



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS
PRIORITARIAS PARA TRANSFORMACIÓN:
PLANES DE SECTOR
Y PROYECTOS EJECUTIVOS

POSADAS

Provincia de Misiones



Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

MINISTERIO DEL INTERIOR
OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
DE LA NACIÓN
Dirección Nacional de Preinversión (DNPRI)
Programa Multisectorial de Preinversión IV
Préstamos BID 2851 OC-AR

**ESTUDIO “INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS
PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE
POSADAS: PLANES DE SECTOR Y PROYECTOS
EJECUTIVOS”
1.EE.0710**

INFORME FINAL CONSOLIDADO
CONSULTOR N° 1 (Coordinador) /
MARCELO CORTI

Este informe de avance contiene 454 páginas, incluyendo esta carátula, y 5 Anexos. Se ha realizado en carácter CONFIDENCIAL para la DNPRI y el Municipio de Posadas emitiéndose 1 copia para esas entidades el día 5/6/2018.

Índice de contenido

1. INTRODUCCIÓN AL INFORME Y DESCRIPCIÓN DE ENTREVISTAS	4
2. CRONOGRAMA DE PRODUCTOS Y ACTIVIDADES	7
3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES SEGÚN TDR	8
4. DETALLE DE ACTIVIDADES A REPORTAR	9
5. REPORTE DE ACTIVIDADES	15
INTRODUCCIÓN	16
1 ZAIMÁN BOTÁNICO	22
Actividad 3: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de la desembocadura del arroyo Zaimán con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los derivados de la transformación del borde costero.	23
Actividad 4: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.	30
Actividad 5: Elaboración del Plan particularizado del Sector de desembocadura del Zaimán teniendo como cuestiones centrales: Trama urbana, Trazados viales internos y de acceso, puntos panorámicos, asentamientos y discontinuidades por ocupación de tierras, predios con usos no compatibles con el nuevo carácter del sector entre otros	41
Actividad 6: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.	67
Actividad 7: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector	79
Actividad 8: Actualización de la situación actual de las 10,8 has del Jardín Botánico Alberto Roth. Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.	86
Actividad 9: Relevamiento forestal: especies y localización.	87
Actividad 10: Revisión de la propuesta del Plan estratégico Posadas 2022, el PUAP y la EBY para el área.	94
PROYECTO EJECUTIVO - JARDÍN BOTÁNICO.	96
Actividad 11: Elaboración del proyecto ejecutivo integral de las 10,8 has. de Jardín Botánico, considerando su integración a circuitos turísticos y recreativos urbanos y a las 19 has vacantes de usos en propiedad de la EBY.	97
Actividad 12: Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas	104
Actividad 13: Costo y factibilidad de financiación	116
2 MERCADO MODELO LA PLACITA Y BARRIO CERRO PELÓN	136
Actividad 14: Actualización de la situación actual del Area del Mercado modelo “La Placita” y del barrio “Cerro Pelón”. Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.	137
Actividad 15: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por el plan Estratégico 2022 y el PUAP para la zona. Rol y carácter de las mismas en el conjunto de la ciudad.	147
Actividad 16: Elaboración del Plan Particularizado para la zona comprendida por el Barrio Cerro Pelón y el Mercado Modelo La Placita, teniendo en cuenta la mejora del hábitat del área de asentamientos informales, la adecuación e integración del sistema de espacios públicos, la revalorización de edificios de valor histórico, la adecuada integración del sector a los circuitos comerciales, turísticos y recreativos.	159
Actividad 17: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.	178
Actividad 18: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector	186
PROYECTO EJECUTIVO - MERCADO MODELO LA PLACITA	192
Actividad 19: Obtención y revisión de la documentación de relevamiento de la	193

situación del Mercado Modelo La Placita, obrante en poder de la Entidad Beneficiaria	
<u>Actividad 20:</u> Elaboración del Proyecto Ejecutivo integral para la recuperación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita, creando las condiciones para su ordenamiento e integración interna y con el conjunto del tejido urbano	205
<u>Actividad 21:</u> Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas	210
<u>Actividad 22:</u> Costo y factibilidad de financiación	228
3 VILLA CABELLO	233
<u>233Actividad 23:</u> Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Villa Cabello con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos.	234
<u>Actividad 24:</u> Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.	243
<u>Actividad 25:</u> Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 3 de Villa Cabello teniendo como cuestión central el tratamiento de las condiciones del espacio público	255
<u>Actividad 26:</u> Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.	275
<u>Actividad 27:</u> Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector	290
4 LAS DOLORES	299
<u>Actividad 28:</u> Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Las Dolores con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos y situación de asentamientos irregulares.	300
<u>Actividad 29:</u> Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.	322
<u>Actividad 30:</u> Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 4: Rehabilitación Urbana Área Las Dolores teniendo como cuestión central la recuperación y desarrollo del área	333
<u>Actividad 31:</u> Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.	347
<u>Actividad 32:</u> Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector	364
5 MIGUEL LANÚS	371
<u>Actividad 33:</u> Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Miguel Lanús con relación a los datos de base de la Entidad Beneficiaria	372
<u>Actividad 34:</u> Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad	389
<u>Actividad 35:</u> Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús, teniendo como cuestión central lasmejora de las condiciones para la densificación e integración del área con los equipamientos educativos, científicos y tecnológicos existentes en el entorno	396
<u>Actividad 36:</u> Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.	411
<u>Actividad 37:</u> Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector	420
DIFUSIÓN Y PUBLICACIÓN	428
<u>Actividad 38:</u> Difusión de los planes y proyectos propuestos	429
<u>Actividad 39:</u> Elaboración de los documentos para la publicación de los Planes de Sector planteados y de los Proyectos Ejecutivos propuestos	431

1. INTRODUCCIÓN AL INFORME Y DESCRIPCIÓN DE ENTREVISTAS

El presente informe se entrega dentro de los plazos comprometidos y responde a los contenidos establecidos en los términos de referencia del Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos". Habiendo consensuado con las autoridades municipales el Plan de Trabajo con fecha de inicio **9 de mayo de 2017**, la firma efectiva de los contratos de consultoría por las autoridades de la Dinaprem y su correspondiente remisión a la Entidad Beneficiaria se realizó el **17 de noviembre de 2017**, fecha que se toma como referencia para el cumplimiento de los plazos previstos. Posteriormente se solicitó y se obtuvo una prórroga por 90 días, quedando el **8 de junio de 2018 como fecha de entrega final**.

En primera instancia se entregaron las actividades 1 y 2 de los TDR, las cuales fueron oportunamente aprobadas.

Como primera tarea y con anterioridad a la firma de contratos de consultoría por Dinaprem, se realizó una recopilación general de información pertinente, en especial el Plan Estratégico Posadas 2022 (PEP 2022) y Plan Urbano Ambiental Posadas (PUAP) y sus antecedentes Plan Urbis 1957 y Plan Posadas 1972. También se considerarán los antecedentes relativos a la construcción de la represa de Yaciretá a cargo de la Entidad Binacional Yaciretá, mesas, entrevistas y talleres participativos, cartera de proyectos y programas, propuestas normativas, Código de Urbanismo, participación provincial en el PET "Argentina del Bicentenario", etc.

Al mismo tiempo, el Coordinador entabló contacto con los distintos Consultores a fin de ajustar el conocimiento de la tarea a realizar, programar actividades específicas y realizar encargos particularizados, y con las autoridades municipales y referentes de Contraparte a fin de solicitar la información necesaria y organizar el primer encuentro general de Consultores/as, el cual se realizó los días 21 y 22 de agosto de 2017 en la sede de la Municipalidad con la totalidad del equipo de Consultores/as y contraparte.

Durante el encuentro se realizó un relevamiento conjunto de las cinco áreas de intervención objeto del estudio y se mantuvieron reuniones específicas con funcionarios, autoridades, técnicos y otros actores sociales, de acuerdo al siguiente listado:

La Placita / Cerro Pelón: Alberto Pelayo, Director de Entes descentralizados. Oscar Iñones, Administrador

Zaimán / Jardín Botánico: Hugo González Delegado Municipal; Claudio Aguirre, personal Botánico.

Las Dolores: Sebastián Enrique, Delegado Municipal; Germán Salazar (DM)

Villa Cabello: Daniel Rivero, Delegado Municipal

Miguel Lanús: Dario Acosta, Delegado Municipal

Sede Municipal: reuniones de equipo de Consultores/as y contraparte, entrevistas con Joaquín Losada, Intendente municipal, y Laura Duarte, Secretaria de Planificación Estratégica y Territorial de la Municipalidad de Posadas. Participación en la presentación del Estudio en conferencia de prensa con el Intendente Joaquín Losada, la Secretaria de Asuntos Municipales, Aída Ayala, el Director de Estudios de Preinversión, Ernesto Borchichi, el Coordinador General de la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales del municipio y Representante Técnico del estudio, Horacio Szeliga, y el delegado en Misiones del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Alfredo Schiavoni

Durante las entrevistas se avanzó en la caracterización del modelo territorial existente en la ciudad, la relación con el entorno natural y natural modificado, la accesibilidad externa y la movilidad interna por distintos medios de transporte, las particularidades sociodemográficas de la población, las tendencias de crecimiento y desarrollo urbano registradas, las instancias de planificación y normativa en curso y los proyectos existentes y obras planificadas en el Municipio. Durante las diversas recorridas se pudieron observar in situ las particularidades de dichos componentes territoriales y debatir con los funcionarios y técnicos municipales sobre las mismas.

De esta manera se comenzó la recepción de opinión y sugerencias de cada uno de los actores entrevistados acerca de las condiciones propias de la ciudad y el territorio en sus distintos aspectos: residencia, movilidad, servicios, infraestructura, equipamientos, etc. En esa reunión, el Representante Técnico presentó oficialmente a los técnicos/as de Contraparte que forman parte del equipo de trabajo.

Con posterioridad a este encuentro, se prosiguió el trabajo en equipo, en subgrupos y en forma individual, combinando a tal efecto reuniones presenciales con intercambio por vía digital, teleconferencias y presenciales, tanto entre los/as integrantes del equipo como con el

Representante Técnico y demás representantes de Contraparte, con organización a cargo del Coordinador.

Finalmente, con fecha 8, 9 y 10 de enero de 2018, se realizó un nuevo encuentro general de Consultores/as, en el que se realizó la validación colectiva de las actividades y Productos a entregar en este Informe y se propusieron y convinieron las modificaciones necesarias. En este encuentro se realizaron las siguientes entrevistas:

La Placita / Cerro Pelón: Alberto Pelayo, Director de Entes descentralizados. Oscar Iñones, Administrador

Zaimán / Jardín Botánico: Hugo González Delegado Municipal; Naiké Lucía González, FCE – UNAM; Claudio Aguirre, personal Botánico.

Las Dolores: Sebastián Enrique, Delegado Municipal

Villa Cabello: Mariana Cáceres, Delegación Municipal

Miguel Lanús: Dario Acosta, Delegado Municipal; Mariana Andrujovich, Agencia Universitaria.

EBY: Carlos Fulco, Andrés Ayala

IPRODHA: Manuel Meaurio, Director de Planificación.

Municipalidad: Mauricio Szworak, Director de Programas Habitacionales; Jorge Atencio, Coordinador del Programa de Regularización Dominial.

Se realizaron además visitas a todas las áreas de intervención y la programación corregida de los sucesivos informes y actividades a realizar de acuerdo a lo convenido en los contratos remitidos por Dinaprem el 17/11/17.

De este modo se entregaron las actividades 3, 4, 8, 9, 10, 14, 15, 19, 23, 24, 28 y 29 de los TDR, las cuales fueron oportunamente aprobados.

Posteriormente se continuó el trabajo del equipo de Consultores/as y la contraparte a fin de avanzar en el desarrollo de los Planes de Sector de las cinco áreas de intervención, proponer los proyectos estratégicos correspondientes y la normativa urbanística de intervención. Dicho trabajo se realizó de manera individual con coordinación a través de reuniones parciales de Consultores/as y contraparte junto con las necesarias comunicaciones por vía digital.

En la semana comprendida entre el lunes 19 y el sábado 24 de febrero se realizó un encuentro general presencial de Consultores/as y contraparte, que incluyó reuniones plenarias, visitas a las áreas de intervención, reuniones grupales y encuentros participativos con distintos actores sociales y funcionarios de las distintas áreas, destacándose:

Estudiantes universitarios residentes en el sector de Villa Miguel Lanús, Villa Dr. Madariaga, Los Paraísos y albergue del Campus UNaM.

Comisiones vecinales.

Coordinadora de la Agencia Universitaria municipal Mgter. Mariela Dachary

Lic. Olga López – Instituto Provincial de Estadística y Censo – Provincia de Misiones.

Sra. Estela Velloso y Sra. Petty Bareyro - Área Banco de Datos / Biblioteca - Instituto Provincial de Estadística y Censo – Provincia de Misiones.

Sr. Darío Acosta, Delegado del Centro de Integración Territorial M. Lanús – Municipalidad de Posadas.

Lic. Mariana Andrujovich, integrante de la Agencia Universitaria de la Municipalidad de Posadas.

Sr. Omar René Baduna y Sr. Walter Encina – Sección Marcha de Contratos – Dirección Nacional de Vialidad Distrito 15.

De esta manera se consolidó la recepción de opinión y sugerencias de cada uno de los actores entrevistados acerca de las condiciones propias de la ciudad y el territorio en sus distintos aspectos: residencia, movilidad, servicios, infraestructura, equipamientos, etc., y se validaron o modificaron las hipótesis y lineamientos de trabajo.

Con posterioridad a este encuentro, se prosiguió el trabajo en equipo, en subgrupos y en forma individual, combinando a tal efecto reuniones presenciales con intercambio por vía digital, teleconferencias y presenciales, tanto entre los/as integrantes del equipo como con el Representante Técnico y demás representantes de Contraparte, con organización a cargo del Coordinador.

En la semana comprendida entre el lunes 19 y el sábado 24 de febrero se realizó también un encuentro general presencial de Consultores/as y contraparte, que incluyó reuniones plenarias, visitas a las áreas de intervención, reuniones grupales y encuentros participativos con distintos actores sociales y funcionarios de las distintas áreas, destacándose:

Estudiantes universitarios residentes en el sector de Villa Miguel Lanús, Villa Dr. Madariaga, Los Paraísos y albergue del Campus UNaM.

Comisiones vecinales.

Coordinadora de la Agencia Universitaria municipal Mgter. Mariela Dachary

Lic. Olga López – Instituto Provincial de Estadística y Censo – Provincia de Misiones.
Sra. Estela Velloso y Sra. Petty Bareyro - Área Banco de Datos / Biblioteca - Instituto Provincial de Estadística y Censo – Provincia de Misiones.

Sr. Darío Acosta, Delegado del Centro de Integración Territorial M. Lanús – Municipalidad de Posadas.

Lic. Mariana Andrujovich, integrante de la Agencia Universitaria de la Municipalidad de Posadas.

Sr. Omar René Baduna y Sr. Walter Encina – Sección Marcha de Contratos – Dirección Nacional de Vialidad Distrito 15.

De esta manera se consolidó la recepción de opinión y sugerencias de cada uno de los actores entrevistados acerca de las condiciones propias de la ciudad y el territorio en sus distintos aspectos: residencia, movilidad, servicios, infraestructura, equipamientos, etc., y se validaron o modificaron las hipótesis y lineamientos de trabajo.

Con posterioridad a este encuentro, se prosiguió el trabajo en equipo, en subgrupos y en forma individual, combinando a tal efecto reuniones presenciales con intercambio por vía digital, teleconferencias y presenciales, tanto entre los/as integrantes del equipo como con el Representante Técnico y demás representantes de Contraparte, con organización a cargo del Coordinador.

De esta manera se realizaron y entregaron en tiempo y forma los Informes de Avance N° 2 y 3, los cuales fueron oportunamente entregados.

La tarea continuaron posteriormente en modalidad in situ (consultores locales y de contraparte) y a distancia (consultores foráneos), acorde a las posibilidades brindadas por la financiación y gestión del Estudio. De este modo se realizaron las tareas correspondientes a los dos proyectos ejecutivos y la difusión y publicación del estudio.

De esta manera, se realizaron y coordinaron los distintos Informes de Consultores/as responsables e intervinientes de Actividades, y su Coordinación, los cuales se entregan en el presente Informe.

SE DEJA ESPECIAL CONSTANCIA QUE HABIENDO FINALIZADO EL ESTUDIO Y POR CAUSAS POR COMPLETO AJENAS A LA VOLUNTAD Y CORRECTA PRÁCTICA DEL EQUIPO DE CONSULTORES/AS, ESTÁ AÚN PENDIENTE LA TRAMITACIÓN POR LA EX DINAPREM (ACTUAL DNPRI) DE LOS GASTOS DE NO CONSULTORÍA CORRESPONDIENTES A RELEVAMIENTO, INSUMO QUE SE CONSIDERÓ INDISPENSABLE PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE ESTUDIO, SOLICITADOS EN TIEMPO Y FORMA POR ESTE EQUIPO Y POR LA ENTIDAD BENEFICIARIA.

3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES SEGÚN TDR

Comp.	Act.	Responsabilidades de los consultores													Cronograma de Actividades										Mes fin.	
		Consultores													Mes											
		C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8	C 9	C 10	C 11	C 12	C 13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	1	R														1										1
1	2	R														1										1
2	3	C	I		I	R						A		A	1	1										2
2	4	C	R	I		I						A			1	1	1									3
3	5	C	R	I	I	I		I			I		I	A			1	1	1							5
3	6	C	I	I	I	I	I	I	R				I	A				1	1							5
3	7	C	I	I	I			R					I				1	1	1							5
4	8	C	I	I		I	I			R	I	A				1	1	1								3
4	9	C				R				I	I	A		A	1	1	1									3
4	10	C	I			I				R	I	A				1	1									3
5	11	C	I		I	I	I		R	I	I		I	A				1	1	1	1	1				8
5	12	C	I		I	I	I	I	I	I	R			A						1	1	1	1			10
5	13	C	I	I			R		I	I	I										1	1	1			10
6	14	C	R	I		I				I		A		A	1	1										2
6	15	C	I	I	R	I				I	I	A				1	1									3
7	16	C	R	I	I	I			I				I	A			1	1	1							5
7	17	C	I	I	I	I	I	I	R	I			I	A				1	1							5
7	18	C	I	I	I			R	I				I				1	1	1							5
8	19	C	R	I	I	I			I			A			1											1
8	20	C	I	I	I	I	I		R	I	I			A		1	1	1	1	1						6
8	21	C	I	I			I	I		R				A					1	1	1	1				8
8	22	C	I	I			R	I											1	1	1					8
9	23	C	I	I	I	I	I		I	R		A		A	1	1										2
9	24	C	I	I	I	I				R		A			1	1	1									3
10	25	C	R	I	I	I	I		I	I	I		I	A			1	1	1							5
10	26	C	I	R	I	I	I	I	I	R	I		I	A				1	1							5
10	27	C	I	I	I			R	I				I				1	1	1							5
11	28	C	I		I	R						A		A	1	1										2
11	29	C	R	I		I			I			A			1	1	1									3
12	30	C	R	I	I	I	I		I		I		I	A			1	1	1							5
12	31	C	I	I	I	I	I	I	I	R	I		I	A				1	1							5
12	32	C	I	I	I			R	I				I				1	1	1							5
13	33	C	R	I	I	I			I			A		A					1	1						7

13	34	C	R	I		I				I			A							1	1	1			8	
14	35	C	R	I	I	I			I	I	I		I	A								1	1	1	10	
14	36	C	I	R	I	I	I	I	R	I			I	A									1	1	10	
14	37	C	I	I	I				R	I			I									1	1	1	10	
15	38	C	I	I					I	I	I		R	A					1	1	1	1	1	1	10	
15	39	C	I	I	I	I	I	I	I	I		A	R	A								1	1	1	1	10

Referencias: C=Coordina; R=Responsable;
I=Interviene; A=Asiste

4. DETALLE DE ACTIVIDADES A REPORTAR

Componente 2: Relevamiento y Diagnóstico actualizado de la situación del área de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este

PRODUCTO 2: PLAN DE SECTOR 1: RENOVACIÓN BORDE NORTE DE LA DESEMBOCADURA DEL ARROYO ZAIMÁN DE LA UNIDAD TERRITORIAL ESTE. NORMATIVA E INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS PARA SU GESTIÓN.

Actividad 3: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de la desembocadura del arroyo Zaimán con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los derivados de la transformación del borde costero.

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera.

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 4: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Componente 3 Elaboración del Plan de Sector 1: Renovación Borde Norte de la desembocadura del arroyo Zaimán. Programas e intervenciones estratégicas. Normativa e instrumentos específicos para la gestión del Plan

Actividad 5: Elaboración del Plan particularizado del Sector de desembocadura del Zaimán teniendo como cuestiones centrales: Trama urbana, Trazados viales internos y de acceso, puntos panorámicos, asentamientos y discontinuidades por ocupación de tierras, predios con usos no compatibles con el nuevo carácter del sector entre otros

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C7 Diaz C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 6: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: **C8 Menciondo**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 7: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: **C7 Díaz**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C12 Graglia

Componente 4: Relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este

PRODUCTO 3: PROYECTO EJECUTIVO 1 DE PUESTA EN VALOR DEL JARDÍN BOTÁNICO.

Actividad 8: Actualización de la situación actual de las 10,8 has del Jardín Botánico Alberto Roth. Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C10, Zunilda Sosa

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 9: Relevamiento forestal: especies y localización.

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 10: Revisión de la propuesta del Plan estratégico Posadas 2022, el PUAP y la EBY para el área.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C5, Juan Pablo Cinto; C10, Zunilda Sosa

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Componente 5: Elaboración del Proyecto Ejecutivo 1 de la puesta en valor del Jardín Botánico. Documentación, Costeo y Factibilidad de financiación

PRODUCTO 3: PROYECTO EJECUTIVO 1 DE PUESTA EN VALOR DEL JARDÍN BOTÁNICO.

Actividad 11: Elaboración del proyecto ejecutivo integral de las 10,8 has. de Jardín Botánico, considerando su integración a circuitos turísticos y recreativos urbanos y a las 19 has vacantes de usos en propiedad de la EBY.

Responsable: **C8, Javier Mendiando**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa; C12, Martín Graglia.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 12: Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas

Responsable: **C10, Zunilda Sosa**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C7, Fernando Díaz Terreno, C8, Javier Mendiando, C9, Victoria Borgarello.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 13: Costo y factibilidad de financiación

Responsable: **C6, Sebastián Agostini**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiando, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

Coordina: Marcelo Corti

Componente 6: Relevamiento de la situación actual del área del Area del Mercado modelo "La Placita" y del barrio "Cerro Pelón" de la Unidad Territorial Este

PRODUCTO 4: PLAN DE SECTOR 2: PUESTA EN VALOR DEL ÁREA DEL MERCADO MODELO LA PLACITA Y DEL BARRIO CERRO PELÓN

Actividad 14: Actualización de la situación actual del Area del Mercado modelo “La Placita” y del barrio “Cerro Pelón”. Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C9, Victoria Borgarello

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 15: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por el plan Estratégico 2022 y el PUAP para la zona. Rol y carácter de las mismas en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C4, Mariano Pianovi**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Componente 7: Elaboración del Plan de Sector 2: Puesta en valor del Área del Mercado Modelo La Placita y del barrio Cerro Pelón. Programas e intervenciones estratégicas. Normativa e instrumentos específicos para la gestión del plan

Actividad 16: Elaboración del Plan Particularizado para la zona comprendida por el Barrio Cerro Pelón y el Mercado Modelo La Placita, teniendo en cuenta la mejora del hábitat del área de asentamientos informales, la adecuación e integración del sistema de espacios públicos, la revalorización de edificios de valor histórico, la adecuada integración del sector a los circuitos comerciales, turísticos y recreativos.

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C8 Mendiondo C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 17: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: **C8 Mendiondo**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C9

Borgarello C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 18: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: **C7 Díaz**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiondo C12 Graglia

Componente 8: Elaboración del Proyecto Ejecutivo 2, de remodelación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita. Documentación, costeo y factibilidad de financiación

PRODUCTO 5: PROYECTO EJECUTIVO 2, DE REMODELACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL MERCADO MODELO LA PLACITA

Actividad 19: Obtención y revisión de la documentación de relevamiento de la situación del Mercado Modelo La Placita, obrante en poder de la Entidad Beneficiaria

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Néstor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C8, Javier Mendiondo.

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 20: Elaboración del Proyecto Ejecutivo integral para la recuperación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita, creando las condiciones para su ordenamiento e integración interna y con el conjunto del tejido urbano

Responsable: **C8, Javier Mendiondo**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa; C12, Martín Graglia.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 21: Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas

Responsable: **C10, Zunilda Sosa**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C6, Sebastián Agostini; C8, Javier Mendiondo,

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 22: Costo y factibilidad de financiación

Responsable: **C6, Sebastián Agostini**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiondo, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

Coordina: Marcelo Corti

Componente 9: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del espacio público en Villa Cabello, de la Unidad Territorial Oeste

PRODUCTO 6: PLAN DE SECTOR 3: MEJORAS DEL ESPACIO PÚBLICO DE VILLA CABELLO

Actividad 23: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Villa Cabello con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C8, Javier Mendiondo

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 24: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Componente 10: Elaboración del Plan de Sector 3: Mejoras del espacio público de Villa Cabello. Programas e intervenciones estratégicas, normativa e instrumentos específicos para la gestión del plan

Actividad 25: Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 3 de Villa Cabello teniendo como cuestión central el tratamiento de las condiciones del espacio público

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiondo C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 26: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsables: **C3 Magariños C9 Borgarello**

Intervienen: C2 Caporossi C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiondo C10 Sosa C12 C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 27: Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: **C7 Díaz**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiondo C12 Graglia

Componente 11: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del área de "Las Dolores", de la Unidad Territorial Sur

PRODUCTO 7: PLAN DE SECTOR 4: REHABILITACIÓN URBANA ÁREA LAS DOLORES

Actividad 28: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Las Dolores con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos y situación de asentamientos irregulares.

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera.

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 29: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C8, Javier Mendiondo

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

Componente 12: Elaboración del Plan de Sector 4: Rehabilitación urbana área Las Dolores. Programas e intervenciones estratégicas, normativa e instrumentos específicos para la gestión del plan

Actividad 30: Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 4: Rehabilitación Urbana Área Las Dolores teniendo como cuestión central la recuperación y desarrollo del área

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiondo C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 31: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: **C9 Borgarello**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiondo C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 32: Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: **C7 Díaz**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiondo C12 Graglia

PRODUCTO 8: PLAN DE SECTOR 5: POLO UNIVERSITARIO DE MIGUEL LANÚS

Componente 13: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del área de "Miguel Lanús" de la Unidad Territorial Este

Actividad 33: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Miguel Lanús con relación a los datos de base de la Entidad Beneficiaria

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiondo C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

Asisten: C11 Gimenez C13 Barczuk

Actividad 34: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C5 Cinto C8 Mendiando

Asiste: C11 Gimenez

Componente 14: Elaboración del Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús. Programas e intervenciones estratégicas. Normativa e instrumentos específicos para la gestión del plan

Actividad 35: Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús, teniendo como cuestión central la mejora de las condiciones para la densificación e integración del área con los equipamientos educativos, científicos y tecnológicos existentes en el entorno

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiando C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 36: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsables: **C3 Magariños C9 Borgarello**

Intervienen: C2 Caporossi C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Díaz C8 Mendiando C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Actividad 37: Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para la gestión del Plan de Sector

Responsable: **C7 Díaz**

Intervienen. C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiando C12 Graglia

Componente 15: Comunicación y difusión de los planes de sector y proyectos ejecutivos

PRODUCTO 9: DOCUMENTOS DE DIFUSIÓN DE LOS PLANES SECTORIALES Y DE LOS PROYECTOS EJECUTIVOS

Actividad 38: Difusión de los planes y proyectos propuestos

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiando, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

Asiste: C13, Elías Barczuk

Coordina: Marcelo Corti

Actividad 39: Elaboración de los documentos para la publicación de los Planes de Sector planteados y de los Proyectos Ejecutivos propuestos

Responsable: **C12, Martín Graglia**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C7, Fernando Díaz Terreno; C8, Javier Mendiando, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

5. REPORTE DE ACTIVIDADES

INTRODUCCIÓN

Sobre los Planes de Sector e intervenciones propuestas para Posadas.

En interpretación de los Términos de Referencia del Estudio, se trabajó cada área de intervención priorizando la formulación de su respectivo Plan de Sector, del cual se derivan los proyectos estratégicos necesarios para su implementación (en número variable según el caso, pero siempre desarrollando en detalle tres proyectos particularizados) y las propuestas de cambio normativo o adecuación a los instrumentos existentes en la normativa urbanística de Posadas.

Los criterios para la formulación de los Planes tuvieron coincidieron en todos los casos, si bien su importancia en la concepción general varió de acuerdo a las necesidades y oportunidades del área considerada. Se enuncian por lo tanto sin que expresen necesariamente un orden jerárquico:

-Desarrollo Urbano Regenerativo: La conocida definición del desarrollo sostenible promueve la necesidad de aprovechar los recursos existentes (alimentarios, energéticos, biológicos, etc.) sin comprometer su disponibilidad para las generaciones futuras. La tesis del desarrollo regenerativo es en principio más “pesimista: ya hemos consumido demasiado y esos recursos no estarán disponibles para las generaciones que nos sucedan; ni siquiera hay la cantidad suficiente como para que nuestros contemporáneos menos desarrollados accedan a nuestro mismo nivel de consumo (el del quintil más próspero del planeta). En esto, los “regeneracionistas” coinciden con los impulsores del decrecimiento, pero a diferencia de estos, no sostienen que el crecimiento económico o el desarrollo deba ser interrumpido, sino que consideran necesario **un desarrollo que no consuma los recursos disponibles sino que en sí mismo genere nuevos recursos que permitan mantener y reproducir la prosperidad económica y social**. Según Herbert Girardet, uno de los creadores de este concepto, “Hay que empezar a pensar qué podemos hacer no para sostener el planeta, sino para regenerarlo”. La idea de un desarrollo regenerativo supone la aplicación general de sus conceptos en la producción, el consumo, la movilidad, la energía, etc. El escenario de la mayor parte de esas medidas es la ciudad, donde se realiza la mayor parte del consumo de recursos en el planeta. Pero además, puede pensarse en un desarrollo urbano regenerativo que permita restablecer condiciones perdidas por la aplicación de formas insostenibles de desarrollo urbano: la dispersión, la segregación, la expansión incontrolada, la especulación en el mercado de suelo o la movilidad basada en el automóvil privado.

La ciudad es una configuración territorial que permite distintas alternativas de encuentro, relación, conflicto y aislamiento entre un grupo muy amplio y diverso de personas. Como tal, es una de las creaciones humanas más perdurables, evolutivas y eficientes. Pero además, y por lo mismo, podemos considerarla como un recurso, tan necesario de “sostener” o “regenerar” como los alimentos o las fuentes de energía. O al menos, como el ámbito en que se juega buena parte de la eficiencia en el uso de esos recursos. Así, un desarrollo urbano regenerativo no se limita a frenar la dispersión, incentivar la densificación y la mezcla de usos y con ello facilitar una movilidad más razonable, sino que apuntaría a reconstituir la ciudad diluida en los más insostenibles desarrollos de la actualidad y del pasado reciente. Esto implica, por ejemplo: Reconstituir y completar tejidos urbanos históricos o tradicionales, dar uso a los predios vacantes, erradicar (o al menos parquizar) playas de estacionamiento.

Generar condiciones de ciudad en grandes complejos de vivienda social afectados por su mal diseño o gestión.

Renaturalizar o ruralizar expansiones urbanas fallidas y parcelamientos no concretados.

Transformación de vialidades pensadas para el automóvil en sistemas complejos de movilidad pública, peatonal y ciclística.

Apertura a la calle de centros comerciales “introvertidos”; impulso del comercio y la gastronomía local.

Eliminación de desarrollos urbanísticos en áreas de vulnerabilidad ambiental (humedales, laderas montañosas) o su adecuación a las condiciones impuestas por el medio reconstituido.

Integración de barrios cerrados y “privatopías” a un concepto de ciudad abierta.

En estos desarrollos, la producción de alimentos y otros insumos imprescindibles debería ser mayormente local, no solo a partir del fomento de la agricultura urbana (huertas familiares y comunales, parques productivos) sino mediante el cuidado e incentivo de la agricultura intensiva de proximidad, como por ejemplo los cinturones frutihortícolas y las granjas, generando además un freno a la dispersión urbana sin calidad sobre el territorio. Los residuos

tenderían a cero o se transformarían en materiales productivos; los edificios generarían más energía que la que consumen. Todo esto derivaría además en un freno a la huella ecológica-paisajística de las ciudades, hoy excedida incluso en ciudades que se ofrecen como ejemplo de buenas prácticas ambientales.

Como ha ocurrido en el pasado con la mayoría de las revoluciones urbanas, estos componentes están presentes ya en muchas ciudades a lo largo del mundo; solo se requiere su articulación, sistematización y sinergia. La tarea es urgente y requiere de un fuerte liderazgo político y cultural. Eduard Muller, otro difusor del pensamiento regenerativo, sostiene que el primer paso a dar es económico-financiero: "Se le debe asignar un valor a la naturaleza y esto debe ser reflejado en las cuentas de las empresas que hacen uso de nuestros recursos naturales. Que paguen por el uso que hacen pero también para la reducción de elementos nocivos y por la recuperación del ambiente".

-La ciudad como condición e insumo de ciudadanía: En las propuestas realizadas para este Estudio se considera primordial considerar la ciudad como un hecho a la vez físico (expresado en su estructura, trama, tejido, morfología, infraestructuras, equipamientos y servicios) y social, entendiendo esto en un amplio sentido que abarca las relaciones y conflictos sociales, la economía (tanto la que se asienta en el territorio como la que es propia de los procesos urbanos), la cultura y la política en su sentido más amplio. Para simplificar, podemos englobar estos diferentes aspectos en la dialéctica entre ciudad como hecho físico y ciudadanía como su insumo y producto a la vez.

Esto se expresa tanto en la consideración de estas realidades en la formulación de los planes como en la mecánica que se promueve para estos y para su implementación, la cual considera:

-La atención a los conflictos propios de sociedades urbanas con determinados grados de desarrollo y complejidad, no como procesos a celebrar o a ocultar sino como realidades que deben considerarse y, en cuanto sea posible en términos urbanísticos, resolver o al menos no agravar.

-Como consecuencia de lo anterior, la necesidad de establecer mapas o guías de actores sociales intervinientes en las áreas consideradas.

-La necesidad de establecer mecanismos participativos tanto en las instancias de abordaje de los planes como en su validación e implementación, sin que estos supongan eliminar o minimizar el rol de mediación que cumplen tanto la técnica (planificación) como la política.

-La necesidad de una institucionalidad jurídica y política en la implementación de los planes.

-Articulación entre plan y gestión: Entendiendo que el Plan no puede ser un documento de pretendida autonomía tecnocrática disociada de su gestión efectiva (el "plan-libro" que se entrega a las autoridades para que estas vean cómo se implementa) sino que debe plantear desde su misma formulación los supuestos y lineamientos de su puesta en marcha y operación, el trabajo realizado incorpora en todos los casos las siguientes consideraciones

-Fuentes de financiación: se realizó un estudio general de posibles fuentes de financiación para las distintas etapas y proyectos de los planes, el cual sirvió como insumo para la consideración de este punto en cada Plan de Sector. Se considera al sector privado como una de las posibles fuentes de financiación, en función de las operaciones necesarias para asegurar el correcto reparto de la carga de los costos de urbanización).

-Etapabilidad: en todos los casos se considera para cada Plan las operaciones y proyectos de corto, mediano y largo plazo. En ese sentido se prevé para cada uno de los Planes de Sector al menos un proyecto u obra de inicio inmediato. Esto permite dar visibilidad a las operaciones y generar conocimiento y confianza de parte de la ciudadanía.

-Articulación de actores habitualmente desconectados: es el caso de entidades u organismos como la EBY, IPRODHA, Vialidad Nacional, etc., cuyas acciones positivas y en muchos casos de gran escala pueden generar paradójicamente nuevos problemas contrapuestos a aquellos que resuelven, al no estar enmarcados en una planificación y gestión integral de la ciudad.

Otro criterio utilizado fue la consideración de **estrategias o proyectos transversales** a los distintos proyectos, de los cuales corresponde destacar la propuesta de **forestación** incluida en todos los planes y la utilización de **lenguajes arquitectónicos referenciales** en los proyectos estratégicos.

Avanzando en esta estrategia, se propone también la articulación de tres de los Planes de Sector (Botánico y entorno, Las Dolores y Miguel Lanús) en un plan más amplio que abarca la totalidad de la cuenca del Arroyo Zaimán. Esta propuesta se relaciona a actividades e

intervenciones actualmente en estudio o realización en el área, en particular la Mesa del Arroyo Zaimán y el Plan Estratégico del Parque Biotecnológico.

La estrategia de actuación consiste en:

- La generación de un Parque Fluvial regenerativo, con actividades recreativas, didácticas y deportivas compatibles con las necesidades medio-ambientales. Este Parque estará conformado por el espejo de agua y sus bordes costeros, recuperados o acondicionados para uso público. En la cuenca alta predominará la regeneración ambiental y la parquización de baja intensidad, mientras que entre los puentes de la ex Ruta 12 y la Av. Costanera se desarrollarán las actividades deportivas: remo, canotaje y en general actividades náuticas no motorizadas.
- La constitución de un eje urbano-ambiental alrededor del Boulevard Perón y su continuación hacia el este (costanera, estación ferroviaria y playas sobre el embalse) y el oeste (campus UNAM, Polo tecnológico, Centro de Transferencia y cuenca alta del Arroyo Zaimán). Este eje, apoyado en una importante avenida existente, vincula las situaciones urbanas a ambos lados de la ex ruta 12 (cuya actual intervención por parte de Vialidad Nacional puede constituirse, lamentablemente, en un obstáculo a esa integración que deberá ser superado) y vincula también dos situaciones hídricas como el Zaimán y el Embalse, constituyéndose como tangente significativa y accesible a todo el recorrido costero de ambos sitios.

En relación a los Planes de Sector particularizados: entendemos el concepto de Plan de Sector como un instrumento de planificación que aunque esté limitado a un fragmento de la aglomeración urbana completa (en este caso, Posadas y su área metropolitana binacional) considera al mismo como pieza integrada y constitutiva de dicha aglomeración.

Cada uno de los Planes de Sector es la base de una política urbana a ser desarrollada por el Estado en sus diversos niveles, en especial el municipal, en conjunto con la ciudadanía y sus distintas organizaciones. Una política urbana es un **conjunto organizado y coherente de programas y proyectos destinados a generar efectos positivos (tanto transformaciones como continuidades)** con objetivos determinados en una ciudad o un sector de su territorio o de las actividades que la definen (movilidad, vivienda, base económica, desarrollo social ambiente, paisaje, etc.). Este conjunto tiene **tiempos de ejecución, presupuestos de base y fuentes de financiación**, así como unos **indicadores** que permiten verificar el cumplimiento de los objetivos y componentes establecidos, a fin de continuar con su aplicación o realizar los cambios necesarios para el cumplimiento de la política y/o de sus objetivos.

Por otro lado, el Código de Ordenamiento urbanístico de la Municipalidad de Posadas define en su Capítulo II, Art. 28:

Contenidos básicos del Plan de Sector. *El Plan de Sector es el instrumento de ordenamiento urbanístico al que se recurrirá para programar la transformación física y funcional en un determinado sector de la ciudad declarado como Área de Interés Urbanístico. En el Plan de Sector se detallarán las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado: red de espacios públicos; parcelamiento; usos del suelo; morfología de los espacios edificables; tipos de edificación; división del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.*

En el Art. 28 define “de acuerdo con el carácter de las Áreas de Interés Urbanístico (AIU) y con la política urbana que se impulsa desde el Plan Urbano Ambiental de Posadas (PUAP)” que los planes de sector podrán ser de:

planificación y gestión concertada, para definir el proyecto de transformación en una parcela o conjunto de parcelas del dominio público que se encuentran vacantes de usos, desafectadas de sus usos originales y/o próximas a ser desafectadas y cuya nueva urbanización se llevará adelante mediante el acuerdo entre la Municipalidad de Posadas y el organismo público que detenta la propiedad. (...)

recuperación y rehabilitación urbana, para definir el ordenamiento de una parcela o conjunto de parcelas del dominio público y/o privado que se encuentran total o parcialmente ocupadas por asentamientos irregulares y cuya renovación y rehabilitación urbana se llevará adelante progresivamente en el tiempo de acuerdo con un proyecto de urbanización integral del sector que contemplará el trazado y apertura de calles, la ubicación de nuevos espacios públicos y sitios para el equipamiento comunitario. (...)

renovación urbana, para definir el proyecto de renovación edilicia de una parcela o conjunto de parcelas del dominio privado ubicadas estratégicamente dentro de la planta urbana. (...)

nuevo desarrollo, para definir el proyecto de nueva urbanización de una parcela o conjunto de parcelas del dominio privado vacantes de uso y que, en conjunto, configuran un polígono de superficie superior a una hectárea (1 ha.). (...)

En el Capítulo III se establecen las Condiciones para la urbanización de las áreas remitidas a Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND), indicando Superficie mínima del área a urbanizar, condiciones del Esquema estructural (trazado estructural de las vía/s de circulación y disposición y dimensionamiento de los espacios públicos), Contenidos básicos del proyecto de urbanización (trazado interno y amanzanamiento), y Obligaciones del urbanizador (donación de tierras a la Municipalidad y ejecución de obras de servicios infraestructurales).

Se establece que la preparación del Esquema Estructural estará a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial y que para ello se tendrán en cuenta los aspectos paisajísticos del sitio: topografía, áreas forestadas, cursos de agua, visuales, etc.

Finalmente, el Capítulo IV desarrolla las condiciones para la realización de Convenios de Desarrollo Urbano (CDU), que incluyen una Contribución por asignación y uso de indicadores diferenciales (relacionado este punto con la constitución del Fondo de Desarrollo Urbano).

Para cada una de las áreas de intervención hubo uno o dos conceptos generales que guiaron la concepción de su Plan de Sector:

-Desembocadura del Zaimán - Jardín Botánico: El Jardín Botánico entendido como **portal de ingreso a la rica biodiversidad misionera** y como **atractivo cultural-turístico a escala regional e internacional** (la pieza atractora que cada ciudad encuentra para posicionarse en los circuitos globales). En este entendimiento se aprovecha la posibilidad de disponer del predio actualmente en posesión por la EBY para ampliar y consolidar este carácter. Se postula la posibilidad de generar recursos económicos a partir de esos mismos atractivos (concesiones reguladas y compatibles con el carácter del área) y la articulación de la investigación, la generación y difusión del conocimiento biológico y la actividad productiva rentable en el área propia de la actividad. Se considera también la inserción local, tanto en la articulación con el Parque Fluvial de la cuenca del Zaimán como en la extensión del botánico sobre sus barrios lindantes (generando barrios parque).

-La Placita - Cerro Pelón: Se procura para el área **un circuito urbano que reconozca las preexistencias y potencialidades paisajísticas, patrimoniales y ambientales**. Para la reformulación del Mercado se procura **articular el carácter público del edificio, la seguridad integral de comerciantes y públicos y la variedad de la oferta comercial** (complementada con instancias de producción).

-Villa Cabello: En este caso se prioriza la **recuperación del espacio público, entendido en términos físicos (ciudad) y sociales (ciudadanía)**. Esto requiere una instancia de **institucionalidad y gestión adecuada**, que permita frenar la anomia expresada en la ocupación indebida de espacios públicos y comunes y definir los límites entre estos. Esto requiere centralidad, fuerte presencia municipal y establecer consorcios efectivos con dimensiones físicas y organizacionales compatibles con la realidad socio-económica del sitio. En definitiva, convertir a Villa Cabello en un barrio integrado a la ciudad.

-Las Dolores: **Recuperación y regeneración ambiental de los arroyos**, de modo de constituirlos en **ejes estructurantes de un barrio jerarquizado**. Esto implica ajustes catastrales e institucionales, ya que se requiere la reubicación o reconfiguración de viviendas precarias mal ubicadas, un reajuste parcelario y una adecuación normativa.

-Miguel Lanús: Constitución de **un eje urbano estructurante en el Boulevard Pte. Perón**, conectando el barrio con el complejo Campus Unam / Polo Tecnológico / Centro de transferencia y, a través de ambas situaciones urbanas, el Embalse con la cuenca alta del Arroyo Zaimán y el Parque Fluvial.

En todos los casos, se entiende que la resolución de problemas de infraestructuras y servicios básicos (cordón cuneta, obras contra inundación, pavimentos, etc.) es un supuesto crítico y parte integrante de los planes, aunque no constituyan (por su misma obviedad) ejes de estrategias de intervención.

Puntos de la Nueva Agenda Urbana considerados en las intervenciones.

En octubre de 2016 ONU-Hábitat aprobó en su Tercera Conferencia Internacional en Quito, Ecuador, el documento conocido como Nueva Agenda urbana, suscrito por nuestro país. Se reproducen a continuación algunos puntos de ese documento que pueden considerarse aplicados en los Planes de Sector y Proyectos Estratégicos propuestos, sin perjuicio de otros puntos que no se mencionan:

11. Compartimos el ideal de una ciudad para todos, en cuanto a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos, buscando promover la integración y

garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Tomamos nota de los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas.

13. Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

h) Protegen, conservan, restablecen y promueven sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

33. Nos comprometemos a estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, ...

37. Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad...

38. Nos comprometemos a aprovechar de forma sostenible el patrimonio natural y cultural, tanto tangible como intangible, ...

43. Reconocemos que el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, capaz de ofrecer empleo pleno y productivo y trabajo decente para todos, es un elemento clave del desarrollo territorial y urbano sostenible, y que las ciudades y los asentamientos humanos deberían ser lugares que brinden las mismas oportunidades a todos permitiendo de ese modo que las personas tengan una vida saludable, productiva, próspera y plena.

53. Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, integradores, accesibles, verdes y de calidad que fomenten el desarrollo social y económico, con el fin de aprovechar de manera sostenible su potencial para generar mayores valores sociales y económicos, entre otros, el valor de la propiedad, y facilitar la actividad empresarial y las inversiones públicas y privadas, así como las oportunidades de generar medios de subsistencia para todos.

59. Nos comprometemos a reconocer la contribución de los pobres que trabajan en el sector no estructurado de la economía, particularmente las mujeres, incluidos los trabajadores no remunerados domésticos y migrantes, a las economías urbanas, teniendo en cuenta las circunstancias nacionales. Deberían mejorarse sus medios de vida, sus condiciones de trabajo y la seguridad de sus ingresos, su protección jurídica y social, su acceso a conocimientos, bienes y otros servicios de apoyo, y deberían contar con mayor voz y representación. Se acometerá una transición progresiva de los trabajadores y las unidades económicas a la economía formal mediante la adopción de un enfoque equilibrado en el que se combinen incentivos y medidas de cumplimiento, y se promueva la preservación y el mejoramiento de los medios de vida. Vamos a tener en cuenta las circunstancias nacionales específicas, la legislación, las políticas, las prácticas y las prioridades para la transición a la economía formal.

60. Nos comprometemos a sostener y apoyar las economías urbanas en la transición progresiva a una mayor productividad mediante sectores de alto valor añadido, promoviendo la diversificación, la modernización tecnológica, la investigación y la innovación, incluida la creación de puestos de trabajo de calidad, decentes y productivos, entre otras cosas mediante la promoción de las industrias culturales y creativas, el turismo sostenible, las artes escénicas y las actividades de conservación del patrimonio.

67. Nos comprometemos a promover la creación y el mantenimiento de redes bien conectadas y distribuidas de espacios públicos de calidad, abiertos, seguros, inclusivos, accesibles, verdes y destinados a fines múltiples; incrementar la resiliencia de las ciudades frente al cambio climático y los desastres, como las inundaciones, los riesgos de sequía y las olas de calor; mejorar la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud física y mental y la calidad del aire en los hogares y el ambiente; reducir el ruido y promover ciudades, asentamientos humanos y paisajes urbanos que sean atractivos y habitables, y dar prioridad a la conservación de especies endémicas.

69. Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y contener el crecimiento incontrolado de las ciudades, y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y ecosistemas frágiles e importantes.

70. Nos comprometemos a apoyar la prestación local de bienes y servicios básicos y aprovechar la proximidad de los recursos, reconociendo que la utilización intensa de fuentes distantes de energía, agua, alimentos y materiales puede plantear problemas de sostenibilidad como la vulnerabilidad a las alteraciones en el suministro de servicios, y que el proveimiento local puede facilitar el acceso de los habitantes a los recursos.

97. Fomentaremos las ampliaciones urbanas y las construcciones de relleno planificadas, de manera que se dé prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales; se construyan edificios y espacios públicos de calidad; se promuevan enfoques integrados y participativos en los que intervengan todos los habitantes y los interesados pertinentes; y se eviten la segregación espacial y socioeconómica y el aburguesamiento de zonas populares, y al mismo tiempo se preserve el patrimonio cultural y se prevenga y contenga el crecimiento incontrolado de las ciudades.

99. Apoyaremos la aplicación de estrategias de planificación urbana, según proceda, que faciliten una mezcla social mediante el suministro de viviendas asequibles con acceso a espacios públicos y servicios básicos de calidad para todos, con mayor seguridad, de manera que se favorezca la interacción social e intergeneracional y el reconocimiento de la diversidad. Adoptaremos medidas para incluir **capacitación y apoyo** adecuados para profesionales de la prestación de servicios profesionales y comunidades que vivan en zonas afectadas por la violencia urbana.

125. Apoyaremos la movilización del patrimonio cultural para el desarrollo urbano sostenible y reconocemos su función como estímulo de la participación y la responsabilidad. Promoveremos el uso innovador y sostenible de monumentos y espacios arquitectónicos con la intención de crear valor por medio de restauraciones y adaptaciones respetuosas. Incorporaremos a las poblaciones indígenas y las comunidades locales en la promoción y difusión de los conocimientos del patrimonio cultural tangible e intangible y en la protección de las expresiones y los idiomas tradicionales, incluso mediante el uso de nuevas tecnologías y técnicas.

132. **Movilizaremos recursos endógenos y los ingresos generados mediante la captura de los beneficios de la urbanización**, así como de los efectos catalizadores y el efecto maximizado de las inversiones públicas y privadas, a fin de mejorar las condiciones financieras para el desarrollo urbano y el libre acceso a fuentes adicionales, reconociendo que, en todos los países, las políticas públicas y la movilización y utilización eficaz de los recursos nacionales, respaldadas por el principio de la titularidad nacional, son esenciales para nuestro empeño común en pos del desarrollo urbano sostenible, incluida la aplicación de la Nueva Agenda Urbana.

137. Promoveremos las mejores prácticas para **captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas**. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales basadas en los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos para generar finanzas basadas en la tierra no resultan en un uso y consumo insostenibles de la tierra.

1 CUENCA ZAIMÁN – JARDÍN BOTÁNICO

Componente 2: Relevamiento y Diagnóstico actualizado de la situación del área de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este

Producto 2: Plan de Sector 1: Renovación Borde Norte de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este. Normativa e instrumentos específicos para su gestión.

Actividad 3: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de la desembocadura del arroyo Zaimán con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los derivados de la transformación del borde costero.

Según TDR

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi, Pedro Herrera

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk

Coordina: Marcelo Corti

3.1 Presentación del área

Unidad Territorial Este

Borde Norte de la Desembocadura del Arroyo Zaimán

El área se encuentra ubicada en el sector este de la Ciudad de Posadas, sobre el margen del Río Paraná y la desembocadura del arroyo Zaimán, contiguo a las obras de tratamiento costero ejecutadas por la Entidad Binacional Yacyretá. Estas obras han transformado el sector, generando nuevos frentes para los lotes de dominio privado hacia una serie de parques urbanos y trama vial, vinculados al frente costero, lo cual ha impactado positivamente en el sector, generando oportunidades para su densificación mediante la actividad residencial y la consolidación de actividades recreativas en los espacios públicos disponibles, limitadas por las problemáticas actuales observables.

Se caracteriza por:

- Condiciones de accesibilidad excepcionales, dadas por su vinculación a las nuevas vías de comunicación de carácter urbano y regional, producto de las obras de tratamiento costero.
- Cambios normativos relativos a los indicadores urbanísticos realizados en el último lustro, que buscan el desarrollo y densificación del área en función de su nueva situación de frente costero, la disponibilidad de vías de comunicación urbanas y regionales y la proximidad al área central de la Ciudad.
- Disponibilidad de equipamientos educativos de relevancia, de nivel primario y secundario.
- Áreas de asentamientos espontáneos en condiciones de precariedad, que se disponen irregularmente sobre tierras del dominio privado y vía pública, interrumpiendo en algunos casos la continuidad de los trazados o reduciendo el ancho de los mismos.
- Baja cobertura de redes de desagües cloacales, situación que impacta en la calidad del agua de la cuenca del arroyo Zaimán y consecuentemente del río Paraná.
- Predios de dominio privado, con usos no compatibles con el nuevo carácter del área y que ocupan grandes superficies de suelo, factibles de ser desafectados a partir de la relocalización de las actividades en sectores de la ciudad adecuados a tales usos.
- El Jardín Botánico Municipal "Alberto Roth", espacio urbano de 10,8 hectáreas, que cuenta con una importante masa forestal de especies representativas de la selva misionera, de gran valor biológico y ornamental y con equipamientos edilicios mínimos y en avanzado estado de deterioro.
- Sector de 19 hectáreas, recuperado por la Entidad Binacional Yacyretá mediante relleno, como parte de las obras de tratamiento costero y linderos al predio del Jardín Botánico Municipal. Actualmente se encuentra vacante de uso, con una mínima infraestructura de invernadero y centro de interpretación aun no puestos en servicio y, con un anteproyecto de parque urbano sin confirmación de su ejecución efectiva por parte del nombrado Ente.
- Alto valor paisajístico, dadas sus visuales panorámicas hacia el río Paraná, República del Paraguay y las áreas Norte y Sur del borde costero.
- Traza del Acceso Sur, vial y ferroviario, que limita el acceso físico al río Paraná, genera una gran fricción espacial e interrupción de la conectividad peatonal en su conexión con la avenida costanera.

- Sub embalse del arroyo Zaimán, con condiciones para los deportes náuticos, aun no aprovechadas.



Situaciones urbanas derivadas de la topografía del lugar



Paisaje urbano circundante al Jardín Botánico



Terrenos de la EBY



Jardín Botánico Municipal "Alberto Roth"

Vista desde el Jardín Botánico al A° Zaimán y la calle costanera



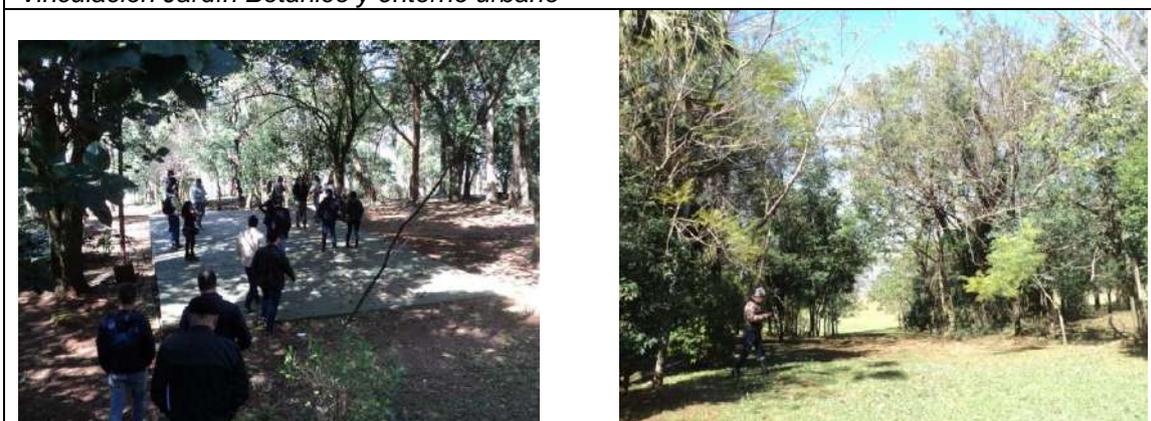
Paisaje urbano circundante al Jardín Botánico



Pasajes internos de manzanas



Vinculación Jardín Botánico y entorno urbano



Jardín Botánico Municipal "Alberto Roth"

3.2. Caracterización del área

Históricamente los lugares periféricos de la ciudad de Posadas comenzaron a poblarse con personas que llegaban procedentes de distintos lugares. Entre ellos figuró Don Oscar Adam, de origen inglés, quien en los comienzos del siglo pasado adquirió un predio de 115 hectáreas, que hasta la actualidad es conocido bajo la denominación de "Parque Adam". Tenía el objetivo de lograr para la ciudad la autorización y habilitación de un Parque Natural, para lo cual inició una serie de implantación de diferentes especies de árboles y arbustos.

Posteriormente, la Municipalidad de Posadas compró la propiedad del Sr. Adam y por Resolución N° 158/56 dispuso la reserva con fines de utilidad pública y sujeta a expropiación de la fracción del terreno que determina la poligonal del "Parque Adam", de unas 40 hectáreas aproximadamente.

En 1938 se creó la escuela N° 238, a la que concurrían alumnos del barrio cuya matrícula se incrementaba de manera vertiginosa. En el año 1942 el Gobierno Nacional compró 12 hectáreas de la propiedad de Adam para ubicar a dicho establecimiento con ampliación de la cantidad de grados. En el año 1948 dicha institución educativa se trasladó a una nueva sede, en este caso construida en el marco del Primer Plan Quinquenal, en intersección de Avenidas Rademacher y Tierra del Fuego.

En 1964 se resuelve construir a través del Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (IPRODHA) un Barrio de Viviendas en el área que comprendía el "Parque Adam". Por Decreto N° 2.631/64, a través del Instituto provincial de la Vivienda se llama a Licitación para la construcción de 130 Viviendas Familiares. Posteriormente se lo denominó "John F. Kennedy".

Para el año 1968 se realiza la entrega de las primeras 29 viviendas del barrio.

El 6 de junio del año 1982 se constituye la Asociación Jardín Botánico", que tuvo como iniciativa la de organizar el Jardín Botánico de la ciudad, y constituir la propiedad en un gran parque que abarca una superficie de 11 hectáreas, que a partir del 15 de junio de 1985 pasó a denominarse Jardín Botánico "Alberto Roth"; y cuya inauguración oficial se da en el año 1989¹.

3.2.1. Barrio Kennedy

En este barrio se encuentra la Escuela de Educación Especial N°1 "Clotilde González de Fernández Ramos", situada entre la calle Estado de Israel y la Avenida Balcarce.

La construcción del Barrio Kennedy se relaciona con el crecimiento poblacional que tuvo Posadas hacia el sur a principios de la década de 1970, época en la que surgieron otros barrios como 25 de Mayo y Belgrano; siendo un desmembramiento del Barrio Parque Adam.

El barrio Kennedy forma parte de la delegación Chacra 32-33, localizada al sur de Posadas, vecina al pulmón verde más importante de la ciudad: el Jardín Botánico "Alberto Roth", que ocupa la chacra 223, delimitado por las avenidas Rademacher y Tierra del Fuego

Algunos vecinos del barrio creen recordar que, durante varias décadas, "todos los vecinos se conocían entre sí" y el apoyo mutuo colaboraba en hacer un "hermoso lugar donde vivir".

El barrio está conformado por 140 viviendas. En principio estas viviendas fueron pensadas para los empleados de la provincia, lo cual conformaba un grupo social de clase media (docentes, empleados administrativos etc.).

Cuando el Jardín Botánico era el lugar preferido por las familias posadeñas para pasar un día de tiempo libre con la familia, el barrio Kennedy tenía otro carácter, porque había permanentemente gente por la zona que venían a visitar el Jardín Botánico, el cual tenía atractivos para que la gente se sintiera cómoda y a gusto.

En el Jardín Botánico existía un vivero, sendas de recorridos para conocer los árboles, en los cuales estaba identificada con carteles a que especie correspondían.

También había una calesita donde los niños podían jugar y entretenerse mientras compartían en familia a gusto en un lugar con mucha arboleda y respirando un aire distinto. Eso hacía que los posadeños eligieran al Jardín Botánico como un lugar preferencial, como así los alumnos de las distintas escuelas de la ciudad que lo frecuentaban durante todo el año y lo hacían en masividad el 21 de septiembre, día de la primavera.

Este escenario, más allá de dar un color distinto y agradable al barrio, posibilitaba también su crecimiento económico, ya que se fueron instalando pequeños comercios para dar respuestas a las demandas de la gente que concurrían al Jardín Botánico.

¹ Etorena Alba Celina – Freaza José Carlos, (2011) Historia de Posadas. Volumen II, 2da Edición. Argentina

Con el correr de los años eso se fue perdiendo por diversos factores: el vecindario se fue modificando, algunas transformaciones sociales hicieron que muchos de los vecinos antiguos dejaron la casa a los hijos y estos a su vez las vendieron. La venta de los terrenos y la llegada de gente nueva derivó en que los tratos fueran más distantes y por lo tanto los vecinos menos unidos y vulnerables a que se susciten conflictos.

La gente ya no se conocía tanto como en los primeros tiempos y la participación o preocupación por el barrio fue decayendo.

“El lugar ya no es tan estupendo. La creciente inseguridad del barrio por falta de alumbrado público y otras situaciones como el abandono del cuidado del jardín botánico por parte de la municipalidad provocaron que poco a poco el barrio fuera perdiendo importancia”

“Las casas, con rejas de arriba a abajo, algunas de ellas con servicio de seguridad privada y monitoreo satelital, son la muestra patente del miedo por la inseguridad que tenía la gente del barrio”².

La Comisión Vecinal tiene como presidente a la señora Carina Karaben, cuya lista fue la ganadora de las pasadas elecciones. Esta comisión Vecinal tiene como premisa la participación de los vecinos. *“Recuperar esa mística de que la gente que se involucre y participe para devolver a toda esta zona la grandeza que tuvo siempre”.*

Unas de las acciones logradas por esta nueva Comisión Barrial es lograr recuperar el Destacamento Policial del Barrio del barrio Kennedy, que realiza operativos preventivos y de asistencia. Realiza operativos de prevención ante posibles casos de robos y delitos en la zona que abarca desde la Rotonda hasta El Zaimán y la Costanera nueva.

Se llevan a cabo operativos de prevención a partir de los pedidos de los vecinos. No sólo cumple tareas policiales, sino también de asistencia (pedido de ambulancia, bombero u otros servicios de emergencia). *“Trabajan durante las 24 horas, atento a la necesidad de los ciudadanos de la zona”.* El destacamento policial depende de la Seccional VIII y está en red con la Línea 911 a la hora de hacer tareas de prevención de la inseguridad. Tienen equipos de radio base, teléfono e internet. En la actualidad está a cargo de la oficial Principal Brezicky Andrea y 4 suboficiales, que hacen guardia 7x24 horas.

Durante todos los sábados por la mañana funciona en la plaza una feria de verduras y artículos de panificados y artículos regionales, iniciativa de la comisión directiva de la comisión vecinal, aprovechando que la presidente trabajaba en la dirección municipal de agricultura familiar.

Es intención de la comisión vecinal, charlada con los vecinos, recuperar la participación de todos los pobladores de la zona y recuperar el espacio del jardín botánico como lugar de concentración de los posadeños. Creen que eso traería un mejoramiento del barrio en cuanto a algunas infraestructuras anexas que se pudieran hacer, como arreglos de calles, alumbrado público, instalación de contenedores y mayor presencia policial en cuanto a cantidad de personal policial, lo que posibilitaría mayor recorrida de prevención.

Creen que recuperar un lugar de entretenimiento para los niños, dar seguridad al jardín botánico y recuperarlo como lugar para disfrutar del verde y del aire nuevo sería muy beneficioso para toda la zona. También se reactivaría el comercio y a la comisión vecinal a través de ferias de platos u otras actividades, lo cual significaría el ingreso de dinero para luego invertirlo en el mejoramiento del barrio. Esta puesta en valor del Jardín Botánico significaría también visibilizar el barrio y darle nuevamente el lugar que siempre ocupó.

3.2.2. Barrio Parque Adam

El Barrio “Parque Adam” está delimitado en el Sur de esta ciudad por la Avenida Tierra del Fuego, Avenida Comandante Espora, Avenida Rademacher y Calle Carlos Grismado (cabe aclarar que el límite marcado por esta última vía actualmente ha sido transformado por las obras de la nueva costanera de la ciudad).

Sobre la Avenida Rademacher e intersección con Avenida Espora funciona la Escuela de Comercio N° 18 (Ex N° 1) “Libertador General San Martín, y en Intersección de Av. López Torres y con Avenida Tierra del Fuego funciona el Instituto “Virgen de Itatí”, en cuyo predio se encuentra situada la Capilla “Nuestra Señora de los Milagros de Caá Cupé”.

² Entrevista realizada durante el mes de octubre de 2017 a la Presidente de la Comisión Barrial Sra. Carina Karaben.

3.3 Datos poblacionales

Provincia de Misiones. Vivienda y Población por Chacra y Barrio del Municipio de Posadas. Año 2010

Barrio	Chacra	Viviendas	Población
Kennedy		156	427
Parque Adam	28	255	1.077
Santa Rosa		220	758
La Rotonda	29	155	431
		786	2.693

Fuente: Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC)

3.4. Programas y Acciones con Intervenciones en la Zona

3.4.1. PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS (PROMEBA) - Préstamo BID 2662/3458 OC-AR. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación.

ZONA ZAIMAN B° Santa Rosa. Refacción centro comunitario. Infraestructura: completamiento de red de agua, red de cloaca, red eléctrica, alumbrado público, red peatonal, red vial, señalización de calles, contenedores domiciliarios y obras de mitigación ambiental.

Cantidad de beneficiarios 655 - Superficie 5 has. - 131 Lotes – 155 Viviendas – 161 Familias - Monto Total \$ 11.612.506,24 - Avance físico acumulado real 80,66 %.

ZONA ZAIMAN B° Santa Rosa E2. Infraestructura Vial Pluvial peatonal y equipamiento comunitario. Monto Total \$ 6.591.032,06 - Avance físico acumulado real 45,42 %.

3.4.2. ENTIDAD BINACIONAL YACYRETÁ - OBRA SECTOR A° ZAIMÁN

La Costanera de Posadas se extiende por unos 12 kms. (194 has.) con un lago de 210 has.

La cuenca del A° Zaimán se divide en Zaimán inferior (aguas abajo del puente sobre Ruta Nacional N° 12) y Zaimán superior (aguas arriba). El relleno del cauce inferior del A° Divisa permitió ampliar el predio original del Jardín Botánico de 9 a 34 has, incluyendo la construcción de un centro de interpretación y una nave invernadero, si bien actualmente el terreno de relleno no forma parte del Jardín Botánico. El extremo Sur del sub-embalse se conforma por una Reserva Natural Urbana de 60 has. Incluye la ejecución de un puente de 72 mts. de longitud, de dos tramos, con sus respectivas colectoras, que cruza el sub-embalse del A° Zaimán.

3.4.3. ESPACIOS PÚBLICOS

El Parque Lineal (Posadas): tiene 6,5 kms de longitud, nace frente al paseo Cultural La Estación y finaliza en el Zaimán. En todo el recorrido hay una bici senda y sendero peatonal.

3.4.4. PROGRAMA JARDÍN BOTÁNICO - UNaM

El Programa Jardín Botánico de la Universidad Nacional de Misiones es desarrollado desde la Secretaría General de Extensión Universitaria (SGEU) con el objetivo de promover el estudio, conservación y aprovechamiento sostenible de la diversidad vegetal de Misiones, así como el desarrollo de programas educativos que contribuyan a la formación de una conciencia pública sobre el valor de la diversidad vegetal y su conservación.

El programa, desarrollado por disposición SGEU N° S01:0000028, se formalizó en el año 2015 y entiende a la educación en jardines botánicos como un proceso multidisciplinario donde la UNaM, desde la investigación, enseñanza y extensión, puede contribuir a generar en la comunidad general una conciencia crítica, integral del ambiente natural. Se contemplan actividades educativas tales como cursos, talleres, seminarios, charlas, operativas, plantación, producción de plantas, cuidados culturales, publicación de material didácticos, como así también la instrumentación de convenios con otros jardines botánicos, y acuerdos con otras instituciones gubernamentales y no gubernamentales. En el proceso de desarrollo e implementación del programa se trabaja para crear los lazos y actividades con los Jardines Botánicos de Eldorado y de Posadas.

Otra actividad actualmente en desarrollo es el proyecto de extensión de la UNaM "Puesta en valor del Jardín Botánico", en proceso de elaboración

3.4.4.1. EL BOTÁNICO NOS ENSEÑA

Es un programa realizado conjuntamente entre la Municipalidad de Posadas, el Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables provincial y el Profesorado de Biología de Facultad de Ciencias Exactas, Química y Naturales de la UNAM.

Consta de charlas que abarcan diferentes temáticas como: flora, fauna, áreas naturales protegidas, biodiversidad, aves, y programas recreativos de contenido ambiental.

Por un lado, se ofertan una serie de charlas, visitas y actividades para la población escolar desde nivel inicial hasta carreras Terciarias y Universitarias. Por el otro lado se organizan cursos con especialistas del medio en temas relacionado con la naturaleza. Asimismo se orienta al público general, que deseen ampliar sus conocimientos técnicos acerca de diferentes temas relacionados con el conocimiento de la naturaleza.

3.4.4.2. JORNADAS DE CAPACITACIÓN EN EL JARDÍN BOTÁNICO.

Bajo la organización de la Dirección de Turismo de la Municipalidad de Posadas, durante el año 2011 se llevaron a cabo cursos de manejo y uso del GPS, iniciación a la observación de aves, revisión de técnicas de interpretación de la naturaleza e identificación de especies vegetales de flora nativa. Los mismos se dirigieron a todo público y de forma gratuita.

3.4.4.3. PROGRAMA DE VISITAS GUIADAS “POSADAS TE MUESTRA”

La Dirección de Turismo municipal lanzó en julio de 2009 el programa de visitas guiadas “Posadas Te Muestra”, con el objetivo de que tanto los turistas como los misioneros tengan la posibilidad de apreciar los diferentes patrimonios capitalinos. Los recorridos abarcaron la Catedral, todo el casco céntrico, el museo “Lucas Braulio Areco”, el paseo Bossetti, la Bajada Vieja, la fundación Artesanías Misioneras, la Costanera y el Jardín Botánico “Alberto Roth”. Este último paseo era acompañado de guías especializados.

3.5. Actores con presencia física en áreas de influencia del Sector

Instituciones Educativas
<u>Públicas</u> <ul style="list-style-type: none">• Núcleo Educativo de Nivel Inicial N°2045• Escuela de Educación Especial N°1 Clotilde G. de Fernández Ramos• Servicio de Educación Especial y Capacitación Para El Trabajo N°1• Escuela Primaria N°238• Escuela de Comercio N° 18: Libertador General Don José de San Martín <u>Públicas, de Gestión Privada</u> <ul style="list-style-type: none">• Instituto Virgen de Itatí (Nivel Primario y Secundario)
Red Sanitaria
<ul style="list-style-type: none">• Hospital Escuela de Agudos Nivel III “Dr. Ramón Madariaga”• Hospital Nivel III “Materno Neonatal”• Hospital de Pediatría Nivel III “Dr. Fernando Barreyro”• Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°29• Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°12 Villa Flor• Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°17 EL Zaimán CAPS dependientes de la Zona Sanitaria Capital - Área Programática I
Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales
<ul style="list-style-type: none">• Destacamento Policial Jardín Botánico dependiente de la Comisaría Seccional VIII• Centro de Integración Territorial (CIT Municipal) Chacra 32-33

Componente 2: Relevamiento y Diagnóstico actualizado de la situación del área de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este

Producto 2: Plan de Sector 1: Renovación Borde Norte de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este. Normativa e instrumentos específicos para su gestión.

Según TDR

Actividad 4: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto (de acuerdo a TDR)

C8, Javier Mendiondo; C9, Victoria Borgarello. (incorporados)

Rocio Conci.

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

4.1. Los planes en relación a los modelos urbanos

Plan Regulador Urbis (1957)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Urbis surge en un momento en el que la planificación urbana se encuentra dominada por la figura del “plan regulador” (década del 20 al 50), en una fase caracterizada por una pretensión científica, y una declinación del concepto de urbanismo y su reemplazo por la noción de planificación. Como otros planes de la época, el Plan Urbis combina dos vertientes que atraviesan gran parte del siglo XX. Por un lado, la derivada de las corrientes funcionalistas originadas en el CIAM de la Carta de Atenas, que en este plan se expresan en el “zoning”, y una manera de concebir la ciudad a través de una formalización que se aproxima a configuraciones arquitectónicas. Por otro, la vertiente anglosajona de Patrick Abercrombie (Plan de Londres, 1943), potenciada por las vertientes de origen norteamericano, centradas en las lecturas territoriales y una preocupación por la geografía (Lewis Mumford y la Regional Planning Association of America), y la fuerza de la noción de “unidad vecinal” (*neighborhoods units*, de Clarence Perry, Plan Regional de Nueva York, 1932). Tanto en el CIAM como el urbanismo anglosajón, subyace la idea de interacción entre orden social y orden físico. En el ámbito local, el Plan Urbis emerge en un contexto de políticas urbanas generadas en las experiencias previas inmediatas de los planes quinquenales y el debate en torno a la reconstrucción de la ciudad de San Juan (1944). Se trata de una planificación estatal, en un momento en que se crean oficinas de plan regulador e institutos de planificación regional en diversas ciudades del país. Dos ejemplos contemporáneos son el Plan Regulador de Córdoba (Ernesto La Padula, 1954) y Plan Regulador de Buenos Aires (Odilia Suárez, 1958).

4.1.2. Plan Posadas (1971)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Posadas emerge en el contexto de un Estado desarrollista, que otorga a la planificación territorial una impronta de eficiencia, y un rol de herramienta del modelo económico de plazos y metas, basado en la industrialización (Plan Nacional de Desarrollo, CONADE, 1965-69). La planificación debía sustentarse en enfoques metódicos, como la forma de responder a una demanda de racionalidad. A la vez, es una época en que confluyen teorías como la de la modernización y la de la marginalidad, que intentan explicar el tipo de urbanización latinoamericana, de las que deriva el problema central de la planificación urbana: el desordenado crecimiento de nuestras ciudades. Se apela entonces a nociones como las de “polos de crecimiento” de François Perroux (1961) y “ejes de crecimiento o direccionales”, como una manera de racionalizar la expansión urbana, a través de las infraestructuras. En este período, se hace fuerte la idea de territorio regional por encima de la de territorio nacional. Algunos ejemplos contemporáneos al Plan Posadas y que comparten parte de sus preceptos son: el Esquema Director Buenos Aires 2000 (1968), seguido por el Estudio Preliminar de Transporte para el Área Metropolitana de Buenos Aires (1970) y el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba (1973), seguido del Estudio de Transporte Masivo y el Estudio de Costos de extensión de infraestructura para la ciudad de Córdoba (1974).

4.1.3. Plan Estratégico Posadas 2022 (2008) **Relación con modelos y paradigmas urbanos**

El Plan Estratégico Posadas 2022, en su formulación, responde al paradigma de la planificación estratégica de finales de la década del 70, que emerge en el contexto local recién en los años 90, momento que se hace evidente la crítica al “Plan” y al llamado planeamiento urbano normativo o tradicional. Estas visiones responden a un auge de las políticas neoliberales a nivel mundial, que se vieron acompañadas por un retraimiento de Estado y de políticas de desregulación, que dará lugar a la aparición de nuevos actores en la transformación de la ciudad y el territorio. El debate se centra en las ideas de descentralización administrativa, participación ciudadana y un urbanismo centrado en proyectos, menos preocupado por los planes urbanos (ciudad ideal) y más preocupados por la ciudad real, la identidad local y, más adelante, la inclusión social. Al mismo tiempo, se produce una pérdida de relevancia relativa en la idea de territorio asociada al espacio-nación, desplazándose al ámbito de las propias ciudades y sus entornos metropolitanos, bajo la premisa de competitividad económica. Córdoba, en los '90, y Rosario, a posteriori, son ejemplos de modelos de aplicación del enfoque estratégico en el ámbito local.

4.1.4. Plan Urbano Ambiental Posadas (2012) **Relación con modelos y paradigmas urbanos**

El PUAP responde a una concepción mixta que reúne elementos de la planificación estratégica con otros derivados de la planificación centrada en el ordenamiento físico, retomando algunos planteos de planes urbanos anteriores y asumiendo la existencia de una tradición en planificación de la ciudad de Posadas. Las crisis de finales de la década del 90 y la del 2001, redefinieron de los diferentes niveles del Estado en los procesos de desarrollo territorial. Reaparece la herramienta del Plan y de las escalas nacional y regional como marco de coherencia en la aplicación de las políticas públicas y de la planificación urbana como una de sus dimensiones. A igual que en la planificación estratégica, la demanda de procesos operativos e instrumentales es clave, aunque en el caso del PUAP, se verifica un énfasis en instrumentos normativos y proyectos, que explicita una discusión general dentro de la planificación urbana, vinculada a la relación entre el plan y el proyecto, en donde adquiere relevancia el instrumento del Plan de Sector. Por otra parte, el PUAP muestra una fuerte consideración del tema ambiental, común en los planes urbanos actuales, como por ejemplo, el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires.

4.1.5. Cuadro comparativo entre Planes Urbanos (ver Anexo 1)

4.2. Normativas vigentes y proyectos realizados y programados

	Ordenanzas municipales de uso de suelo	Otras ordenanzas municipales	Otras leyes provinciales, nacionales, etc.	Proyectos realizados por sector desde el 2010	Proyectos programados para cada sector desde el 2010
DESEMBOCADURA DEL ARROYO ZAIMÁN/BOTÁNICO	- Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.	- Ordenanza VI - Nº 25 (Antes Ordenanza 2576/09), declara Patrimonio Natural Vegetal a especies del Jardín Botánico. - Ordenanza VI - Nº 21 (Antes Ordenanza 1721/05), el Municipio de Posadas adhirió a la Ley Provincial de Áreas Naturales Protegidas XVI Nº 29 (antes 2932).	- Ley Provincial I-158, “Ley de Riberas”, sancionada en 2012 (va en adjunto).	- Etapa final de ejecución de obras de tratamiento costero, Plan de Terminación de Yacyretá (PTY), Entidad Binacional Yacyretá. - Ejecución de programa PROMEBA en barrio Santa Rosa, Municipio y Provincia, etapa I finalizada y etapa II en finalización. - Centro de Interpretación y Viveros en “ampliación” Jardín Botánico, Entidad Binacional Yacyretá, obra no concluida.	

Ver ANEXO 2: Normativa urbanística de aplicación

4.2.1. Gráficos

Desembocadura del arroyo Zaimán y Botánico

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

Área especial ribereña.



SUPERPOSICIÓN ORDENAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO FLUVIAL



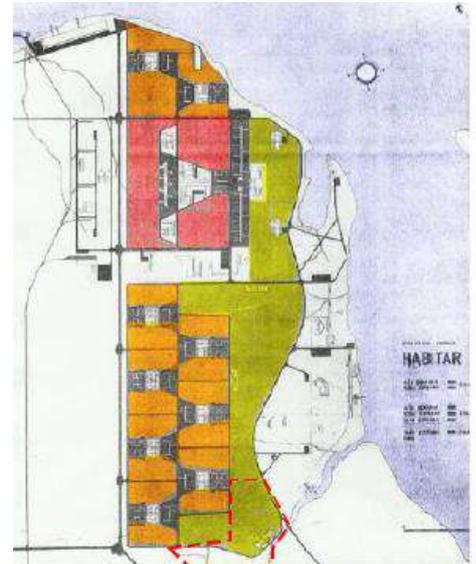
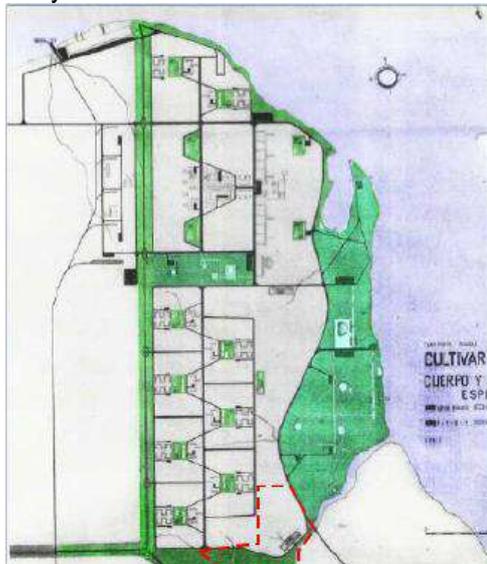
4.3. Ficha Síntesis

1. RENOVACIÓN BORDE NORTE ARROYO ZAIMÁN

<p>Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT</p>		
<p>Foto aérea sector en la actualidad</p>		
<p>Características de la pieza según TdR</p>	<p>Fortalezas</p>	<p>Excelente accesibilidad y proximidad al área central. Cambios normativos en pos de una renovación urbana, atendiendo a la nueva situación de frente costero. Equipamientos educativos. Presencia del Jardín Botánico Municipal, más su ampliación. Alto valor paisajístico, dado por visuales al río Paraná. Potencialidad del subembalse del arroyo para deportes náuticos, no aprovechados.</p>
	<p>Debilidades</p>	<p>Asentamientos precarios. Baja cobertura de desagües cloacales; impacto en la cuenca del arroyo Zaimán. Usos no compatibles con el nuevo carácter del área. Límite de acceso físico al río Paraná por la traza vial y ferroviaria del Acceso Sur.</p>
	<p>Acciones</p>	<p>Promover la rehabilitación del área. Renovación urbana. Revalorización Jardín Botánico. Integración a circuitos turísticos y recreativos urbanos.</p>
<p>Contenida/mencionada en</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p><i>Propuesta. Zonificación.</i> No se menciona la pieza específicamente pero se la puede detectar en los gráficos del Plan. Se encuentra casi fuera de los límites de la ciudad, la parte sur está comprendida dentro de una gran franja de parque verde continuo, bajo la consigna de "Cultivar cuerpo y espíritu", y la parte norte, dentro una zona residencial de baja densidad bajo</p>

la consigna "Habitar".

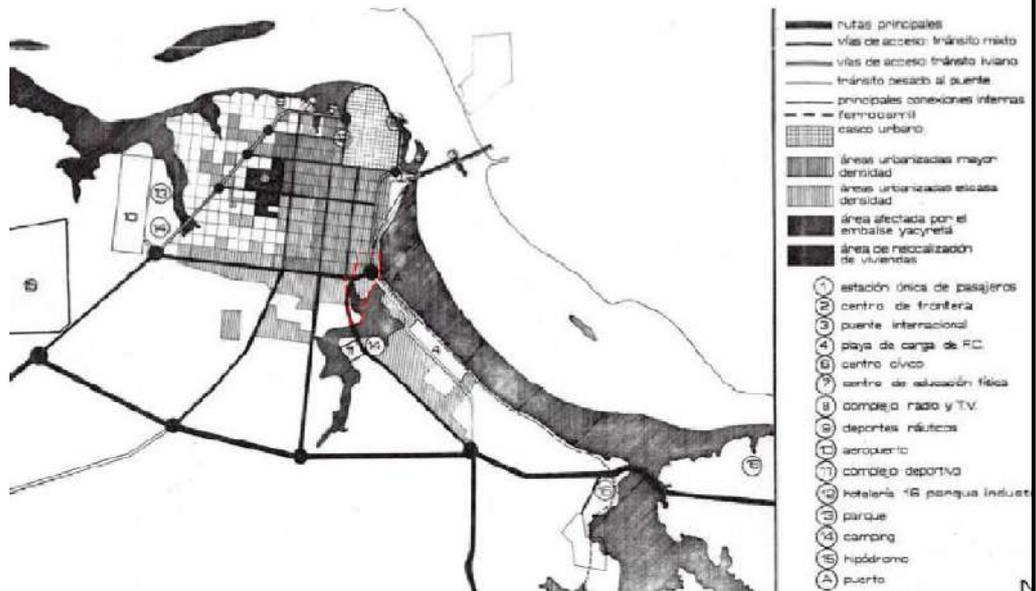
La franja este verde de grandes dimensiones se encuentra, en la actualidad, inundada por la elevación de la cota del río debido a las obras del embalse de Yacyretá.



Plan Posadas (1971)

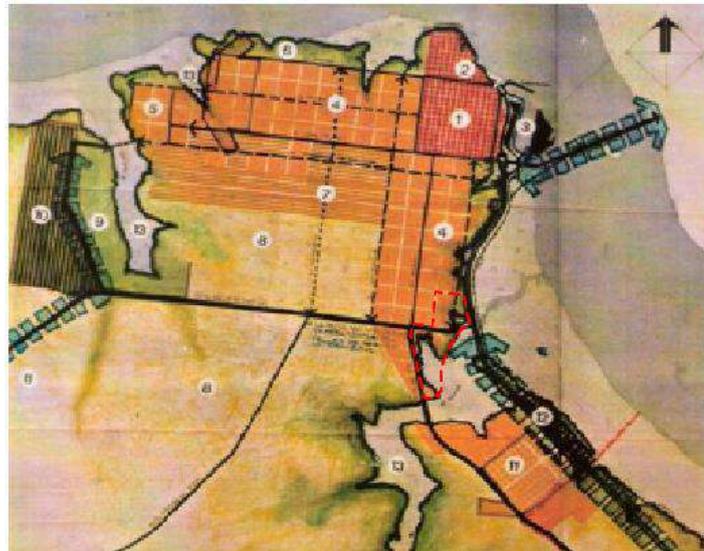
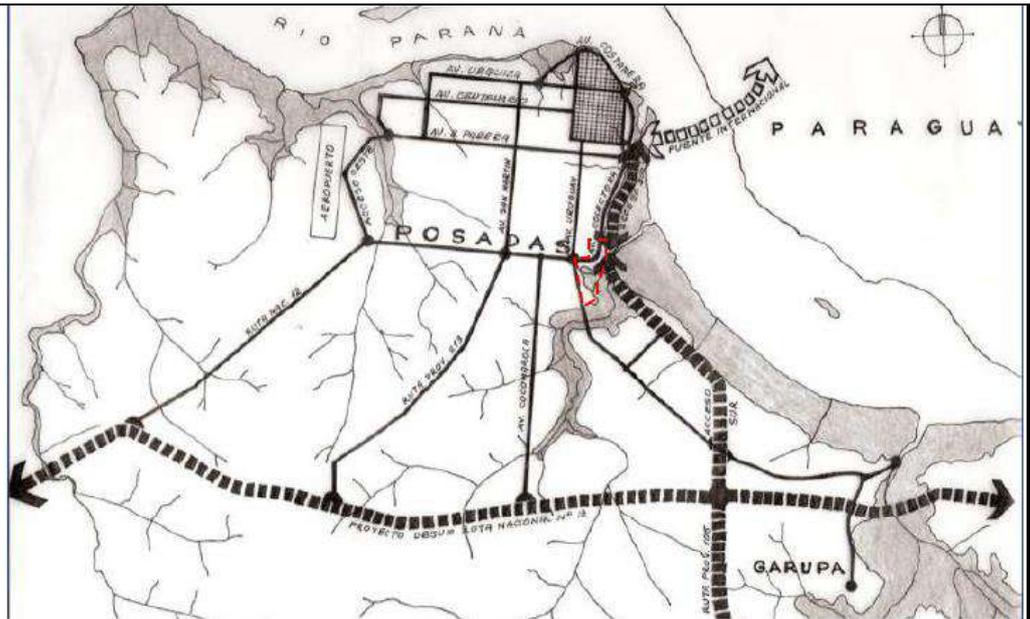
Diagnóstico.

Área de vivienda de media densidad sobre borde norte de la desembocadura del A° Zaimán.



Propuesta.

Consolidación de área residencial sobre la cuenca del arroyo Zaimán, con lo que pareciera ser la intención de configurar una franja que conecte la ciudad con el sur. No hay consideraciones ambientales algunas. La desembocadura del arroyo se configura como el Acceso Sur de la ciudad (para tránsito pesado), rodeado de grandes infraestructuras incompatibles con la vivienda, tales como el puerto y la playa de cargas del FFCC.



- PLAN ROSADAS 1972**
- 1-2 Casco Urbano.
 - 3- Equipamiento de escala regional.
 - 4- Eje de crecimiento Oeste
Eje de crecimiento Sur
 - 5- Núcleo Iprodha.
 - 6- Área verde costera
 - 7- zona de industrias livianas
 - 8- Área de reserva
 - 9- Parque Oeste
 - 10 - Aeropuerto
 - 11 - Villa Lanús
 - 12 - Playa general de FFCC y camiones
 - 13 - Cuencas Verdes

PEP 2022 (2008)

Diagnóstico.
Eje estructura funcional, situación ambiental.
Eje estratégico Integración urbana y calidad ambiental.
Programa: Desarrollo urbano. Proyecto. Plan de ordenamiento urbano, de Gestión ambiental y Plan maestro de infraestructuras.
Programa: Renovación del frente fluvial y grandes parques urbanos, Equipamientos urbanos singulares, Revaloración de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, Espacios públicos de calidad.
En el Plan no menciona específicamente la pieza, pero está comprendida en los programas mencionados anteriormente, dados los objetivos que cada uno plantea.

PUAP (2012)

Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad.
Proyecto local. Renovación del borde norte de la desembocadura del Arroyo El Zaimán.
Objetivos:

- Mejorar las condiciones de conectividad de la Av. Comandante Espora.
- Promover mejoras en el hábitat de los sectores más postergados del sector.
- Potenciar la calidad paisajística y ambiental del sector.
- Impulsar la puesta en valor del Jardín Botánico, sus equipamientos y servicios, su conectividad y accesibilidad, integrando funcional y paisajísticamente las superficies

previstas como ampliación, a fin de incorporarlo a los circuitos recreativos y turísticos de la ciudad.

- Resolver los nuevos frentes urbanos sobre las áreas parquizadas producto del tratamiento costero.

- Jerarquizar funcional y paisajísticamente la Av. Tierra del Fuego en función a su rol de conector entre Travesía Urbana y Costanera, y como una de las vías de acceso al Jardín Botánico.



ESTADO DE SITUACIÓN 0 100 200 300



IMAGEN SATELITAL 0 100 200 300

Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)

Objetivos:

- Consolidar y poner en valor el Jardín Botánico, integrando física, funcional y paisajísticamente al mismo las superficies previstas para su ampliación a partir de suelo recuperado con las obras de tratamiento costero.
- Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste.
- Complementar el desarrollo de los proyectos, con una adecuada señalética, mobiliario urbano y forestación, acordes al perfil turístico deseado.



Frente Fluvial

Área de intervención.

El área queda afectada por la nueva normativa de generación del frente ribereño en su borde noreste por el Tramo Costa Este y en su borde sur por el Tramo Zaimán Alto.

Para el primero se propone reforzar los corredores mediante determinación de alturas y uso comercial, erradicando usos incompatibles con el residencial y promoviendo el desarrollo de un frente sobre la barranca y la avenida. En el área se encuentran

algunos equipamientos significativos para la ciudad (Hospital y la "Placita" y un nuevo parque urbano a lo largo del Arroyo Vicario).

- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- FU FRENTE URBANO
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS
- ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS



Rol en el modelo de ciudad	Plan Regulador Urbis (1957)	Parte del gran sistema de verde de la ciudad. Área secundaria del gran parque urbano, buffer entre urbanización y río.
	Plan Posadas (1971)	El área se ve atravesada por vías de gran jerarquía que configuran el Acceso Sur de la ciudad, donde intersecan la Av. Colectora y la Ruta Provincial 105, además de un puente que cruza el río Paraná. La pieza se convierte meramente en infraestructura, en un nodo vial del que nacen vías que delimitan el crecimiento de la mancha urbana.
	PEP 2022 (2008)	Pieza clave a la hora de consolidar la posición e imagen de la ciudad en la región. El área juega un papel muy importante en la conformación del nuevo Frente Fluvial, no sólo porque gran parte de sus bordes se ven afectados por la normativa, sino también porque definen la cuenca del Arroyo Zaimán, área a de cualidades ambientales, equipamientos significativos y parques a preservar.
	PUAP (2012)	Área clave en la rehabilitación del sector, aprovechando su posición estratégica y sus valores paisajísticos, potenciando la renovación urbana impulsada por las obras de tratamiento ejecutadas y de la nueva normativa del Frente Fluvial, poniendo en valor el espacio del Jardín Botánico y creando las condiciones para su adecuada integración a los circuitos turísticos y recreativos urbanos. La presencia del gran área del Botánico es fundamental en la configuración del acceso sur a la ciudad, mediante la creación de un Parque de Bienvenida se busca conservar la calidad paisajística y ambiental del arroyo Zaimán y contribuir a la construcción de la imagen de Posadas.

Frente Fluvial

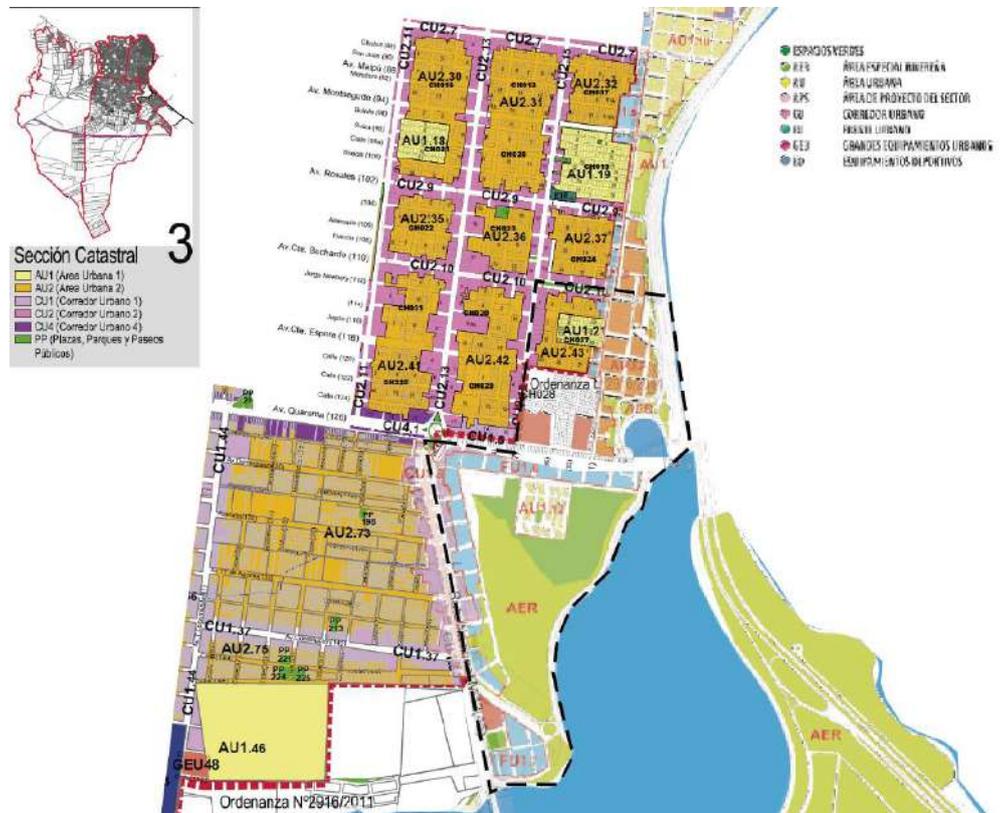
El Tramo Costa Central es un segmento que definirá el nuevo borde ribereño, no sólo mediante una nueva Avenida Costanera, sino también con el acompañamiento de una renovación urbana y funcional. El Tramo Zaimán Alto persigue objetivos similares al tramo anterior, sumándole la preservación de las cualidades ambientales de las áreas residenciales y de la cuenca del arroyo, que será acompañada de nuevos parques urbanos.

La ubicación de esta pieza resulta estratégica, al igual que la definición de su frente fluvial, ya que se configura como el Acceso Sur de la ciudad.

- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.



Normativas vigentes en la actualidad



Producto 2 - Plan de Sector 1: Renovación Borde Norte de la desembocadura del arroyo Zaimán de la Unidad Territorial Este. Normativa e instrumentos específicos para su gestión.

Actividad 5: Elaboración del Plan particularizado del Sector de desembocadura del Zaimán teniendo como cuestiones centrales: Trama urbana, Trazados viales internos y de acceso, puntos panorámicos, asentamientos y discontinuidades por ocupación de tierras, predios con usos no compatibles con el nuevo carácter del sector entre otros

Responsable: C2 Caporossi

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C7 Diaz C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

5.1. ARTICULACIÓN DE PLANES DE SECTORES CUENCA DEL ARROYO ZAIMAN

Los siguientes Planes de Sector se encuentran asociados por localización y problemáticas comunes en la cuenca del Arroyo Zaimán:

Plan de sector 1- Renovación borde norte Arroyo Zaimán

Plan de sector 2- Barrio Lanús

Plan de sector 3- Barrio Villa Dolores

En la actualidad la cuenca y su plan de manejo se encuentra en proceso a través de la Mesa de gestión "Comité de cuenca del Arroyo Zaimán", organismo que reúne a diferentes instituciones a fin de definir el territorio de la Cuenca en términos ambientales, paisajísticos y urbanos. Está integrada por:

la EBY, por los entes provinciales de promoción y/o regulación de agua y cloaca: el IMAS, el EPRAC; por las Municipalidades de Posadas y Garupá, por sectores del Conocimiento como la UNAM, el Parque Tecnológico INCUTEMI, el Ministerio de Ecología, entre otros.

Si bien es un espacio aglutinador, de intercambio y de trabajo, en la actualidad tiene muy bajo poder decisional. En este sentido resulta alentador la posibilidad de acciones conjuntas e integradas –Municipio, Provincia y Eby– persiguiendo objetivos de sustentabilidad territorial. Sin duda es deseable avanzar hacia un Plan Integrado para la Cuenca que articule las distintas acciones en materia urbanística que permita proteger y potenciar el recurso agua a la par de prever los efectos colaterales negativos de la urbanización en la cuenca.

El excepcional nivel de transformación territorial que se verifica en las imágenes de antes y después del llenado, (2005 - 2016) agudiza la necesidad de perseguir el objetivo de un Plan de Manejo integrado para la cuenca que paso de costa "natural" a definirse como una costa "artificial" con todo lo que ello presupone en términos urbanos y ambientales y en la determinación de funciones ambientales perdidas que hay que restaurar. Poner como prioridad la Cuenca frente a cualquier intervención es comprender el nivel de fragilidad del soporte natural que la define así como su rol como parte del acuífero del Zaimán, intensificado por el alto nivel de urbanización que hoy presentan sus bordes.



Se entiende entonces la necesidad de articular los distintos planes para los sectores en estudio- Lanús, Botánico y Villa Dolores- , y sus proyectos derivados, con el objetivo de recomponer una mirada integradora sobre el territorio evitando su excesiva fragmentación. Es por ello que se propone una intervención articulada favoreciendo la asociación de proyectos para las tres áreas mencionadas.

Se propone los siguientes **proyectos o programas transversales** a todas las áreas:

Programas y proyectos transversales	Descripción	Alcance /objetivos
1. PLAN DE FORESTACION CUENCA DEL ZAIMAN	Con centro en el Botánico se propone un centro de producción forestal para remediación de la Cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> • Remediación ambiental de la cuenca del arroyo Zaimán. • Generación de recursos forestales autóctonos. • Jerarquización del jardín botánico. • Creación de empleo y producción. • Servicios educativos.
2. PLAN DE FORESTACION BARRIOS DE LA CUENCA	Forestación los espacios públicos barriales integrantes de la Cuenca como parte del “Plan forestal urbano Posadas” ordenanza n°3308/13.	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de la calidad medioambiental de los barrios de la cuenca. • Fortalecimiento del Plan forestal urbano existente. • Creación de empleo y producción.
3. PLAN DE MEJORAMIENTO Y FORTALECIMIENTO DE BARRIOS DE LA CUENCA	Obras de infraestructuras, espacio público y mejoramiento de vivienda en los barrios pertenecientes a la cuenca integrando planes en marcha, planes Promeba y Hábitat.	<ul style="list-style-type: none"> • Integrar proyectos y recursos para el mejoramiento barrial. • Invertir en infraestructura que proteja la cuenca y el recurso agua. • Mejorar los entornos barriales.
4. PLAN DE READECUACION NORMATIVA CUENCA DEL ZAIMAN	Reformar el código urbanístico a fin de dotar al municipio de herramientas que integren los diferentes aspectos normativos con una visión integrada de la cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> • Controlar y dirigir la expansión urbana. • Proteger la reserva y el recurso agua. • Dotar al municipio de instrumentos activos para la consolidación urbana.
5. ESPACIOS PUBLICOS VERDES INTEGRADOS CUENCA DEL ZAIMAN: 5.1- PARQUE FLUVIAL 5.2-AREA BOTÁNICO 5.3-RESERVA 5.4- CIUDAD UNIVERSITARIA Y POLO TECNOLÓGICO	Circuitos integrados de espacios públicos entre los espacios de dominio municipal y los de dominio de la Evy.	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar a la cuenca baja al circuito de espacios públicos de Posadas. • Incorporar a la cuenca a los circuitos turísticos de Posadas. • Ofrecer una oferta de espacios públicos urbanos de calidad.
PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE CUENCA DEL ZAIMAN.	Circuitos de movilidad no motorizada, bicicletas, sendas peatonales, circuitos de salud potenciando los espacios públicos abiertos.	<ul style="list-style-type: none"> • Promover las movilidades no motorizadas. • Promover la recreación y los circuitos públicos.
RED CUENCA ZAIMAN. BOTANICO <ul style="list-style-type: none"> • Polo tecnológico • Ciudad universitaria • Reserva Zaimán 	Red que articule la gestión y la coordinación de las distintas instituciones que integran la cuenca como organismo de gestión dependiente de la Mesa de coordinación de la cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> • Articulación institucional. • Potenciar las actividades que involucran la cuenca y el manejo ambiental.

Gráfico. La Cuenca del Arroyo Zaimán en el sistema de cuencas hidrográficas de Posadas.
Fuente: portal de Posadas.

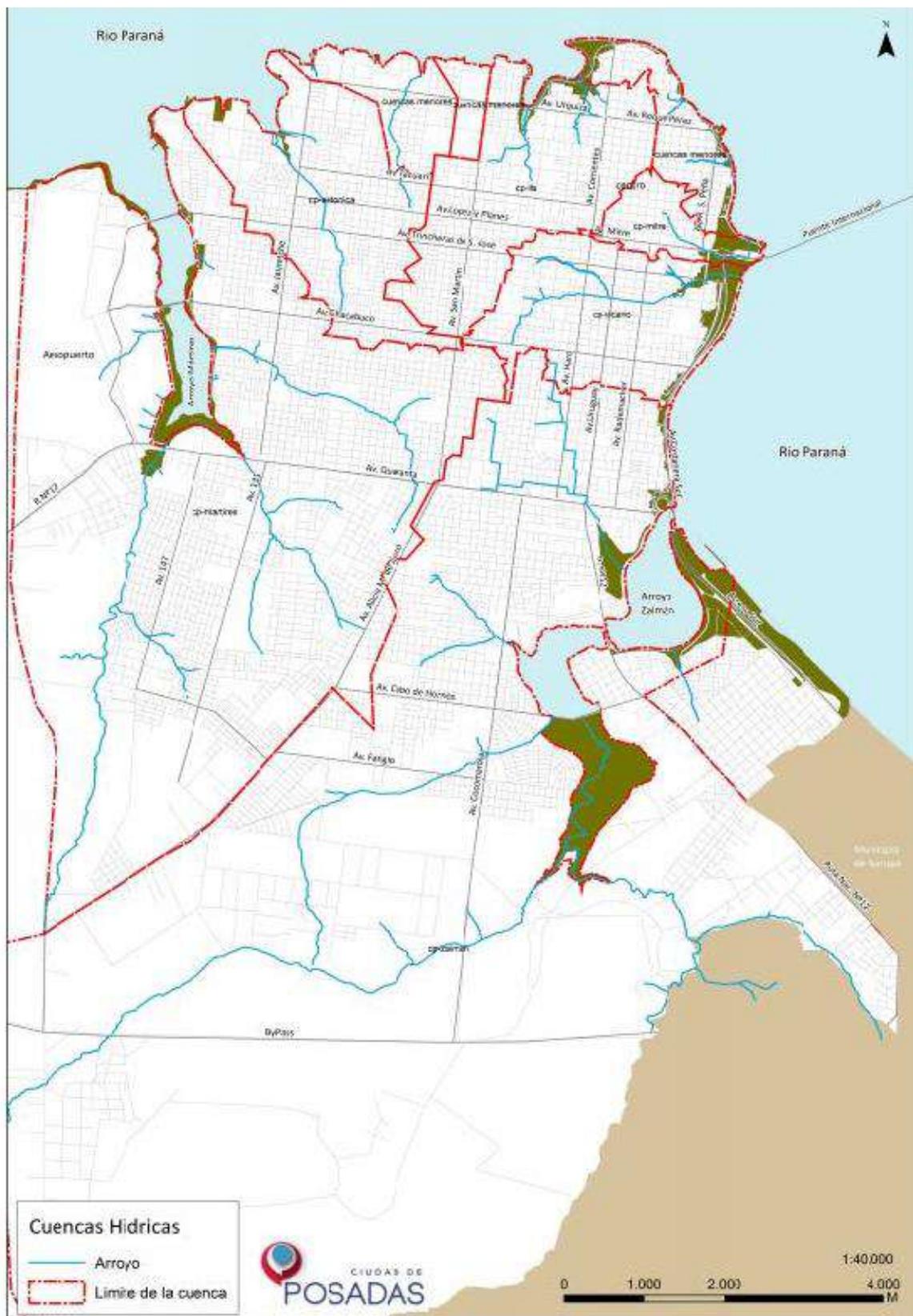


Gráfico. La Cuenca del Zaimán.
Fuente: portal de Posadas.



Gráfico. Áreas con Plan de Sector propuesto en la cuenca norte del Arroyo Zaimán. Elaboración propia

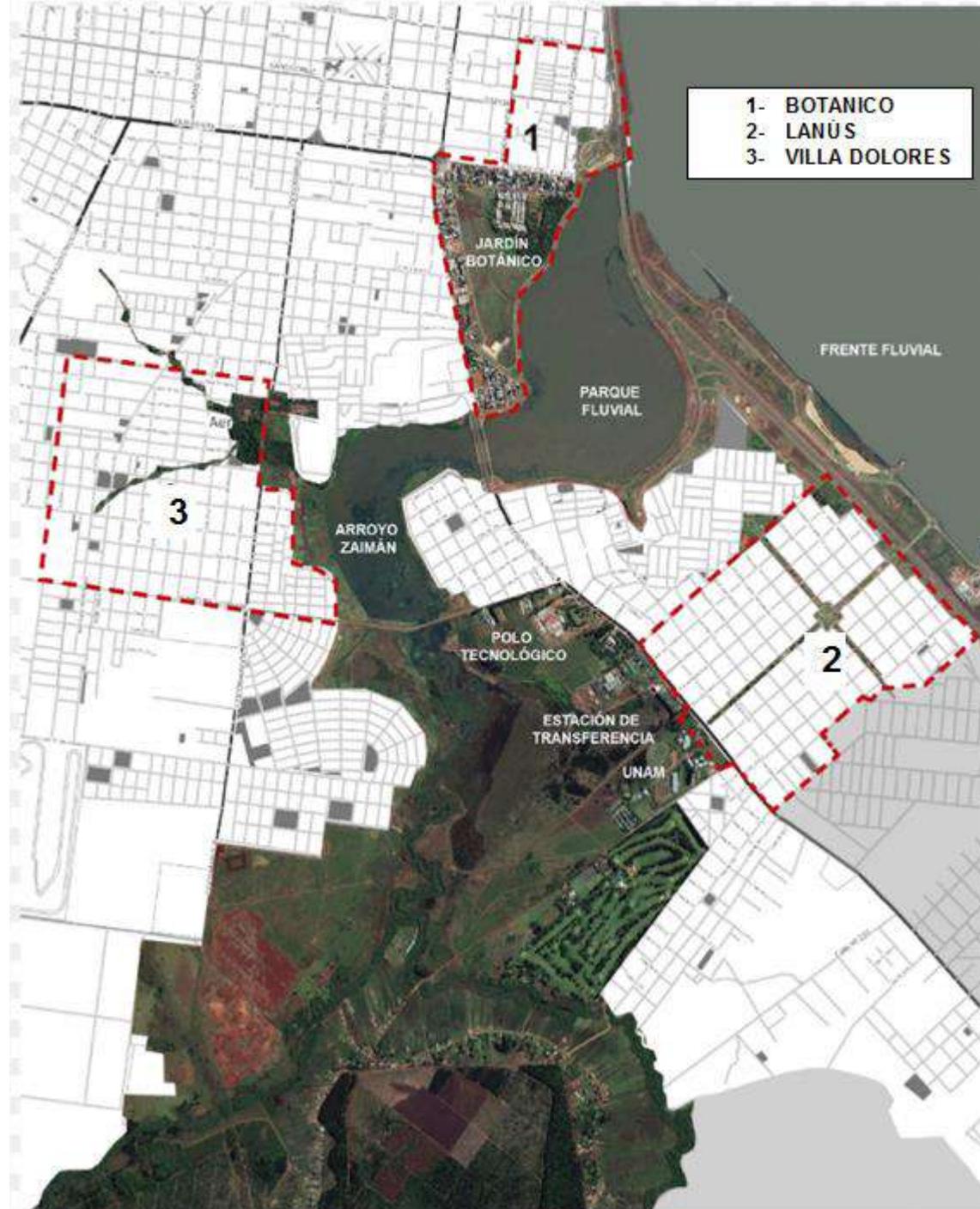


Gráfico. Barrios Cuenca baja del Zaimán. Elaboración propia



- OBRAS PROMEBA EN EJECUCIÓN
- PROYECTOS DE HABITAT
- BARRIOS TDR
- BARRIOS DE LA CUENCA BAJA

Nota: El PRO.ME.BA III zona Zaimán, comprende los barrios Santa Rosa, San Lorenzo, Sesquicentenario, Las Vertientes y 6 de Septiembre. Las obras se dividen en dos etapas de ejecución, la primer etapa comprende la ejecución de redes de agua y cloaca y sus respectivas conexiones domiciliarias, además de ejecución de una planta de bombeo cloacal. También incluye esta etapa la ejecución de red eléctrica que incluye, según cada barrio la ejecución de una red primaria de media tensión, una subestación transformadora y la distribución de la red eléctrica y alumbrado público en cada barrio. La segunda etapa comprende la construcción de cordón cuneta y badenes, empedrado, veredas, cestos de basura para cada vivienda y contenedores, señalética y arborización.

Gráfico. Normativa actual Código PUAP y Frente Fluvial Cuenca Baja del Zaiman. Elaboración propia



La división de la normativa en dos, PUAP y Frente fluvial, necesitaría una interpretación y ajuste integrado a fin de procurar una imagen unificada de la intervención urbanística. Las principales características a potenciar son:

- Identifica de forma unificada el borde costero de la cuenca inferior como Área Especial Riverense. .
- Identifica corredores principales permitiendo mayor altura y mixtura de usos residenciales y comerciales.
- No identifica con claridad el borde las piezas mayores, universidad, polo tecnológico.

5.2. PLAN DE SECTOR. RENOVACIÓN BORDE NORTE ARROYO ZAIMÁN

5.2.1. Delimitación del área para el Plan de Sector.

El área se encuentra ubicada en el sector este de la Ciudad de Posadas, sobre el margen del Río Paraná y la desembocadura del arroyo Zaimán, contiguo a las obras de tratamiento costero ejecutadas por la Entidad Binacional Yacyretá.



Para su abordaje se identifican dos zonas diferenciadas:

- 1- El área delimitada en los TDR conformada por el Jardín Botánico y los barrios aledaños: Barrio Kennedy y Barrio Santa Rosa;
- 2- El área de influencia, los bordes de la cuenca inferior del Zaimán;
- 3- El área como parte del sistema costanero.

Esta ampliación del área de intervención deviene de la necesidad de articular la zona del Botánico propiamente dicha con su área de influencia integrándola como ya se mencionó en un Plan general para la cuenca baja. Por sus implicancias ambientales y por sus potencialidades dentro del contexto de la cuenca, el área del Botánico se constituye así en una pieza central que permitiría configurar el territorio existente con centro en la remediación ambiental y paisajística a la par de articular la cuenca inferior del Zaimán con el sistema urbano.

Por otro lado su posición como área de borde costero sumado al carácter histórico del Botánico le otorga ventajas comparativas para posicionarse como una pieza central en el contexto de la Cuenca y del Sistema Costanero.

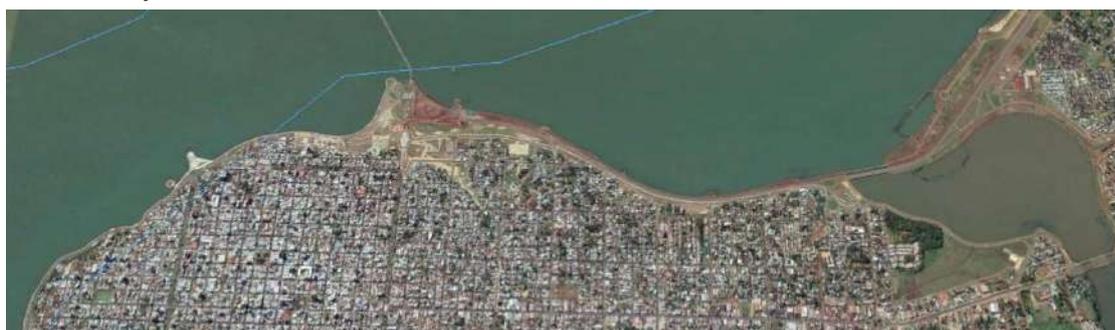


Gráfico. El área en el frente costero.

5.2.2. Características del área.

La configuración del área es producto de dos características distintivas, por un lado se presenta como un área de fuerte carácter identitario por la presencia del Jardín Botánico histórico y sus barrios aledaños y por otro si bien constituye una pieza clave en la definición de la cuenca inferior del Arroyo Zaimán ha sufrido una importante transformación urbano-ambiental como consecuencia de las obras afectadas a Yaciretá. Esta reconfiguración territorial es tal que, como se observa en la foto comparativa, reduce por un lado la superficie existente, crea el embalse de la cuenca inferior a la par que conecta el área con el sistema costero de borde.



El carácter natural del área se encuentra en su origen, a comienzos del siglo pasado el inglés Don Oscar Adam adquiere un predio de 115 hectáreas, que hasta la actualidad es conocido bajo la denominación de “Parque Adam” con el objetivo de lograr para la ciudad la autorización y habilitación de un Parque Natural, para lo cual inició una serie de implantación de diferentes especies de árboles y arbustos.

Posteriormente la Municipalidad de Posadas compro la propiedad del Sr. Adam y por Resolución N° 158/56 dispuso la reserva con fines de utilidad pública y sujeta a expropiación la fracción del terreno que determina la poligonal del “Parque Adam” de unas 40 hectáreas aproximadamente.

En 1.964 se resuelve construir a través del Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (IPRODHA) un Barrio de Viviendas en el área que comprendía el “Parque Adam”. Por Decreto N° 2.631/64 a través del Instituto provincial de la Vivienda se llama a Licitación para la construcción de 130 Viviendas Familiares que posteriormente se lo denominó “**John F. Kennedy**”. En el barrio se encuentra la Escuela de Educación Especial N°1 “Clotilde González de Fernández Ramos”.

a) El Barrio Parque Adam, delimitado en el Sur de esta ciudad por la Avenida Tierra del Fuego, Avenida Comandante Espora, Avenida Rademacher y Calle Carlos Grismado. (Cabe aclarar que el límite marcado por esta última vía, actualmente ha sido transformado por las obras de la nueva costanera de la ciudad).

Sobre la Avenida Rademacher e intersección con Avenida Espora funciona la Escuela de Comercio N° 18 (Ex N° 1) “Libertador General San Martín, y en Intersección de Av. López

Torres y con Avenida Tierra del Fuego funciona el Instituto “Virgen de Itatí”, en cuyo predio se encuentra situada la Capilla “Nuestra Señora de los Milagros de Caá Cupé”. Entre los dos barrios reúnen una población de más de 2000 habitantes.

b) El Jardín Botánico “Alberto Roth”, con una superficie de aproximadamente 11 Hectáreas ocupa la chacra 223, y se denomina Alberto Roth en homenaje al conservacionista suizo - declarado el mejor conservacionista de Sudamérica-, el Jardín Botánico fue inaugurado en 1981 y en 1982 se constituye la Asociación Jardín Botánico, a fin de convertir el área en el Jardín Botánico de la ciudad de Posadas. Desde las distintas administraciones municipales y con la colaboración activa de los vecinos se fue consolidando un espacio que posibilitó el desarrollo de actividades institucionalizadas con fines educativos y de difusión de los recursos naturales implantados llegando a contar con un vivero, una nutrida biblioteca temáticas y numerosos convenios con escuelas y la inclusión del Jardín Botánico en la red de jardines botánicos del país. Así, el Jardín Botánico se posicionó hasta la intervención de Yaciretá en el espacio público urbano preferencial de los posadeños con un uso intensivo todo el año y masivamente en la tradicional fiesta de la primavera del 21 de septiembre. Sin embargo en la actualidad el Jardín Botánico ha sufrido un proceso de paulatina degradación y abandono perdiendo el rol estratégico en el contexto urbano. Como parte de las obras de Yaciretá se anexaron 24has al botánico y nuevas instalaciones –laboratorios y una estructura para vivero- todavía sin definición programática.

c) El nuevo borde costero. Obras realizadas por el Ente Bilateral Yaciretá en el área.

Las obras se realizaron definiendo el subembalse del A° Zaimán está localizado, al Sur del área urbana de Posadas y comprende dos Sectores: a) Zaimán Inferior, con cota de afectación 84 msnm, aguas abajo del puente s/RN N° 12; b) Zaimán Superior, aguas arriba de dicho puente, con cota de afectación 85 msnm.

Del informe de EBY para el área, Margen Izquierda del Zaimán Inferior (Obras complementarias – CIO, Proyecto Ejecutivo Tratamiento Costero Posadas);

“Sobre la margen izquierda del sub-embalse Inferior se propuso la construcción de una avenida costera que se convierta en una suerte de nuevo acceso al puente. En el tratamiento hidráulico de este sub-embalse, cobró particular interés la presencia del arroyo Divisa y sus afluentes, como el arroyo Las Dolores sobre su margen izquierda. El tratamiento de esta zona propone la canalización del arroyo con ancho y profundidad tales, que se eviten problemas de eutroficación y de inundación de los rellenos marginales, la construcción de una calle costera y la formación de otro jardín botánico. La avenida propuesta, de un enorme interés paisajístico, considerando que al abandonar la ruta 12 sobre el eje de este nuevo recorrido se destaca la estructura del puente, que por su tamaño domina la composición. Sobre uno de los lados se presenta un amplio espejo de agua, y en la margen opuesta la costanera de Villa Lanús, habilitada para actividades deportivas y recreativas vinculadas con el agua. En el extremo, junto al puente ferroviario, un magnífico bosque de eucaliptos actualmente existente. Y sobre el otro lado de la avenida, se disfruta de la variedad de especies y situaciones que ofrece el jardín botánico. Se propuso, asimismo, la habilitación de parte de los predios frentistas sobre el jardín botánico como área residencial, recomendándose en ese caso, un incremento de la densidad de construcción, que permita que esta nueva fachada conformada por edificios de mayor altura, pueda aprovechar de las vistas largas sobre el jardín botánico, la laguna y el río. La intención es que en la selección de las especies para el tratamiento de este sector se incluyan árboles y arbustos con floración abundante, que agreguen, sobre este nuevo acceso, el colorido exuberante de la vegetación Misionera.”

Principales características de la intervención (*En Plan de Terminación Yacireta, www.yacireta.com.ar*) :

Expropiaciones: Para desarrollar el proyecto se debió expropiar un total un total de 310 inmuebles

Acciones Sociales: La ejecución del proyecto requirió la relocalización de 1.830 familias en complejos habitacionales de la EBY y de 46 unidades productivas.

Acciones de infraestructura: obras de desagües pluviales y canalización de cursos de agua; - la remoción de 382 has de biomasa vegetal, para facilitar la ejecución de las obras.

En síntesis, el proyecto comprendió:

- a) Obras de tratamiento costero y relleno;
- b) La recomposición de la trama urbana a partir del Acceso Sur a la ciudad de Posadas;
- c) El mejoramiento de calles y avenidas existentes;
- d) Obras de saneamiento;
- e) La construcción de áreas verdes, de un parque hasta el borde costero y de equipamientos urbanos y náuticos;
- f) Ejecución de un puente de dos tramos s/RN N° 12, de 72 m. de longitud;
- g) Ampliación del Jardín Botánico 24 has.

ÁREA DE INTERVENCIÓN	Cuantitativos		RUBROS DE MAYOR SIGNIFICACIÓN						
			Excavaciones	Rellenos / Terraplenes	Membrana Geotextil	Protecciones en roca	Hormigones	Aceros	Pavimentos
	Unidad	Cantidad	M3	M3	M2	M3	M3	TN	M2
UNIDAD TERRITORIAL SECTOR A "ZAIMAN"									
Expropiaciones									
Inmuebles	N°	310							
Superficie	M2	3.922.619							
Acciones Sociales									
Familias con Solución Relocalizatoria	Familias	1.830							
Unidades Productivas Compensadas	UP	46							
Acciones Ambientales									
Remoción de biomasa vegetal	Has.	382							
Subembalse / Lago	Has.	200							
Reservas Naturales Urbanas	Has.	120							
Áreas Verdes (libres y/o equipadas)	Has.	45							
Ampliación mejora del Jardín Botánico	Has.	34							
Obras: Tratamiento Costero y Recomposición de la Trama Urbana									
Defensa Costera	M	11.982							
Puente en RN N° 12 s/ A "Zaimán"	M	72	421.181	779.687	31.334	81.956	23.943	1.584	73.924
Tratamiento Urbano (calles y manzanas)	Has.	15							

Ampliación del área del botánico. 24has. Obras Yaciretá 2011.



El Botánico en la actualidad 2018.



Nuevas Instalaciones. Vivero,
Laboratorios y servicios

Hasta la construcción de las obras complementarias realizadas por la Entidad Binacional Yaciretá (EBY), el área del Jardín Botánico integraba la cuenca del A° Zaimán y la Sub Cuenca del A° Divisa, su afluente. Su vinculación estaba dado a través de los Bosques en Galería que acompañaban el curso del bajo Zaimán y a través de este, se conectaba con la planicie de inundación del Rio Paraná, un macrosistema dinámico sometido a los pulsos de inundación de los grandes ríos (Neiff, 1997). Personal que trabaja actualmente en el área, menciona la presencia en el pasado de especies de fauna asociada a esos ambientes, tales como lobito de río (*Lontra longicaudis*) y el zorro de campo (*Dusicyon gymnocercus*). Karuczuk (2006), en su estudio sobre las Aves del Gran Posadas, incluyó estos ambientes en su relevamiento. El represamiento del río, la elevación de la cota y las obras de tratamiento costero efectuadas por la EBY, provocaron la pérdida de los ambientes ribereños, la fragmentación del ecosistema y el aislamiento ambiental del área del Jardín Botánico, manifestándose ciertos efectos ambientales

que ello acarrea, tales como pérdida y/o cambios en la composición de la fauna local, afectación de la dispersión natural de especies vegetales, alteración de la dinámica del agua de la cuenca, entre otros.

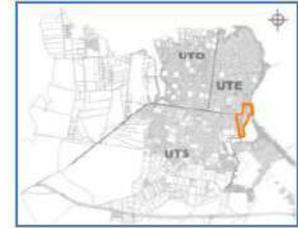
La cuenca baja del Arroyo divisa también fue afectada por el entubamiento del arroyo y el posterior relleno del área de su desembocadura, que actualmente corresponde al predio destinado por la EBY para la ampliación del Jardín Botánico.

5.2.3. Rol del área en los Planes urbanos

PEP 2022 (2008)	Pieza clave a la hora de consolidar la posición e imagen de la ciudad en la región. El área juega un papel muy importante en la conformación del nuevo Frente Fluvial, no sólo porque gran parte de sus bordes se ven afectados por la normativa, sino también porque definen la cuenca del Arroyo Zaimán, área a de cualidades ambientales, equipamientos significativos y parques a preservar.
PUAP (2012)	Área clave en la rehabilitación del sector, aprovechando su posición estratégica y sus valores paisajísticos, potenciando la renovación urbana impulsada por las obras de tratamiento ejecutadas y de la nueva normativa del Frente Fluvial, poniendo en valor el espacio del Jardín Botánico y creando las condiciones para su adecuada integración a los circuitos turísticos y recreativos urbanos. La presencia del gran área del Botánico es fundamental en la configuración del acceso sur a la ciudad, mediante la creación de un Parque de Bienvenida se busca conservar la calidad paisajística y ambiental del arroyo Zaimán y contribuir a la construcción de la imagen de Posadas.
FRENTE FLUVIAL	El Tramo Costa Central es un segmento que definirá el nuevo borde ribereño, no sólo mediante una nueva Avenida Costanera, sino también con el acompañamiento de una renovación urbana y funcional. El Tramo Zaimán Alto persigue objetivos similares al tramo anterior, sumándole la preservación de las cualidades ambientales de las áreas residenciales y de la cuenca del arroyo, que será acompañada de nuevos parques urbanos. La ubicación de esta pieza resulta estratégica, al igual que la definición de su frente fluvial, ya que se configura como el Acceso Sur de la ciudad.

1. RENOVACIÓN BORDE NORTE ARROYO ZAIMÁN

Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT



PEP
2022
(2008)

Diagnóstico.

Eje estructura funcional, situación ambiental.

Eje estratégico Integración urbana y calidad ambiental.

Programa: Desarrollo urbano. Proyecto. Plan de ordenamiento urbano, de Gestión ambiental y Plan maestro de infraestructuras.

Programa: Renovación del frente fluvial y grandes parques urbanos, Equipamientos urbanos singulares, Revaloración de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, Espacios públicos de calidad.

En el Plan no menciona específicamente la pieza, pero está comprendida en los programas mencionados anteriormente, dados los objetivos que cada uno plantea.

PUAP
(2012)

Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad.

Proyecto local. Renovación del borde norte de la desembocadura del Arroyo El Zaimán.

Objetivos:

- Mejorar las condiciones de conectividad de la Av. Comandante Espora.
- Promover mejoras en el hábitat de los sectores más postergados del sector.
- Potenciar la calidad paisajística y ambiental del sector.
- Impulsar la puesta en valor del Jardín Botánico, sus equipamientos y servicios, su conectividad y accesibilidad, integrando funcional y paisajísticamente las superficies previstas como ampliación, a fin de incorporarlo a los circuitos recreativos y turísticos de la ciudad.
- Resolver los nuevos frentes urbanos sobre las áreas parquizadas producto del tratamiento costero.
- Jerarquizar funcional y paisajísticamente la Av. Tierra del Fuego en función a su rol de conector entre Travesía Urbana y Costanera, y como una de las vías de acceso al Jardín Botánico.



ESTADO DE SITUALACIÓN

IMAGEN SATELITAL

Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)

Objetivos:

- Consolidar y poner en valor el Jardín Botánico, integrando física, funcional y paisajísticamente al mismo las superficies previstas para su ampliación a partir de suelo recuperado con las obras de tratamiento costero.
- Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste.
- Complementar el desarrollo de los proyectos, con una adecuada señalética, mobiliario urbano y forestación, acordes al perfil turístico deseado.

Área de intervención.

El área queda afectada por la nueva normativa de generación del frente ribereño en su borde noreste por el Tramo Costa Este y en su borde sur por el Tramo Zaimán Alto.

Para el primero se propone reforzar los corredores mediante determinación de alturas y uso comercial, erradicando usos incompatibles con el residencial y promoviendo el desarrollo de un frente sobre la barranca y la avenida. En el área se encuentran algunos equipamientos significativos para la ciudad (Hospital y la "Placita") y un nuevo parque urbano a lo largo del Arroyo Vicario).



- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

Frente Fluvial



5.2.4. Lineamientos Plan de Sector para el borde Norte Arroyo Zaimán.

Objetivos

El Plan de Sector apuesta por la promoción de la rehabilitación del área, aprovechando su situación estratégica y sus valores paisajísticos, potenciando la renovación urbana impulsada a partir de las obras de tratamiento costero ejecutadas y de la nueva normativa urbanística del Frente Fluvial, poniendo en valor el espacio del Jardín Botánico y creando las condiciones para su adecuada integración a los circuitos turísticos y recreativos urbanos. Se reconoce las siguientes fortalezas, debilidades y problemáticas a fin de proponer un Plan de sector que posibilite orientar acciones específicas sobre el área.

FORTALEZAS DEL ÁREA

Urbanas
Posicionamiento estratégico del área del Botánico en la cuenca del Zaimán y en el sistema costero.
Buena accesibilidad Urbano-regional, como parte del sistema costero y de la Travesía urbana.
Barrios consolidados y equipados.
El carácter histórico del área del Botánico y el área lindera de 19hs recuperadas.
Infraestructura instalada por Yaciterá y la definición costera.
Ambientales
Alto valor paisajístico, dadas sus visuales panorámicas hacia el río Paraná, República del Paraguay y las áreas Norte y Sur del borde costero, y potencialidades aún no aprovechadas como las condiciones para deportes náuticos del sub embalse del arroyo Zaimán.
Diversidad arbórea y vegetal en el área del botánico
Gestión
Las Mesa de gestión de la cuenca del arroyo social Espacio de concertación

DEBILIDADES DEL ÁREA

Urbanas
Falta de carácter del área producto del fuerte nivel de transformación sufrido.
Peligro de expansión urbana y excesiva urbanización sobre la cuenca.
Carencia de planes de infraestructuras
Ambientales
Peligro potencial de deterioro ambiental.
Falta de planes articulados de remediación y protección ambiental
Falta de un plan de manejo integral de cuenca
Gestión
Marcos normativos débiles

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DETECTADAS

Barrios.
Carencia infraestructurales en los barrios periféricos a la cuenca con importante déficits sociales
Zonas inundables sin infraestructura adecuada.
Botánico.
Abandono y deterioro del área del Botánico.
Falta de definición y carácter del sistema costero y del área del botánico en particular.
Falta de manejo integrado de cuenca y del área del Botánico en particular.
Fuera de los circuitos turísticos urbanos de la ciudad de Posadas.

Jardín Botánico. Estado actual. Predio, infraestructuras y edificios

JARDIN BOTANICO	Características principales	Estado	Principales problemáticas
PREDIO BOTANICO HISTORICO (11hs)	Las 11 hectáreas del Botánico histórico se caracterizan por una excelente inserción urbana y cuenta con una importante diversidad florística, representada por 308 especies, 243 géneros y 83 familias. Las especies representativas de la flora autóctona constituyen el 72% de las especies relevadas.	Regular	Aspectos urbanos Inseguridad y vandalismo. Predio abierto y sin control Usos recreativos no compatibles con la preservación arbórea. (asadores, actividades deportivas) Sendas peatonales en mal estado. Estacionamientos invasivos. Invasión con usos privados en sus bordes. Usos recreativos no compatibles con la preservación arbórea. (asadores, actividades deportivas)
		Regular	Recursos naturales y arbóreos. Obsolescencia de la infraestructura de riego Impermeabilización de los suelos y mal estado de las especies arbóreas Mal estado de las especies arbóreas instaladas
PREDIO EBY (ampliación 13hs)	El nuevo predio colindante con el Jardín Botánico amplía el área configurando en conjunto una pieza de gran valor para la definición paisajística de la cuenca.	Bueno/regular	Predio sin definición y con necesidad de remediación. Arroyo entubado que modifica las condiciones paisajísticas ambientales del área.
EDIFICIOS EXISTENTES EN PREDIO EBY	Nueva infraestructura edilicia realizadas por EBY y transferidos al municipio: 1 laboratorio, 1 vivero 1 Sum.	Muy bueno	Sin programación actual y en proceso de transferencia. Dificultad de mantenimiento por parte del Municipio
EDIFICIOS EXISTENTES EN BOTANICO HISTORICO *	Infraestructura actual: 5 edificios, 1 depósito, 1 biblioteca que actualmente se utiliza como depósito, un área administrativa, un bloque sanitario (clausurado por su pésimo estado) y un espacio semi cubierto que funciona como vivero. Completan las obras un playón descubierta utilizado para actividades recreativas y una fuente de 5 mts. de diámetro que actualmente no está en funcionamiento y que opera elemento distribuidor de circulación, aunque el área carece de senderos o áreas restringidas al uso público.	Malo- se aconseja demolición. Obsolescencia edilicia	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios obsoletos sin mantenimiento adecuado • Cloacas y sanitarios en mal estado • Estructura de madera en mal estado de los edificios existentes • Humedades y deterioro de los materiales.
GESTION	En la actualidad el Jardín Botánico depende del área de mantenimiento de la Municipalidad de Posadas. Sin estatus propio.	Malo	Disolución de la asociación Amigos del Jardín Botánico
			Fuera de las redes internacionales y nacionales de Botánicos del país.
			Falta de jerarquización en el organigrama municipal actual dependiendo de Mantenimiento de Espacios verdes.
			Falta de Plan de Manejo.

**El relevamiento físico se encuentra solicitado en la actualidad en la DnPri y a la espera de resolución favorable.*

5.2.5. Estrategias de actuación y lineamientos del Plan de Sector borde Norte Arroyo Zaimán.

Como se mencionó en el diagnóstico y con metas a un la estrategia de actuación se articula en tres escalas:

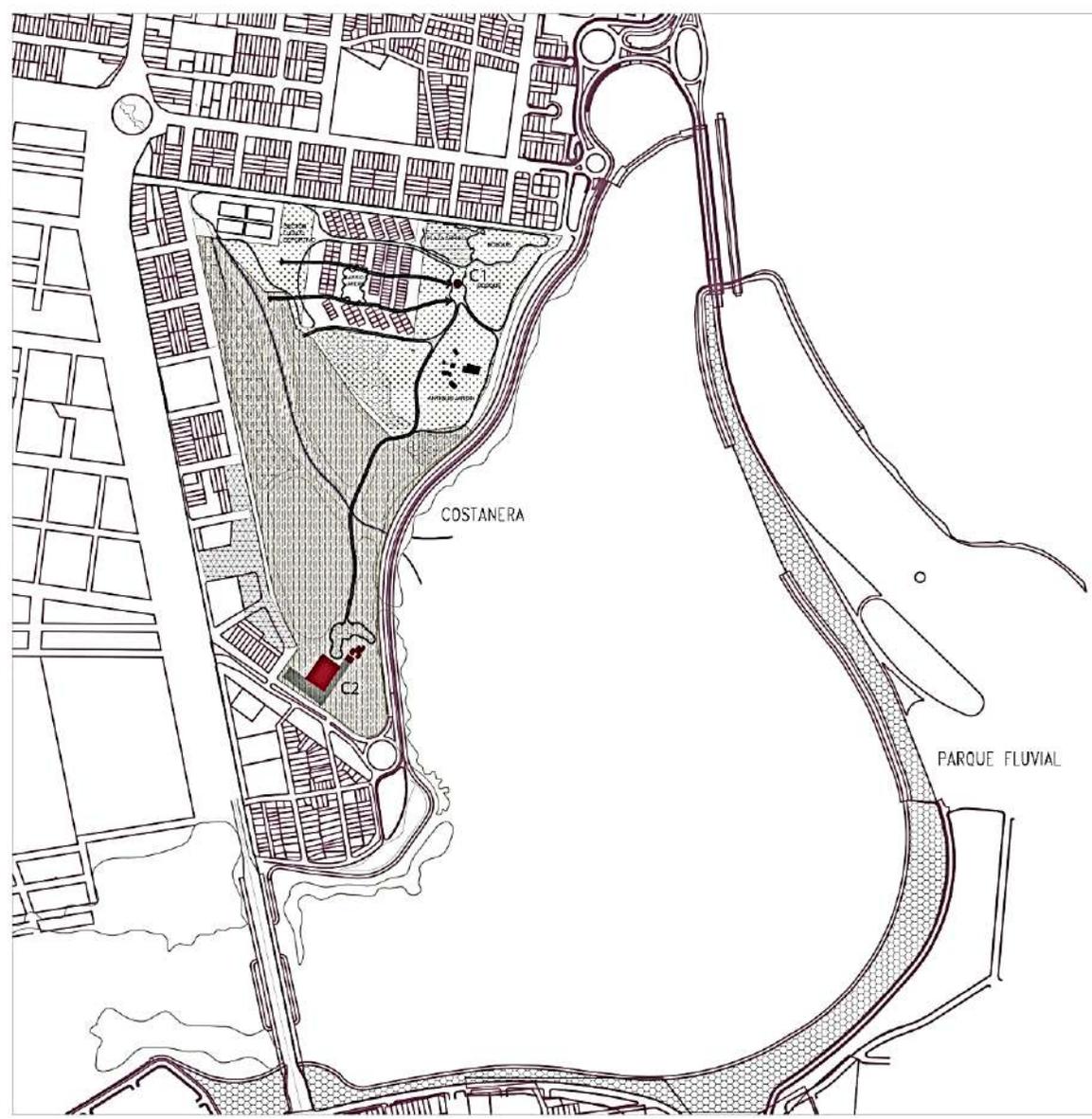
- a) **BOTÁNICO.** El área de los TDR, conformada por el Jardín Botánico (histórico y los nuevos predios de la EBY) y los barrios aledaños: Barrio Kennedy y Barrio Santa Rosa;
- b) **CUENCA INFERIOR DEL ZAIMÁN;** el área Botánico de influencia, los bordes de la cuenca inferior
- c) **SISTEMA COSTERO.** El área Botánico como parte del sistema costanero de Posadas.

Esta escalaridad permite programar programas y proyectos de manera articulada así como direccionar la obra pública futura y otorgar herramientas al municipio que le permita direccionar el crecimiento en el área.

Se plantean los siguientes lineamientos para en las tres escalas según la dimensión social, ambiental, urbana y pautas de gestión:

DIMENSIÓN SOCIAL
A) AREA BOTÁNICO
Programar y zonificar el predio a fin preservar y consolidar el Jardín Botánico ordenando los usos barriales. Se propone ordenar los usos entre los barrios colindantes al Botánico a fin de preservar el Jardín Botánico como área de reserva, promoción y producción a la par posibilitar los usos recreativos barriales.
Promover la participación vecinal a fin de recuperar y potenciar el área del Botánico.
Promover la articulación social entre las escuelas barriales y el área del Botánico.
B) CUENCA INFERIOR DEL ZAIMAN
Consolidar los barrios de la cuenca a la par de promover la acción ciudadana en la configuración del territorio.
Promover actividades que promuevan la conciencia ambiental de la cuenca.
C) SISTEMA COSTERO
Promover los usos sociales del sistema costero a escala urbana y metropolitana.
DIMENSIÓN AMBIENTAL
A) AREA BOTÁNICO
Proteger las especies instaladas y ampliar la capacidad del Jardín Botánico con la incorporación de los predios de la EBY
Posicionar al jardín botánico como el área que promueve la biodiversidad misionera.
Extender el área verde a los barrios aledaños.

B) CUENCA INFERIOR DEL ZAIMAN
Generar un ecosistema integrado con toda la cuenca
Integrar la cuenca al sistema urbano
C) SISTEMA COSTERO
Recuperar ambientalmente la costa
DIMENSIÓN URBANA
A) AREA BOTÁNICO
Generar una pieza urbana integrada entre el Jardín Botánico tradicional y los predios de la EBY.
Incorporar el concepto de BARRIOS PARQUES para los barrios aledaños
Proponer un nuevo soporte público que articule el área del Botánico con los barrios
B) CUENCA INFERIOR DEL ZAIMAN
Incorporar la cuenca inferior del Zaimán al sistema urbano a través de la figura de PARQUE FLUVIAL
Promover la identificación de los barrios en torno a la cuenca a través de un programa LOS BARRIOS DE LA CUENCA
C) SISTEMA COSTERO
Integrar las distintas unidades ambientales a lo urbano a través del SISTEMA COSTERO
DIMENSIÓN DE GESTION
A) AREA BOTÁNICO
Jerarquizar la gestión del Jardín Botánico dentro del organigrama municipal
Promover la creación de Amigos del Botánico
Generar vínculos estables con la Universidad
B) CUENCA INFERIOR DEL ZAIMAN
Promover la Mesa de concertación como el organismo capaz de gestionar y potenciar la figura del PARQUE FLUVIAL.
Estudiar la posibilidad de una figura pública-privada para la gestión del PARQUE FLUVIAL.



Terreno Municipal	10,86 ha
Sup. vegetación existente	6,26 ha
Sup. vacante	4,63 ha
Anexo EBY	19,03 ha
TOTAL	29,89 ha

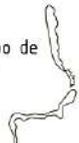
SEMI EMBALSE:
 Sistema de Remediación Biológica, de pretratamiento de Aguas, antes de ser volcadas al río Paraná.



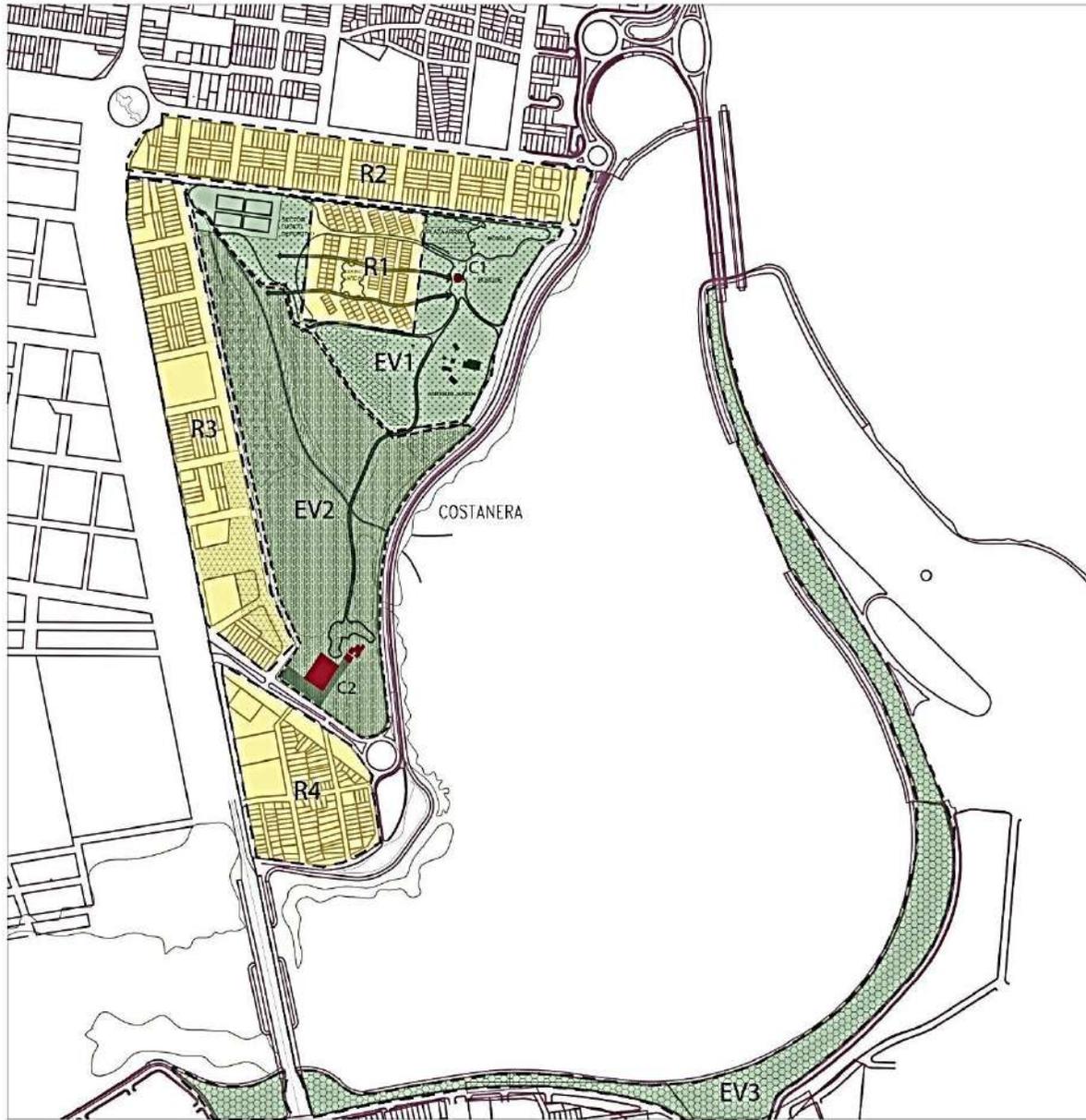
PIEZA DE ARTICULACION. BARRIO-PARQUE. CONCURSO E IDEAS



RESTAURACIÓN ECOTONO
 Areas de forestación, restaurando el tipo de vegetación representante del bosque en galería



- C1 CENTRO DE INTERPRETACIÓN 
- C2 CENTRO DE PRODUCCIÓN E INVESTIGACIÓN 
- HUERTAS URBANAS 
- BOSQUE MIXTO. ÁREAS INTANGIBLES 
- RESTAURACIÓN AMBIENTAL 
- REFORESTACIÓN ENDÉMICA 



Terreno Municipal	10,86 ha
Sup. vegetación existente	6,26 ha
Sup. vacante	4,63 ha
Anexo EBY	19,03 ha
TOTAL	29,89 ha

AREA RESIDENCIAL
 R1 BARRIO KENNEDY
 R2
 R3
 R4 BARRIO SANTA ROSA

ESPACIOS VERDES
 EV1 BOTÁNICO HISTÓRICO
 EV2 AMPLIACIÓN EBY
 EV3 PARQUE FLUVIAL

EQUIPAMIENTOS
 C1 CENTRO DE INTERPRETACIÓN ●
 C2 CENTRO DE PRODUCCIÓN E INVESTIGACIÓN ■

5.2.6. Proyectos y programas

a) GENERACIÓN DE UN PARQUE FLUVIAL REGENERATIVO EN LA CUENCA BAJA.

Objetivos

Configurar y vincular la cuenca inferior del Zaimán con el sistema urbano.

Generar un área integrada recreativa que preserve e identifique a la cuenca baja a fin de generar acciones concatenadas.

Propuesta

Este Parque estará conformado por el espejo de agua y sus bordes costeros, recuperados o acondicionados para uso público. Esta propuesta se relaciona a actividades e intervenciones actualmente en estudio o realización en el área, en particular la Mesa del Arroyo Zaimán y el Plan Estratégico del Parque Biotecnológico, y se articula con la propuesta desarrollada desde el Polo Tecnológico para la conformación de los bordes costeros de la cuenca del Arroyo Zaimán que pone en relación el área del botánico y Parque fluvial con el área de reserva de la cuenca alta.

En la cuenca alta predominará la regeneración ambiental y la parquización de baja intensidad, mientras que entre los puentes de la ex Ruta 12 y la Av. Costanera se desarrollarán las actividades deportivas: remo, canotaje y en general actividades náuticas no motorizadas.

b) CONSTITUCIÓN DE UN SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD INTEGRADA

Objetivos

Generar un sistema de movilidad y conectividad integrada a partir de la definición de distintos ejes urbanos-ambientales de escala urbana y metropolitana.

Propuesta

El Boulevard Perón y su continuación hacia el este (costanera, estación ferroviaria y playas sobre el embalse) y el oeste (campus UNAM, Polo tecnológico, Centro de Transferencia y cuenca alta del Arroyo Zaimán). Este eje, apoyado en una importante avenida existente, vincula las situaciones urbanas a ambos lados de la ex ruta 12 (cuya actual intervención por parte de Vialidad Nacional puede constituirse, lamentablemente, en un obstáculo a esa integración que deberá ser superado) y vincula también dos situaciones hídricas como el Zaimán y el Embalse, constituyéndose como tangente significativa y accesible a todo el recorrido costero de ambos sitios.

c) POSICIONAMIENTO DEL BOTÁNICO EN EL SISTEMA COSTANERO Y EN LA CUENCA DEL ZAIMÁN.

Objetivos

Incluir al Jardín Botánico como una pieza central en la configuración del sistema costanero sur.

Propuesta

Se aprovecha por un lado su posibilidad de ampliación al disponer del predio recientemente transferido por la Entidad Binacional Yaciretá (EBY) para ampliar y consolidar este carácter a la par que se considera también la inserción local, tanto en la articulación con el Parque Fluvial de la cuenca del Zaimán (ver abajo) como en la extensión del Botánico sobre sus barrios lindantes, a los que se reconvierte en barrios parque.

Por otro, las ventajas localizacionales en la articulación del sistema costanero y la cuenca baja del Zaimán que ofrece una excelente conectividad urbana a la par que es parte componente del sistema de la cuenca.

d) **INSERCIÓN DEL JARDÍN BOTÁNICO ALBERTO ROTH EN EL CONTEXTO REGIONAL E INTERNACIONAL**

Objetivos

Jerarquizar y potenciar los recursos ambientales, patrimoniales y sociales del Jardín Botánico.

Propuesta

Posicionamiento del Jardín Botánico de modo de convertirlo en **portal de ingreso a la rica biodiversidad misionera** y como **atractivo cultural-turístico a escala regional e internacional**, una pieza atractora para posicionar a Posadas en los circuitos globales del turismo y otras actividades económicas de alto valor agregado.

- *La importancia de los Jardines Botánicos en el contexto de la Estrategia Nacional de Biodiversidad (ENBPA) 2016-2020 de la República Argentina, surgida de los compromisos internacionales asumidos por el país al suscribir el Convenio sobre Diversidad Biológica. La ENBPA define como objetivos específicos acerca de las Redes de Recursos Genéticos la protección del patrimonio genético mediante el almacenamiento en (entre otros sitios) jardines botánicos, viveros, herbarios, museos, etc., fortalecer y promover viveros de especies nativas y para la regeneración y restauración de ambientes estratégicos, etc.*

e) **IMAGEN OBJETIVO: JARDÍN BOTÁNICO MODELO: PRODUCCIÓN, EDUCACIÓN Y TURISMO.**

Objetivos

Introducir una imagen-objetivo que configure las distintas acciones sobre el Jardín Botánico a la par que revierta el proceso de deterioro mencionado en el diagnóstico.

Propuesta

Basado en la tradición del Jardín Botánico como área didáctica de los recursos naturales de Misiones se propone potenciar y ampliar su rol y alcance a partir de tres dimensiones:

- La producción forestal en el contexto de la Cuenca y las áreas de reserva.
- La educación ambiental, el valor didáctico de la forestación existente y propuesta.
- El turismo regional, nacional e internacional ligado al recurso ambiental de Misiones.

Se postula además a posibilidad de generar recursos económicos a partir de esos mismos atractivos (concesiones reguladas y compatibles con el carácter del área) y la articulación de la investigación, la generación y difusión del conocimiento biológico y la actividad productiva rentable en el área propia de la actividad.

f) **Edificio Nuevo Centro de Interpretación de la Biodiversidad de Misiones.**

Se propone un nuevo equipamiento en los predios del Jardín Botánico existente, un edificio de aproximadamente 350m² que concentra el Centro de Interpretación como ámbito educativo, de difusión y recuperación de la biblioteca.

5.2.7. Etapabilidad propuesta

Corto plazo
-Constitución de un organismo de gestión y jerarquización institucional.
-Construcción y operación de un Centro de Interpretación en el actual Botánico.
-Puesta en marcha de las instalaciones construidas en el predio transferido por EBY.
-Constitución de instancias participativas con vecinos, investigadores, academia, público general y partes interesadas.
-Estudio para intervención sobre la calle costanera y ampliación de los espacios peatonales, ciclísticos y de uso del parque lineal.
-Contactos y vinculaciones a nivel nacional e internacional de gestión del Botánico.
: Mediano plazo
-Construcción, puesta en marcha y habilitación del sector ampliado. Remediación para producción forestal.
-Construcción de obras de interpretación, investigación y extensión. Puesta en marcha de concesiones compatibles con el carácter del área. Puesta en marcha de actividades productivas.
-Normativa y obras para la reconversión de los barrios vecinos en barrios parque.
Largo plazo
-Integración al Parque Fluvial del Arroyo Zaimán.
-Centro de Producción Forestal para remediación.
-El Botánico como Portal de la Selva Misionera.

Actividad 6: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: C8 Mendiondo

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

PERFIL DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS

El conjunto de los proyectos estratégicos deben reunir una serie condiciones con arreglo a las demandas del municipio de la ciudad de Posadas y el contexto social de actuación, a saber:

- a. Un proyecto estratégico que debe ser factible de materializarse a corto plazo (2018/2019).
- b. Un proyecto estratégico que pueda admita la modalidad de concurso público.
- c. Un proyecto estratégico que admita alguna instancia participativa.

En el caso particular del sector “Borde norte de la desembocadura del Arroyo Zaimán” a su vez según los TDR para el estudio se busca:

“la puesta en valor el espacio del Jardín Botánico Alberto Roth, de gran riqueza forestal y paisajística a través del diseño de un Proyecto Ejecutivo que incluya toda la documentación necesaria para la licitación inmediata de la obra. “

Por lo tanto uno de los proyectos estratégicos debe cumplir este fin.

Se enuncian así tres proyectos: uno referido a la intervención específica del Jardín Botánico histórico planteando uno que plantea una organización para el área en acuerdo con el Plan de Sector, otro que desarrolla el programa del futuro Centro de Interpretación sobre el que se elaborará un proyecto ejecutivo y por último un modelo de gestión del Jardín Botánico.

6.1 Proyecto Estratégico 1.

Propuesta de zonificación y estructuración del área del Jardín Botánico actual y ampliado.

Con el objetivo de reposición el Jardín Botánico tradicional y reconfigurar el área en el contexto de la Cuenca inferior del Zaimán, se propone un Programa general para el área del Jardín Botánico que integre:

- El Botánico histórico existente, (11ha)
- EL Área de Expansión, ex terrenos de EBY. (13ha).

Esta integración se propone a partir de la definición de tres ejes articulados: a) La definición del concepto de Jardín Botánico actual; b) La determinación de acciones prioritarias en el Jardín Botánico existente; c) La determinación de acciones prioritarias en el área de expansión.

a) Definición y alcance del Jardín Botánico.

La importancia de los Jardines Botánicos en el contexto de la Estrategia Nacional de Biodiversidad (ENBPA) 2016- 2020 de la República Argentina, específicamente en el Eje Temático N° 5 “Recursos Genéticos”. La ENBPA, surge de los compromisos internacionales asumidos por el país, al suscribir el Convenio sobre Diversidad Biológica.

Al respecto, y como parte de la conformación de REDES DE RECURSOS GENÉTICOS, la ENBPA destaca: “la conservación ex situ se recomienda como un apoyo a la conservación in situ para mantener individuos y genes de especies que en la naturaleza se hallan en peligro crítico; generalmente a través del mantenimiento de poblaciones en jardines botánicos y otros espacios que puedan albergar y propagar organismos. A nivel de genes existen los bancos de semillas, bancos de cultivo de tejidos y germoplasma (animal y vegetal), y bancos de microorganismos, entre otros. Es por ello que también resulta clave el fortalecimiento de las redes de recursos genéticos nacionales y provinciales, promoviendo la cooperación, el intercambio de conocimientos y acciones de investigación, con mayor énfasis en las especies nativas y endémicas.”

Acerca de las Redes de Recursos Genéticos, la ENBPA define los siguientes objetivos específicos:

- Proteger el patrimonio genético en función del interés público mediante el almacenamiento de los recursos genéticos en bancos de germoplasma, bancos de genes, bancos de microorganismos, centros de rescate y/o rehabilitación, crioconservación, **jardines botánicos**, viveros, herbarios, museos, otros.
- Fortalecer y promover viveros de especies nativas y para la regeneración y restauración de ambientes estratégicos.
- Realizar un relevamiento, diagnóstico y registro de los Bancos de Recursos Genéticos Nacionales existentes. Para ello se pretende:
 - Identificar los actores involucrados en el desarrollo de proyectos de conservación ex situ.
 - Articular y fortalecer los bancos y redes existentes y generar nuevos, acorde a las necesidades a nivel nacional y provincial.
- Fortalecer y promover la valoración de las redes de Recursos Genéticos existentes, por ejemplo, las colecciones de germoplasma animal, vegetal y microbiológico.
- Garantizar que el acceso a los recursos genéticos almacenados en las redes contemple la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de su utilización.

Al respecto se llega al siguiente consenso, que un Jardín Botánico debería cumplir con los siguientes requisitos:

- Un grado razonable de permanencia.
- Una base científica sobre su colección viva: documentadas, etiquetadas y un seguimiento de las plantas en la colección.
- Desarrollo de investigación científica asociada a la colección viva y a herbarios.
- Comunicación con otros jardines botánicos, arboretos e instituciones afines y principalmente,
- Deben estar abiertos al público.

En la definición del Jardín Botánico se rescata el siguiente objetivo enunciado en el Plan de Sector para la margen norte de la Cuenca inferior del Zaimán: “Posicionamiento del Jardín Botánico de modo de convertirlo en **portal de ingreso a la rica biodiversidad misionera** y como **atractivo cultural-turístico a escala regional e internacional**, una pieza atractora para posicionar a Posadas en los circuitos globales del turismo y otras actividades económicas de alto valor agregado. “

Propuesta de acciones. Programa general. A partir de los antecedentes y elementos diagnósticos se propone la siguiente sectorización y acciones en el Botánico existente y en la expansión:

b) Sector 1- Botánico Existente

Componentes programáticos cubiertos.

Tomando como base algunas ideas del Proyecto BioParque, reemplazar y reubicar la actual infraestructura en espacios cuya funciones actuales (estacionamiento, cancha de futbol, juegos infantiles) no contribuyen al objetivo principal. Esto incluye:

- Centro de visitantes
- Baños públicos
- Oficinas administrativas
- Aulas y espacio para investigadores

Componentes programáticos al aire libre.

- Anfiteatro (diseño / ubicación)
- Diseño de Senderos / Circuitos de interpretación (Áreas tangibles - Áreas intangibles)
- Evaluación de componente vegetal
- Programa de restauración de ambientes degradados
- Obras de Protección del suelo: estabilización de pendientes mediante la construcción de terrazas a nivel con uso de gaviones o piedra basáltica.
- Obras de Protección de Especies Sobresalientes. Construcción de canchales o terrazas para contener los procesos erosivos.
- Cartelería Indicativa / Interpretativa

Componentes programáticos de escala urbana

- Accesibilidad desde el Borde Costero
- Mejoramiento de vinculación vecinal con El Barrio Kennedy
- Transición al Sector 2 del Jardín Botánico

c) Sector 2. 12 hectáreas recuperadas EBY

Complementar las funciones del Sector 1 e integración con el frente fluvial (lago Zaimán)

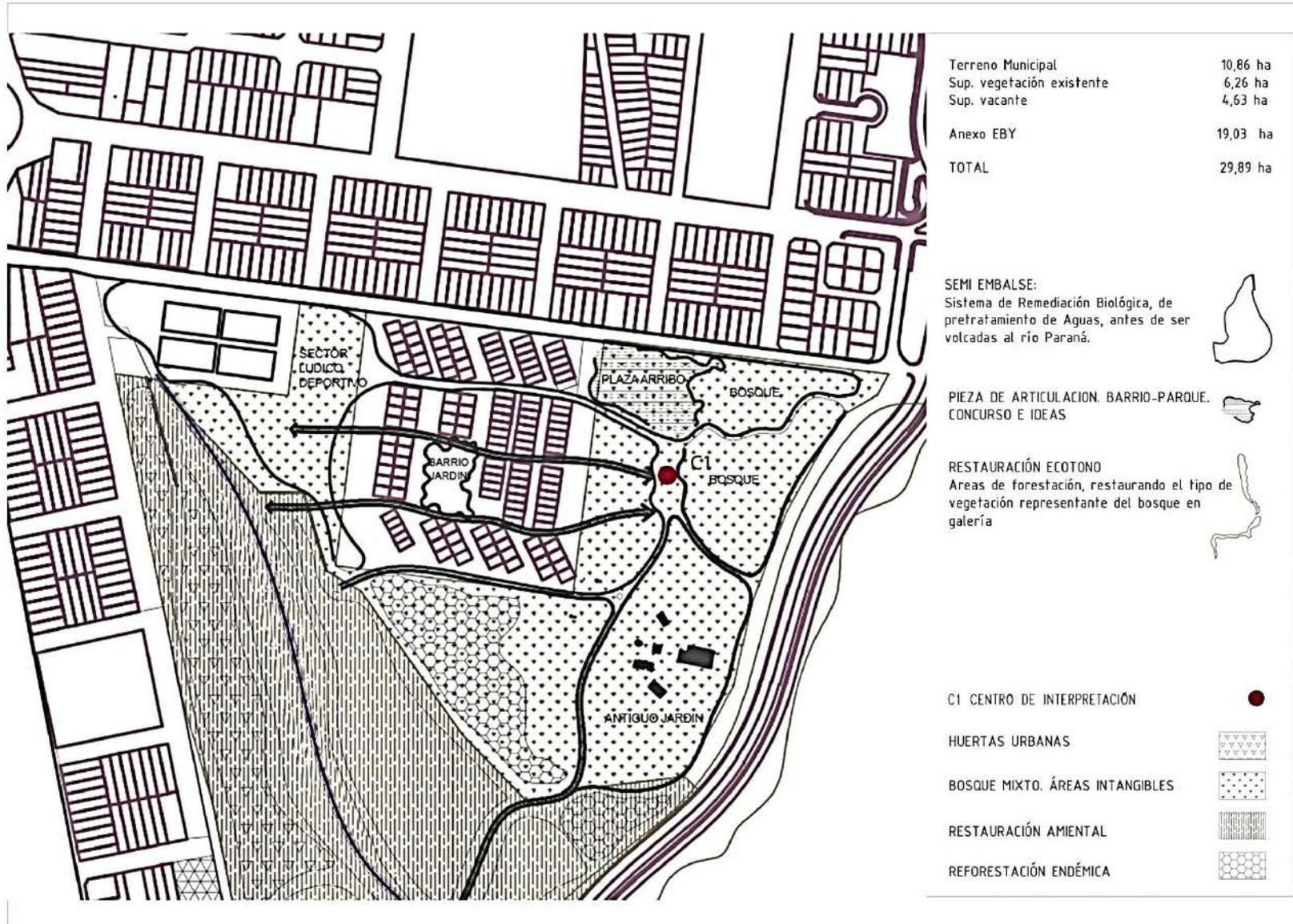
- Definición de acceso
- Definición de actividades permitidas
- Definición de Senderos de circulación y vinculación con el frente fluvial.
- Zonificación / Áreas de forestación / Uso publico
- Programas de Producción
 - . Invernáculos
 - . Viveros
 - . Área conservación de semillas (cámaras refrigeradas)

1. JARDÍN BOTÁNICO HISTÓRICO. (existente)

Programa	Descripción	Acciones Prioritarias
Gestión	A fin de alcanzar los estándares requerido para su condición de Jardín Botánico debe establecerse un programa de gestión destinado al cumplimiento de las acciones necesarias.	Actualización del estado de las especies y ubicación georreferenciada. Relevamiento especial y zonificación mediante el uso de imágenes digitales. Elaboración de una guía ilustrada de especies del Jardín Botánico
Educación e Interpretación	Una de las principales funciones de los Jardines Botánicos es la educativa, para los cual se requiere inversiones de diferente niveles.	<p>Construcción y equipamiento del Centro de Interpretación y servicios complementarios</p> <p>Diseño y construcción de una red de senderos permanente.</p> <p>Diseño y construcción de cartelería interpretativa.</p>
Protección de Recursos	En el Jardín Botánico se identifica un proceso de degradación del suelo, y componente vegetal afectado por diferentes patologías. Estos factores de degradación requieren ser atendidos en forma prioritaria.	<p>Construcción de terrazas, reposición del suelo y empastado en áreas de pendiente sujetas a erosión hídrica.</p> <p>Mantenimiento, control y/o corte de ejemplares enfermos / decrepitos y reposición.</p>

2. ÁREA DE EXPANSIÓN. (terrenos de EBY)

Programa	Descripción	Acciones Prioritarias
Producción	La infraestructura construida por la Entidad Binacional Yaciretá debe ser completada a fin de permitir la producción de plantas para: a) la reposición en el Jardín Botánico, b) La forestación del área de expansión y c) la forestación del entorno del lago Zaimán.	Construcción de un sistema de riego para el invernáculo principal de 1.650 m ² de área útil de producción (incluyendo sistema de captación, reservorio de agua (mínimo 20.000 lts.) y sistema de distribución.
		Construcción de mesadas de producción en al menos un ala del invernáculo. (450 mts ²)
		Construcción de un invernáculo de cría (10X25 mts) de condiciones controladas (ventilación, temperatura y humedad) para atender los requerimientos de las plantas en sus primeros estadios críticos para asegurar su sobrevivencia.
		Construcción de un invernáculo para muestreo de la diversidad de orquídeas de Misiones.
Investigación	En convenio con Entidades Científicas (ej. UNaM, INTA) deberá formularse un programa de investigación como función sustantiva del Jardín Botánico, incluyendo el plan de equipamiento de los laboratorios.	Equipamiento de laboratorios para la reproducción vegetativa y/o de tejidos; y un banco de semillas.
Recomposición Vegetal	El área de expansión del Jardín Botánico deberá diseñarse a fin de completar / complementar la funcionalidad del primero. Esto requerirá de un Plan específico para definir áreas de plantación y especies o grupos de especies.	Definición de los espacios temáticos de recomposición vegetal (ej, Gigantes de la Selva, Palmeras de Misiones, Helechos arborescentes, etc.)
		Diseño de circuitos de circulación peatonal de modo de delimitar las áreas de recomposición vegetal.
		Tratamiento de suelo a nivel de micro sitio de implantación.
		Implantación y mantenimiento de la vegetación conforme el Plan.



6.2 Proyecto Estratégico 2.

Programa y alcance de un nuevo centro de interpretación y definición del espacio público del Jardín Botánico existente.

Con el objetivo enunciado de reprogramar para la puesta en valor del Botánico, se propone recuperar las actividades extensionistas que caracterizaron al Botánico en Posadas, a la par que se entiende es una oportunidad para posicionarlo en un contexto internacional acorde a la riqueza natural que caracteriza a Misiones. En este sentido la obra física puede contribuir a este posicionamiento.

Se definen cuatro actuaciones complementarias:

- a) El edificio propiamente dicho. Centro de Visitantes del Botánico;
- b) El espacio público articulador entre el entorno urbano y el Botánico;
- c) La programación de los edificios Laboratorio y viveros en la ampliación de los predios de la EBY;
- d) La programación e intervención en los sistemas vegetales existentes y propuestos.

Se generan así dos áreas complementarias: el área del botánico histórico y su reconfiguración y puesta en valor y un área ligada a la investigación y la producción en el área de expansión utilizando la nueva infraestructura instalada por EBY. El nuevo centro de interpretación del Jardín Botánico Posadas se entiende como un espacio para visitantes, para difundir las distintas acciones del Botánico, recuperando las actividades de educación y formación perdida.

Por otra parte es necesario resolver la articulación con los barrios que ordenen las distintas actividades y posicione al botánico en el contexto urbano.

Para ello se propone conjunto con la construcción del centro de interpretación que se lo localiza en una cancha de futbol espontánea que existe en el predio, un sistema de veredas y plazas sobre la calle Balcarce que delimite los usos propios del Botánico a la par que ofrezca un espacio público a modo de plaza lineal sobre el frente del barrio. Por otra parte este espacio público termina convirtiéndose en una plataforma para acceder desde el sistema costanero reinvertiendo el acceso. En paralelo permite proteger la arboleda que se localiza sobre la calle.

Se propone el siguiente programa cuantitativo para el Centro de Interpretación reforzando el carácter de espacio de encuentro, educativo y lúdico y de difusión de los valores ambientales de la Provincia. Por el clima de la ciudad se aconseja generar espacios semi-cubiertos que además duplican la superficie de uso y materiales regionales de bajo o nulo mantenimiento.

Programa Jardín Botánico*

Centro de Recepción e Interpretación

Local	Superficie (m2)
Recepción visitantes. Boletería, folletos, carteles explicativos	10
Hall de recepción y exposiciones (puede ser semicubierto)	100
Confitería (atención, cocina y depósito). **	30
Tienda. Librería - Regalos	20
Sanitarios Público	15

Cocina - Utility (personal)	10
Aula y sala de proyecciones	50
Biblioteca	20
Oficina Dirección	15
Oficina administrativa	20
Pañol de herramientas	40
Sanitarios y vestuario de personal	20
TOTAL	350 m2

Estacionamiento descubierto para personal y camionetas de trabajo (protección vegetal): 125 m2

Estacionamiento descubierto para 3 ómnibus de delegaciones visitantes: 100 m2

Estacionamiento para autos de visitantes: distribuido sobre las calles de acceso, con plantación de un árbol en la vereda por cada plaza de estacionamiento.

Estacionamiento para bicicletas y alquiler: a determinar en las cercanías del acceso.

+/- 10%

* Locales y superficies son tentativos.

** Prever la posibilidad de una superficie mayor para el caso de una eventual concesión que financie mantenimiento y/o gastos operativos del Botánico. Prever también una superficie equivalente para mesas al aire libre.

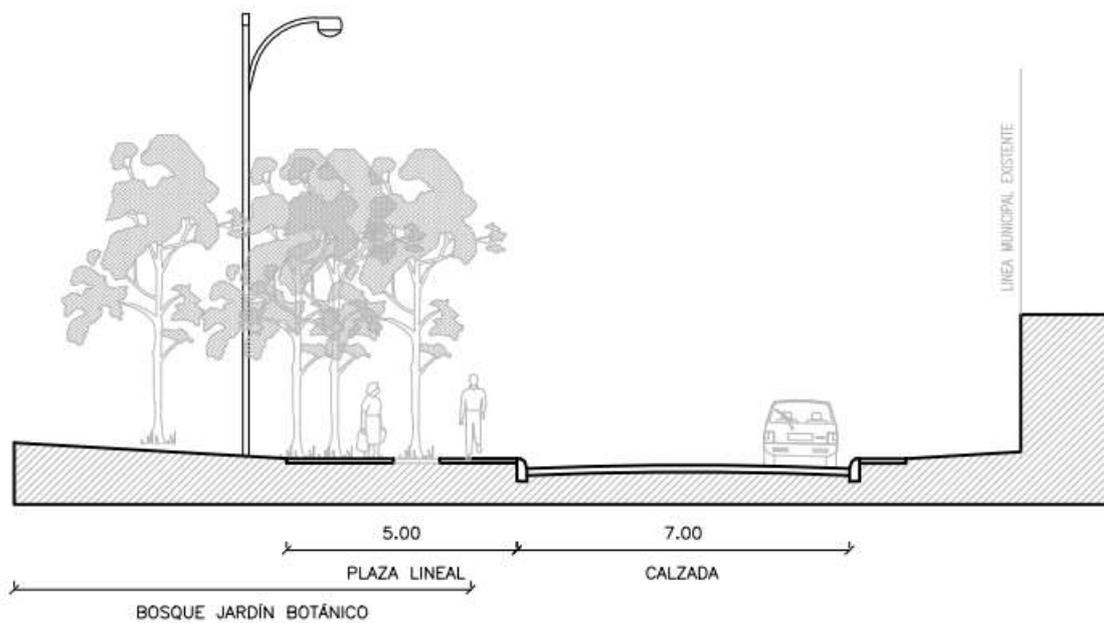
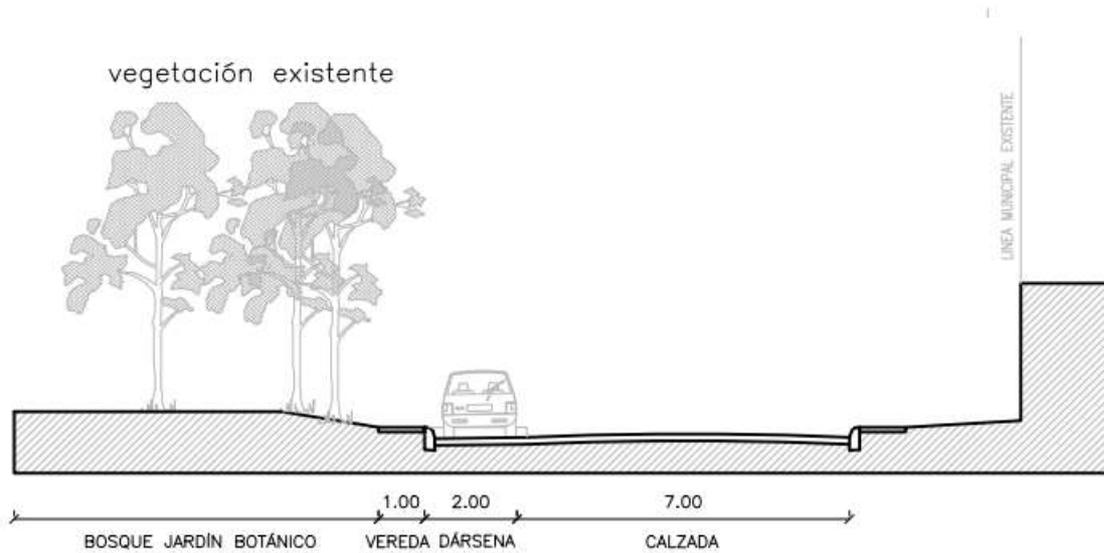
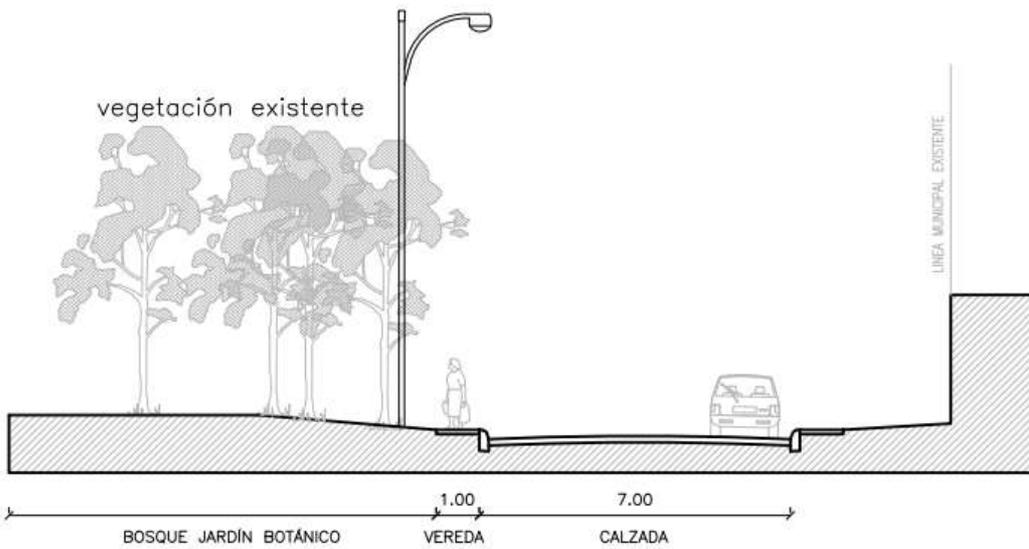
Definición del espacio público. Calle Balcarce





- | | | | | |
|--------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 Plaza lineal | 3 Explanada ingreso Centro Interpretación | 5 Plaza de arribo | 7 Plaza institucional | 9 Bosque Jardín Botánico |
| 2 Plaza de arribo | 4 Plaza Educativa | 6 Plaza B° Kennedy | 8 Futuro playón deportivo | |

Perfiles propuestos calle Balcarce. Contacto Urbano del Jardín Botánico



6.3 Proyecto Estratégico 3.

Propuesta de Gestión para la puesta en valor del Jardín Botánico.

El Jardín Botánico carece de una gestión científica acorde y su apertura al público tiene objetivo principal la recreación con muy pocos programas educativos e investigación de base (inventario de especies, material de herbario) escasa.

La propia dependencia del Jardín Botánico de la Dirección de Espacios Públicos, con personal afectado a tareas de mantenimiento y limpieza, refuerzan la visión de una gestión de "plaza pública" más que la de un espacio de gestión diferenciada conforme lo establece la Planificación Urbano Ambiental Municipal³.

Por otra parte, El Jardín Botánico Posadas actual, más allá de los instrumentos su creación, no cuenta actualmente con un status diferenciado de gestión respecto de otros espacios públicos. La Ordenanza VI - Nº 25 (Antes Ordenanza 2576/09) si bien declara como Patrimonio Natural Municipal a las especies vegetales y arbóreas autóctonas existentes en el Jardín Botánico, no establece lineamientos de gestión para ese Patrimonio. Asimismo, denomina como **Paseo de las Doce Estaciones** a una fracción que se ubica dentro de las once hectáreas que se incorporan al Parque Jardín Botánico, en el tratamiento costero emprendido por la Entidad Binacional Yacyretá (EBY), donde se implantarán especies arbóreas autóctonas en toda su extensión, las que deben ser ubicadas conforme a la etapa de floración de un modo sucesivo que implique la existencia de una especie de flor en cada época del año.

La Ordenanza establece además en un Anexo, la información sobre especies arbóreas autóctonas y datos fenológicos del mismo. Cabe destacar como una oportunidad para la protección del área, que por Ordenanza VI - Nº 21 (Antes Ordenanza 1721/05), el Municipio de Posadas adhirió a la Ley de Áreas Naturales Protegidas XVI Nº 29 (antes 2932) que incluye la categoría PARQUES NATURALES MUNICIPALES, definida como *"aquellos predios de dominio municipal que conservan rasgos naturales de interés educativo y/o turístico, que permitan la subsistencia en zonas urbanas o periurbanas de aspectos naturales dignos de conservarse, y que sean declarados como tales por las autoridades pertinentes."*

Por otra parte, el Plan Urbano Ambiental Posadas 2012 (PUAP), destaca al Jardín Botánico dentro de la Unidad Territorial Este, el sector más consolidado de la Ciudad. Específicamente el PUAP, posiciona al sector del Jardín Botánico dentro del **Programa de desarrollo de las infraestructuras verdes** cuyos objetivos son:

- Promover un uso eficiente del recurso suelo en el proceso de crecimiento y construcción de la ciudad;
- Mejorar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos de la ciudad;
- Mejorar las condiciones ambientales y de saneamiento en la ciudad;
- Contribuir a un mejor desarrollo del sistema de escurrimiento de las aguas pluviales en la ciudad;
- Identificar las zonas prioritarias para la conservación de los recursos naturales aún disponibles en el territorio de la ciudad;
- Proteger las nacientes de arroyos;

³ "Por ello, se trata de contribuir a mejorar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos de la ciudad mediante acciones específicas de restauración, conservación y mantenimiento de la forestación urbana y la generación de reservas urbanas, creando conectividades y efectivo albergue a la biodiversidad que contienen." Plan Urbano Ambiental Posadas 2013. Ordenanza XVIII - Nº 144 (Antes Ordenanza 3333/13)

- Generar situaciones de conectividad entre los manchones de vegetación presentes en los distintos parques, jardín botánico, plazas y bordes costeros;
- Consolidar el arbolado urbano público y privado.

La infraestructura verde es un concepto emergente y en expansión promovido desde la Unión Europea. Se define como "una red estratégicamente planificada de espacios naturales y semi naturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios eco sistémicos. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas".

Por lo expuesto y a fin de reconfigurar el área desde el punto de vista de la dimensión política administrativa se propone:

Objetivos:

Instaurar en el Jardín Botánico Posadas, un modelo de gestión acorde a estándares internacionales definidos para Jardines Botánicos.

Jerarquizar el Jardín Botánico dentro del organigrama de gestión Municipal

Programa	Descripción	Acciones Prioritarias
Gestión	Por su extensión, ubicación, valor socio ambiental y servicios eco sistémico que produce, el Área del Jardín Botánico se ubica como uno de los Núcleos de la Red de Infraestructuras Verdes de la Ciudad de Posadas.	Declaración de Área Natural Protegida Jerarquización de gestión interna municipal Incorporación en los circuitos turísticos internacionales, nacionales y locales. Convenios de Co Manejo / Co Gestión (para implementación de Programas de Investigación/ Educación) Formulación de Plan de Manejo / Gestión escalonado con financiamiento. Conformación de Consejo Asesor Científico

En este sentido se propone la conformación de un ENTE DE MANEJO DEL JARDIN BOTANICO, conformado por el MUNICIPIO, LA PROVINCIA, LA EBY y las organizaciones sociales afines al Jardín Botánico, - Universidad; Organizaciones civiles; Organizaciones barriales; Organizaciones ambientales; Privados.

Esta organización puede tener las siguientes funciones:

Organizar las distintas actividades en torno al Botánico;

Tomar decisiones en las distintas instancias y etapas de producción y ampliación del Jardín Botánico;

Buscar financiamiento:

Posicionar al Botánico en el panorama internacional.

Actividad 7: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: C7 Díaz

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C12 Graglia

Rol: Coordina

Descripción de tareas:

Normativa existente general

Normativa de aplicación:

Las siguientes Ordenanzas Municipales regulan la actividad urbanística y el desarrollo urbano en la ciudad de Posadas:

-Ordenanza Municipal XVIII-144 (Antes Ordenanza 3333/13): Plan Urbano Ambiental Posadas –PUAP- en una herramienta única y fundante en todo aquello que se refiere al ordenamiento del territorio, con un conjunto de definiciones, lineamientos y premisas que permite a la autoridad local la toma de decisiones políticas y técnicas más apropiadas en materia urbanística.

-Ordenanza Municipal XVIII-149 (Antes Ordenanza 3372/13): Ordenamiento Urbanístico de la ciudad de Posadas- Refiere a las condiciones de la ocupación del suelo y a las modalidades de articulación entre el sector público y el sector privado. Define las alturas máximas permitidas para las construcciones nuevas, el factor de ocupación del suelo, la subdivisión del suelo, los distintos tipos de uso y su zonificación como principales. Da continuidad a la reformulación de los indicadores urbanísticos iniciadas en el Frente Fluvial, y considera ahora, todo el ejido municipal.

-Ordenanza Municipal XVIII-126 (Antes Ordenanza 2916/11 y modificatorias): aprueba el ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial. Se unifican criterios para potenciar las oportunidades de inversión en la costa de la Ciudad de Posadas.

-Ordenanza Municipal VI-28 (Antes Ordenanza 3308/13): Plan Forestal Urbano, producto de estudios basados en el tipo del suelo y la forestación de la ciudad, el Departamento Ejecutivo ha desarrollado una planificada forestación para maximizar los servicios ambientales que prestan los árboles a la ciudad, conferir identidad al paisaje urbano, generar conciencia ambiental y un entorno más saludable. El Plan selecciona 25 especies forestales nativas que mejor se adaptan al espacio urbano posadeño, con las cuales se forestaran veredas, paseos, bulevares, plazas, parques y bordes de arroyos de toda la ciudad, favoreciendo la conectividad entre distintos espacios verdes, la restauración paisajística y la recuperación de los arroyos interiores de la ciudad.

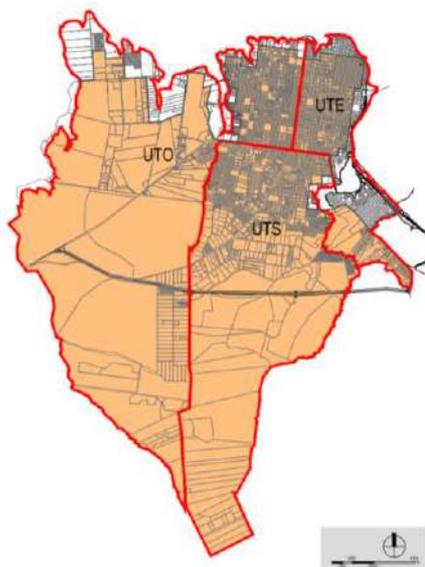
- Ordenanza Municipal XVIII - Nº 128 (Antes Ordenanza 2963/11). Crea el Fondo de Desarrollo Urbano como instrumento fiscal de gestión urbanística en el ámbito de la Municipalidad de Posadas, con el objeto de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la Ciudad en su conjunto, destinado a la financiación a través de la aplicación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la Ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

- Ordenanza Municipal XVIII-8 (Antes Ordenanza 4/80). Aprueba el Código de Edificación, cuyas disposiciones alcanzan a los asuntos que se relacionan con la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas; y el mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones. Estas disposiciones emanan de las atribuciones concedidas a la Municipalidad sobre el contralor y policía de las construcciones. Asimismo se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes (contempladas en el Capítulo "De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro", que

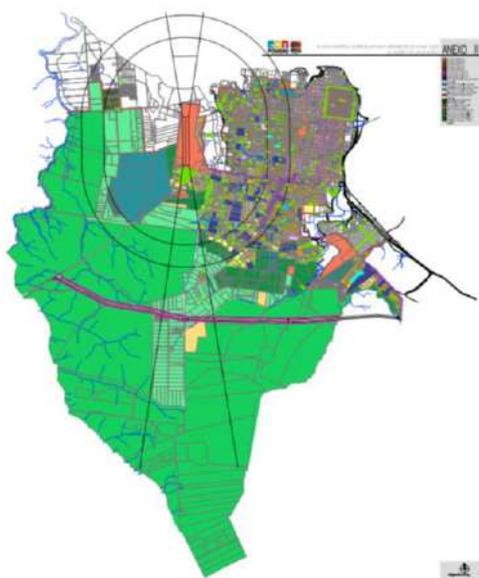
Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

dispone la inmediata intervención municipal cuando aquella se considere afectada). Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares.

Planos de normativas existentes generales en escala macro.



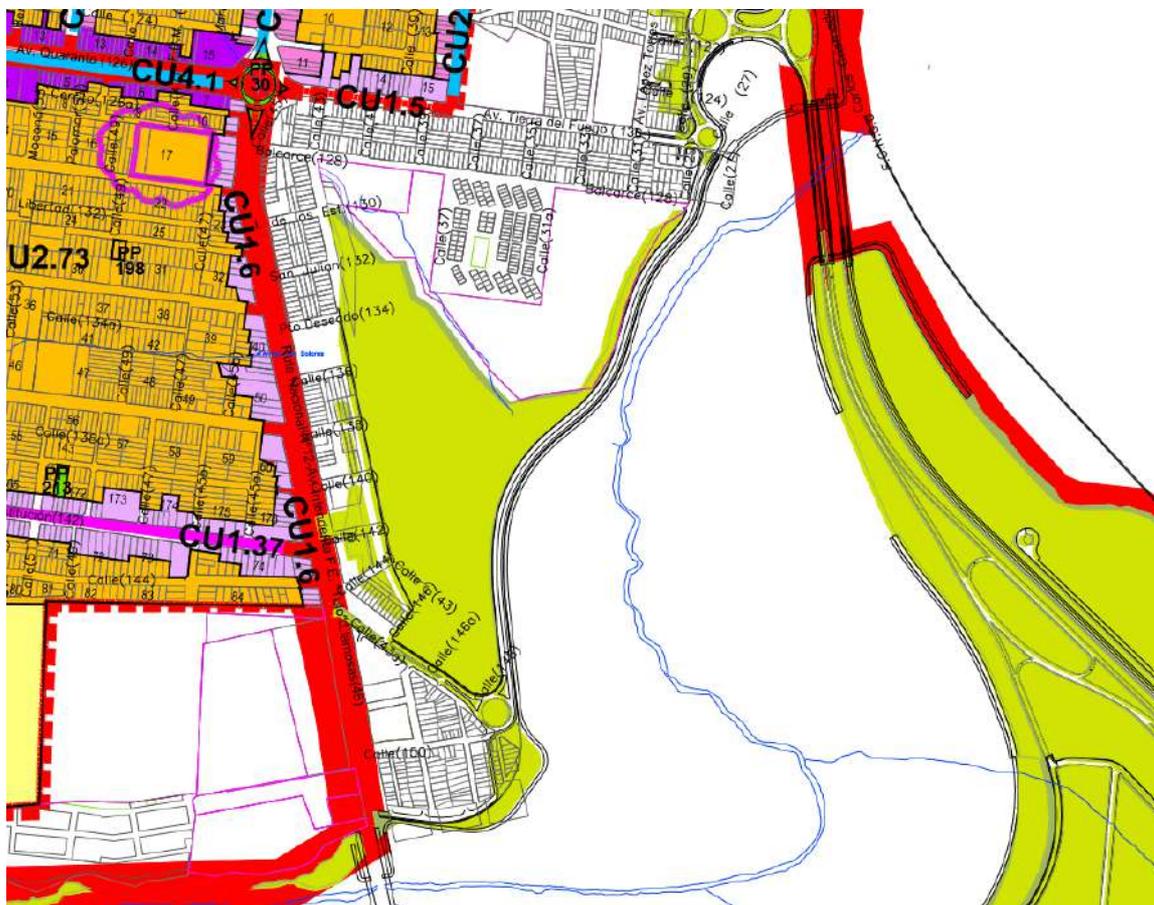
Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Jardín Botánico

Planos de normativas existentes en el sector lindero al Jardín Botánico, correspondientes al Plan Urbano Ambiental de Posadas.



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Definiciones necesarias particulares

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas Sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Jardín Botánico (Frente Fluvial)

Planos de normativas existentes en el sector de Villa Cabello, correspondientes al Plan de Frente Fluvial de Posadas.



Normativa existente de Frente Fluvial (Fuente: Ordenanza XVIII – Nº 126).

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
ZAIMAN BAJO	AU 1-12	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) - hostales -
	AU 1-13	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) - educación
	AU 1-14	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-a	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hostelerías - educación
	AU 2-10	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hostelerías - educación
	CU 1-a	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - hoteles - hostelerías - gastronomía
	CU 1-a	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - gastronomía
	CU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - gastronomía - hoteles
	CU 2-3	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	25m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - oficinas - gastronomía - hoteles
	FU 1-a	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía
FU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía - hoteles	
ZAIMAN ALTO	AU 1-15	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 1-16	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-11	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía - hoteles - educación

* El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.

Cambios y adecuaciones normativas

Definiciones normativas sobre Planes de Sector:

La Ordenanza XVIII-149 de Ordenamiento Urbanístico de la Municipalidad de Posadas define en su Capítulo II, Art. 28:

Contenidos básicos del Plan de Sector. *El Plan de Sector es el instrumento de ordenamiento urbanístico al que se recurrirá para programar la transformación física y funcional en un determinado sector de la ciudad declarado como Área de Interés Urbanístico.*

Las Áreas de Interés Urbanístico (AIU), incluidas en el artículo 4.2 como áreas con indicadores particulares, corresponden a aquellos sectores del tejido urbano cuya

Renovación total o parcial y/o nueva urbanización se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades: alto grado de deterioro ambiental, edilicio y de los espacios públicos; obsolescencia de las instalaciones existentes; desafectación de usos o traslado de usos que dieron origen al sector; presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso, sean del dominio público o del dominio privado; presencia de tierras del dominio público (nacional, provincial o municipal); ubicación estratégica de la porción del tejido en el interior de la planta urbana. El ordenamiento urbanístico de estas áreas se remite a la figura del Plan de Sector, que el citado Art. 28 continúa definiendo:

En el Plan de Sector se detallarán las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado: red de espacios públicos; parcelamiento; usos del suelo; morfología de los espacios edificables; tipos de edificación; división del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.

En el Art. 29 define "de acuerdo con el carácter de las Áreas de Interés Urbanístico (AIU) y con la política urbana que se impulsa desde el Plan Urbano Ambiental de Posadas (PUAP)" que los planes de sector podrán ser de:

planificación y gestión concertada, para definir el proyecto de transformación en una parcela o conjunto de parcelas del dominio público que se encuentran vacantes de usos, desafectadas de sus usos originales y/o próximas a ser desafectadas y cuya nueva urbanización se llevará adelante mediante el acuerdo entre la Municipalidad de Posadas y el organismo público que detenta la propiedad. (...)

recuperación y rehabilitación urbana, para definir el ordenamiento de una parcela o conjunto de parcelas del dominio público y/o privado que se encuentran total o parcialmente ocupadas por asentamientos irregulares y cuya renovación y rehabilitación urbana se llevará adelante progresivamente en el tiempo de acuerdo con un proyecto de urbanización integral del sector que contemplará el trazado y apertura de calles, la ubicación de nuevos espacios públicos y sitios para el equipamiento comunitario. (...)

renovación urbana, para definir el proyecto de renovación edilicia de una parcela o conjunto de parcelas del dominio privado ubicadas estratégicamente dentro de la planta urbana. (...)

nuevo desarrollo, para definir el proyecto de nueva urbanización de una parcela o conjunto de parcelas del dominio privado vacantes de uso y que, en conjunto, configuran un polígono de superficie superior a una hectárea (1 ha.). (...)

En el Capítulo III se establecen las Condiciones para la urbanización de las áreas remitidas a Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND), indicando Superficie mínima del área a urbanizar, condiciones del Esquema estructural (trazado estructural de las vía/s de circulación y disposición y dimensionamiento de los espacios públicos), Contenidos básicos del proyecto de urbanización (trazado interno y amanzanamiento), y Obligaciones del urbanizador (donación de tierras a la Municipalidad y ejecución de obras de servicios infraestructurales).

Se establece que la preparación del Esquema Estructural estará a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial y que para ello se tendrán en cuenta los aspectos paisajísticos del sitio: topografía, áreas forestadas, cursos de agua, visuales, etc.

Finalmente, el Capítulo IV desarrolla las condiciones para la realización de Convenios de Desarrollo Urbano (CDU), que incluyen una Contribución por asignación y uso de indicadores diferenciales (relacionado este punto con la constitución del Fondo de Desarrollo Urbano).

Criterio de adecuación:

Las Ordenanzas de Ordenamiento Urbanístico (Ord. XVIII-149) y de Ordenamiento del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas (Ord. XVIII-126) reconocen cuatro tipos de áreas:

- Áreas con indicadores generales, considerando: Áreas Urbanas (AU), Corredores Urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU), Áreas de Borde Ribereño (ABR), Áreas Sub Urbanas (AsU), Áreas Industriales (AI) y Áreas No Urbanizables (AnU).
- Áreas con indicadores particulares, considerando Áreas de Interés Urbanístico (AIU) definidos mediante el mecanismo del Plan de Sector.
- Áreas sin Indicadores, considerando: Plazas, Parques y Paseos públicos (PP), Grandes Equipamientos Urbanos (GEU), Instalaciones Deportivas (ID) y Conjuntos Habitacionales (CH).
- Área Especial Ribereña (AER), considerando aquellas áreas afectadas por las obras de tratamiento costero producto del Plan de Terminación de Yacyretá.

En función de este diseño normativo, las propuestas particulares de este estudio para cada área de intervención consideran dos tipos de operaciones:

- Incorporación a normativa genérica existente, respetando los indicadores generales para AUs y CUs, FUs, ABRs, AsUs, Als y AnUs.
- Propuestas de Plan de Sector para las áreas de Interés Urbanístico que por razones cuantitativas o cualitativas ameritan operaciones de planificación y gestión concertada, procesos de recuperación y rehabilitación o renovación o nuevos desarrollos.

Adecuaciones por área de intervención:

La normativa existente no es incompatible con las acciones propuestas para el área de intervención. En función de las particularidades de la planificación urbana y los proyectos estratégicos propuestos se plantean las siguientes adecuaciones a la normativa de aplicación urbanística y otras.

Botánico Zaimán:

Plan de sector de planificación y gestión para el área del viejo y nuevo Botánico.

Plan de sector de renovación urbana para las parcelas frentistas.

Eventual aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano (en especial los aportes recibidos por obras realizadas en el área) para la realización de obras del Plan de Sector o, en sentido contrario y como incentivo a la densificación, creación de un área de promoción, sin aplicación del fondo por un periodo determinado.

Componente 4: Relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este

Producto 3: Proyecto Ejecutivo 1 de Puesta en valor del Jardín Botánico.

Actividad 8: Actualización de la situación actual de las 10,8 has del Jardín Botánico Alberto Roth. Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen:

C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C10, Zunilda Sosa (de acuerdo a TDR)

C8, Javier Mendiando (incorporado)

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

8.1. Relevamiento planialtimétrico de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este

Con fecha 5/12/2017 se presentó oficialmente a DINAPREM el formulario de SOLICITUD DE GASTO LOGÍSTICO para la Realización del Relevamiento planialtimétrico por un Monto Máximo según TDR del rubro de \$ 65.000, fijándose como fecha de entrega de lo solicitado el 27/12/2017 y como lugar de Entrega la Municipalidad de Posadas, en horario de Recepción de 7 a 13 hs. Se designó como Responsable de consultas técnicas al Arq. Horacio Szeliga, en horario de 7 a 19 hs.

El pedido incluye Relevamiento planialtimétrico y de hechos existentes en el predio del Jardín Botánico Alberto Roth, con una superficie de 10,8 hectáreas, y el entorno inmediato del Mercado Modelo La Placita, ambos de la Ciudad de Posadas. Se puso en conocimiento de DINAPREM que el relevamiento deberá incluir la ubicación georeferenciada de las especies forestales de relevancia, a indicación de la Coordinación del estudio y/o Consultor afectado para tal fin, y que el material deberá ser entregado en soporte magnético.

De acuerdo a lo solicitado, se entregaron también datos de cinco (5) posibles Proveedores, a quienes se comunicó que las oficinas de DINAPREM se comunicarían con ellos para solicitar presupuesto y se les requirió premura en la presentación de la oferta correspondiente.

Se adjunta copia de la solicitud.

Por causas que desconocemos y que son ajenas a la voluntad del equipo de consultores/as, al día de la fecha no hemos recibido información, consultas ni notificaciones sobre los resultados de la consulta. Continuamos en atenta espera de las mismas y a disposición para responder los requerimientos y consultas de los proveedores que DINAPREM designe.

Se considera por tanto cumplida hasta el punto máximo posible la tarea de Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico correspondiente a esta actividad, producto y etapa del estudio.

Componente 4: Relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este

Producto 3: Proyecto Ejecutivo 1 de Puesta en valor del Jardín Botánico.

Actividad 9: Relevamiento forestal: especies y localización.

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

9.1. Relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico

9.1.1. Introducción.

El presente informe es de carácter preliminar y corresponde al relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este, resultado de la contribución de los Consultores asignados por los Términos de Referencia del Estudio y por la Coordinación del Estudio a esa área de intervención.

9.1.2. Antecedentes

El solar donde se emplaza el Jardín Botánico en la Chacra 223 corresponde al remanente de una fracción que originalmente contaba con 115 has., adquiridas por el Sr. Oscar Adam a comienzos del siglo XX.

En el año 1956, la Municipalidad de Posadas, por Resolución N° 158, dispuso la reserva con fines de utilidad pública y sujeta a expropiación de la fracción del terreno que determina la poligonal del "Parque Adam", de aproximadamente 40 hectáreas.

En 1964, se resuelve construir un Barrio de Viviendas en el área que comprendía el "Parque Adam". Por Decreto N° 2.631/64 a través del Instituto provincial de la Vivienda y se llama a licitación para la construcción de 130 Viviendas Familiares. Posteriormente se lo denominó "Barrio Kennedy".

En 1982 se constituyó una entidad promotora denominada Asociación Jardín Botánico, que contribuyó a la creación del Jardín Botánico sobre la base del "Parque Adam" abarcando una superficie de 11 Hectáreas. El año 1985 se le dio el nombre de "Alberto Roth", productor yerbatero y conservacionista suizo que llegó a la Argentina en 1924, siendo inaugurado oficialmente en 1989.

9.1.3. Caracterización Biogeográfica del área

Hasta la construcción de las obras complementarias realizadas por la Entidad Binacional Yaciretá (EBY), el área del Jardín Botánico integraba la cuenca del A° Zaimán y la Sub Cuenca del A° Divisa, su afluente.

Su vinculación estaba dado a través de los bosques en galería que acompañaban el curso del bajo Zaimán y a través de este, se conectaba con la planicie de inundación del Río Paraná, un macrosistema dinámico sometido a los pulsos de inundación de los grandes ríos (Neiff, 1997).

Personal que trabaja actualmente en el área menciona la presencia en el pasado de especies de fauna asociada a esos ambientes, tales como lobito de río (*Lontra longicaudis*) y el zorro de campo (*Dusicyon gymnocercus*). Karuczuk (2006), en su estudio sobre las Aves del Gran Posadas, incluyó estos ambientes en su relevamiento.

El represamiento del río, la elevación de la cota y las obras de tratamiento costero efectuadas por la EBY provocaron la pérdida de los ambientes ribereños, la fragmentación del ecosistema y el aislamiento ambiental del área del Jardín Botánico, manifestándose ciertos efectos ambientales que ello acarrea, tales como pérdida y/o cambios en la composición de la fauna local, afectación de la dispersión natural de especies vegetales, alteración de la dinámica del agua de la cuenca, entre otros.

La cuenca baja del Arroyo Divisa también fue afectada por el entubamiento del arroyo y el posterior relleno del área de su desembocadura, que actualmente corresponde al predio

destinado por la EBY para la ampliación del Jardín Botánico, que actualmente cuenta con un centro de interpretación y vivero en etapa de construcción.

9.2. Uso actual del Jardín Botánico

9.2.1. Estado Legal

El Jardín Botánico Posadas, más allá de los instrumentos su creación, no cuenta actualmente con un status diferenciado de gestión respecto de otros espacios públicos.

La Ordenanza VI - Nº 25 (Antes Ordenanza 2576/09) declara como Patrimonio Natural Municipal a las especies vegetales y arbóreas autóctonas existentes en el Jardín Botánico, pero no establece lineamientos de gestión para ese Patrimonio. Asimismo. Denomina como **Paseo de las Doce Estaciones** a una fracción que se ubica dentro de las once hectáreas que se incorporan al Parque Jardín Botánico, en el tratamiento costero emprendido por la Entidad Binacional Yacyretá (EBY), donde se implantarán especies arbóreas autóctonas en toda su extensión, las que deben ser ubicadas conforme a la etapa de floración de un modo sucesivo que implique la existencia de una especie de flor en cada época del año.

La Ordenanza establece además en un Anexo la información sobre especies arbóreas autóctonas y datos fenológicos del mismo.

Cabe destacar como una oportunidad para la protección del área que por Ordenanza VI - Nº 21 (Antes Ordenanza 1721/05), el Municipio de Posadas adhirió a la Ley de Áreas Naturales Protegidas XVI Nº 29 (antes 2932) que incluye la categoría PARQUES NATURALES MUNICIPALES, definida como *"aquellos predios de dominio municipal que conservan rasgos naturales de interés educativo y/o turístico, que permitan la subsistencia en zonas urbanas o periurbanas de aspectos naturales dignos de conservarse, y que sean declarados como tales por las autoridades pertinentes."*

9.2.2. Gestión del Área.

Inicialmente la Asociación Jardín Botánico y posteriormente una Asociación de Orquidófilos colaboraban en la gestión del área. Actualmente la gestión se encuentra bajo la Dirección de Espacios Públicos de la Secretaría de Servicios Públicos que tiene afectado personal de mantenimiento.

El Jardín Botánico contó en el pasado con programas regulares coordinados desde el Municipio o mediante Convenios con la Universidad Nacional de Misiones (UNaM) Estos son:

- **PROGRAMA JARDÍN BOTÁNICO – UNaM**

El Programa Jardín Botánico de la Universidad Nacional de Misiones es desarrollado desde la Secretaría General de Extensión Universitaria (SGEU) con el objetivo de promover el estudio, conservación y aprovechamiento sostenible de la diversidad vegetal de Misiones, así como el desarrollo de programas educativos que contribuyan a la formación de una conciencia pública sobre el valor de la diversidad vegetal y su conservación.

El programa desarrollado por disposición SGEU Nº S01:0000028 se formalizó en el año 2015. Entiende a la educación en jardines botánicos como un proceso multidisciplinario donde la UNaM, desde la investigación, enseñanza y extensión puede contribuir a generar en la comunidad general una conciencia crítica, integral del ambiente natural.

Se contemplan actividades educativas tales como cursos, talleres, seminarios, charlas, operativas, plantación, producción de plantas, cuidados culturales, publicación de material didácticos, como así también la instrumentación de convenios con otros jardines botánicos, y acuerdos con otras instituciones gubernamentales y no gubernamentales. En el proceso de desarrollo e implementación del programa se trabaja para crear los lazos y actividades con los Jardines Botánicos de Eldorado y de Posadas.

- **EL BOTÁNICO NOS ENSEÑA**

Es un programa realizado conjuntamente entre la Municipalidad de Posadas, el Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables y el Profesorado de Biología de Facultad de Ciencias Exactas, Química y Naturales de la UNaM. Consta de charlas que abarcan diferentes temáticas como: flora, fauna, áreas naturales protegidas, biodiversidad, aves, y programas recreativos de contenido ambiental.

Por un lado se ofertan una serie de charlas, visitas y actividades para la población escolar, desde nivel inicial hasta carreras Terciarias y Universitarias. Por el otro lado se organizan cursos con especialistas del medio en temas relacionado con la naturaleza. Asimismo se orienta al público general que desee ampliar sus conocimientos técnicos acerca de diferentes temas relacionados con el conocimiento de la naturaleza.

En el marco de la convocatoria PROFAE 2017 (Extensión Universitaria) se ha presentado un Proyecto de Extensión con el Objetivo General de *"Generar acciones que contribuyan a la revalorización del Jardín Botánico, como un espacio de estudios científicos educativos y de preservación de la biodiversidad e integrálos a los circuitos recreativos y turísticos de la Ciudad."*

- **JORNADAS DE CAPACITACIÓN EN EL JARDÍN BOTÁNICO.**

Bajo la organización de la Dirección de Turismo de la Municipalidad de Posadas, durante el año 2011 se llevaron a cabo cursos de manejo y uso del GPS, iniciación a la observación de aves, revisión de técnicas de interpretación de la naturaleza e identificación de especies vegetales de flora nativa. Los mismos se dirigieron a todo público y de forma gratuita.

- **PROGRAMA DE VISITAS GUIADAS "POSADAS TE MUESTRA"**

La Dirección de Turismo municipal lanzó en julio de 2009 el programa de visitas guiadas "Posadas Te Muestra", con el objetivo de que tanto los turistas como los misioneros tengan la posibilidad de apreciar los diferentes patrimonios capitalinos. Los recorridos abarcaron la Catedral, todo el casco céntrico, el museo "Lucas Braulio Areco", el paseo Bossetti, la Bajada Vieja, la fundación Artesanías Misioneras, la Costanera y el Jardín Botánico "Alberto Roth". Este último paseo era acompañado de guías especializados.

- **INSCRIPCION EN EL REGISTRO "BOTANIC GARDENS CONSERVATION INTERNATIONAL" (BGCI)**

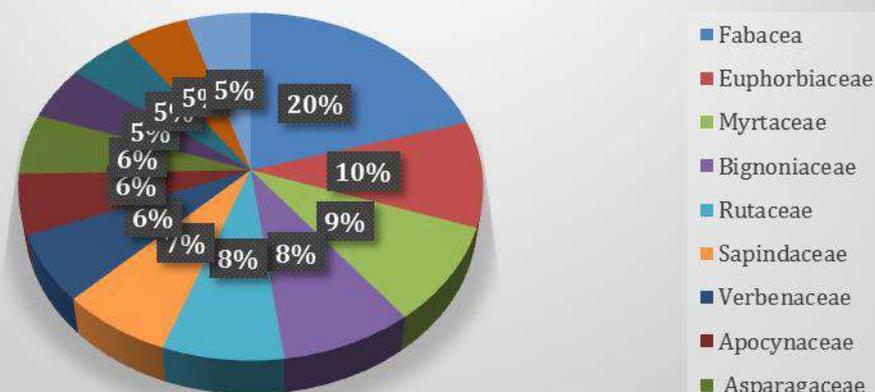
Por iniciativa de Docentes e Investigadores de la UNaM, el Jardín Botánico fue inscripto en este registro internacional con sede en el Jardín Botánico de Kew (Inglaterra), aunque la información sobre programas educativos, de conservación e investigación no ha sido registradas. <http://www.bgci.org>

Aunque varias de estas acciones se han discontinuado, muestran el potencial del área como espacio de relevancia, educativos, de conservación, restauración e investigación.

9.2.3. Valores del Área

La diversidad florística del Jardín Botánico ha sido descrita por Insaurralde y Rodríguez (2009) y está representada por 308 especies, 243 géneros y 83 familias. Las familias se hallan distribuidas de la siguiente forma: Pteridófitas (4), Monocotiledóneas (12) y Dicotiledóneas (68). Las familias que comprenden el mayor número de especies son: Fabaceae (29); Euphorbiaceae (14); 6 Myrtaceae (13); Bignoniaceae (12); Rutaceae (11); Sapindaceae (10); Verbenaceae (9); Apocynaceae y Asparagaceae (8); Araceae, Cactaceae, Commelinaceae y Rubiaceae (7).

Grafico 1: Familias que comprenden el mayor numero de especies relevadas en el Jardin Botanico



Las especies representativas de la flora autóctona constituyen el 72% de las especies relevadas. Las especies representativas de la flora autóctona constituyen el 72% de las especies relevadas, correspondiente al Distrito de las Selvas Mixtas, como de los Campos (Urunday) y Selva Marginal. Debe destacarse que de los 10 Monumentos Naturales de flora declarados en la provincia de Misiones, 3 se encuentran representados en el Jardín Botánico. Los ejemplares de herbario se encuentran depositados en el Herbario de Farmacia de la Facultad de Ciencias Exactas Químicas y Naturales, el Herbario de la Universidad Nacional de Misiones (MNES), Herbario del Instituto de Botánica del Nordeste (CTES) y en el herbario de la Cátedra de Sistemática Teórica, Facultad de Ciencias Exactas, Químicas y Naturales. Insaurralde y Rodríguez (2009).

9.2.4. Accesibilidad e Infraestructura

Existe un acceso principal ubicado en la esquina sur/este del Barrio Kennedy (del cual el Jardín Botánico es en la práctica su continuidad natural) y uno secundario. Consta de un cerramiento perimetral con un cerco tipo olímpico que limita con el terreno destinado por la EBY a la expansión del Jardín Botánico.

La infraestructura actual involucra 5 edificios: un depósito, una biblioteca que actualmente se utiliza como depósito, un área administrativa, un bloque sanitario (clausurado por su pésimo estado) y un espacio semi cubierto que funciona como vivero.

Completan las obras un playón descubierto utilizado para actividades recreativas y una fuente de 5 mts. de diámetro que actualmente no está en funcionamiento y que opera como elemento distribuidor de circulación, aunque el área carece de senderos o áreas restringidas al uso público.

9.3. Problemas detectados del Área

9.3.1. Sobre la funcionalidad del Jardín Botánico: Si bien existen una diversidad de instituciones bajo el título genérico de "jardín botánico", no existe un modelo único de jardín botánico que pueda llamarse ideal o típico (Vovides, Linares & Bye, 2010 citado por Molina, 2016). Pero existe consenso que un Jardín Botánico debería cumplir con los siguientes requisitos:

- Un grado razonable de permanencia.
- Una base científica sobre su colección viva: documentadas, etiquetadas y un seguimiento de las plantas en la colección.
- Desarrollo de investigación científica asociada a la colección viva y a herbarios.

- Comunicación con otros jardines botánicos, arboretos e instituciones afines y principalmente,
- Deben estar abiertos al público.

Es claro que más allá de los programas educativos de cierta continuidad e investigación de base (inventario de especies, material de herbario), el Jardín Botánico carece de una gestión científica acorde y su apertura al público tiene objetivo principal la recreación.

La propia dependencia del Jardín Botánico de la Dirección de Espacios Públicos, con personal afectado a tareas de mantenimiento y limpieza, refuerzan la visión de una gestión de "plaza pública" más que la de un espacio de gestión diferenciada conforme lo establece la Planificación Urbano Ambiental Municipal⁴.

Por otra parte, existen conflictos de usos respecto del que debería ser el principal. El Jardín Botánico cuenta con un espacio de juegos recreativos y una cancha de fútbol que no contribuyen con el objetivo del área. Los usuarios (sean por interés botánico o de esparcimiento), carecen de indicaciones sobre sentidos de circulación o áreas permitidas al uso público, considerando que las áreas de mayor pendiente son frágiles o se encuentran afectadas por procesos erosivos. En cambio, en los suelos relativamente menos frágiles se encuentran espacios mal aprovechados como el estacionamiento y la cancha de fútbol.

9.3. 2. Sobre el estado del Jardín Botánico

Vegetación: Aunque el estado sanitario general es bueno, se observan ejemplares afectados por diferentes patologías. Insaurralde y Rodríguez (2009) destacan que la ausencia de una planificación del manejo del jardín botánico determinó que junto a las especies representativas de la flora autóctona, se implantaran numerosas especies ornamentales exóticas comunes en los parques públicos (28%). Por otra parte, los procesos erosivos que se describen a continuación, afectan el sistema radicular y la estabilidad de grandes ejemplares.

Suelos: Según Insaurralde y Rodríguez (2009), el Jardín Botánico presenta dos tipos de suelos. En las partes más altas y planas (sector acceso, estacionamiento) se encuentran afloramientos de basalto pertenecientes al período Jurásico tardío – Cretácico temprano, denominada Formación Posadas. El basalto muestra un proceso de meteorización muy acentuado, desarrollando suelos residuales de naturaleza arcillosa o limo arcillosa, de colores que varían de rojizos a pardo oscuros a medida que aumenta el contenido de materia orgánica en su composición.

En las zonas donde se encuentran las mayores pendientes, que descienden hacia los antiguos cauces de los arroyos Divisa y Zaimán, existen afloramientos de canto rodado formados por cuarzo, calcedonia y ópalo.

En ambos tipos de suelo se observan claros indicios de erosión hídrica y compactación provocadas y agravadas por cambios en escurrimiento superficial del agua y la circulación peatonal desordenada. Los suelos se encuentran desnudos y el canto rodado (que originalmente forman un estrato intermedio del suelo como se observa en ciertos sectores), se encuentra en la capa superior. Esto es particularmente notable en la zona del playón, donde además el grado de compactación es importante, lo cual dificulta la infiltración de agua en el suelo con la subsecuente afectación de los sistemas radiculares.

Infraestructura: Según un informe interno de la Municipalidad de Posadas: *"Los edificios no tuvieron mantenimiento a lo largo de varios años, mostrando un estado de conservación general regular a malo, con faltantes y roturas de carpinterías, filtraciones y deterioro de maderamen de la estructura de cubierta. Los problemas de filtraciones ocasionados principalmente por el diseño de las cubiertas fueron solucionados parcialmente cambiando sus pendientes, lo que modificó en parte la morfología original de algunos de los bloques edilicios"*. El informe se completa con un dictamen del departamento de Patrimonio urbano y Arquitectónico que señala el escaso valor patrimonial de estos edificios.

⁴ "Por ello, se trata de contribuir a mejorar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos de la ciudad mediante acciones específicas de restauración, conservación y mantenimiento de la forestación urbana y la generación de reservas urbanas, creando conectividades y efectivo albergue a la biodiversidad que contienen". Plan Urbano Ambiental Posadas 2013. Ordenanza XVIII - N° 144 (Antes Ordenanza 3333/13)

9.4. Propuesta de acciones

A partir de los antecedentes y elementos diagnósticos se propone la siguiente sectorización y acciones:

9.4.1. Sector 1. Jardín Botánico existente.

Objetivo: Instaurar en el Jardín Botánico Posadas, un modelo de gestión acorde a estándares internacionales definidos para Jardines Botánicos.

9.4.1.1. Componentes programáticos gestión.

- Declaración de Área Natural Protegida
- Formulación de Plan de Manejo / Gestión
- Convenios de Co Manejo / Co Gestión (para implementación de Programas de Investigación/ Educación)
- Conformación de Consejo Asesor Científico
-

9.4.2. Componentes programáticos cubiertos.

Tomando como base algunas ideas del Proyecto BioParque, reemplazar y reubicar la actual infraestructura en espacios cuya funciones actuales (estacionamiento, cancha de futbol, juegos infantiles) no contribuyen al objetivo principal. Esto incluye:

- Centro de visitantes
- Baños públicos
- Oficinas administrativas
- Aulas y espacio para investigadores

9.4.3. Componentes programáticos al aire libre.

- Anfiteatro (diseño / ubicación)
- Diseño de Senderos / Circuitos de interpretación (Áreas tangibles - Áreas intangibles)
- Evaluación de componente vegetal
- Programa de restauración de ambientes degradados
- Obras de Protección del suelo: estabilización de pendientes mediante la construcción de terrazas a nivel con uso de gaviones o piedra basáltica.
- Obras de Protección de Especies Sobresalientes. Construcción de canchales o terrazas para contener los procesos erosivos.
- Cartelería Indicativa / Interpretativa

9.4.4. Componentes programáticos de escala urbana

- Accesibilidad desde el Borde Costero
- Mejoramiento de vinculación vecinal con El Barrio Kennedy
- Transición al Sector 2 del Jardín Botánico

9.4.5. Sector 2. 12 hectáreas recuperadas EBY

Objetivo: Complementar las funciones del Sector 1 e integración con el frente fluvial (lago Zaimán)

- Definición de acceso
- Definición de actividades permitidas
- Definición de Senderos de circulación y vinculación con el frente fluvial.
- Zonificación / Áreas de forestación / Uso publico
- Programas de Producción
- . Invernáculos
- . Viveros
- . Área conservación de semillas (cámaras refrigeradas)

Referencias bibliográficas:

Insaurralde, I. y Rodríguez, M.E. 2009. Diversidad florística del Jardín Botánico Alberto Roth de la ciudad de Posadas, Misiones. Red Argentina de Jardines Botánicos, Contribuciones 1: 2-21.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Krauczuk, E. Las Aves del Gran Posadas (Misiones, Argentina) y comentario sobre especies de interés. En: *Atualidades Ornitológicas* N° 134 - Noviembre/Dezembro 2006 - www.ao.com.br

Molina, A. M. El Jardín Botánico Arturo E. Ragonese (JBAER): miradas a través del tiempo, realidad y prospectiva. Buenos Aires: Ediciones INTA. 2016 318 p. : il., fotos

Neiff J.J. EL REGIMEN DE PULSOS EN RIOS Y GRANDES HUMEDALES DE SUDAMERICA ORCYT-UNESCO. 1997 Tópicos sobre grandes humedales sudamericanos, Edition: 1st., Chapter: Editors: Malvarez I. y P. Kandus, pp.99-149

Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales Secretaria de Planificación Estratégica y Territorial
Proyecto: Informe Jardín Botánico Alberto Roth. Fecha: 04/05/16

Componente 4: Relevamiento de la situación actual del área del Jardín Botánico de la Unidad Territorial Este

Producto 3: Proyecto Ejecutivo 1 de Puesta en valor del Jardín Botánico.

Según Tdr:

Actividad 10: Revisión de la propuesta del Plan estratégico Posadas 2022, el PUAP y la EBY para el área.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C5, Juan Pablo Cinto; C10, Zunilda Sosa

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

10.1. Revisión de las propuestas del Plan Estratégico Posadas 2022 , el PUAP y la EBY para el área

10.1.1. Plan Estratégico Posadas 2022 (PEP 2022)

Dentro del PEP 2022, el área del Jardín Botánico se posiciona dentro del Eje Estratégico **Integración Urbana y Calidad Ambiental**. En efecto, dentro de este eje tanto, al área contribuye tanto en forma implícita como explícita, a los siguientes Programas y Proyectos (Cuadro N° 1)

Cuadro N° 1

Programas	Proyectos
Desarrollo urbano	Plan de ordenamiento urbano.
	Plan de gestión ambiental
	Agenda metropolitana
Imagen de ciudad y espacios públicos	Frente fluvial y grandes parque urbanos.
	Equipamientos urbanos singulares.
	Revalorización de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial
	Espacios públicos de calidad

Particularmente en las definiciones de los proyectos del **Programa Imagen de ciudad y espacios públicos**, puede identificarse la contribución sustantiva del área del Jardín Botánico al logro de sus objetivos:

"Estas políticas, además, deben proteger y mantener las grandes extensiones de nuevos parques, potenciar las riquezas naturales, culturales e históricas y aprovechar la excelente posibilidad de una renovación urbana." **Proyecto 1.2.1. Renovación del frente fluvial y grandes parques urbanos**

"El Proyecto propicia el desarrollo de equipamientos urbanos que posicionen a la ciudad en el contexto regional como Portal Urbano de la Selva y contribuyan a una mejor calidad de vida de su población." **Proyecto 1.2.2. Equipamientos urbanos singulares.**

"Se busca además desarrollar un plan destinado a la preservación patrimonial sustentable, con un manejo integrado de sectores, paisajes o edificios singulares que presentan el valor histórico, paisajístico, arquitectónico o cultural, acompañado de una ampliación de los registros actuales con una amplia visión, que considere a los barrios y sectores como una unidad y que rescaten el concepto de "aprender de la historia y lugares". **Proyecto 1.2.3. Revaloración de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial.**

"Genera espacios jerarquizados, atractivos y en condiciones óptimas de uso para los habitantes y visitantes, mediante la incorporación de criterios de calidad en el diseño y ejecución de los diversos componentes del espacio público." **1.2.4. Espacios públicos de calidad.**

10.1.2. Plan Ambiental Urbano Posadas.

El Plan Urbano Ambiental Posadas 2012 (PUAP), destaca al Jardín Botánico dentro de la Unidad Territorial Este, el sector más consolidado de la Ciudad. Específicamente el PUAP, posiciona al sector del Jardín Botánico dentro del **Programa de desarrollo de las infraestructuras verdes** cuyos objetivos son:

- Promover un uso eficiente del recurso suelo en el proceso de crecimiento y construcción de la ciudad;
- Mejorar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos de la ciudad;
- Mejorar las condiciones ambientales y de saneamiento en la ciudad;
- Contribuir a un mejor desarrollo del sistema de escurrimiento de las aguas pluviales en la ciudad;
- Identificar las zonas prioritarias para la conservación de los recursos naturales aún disponibles en el territorio de la ciudad;
- Proteger las nacientes de arroyos;
- Generar situaciones de conectividad entre los manchones de vegetación presentes en los distintos parques, jardín botánico, plazas y bordes costeros;
- Consolidar el arbolado urbano público y privado.

La infraestructura verde es un concepto emergente y en expansión promovido desde la Unión Europea. Se define como "una red estratégicamente planificada de espacios naturales y semi naturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios eco sistémicos. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas".

Por su extensión, ubicación, valor socio ambiental y servicios eco sistémico que produce, el Área del Jardín Botánico se ubica como uno de los Núcleos de la Red de Infraestructuras Verdes de la Ciudad de Posadas.

10.1.3. El Área Botánico dentro del Plan de Obras de la Entidad Binacional Yaciretá (EBY)

Dentro de los cinco sectores de obras de la EBY definidos para Posadas se encuentra el Sector A° Zaimán: con un lago de 210 has. Se divide en Zaimán inferior (aguas abajo del puente sobre RN 12) y Zaimán superior (aguas arriba).

El relleno del cauce inferior del A° Divisa definió la ampliación de área del Jardín Botánico en 34 has, incluyendo la construcción de un centro de interpretación y una nave invernadero.⁵

Consultas no oficiales realizadas a técnicos de la EBY dan cuenta que una vez finalizada la obras estas se entregarían a la Municipalidad para su gestión, sin que la EBY ejecute ningún proyecto adicional de recomposición de la vegetación. Este escenario define la necesidad de formular un proyecto específico para la extensión adicional.

⁵ Fuente: <http://www.eby.org.ar/index.php/institucional/obras>

PROYECTO EJECUTIVO – JARDÍN BOTÁNICO

Actividad 11: Elaboración del proyecto ejecutivo integral de las 10,8 has. de Jardín Botánico, considerando su integración a circuitos turísticos y recreativos urbanos y a las 19 has vacantes de usos en propiedad de la EBY.

Responsable: **C8, Javier Mendiondo**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa; C12, Martín Graglia.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Proyecto: AMPLIACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL JARDÍN BOTÁNICO DE POSADAS. EL PORTAL DE LA BIODIVERSIDAD MISIONERA.



En el centro, Jardín Botánico Alberto Roth. En la parte superior, predio cedido por EBY y barrio Kennedy.

Principales premisas de la propuesta: Hacia un Jardín Botánico modelo

• **Inserción del Jardín Botánico Alberto Roth en el contexto regional e internacional**

De modo de convertirlo en **portal de ingreso a la rica biodiversidad misionera** y como **atractivo cultural-turístico a escala regional e internacional**, una pieza atractora para posicionar a Posadas en los circuitos globales del turismo y otras actividades económicas de alto valor agregado.

• **Rol protagónico en el sistema costanero y en la Cuenca del Zaimán.**

Se aprovecha por un lado su posibilidad de ampliación al disponer del predio recientemente transferido por la Entidad Binacional Yaciretá (EBY) para ampliar y consolidar este carácter a la par que se considera también la inserción local, tanto en la articulación con el Parque Fluvial de

la cuenca del Zaimán (ver abajo) como en la extensión del Botánico sobre sus barrios lindantes, a los que se reconvierte en barrios parque.

Por otro, las ventajas localizacionales en la articulación del sistema costanero y la cuenca baja del Zaimán que ofrece una excelente conectividad urbana a la par que es parte componente del sistema de la cuenca.

- **Jardín Botánico modelo: producción, educación y turismo.**

Basado en la tradición del Jardín Botánico como área didáctica de los recursos naturales de Misiones se propone potenciar y ampliar su rol y alcance a partir de tres dimensiones:

- La producción forestal en el contexto de la Cuenca y las áreas de reserva.
- La educación ambiental, el valor didáctico de la forestación existente y propuesta.
- El turismo regional, nacional e internacional ligado al recurso ambiental de Misiones.

Se postula además la posibilidad de generar recursos económicos a partir de esos mismos atractivos (concesiones reguladas y compatibles con el carácter del área) y la articulación de la investigación, la generación y difusión del conocimiento biológico y la actividad productiva rentable en el área propia de la actividad.

- **Creación del parque fluvial de la cuenca del arroyo Zaimán**

Esta propuesta se relaciona a actividades e intervenciones actualmente en estudio o realización en el área, en particular la Mesa del Arroyo Zaimán y el Plan Estratégico del Parque Biotecnológico, y se articula con la propuesta desarrollada desde el Polo Tecnológico para la conformación de los bordes costeros de la cuenca del Arroyo Zaimán que pone en relación el área del botánico y Parque fluvial con el área de reserva de la cuenca alta.

- **Edificio Nuevo Centro de Interpretación de la Biodiversidad de Misiones.**

Se propone un nuevo equipamiento en los predios del Jardín Botánico existente, un edificio de aproximadamente 350m² que concentra el Centro de Interpretación como ámbito educativo, de difusión y recuperación de la biblioteca.

La estrategia de actuación consiste en:

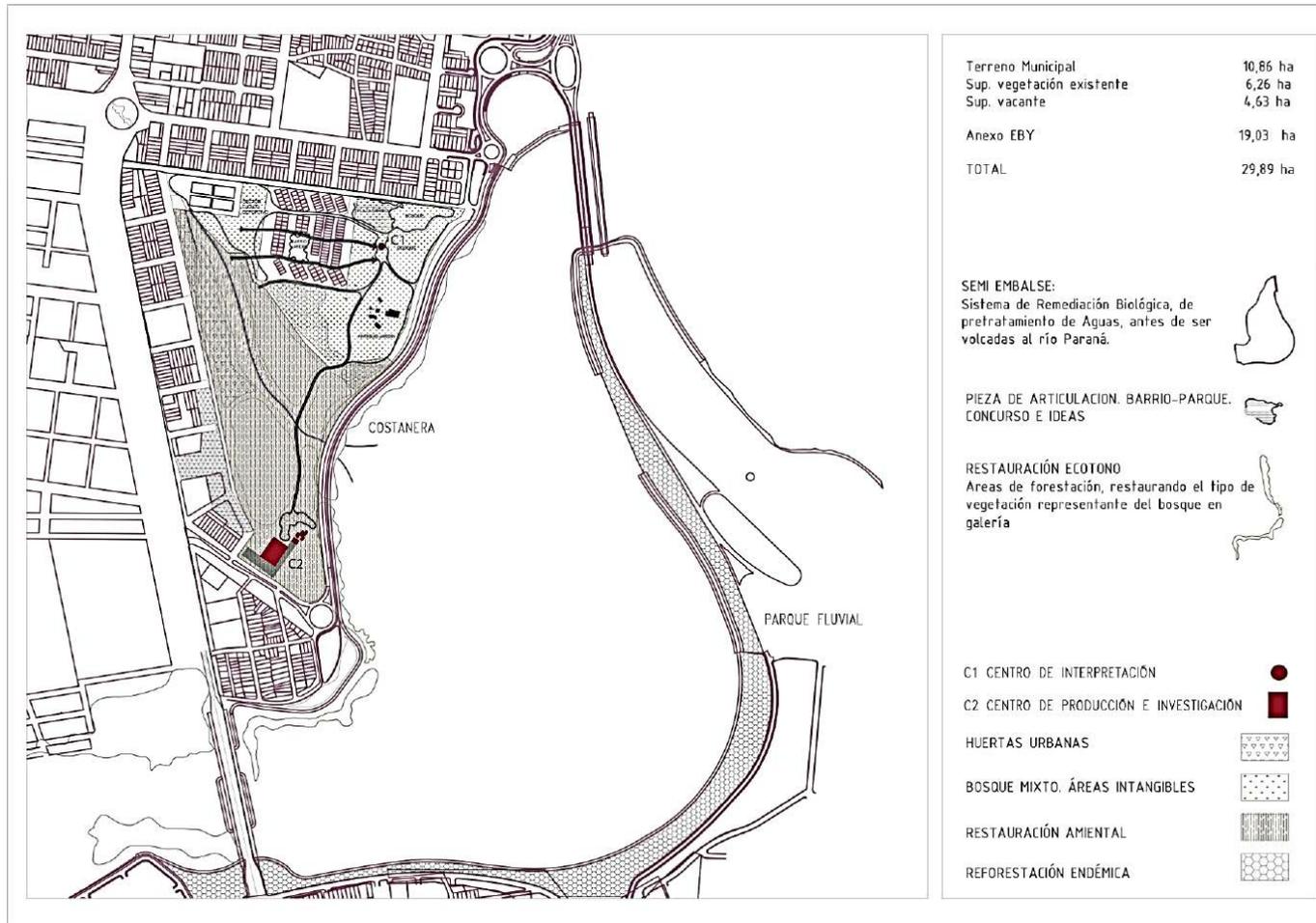
-La generación de un Parque Fluvial regenerativo, con actividades recreativas, didácticas y deportivas compatibles con las necesidades medio-ambientales. Este Parque estará conformado por el espejo de agua y sus bordes costeros, recuperados o acondicionados para uso público. En la cuenca alta predominará la regeneración ambiental y la parqueización de baja intensidad, mientras que entre los puentes de la ex Ruta 12 y la Av. Costanera se desarrollarán las actividades deportivas: remo, canotaje y en general actividades náuticas no motorizadas.

-La constitución de un eje urbano-ambiental alrededor del Boulevard Perón y su continuación hacia el este (costanera, estación ferroviaria y playas sobre el embalse) y el oeste (campus UNAM, Polo tecnológico, Centro de Transferencia y cuenca alta del Arroyo Zaimán). Este eje, apoyado en una importante avenida existente, vincula las situaciones urbanas a ambos lados de la ex ruta 12 (cuya actual intervención por parte de Vialidad Nacional puede constituirse, lamentablemente, en un obstáculo a esa integración que deberá ser superado) y vincula también dos situaciones hídricas como el Zaimán y el Embalse, constituyéndose como tangente significativa y accesible a todo el recorrido costero de ambos sitios.

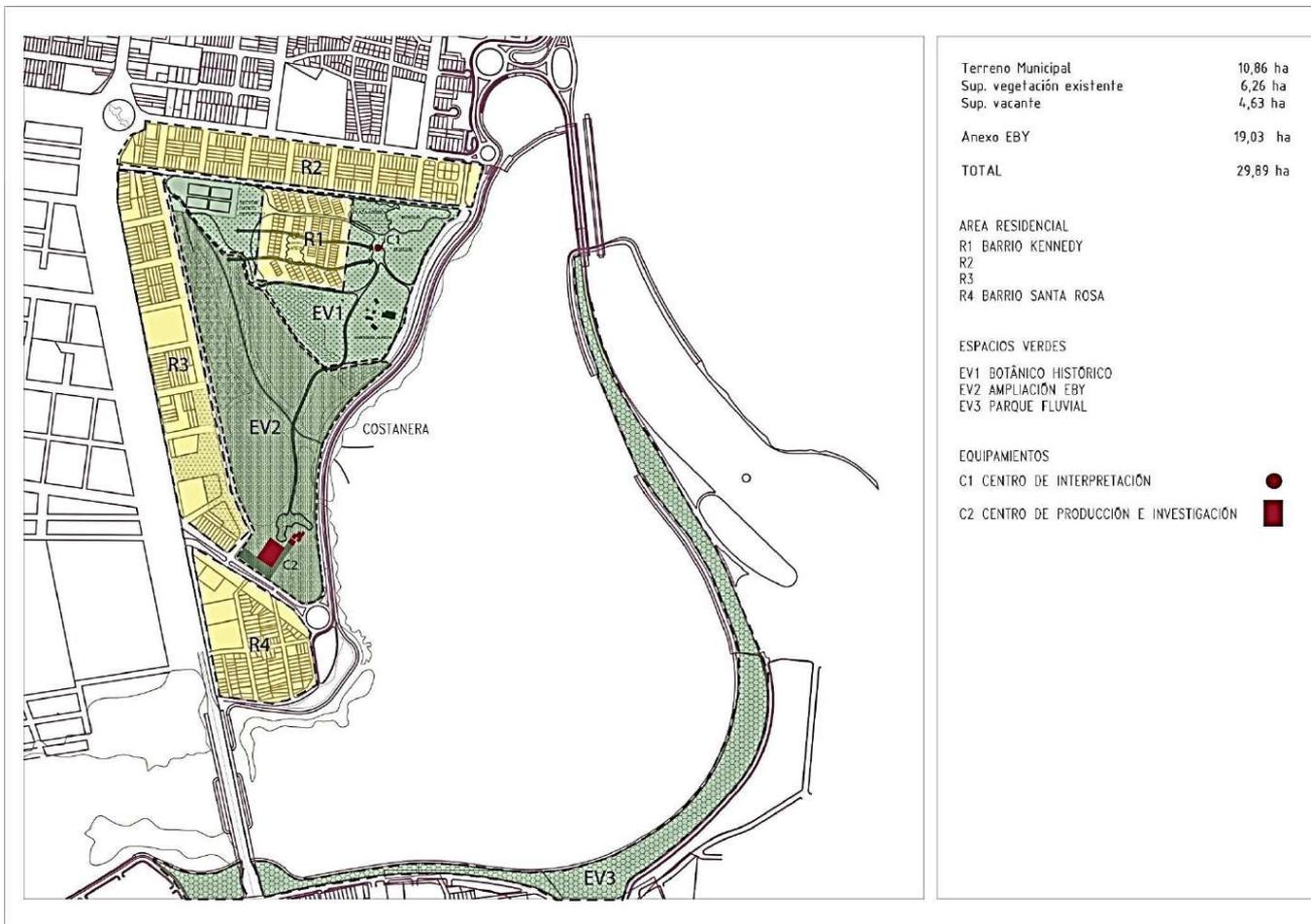


Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

El excepcional nivel de transformación territorial que se verifica en las imágenes de antes y después del llenado, (2005-2016) agudiza la necesidad de perseguir el objetivo de un **PLAN DE MANEJO INTEGRADO PARA LA CUENCA**. (que pasó de costa "natural" a definirse como una costa "artificial" con todo lo que ello presupone en términos urbanos y ambientales y en la determinación de funciones ambientales perdidas que hay que restaurar. Poner como prioridad la Cuenca frente a cualquier intervención es comprender el nivel de fragilidad del soporte natural que la define así como su rol como parte del acuífero del Zaimán, intensificado por el alto nivel de urbanización que hoy presentan sus bordes.)



Nota: El PRO.ME.BA III zona Zaimán, comprende los barrios Santa Rosa, San Lorenzo, Sesquicentenario, Las Ventanas y 6 de Septiembre. Las obras se dividen en dos etapas de ejecución, la primer etapa comprende la ejecución de redes de agua y cloaca y sus respectivas conexiones domiciliarias, además de ejecución de una planta de bombeo cloacal. También incluye esta etapa la ejecución de red eléctrica que incluye, según cada barrio la ejecución de una red primaria de media tensión, una subestación transformadora y la distribución de la red eléctrica y alumbrado público en cada barrio. La segunda etapa comprende la construcción de cordón cuneta y badenes, empinado, veredas, cestos de basura para cada vivienda y contenedores, señalética y arborización.



Memoria descriptiva del proyecto ejecutivo:

El proyecto consiste en un Centro de Interpretación para satisfacer la necesidad de contar con un espacio para enmarcar el ingreso al Jardín Botánico de la ciudad, en un proyecto integral de revalorización del predio.

Aspectos ambientales

El proyecto persigue el objetivo de generar una intervención amigable con el entorno en el que se inserta. El sitio donde se encuentra el Jardín Botánico tiene gran potencial a ser aprovechado, en el sector norte posee una densa vegetación que actúa como un adecuado amortiguador climático para la realización de las Actividades derivadas del programa propuesto. De esta manera, arquitectura y naturaleza dialogan y conviven de una manera armónica y sustentable. La ubicación asignada al Centro de Interpretación aprovecha un abra (actual sector de la cancha de fútbol), de manera tal que la localización del nuevo componente programático no requiera del talado ni remoción de árboles existentes.

Aspectos urbanísticos

La propuesta integral del jardín botánico supone una re-estructuración del sistema de circulación y accesos actuales. En tal sentido, el acceso principal para visitas programadas, grupos y contingentes estudiantiles, se organiza mediante un sistema integral de accesos en el límite norte del predio del Jardín Botánico. En dicha ubicación se dispone una gran vereda peatonal acompañada de un sector para estacionamiento de colectivos, que cumple el rol de alojar el arribo permitiendo una conexión de escala metropolitana. La rotonda ubicada en la actual costanera de Posadas distribuye el tránsito vehicular y brinda accesibilidad al predio del Jardín Botánico. Mientras tanto, el resto de las arterias que linda con el predio del Jardín Botánico al sur y al oeste cumplen el rol de brindar conectividad desde un enfoque barrial y urbano. El Centro de interpretación, además, se ubica en un punto estratégico a modo de rótula que vincula de manera peatonal con la plaza central del barrio lindero Kennedy. Mediante esta localización el Centro de interpretación cumple un doble rol, de accesibilidad a escala regional en una escala ampliada, y una vinculación barrial peatonal en una escala de aproximación inmediata con el entorno lindante.

Aspectos arquitectónicos

El edificio planteado es un sistema espacial que garantiza la continuidad ambiental y paisajística que existe en el jardín botánico. El componente principal del Centro de interpretación es una cobertura de madera que genera los ámbitos adecuados para el programa previsto. Ésta estructura de madera actúa a modo de techo sombra, de manera tal que adicione esos espacios protegidos del fuerte impacto solar, de la misma manera que el conjunto de árboles que lo circundan funciona como una gran cubierta reparadora. Por otro lado, permite la libre circulación de aire.

Una serie de actividades complementarias, baños, oficina recepción, biblioteca, etc, brindan el soporte funcional necesario a las actividades semicubiertas generadas al amparo del techo sombra principal. El edificio genera tensiones de vinculación hacia el norte con el playón de arribo, hacia el sur con el resto de las estaciones y actividades del jardín botánico, y hacia el oeste con la mencionada plazoleta del barrio Kennedy.

Aspectos constructivos

Se plantea una estructura independiente de madera dura sobre la cual se dispone la cubierta sombra que también está constituida de vigas principales y secundarias de madera dura. La cubierta final está constituida de tejuelas de Timbó, técnica tradicional de la cultura constructiva de la provincia de Misiones, y que a modo de

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

recuperación del patrimonio cultural este edificio intenta brindar un testimonio y referencia de la propia cultura tecnológica misionera.
Esta solución constructiva permite un cubierta con altas prestaciones en cuanto a impermeabilidad y se asienta sobre la tradicional industria maderera local.



Actividad 12: Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas

Responsable: **C10, Zunilda Sosa**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C7, Fernando Díaz Terreno, C8, Javier Mendiondo, C9, Victoria Borgarello.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Se produjo el siguiente listado de archivos, al que siguen las respectivas reproducciones en escala reducida y formato JPG. Se entregó a la Entidad beneficiaria la totalidad de los archivos digitales en formato Autocad u otros según el caso. La documentación completa para su visualización e impresión está disponible aquí.

Arquitectura

- 1- Planta de ubicación, 1:500. Terreno completo, manzana, veredas y entorno inmediato, calles de acceso. Silueta de edificaciones existentes. Cotas, niveles y norte.
- 2- Planta general, 1:50. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.
- 3- Planta de techos, 1:50. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, bavetas. Espacios exteriores. Ubicación de T.R y soporte.
- 4- Vistas 1-2,1:50. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.
- 5- Vistas 2-2,1:50.
- 6- Cortes 1-2, 1:50.
- 7, Cortes 2-2, 1:50.

Estructuras

- 8- Planta de estructura de cubierta, 1:50. Límite de cubiertas, clavadores, correas, vigas, etc. Referenciar función estructural, material y dimensiones.

Instalaciones sanitarias (Agua F, Agua C, D. Primarios, D. Secundarios, Pluviales)

- 9- Plantas, 1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.
- 10- Detalle de núcleo húmedos 1-2,1:20. T.R. conexión desde red, ll.p, flotante, bajada a colector Ø, bajadas para AF y AC.
- 11- Detalle de tanque de reserva, 1:20.

Instalación eléctrica

- 12- Plantas, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

Carpinterías

- 13- Planta de carpinterías, 1:100. Ubicación y nomenclatura de carpinterías, sobre la planta base del proyecto. Si las carpinterías incluyen herrería deben indicarse en el mismo plano.
- 14- Planta de cielorraso, 1:50 / 1:20.

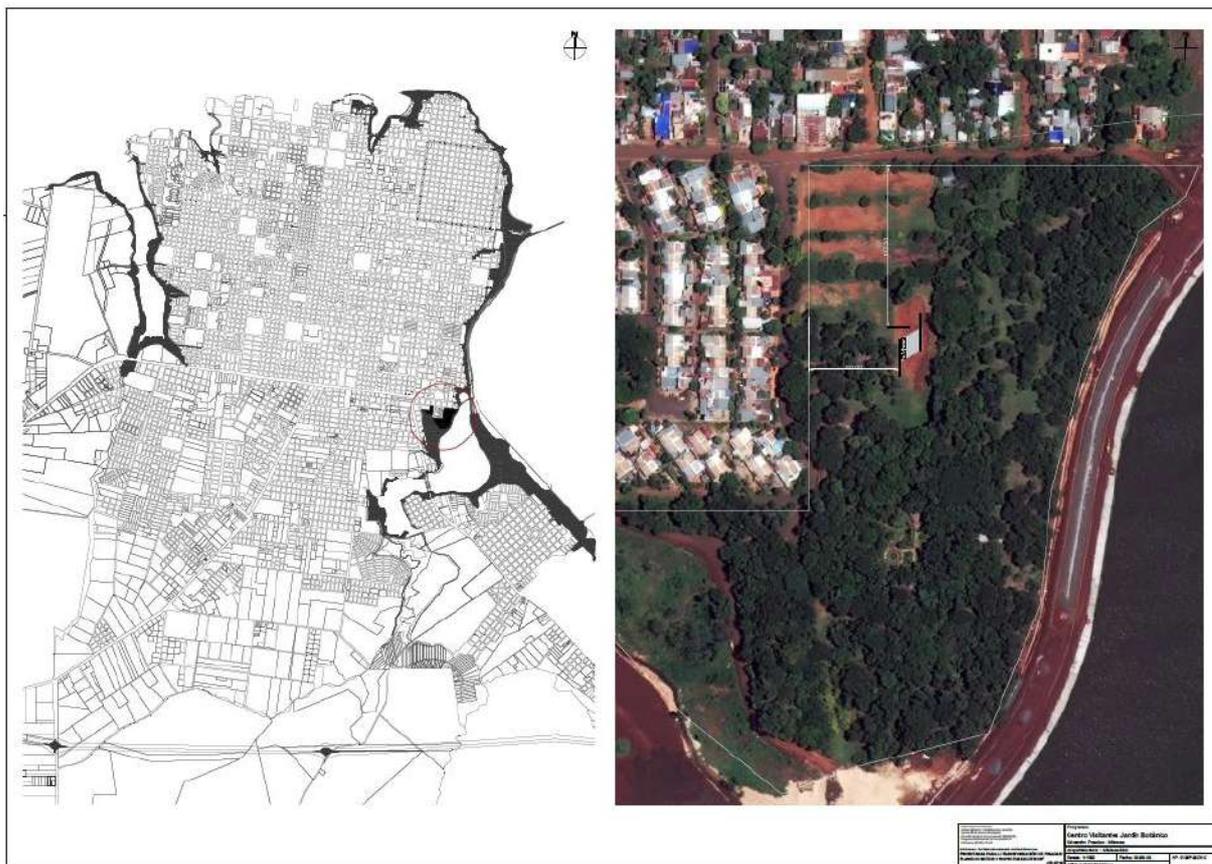
Detalles

- 15- Detalles de cabriadas, 1:50 / 1:20.
- 16- Detalles varios, 1:50 / 1:20. Detalle de veredas exteriores, placa de inauguración, etc.

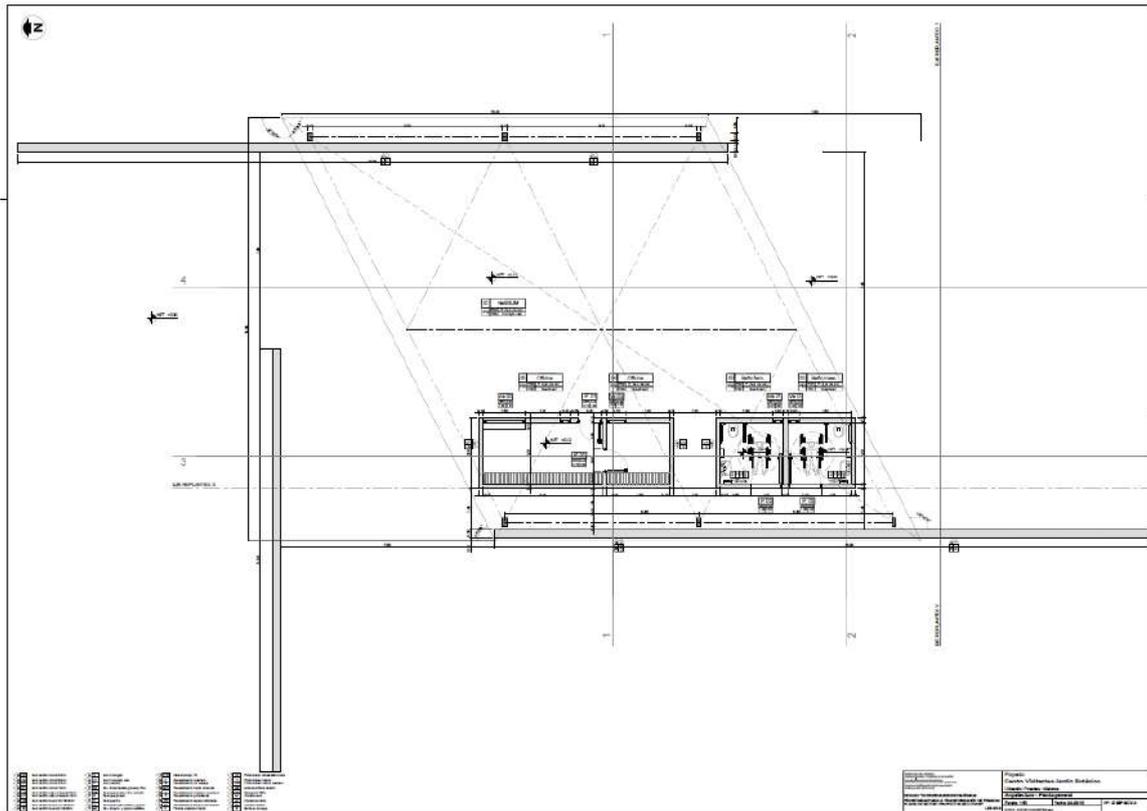
Modelado 3D

- 17- Imágenes de proyecto.

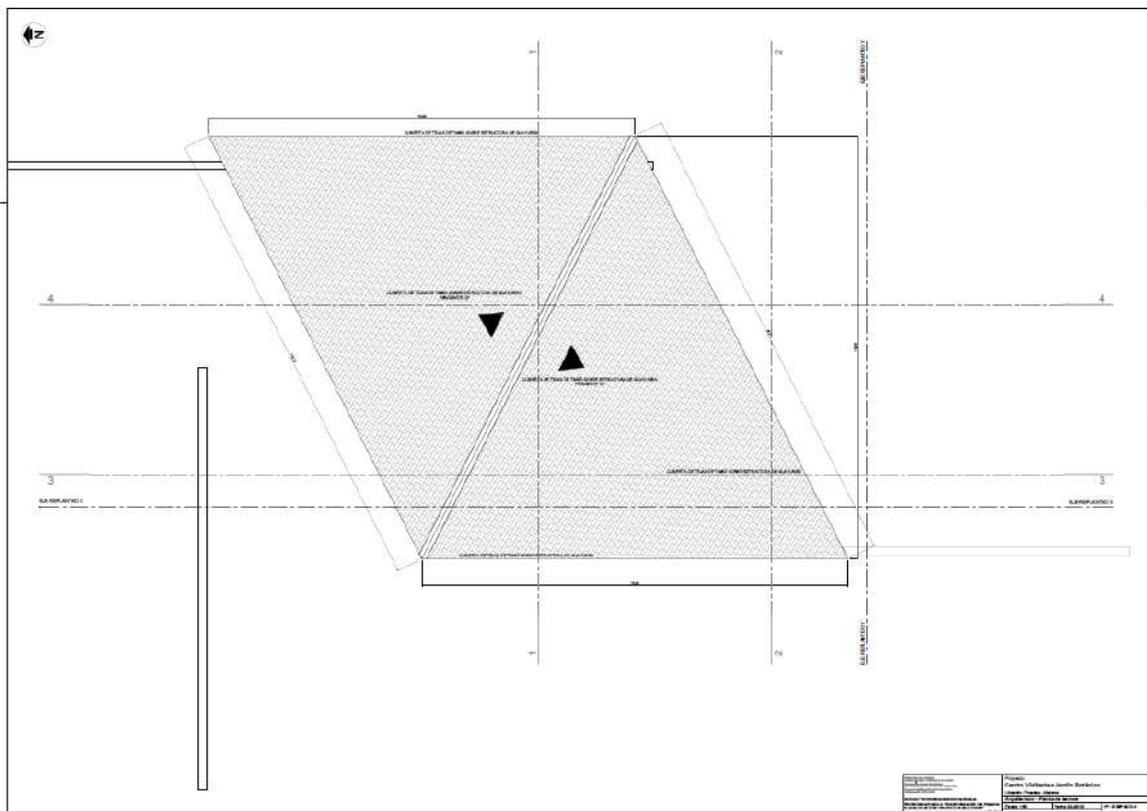
Arquitectura



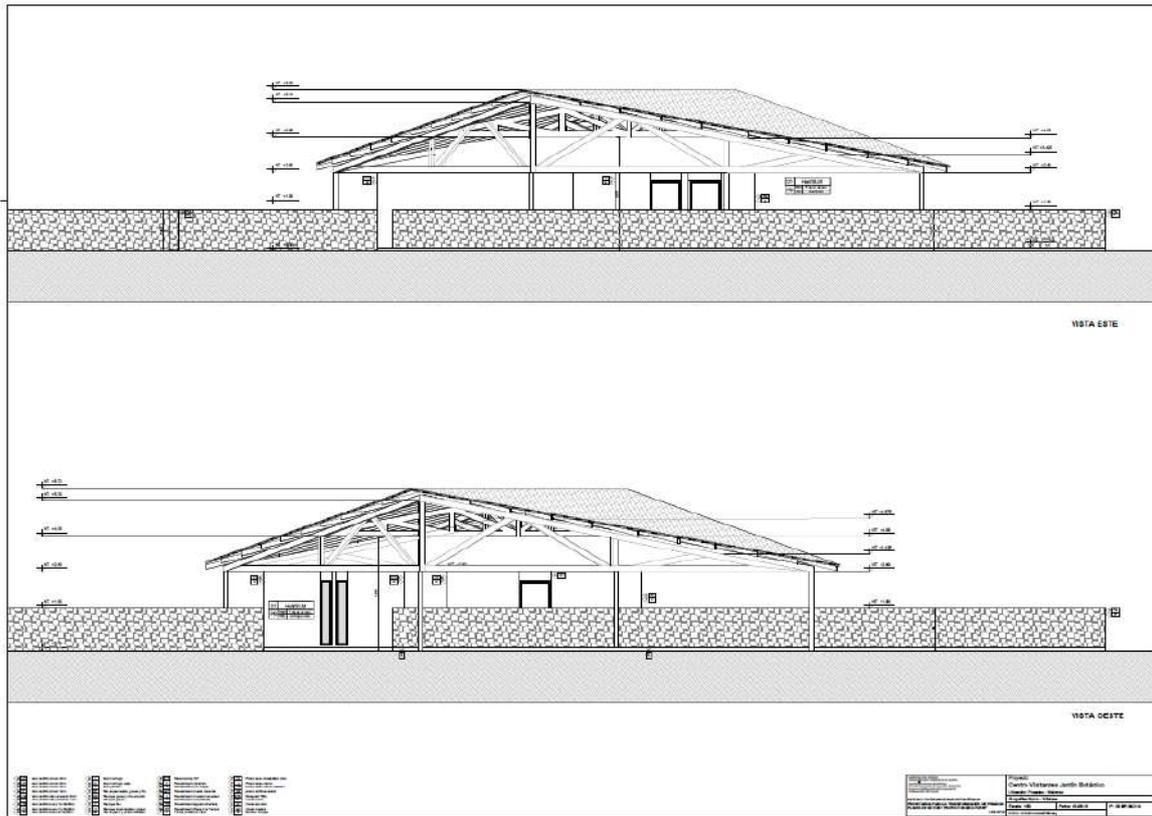
1- Planta de ubicación, 1:500. Terreno completo, manzana, veredas y entorno inmediato, calles de acceso. Silueta de edificaciones existentes. Cotas, niveles y norte.



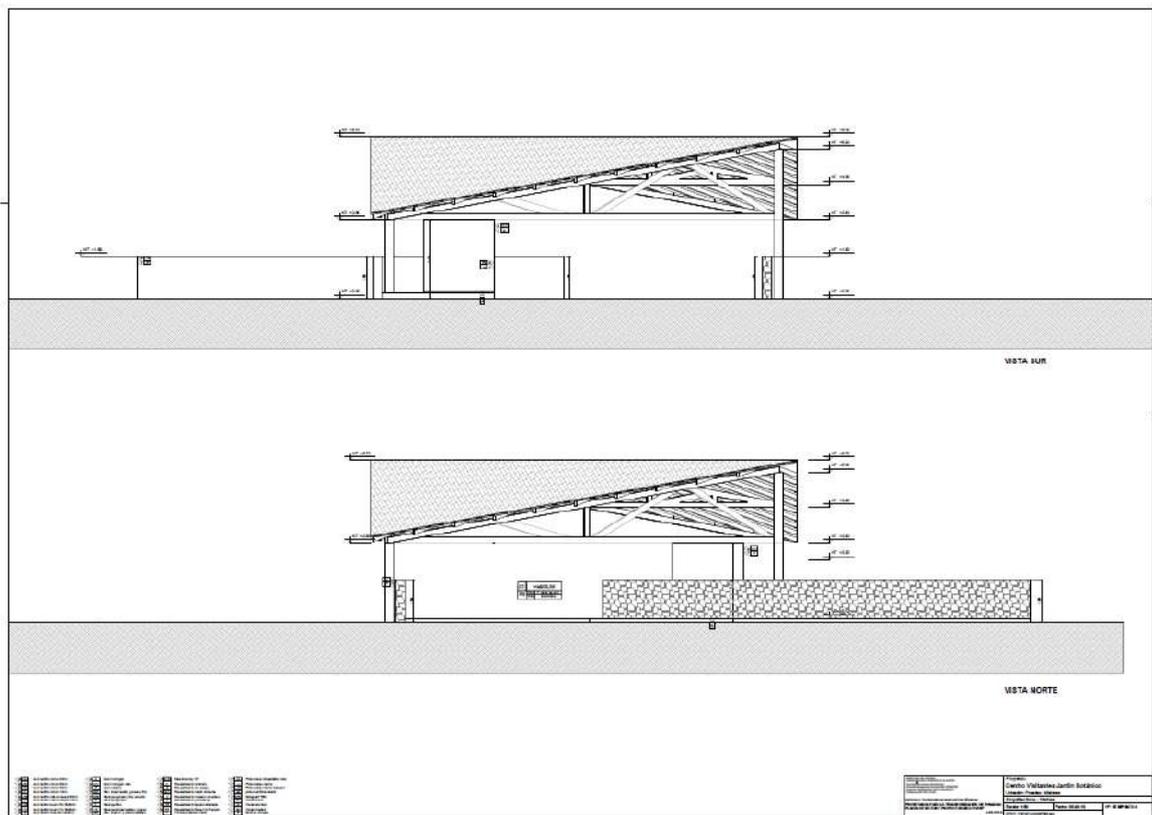
2- Planta general, 1:50. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.



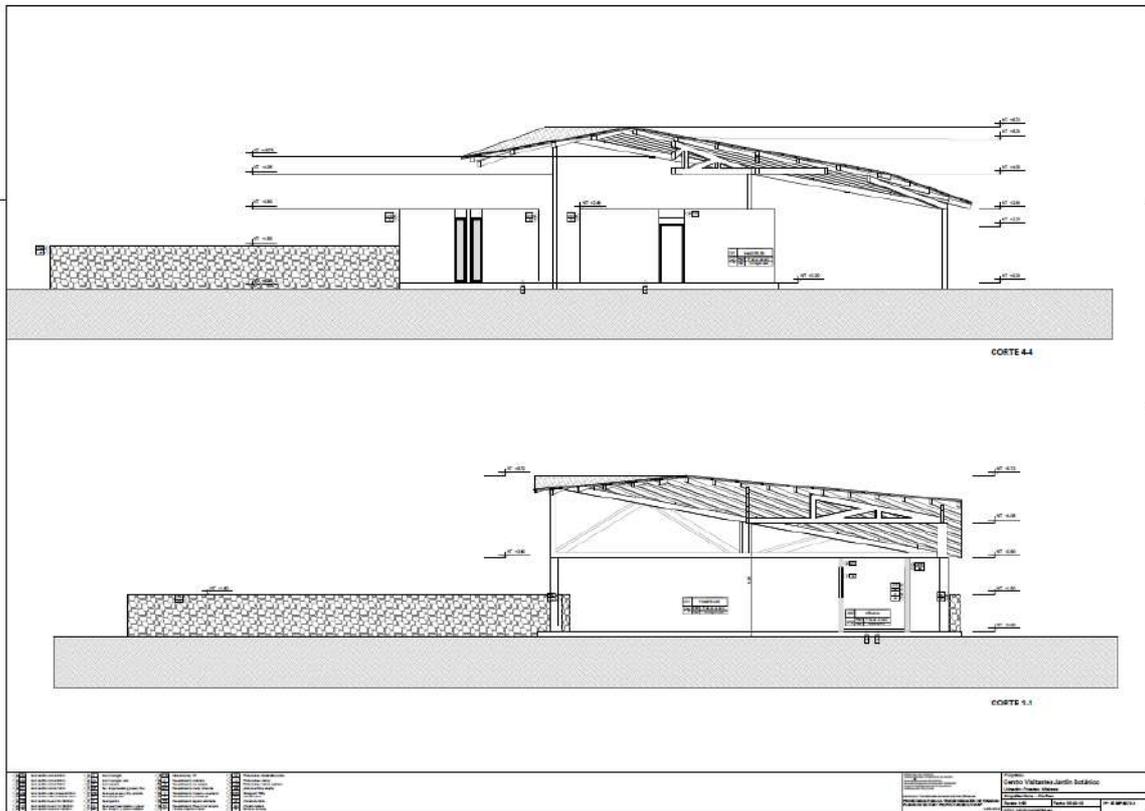
3- Planta de techos, 1:50. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, babetas. Espacios exteriores. Ubicación de T.R y soporte.



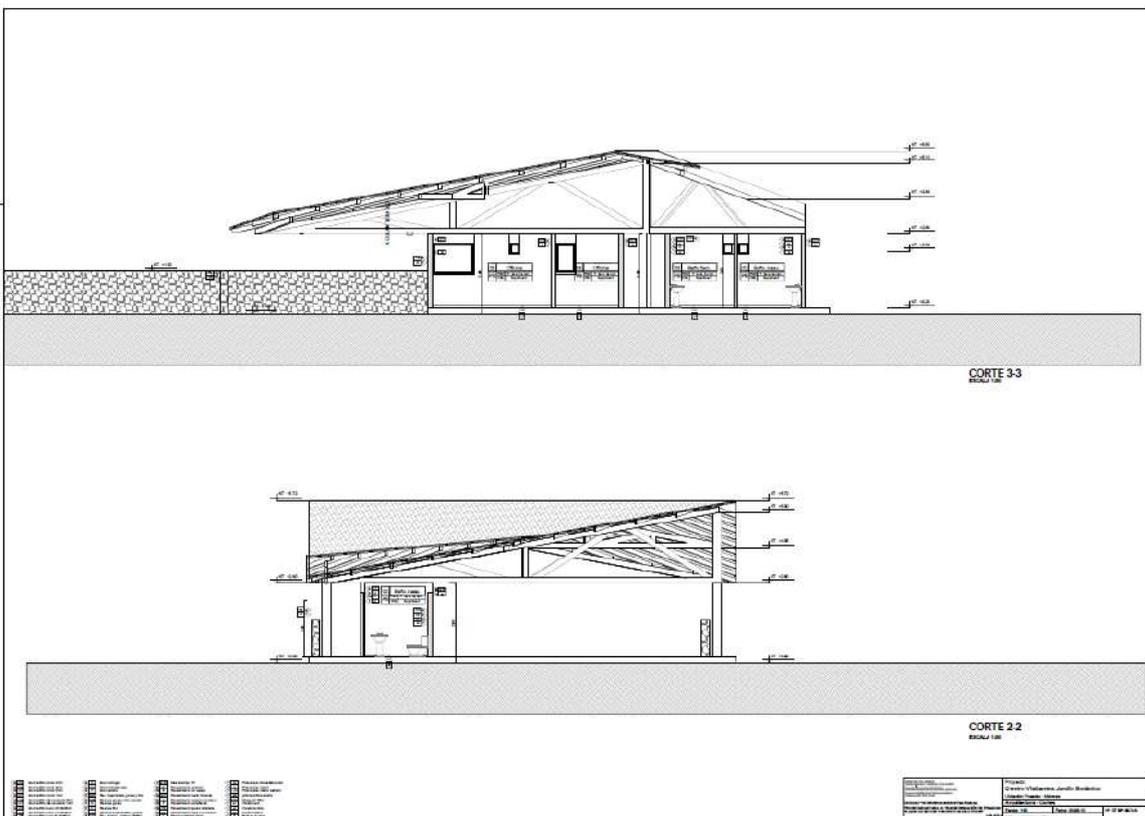
4- Vistas 1-2,1:50. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.



5- Vistas 2-2,1:50.

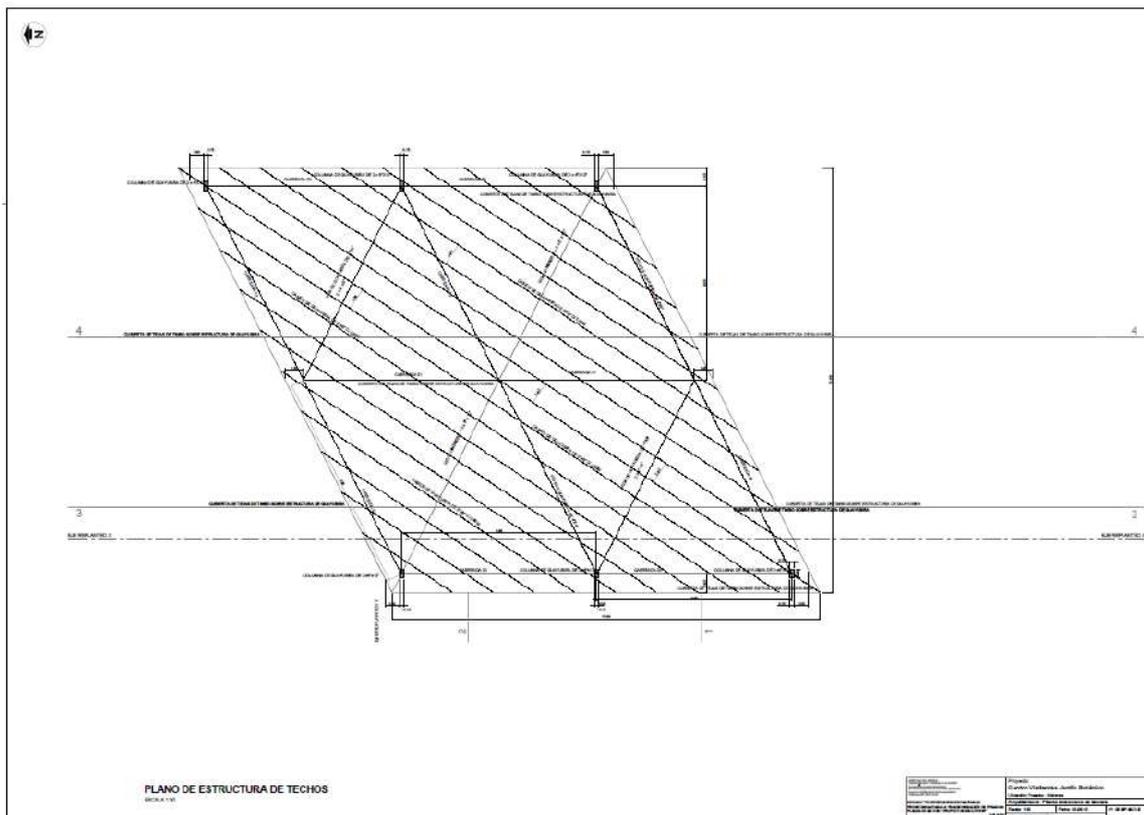


6- Cortes 1-2, 1:50.



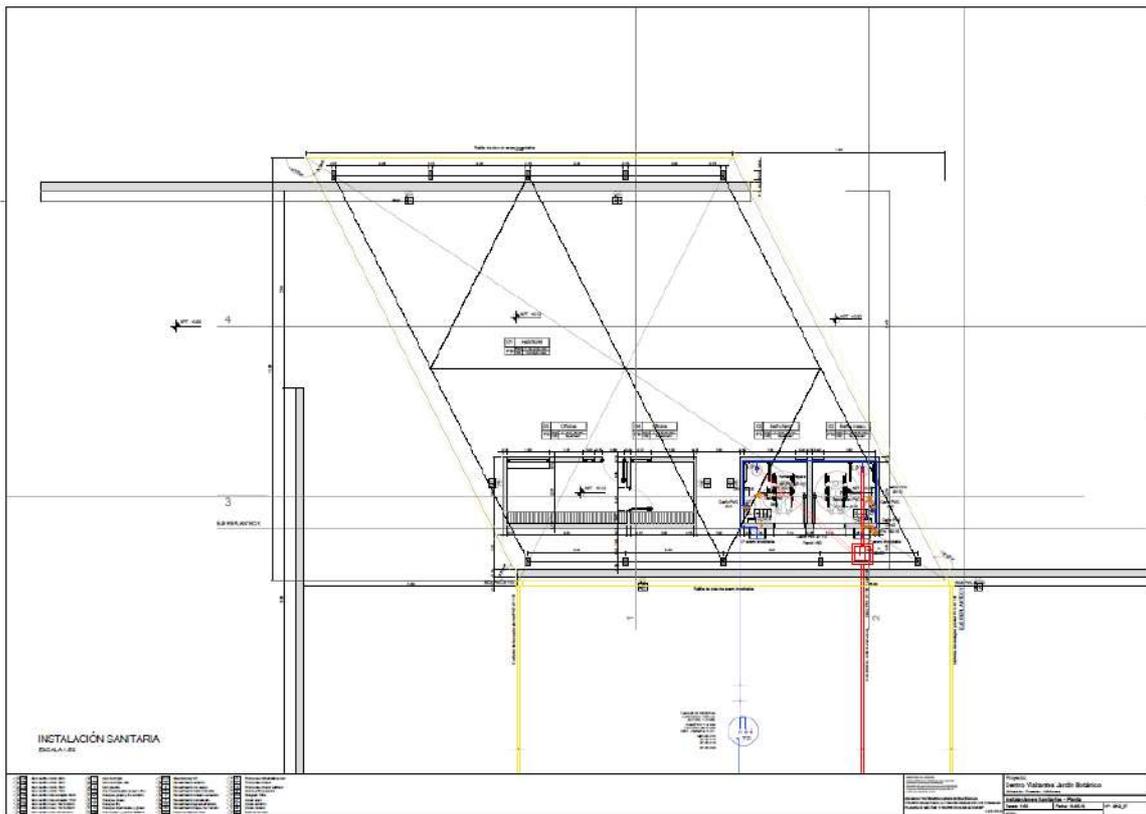
7, Cortes 2-2, 1:50.

Estructuras

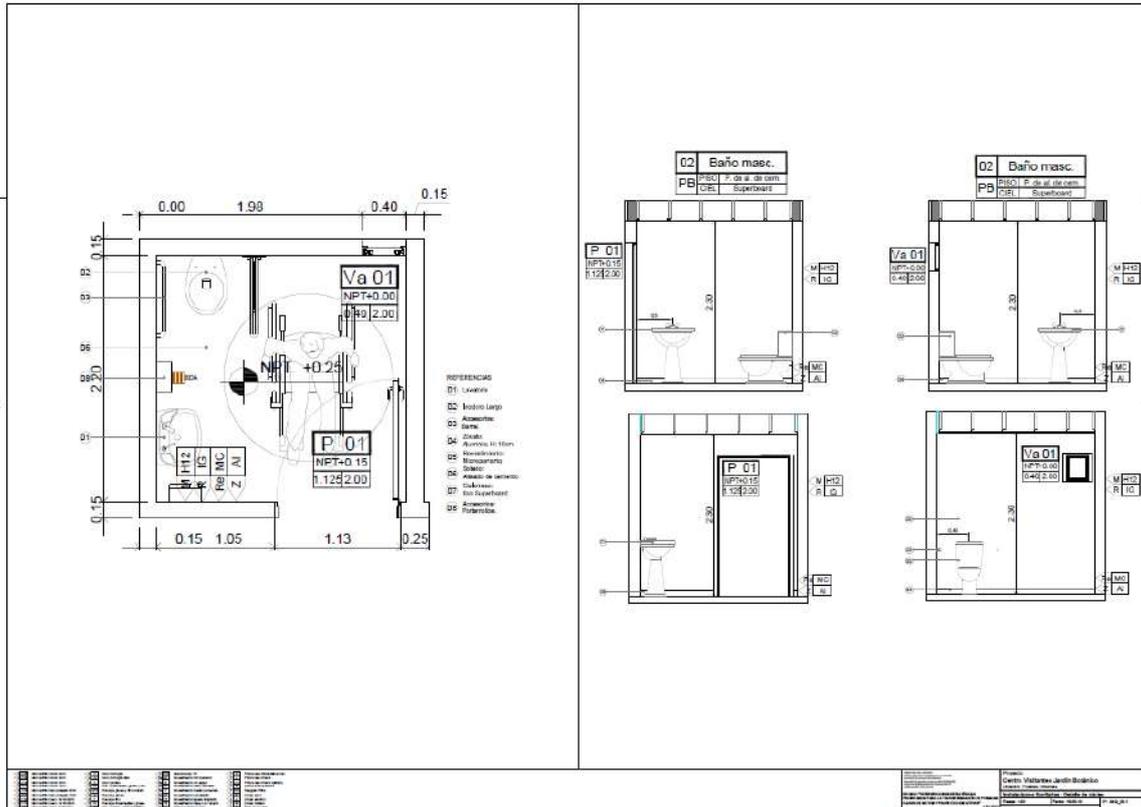


8- Planta de estructura de cubierta, 1:50. Límite de cubiertas, clavadores, correas, vigas, etc. Referenciar función estructural, material y dimensiones.

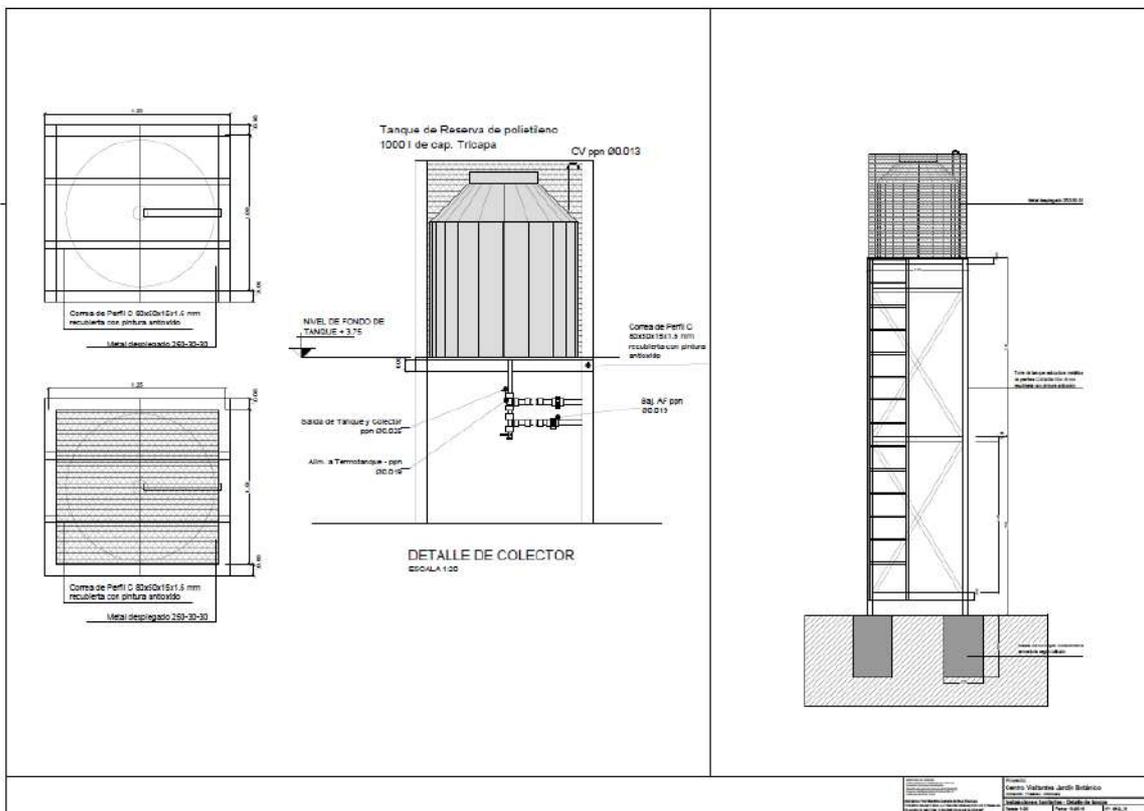
Instalaciones sanitarias (Agua F, Agua C, D. Primarios, D. Secundarios, Pluviales)



9- Plantas, 1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

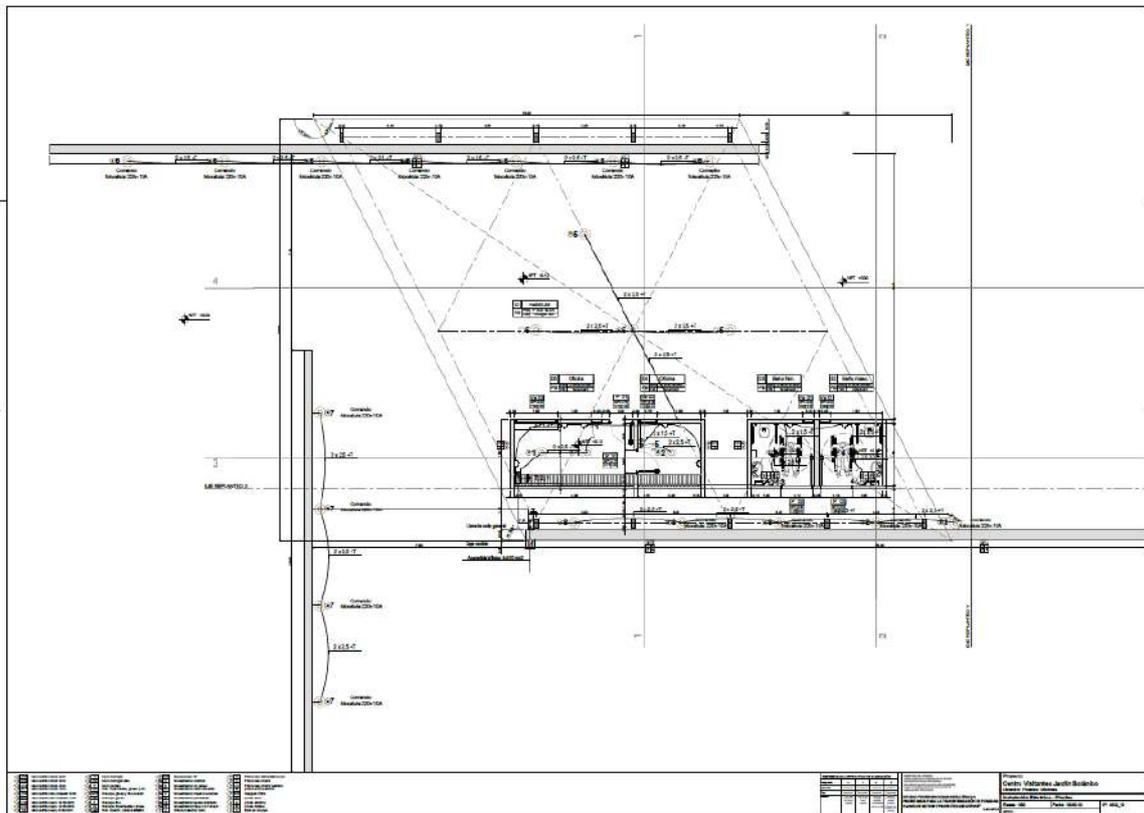


10- Detalle de núcleo húmedos 1-2, 1:20. T.R. conexión desde red, ll.p, flotante, bajada a colector Ø, bajadas para AF y AC.



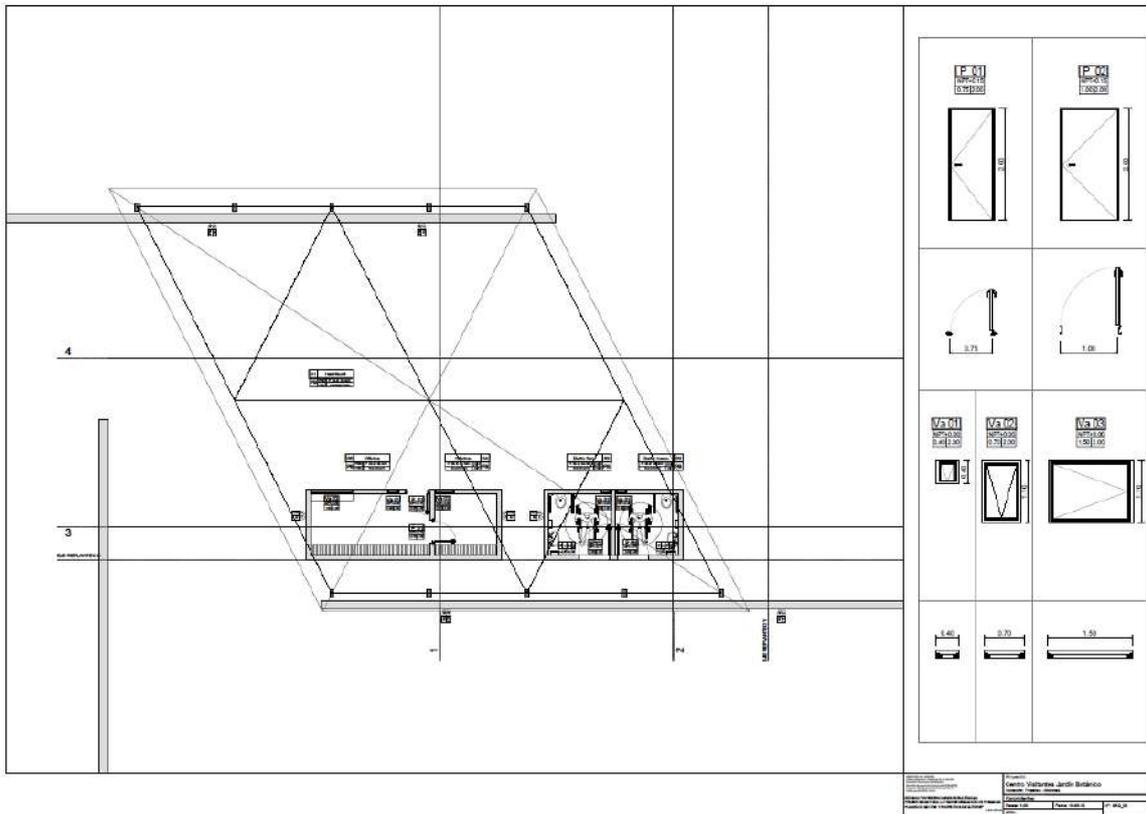
11- Detalle de tanque de reserva, 1:20.

Instalación eléctrica



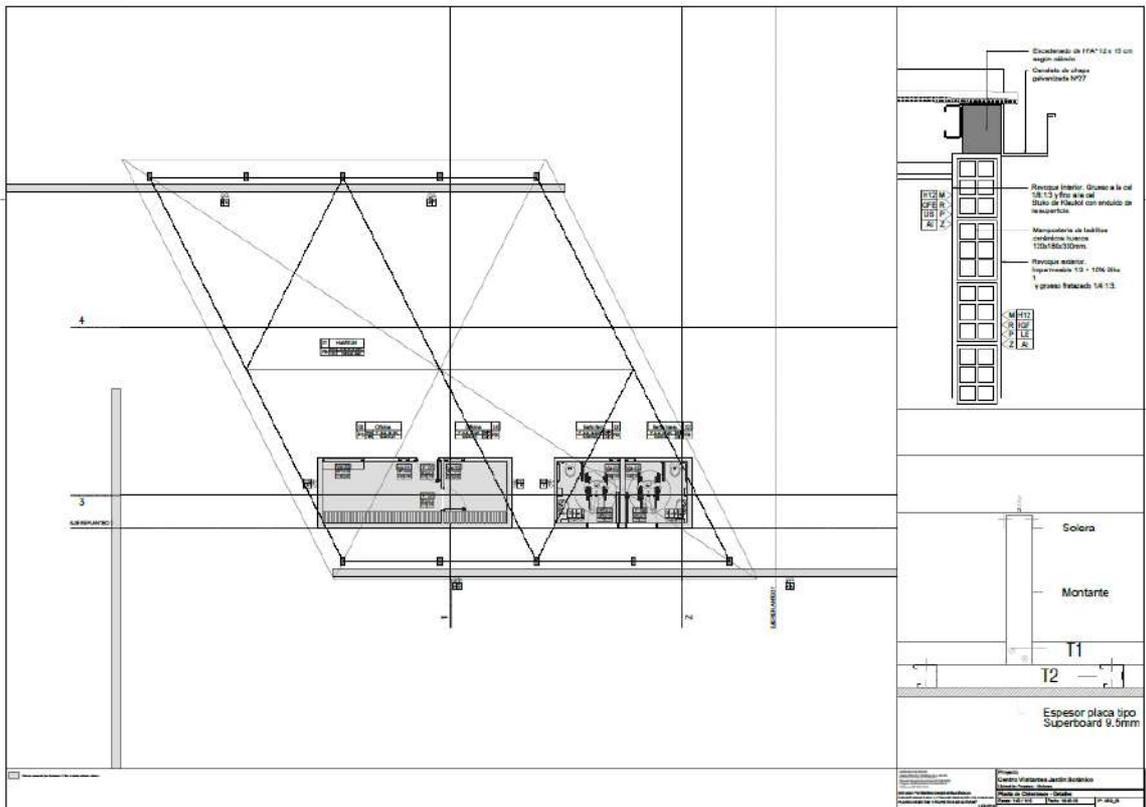
12- Plantas, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

Carpinterías



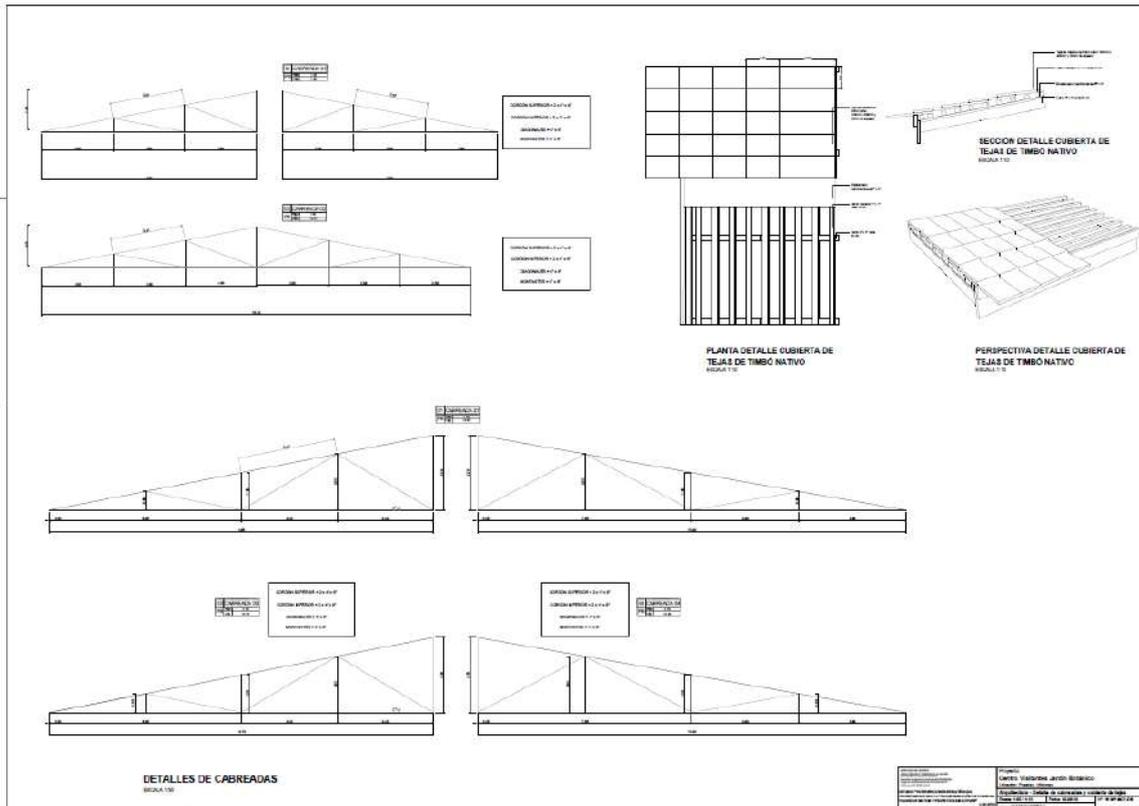
13- Planta de carpinterías, 1:100. Ubicación y nomenclatura de carpinterías, sobre la planta base del proyecto. Si las carpinterías incluyen herrería deben indicarse en el mismo plano.

Cielorraso

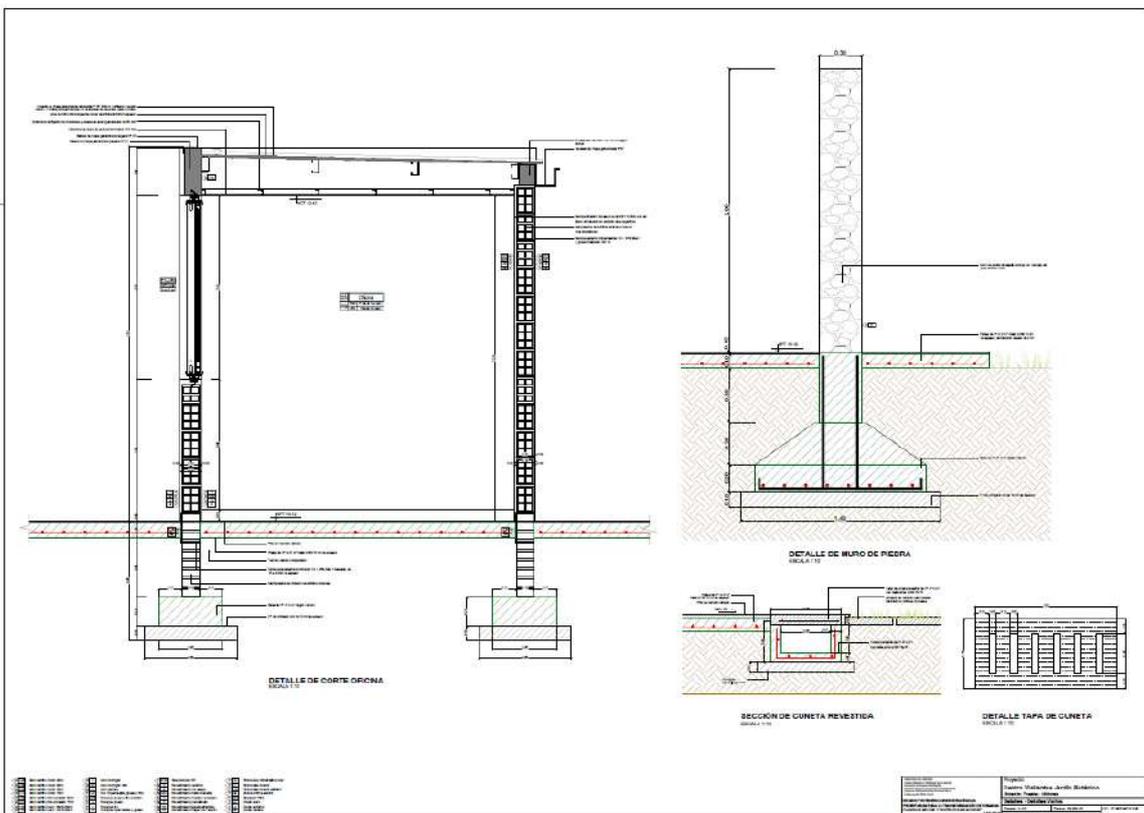


14- Planta de cielorraso, 1:50 / 1:20.

Detalles



15- Detalles de cabriadas, 1:50 / 1:20.



16- Detalles varios, 1:50 / 1:20. Detalle de veredas exteriores, placa de inauguración, etc.

Modelado 3D



17- Imágenes de proyecto.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Actividad 13: Costo y factibilidad de financiación
 Responsable: **C6, Sebastián Agostini**
 Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiondo, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.
 Coordina: Marcelo Corti
 Rol del Consultor: Coordina

13.1: Cómputo y presupuesto

Se reproduce a continuación el cómputo y presupuesto por Materiales y Mano de Obra de la obra proyectada, Centro Visitantes Jardín Botánico.

Ru.	It.	Detalle	UM.	Cant.	Precios	Importes		% Inc.
					Unit.	Items	Rubros	Rubro
1	TRABAJOS PRELIMINARES							
		1 Cartel de Obra	gl	1,00	11.920,81	11.920,81		
		2 Limpieza del Terreno	gl	1,00	16.380,00	16.380,00		
		3 Replanteo	gl	1,00	8.304,00	8.304,00		
							36.604,81	0,83
2	MOVIMIENTO DE SUELO							
		1 Nivelación y compactación	m3	360,00	643,28	231.580,80		
		2 Excavación para zapata corrida de HºAº	m3	22,21	717,09	15.926,93		
		3 Excavación para zapata corrida de HºAº muros de piedra	m3	61,60	717,09	44.172,74		
		4 Excavación para zapatas aisladas de HºAº	m3	17,28	1.223,28	21.138,28		
		5 excavación para plateas de HºAº	m3	33,75	717,09	24.201,79		
							337.020,54	7,68
3	ESTRUCTURA RESISTENTE							
		1 Hormigon de limpieza	m3	9,65	5.603,07	54.086,39		
		2 Zapatas corridadas de HºAº	m3	3,62	11.206,13	40.543,78		
		3 Zapatas corridadas de HºAº en muros de piedra	m3	25,20	11.206,13	282.394,48		
		4 Zapatas aisladas de HºAº	m3	4,32	11.206,13	48.410,48		
		5 Plateas de HºAº	m3	22,50	18.880,34	424.807,65		
		6 Vigas encadenado superior HºAº	m3	1,51	16.709,23	25.189,16		
		7 Refuerzo verticales de HºAº	m3	0,80	16.709,23	13.308,90		
							888.740,84	20,26
4	MAMPOSTERIAS Y TABIQUES							
		1 Mamposterias de ladrillos comunes de fundacion	m3	3,62	6.163,11	22.298,13		
		2 Mamposterias de ladrillos huecos de 12x18x33	m2	94,47	\$ 872,10	\$ 82.387,29		
		3 Muros de piedras	m3	24,00	\$ 6.963,64	\$ 167.127,36		
							\$ 271.812,78	6,20
5	CAPA AISLADORA							
		1 Capa aisladorea a cajon	m2	24,12	\$ 210,39	\$ 5.074,61		
							\$ 5.074,61	0,12
6	PISOS Y ZOCALOS							

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

		1	Piso de cemento alisado	m2	214,99	\$ 347,88	\$ 74.790,72		
		2	Zocalos	ml	66,00	\$ 472,21	\$ 31.165,99		
								\$ 105.956,71	2,42
7	REVOQUES								
		1	Revoque exterior completo	m2	80,40	\$ 527,06	\$ 42.375,62		
		2	Revoque interior completo con enduido	m2	62,07	\$ 404,26	\$ 25.092,42		
								\$ 67.468,04	1,54
8	REVESTIMIENTOS								
		1	Revestimiento cerámico	m2	37,14	\$ 882,17	\$ 32.763,79		
								\$ 32.763,79	0,75
9	CIELORRASO								
		1	De placas yeso	m2	23,88	\$ 1.014,81	\$ 24.233,66		
								\$ 24.233,66	0,55
10	TECHO								
		1	Columnas de madera 6"x12" (15cm x 30cm)	ml	40,70	\$ 1.800,00	\$ 73.260,00		
		3	Estructura de techo de madera	m2	225,00	\$ 1.954,05	\$ 439.661,25		
		4	Cubierta de madera	m2	240,75	\$ 2.950,01	\$ 710.214,91		
								\$ 1.223.136,16	27,88
11	CARPINTERIAS								
		1	Puerta de abrir - 0,80 x 2,10	un	2,00	\$ 15.413,18	\$ 30.826,35		
		2	Puerta de abrir - 1,13 x 2,10	un	2,00	\$ 21.771,11	\$ 43.542,22		
		3	Ventana de aluminio proyectable - 1,50 x 1,10	un	1,00	\$ 15.137,94	\$ 15.137,94		
		4	Ventana de aluminio proyectable - 0,70 x 1,10	un	1,00	\$ 7.064,37	\$ 7.064,37		
		5	Ventana de aluminio proyectable - 0,40 x 0,40	un	3,00	\$ 1.467,92	\$ 4.403,76		
								\$ 100.974,65	2,30
12	PINTURAS								
		1	Protector elastico microporoso tipo Cetol	m2	374,13	\$ 466,35	\$ 174.476,27		
		2	Latex interior	m2	62,07	\$ 264,78	\$ 16.434,89		
		3	Latex exterior	m2	80,40	\$ 267,70	\$ 21.523,08		
								\$ 212.434,25	4,84
13	VIDRIOS:								
		1	Espejos de 3mm	m2	1,44	\$ 1.173,53	\$ 1.689,88		
								\$ 1.689,88	0,04
14	INSTALACIÓN ELÉCTRICA:								
		1	Instalación electrica completa - Incluye provisión y colocación de artefactos	gl	1,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
								\$ 675.924,48	15,41
15	INSTALACION SANITARIA								
		1	Instalación sanitaria completa - Incluye tanque de reserva, artefactos,	gl	1,00	\$ 0,00	\$ 0,00		

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

		griferías y accesorios							
								\$ 381.120,00	8,69
16	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO:								
		1	Matafuegos ABC -10kg	un	6,00	\$ 3.697,42	\$ 22.184,52		
								\$ 22.184,52	0,51
17	VARIOS								
		1					\$ 0,00		
		2					\$ 0,00		
		3					\$ 0,00		
		4					\$ 0,00		
		5					\$ 0,00		
		6					\$ 0,00		
		7					\$ 0,00		
		8					\$ 0,00		
								\$ 0,00	0,00
			IMPORTE NETO					\$ 4.387.139,73	100,00

\$/m2 \$

Costo total: \$ 4.387.139,73 (cuatro millones trescientos ochenta y siete mil ciento treinta y nueve pesos con setenta y tres centavos).

Costo por m2 construido: \$ 30.921,48 (treinta mil novecientos veintiún pesos con cuarenta y ocho centavos).

13.2: Posibles fuentes de financiación:

En el análisis de las potenciales fuentes de financiamiento tuvimos en consideración distintas fuentes de financiamiento, observando la factibilidad de programas y disponibilidad presupuestaria a nivel local, provincial, nacional o internacional.

Conviene realizar la observación antes de avanzar que dado el transcurso del tiempo, y del nuevo programa macroeconómico, muchas de las herramientas que en su momento hemos considerado como instrumentos a ser considerados, quizás hoy no estén disponibles y viceversa.

De todos modos, es importante especificar que al cierre de este Informe **la Municipalidad de Posadas está en tratativas con la Entidad Nacional Yaciretá (EBY) para obtener de esta el financiamiento necesario para la construcción del Centro de Visitantes del Jardín Botánico** (ver página 41).

Fuentes de financiamiento de la Municipalidad de Posadas:

a) Presupuesto de Gastos y Recursos de la Municipalidad de Posadas

La primera herramienta analizada es el presupuesto de gastos y recursos de la Municipalidad de Posadas entre los años 2014-2018. Consideramos a través de las ordenanzas del Concejo la capacidad del municipio para ejecutar los proyectos que se deriven de los otros productos y/o componentes.

Cuadro Nº 1: Evolución del Gasto Total Anual

	Año				
	2014	2015	2016	2017	2018
Gasto Total	461.298.000	637.600.000	937.330.000	1.291.563.988	1.855.111.115
<i>Incremento anual</i>		38%	47%	38%	44%

Observamos incrementos anuales que están por encima del nivel de incremento general de precios en todo el período bajo análisis.

Cuadro N° 2: Clasificación del Gasto en Corriente y de Capital

Concepto	Año				
	2014	2015	2016	2017	2018
Departamento Ejecutivo	406.816.500	562.253.966	831.850.000	1.038.016.988	1.561.129.635
a) Erogaciones Corrientes	360.558.500	492.221.734	737.300.000	975.289.450	1.454.352.326
b) Erogaciones de Capital	46.258.000	70.032.232	94.550.000	62.727.538	106.777.309

Podemos ver algunas características salientes:

- los gastos totales del Municipio se han incrementado en un 302% en todo el período;
- Ha disminuido la participación del Departamento Ejecutivo en la participación del Gasto Total en el año 2017-18 a un promedio de 82%, aumentando la del Honorable Consejo de Deliberantes;
- Disminuyó la participación de Erogaciones de Capital en el total de un 12% promedio en el periodo 2014-2016 a solamente 6%;

Cuadro N° 3: Descripción del Gasto de la Municipalidad de Posadas

CONCEPTOS	Año				
	2014	2015	2016	2017	2018
Erogaciones Corrientes	360.558.500	492.221.734	737.300.000	975.289.450	1.454.352.326
- Gastos de Funcionamiento	343.200.000	474.695.670	719.000.000	953.168.600	1.424.093.968
i) Personal	230.200.000	322.500.000	510.000.000	696.516.600	921.420.000
ii) Bs. de Consumo	32.000.000	42.000.000	59.000.000	72.452.000	94.580.881
iii) Servicios	81.000.000	110.195.670	150.000.000	184.200.000	408.093.087
- Otras Erog. Ctes.	17.358.500	17.526.064	18.300.000	22.120.850	30.258.358
Erogaciones de Capital	46.258.000	70.032.232	94.550.000	62.727.538	106.777.309
- Inversion Fisica	45.758.000	69.532.232	94.500.000	62.507.786	106.521.505
i) Bienes de Capital	8.000.000	10.600.000	12.500.000	6.000.000	19.117.925
ii) Plan de Obras Públicas	37.758.000	58.932.232	82.000.000	56.507.786	87.403.580
- Otras Erogaciones de Capital	500.000	500.000	50.000	219.752	255.804
GASTO TOTAL	406.816.500	562.253.966	831.850.000	1.038.016.988	1.561.129.635

Cuadro N° 4: Participación de los diferentes Conceptos sobre el Gasto Total.

CONCEPTOS	Año				
	2014	2015	2016	2017	2018
Erogaciones Corrientes	89%	88%	89%	94%	93%
- Gastos de Funcionamiento	84%	84%	86%	92%	91%
i) Personal	57%	57%	61%	67%	59%
ii) Bs. de Consumo	8%	7%	7%	7%	6%
iii) Servicios	20%	20%	18%	18%	26%
- Otras Erog. Ctes.	4%	3%	2%	2%	2%
Erogaciones de Capital	11%	12%	11%	6%	7%
- Inversion Fisica	11%	12%	11%	6%	7%
i) Bienes de Capital	2%	2%	2%	1%	1%
ii) Plan de Obras Públicas	9%	10%	10%	5%	6%
- Otras Erogaciones de Capital	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%

Al considerar los Cuadros N° 3 y 4 podemos apreciar que:

- el concepto que más incremento fue de Personal tanto en términos absoluto, con un incremento de 300% en el periodo, como relativo en comparación a las otras partidas pasando de representar el 57% al 67% del Gasto Total en el año 2017;

- En contraposición la erogación de capital "Plan de Obras Públicas" solo incremento un 50% en el periodo, disminuyendo su participación en el Gasto Total a solo 6% en promedio.

Es de resaltar que del análisis de Obras previstas en el año 2017 dentro del Plan de Obras Públicas y derivadas del programa de Presupuesto Participativo se pueden encontrar aprobadas las siguientes:

- a) Las Dolores Norte:
 - Salón Comunitario 170 Ducon por un monto de \$1.044.703.
 - Salón Comunitario San Marcos por un monto de \$718.304.
- b) Las Dolores Sur:
 - Playón con juegos infantiles y plaza saludable por \$371.733.
- c) Villa Cabello:
 - Salón Comunitario Nemesio Parma, inversión de \$634.441.
 - Playón deportivo y parque con plaza saludable en la Chacra 137 por \$592.762.
 - Polideportivo Chacra 94, inversión de \$489.128.
 - Plaza Integral y Participativa en Chacra 181, por \$283.667.

En tanto los proyectos ganadores del Presupuesto Participativo 2018-2019, de un total de 154 proyectos participantes, cuya votación se realizó en todos los Centros de Integración Territorial (CIT) de la ciudad en septiembre del presente:

- a) CIT Itaembre Mini Este: Playón Deportivo Bº Jardín
- b) CIT Itaembre Mini Oeste: Calles y Veredas Limpia – Boulevard Parquizado
- c) CIT Dolores Sur: Sin Excusas 2019**
- d) CIT Dolores Norte: Mejoramiento Integral de Espacios Verdes y Recreativos**
- e) CIT Chacra 32 y 33: Espacio Recreativo, Juegos Infantiles y Juegos Saludables
- f) CIT Miguel Lanús: SUM Villa Bonita**
- g) CIT Villa Urquiza: Chacra 1 y 2: Les queremos ver iluminadas
- h) CIT Santa Rita: SUM Club de Abuelos Santa Lucia
- i) CIT Villa Cabello: Proyecto Social Limón**
- j) CIT Riberas del Paraná: Mejoras del Mercado Modelo La Placita**

Como se resalta la financiación y ejecución de algunos de estos proyectos puede cobrar importancia en el análisis y ejecución de las actividades previstas en el Estudio "Intervenciones Estratégicas Prioritarias para la Transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos" - 1.EE.0710.

Principales conclusiones del análisis presupuestario de la Municipalidad de Posadas:

Tal como se determina en el informe y sus respectivos cuadros, el presupuesto municipal está destinado en un gran porcentaje (en promedio más de 93%) a afrontar erogaciones corrientes (personal, consumibles y servicios). Lo que se conoce comúnmente como gastos corrientes.

Por otro lado, se observa que para el período 2017-18 se destinó una partida correspondiente al presupuesto para obra pública de sólo el seis por ciento (6%) de su total, y en el ejercicio de una proyección comparativa histórica, no nos permite vislumbrar un panorama promisorio para el ítem obra pública, en tanto se observa una reducción de partida de un cincuenta por ciento (50%) para el año 2017, comparado a los dos ejercicios anteriores, con un incremento de sólo un 6% presupuestado en el ejercicio 2018.

Se podrá observar, además, que las obras encaradas mediante el presupuesto participativo son de dimensiones reducidas, adaptadas más a las realidades presupuestarias del municipio que a la financiación del conjunto de obras previstas en los proyectos que aquí se encaran.

Los números arrojados y la realidad financiera de los municipios del NEA, indican que obras de envergadura, como las previstas en el presente trabajo, necesitan inexorablemente de asistencia financiera externa para encararlos, sin perjuicio de que se puedan destinar partidas de manera subsidiaria a ejecutar obras complementarias previstas en el proyecto que se

presenten en pequeña y/o mediana escala, teniendo a título de ejemplo, aquellas enumeradas en el Plan de Obras 2017.

b) Fondo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Posadas

Otro de los instrumentos analizados es el Fondo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Posadas, sancionado por Ordenanza N° 2963 por el Honorable Concejo en el año 2011. La medida busca establecer un criterio de equidad en materia de urbanismo dentro de la ciudad, constituyendo para ello un fondo, financiado mediante tasas diferenciadas a la construcción de edificios en el ejido urbano posadeño (IUD –indicadores urbanísticos diferenciales-).

Dicho fondo, tiene por objetivo contribuir al urbanismo de los sectores menos favorecidos de la ciudad en materia de equipamiento urbano, infraestructura de servicios y espacios verdes o recreativos.

El fondo se compone del monto fijado anualmente en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos (Artículo 4º de la ordenanza); la totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por uso de indicadores urbanísticos diferenciales y la totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por asignación de indicadores urbanísticos diferenciales en áreas de interés urbanístico municipal.

El destino de los recursos del fondo (art. 5 de la Ordenanza en cita) podrá ser: adquisición de inmuebles con destino al uso público, equipamientos necesarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, recreativos y/o de viviendas públicas y ejecución de obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas.

El Fondo de Desarrollo Urbano se erige en una de las fuentes de financiamiento propias del Municipio, el que fue creado con objetivos que son compartidos por algunos de los proyectos que estamos analizando (en específico Jardín Botánico, Villa Cabello o Villa Dolores).

Por muy loable que sea la intención detrás de la creación de este fondo, se recuerda que de acuerdo al artículo 4 de la ordenanza que le dio vida, una de sus fuentes de financiamiento es el propio presupuesto municipal anual, que conforme a lo visto arriba, se reiteran las consideraciones allí vertidas.

Estimación del monto del Fondo de Desarrollo Urbano: Para ello requerimos analizar la evolución de los Permisos aprobados en Superficie y su correspondiente recaudación. Según la información aportada por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Posadas, durante el periodo 2009-2016 se registraron 275 mil metros cuadrados de construcción, con un máximo en el año 2015, y un mínimo en 2016 (se dispone de información hasta el mes de junio de 2017).

Cuadro: Superficie Declarada en los Permisos Aprobados (en m²)

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ene	32.131	7.066	11.937	16.303	16.432	12.436	17.221	10.556	11.982
feb	22.851	17.214	16.542	14.078	17.897	19.587	10.598	7.324	15.635
mar	35.862	33.581	22.270	21.455	16.806	16.555	19.524	8.010	27.410
abr	6.890	13.951	29.010	10.808	33.324	17.987	10.397	11.148	11.122
may	9.914	15.203	34.244	16.142	23.608	15.304	40.386	12.216	23.443
jun	27.042	17.929	33.271	16.205	23.721	29.796	32.328	16.225	14.526
jul	18.644	10.612	28.649	19.324	16.902	23.281	21.425	10.168	
ago	17.343	11.818	26.281	29.359	32.879	13.450	38.461	14.731	
sep	23.401	22.634	35.410	57.987	30.381	27.805	49.740	12.664	
oct	23.509	22.265	41.493	24.728	39.458	39.681	42.411	15.448	
nov	20.888	32.749	28.934	18.691	16.017	43.525	40.619	18.309	
dic	26.022	22.360	26.523	26.199	46.936	18.439	34.928	19.724	
Total	264.497	227.382	334.564	271.278	314.361	277.845	358.038	156.523	104.118

Cuadro: Recaudación a partir de la superficie declarada

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ene	57.655	44.031	73.905	179.971	242.824	211.416	264.740	288.576	152.025
feb	42.089	68.013	162.864	192.692	230.006	216.450	208.494	298.971	334.916
mar	77.181	102.033	272.248	250.877	269.765	311.062	318.524	158.167	547.193
abr	131.048	63.195	352.502	150.229	417.021	359.920	232.380	406.557	303.073
may	37.027	104.937	210.280	280.142	373.495	257.966	618.389	383.871	640.425
jun	77.872	96.568	152.708	236.372	373.721	600.348	487.503	303.782	278.712
jul	80.493	110.926	110.629	270.329	303.021	550.268	605.084	189.760	
ago	47.051	107.668	172.249	328.033	606.178	322.865	472.023	355.583	
sep	66.142	185.451	354.783	988.121	519.716	519.195	763.276	454.098	
oct	114.405	194.125	322.391	372.101	681.967	725.407	1.295.747	337.025	
nov	122.638	299.638	326.035	327.499	238.725	701.504	642.674	344.897	
dic	126.015	234.732	351.279	487.835	620.381	350.699	583.897	449.336	
Total	979.615	1.611.317	2.861.874	4.064.201	4.876.821	5.127.099	6.492.730	3.970.623	2.256.344

Esto generó una potencial recaudación que tendría su connotación en el Fondo de Desarrollo Urbano, que como se aprecia en el cuadro anterior, alcanzó su máximo en 2015 con más de \$6,4 millones.

Fuentes de partidas nacionales con injerencia del Gobierno Provincial:

c) Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.)

La Ley N° 24.464 del año 1995 estableció la creación del Sistema Federal de Viviendas, cuyo objetivo es la de facilitar las condiciones para el acceso a la vivienda digna de la población de recursos escasos. Para ello cada jurisdicción provincial dispone de su respectivo organismo ejecutor de viviendas (en el caso de Misiones el IPRODHA).

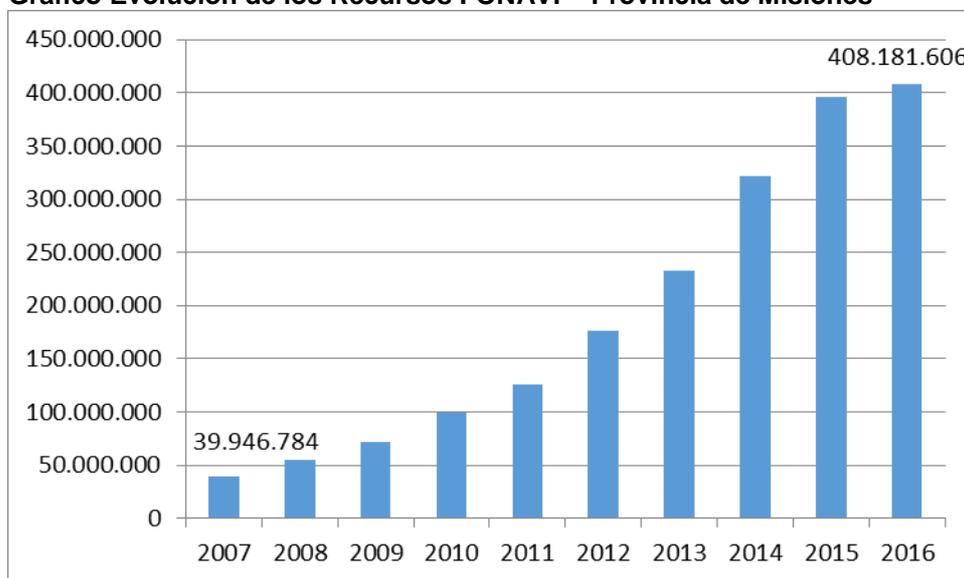
El FO.NA.VI. (Fondo Nacional de la Vivienda) es uno de los componentes de este Sistema, y está integrado con recursos provenientes de un porcentaje del Impuesto a los Combustibles líquidos. A esto se suman los que provienen de los recuperos de las inversiones y los fondos propios aportados por cada organismo ejecutante.

Dentro de los objetivos particulares que se establecieron, se encuentra: i) disminuir el déficit habitacional; ii) financiar obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario; iii) contribuir a la generación de empleo directo e indirecto, apoyando el fortalecimiento de las economías regionales y locales; iii) construir viviendas por acciones directas o vía indirecta mediante créditos individuales o mancomunados.

Dichos objetivos han sido extendidos en el año 2001 con la Ley de Emergencia Financiera que estableció la libre disponibilidad de los fondos, pudiendo de esta manera destinar parte de los recursos para el financiamiento de gastos corrientes inclusive.

Según el Artículo 5º de la Ley, a la provincia de Misiones le corresponde 4,70% del Fondo Nacional. Así, la evolución de dichos recursos para la provincia de Misiones alcanzó un incremento de 922% en el periodo 2007-2016, según lo informado por el Consejo Nacional de Viviendas.

Grafico Evolución de los Recursos FONAVI – Provincia de Misiones



De \$39 millones en 2007 se incrementó a más de \$408 millones en 2016, monto que seguramente tendrá un incremento en los años 2017 y 2018 por los aumentos en los precios de los combustibles.

Así el FONAVI se convierte en una posible fuente de financiamiento para los proyectos considerados a través de un convenio IPRODHA – Municipalidad de Posadas.

d) PROMEBA

El programa PROMEBA por los objetivos que plantea en su concepción podría considerarse para la mejora de la infraestructura del barrio Kennedy lindante al Jardín Botánico.

El fin de la línea de crédito condicional para proyectos de inversión (CCLIP) y del programa en cuestión, es mejorar la calidad de vida y contribuir a la inclusión social e integración de los hogares argentinos de los segmentos más pobres de la población, que residen en villas y asentamientos irregulares.

El programa es implementado y coordinado por la Secretaría de Vivienda de la Nación, ejecutando convenios con las distintas provincias, en específico con los Institutos de Vivienda de las diversas jurisdicciones, conformándose UEPS (Unidades de Ejecución) encargadas de llevar adelante el programa, tanto financieramente, como en su ejecución material en territorio.

Líneas de acción o componentes que integran el programa:

1.- Legalización de la tenencia de la tierra. El crédito (CCLIP) del programa prevé financiar los gastos necesarios para afrontar los estudios, trámites y acciones imprescindibles para afrontar la regularización legal de la tierra a favor de los beneficiarios del programa, incluyendo el equipo de consultores con incumbencia en el área jurídica que responderán a las necesidades de regularización requerida por el programa.

2.- Provisión de infraestructura, equipamiento y saneamiento. El presente ítem incluye la financiación del proyecto, desde su misma formulación, hasta la construcción de obras de mitigación ambiental en el espacio público y privado, construcción de nexos de infraestructura, tales como red vial, agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Sumándose vialidad interna para el barrio, red peatonal, alumbrado público, desagües o drenajes pluviales. Cuenta con la posibilidad de construir o mejorar el equipamiento o infraestructuras destinadas al uso comunitario, mejoras o construcción de espacios verdes y recreativos. Se cuenta con la posibilidad de intervenciones intra lote.

3.- Incremento del capital social y humano. El programa hace hincapié en el fortalecimiento de capacidades culturales y sociales diversas, implementando equipos multidisciplinarios mediante talleres, redes de integración socio-urbana del barrio, capacitación en administración y gestión de los recursos de la comunidad, consultorías legales. Entre las tantas actividades se prevé las de prevención en materia de salud, violencia familiar, adicciones, etc. Actividades recreativas, deportivas y culturales y actividades que fomentan la capacitación de jóvenes y mujeres con el fin de incrementar sus posibilidades de inserción laboral.

4.- Fortalecimiento de la capacidad de gestión. Consiste en la implementación de actividades de sinergia y capacitación de los beneficiarios tendientes a que los destinatarios del programa puedan autogestionar la administración de las necesidades de la comunidad.

REQUISITOS DE ACCESO DE LOS PROYECTOS AL PROGRAMA Y SU RESPECTIVA LÍNEA DE CRÉDITO (CRÉDITOS DE ELEGIBILIDAD):

1.- Legalización de la tenencia de la tierra: deberá resultar factible la regularización conforme a la normativa legal vigente, tanto nacional como provincial.

2.- La población (destinataria) cumple con los criterios socio-económicas indicados por la reglamentación operativa del programa.

3.- Declaración de prioridad al proyecto por parte del subejecutor y la UCN (UNIDAD COORDINADORA NACIONAL del programa).

CRITERIOS ESPECÍFICOS:

Socioeconómicos: Al menos un 75% de la población (destinataria del programa) tiene NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas), conforme a parámetros del INDEC. La población beneficiaria se encuentre localizada de manera estable con una antigüedad promedio no menor a dos años y no sea beneficiaria de otro proyecto de similares características.

Económicas: Para el equipamiento urbano o comunitario el costo no supera el quince por ciento del total de la inversión en infraestructura pública del proyecto. Que el número de lotes habitacionales vacantes no exceda en más de un 10% al total de lotes habitacionales intervenidos por el proyecto. El valor de intervención por lote a los valores del nomenclador por regiones del programa actualizado (Región Nea: \$98.269,68).

Legales: los inmuebles objeto de la intervención, deberán ser fiscales, adquiridos por sus ocupantes, en proceso expropiatorio o que su posesión la ostente el ocupante o el Estado. Posibilidad cierta de que los inmuebles sean escriturados a favor de los ocupantes beneficiarios.

Deberá existir un ente responsable de la infraestructura pública a implementar en la comunidad y asuman su operación y mantenimiento.

Garantías de que para el equipamiento urbano esté previsto su operación y mantenimiento.

Ambientales: El proyecto no deberá situarse en zonas de alto riesgo a procesos naturales recurrentes de difícil o costosa corrección (inundaciones, anegamientos, derrumbes, etc.). Se

descartan ubicaciones a intervenir que se encuentren en situaciones de riesgo por causas antrópicas de alto poder contaminante o conlleven riesgo de accidentes. No reúne el criterio de elegibilidad terrenos lindantes a redes de alta tensión, gasoductos, oleoductos u otras infraestructuras que entrañen peligros ciertos para la población beneficiaria.

El área objeto del proyecto no debe comprometer sitios de interés ecológicos, de conservación o protegidas, como de áreas protegidas o de atracción turística o históricas, arqueológicas, etc.

En la práctica, el proyecto deberá cumplir con la normativa ambiental nacional 25.657 y aquellas previstas en el ordenamiento local, implementando un informe de impacto medio ambiental, con medidas de mitigación y prevención de daños ambientales.

Urbanos: Se deberán reunir prefactibilidades de los organismos responsables de planificación de las redes de infraestructura pública. Dentro de este ítem, se ubica la factibilidad de que la población beneficiaria conozca de formas escritas y orales las características del proyecto a implementarse, tanto de las mejoras de su entorno, como de las obligaciones que serán generadas a raíz del proyecto (tasas, impuestos, tarifas).

Por último, al menos el 60 % del total de familias expresa a través de los formularios de manifestación de acuerdo su conocimiento y adhesión al proyecto.

Por lo que se aprecia que el programa PROMEBBA no se adecua, por lo requisitos que exige, para el mejoramiento del Barrio Kennedy. Sin embargo, si debería considerarse para los proyectos que puedan derivarse de Villa Dolores, cuyas características socioeconómicas y situación habitacional se adecuan en mayor medida a los alcances del programa.

Programas provinciales

La posibilidad de recurrir al Gobierno de la Provincia, tiene como antecedentes inmediatos diferentes iniciativas o convenios que quizás se puedan volver a retomar o imitar. De la búsqueda se encontraron diferentes iniciativas sobre todo por el lado de Educación. Así recientemente se realizó un Encuentro de Educación Ambiental. Bajo este ámbito se busca promover un espacio de intercambio y debate para construir una estrategia de educación ambiental a nivel provincial. Participan de la misma el Ministerio de Cultura, Educación, Ciencia y Tecnología, el Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables de Misiones, el Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología de la Nación y la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación.

Bajo este modelo es que se puede proponer acciones para con el Jardín Botánico en el marco de un programa de Educación ambiental.

Asimismo se aprecia que en el mes de septiembre del presente año el Ministerio de Cultura, Educación, Ciencia y Tecnología y el Ministerio de Agro y la Producción firmaron un acuerdo marco para dotar de herramientas a las escuelas agrarias para investigaciones forestales.

Esta propuesta además de mejorar las trayectorias formativas de los estudiantes, de nivel medio y superior no universitario, promoviendo la vinculación con los sectores científico-tecnológicos y socio-productivos, busca también crear conciencia en los jóvenes del impacto ambiental en las industrias de madera y el cuidado del aire por humo.

En este marco es que se puede utilizar las instalaciones del Jardín Botánico para promover las investigaciones forestales.

En 2009 se realizaron acciones y encuentros en busca de la promoción del uso recreativo y educativo del Jardín Botánico, así como la concientización y educación ambiental de alumnos y docentes.

Se ejecutaron actividades de carácter gratuita como: la conservación en ambientes naturales y urbanos, comunidades vegetales en el tiempo y en el espacio, reproducción de especies nativas del Jardín Botánico, ecología urbana, a jugar con nuestro ambiente, aves del gran Posadas, el agua como recurso vital, hacia una ciudadanía ambiental global, recursos naturales y turismo, y taller de estudio y registro fotográfico del ambiente.

Dichas acciones estuvieron coordinadas por la Dirección de Turismo, la Dirección de Espacios Verdes, y la Secretaría de Planificación Estratégica y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Posadas, en conjunto con la Facultad de Ciencias Exactas Químicas y Naturales (UNAM) y del ministerio provincial de Ecología, Recursos Naturales Renovables y Turismo.

Finalmente se puede encontrar iniciativas que nacieron fuera de los organismos gubernamentales, como las propuestas de estudiantes de Arquitectura de la Universidad Católica de Santa Fe para revitalizar el Jardín Botánico

Revitalizar este espacio público es una idea que responde a las necesidades de la situación actual en el que se encuentra, teniendo en cuenta los recursos naturales que lo componen. La iniciativa comprendió la realización de un relevamiento sensible y de exploraciones proyectuales, orientando los esfuerzos a dar soluciones concretas que promuevan la revitalización y aprovechamiento por parte de la comunidad.

En este sentido, se trabajaron las fases del proceso proyectual: relevamiento, análisis, diagnóstico, premisas de la Municipalidad; se formularon ideas generadoras y su desarrollo morfológico a fin de revalorizar ese ámbito.

En la ocasión, una de las integrantes del equipo académico, la profesora Silvina Iturraspe, consideró que "es de suma importancia que la Universidad se inserte y forme parte del medio, trabajando ideas sobre cuestiones reales porque genera ricos aportes en la formación del estudiante".

Los grupos que compartieron sus planificaciones coincidieron en la necesidad de fortalecer un sistema de senderos y revalorizar la flora que ofrece el Jardín, pensándolo además como un lugar de recreación para los vecinos pero también para los turistas.

La mayoría respetó el contexto natural y aprovechó sus verdes para generar mayor atracción. Mantener la vista al río e intervenir con una mirada sensible, también fueron factores comunes en los trabajos.

Programas de Ciencia y Tecnología

Analizando los programas que puedan desarrollarse en el Jardín Botánico desde el punto de vista de la innovación y desarrollo tecnológico se pueden verificar varios antecedentes. Así podemos resaltar los siguientes:

- En 2009 se firmó un convenio para revalorizar el Jardín Botánico por \$380.000. Dicho convenio se firmó a través del proyecto PFIP-ASETUR dependiente en ese entonces del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

- Ya en 2012 se anunció el financiamiento por parte del Comité Ejecutivo de Desarrollo e Innovación Tecnológica (CEDIT) para el Jardín Botánico de Posadas. El objetivo era revalorizar el lugar, e incorporar valor agregado a través del uso con fines educativos y recreativos.

El proyecto que se inició en el marco del programa "Apoyo Tecnológico al Sector Turístico", fue dividido en 4 etapas. En una primera etapa consistió en reparación de baños, tendido eléctrico. En una segunda etapa, se señaló el espacio. Para ello se avanzó con el relevamiento de las especies vegetales y la fauna del lugar. Así se identificaron cuatro senderos con denominadores comunes: de los frutos del bosque, de los gigantes, de las nativas y de los campos del sur.

Asimismo se avanzó con acciones tales como la compra de elementos para la biblioteca, materiales didácticos, para el avistaje de aves.

- Más en el presente se aprecia que desde la mitad del 2018 se inició un proyecto donde participan diversas instituciones nacionales como la UNAM, el Conicet, la EBY otras provincias y áreas de la Municipalidad de Posadas. En ese marco se presentó el nuevo Modelo de Gestión del Jardín Botánico que busca convertir al espacio verde en un polo para la investigación y el desarrollo científico.

En este sentido se han desarrollado varias líneas de trabajo, entre ellas:

- 1- Un primer grupo de investigación corresponde al Instituto de Biología Subtropical dependiente del Conicet y de la UNAM: con el objeto de trabajar gramíneas de interés forrajero y ornamental. Además van a hacer curaciones de las colecciones vivas, protocolos de germinación y multiplicación y van a trabajar en producción de semillas de pastos
- 2- La UNAM también será la encargada de documentar las plantas existentes y realizar una base de datos de acceso público
- 3- En tanto el Instituto de Biotecnología de Misiones será el responsable del proyecto de Hidroponía
- 4- El Instituto de Biomateriales de Misiones participará con biofertilizantes y bioinoculantes aplicados a la producción de plantas.
- 5- La Facultad de Ciencias Forestales desarrollará un proyecto de árboles nativos y de germinación y multiplicación.
- 6- Finalmente se generará trabajos conjuntos con otros botánicos de la región (Obera y Corrientes).

Actualmente en el marco de los programas de Ciencia y Tecnología hacemos hincapié en dos programas que podrían implementarse en el proyecto Jardín Botánico, siempre dependiendo de la disponibilidad presupuestaria a nivel nacional:

i) Proyectos de Desarrollo Tecnológico Municipal: El objetivo del programa es impulsar y/o fortalecer el desarrollo tecnológico a nivel local para favorecer la calidad de vida de los habitantes de los municipios. Como resultado directo de la ejecución de los proyectos se espera responder a demandas concretas de la comunidad mediante la generación y transferencia de conocimiento y afianzar a los gobiernos locales con la promoción de mejores prácticas de gestión.

El COFECyT financia a través de Aportes No Reembolsables (ANR) proyectos cuyas Ideas-Proyectos (IP) fueron aprobadas conjuntamente por el COFECYT y la autoridad de aplicación. En el año 2018 se estableció una disponibilidad presupuestaria total de \$ 144.000.000, siendo los ANR de hasta \$ 6.000.000 por jurisdicción.

ii) Aportes reembolsables (AR) para servicios tecnológicos: La Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica, a través del Fondo Tecnológico Argentino (FONTAR), brinda Aportes Reembolsables para la prestación y consolidación de Servicios Tecnológicos (ARSET) para financiar proyectos orientados a la producción de bienes y servicios, a través de la creación, ampliación o mejoras en la infraestructura, equipamiento y capacitación de recursos humanos, entre otros.

AR destinados a desarrollar nuevas soluciones tecnológicas para la prestación de servicios orientados a aumentar la competitividad del sector productivo basado en el conocimiento científico y/o tecnológico y a promover la prestación de nuevos servicios tecnológicos y/o mejorar los existentes tendiendo a lograr estándares de calidad para poder contribuir con la innovación y el desarrollo nacional.

Programas en la órbita del nuevo Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación:

Se aprecia que de un conjunto de iniciativa de esta jurisdicción pueden conducir a financiamiento para el desarrollo del proyecto del Jardín Botánico, con una mirada hacia el derrame social que conduce este proceso.

Así a través de los perfiles Programa Comunidades – Espacios Recreativos y Culturales, y de Organizaciones Civiles, se alinean los objetivos en busca del fortalecimiento del Jardín como espacio de investigación, educativo y de recreación para toda la comunidad.

En este marco, se puede presentar un proyecto de Fortalecimiento Institucional.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES (CFI).

El Consejo Federal de Inversiones (CFI) es un organismo creado en el año 1959 mediante un Pacto Federal de las provincias argentinas, el que se dedica desde entonces a promover el desarrollo armónico e integral del país para lograr condiciones favorables de bienestar social.

En la actualidad la materia que más ocupa la agenda del CFI son los relacionados a la Planificación regional y los desarrollos teóricos para la Regionalización del territorio nacional.

Para el cumplimiento de la agenda del CFI, el organismo destina año a año importantes recursos de cooperación técnica y financiera, los que se canalizan a través de proyectos y programas que el Consejo promueve y acompaña y en los que se encuentran involucrados diferentes actores tanto del sector público como del sector privado.

A la hora de brindar financiamiento, el Consejo pone especial énfasis en proyectos de naturaleza productiva para incentivar las exportaciones desde las provincias y asistir financieramente a proyectos vinculados a sus pymes. Sin perjuicio de ello, también se consideran entre sus acciones la de promover y promocionar la cultura y turismo de cada distrito provincial y presta atención a las demandas que los estados provinciales identifican como necesidades para la implementación de políticas públicas tendientes a mejorar las condiciones socioeconómicas a través de un desarrollo sustentable.

El CFI se destaca sobre todo por brindar asistencia técnica, mediante la cual, el CFI procura satisfacer las solicitudes de estudios, proyectos y diversas acciones de carácter técnico, requeridos por los gobiernos provinciales de acuerdo con sus estrategias de desarrollo.

Protocolo de acceso:

Hecha la formulación, evaluación y gestión de proyectos, el CFI analiza los pedidos de las provincias. Luego, a través de sus equipos técnicos, elabora un plan de trabajo y se definen los términos de referencia asociados, que se constituirán en la matriz que finalmente guiará el

proceso de ejecución y seguimiento hasta la aprobación del proyecto, cerrando así el ciclo de la asistencia técnica y financiera brindada por el CFI.

Cómo bien lo destaca el mismo CFI, el carácter multidisciplinario de sus equipos técnicos, le posibilita el abordaje de dos grandes ejes: Infraestructura y Sociedad. Dentro de Infraestructura, se destacan Arquitectura y Urbanismo, Ingeniería Sanitaria, Energía, Manejo Integrado de los Recursos Hídricos, Ambiente, Catastro y Agrimensura y Transporte; en Sociedad, Salud, Educación, Mujer, Juventud y Ciudadanía.

Área de financiamiento del CFI para la implementación de políticas públicas.

Infraestructura: a) Arquitectura y urbanismo: Desarrollo urbano; equipamiento urbano; infraestructura edilicia; desarrollo costero. b) Ingeniería Sanitaria. Abastecimiento de agua potable; Gestión integral de líquidos cloacales; sistemas de desagües pluviales; gestión de residuos urbanos e industriales. c) Energía: Generación; alumbrado público; redes de distribución eléctrica; estaciones y subestaciones de distribución. d) Manejo Integrado de los Recursos Hídricos. e) Ambiente. f) Catastro y Agrimensura. g) Transporte.

BREVES CONCLUSIONES:

Aun cuando el CFI marca tendencia en prestar líneas de crédito a emprendimientos regionales de naturaleza productivo, el organismo no desecha el financiamiento de proyectos que tengan una planificación estratégica y representen una incidencia en el desarrollo regional, tal cual se presenta el plan de Intervenciones Estratégicas Prioritarias para la Transformación de Posadas.

Tal como se ha enumerado de manera enunciativa más arriba, entran dentro de la posibilidad de financiamiento la infraestructura y equipamiento urbano que se pretenden ejecutar en los proyectos bajo estudio.

Entidad Binacional Yacretá (EBY)

La EBY ha venido siendo fuente de financiamiento de diversas obras de magnitud de ambos lados del río Paraná (Posadas-Encarnación), en tanto, dicha política se sustenta en la recomposición socio-ambiental tras los efectos aparejados por la represa.

A título de enumeración, se pueden destacar las siguientes obras financiadas por la EBY en la jurisdicción de Posadas y rededores:

Entre los espacios públicos intervenidos por el EBY podemos mencionar:

- Villa Cultural La Estación (Posadas): compuesto por una plaza cultural, un teatro al aire libre, un edificio cultural (1750 m²) y un edificio para artesanos (700 m²).
- Parque Lineal (Posadas): tiene 6,5 kms de longitud, nace frente al Parca Cultural La Estación y finaliza en el Zaimán. En todo el recorrido hay una bicisenda y sendero peatonal.
- Parque Norte: de 2,8 has con circuito para rollers, cancha de básquet y áreas de estar.
- Parque Jardín: 7,5 has con espacios de estar, áreas de juegos de niños y lomadas, es el comienzo de los senderos del Parque Lineal.
- Rotonda Mitre.
- Parque de la Placita: tiene 19,5 has, escenario y gradas, aparatos de gimnasia y espacios de estar.
- Parque de los Niños Vicario: 3 has. destinadas a la recreación de los niños.
- Parque la Cantera: tiene 2,7 has de superficie frente a la antigua cantera, cuenta con un gran solado, un escenario para eventos y una cascada.
- Espacios verdes y placitas: espacios verdes residuales a lo largo del Acceso Sur, convertidos en áreas de estar con juegos para niños.
- Plaza Anfiteatro El Brete: 5 has con un escenario y sector de juego para niños, baños públicos y bar o quiosco.
- Parque Clotilde Fernández: áreas de estar, juegos de niños, aparatos de gimnasia.
- Sector gastronómico con espacio de juegos de niños: incluye dos bloques gastronómicos en dos plantas, baños públicos, y una plaza con juegos modernos para niños (en ejecución).

- Y finalmente el Jardín Botánico donde EBY entregó en este año a la Municipalidad un predio de 18 hectáreas con un centro de interpretación donde funciona un sector para informes y exposiciones más un salón SUM. También se dispone de laboratorios, oficinas, depósito e instalaciones sanitarias, todo rodeado por cerco perimetral y casilla de control de acceso. Asimismo se construyó una nave invernadero de 1.800 metros cuadrados destinados a siembra, germinación y tareas de investigación.

Según fuentes actuales del EBY, se estima invertir cerca de \$80 millones en la ciudad de Posadas durante el presente año (2018), lo que califica a la EBY y sus programas como una probable y seria fuente de financiación.

En este sentido recordemos que la EBY está formando parte de la nueva gestión del jardín botánico, junto con la Municipalidad y la UNAM. Uno de los objetivos principales que se plantearon es la forestación.⁶

FINANCIAMIENTO INTERNACIONAL

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID)

El BID es una organización financiera internacional creada en el año 1959 con el propósito de financiar proyectos viables de desarrollo económico, social e institucional y promover la integración comercial regional en el área de América Latina y el Caribe.

Objetivos:

El BID tiene por objetivo el implementar líneas de acciones estratégicas, sobre todo por medio de líneas de crédito o préstamos, tendientes a fortalecer y mejorar la salud, la educación y la infraestructura a los países que trabajan para reducir la pobreza y la desigualdad. En la actualidad, el BID es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo para América Latina y el Caribe.

A estos fines, el organismo tiene para ofrecer no sólo préstamos, sino además, donaciones, asistencia técnica e investigaciones asociadas a materia de su incumbencia.

Antecedentes inmediatos en Argentina:

Conforme a los datos del mismo banco, éste ha "sido históricamente el principal socio multilateral para el desarrollo de Argentina, con un promedio de aprobaciones anuales recientes de US\$1.360M. La cartera activa actual con el sector público es de 54 operaciones por un monto aprobado de US\$9.206,4M y saldo por desembolsar de US\$3.874,7M (42,1%) y se encuentra distribuida así: 61% en proyectos dirigidos a promover el crecimiento y la competitividad (transporte, energía, ciencia y tecnología, desarrollo rural y agropecuario, turismo), 28% promueven el desarrollo social (agua potable y saneamiento, educación, salud, desarrollo social y desarrollo urbano) y un 11% la mejor gobernabilidad (modernización del aparato del estado, gestión fiscal, seguridad ciudadana)."

PERSPECTIVAS FAVORABLES EN TORNO AL PLAN BELGRANO PARA EL NEA Y NOA.

De acuerdo al "DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO Y DE LA CORPORACIÓN INTERAMERICANA DE INVERSIONES para ARGENTINA - ESTRATEGIA

⁶ Al cierre de este Informe la Municipalidad de Posadas está en tratativas con la Entidad Nacional Yaciretá (EBY) para obtener de esta el financiamiento necesario para la construcción del Centro de Visitantes del Jardín Botánico (ver página 31).

DEL GRUPO BID CON EL PAÍS" para el período 2016–2019 (OCTUBRE, 2016).

A partir de la implementación del llamado Plan Belgrano, como línea de acción estratégica del Estado Argentino, en consonancia con ello, las intervenciones del Grupo BID en el país tendrán como objetivo contribuir, entre otros, a la reducción de la pobreza y el acceso a los servicios básicos, mayormente de las 10 provincias del NEA y NOA que conforman el Plan Belgrano y del Conurbano.

En lo que a este trabajo refiere e interesa, el BID como acción estratégica, hará especial enfoque, entre otras, en: 1) el mejoramiento del hábitat, con énfasis en el mejoramiento de barrios, la mejora de acceso a agua y saneamiento y la disposición de residuos en las regiones más pobres; 2) el financiamiento para la obtención y construcción de servicios básicos como salud, educación y vivienda;

El BID indica un contexto financiero del país propicio para aprobar para el período 2016-2019 una partida consistente en **"US\$6.000 millones, incluyendo proyectos regionales ya identificados con otros países, sujeto a la disponibilidad de capital financiero del Banco. A ello se sumarían los recursos que aporte la CII a los proyectos del sector privado. Argentina podrá acceder a todos los instrumentos de financiamiento del Banco, incluyendo los préstamos de reforma de política, en la medida en que las salvaguardas macroeconómicas del Banco lo permitan."** (**DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO Y DE LA CORPORACIÓN INTERAMERICANA DE INVERSIONES para ARGENTINA - ESTRATEGIA DEL GRUPO BID CON EL PAÍS" para el período 2016–2019 -OCTUBRE, 2016- punto 4.2, pag. 27).**

Acceso o elegibilidad de financiamiento para el sector público:

Son elegibles para el financiamiento que ofrece el BID los gobiernos e instituciones gubernamentales.

Para el financiamiento de proyectos del sector público, están incluidas las estructuras del gobierno central, provincial y municipal, también se extiende a estructuras u organizaciones gubernamentales, tales como bancos estatales, empresas estatales y universidades.

Protocolo para solicitudes de financiamiento para el sector público:

Cualquier agencia estatal nacional, provincial o municipal u otra entidad de carácter pública, que desee aplicar para financiamiento del BID, podrán presentar una nota formal requiriendo financiamiento a la agencia o ministerio perteneciente al gobierno nacional que coordina los recursos externos para financiación de proyectos.

La nota deberá ser rubricada por un funcionario gubernamental con rango ministerial (para requerimientos desde gobiernos o agencias nacionales), gobernador (en los casos que se trate de estados provinciales), o el intendente (para requerimientos desde ámbitos municipales). Además, la nota deberá identificar el nivel de prioridad del requerimiento, considerándola respecto a otros requerimientos que han sido previamente elevados a la agencia coordinadora del BID, si es que las hubo.

BREVES CONCLUSIONES:

Conforme se ha expuesto arriba, el BID a partir de su puesta en consonancia con la línea de acción del gobierno nacional en lo que se denomina el Plan Belgrano, está dispuesto a financiar obras de diversa naturaleza en la región del NEA, por lo menos hasta el año 2019. Más aún, considerando la escasa burocracia en términos de "aplicación" o solicitud del préstamo, puede abrir una ventana para los proyectos que aquí se buscan implementar y financiar.

FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DE FONPLATA (Fondo Financiero para el Desarrollo de la Cuenca del Plata):

FONPLATA es un organismo multilateral conformado por cinco países: Argentina, Bolivia, Brasil, Paraguay y Uruguay, signatarios del Tratado de la Cuenca del Plata. La misión del organismo es la de apoyar la integración de los países miembros para lograr un desarrollo armónico e inclusivo en la región de los países miembros. Para tales fines, instrumenta líneas de crédito y recursos no reembolsables del sector público para encarar la ejecución de proyectos de distinta naturaleza.

OBJETIVO DE FONPLATA:

Las acciones desplegadas por el organismo propenden a reducir las disparidades socio-económicas en la región de la Cuenca del Plata, implementando para ello, políticas y acciones de sinergia entre los distintos organismos o instituciones de desarrollo nacional o internacional para la ejecución de proyectos de mediana y pequeñas dimensiones en espacios geográficos delimitados.

PROTOCOLO DE SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO: FASE DE ORIENTACIÓN Y ANÁLISIS DE PROYECTOS POR LAS AUTORIDADES DE FONPLATA (Conforme a Directrices Generales del Ciclo de Proyectos para Aprobación de la Operación):

Se inicia con la recepción de la Carta Consulta, Solicitud de Financiamiento u otro documento de priorización presentado por el Prestatario. El Gerente de Operaciones y Países propone al Presidente Ejecutivo (ambos, autoridades de FONPLATA) la inclusión del proyecto en el Programa Anual Operativo – PAO por un periodo trianual y la propuesta de nota de acuse de recibo de la Carta Consulta o Solicitud de Financiamiento.

Si la Carta Consulta o Solicitud de Financiamiento no corresponde a un proyecto integrante del Inventario de Proyectos - IPY, este debe ser incluido formalmente, previo al proceso de orientación⁷.

El Responsable del Proyecto podrá requerir la participación de otros funcionarios y/o consultores-proponiendo los Términos de Referencia- de acuerdo a las necesidades para la elaboración del Perfil del Proyecto – PP.

El Responsable del Proyecto acuerda con el solicitante, la agenda de trabajo y la documentación que éste deberá entregar a FONPLATA, elabora los Términos de Referencia para la Orientación que son revisados y aprobados por el Gerente de Operaciones y Países. De acuerdo a la complejidad del proyecto y los avances del solicitante en la formulación de los documentos requeridos, se podrá recomendar la realización de más de una Orientación.

Normalmente la Misión de Orientación es liderada por el Responsable del Proyecto quien es el encargado de elaborar el Ayuda Memoria a ser suscrita entre FONPLATA y el Solicitante. También participan –si corresponde- especialistas técnicos de las áreas de interés particular para apoyar al Responsable del Proyecto.

En la Orientación mínimamente se deberá:

-Recopilar los estudios de factibilidad del proyecto, en caso de que resten estudios a realizar deben analizarse los procesos de selección de consultores y alcances de los estudios, con objeto verificar que reúnan la información necesaria.

-Considerar la Evaluación de Riesgo Fiduciario (ERF) que integra el Informe de Capacidad Institucional – SECI y cuando corresponde, la matriz de riesgo fiduciario y las recomendaciones de los estudios técnicos que hacen a la factibilidad del proyecto.

⁷ Las Autoridades Nacionales elaboran un listado de proyectos destinados a integrar por el periodo indicado el Programa Anual Operativo – PAO de FONPLATA.

-Orientar sobre la elaboración del Plan Operativo Anual (POA), el Plan de Adquisiciones y Contrataciones (PAC) y el cronograma de ejecución, entre otros.

-Suscribir el Ayuda Memoria de la Orientación.

El Responsable del Proyecto remite al Gerente de Operaciones y Países el Ayuda Memoria de la Misión de Orientación.

El Responsable del Proyecto recopila la información de base del Perfil del Proyecto - PP y los Estudios de Factibilidad (técnica, económica, financiera, institucional, ambiental y legal), estudia la documentación presentada por el solicitante con la participación de los técnicos de acuerdo a su especialidad y elabora el Perfil del Proyecto – PP que permita determinar la factibilidad del mismo para el logro de los objetivos.

El Gerente de Operaciones y Países revisa y da el visto bueno al Perfil que luego es aprobado por el Comité Operativo.

El Responsable de Proyectos gestiona la contratación de las consultorías de acuerdo al Presupuesto y Términos de Referencia aprobados y el Gerente de Operaciones y Países realiza el nombramiento del Equipo de Proyecto – EP.

El Responsable del Proyecto acuerda con el solicitante la agenda de trabajo y elabora los Términos de Referencia para el Análisis que son revisados y aprobados por el Gerente de Operaciones y Países.

Normalmente la Misión de Análisis es liderada por el Responsable del Proyecto quien es el encargado de elaborar el Ayuda Memoria a ser suscrito entre FONPLATA y el Solicitante, también participan los integrantes del Equipo del Proyecto para apoyar al Responsable de Proyecto.

En el Análisis mínimamente se deberá:

-Revisar y ajustar la documentación para emisión de la Propuesta Operativa.

-Revisar los Indicadores de Resultados para el Seguimiento.

-Identificar la información pendiente de entrega (por el solicitante a FONPLATA) para concluir el análisis del proyecto.

-Evaluar *in-situ* aspectos relevantes de la información suministrada del proyecto.

-Evaluar la estrategia de ejecución del proyecto.

-Presentar y discutir las condiciones contractuales.

-Elaborar el borrador del Manual Operativo (MO).

-Suscribir el Ayuda Memoria de Análisis.

El Responsable de Proyecto remite al Gerente de Operaciones y Países el Ayuda Memoria de la Misión de Análisis para posterior envío al Presidente Ejecutivo.

El Equipo del Proyecto – EP realiza las actividades de análisis y elabora la Propuesta Operativa – PO indicando, cuando corresponda, cualquier divergencia respecto del Perfil del Proyecto (cambios de dimensión, estructura/instrumento) u otro problema con la solución propuesta o dispensa de las políticas del Organismo.

El Gerente de Operaciones y Países revisa y da el visto bueno a la Propuesta Operativa - PO que luego es aprobada por el Comité Operativo.

IDENTIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE PROYECTOS ELEGIBLES

Previo a la Identificación, se evalúa la información relacionada a potenciales proyectos como: informes anuales de organismos internacionales, listados de prioridades, estrategias país, informes de unidades de análisis económicos de los países, etc.

Etapas mediante las cuales FONPLATA, por conducto del Punto Focal del País, toma conocimiento de proyectos (comprendidos desde ideas hasta proyectos preparados) enmarcados en la misión del Organismo y canaliza iniciativas para su integración al Inventario de Proyectos (IPY) por el Gerente de Operaciones y Países (GOP).

Normalmente la Misión de Pre Programación es liderada por el Gerente de Operaciones y Países (GOP) o quien él designe y participa el Punto Focal de País – FPaís y si corresponde podrá ser apoyada por un especialista técnico en un área de interés particular. El FPaís acuerda con el Órgano de Enlace la Agenda de Trabajo, elabora los Términos de Referencia y la Propuesta de Ayuda Memoria. El GOP es quien revisa y aprueba los indicados documentos.

En la Misión de Pre Programación mínimamente se deberá:

- Relevar la demanda de financiamiento para nuevas operaciones cuyos objetivos son congruentes con los objetivos estratégicos de FONPLATA.
- Exponer las modalidades y condiciones de financiamiento del Organismo.
- Conocer en general- los proyectos y su adecuación a la normativa.
- Recabar información para la elaboración del Abstracto de los proyectos identificados.
- Verificar en sitio las características de los proyectos –si corresponde-
- Suscribir el Ayuda Memoria de la Misión de Pre Programación.

La aprobación de los Abstractos de Proyectos es realizada por el Gerente de Operaciones y Países quien instruye la publicación en la Intranet. Las Cooperaciones Técnicas deberán cumplir con los mismos requisitos de documentación que los Proyectos, a excepción de las Cooperaciones Técnicas por procedimiento abreviado. Estas últimas sólo requerirán la elaboración de una Propuesta Operativa de acuerdo al anexo correspondiente, que será elevada por el Gerente Operativo y Países al Presidente Ejecutivo para su aprobación.

Normalmente la Misión de Programación es liderada por el Presidente Ejecutivo o quien él designe y siempre la integra el Punto Focal de País (FPaís) quien es el responsable por elaborar la Ayuda de Memoria a ser suscrita entre FONPLATA y el Órgano de Enlace.

En la Misión de Programación mínimamente se deberá:

- Acordar con las Autoridades Nacionales un listado de proyectos para integrar -por un periodo de tres años el Programa Anual Operativo – PAO de FONPLATA.
- Suscribir el Ayuda Memoria de Programación.
- Otros.

El GOP remite al Presidente Ejecutivo el Ayuda Memoria de la Misión de Programación y Abstractos de los proyectos priorizados.

El *Ciclo de Proyectos* para Operaciones es gestionado por la Gerencia de Operaciones y Países, con la participación de la Gerencia de Administración y Finanzas en los aspectos financieros de la operación y del Consejero Legal en los aspectos jurídicos.

La Presidencia Ejecutiva supervisa y aprueba –con el asesoramiento del Comité Operativo (CO)- los hitos de las etapas del *Ciclo de Proyectos* desde la Identificación del Proyecto hasta la Evaluación de la Operación, informando periódicamente al Directorio Ejecutivo (DE).

El Directorio Ejecutivo¹ interviene en la etapa de aprobación de las operaciones con el apoyo de la Comisión General² del Directorio (CDE).

Al solicitante, Órgano de Enlace, Prestatario y/o Organismo Ejecutor le corresponde cumplir los requerimientos del *Ciclo de Proyectos* con la asistencia de FONPLATA.

ANTECEDENTES DE PROYECTOS EN INVENTARIO DE FONPLATA PARA ARGENTINA:

NUMERO	PROYECTO	SECTOR	MONTO
AR-101	Proyecto de Desarrollo Social en Áreas Fronterizas del Noroeste (NO) y Noreste (NE).*	SOCIAL	28.170.000
AR-102	Desarrollo Local y mejora de	PRODUCTIVO	20.000.000

	competitividad y participación de las Pymes en el mercado Internacional.		
AR-103	Programa de desarrollo de áreas agro productivas en provincias fronterizas de la Cuenca del Plata - Primera Etapa.	PRODUCTIVO	18.400.000

* Proyecto ejecutado por etapas dentro del programa PROSOFA III, implementado a partir del Contrato de préstamo N° ARG-21/2014, suscripto entre la Nación Argentina y el Fondo Financiero para el Desarrollo de la Cuenca del Plata (FONPLATA), aprobado por decreto nacional N° 709/2015.

BREVES CONCLUSIONES:

Como podrá observarse, las líneas de crédito ofrecidas por FONPLATA, abarcan proyectos de diversa naturaleza (productivos, sociales, etc.). Dicha cuestión plantea una ventaja para la gama de proyectos que son objeto de este trabajo, ya que los mismos encaran acciones de la más diversa índole (mejoramiento territorial en barrios o de infraestructura cultural y ambiental), lo que hace que todos ellos sean factibles de elegibilidad conforme a las pautas señaladas más arriba.

En lo referente a los aspectos socio-económicos de nuestros proyectos (especialmente en lo que hace a Villa Dolores y Villa Cabello), tenemos los antecedentes inmediatos (año 2015) de financiación de proyectos dentro del programa "PROSOFA", lo que constituye un aliciente interesante para subvencionar estos proyectos en la completitud en que deberán ser encarados (desde el plano de infraestructura hasta social).

Por contrario, tal cual se ha expuesto según el protocolo de presentación de proyectos, los mismos pasan a integrar el "inventario de proyectos" del FONPLATA, lo que representa un proceso eventualmente trianual. Dicho período, podrá presentarse como un obstáculo a la celeridad o ejecutividad inmediata de los proyectos encarados.

Programa de Innovación y Desarrollo Local del Programa de las Naciones Unidas (PNUD)

Continuando con la línea de financiamiento internacional, el PNUD junto al Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de la Nación ofrecen el programa a fin de asignar recursos para financiar proyectos orientados a "Innovación y Desarrollo Local". Esto se enmarca en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, donde el PNUD contribuirá a fortalecer las capacidades instituciones para el logro de un modelo de crecimiento equilibrado e inclusivo, incorporando de manera efectiva la perspectiva de género y una agenda nacional de desarrollo que contemple los desafíos de pobreza cero, entre otros de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 (ODS 2030).

Así, los gobiernos locales juegan un rol clave en los ODS 2030, dado que están en mejores condiciones para comprender las necesidades, los desafíos y las capacidades colectivas. Las estrategias de desarrollo local ayudan a reducir las disparidades entre territorios, fomentan la cohesión social, generan oportunidades socioeconómicas, entre otras cuestiones.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Los municipios están habilitados a presentar iniciativas que promuevan el desarrollo local con impacto social y económico.

Entre los requisitos, las propuestas se deben enmarcar en las siguientes líneas:

- Innovación (redes de innovación local, modelo de gestión innovadores)
- Desarrollo productivo local (fomento productivo y competitividad territorial, creación de capital social)
- Fortalecimiento de gobernanza territorial (gobierno abierto, ciudadanía digital)

Las propuestas se tienen que dirigir a la Dirección de Proyectos de Implementación Nacional (dproy@mrecic.gov.ar) y al PNUD (registry.ar@undp.org).

RESUMEN

Programa	Municipal	Provincial	Nacional	Internacional
Presupuesto Municipalidad	X			
Fondo de Desarrollo Urbano	X			
Presupuesto Participativo	X			
FONAVI		X		
PROMEBA			X	
Ciencia y Tecnología			X	
Desarrollo Social			X	
CFI			X	
EBY				
BID-Plan Belgrano				X
FONPLATA				X

2 MERCADO MODELO LA PLACITA – CERRO PELÓN

Componente 6: Relevamiento de la situación actual del área del Área del Mercado modelo "La Placita" y del barrio "Cerro Pelón" de la Unidad Territorial Este

Producto 4: Plan de Sector 2: Puesta en valor del Área del Mercado Modelo La Placita y del barrio Cerro Pelón

Actividad 14: Actualización de la situación actual del Área del Mercado modelo "La Placita" y del barrio "Cerro Pelón". Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen:

C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C9, Victoria Borgarello

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk (de acuerdo a TDR).

C4, Mariano Pianovi, Pedro Herrera (incorporados).

Coordina: Marcelo Corti

14.1. Relevamiento de la situación actual del área del Área del Mercado modelo "La Placita" y del barrio "Cerro Pelón"

Con fecha 5/12/2017 se presentó oficialmente a DINAPREM el formulario de SOLICITUD DE GASTO LOGÍSTICO para la Realización del Relevamiento planialtimétrico por un Monto Máximo según TDR del rubro de \$ 65.000, fijándose como fecha de entrega de lo solicitado el 27/12/2017 y como lugar de Entrega la Municipalidad de Posadas, en horario de Recepción de 7 a 13 hs. Se designó como Responsable de consultas técnicas al Arq. Horacio Szeliga, en horario de 7 a 19 hs.

El pedido incluye Relevamiento planialtimétrico y de hechos existentes en el predio del Jardín Botánico Alberto Roth, con una superficie de 10,8 hectáreas, y el entorno inmediato del Mercado Modelo La Placita, ambos de la Ciudad de Posadas. Se puso en conocimiento de DINAPREM que el relevamiento deberá incluir la ubicación georeferenciada de las especies forestales de relevancia, a indicación de la Coordinación del estudio y/o Consultor afectado para tal fin, y que el material deberá ser entregado en soporte magnético.

De acuerdo a lo solicitado, se entregaron también datos de cinco (5) posibles Proveedores, a quienes se comunicó que las oficinas de DINAPREM se comunicarían con ellos para solicitar presupuesto y se les requirió premura en la presentación de la oferta correspondiente.

Se adjunta copia de la solicitud.

Por causas que desconocemos y que son ajenas a la voluntad del equipo de consultores/as, al día de la fecha no hemos recibido información, consultas ni notificaciones sobre los resultados de la consulta. Continuamos en atenta espera de las mismas y a disposición para responder los requerimientos y consultas de los proveedores que DINAPREM designe.

Se considera por tanto cumplida hasta el punto máximo posible la tarea de Seguimiento y control del relevamiento planialtimétrico correspondiente a esta actividad, producto y etapa del estudio.

14.2. Presentación del área

Unidad Territorial Este

Área del "Mercado Modelo La Placita" y del "Barrio Cerro Pelón"

El área se encuentra en el cuadrante noreste del casco céntrico e histórico de la Ciudad. Su desarrollo se vincula directamente a su relación con el río Paraná y la actividad portuaria que se intensifica en el siglo XIX y primeras décadas del siglo XX, momento en el que además se complementa con el servicio ferroviario de pasajeros y cargas que contaba con su estación en las inmediaciones. De esta actividad, hoy desaparecida junto con el puerto que fue relocalizado aguas abajo, quedan registros en algunos de los edificios destinados originalmente al acopio de mercaderías, actualmente en desuso y estado de abandono. En el sector se destacan el asentamiento informal conocido como "Cerro Pelón", el "Mercado Modelo La Placita" vinculados por una serie de espacios públicos, que formando un conjunto, han sido identificados como Áreas para Plan de Sector 9-10 en la Ordenanza de Ordenamiento del Frente Fluvial (Ordenanza XVIII-126), la cual forma parte del Plan Urbano Ambiental como instrumento de gestión urbanística.

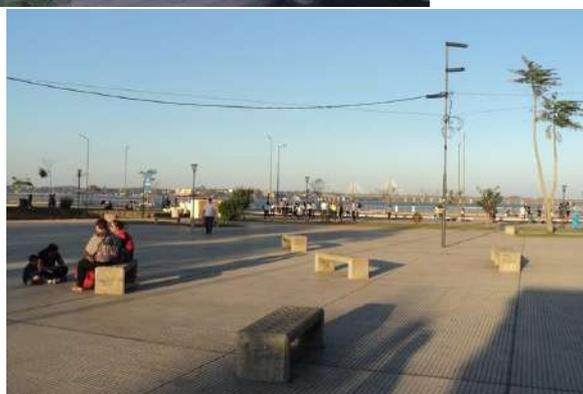
Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Se caracteriza por:

- Una serie de espacios públicos de diversa escala, de alto valor paisajístico y social, sin una adecuada cualificación y vinculación a escala peatonal.
- Edificios de valor histórico y arquitectónico que no cuentan con un régimen de protección, algunos de los cuales se encuentran en desuso y estado de abandono.
- Hitos históricos desaparecidos producto del impacto del llenado de la Represa de Yacretá: el antiguo puerto, estación de trenes, antigua usina, parte del barrio Villa Blosset, etc.
- Interrupción de la trama vial jerárquica.
- Puntos panorámicos hacia el río Paraná y la República del Paraguay.
- Vinculación con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos.
- Asentamiento irregular de antigua data, ubicado sobre un sitio de referencia urbana por sus condiciones topográficas y de localización: el popular Barrio Cerro Pelón.
- El Mercado Modelo La Placita, de gran valor histórico, cultural y arquitectónico, que se encuentra en estado crítico en cuanto a condiciones de seguridad, infraestructuras de servicio, accesibilidad y estacionamiento público. El mismo se constituye en un equipamiento muy valorado popularmente y como atractivo turístico a potenciar.
- Falta de adecuación del espacio público para satisfacer la demanda de estacionamiento de vehículos particulares que acceden al Mercado.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



El mercado la Placita y su entorno urbano (Monoblok, Costanera, etc.)



Imágenes del sector en distintos momentos del siglo XX.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"





Imágenes del sector en distintos momentos del siglo XX.

14.3. Caracterización del área

14.3.1. Villa Blosset

El nacimiento de este barrio data de comienzos de Siglo XX. A través de los hermanos Blosset y particularmente gracias a la gestión de **José Robert de Blosset**, Ingeniero egresado del Instituto Tecnológico de Paris y ex Intendente de Posadas, alrededor del año 1904 comenzaron a llegar a la zona los primeros pobladores del barrio, que fueron los obreros que construyeron la Usina, cuyo año de inauguración se tomó posteriormente como fecha de fundación del Barrio Villa Blosset.

Este barrio albergó en sus comienzos, aserraderos, talleres, herrerías y establecimiento metalúrgicos; vinculados estos al puerto que estaba ubicado en la zona, y que luego quedara bajo las aguas, producto de la subida de la cota del embalse de Yacyretá.

El límite Este del barrio es la ex- vía del ferrocarril, el Oeste, la Avda. Roque Sáenz Peña, al Norte la calle que continúa Córdoba y al Sur la rotonda de la Costanera, al inicio del ex-puerto.

Éste es uno de los barrios más característicos de la ciudad. En Villa Blosset residían varias familias de bajos recursos económicos como en un pequeño poblado, a orillas del Río Paraná, hace más de 20 años fueron desalojadas por el llenado del embalse de la represa de Yacyretá. El resto del barrio es de clase socioeconómica media, y actualmente clase media alta, debido, entre otros motivos, al desarrollo urbanístico que se produjo por la construcción de la **Costanera Monseñor Kemerer** que bordea el mismo.

Dentro del radio de influencia de este histórico barrio, podemos ubicar a la Parroquia Stella Maris y el Colegio Parroquial que lleva el mismo nombre creado en 1973; el Club Cultural Deportivo "Carlos Guido Spano", fundado en 1943; la ex Estación Ferroviaria y al **Mercado Modelo "La Placita"**.

Datos poblacionales:

Provincia de Misiones. Vivienda y Población por Barrio del Municipio de Posadas. Año 2010

Barrio	Viviendas	Población
Centro	6.768	12.191

Villa Blosset	376	882
	7.144	13.073

Fuente: Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC). Importante: estos dos barrios no entran completamente en área de intervención.

14.3.2. Cerro Pelón

El cerro Pelón, como está, situado sobre las barrancas del río Paraná, siendo uno de los primeros barrios de la ciudad, pero a pesar de estar cerca del centro era olvidado, considerado una villa de emergencia.

El cerro Pelón fue cortado por la avenida de bajada al puerto y esas piedras fueron utilizadas para construir el antiguo puerto de Posadas. Era un lugar muy concurrido por personas que llegaban de otros lugares como embarcados, mozos de cordel, también en la época del Mensú cuando los conchabadores le entregaban dinero por adelantado a los contratados que después iban al norte para la cosecha de yerba en los obrajes de madera.

Por aquellas épocas, la zona vinculada al puerto posadeño presentaba un intenso movimiento comercial. La carga y descarga de mercaderías llegadas desde el Alto Paraná y de localidades río abajo eran permanentes.

El Cerro Pelón es considerado un auténtico monumento natural de la ciudad."

Después de tantos años de cambios producidos alrededor de este cerro, llama poderosamente la atención el hecho de que sobre la barranca norte prácticamente los cambios han sido mínimos. La ocupación informal de antigüedad mayor a 50 años, sobre lotes privados, es un factor que dificulta la regularización. En cambio, sobre la calle Alvear, las propiedades se han ido revalorizando con la expectativa de los propietarios de que en un corto tiempo el cerro se iría urbanizando dando paso al desarrollo. A pesar de la construcción de la Avenida Costanera, el mismo no se ha producido.

Al realizar un recorrido por el cerro se puede observar las precarias viviendas, que actualmente se mantienen, en contraste con las construcciones modernas. Entre ellas se levanta y existen angostos pasillos y sinuosos laberintos.

Se evidencia el contraste entre las viviendas precarias, que aún se mantienen sobre la barranca, con otras modernas existentes en las inmediaciones.

En la Avenida Roque Pérez, en dirección este-oeste, durante las tres primeras cuerdas, se mantiene una zona de espacios públicos propiamente dichos. Tiene la particularidad de que las viviendas se encuentran dispuestas a ambos lados en un nivel superior.

14.3.3. Monoblock de Viviendas de la Primera Unidad Vecinal de Posadas

Frente al Mercado Modelo "La Placita" Podemos encontrar al Monoblock de viviendas de la Primera Unidad de Posadas, que data de la década de 1960. Está construido en uno de los boulevares de la Avenida Roque Saenz Peña.

El proyecto del edificio estuvo a cargo de los arquitectos Degiorgi, Fogeler, Morales y Pomar. Fue pensado inicialmente para relocalizar a los vecinos de Villa Blosset, quienes habitaban en asentamientos precarios a orillas del Río Paraná. En su planteo es clara la influencia del Movimiento Moderno, no sólo por su morfología sino también por su implantación.

La manera en que se dispone en el terreno y el manejo de sus dimensiones, dan lugar a estacionamientos vehiculares al aire libre del lado del Paraná y del lado opuesto a una vereda peatonal.

Al respecto la Arq. Liliana Oleksow, en la entrevista para el "Informe: **LA NUEVA PLACITA Y SU IMPACTO EN POSADAS**", por Diana Gisela Fernández y Minerva Rosa Gamarra, comenta lo siguiente: "(...) En 1960, aquí en nuestra provincia, se construyó El Anfiteatro, entre otras obras (...) en la avenida Roque Sáenz Peña se construyeron dos edificios- al mismo tiempo- que en realidad no correspondía que se hicieran en ese lugar porque estaba destinado a ser rambla, es decir, espacio público con vegetación con todo un trabajo paisajístico.

La cuestión es que mal o bien se construyen dos edificios; un edificio es un grupo de departamentos, fue el primer monobloc de la ciudad. En el predio de al lado se construyó precariamente un edificio para albergar la gente que vivía del comercio, las paseras que anteriormente se ubicaban en el Cerro Pelón. (...)"

La personalización de este conjunto habitacional de 3 niveles y 24 departamentos, se genera en las terrazas del ingreso, que de manera dinámica, van intercalando su posición, utilizando la estructura de hormigón.

En la entrevista publicada en la revista TEKOHá N°2, del Colegio de Arquitectos de la provincia de Misiones, del 2013, "Arquitectura, docencia y cultura. Entrevista a Carlos Alberto Morales", el Arquitecto Morales recuerda: "(...) *La idea de los Monoblocks era que todos los vecinos de Villa Blosset, pudieran ir a vivir a esos departamentos que estaban en la Avenida. Este proyecto de los departamentos también lo hicimos los cuatro arquitectos: Degiorgi, Fogeler, Pomar y yo. Pero claro, siempre se piensa una cosa y después se hace otra. El traslado de los habitantes no se hizo nunca. Esos Monoblocks eran edificios de la provincia, después pasaron a ser del Instituto de Previsión Social y entonces el instituto los iba a usar para sus afiliados, empleados públicos. Lo más significativo era que en Posadas no había edificios de gran altura. Eran 24 departamentos y 30 empleados, así que por supuesto se hizo un sorteo. Yo era empleado, me anoté y conseguí un departamento. El problema fue que nunca se pudo llegar a formar un consorcio, y nunca se pudo mantenerlo en buen estado. La distribución por dentro es muy linda y es tan increíble que en tan poco espacio se pueda ocupar tanto. Los departamentos se conectan entre sí por medio de unas terrazas, que es por donde se entra. A mí me encanta esta obra.*"

14.3.4. Mercado Modelo "La Placita"

El Mercado Modelo "La Placita" fue inaugurado en 1962, aunque sus inicios datan de 1956. El edificio sirvió para la gente que iba y venía de Paraguay y vendía su mercadería por las calles tuviese un lugar techado donde ofrecerlas sin verse sometido a las inclemencias del tiempo. Al comienzo funcionó como un mercado de abastecimiento de frutas, verduras, carnes. Allí se vendían artículos puramente regionales, yuyos, chipa, sopa paraguaya, mates, bombillas, yerba, harina de mandioca, alimentos preparados en el lugar, maní suelto, rapadura de caña de azúcar, tabaco, dulces, plantas medicinales, aros, pulseras y sandalias de cuero.

Según los documentos que existen en el Archivo General de la Gobernación, el 22 de junio de 1956 se aprobó el "Plan Integral de Trabajo Públicos" de la Provincia de Misiones. Dentro del denominado "Plan Regulador de la Ciudad de Posadas" (conocido como Plan Urbis), en su Primera Etapa se incluyó la construcción de dos mercados para la ciudad de Posadas, uno al Norte (La Placita) y otro al Sur (Villa Urquiza).

En el año 1962 se inauguró o se liberó el edificio para atención al público. En el Archivo General de la Gobernación no existe documentación que establezca el día, el mes y si hubo acto de inauguración Sin embargo, los vendedores más "viejos", e inclusive los pobladores y lugareños dieron fe en establecer dicha fecha (27 de julio) como el inicio de actividades.

En 2005 y por ordenanza XVIII 93 se crea una Comisión Especial para la recuperación, remodelación y revaloración de los Mercados Modelos la Placita y La Placita del Puente.

La Cámara de Representantes por Ley VI N° 116/05, declaró Patrimonio Cultural al bien inmueble del Mercado Modelo. Hoy "la Placita" está ubicada en un lugar estratégico de la ciudad y con una gran carga de identidad cultural, social e histórica, no solo de Posadas, sino de toda la provincia y la región.

El 9 de septiembre de 1989, debido a un desperfecto eléctrico, se incendian gran parte de los locales; por lo que se los trasladó provisoriamente en la misma zona y recién para el año 1991 volvieron a ocupar nuevamente el edificio.

La mayoría de los puestos son pasados de generación en generación; de padres a hijos y nietos; significando un trabajo familiar.

Desde su creación cumple una función social y económica, al facilitar el acceso a ciertos productos a menor precio y también generar fuentes de trabajo.

En el año 2003 se habilita la Placita del Puente, en la que se reubica a los puesteros que estaban en la zona del Mercado Modelo, sobre la bajada de la avenida Polonia hacia el Puerto local, después de dejar el playón que ocupaban frente al mercado Modelo tras el incendio que lo afectó hace varios años. Mediante una autorización conferida por la Municipalidad de Posadas en el año 1.998, estos vendedores se ubican provisoriamente en el predio del puerto, a partir de un convenio firmado entre el Gobierno Provincial, la comuna capitalina y la Prefectura Naval Argentina, por medio del cual se les otorgó la tenencia del terreno con destino a los puesteros. En dicho convenio quedó claramente establecido que el predio de la Prefectura estaba afectado a las obras de la Entidad Binacional Yacypretá, debiendo en

consecuencia ser entregado libre de ocupantes por parte de la municipalidad, asumiendo ésta la responsabilidad de la ocupación y desocupación del mismo. El mencionado acuerdo, fue ratificado por Decreto 156 del Poder Ejecutivo Provincial y por el Decreto 427 de la Municipalidad de Posadas de plena conformidad de las partes.

Durante el año 2005 se presentó el proyecto de un Nuevo Centro Comercial que reemplazaría y albergaría los locatarios de ambas placitas, además de los vendedores ambulantes, paseros y yuyero. El proyecto se enmarcaba dentro de las obras complementarias de la Entidad Binacional Yacyretá (EBY). El Megamercado presentado por la EBY estaría ubicado por las avenidas: Marconi, Mitre, Trincheras de San José y el Acceso Sur de la ciudad de Posadas. El mismo contaría con 11.300 metros cuadrados cubiertos y 376 locales comerciales, además de playas de estacionamiento y áreas verdes de uso público.

La propuesta tanto de la Municipalidad como de la EBY era la de trasladar el viejo Mercado Modelo "La Placita" de Villa Blosset a la nueva Placita del Puente, demoler ese predio y generar allí un área de esparcimiento y recreación, preservando el edificio sobre Sarmiento y la Roque Sáenz Peña para exposición de artesanías. Desde la municipalidad se pretendía también, liberar de la zona el monoblock habitacional que se encuentra ocupando la avenida y su confluencia con la calle Santa Fe. Este proyecto fue resistido por los puesteros, quienes se manifestaron reclamando no ser trasladados y la propuesta no avanzó.

Durante el año 2010, vuelve a estar en la agenda municipal la propuesta de traslado de los puesteros de la Placita a la Placita. La municipalidad invitó a participar a los puesteros de una reunión donde nuevamente se vuelve a plantear la idea del traslado del Mercado. Asistió una minoría representando a todo el grupo de gente, en la cual estuvieron en contra a la propuesta presentada por la municipalidad. La Asociación de Puesteros había presentado a la Entidad Binacional Yacyretá propuestas de mejora del predio. Si bien dentro de los mismos puesteros había un grupo que aceptaría el traslado con algunas condiciones de mejora de ubicación y cantidad de metros de los puestos, la mayoría no aceptó ningún tipo de propuestas de traslados; sino de mejora del edificio histórico.

Siempre se contó con un comisión interna, que le permitía interactuar con el Municipio y otros organismos del Estado Provincial. Hace unos años se estructuran a partir de Delegados por sector y rubro. En un momento fueron trece delegados que eran muy importantes y referentes de cada sector. Actualmente algunos puesteros están afiliados al SIVARA (Sindicato de Vendedores Ambulantes), que los representa, y les permite interactuar, con los funcionarios municipales y provinciales. Este sindicato cumplió un rol estratégico en la lucha por el traslado del Mercado Modelo. Su organización interna es participativa, de acuerdo a lo que sostienen sus representantes: "se deja que todos opinen, que todos participen, sobre la realidad de La Placita y lo que desean, para mejorar sus condiciones tanto de venta, como de infraestructura". En la actualidad existe un tipo de organización informal entre los puesteros, con elecciones de delegados por sector. Desde el municipio se cuenta con un Administrador del Mercado Modelo, que pertenece a la Dirección de Administración Descentralizada, de la Secretaría de Gobierno Municipal.

Existen en la actualidad 255 Puestos, en las tres plantas, divididos en 7 sectores por rubros:

El Sector N°1 se encuentran los productos regionales como ser harina de maíz, frutas y verduras, maní suelto y en barra hierbas, raspadura de caña de azúcar, yerba mate, infusiones, tabaco, dulces, y productos medicinales como ser hiervas y cremas. El uso de la amplísima variedad de hierbas medicinales es una de las tantas formas que toma el traspaso cultural del pueblo Guaraní en Misiones, ya que los Guaraníes conocían plantas medicinales tales como cangarosa, toronjil, cocú, caa-ré, canchalagua, etc.; con las cuales aliviaban dolores de estómago, prevenían enfermedades intestinales, curaban mordeduras de serpientes, desinflamaban golpes o dolores musculares, etc. Así mismo hay zapatería y artículos deportivos.

Sector N°3: Artículos regionales, mates, productos en cuero atrapasueños, aritos, collares, pulseras, y sandalias de cuero; sábanas, toallas, toallones, cortinas, acolchados productos realizados con Ao Po⁸. Dentro del sector 4 los puestos están dedicados a la venta de electrónicos y ferretería y zapatería.

⁸ Palabra del Idioma Guaraní que significa *tela fina o prenda delicada*

Dentro del Sector 5 al ser los locales de menor dimensión los rubros oscilan entre electrónica, bolsos y carteras, perfumería, etc. El sector 6 se caracteriza por locales dedicados a la venta de juguetes, artículos de decoración para la casa, mantelería, sábanas, toallas y toallones. En el piso superior solamente hay locales dedicados a la venta de indumentaria para toda la familia.

Cada locador puede trabajar con 3 rubros, pero uno debe ser el principal y los otros 2 complementarios o afines. Los propietarios de locales o puestos poseen una Sesión de derecho de uso del mismo, por parte de la Administradora (Municipalidad). A septiembre de 2017 pagaban un canon de \$60,00 por metro cuadrado, lo que significa que cada puestero paga de acuerdo a los metros cuadrados que tiene su puesto. Este monto está sujeto a una actualización que se viene analizando desde la Municipalidad.

Los propietarios de los locales deben ser como mínimo Monotributistas para poder trabajar, para lo cual la actual gestión municipal realizó un reempadronamiento actualizando documentación y revisando las deudas de alquileres de los locales.

Siempre existieron conflictos internos, entre los puesteros; existiendo dos grupos, uno que quería ser relocalizado en el proyecto de la Placita del Puente y el otro, mayoritario que siempre lucho y se resistió a cualquier tipo de traslado.

Los conflictos que suelen presentarse en la actualidad, son producidos por el no cumplimiento de la ordenanza 146/96, que establece el límite hasta el cual pueden exhibir mercaderías, a través de una línea amarilla; que muchas veces no se cumple; por lo que desde la Administración se inspecciona para realizar constantes readecuaciones, de manera de descomprimir y liberar el tránsito en los pasillos".

Otro de los conflictos internos manifiestos es la presencia de los niños menores, hijos de los puesteros que suelen deambular y correr por los pasillos; ya que sus padres no tienen con quien dejarlos y esto crea un malestar con los otros puesteros.

Al existir un recambio generacional, hijos o nietos que se hicieron cargo del puesto, tienen otra manera de pensar y actuar, que a los más antiguos les molesta, ya que sienten que se ha perdido el "Valor de la Palabra", la Solidaridad, respeto, y el sentido de pertenencia por la identidad y el bienestar colectivo.

Con relación con el entorno, actualmente no se presentan conflictos importantes, si bien la relación con la Cámara de Comercio e Industria de la Ciudad de Posadas siempre es tensa, se ha podido mejorar y avanzar en algunos trabajos en conjunto. El principal motivo de conflicto es que algunos de los productos que se venden son ingresados desde la frontera por vía informal.

En los alrededores del Mercado Modelo, se encuentran locales comerciales que venden los mismos productos que en la placita. Además existen algunos comercios que venden comidas típicas misioneras que forman parte de la cultura gastronómica compartida con el vecino pueblo del Paraguay tales como el M'beyú, el chipá so'ó, la sopa paraguaya⁹, la tarta de choclo, etc. Actualmente se está desarrollando una zona gastronómica sobre la costanera, ubicada muy cerca de la "La Placita".

La capacidad de adaptación, sumada a las luchas grupales de permanencia, hace de La Placita un ícono de la identidad social de Posadas, con sus características comerciales alternativas identificadas más con las ferias solventadas por el espíritu de lucha por sobre las estrategias del marketing.

Hoy, la mayor parte del espacio es ocupado por puesteros vendiendo ropa, productos electrónicos, y otros productos importados de china; lo que evidencia el cambio que sufrió el Mercado Modelos, cuyo fin principal era la de nuclear a los vendedores ambulantes y "Villenas o Paseras¹⁰" que provenían de la ciudad de Encarnación o del interior de la provincia y que en la actualidad se los puede ver con sus puestos ubicados en ciertos lugares del centro de la ciudad, donde venden futas, verduras; productos medicinales, etc., como en los viejos tiempos.

⁹ Comidas típicas paraguayas elaboradas con harina de maíz, choclo, leche, huevo y queso.

¹⁰ Mujeres paraguayas o argentinas que se dedican al pase de mercaderías varias en la zona fronteriza entre Posadas-Encarnación

14.4. Actores con presencia física en áreas de influencia del Sector

Instituciones Educativas
Instituciones Educativas <u>Públicas</u> <ul style="list-style-type: none">• Bachillerato Orientado Provincial (BOP) N°09• Escuela Normal Superior estados Unidos del Brasil <u>Públicas, de Gestión Privada</u> <ul style="list-style-type: none">• Instituto Stella Maris• Instituto Horacio Quiroga
Red Sanitaria
<ul style="list-style-type: none">• Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°6 Villa Blosset – Zona Sanitaria Capital – Área Programática I
Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales
<ul style="list-style-type: none">• Centro Cultural Vicente Cidade• Espacio Multicultural "La Costanera"

Componente 6: Relevamiento de la situación actual del área del Area del Mercado modelo "La Placita" y del barrio "Cerro Pelón" de la Unidad Territorial Este

Producto 4: Plan de Sector 2: Puesta en valor del Área del Mercado Modelo La Placita y del barrio Cerro Pelón

Actividad 15: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por el plan Estratégico 2022 y el PUAP para la zona. Rol y carácter de las mismas en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C4, Mariano Pianovi**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa (de acuerdo a TDR)

C8, Javier Mendiondo (incorporado)

Rocio Conci.

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

15.1. Los planes en relación a los modelos urbanos

15.1.1. Plan Regulador Urbis (1957)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Urbis surgen en un momento en el que la planificación urbana se encuentra dominada por la figura del "plan regulador" (década del 20 al 50), en una fase caracterizada por una pretensión científica, y una declinación del concepto de urbanismo y su reemplazo por la noción de planificación. Como otros planes de la época, el Plan Urbis combina dos vertientes que atraviesan gran parte del siglo XX. Por un lado, la derivada de las corrientes funcionalistas originadas en el CIAM de la Carta de Atenas, que en este plan se expresan en el "zoning", y una manera de concebir la ciudad a través de una formalización que se aproxima a configuraciones arquitectónicas. Por otro, la vertiente anglosajona de Patrick Abercrombie (Plan de Londres, 1943), potenciada por las vertientes de origen norteamericano, centradas en las lecturas territoriales y una preocupación por la geografía (Lewis Mumford y la Regional Planning Association of America), y la fuerza de la noción de "unidad vecinal" (*neighborhoods units*, de Clarence Perry, Plan Regional de Nueva York, 1932). Tanto en el CIAM como el urbanismo anglosajón, subyace la idea de interacción entre orden social y orden físico. En el ámbito local, el Plan Urbis emerge en un contexto de políticas urbanas generadas en las experiencias previas inmediatas de los planes quinquenales y el debate en torno a la reconstrucción de la ciudad de San Juan (1944). Se trata de una planificación estatal, en un momento en que se crean oficinas de plan regulador e institutos de planificación regional en diversas ciudades del país. Dos ejemplos contemporáneos son el Plan Regulador de Córdoba (Ernesto La Padula, 1954) y Plan Regulador de Buenos Aires (Odilia Suárez, 1958).

15.1.2. Plan Posadas (1971)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Posadas emerge en el contexto de un Estado desarrollista, que otorga a la planificación territorial una impronta de eficiencia, y un rol de herramienta del modelo económico de plazos y metas, basado en la industrialización (Plan Nacional de Desarrollo, CONADE, 1965-69). La planificación debía sustentarse en enfoques metódicos, como la forma de responder a una demanda de racionalidad. A la vez, es una época en que confluyen teorías como la de la modernización y la de la marginalidad, que intentan explicar el tipo de urbanización latinoamericana, de las que deriva el problema central de la planificación urbana: el desordenado crecimiento de nuestras ciudades. Se apela entonces a nociones como las de "polos de crecimiento" de François Perroux (1961) y "ejes de crecimiento o direccionales", como una manera de racionalizar la expansión urbana, a través de las infraestructuras. En este período, se hace fuerte la idea territorio regional por encima de la de territorio nacional. Algunos ejemplos contemporáneos al Plan Posadas y que comparten parte de sus preceptos son: el Esquema Director Buenos Aires 2000 (1968), seguido por el Estudio Preliminar de Transporte para el Área Metropolitana de Buenos Aires (1970) y el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba (1973), seguido del Estudio de Transporte Masivo y el Estudio de Costos de extensión de infraestructura para la ciudad de Córdoba (1974).

15.1.3. Plan Estratégico Posadas 2022 (2008)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Estratégico Posadas 2022, en su formulación, responde al paradigma de la planificación estratégica de finales de la década del 70, que emerge en el contexto local recién en los años 90, momento que se hace evidente la crítica al "Plan" y al llamado planeamiento urbano normativo o tradicional. Estas visiones responden a un auge de las políticas neoliberales a nivel mundial, que se vieron acompañadas por un retraimiento de Estado y de políticas de desregulación, que dará lugar a la aparición de nuevos actores en la transformación de la ciudad y el territorio. El debate se centra en las ideas de descentralización administrativa, participación ciudadana y un urbanismo centrado en proyectos, menos preocupado por los planes urbanos (ciudad ideal) y más preocupados por la ciudad real, la identidad local y, más adelante, la inclusión social. Al mismo tiempo, se produce una pérdida de relevancia relativa en la idea de territorio asociada al espacio-nación, desplazándose al ámbito de las propias ciudades y sus entornos metropolitanos, bajo la premisa de competitividad económica. Córdoba, en los '90, y Rosario, a posteriori, son ejemplos de modelos de aplicación del enfoque estratégico en el ámbito local.

15.1.4. Plan Urbano Ambiental Posadas (2012)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El PUAP responde a una concepción mixta que reúne elementos de la planificación estratégica con otros derivados de la planificación centrada en el ordenamiento físico, retomando algunos planteos de planes urbanos anteriores y asumiendo la existencia de una tradición en planificación de la ciudad de Posadas. Las crisis de finales de la década del 90 y la del 2001, redefinieron de los diferentes niveles del Estado en los procesos de desarrollo territorial. Reaparece la herramienta del Plan y de las escalas nacional y regional como marco de coherencia en la aplicación de las políticas públicas y de la planificación urbana como una de sus dimensiones. A igual que en la planificación estratégica, la demanda de procesos operativos e instrumentales es clave, aunque en el caso del PUAP, se verifica un énfasis en instrumentos normativos y proyectos, que explicita una discusión general dentro de la planificación urbana, vinculada a la relación entre el plan y el proyecto, en donde adquiere relevancia el instrumento del Plan de Sector. Por otra parte, el PUAP muestra una fuerte consideración del tema ambiental, común en los planes urbanos actuales, como por ejemplo, el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires.

15.1.5. Cuadro comparativo entre Planes Urbanos (ver Anexo 1)

15.2. Normativas vigentes y proyectos realizados y programados

	Ordenanzas municipales de uso de suelo	Otras ordenanzas municipales	Otras leyes provinciales, nacionales, etc.	Proyectos realizados por sector desde el 2010	Proyectos programados para cada sector desde el 2010
LA PLACITA /CERRO PELÓN	- Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial - Sancionada en 2011.	- Proyecto de Ordenanza de declaración de Patrimonio material e inmaterial para La Placita (2017).		- Obras menores de mantenimiento en el edificio del Mercado Modelo La Placita, varias etapas, Municipalidad y Provincia. -Obras de mantenimiento en muros de contención de Cerro Pelón (2016-2017), Municipalidad. - Obras de remodelación de los bulevares de las cuatro avenidas del casco céntrico (se ejecutaron en av. Corrientes y av. Mitre y se discontinuó en av. Roque Pérez y Roque Sáenz Peña), proyecto Municipalidad y ejecución Provincia (años 2013-2014).	

Ver ANEXO 2: Normativa urbanística de aplicación

15.2.1. Gráficos

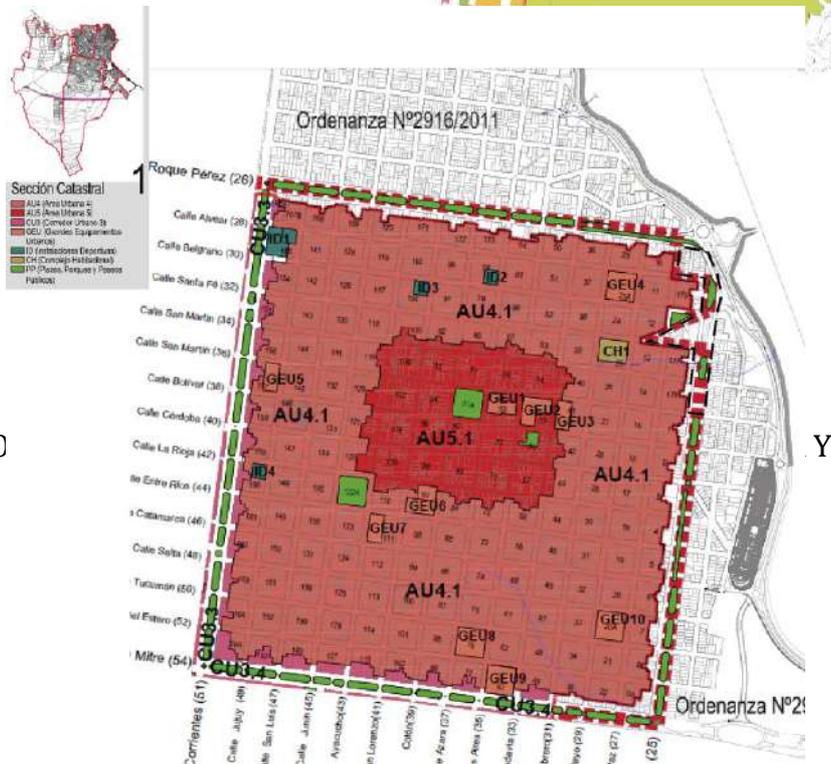
La Placita /Cerro Pelón

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.



Ordenanza 2013.



SUPERPOSICIÓN O CERRO PELON

Y

15.3. Ficha Síntesis

Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT

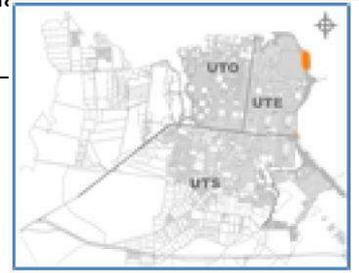


Foto aérea sector en la actualidad



Características de la pieza según TdR

Fortalezas

Puntos panorámicos hacia el río Paraná y Paraguay.
Vinculación con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos.
Presencia espacios públicos de diversas escalas, hoy desvinculados y sin cualificar.
Presencia de hitos históricos desaparecidos y edificios patrimoniales sin protección, como el Mercado Modelo La Placita.

Debilidades

Falta de adecuación del espacio público a la demanda de estacionamientos del Mercado.
Interrupción trama vial jerárquica.

Acciones

Rehabilitación del área aprovechando su situación estratégica y valores paisajísticos, históricos y culturales.
Puesta en valor y vinculación espacios públicos.
Revalorización del Mercado Modelo La Placita.

Contenida/
mencionada en

Plan Regulador
Urbis (1957)

Construcción.
Mercado La Placita. Obra emblemática junto con el Anfiteatro Ramírez y el Hotel Turismo.
Comprendido en el área "Trabajar", rodeado de viviendas de baja densidad y colindante con el casco urbano central al oeste.

<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p><i>Diagnóstico.</i> Área en el límite del casco urbano. Cercana al centro cívico ubicado en la esquina derecha superior del casco urbano.</p> <p><i>Propuesta.</i> No presenta ninguna acción, sólo está comprendida dentro del casco urbano.</p>	<p>PLAN POSADAS 1972</p> <p>1-2 Casco Urbano. 3- Equipamiento de escala regional. 4- Eje de crecimiento Oeste Eje de crecimiento Sur 5- Núcleo Iprodha. 6- Área verde costera 7- zona de industrias livianas 8- Área de reserva 9- Parque Oeste 10 - Aeropuerto 11 - Villa Lanús 12 - Playa general de FFCC y camiones 13 - Cuencas Verdes</p>
<p>PEP 2022 (2008)</p>		<p><i>Eje estratégico integración urbana y calidad ambiental.</i> <i>Programa: Imagen de ciudad y espacios públicos. Proyecto.</i> Equipamientos urbanos singulares, Revalorización de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial.</p>
<p>PUAP (2012)</p>		<p><i>Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad.</i> <i>Proyecto estructural.</i> Puesta en valor del área central (AC1), Proyecto integrador del eje Mercado Modelo La Placita, la Plaza y los monoblocks de vivienda colectiva. Objetivos: - Potenciar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos. - Promover el reordenamiento urbanístico que contemple una densidad edilicia</p>

- controlada y que permita el desarrollo de nuevos tipos de vivienda.
- Recuperar y poner en valor áreas de valor histórico patrimonial en cuanto a edificios como espacios públicos.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad al sector mediante acciones en el sistema de transporte y tránsito.
- Reconocer las áreas más adecuadas para la localización de espacios colectivos de estacionamiento vehicular, generando condiciones que alienten los emprendimientos tanto públicos como privados con ese destino.
- Desarrollar un nuevo sistema de regulación de publicidad en la vía pública que evite la contaminación visual existente.
- Recuperar y poner en valor los circuitos peatonales conformados por los bulevares de las cuatro avenidas, mediante criterios de diseño que integren el mobiliario urbano, señalética, iluminación y arbolado. Manteniendo la superficie absorbente que actualmente disponen.
- Integrar e incluir el área central del barrio Cerro Pelón y su entorno social.

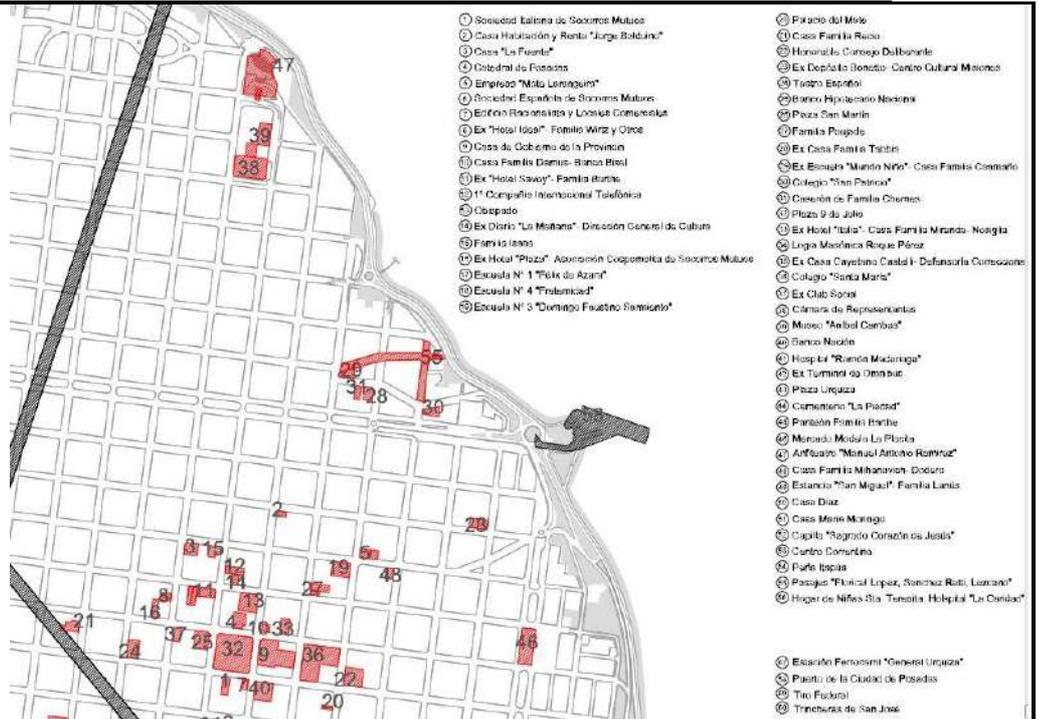


Protección del patrimonio histórico y arquitectónico (PP1)

Objetivos:

- Proteger de manera eficaz y poner en valor aquellas construcciones y ámbitos públicos de la ciudad que revistan condiciones de valor, ya sea por motivos históricos, arquitectónicos, urbanísticos, institucionales y/o culturales.
- Divulgar los valores de tales construcciones y su necesidad de protección.
- Proteger las características que identifican a los barrios más significativos de la ciudad, en particular aquellas que se refieren a los ámbitos públicos y a la calidad ambiental del entorno.
- Capacitar en las artes y oficios necesarios para su mantenimiento, restauración y reacondicionamiento.

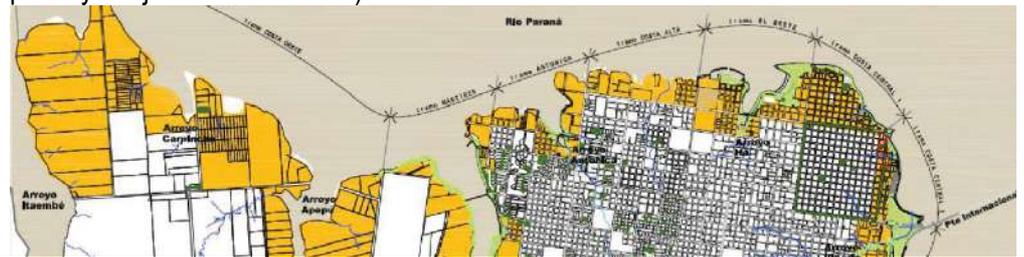
Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)

Objetivos:

- Impulsar la puesta en marcha de los proyectos desarrollados a partir del Concurso Internacional de Ideas para la Costa Central 1, que incluyen al Anfiteatro M. A. Ramírez, el Parque Paraguay y los circuitos vertebradores urbanos y paisajísticos.
- Impulsar medidas que tiendan a la revalorización de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, puesta en valor de circuitos históricos, recuperación de edificios y la integración urbana de Cerro Pelón.
- Complementar el desarrollo de los proyectos, con una adecuada señalética, mobiliario urbano y forestación, acordes al perfil turístico deseado.
- Proyectos de revalorización del espacio público: Av. Roque Sanz Peña entre calle San Martín y Av. Polonia (proyecto de mejoras para el eje que conforman La Placita, plaza y conjunto de viviendas).



Área afectada por modificación de normativa.

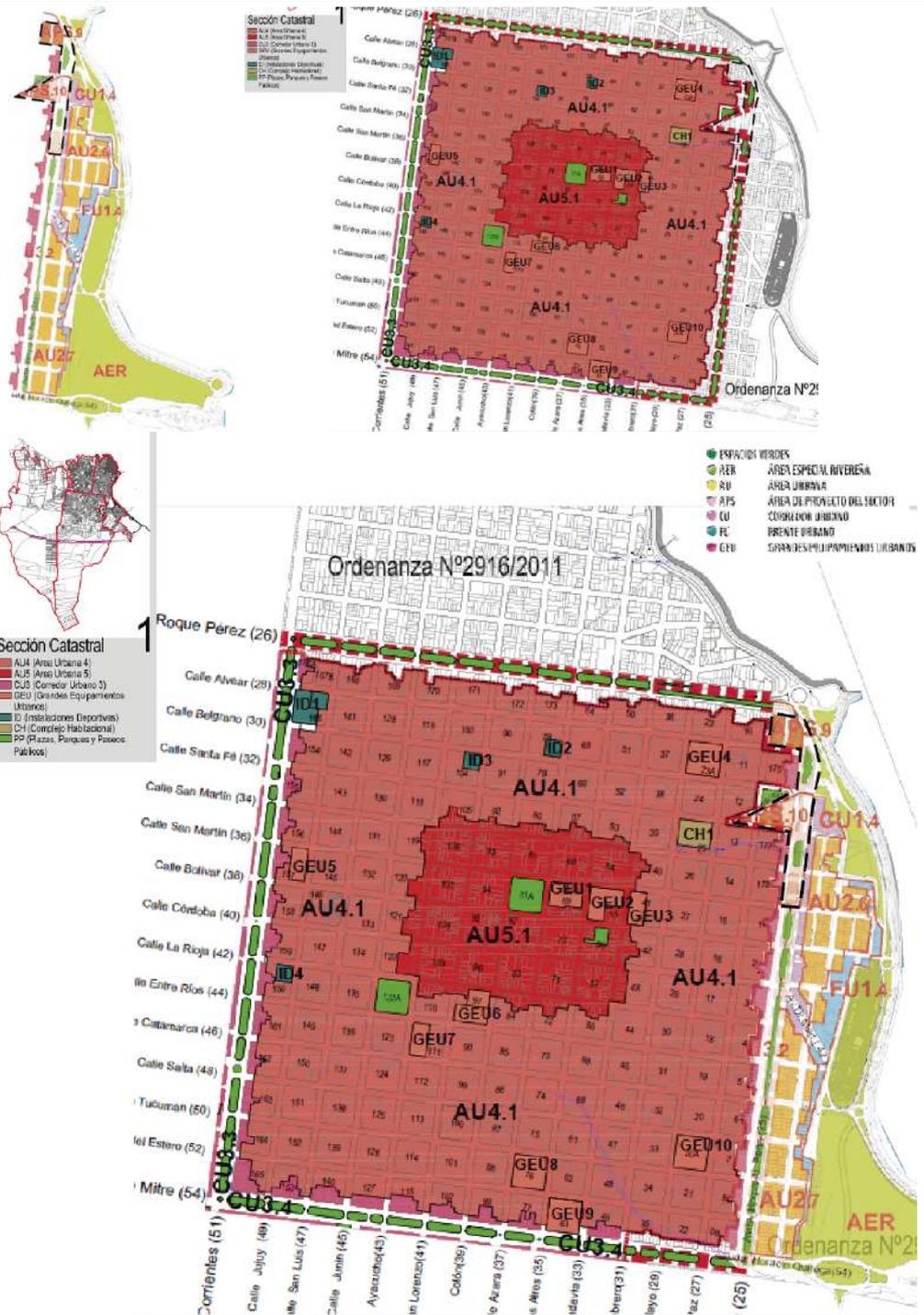
Frente Fluvial

- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- FU FRENTE URBANO
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS

La pieza queda comprendida en el Tramo Costa Central 2 del nuevo borde ribereño.

<p>Rol en el modelo de ciudad</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p>La construcción del Mercado Modelo (área especial dentro de la zona "Trabajar") forma parte de las obras emblemáticas de este Plan que buscaba, a través de su ubicación sobre la costanera, hacer protagonista del paisaje al río. El área de Cerro Pelón se configuraba como una zona residencial de baja densidad cuyo contacto con el agua se daba a través de una pequeña franja de espacio verde.</p>
	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p>El área forma parte del borde del casco urbano central de alta densidad consolidado. No hay consideraciones ambientales algunas, ninguna propuesta de espacio público, sólo se plantean ejes viales que regulan el crecimiento de la mancha urbana.</p>
	<p>PEP 2022 (2008)</p>	<p>Pieza constitutiva de la identidad patrimonial de la ciudad que es necesario recuperar, revalorizar y adecuar a los requerimientos actuales.</p>
	<p>PUAP (2012)</p>	<p>La pieza posee una ubicación estratégica en cuanto a cercanía con el casco céntrico, disponibilidad de espacios públicos, conexión y presencia de hitos arquitectónicos y culturales. Además, forma parte de los orígenes de la ciudad, por tanto se presenta como una oportunidad de revalorización patrimonial del área central y para la construcción y consolidación de la identidad posadeña. Es catalizador urbano del área y símbolo cultural de la ciudad.</p>
	<p>Frente Fluvial</p>	<p>La pieza tiene como responsabilidad conformar un nuevo frente urbano hacia el espacio público, atendiendo a la presencia de edificios históricos y las particularidades topográficas (descenso progresivo del terreno desde el bulevar hacia la costa), funcionales y de posición respecto al centro y la costanera.</p>
<p>Normativas vigentes en la actualidad</p>		<p>- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.</p>

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Producto 4 Plan de Sector 2: Puesta en valor del Área del Mercado Modelo La Placita y del barrio Cerro Pelón

Actividad 16: Elaboración del Plan Particularizado para la zona comprendida por el Barrio Cerro Pelón y el Mercado Modelo La Placita, teniendo en cuenta la mejora del hábitat del área de asentamientos informales, la adecuación e integración del sistema de espacios públicos, la revalorización de edificios de valor histórico, la adecuada integración del sector a los circuitos comerciales, turísticos y recreativos.

Responsable: C2 Caporossi

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C8 Mendiando C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Rol: Coordina

Descripción de tareas:

16.1 DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

16.1.1 Ubicación y delimitación del área.

El área se encuentra en el cuadrante noreste del casco céntrico e histórico de la Ciudad. Su desarrollo se vincula directamente a su relación con el río Paraná y la actividad portuaria que se intensifica en el siglo XIX y primeras décadas del siglo XX, momento en el que además se complementa con los servicios ferroviarios de pasajeros y cargas que contaba con su estación en las inmediaciones. De esta actividad -hoy desaparecida junto con el puerto que fue relocalizado aguas abajo- quedan registros en algunos de los edificios destinados originalmente al acopio de mercaderías, actualmente en desuso y estado de abandono. En el Sector destacan dos subáreas: el Mercado Modelo La Placita y el asentamiento informal conocido como Cerro Pelón, ambos vinculados por una serie de espacios públicos. Ambas subáreas han sido identificados como Áreas para Plan de Sector 9-10 en la Ordenanza de Ordenamiento del Frente Fluvial (Ordenanza XVIII-126), integrando el Plan Urbano Ambiental como instrumento de gestión urbanística.



Para una interpretación y abordaje gradual del Sector, es posible definir tres escalas de aproximación, que se desarrollan a continuación:

a. Escala Urbana

Desde el punto de vista de la dinámica de crecimiento histórica, el Sector constituye una pieza que integra un área de centralidad mayor (Área Central y expansiones más inmediatas de funciones centrales) que abarca un sistema de lugares relacionados entre sí, que resulta conveniente analizar como marco urbano, a los fines de brindar sustento funcional y técnico a las posibles intervenciones en el Sector. En ese sentido, un recorte más amplio, debe incluir la Plaza 9 de Julio -corazón del Área Central-, que opera como un punto que irradia una serie de relaciones funcionales que expresan la expansión de la centralidad hacia el borde costero:

- En dirección Este, hacia el nodo de La Placita -Cerro Pelón y el área de Bajada Vieja, a través de corredores comerciales y de servicios como las calles San Martín, Bolívar y Córdoba;
- En dirección Norte, hacia el nodo Legislatura-Parque República del Paraguay-Anfiteatro, a través del corredor Colón-Alberdi. En esta escala aparece con mayor fuerza la el rol de la Costanera en la articulación intersectorial.



El Sector en su relación urbana con la centralidad tradicional de Posadas y la Costanera.

b. Escala Sector

Se corresponde con un área comprendida dentro de los límites establecidos en los TdR, a la que se propone ampliar en dirección sur. En términos generales, la subárea de Mercado Modelo La Placita se encuentra comprendida entre calles Belgrano, Sáenz Peña -ambas calzadas- y San Martín, incorporando el entorno de la bajada nueva o calle Polonia. La subárea del Cerro Pelón se encuentra limitada por la Av Roque Pérez, Costanera, calle Alvear y calle General Paz.

Una ampliación del Sector en dirección Sur sobre el eje del Bv. Roque Sáenz Peña, permitiría una lectura de sistema de lugares que tienen como referencia dos nodos, en el extremo opuesto del bulevar: la Placita Cerro Pelón propiamente dicha, al norte; y la Placita del Puente, al sur. De esta manera, se incorporan porciones del entorno que, en conjunto, establecen la transición entre la centralidad tradicional, los ex-predios de la Estación ferroviaria y el borde costero de la ciudad de Posadas. En dicha transición destacan dos fenómenos relacionados:

- Por un lado, el proceso de renovación urbana por sustitución que viene impactando en el barrio Villa Blosset que, en los últimos años, dan cuenta de una marcada dinámica transformadora de la escala barrial a una escala urbana;
- Por otro, la persistencia de singularidades urbanas, producto de la relación soporte natural-proceso de urbanización, como por ejemplo, la diagonal Madariaga, antigua vinculación entre la Estación ferroviaria y el entorno de la Plaza 9 de Julio, a través de la calle Córdoba; o el arroyo parcialmente entubado que desde la intersección de Sarmiento y 25 de Mayo, atraviesa el Sector de oeste a este hasta desembocar en el sistema de desagües pluviales del borde costero (inmediaciones de la Iglesia Stella Maris).



c. Escala de aproximación arquitectónica

El Mercado La Placita -junto a la plazoleta comprendida entre las calles Santa Fe y Sarmiento- y el Monoblock residencial configuran un sector de alto valor arquitectónico, siendo uno de las pocas materializaciones del Plan Urbis de 1957, y por lo tanto se trata de un sector con un alto valor patrimonial y potencialidad de puesta en valor edilicia.



16.1.2 Principales características del área

Una síntesis de la caracterización del Sector es la siguiente:

Con relación a su localización urbana. Es un área situada estratégicamente entre el Área Central y la costanera del Río Paraná, lo que le otorga ventajas y oportunidades particulares.

Con relación a la estructura conectiva. Cuenta con una amplia capacidad vial que vincula el sector con el Centro tradicional y el sistema ribereño y sus espacios públicos. Presenta, asimismo, una diversidad de tipos de trazas que enriquecen el paisaje urbano local (calles arboladas, bulevares, pasajes, puentes peatonales, etc.). En ciertos tramos, presenta dificultades en la continuidad de la traza; asimismo, no existe una solución integral a la demanda creciente de estacionamientos.

Con relación a los usos y las formas de ocupación. Se trata de un área consolidada que viene siendo impactada por una marcada dinámica de transformación en el contexto de la ciudad de Posadas, impulsada fundamentalmente por la sistematización de la costanera, en un proceso que desplaza al Sector de una situación claramente pericentral a otra definida por la extensión de funciones centrales y un salto de una escala barrial a otra de carácter

urbano. Esto se expresa en las alteraciones del tejido y el paisaje urbano tradicional en los que se evidencia una tendencia a la verticalización del sector y una sustitución tipológica residencial de la vivienda unifamiliar a la vivienda colectiva en edificio de departamentos, además de la aparición de comercios sobre la costanera.

Con relación al espacio público urbano. Cuenta con una diversidad de ámbitos de libre acceso y usos convocantes, predominantemente sobre la Costanera, en los ex-predios ferroviarios. Tal diversidad se expresa en la escala de los espacios, el valor paisajístico y el uso social. Carece de una articulación del espacio público de manera tal que conforme un "sistema" continuo. En algunos casos, no se cuenta con una adecuada cualificación y en el entorno del Mercado, se ve marcadamente afectado por la fuerte presencia del automóvil y la consecuente demanda de estacionamientos.

Con relación al patrimonio urbano-arquitectónico. El sector conserva edificaciones de valor y tramos de barrios que integran o son pasibles de integrar el acervo patrimonial de Posadas. Parte de este acervo no se cuentan con un régimen de protección y, algunas piezas, se encuentran en desuso y estado de abandono. Debe considerarse también la existencia de miradores panorámicos, con amplias vistas hacia el río Paraná y la costa paraguaya, sobrevivientes de la ocupación urbana de un espacio natural de barrancas. Otro dato relevante, en el patrimonio histórico no visible, desaparecido bajo las aguas del río, producto del aumento del nivel de agua a partir de la construcción de la Represa de Yacyretá: puerto viejo, estación de trenes, antigua usina, playa y fábrica Heller, parte del barrio Villa Blosset, entre otros). Finalmente, una situación particular es el popular barrio Cerro Pelón, de referencia urbana por sus condiciones topográficas y de localización, en el que persisten condiciones dominiales de irregularidad.

Con relación al Mercado Modelo La Placita. Se trata de una pieza de gran valor histórico, cultural y arquitectónico, que se encuentra en estado crítico en cuanto a condiciones de seguridad, infraestructuras de servicio, accesibilidad y estacionamiento público. El mismo se constituye en un equipamiento muy valorado popularmente y como atractivo turístico a potenciar.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Arriba, Cerro Pelón; abajo Bajada Vieja al puerto. Fuente: Google Map.



De arriba abajo, la Estación FFCC, hoy refuncionalizada; La Bajada Madariaga; La Capilla Stella Maris – Calle Polonia. Fuente: Google Map.

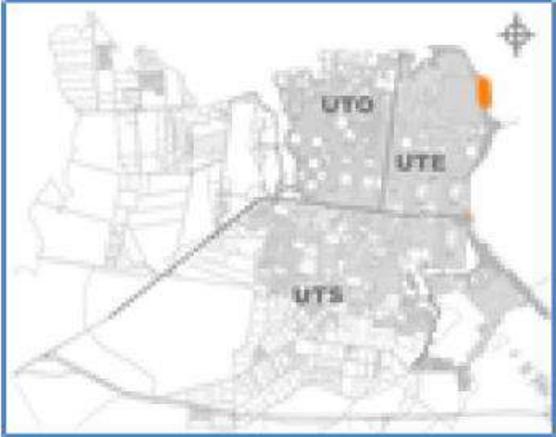
Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

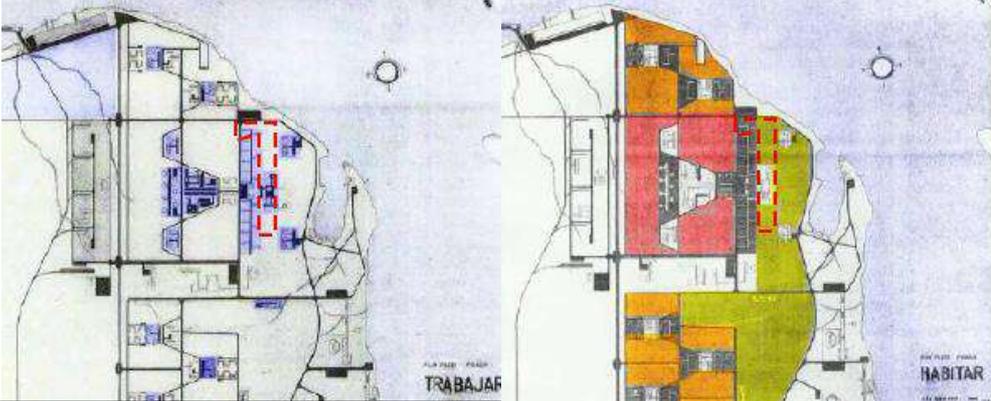
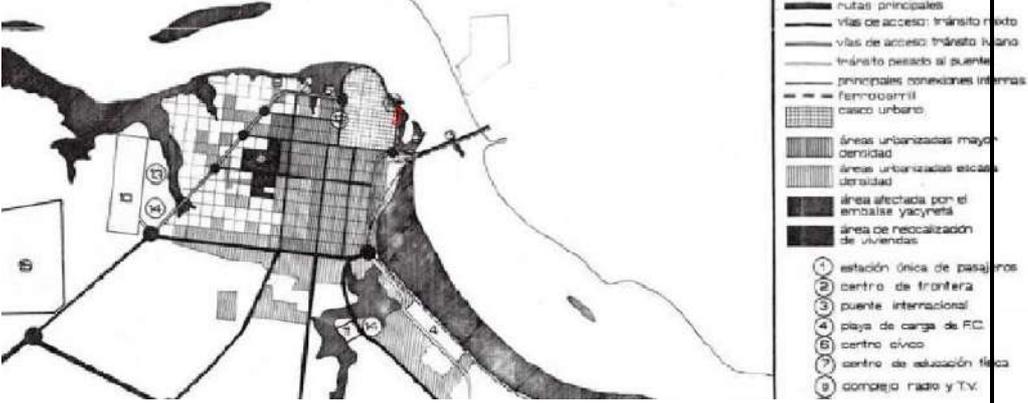


De arriba abajo, Mercado La Placita; tramo del barrio Villa Blosset; el Bulevar R. Sáenz Peña; y el Mercado La Placita del Puente. Fuente: Google Map.

16.1.3. El Sector en los planes urbanos

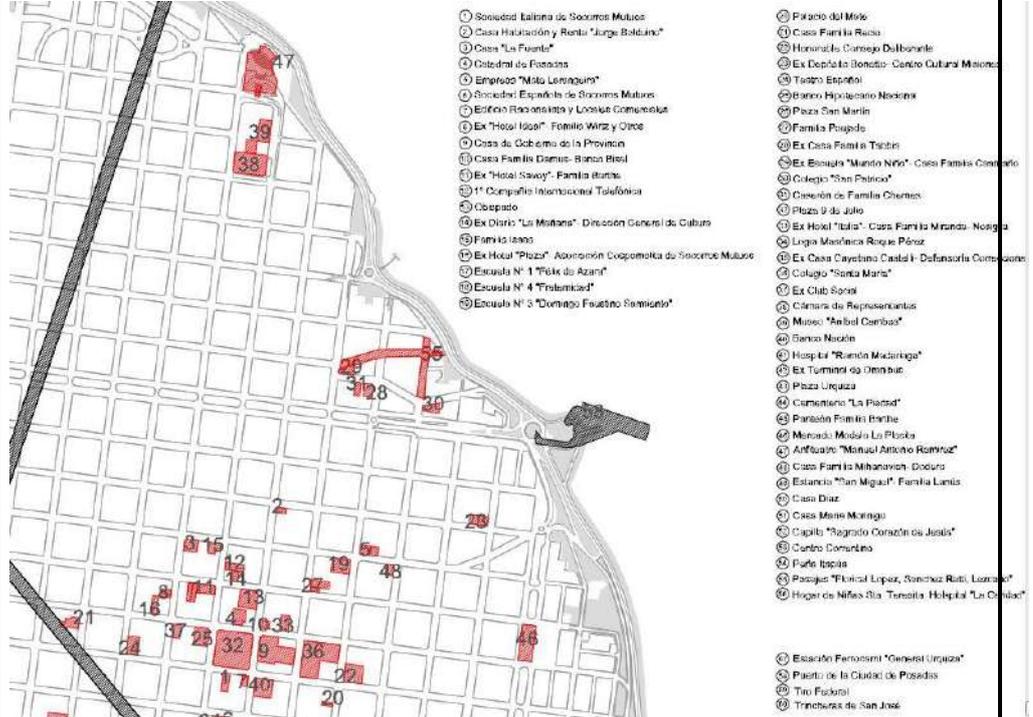
a) Desarrollo extendido

LA PLACITA Y CERRO PELÓN							
Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT							
Foto aérea sector en la actualidad							
Características de la pieza según TdR	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0; width: 15%; padding: 5px;">Fortalezas</td> <td style="padding: 5px;"> Puntos panorámicos hacia el río Paraná y Paraguay. Vinculación con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos. Presencia espacios públicos de diversas escalas, hoy desvinculados y sin cualificar. Presencia de hitos históricos desaparecidos y edificios patrimoniales sin protección, como el Mercado Modelo La Placita. </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">Debilidades</td> <td style="padding: 5px;"> Falta de adecuación del espacio público a la demanda de estacionamientos del Mercado. Interrupción trama vial jerárquica. </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">Acciones</td> <td style="padding: 5px;"> Rehabilitación del área aprovechando su situación estratégica y valores paisajísticos, históricos y culturales. Puesta en valor y vinculación espacios públicos. </td> </tr> </table>	Fortalezas	Puntos panorámicos hacia el río Paraná y Paraguay. Vinculación con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos. Presencia espacios públicos de diversas escalas, hoy desvinculados y sin cualificar. Presencia de hitos históricos desaparecidos y edificios patrimoniales sin protección, como el Mercado Modelo La Placita.	Debilidades	Falta de adecuación del espacio público a la demanda de estacionamientos del Mercado. Interrupción trama vial jerárquica.	Acciones	Rehabilitación del área aprovechando su situación estratégica y valores paisajísticos, históricos y culturales. Puesta en valor y vinculación espacios públicos.
Fortalezas	Puntos panorámicos hacia el río Paraná y Paraguay. Vinculación con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos. Presencia espacios públicos de diversas escalas, hoy desvinculados y sin cualificar. Presencia de hitos históricos desaparecidos y edificios patrimoniales sin protección, como el Mercado Modelo La Placita.						
Debilidades	Falta de adecuación del espacio público a la demanda de estacionamientos del Mercado. Interrupción trama vial jerárquica.						
Acciones	Rehabilitación del área aprovechando su situación estratégica y valores paisajísticos, históricos y culturales. Puesta en valor y vinculación espacios públicos.						

		<p>Revalorización del Mercado Modelo La Placita.</p>
	<p>Plan Regulatorio Urbis (1957)</p>	<p><i>Construcción.</i> Mercado La Placita. Obra emblemática junto con el Anfiteatro Ramírez y el Hotel Turismo. Comprendido en el área "Trabajar", rodeado de viviendas de baja densidad y colindante con el casco urbano central al oeste.</p> 
<p>Contenido/mencionada en</p>	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p><i>Diagnóstico.</i> Área en el límite del casco urbano. Cercana al centro cívico ubicado en la esquina derecha superior del casco urbano.</p>  <p><i>Propuesta.</i> No presenta ninguna acción, sólo está comprendida dentro del casco urbano.</p> 
	<p>PEP 2022 (2008)</p>	<p><i>Eje estratégico integración urbana y calidad ambiental.</i> <i>Programa: Imagen de ciudad y espacios públicos. Proyecto. Equipamientos urbanos singulares, Revalorización de espacios y sitios de identidad paisajística y</i></p>

	<p>PUAP (2012)</p>	<p>patrimonial.</p> <p><i>Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad.</i></p> <p><i>Proyecto estructural.</i> Puesta en valor del área central (AC1), Proyecto integrador del eje Mercado Modelo La Placita, la Plaza y los monoblocks de vivienda colectiva.</p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la calidad paisajística y ambiental de los espacios públicos. - Promover el reordenamiento urbanístico que contemple una densidad edilicia controlada y que permita el desarrollo de nuevos tipos de vivienda. - Recuperar y poner en valor áreas de valor histórico patrimonial en cuanto a edificios como espacios públicos. - Mejorar las condiciones de accesibilidad al sector mediante acciones en el sistema de transporte y tránsito. - Reconocer las áreas más adecuadas para la localización de espacios colectivos de estacionamiento vehicular, generando condiciones que alienten los emprendimientos tanto públicos como privados con ese destino. - Desarrollar un nuevo sistema de regulación de publicidad en la vía pública que evite la contaminación visual existente. - Recuperar y poner en valor los circuitos peatonales conformados por los bulevares de las cuatro avenidas, mediante criterios de diseño que integren el mobiliario urbano, señalética, iluminación y arbolado. Manteniendo la superficie absorbente que actualmente disponen. - Integrar e incluir el área central del barrio Cerro Pelón y su entorno social. <div style="text-align: center;">  </div> <p>Protección del patrimonio histórico y arquitectónico (PP1)</p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proteger de manera eficaz y poner en valor aquellas construcciones y ámbitos públicos de la ciudad que revistan condiciones de valor, ya sea por motivos históricos, arquitectónicos, urbanísticos, institucionales y/o culturales. - Divulgar los valores de tales construcciones y su necesidad de protección.
--	--------------------	--

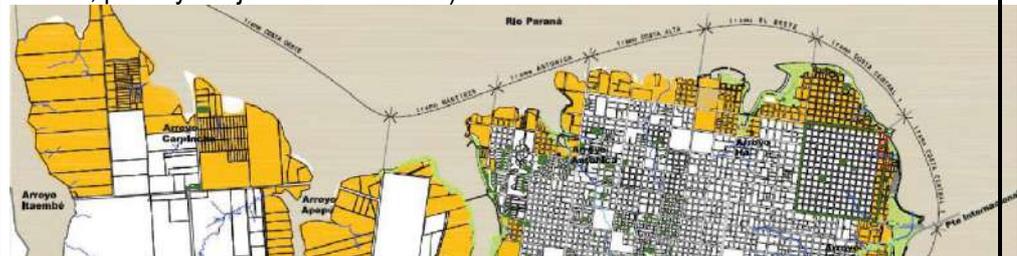
- Proteger las características que identifican a los barrios más significativos de la ciudad, en particular aquellas que se refieren a los ámbitos públicos y a la calidad ambiental del entorno.
- Capacitar en las artes y oficios necesarios para su mantenimiento, restauración y reacondicionamiento.



Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)

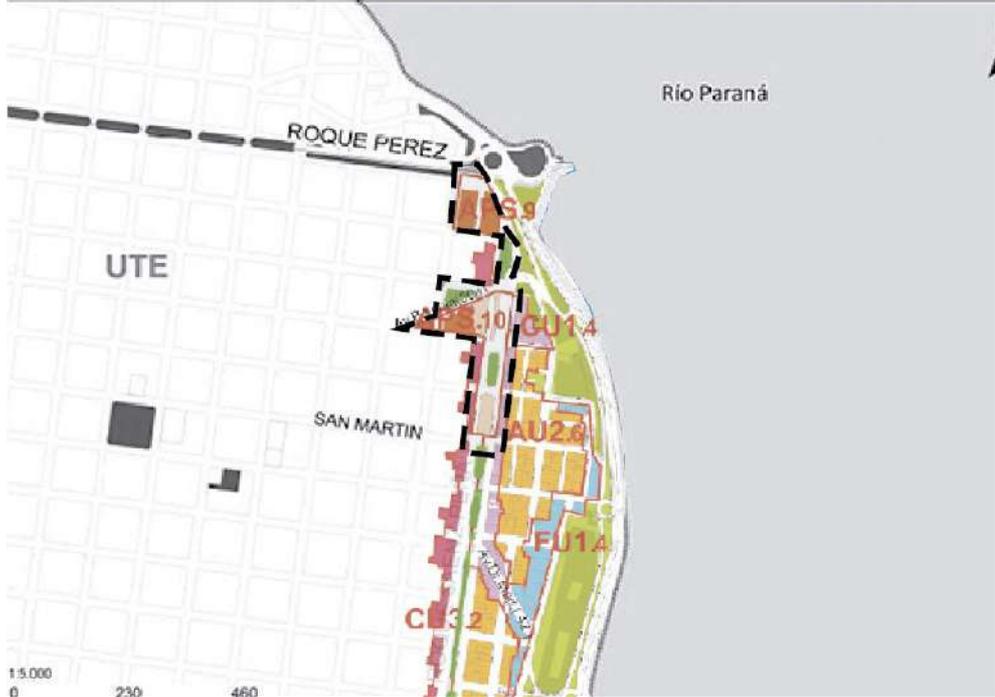
Objetivos:

- Impulsar la puesta en marcha de los proyectos desarrollados a partir del Concurso Internacional de Ideas para la Costa Central 1, que incluyen al Anfiteatro M. A. Ramírez, el Parque Paraguay y los circuitos vertebradores urbanos y paisajísticos.
- Impulsar medidas que tiendan a la revalorización de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, puesta en valor de circuitos históricos, recuperación de edificios y la integración urbana de Cerro Pelón.
- Complementar el desarrollo de los proyectos, con una adecuada señalética, mobiliario urbano y forestación, acordes al perfil turístico deseado.
- Proyectos de revalorización del espacio público: Av. Roque Sanz Peña entre calle San Martín y Av. Polonia (proyecto de mejoras para el eje que conforman La Placita, plaza y conjunto de viviendas).



Frente Fluvial

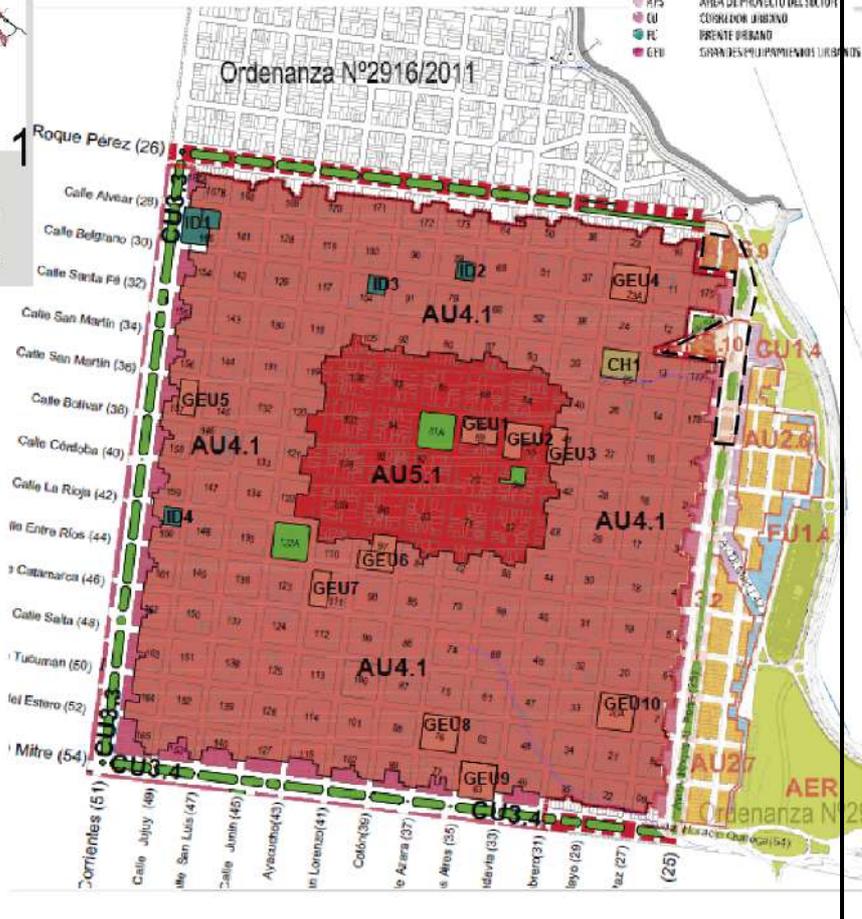
Área afectada por modificación de normativa.

		<p>La pieza queda comprendida en el Tramo Costa Central 2 del nuevo borde ribereño.</p> 
<p>Rol en el modelo de ciudad</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p>La construcción del Mercado Modelo (área especial dentro de la zona "Trabajar") forma parte de las obras emblemáticas de este Plan que buscaba, a través de su ubicación sobre la costanera, hacer protagonista del paisaje al río. El área de Cerro Pelón se configuraba como una zona residencial de baja densidad cuyo contacto con el agua se daba a través de una pequeña franja de espacio verde.</p>
	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p>El área forma parte del borde del casco urbano central de alta densidad consolidado. No hay consideraciones ambientales algunas, ninguna propuesta de espacio público, sólo se plantean ejes viales que regulan el crecimiento de la mancha urbana.</p>
	<p>PEP 2022 (2008)</p>	<p>Pieza constitutiva de la identidad patrimonial de la ciudad que es necesario recuperar, revalorizar y adecuar a los requerimientos actuales.</p>
	<p>PUAP (2012)</p>	<p>La pieza posee una ubicación estratégica en cuanto a cercanía con el casco céntrico, disponibilidad de espacios públicos, conexión y presencia de hitos arquitectónicos y culturales. Además, forma parte de los orígenes de la ciudad, por tanto se presenta como una oportunidad de revalorización patrimonial del área central y para la construcción y consolidación de la identidad posadeña. Es catalizador urbano del área y símbolo cultural de la ciudad.</p>
	<p>Frente Fluvial</p>	<p>La pieza tiene como responsabilidad conformar un nuevo frente urbano hacia el espacio público, atendiendo a la presencia de edificios históricos y las particularidades topográficas (descenso progresivo del terreno desde el bulevar hacia la costa), funcionales y de posición respecto al centro y la costanera.</p>
<p>Normativas</p>	<p>- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada</p>	

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

vigentes en la actualidad

en 2011.



16.1.3.1. Síntesis: el área en los planes urbanos

Plan Regulador Urbis (1957)	La construcción del Mercado Modelo (área especial dentro de la zona "Trabajar") forma parte de las obras emblemáticas de este Plan que buscaba, a través de su ubicación sobre la costanera, hacer protagonista del paisaje al río. El área de Cerro Pelón se configuraba como una zona residencial de baja densidad cuyo contacto con el agua se daba a través de una pequeña franja de espacio verde.
Plan Posadas (1971)	El área forma parte del borde del casco urbano central de alta densidad consolidado. No hay consideraciones ambientales algunas, ninguna propuesta de espacio público, sólo se plantean ejes viales que regulan el crecimiento de la mancha urbana.
PEP 2022 (2008)	Pieza constitutiva de la identidad patrimonial de la ciudad que es necesario recuperar, revalorizar y adecuar a los requerimientos actuales.
PUAP (2012)	La pieza posee una ubicación estratégica en cuanto a cercanía con el casco céntrico, disponibilidad de espacios públicos, conexión y presencia de hitos arquitectónicos y culturales. Además, forma parte de los orígenes de la ciudad, por tanto se presenta como una oportunidad de revalorización patrimonial del área central y para la construcción y consolidación de la identidad posadeña. Es catalizador urbano del área y símbolo cultural de la ciudad.
Frente Fluvial	La pieza tiene como responsabilidad conformar un nuevo frente urbano hacia el espacio público, atendiendo a la presencia de edificios históricos y las particularidades topográficas (descenso progresivo del terreno desde el bulevar hacia la costa), funcionales y de posición respecto al centro y la costanera.

16.2 FORTALEZAS Y DEBILIDADES. PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

16.2.1 Fortalezas del Área

Urbanas
Localización estratégica del Sector, entre el Área Central y la costanera del Río Paraná
Buena accesibilidad en general, diversidad de trazas en tipología y jerarquías. Vinculación directa con la nueva Av. Costanera y sus espacios públicos
Área consolidada y servida
El área cuenta con un paisaje urbano cualificado
Arquitectónicas
Presencia de la pieza del Mercado como hito urbano en el conjunto de Posadas
Fuerte potencial de la actividad del Mercado y su valoración social y cultural
Patrimonio
Fuerte presencia de patrimonio urbano-arquitectónico y paisajístico en el Sector, así como aquel de carácter intangible que en conjunto nutre la fuerte carga identitaria de los barrios involucrados.
Gestión
Hay cierta tradición de organización de los puesteros del Mercado

16.2.2 Debilidades del Área

Urbanas
Discontinuidad del espacio público, inexistencia de idea de "sistema". Escasa cualificación de los mismos.
Algunos tramos de la red conectiva presentan dificultades en la continuidad de la traza
Acelerado proceso de renovación urbana sin marcos regulatorios claros
Creciente verticalización; contraste marcado con la escala barrial
Amplia demanda de estacionamientos no satisfecha
Presencia de nodos de irregularidad en el Cerro Pelón
Arquitectónicas
Irregularidad en el desarrollo de las actividades comerciales del Mercado, desorganización espacial, hacinamiento y déficit en las instalaciones. Situaciones de riesgo.
Importante estado de degradación edilicia del Mercado La Placita
Patrimonio
Desarticulación del patrimonio tangible e intangible del Sector con el del resto de la historia urbana de Posadas. Desaprovechamiento de los insumos culturales en materia de patrimonio para potenciar el área en este aspecto.
Patrimonio urbano-arquitectónico en riesgo por ausencia de políticas integrales en la materia
Gestión
No existen marcos regulatorios que atiendan la especificidad de las problemáticas urbanas del sector, que atienda el patrimonio urbano-arquitectónico reconocido y aquel de carácter más modesto y que regule prácticas ligadas al paisaje urbano
Se carece de un ámbito de gestión que articule a los diferentes actores involucrados en el Sector

16.2.3 Principales problemáticas detectadas

Acelerado proceso de renovación urbana sin marcos regulatorios que atentan contra la calidad de vida de los habitantes de barrios, pero sobre todo amenaza el patrimonio urbano-arquitectónico
Las situaciones de irregularidad dominial en el asentamiento del Cerro Pelón, y la ausencia de una integración urbana más efectiva de tales asentamientos con el resto de su entorno urbano
La marcada degradación edilicia del Mercado La Placita y la ausencia de una sistematización de la actividad comercial en términos espaciales que pone en evidencia la necesidad de una propuesta integral sobre el edificio del Mercado
Carencia de un ámbito de articulación que gestione las relaciones entre los diversos actores involucrados en la actividad del Mercado
Amenaza sobre el patrimonio urbano-arquitectónico por ausencia de políticas integrales en la materia

16.3. OBJETIVOS DEL PLAN DE SECTOR

A continuación se explicitan los objetivos generales y particulares (para ello se considerando el PUAP y el Plan Fluvial).

Como objetivo general resulta central promover la consolidación del sector como principal centro administrativo y comercial de la ciudad, propiciando un ambiente saludable mediante acciones que jerarquicen el espacio público, dinamicen el tránsito y transporte y propongan niveles de densidad adecuados, contemplando a la vez el mantenimiento de la calidad de vida del ciudadano.

Con respecto a los objetivos particulares, éstos se enmarcan en la propuesta de transformación del Área Central (que comprende el sector del Mercado Modelo la Placita y el Cerro Pelón), siendo los siguientes:

- Potenciar la calidad paisajística y ambiental en espacios públicos.
- Promover el reordenamiento urbanístico que contemple una densidad edilicia controlada y que permita el desarrollo de nuevos tipos de vivienda.
- Recuperar y poner en valor áreas de valor histórico patrimonial en cuanto a edificios como espacios públicos.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad del sector, mediante acciones en el sistema de transporte y tránsito.
- Reconocer las áreas más adecuadas para la localización de espacios colectivos de estacionamiento vehicular, generando condiciones que alienten los emprendimientos tanto públicos como privados con ese destino.
- Desarrollar un nuevo sistema de regulación de la publicidad en la vía pública que evite la contaminación visual existente. La
- Recuperar y poner en valor los circuitos peatonales conformados por los bulevares de las cuatro avenidas, mediante criterios de diseño que integren el mobiliario urbano, señalética, iluminación y arbolado, manteniendo la superficie absorbente de la que actualmente disponen.
- Integrar e incluir al área del barrio Cerro Pelón y su entorno social.

Por otro lado, la ordenanza del Frente Fluvial indica que el Tramo Costa Central 2 representa un área urbana caracterizada por la convivencia de usos mixtos y de densidad baja, intermedia (AU-2 y CU-1) y alta (CU-3 y FU1), con equipamientos complementario administrativo, financiero, comercial y servicios compatibles con la vivienda. El Plan de Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la ciudad de Posadas identifica al Tramo Costa Central 2, como un sector cuya estrategia principal es la de renovación urbana, con el objetivo de "impulsar la configuración de un nuevo perfil urbano que exprese -y simbolice- las transformaciones por las que está atravesando la ciudad de Posadas". Este plan plantea para estos tramos que la estrategia de renovación urbana se hará posible con una propuesta de completamiento y renovación edilicia que acompañe la inversión pública que se vienen realizando con las obras de la Avenida Costanera y otros nuevos espacios públicos.

16.4. DESARROLLO DEL PLAN DE SECTOR

16.4.1 Dimensiones de abordaje

Se plantean tres dimensiones de abordaje:

Ambiental. Posee una gran potencialidad por su ubicación en inmediaciones del borde costero y el alto valor paisajístico que representa tal situación. Por otro lado, el entorno urbano de Posadas, caracterizado por una densa vegetación urbana, le otorga a este sector un valor ambiental por su convivencia con el tejido urbano. Representa un verdadero desafío para esta intervención reflejar los valores ambientales y paisajísticos que posee este sector de la ciudad de Posadas.



Social. Centrado en dos piezas claves del sector: Mercado y Cerro Pelón. El Mercado funciona mediante un sistema de gestión asociada entre la Municipalidad de Posadas y los feriantes (concesionarios) mediante un contrato de comodato que permite el funcionamiento de cada local. Existen conflictos desde lo social por la condición precaria de la gestión del mercado y estas dificultades se trasladan al entorno inmediato. Por otro lado, el Cerro Pelón es un asentamiento informal de pequeñas dimensiones enclavado en un sector estratégico del área central y el borde costero. Su condición de irregularidad dominial está acompañada por la ausencia de servicios básicos y adecuadas condiciones de accesibilidad.



Urbanística. En el Sector se destacan el asentamiento informal conocido como "Cerro Pelon", el "Mercado Modelo La Placita" vinculados por una serie de espacios públicos, que formando un conjunto, han sido identificados como Áreas para Plan de Sector 9-10 en la Ordenanza de Ordenamiento del Frente Fluvial (Ordenanza XVIII-126), la cual forma parte del Plan Urbano Ambiental como instrumento de gestión urbanística. El Sector responde claramente a las características de un área de transición entre el trazado cuadrangular del área central y las discontinuidades devenidas de su condición ribereña.

16.4.2 Marco normativo

- Plan Urbano Ambiental de Posadas.
- Plan Forestal Urbano
- Código de Ordenamiento Urbanístico
- Código de Planificación
- Código de Edificación
- Ordenanza II #20 (antes Ordenanza 146/96) de Mercados Municipales
- Ordenanza II #51 (antes Ordenanza 2678/10) de accesibilidad a discapacitados en actividades comerciales.
- Ordenanza del Frente Fluvial

(ver actividad 18)

16.5 Aspectos a considerar para un Plan de Gestión

Mapa de actores

- Municipalidad de Posadas
- Provincia de Misiones
- EBY
- Estado Nacional
- Asociaciones vecinales
- Concesionarios del Mercado La Placita

Instrumentos

- Ordenanza de declaración de interés patrimonial del área en su conjunto y los edificios identificados a tal efecto
- Ordenanza de ordenamiento de la publicidad en la vía pública.
- Actualización de ordenanza del Código de ordenamiento urbanístico en el sector.
- Unidad de gestión público-privado del Mercado La Placita
- Asociación vecinal del barrio Cerro Pelón.
- Ordenanza específica de captación de plusvalía y convenios urbanísticos en el sector.

Plazos

Corto plazo (18 meses):

- Reordenamiento vial y del sistema de estacionamiento
- Ordenamiento de la publicidad en la vía pública
- Plan de forestación urbana
- Programa de accesibilidad al Cerro Pelón
- Actualización normativa en el sector
- Declaración de protección patrimonial a los edificios identificados a tal efecto.
- Conformación de la Unidad de Gestión Mixta del Mercado La Placita

Mediano plazo (36 meses):

- Intervención edilicia en el Mercado La Placita

- Regularización dominial del Cerro Pelón
- Mejoramiento de servicios públicos en el Cerro Pelón
- Mejoramiento habitacional del Cerro Pelón
- Mejoramiento edilicio de edificios declarados de valor patrimonial

Financiamiento

- Presupuesto municipal
 - Presupuesto de la Provincia de Misiones
 - Presupuesto del Estado Nacional
 - Entidad Binacional Yacyretá
 - Dinaprem (para formulación de proyectos)
 - Instrumentos de captación de plusvalías urbanas.
 - Fondo de desarrollo urbano.
 - Convenios urbanísticos público-privado y público-público
-

Actividad 17: Definición de las zonas según usos del suelo del sector. Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: C8 Mencionado

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C9 Borgarello C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

PERFIL DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS

El conjunto de los proyectos estratégicos deben reunir una serie condiciones con arreglo a las demandas del municipio de la ciudad de Posadas y el contexto social de actuación, a saber:

- a. Un proyecto estratégico que debe ser factible de materializarse a corto plazo (2018/2019).
- b. Un proyecto estratégico que pueda admita la modalidad de concurso público.
- c. Un proyecto estratégico que admita alguna instancia participativa.

En esa línea se enuncian cuatro proyectos: uno referido a la propia pieza del Mercado; otro, a un modelo de gestión de la actividad; un tercero centrado en el Cerro Pelón y finalmente un cuarto proyecto, más abarcativo, que atiende a la inserción de las piezas mencionadas en un programa integral de recuperación y visibilización histórico-patrimonial.

El número de proyectos estratégicos definidos supera el de los exigidos en los Términos de referencia; esto se debe a que la cifra establecida en ese documento es arbitraria y en la realidad cada área puede necesitar priorizar otra cantidad de proyectos (en este caso mayor).

17.1 Proyecto Estratégico 1.

Reformulación programática y edilicia Mercado La Placita

El Mercado Modelo es la pieza singular por excelencia del Sector. Por ser referente de una época de la historia urbana de Posadas y por su rol en la economía local cuenta con una alta valoración social y cultural. En la actualidad adolece de un importante estado de degradación edilicia y, aunque constituye un componente clave en el patrimonio urbano-arquitectónico de la ciudad, no cuenta con un marco de protección ni protocolo de mantenimiento.

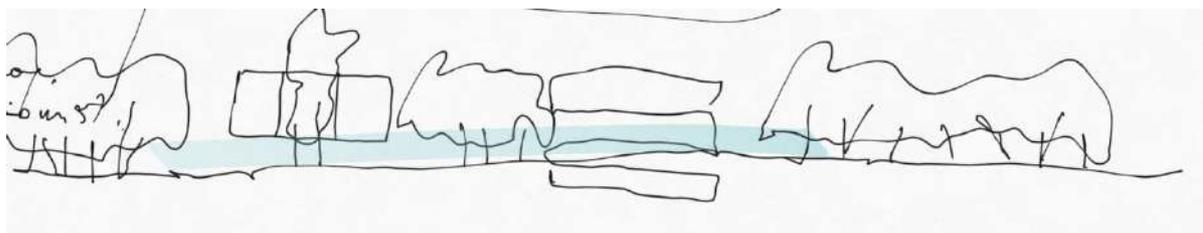
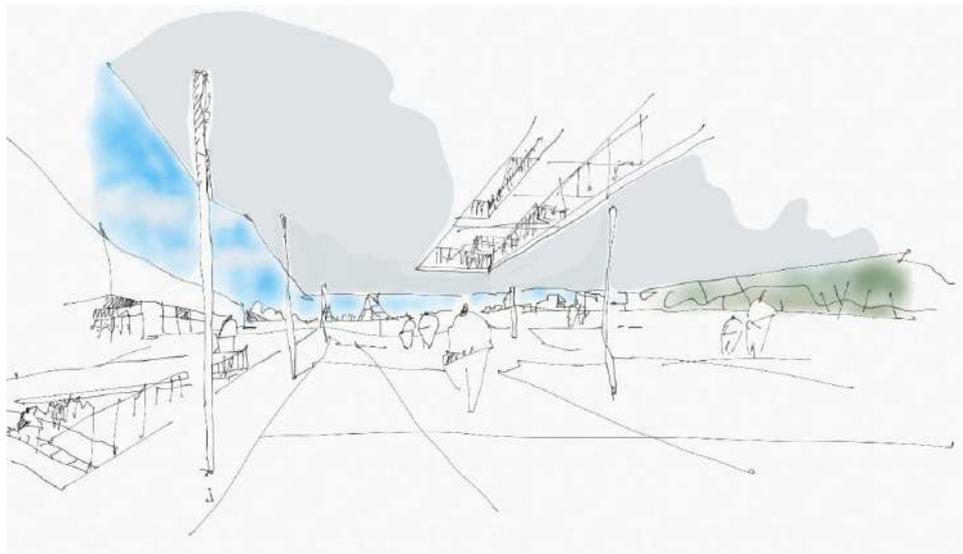
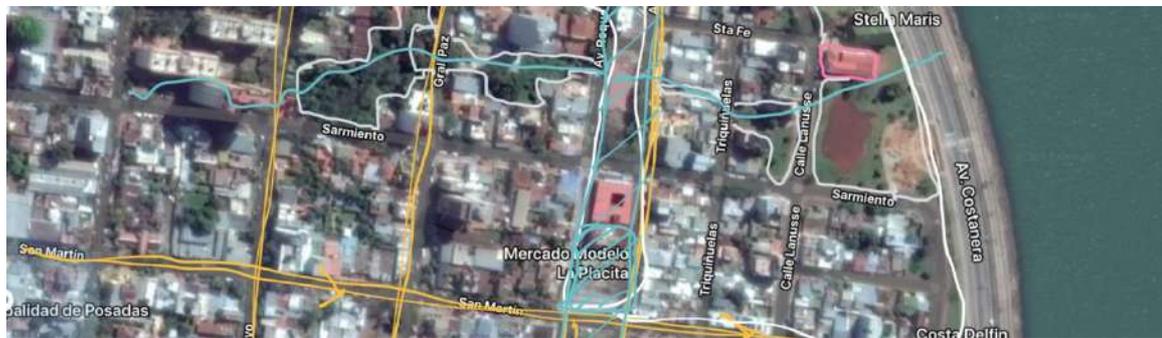
En la actualidad existen 255 puestos distribuidos en tres plantas. Los conflictos más relevantes se centran en: a) congestión excesiva de puesteros; b) deficiencia funcional consecuente; c) condiciones edilicias e infraestructurales de alta degradación. De allí que, en una primera instancia, se considera necesario un reordenamiento integral de las actividades que se producen al interior del Mercado.

El proyecto de "Reformulación programática y edilicia del Mercado La Placita" tiene por cometido un replanteo integral de la pieza y de las principales actividades que alberga. En tal sentido, se proponen un conjunto de lineamientos reunidos en tres niveles de trabajo:

Con relación al ordenamiento de las actividades específicas del Mercado. Implica la sistematización de la actividad comercial con relación al espacio físico, calibrando superficies y condiciones de confort espacial para los locales existentes. Asimismo, ampliar la oferta programática a partir de crear un sector gastronómico destinado tanto a los concesionarios locatarios, como a los visitantes. En esta lógica, se considera un aporte la incorporación de un "Centro de Interpretación de Villa Blosset-Cerro Pelón" en el propio espacio del Mercado, como espacio cultural, educativo y de difusión de los valores culturales del Sector y su significado en la historia urbana de la ciudad.

Con relación a las condiciones edilicias básicas del Mercado. La propuesta se centra fundamentalmente en dos aspectos: a) la regularización del sistema eléctrico de la totalidad del edificio, no sólo para alcanzar objetivos de confort, sino para evitar los riesgos derivados una infraestructura deficiente; b) la instalación de un sistema de contra incendios, a los fines de ampliar las medidas de protección edilicias y de seguridad para los locatarios y visitantes.

Con relación a la inserción urbana inmediata del Mercado. El objetivo es lograr una clara articulación de la edificio con su entorno barrial, para lo cual se propone que el reordenamiento edilicio general contemple las continuidad espacial, tanto visual como paisajística, entre la pieza, el Bulevar Sáez Peña y, de manera más indirecta, con el borde ribereño. Asimismo, en una intervención de menor escala, se propone recuperar la calle oeste que bordea el Mercado -continuidad de una de las trazas del bulevar- para su uso peatonal y como fuente de iluminación y ventilación de laterales.



Esquicios de posibles estrategias a desarrollar en el proyecto, con el objetivo de favorecer la relación de la especialidad interna del Mercado con su entorno, el eje de Roque Sáenz Peña y la referencia visual y paisajístico del Río Paraná

17.2 Proyecto Estratégico 2.

Unidad de Gestión del Mercado La Placita

El Mercado "La Placita" históricamente fue administrado por la Municipalidad de la Ciudad de Posadas. En el modelo de gestión inicial no se crearon espacios de participación de los locatarios en la Administración del mismo, lo que conllevó entre otras cosas a un sistema de dependencia de estos por parte de la municipalidad. En los últimos dos años, hubo un acercamiento entre la Dirección de Entes Descentralizados y los locatarios, propiciando un escenario interesante para avanzar en nuevas pautas de gestión. Si bien siempre los puesteros contaron con una comisión informal que le permitía interactuar con el Municipio y otros organismos del Estado Provincial, ante demandas y requerimientos especiales; finalmente no se formalizó la organización por parte de los actores claves, los puesteros.¹¹ Se considera necesario poder crear espacios de participación que permita una articulación efectiva entre los puesteros, la municipalidad y otros organismos de la provincia, bajo un marco de "gestión asociada", que tienda a un delinear un *proceso* en el cual un conjunto de organizaciones y actores cooperan por una necesidad mutua y comparten los riesgos a fin de alcanzar un objetivo común.¹²

La propuesta se centra en la formulación de un Modelo de Gestión para El Mercado Modelo "La Placita", basada en la gestión asociada o cogestión, que permitirá la articulación entre la Gestión Municipal y el grupo de puesteros existentes, logrando fortalecer la organización de éstos a partir de ser protagonistas del propio cambio, que conllevará la puesta en valor del edificio. De esta manera se pretende que los puesteros cogestionen la administración del futuro edificio refuncionalizado, junto a la administración municipal, estableciendo un Reglamento de funcionamiento, consensuado entre todos y definiendo los roles y funciones de la comisión de los puesteros y de la municipalidad. Con la participación activa de los puesteros en la gestión se resulta más viable la sostenibilidad de las propuestas de sistematización edilicia, a partir del consenso de los criterios con que se persigue tal acción. Específicamente, se propone:

- Conformar un grupo de trabajo entre representantes de la municipalidad involucrados en la etapa reciente de vinculación a los puesteros y buscando potenciar ese escenario inicial (Dirección de Entes Descentralizados, área de administración del Mercado, Dirección de Métodos Participativos, Resolución de Conflictos y Fortalecimiento Ciudadano, Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Posadas, Sindicatos (SIVARA) y los puesteros del Mercado; con el fin de crear una mesa multiactoral para trabajar sobre diversas propuestas de la conformación de un modelo de gestión asociada o cogestión. A medida que se profundiza una mesa inicial, se podrá ir convocando a nuevas áreas u organismos para nuevas etapas; como ser: Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Económicas, Agencia de Desarrollo de Misiones (ADEMI), etc.;

¹¹ El puestero le otorga al Mercado un valor específico, por su relación cotidiana; esto, además de compartir el conjunto de significados que este equipamiento tiene para la ciudad en general (patrimonio histórico de carácter público, incidencia en proceso de construcción del sector, entre otros).

¹² Se denomina gestión asociada "a modos específicos de planificación y de gestión realizados en forma compartida entre organizaciones estatales y organizaciones de la sociedad civil en su sentido más amplio. El sistema de trabajo planificado y la relación articulada de los colectivos que se crean para elaborar y gestionar estos proyectos o programas cogestivos que en sí mismos son una red, devienen en una trama social reconfigurada y activa: una red de redes de gestión asociada". (H. Poggiese, 2000, citado en Lic. Graciela Cardarelli y Lic. Mónica Rosenfeld, 2003. *La gestión asociada: una utopía realista*. Cuaderno N° 39. C E A D E (Centro de Apoyo al Desarrollo Local.). Existen diversas experiencias de modelos de gestión asociada o de cogestión pública-privada como los casos de Brasil: el Mercado Central de Fortaleza (Estado de Ceará) , el Bosque Zaninelli, Universidade Livre do Meio Ambiente – UNILIVRE (Estado de Paraná) ; y el caso Argentino: el Centro Cultural Alternativo, el Cecual (Provincia de Chaco).

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

- Impulsar a los puesteros a que puedan lograr constituir una organización formal que los nucleen (Asociación, Cooperativa, etc.);
- Lograr un plan de trabajo planificado estratégicamente para el fortalecimiento de la gestión y administración del Mercado, que incluya la etapa de intervención física, atendiendo a los movimientos que exigirá y a la sostenibilidad de la actividad comercial en las mismas. Estas instancias, requerirán de pautas consensuadas para que las mismas se desarrollen con la máxima armonía posible;
- Brindar capacitaciones diversas de comercialización, finanzas, etc., a los Puesteros por parte de la Secretaría de Promoción del Desarrollo y otras áreas como ser Inspecciones, bromatología Municipal, Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Económicas, ADEMI;
- Propiciar la sensibilización de los puesteros respecto al carácter público y de gran interés patrimonial del edificio para la ciudad.

Para ello, se propone una etapabilidad a corto plazo y otra mediano plazo. Con relación a la primera, es deseable la conformación del grupo de trabajo y sensibilización sobre la propuesta de cogestión. Con relación a la segunda: a) la capacitación para la organización formal de los puesteros (Municipalidad y FHCS – UNaM.); b) la institucionalización del Modelo de Gestión (Municipalidad, HDC, a ser creado por ordenanza); y c) la capacitación en gestión de negocios (Secretaría de Promoción del Desarrollo, ADEMI) y puesta en funcionamiento del Modelo de Gestión. Esta etapabilidad puede realizarse durante la ejecución de las obras de reordenamiento funcional del actual edificio.

Se puede señalar a los siguientes actores, sean personas, instituciones u organismos que podrán tener o sería conveniente que tengan algún tipo de vinculación con la implementación del proyecto. Un primer análisis de los actores en función a su importancia e influencia lo reflejamos en un cuadro de relaciones situacionales:

Alta importancia / Baja influencia Son los titulares de derecho, quiénes necesitan de la asistencia externa y son los beneficiarios directos del proyecto.	Alta importancia / Alta influencia Actores que aparecen como los aliados más interesantes para la intervención.
Puesteros del Mercado Modelo "La Placita".	<ul style="list-style-type: none"> - Municipalidad de Posadas. Dirección General de Métodos Participativos de Resolución de Conflictos y Fortalecimiento Ciudadano. Dirección de Entes Descentralizados, Área de administración del Mercado; Inspecciones, Habilitación Comercial, UEPE. Secretaría de Promoción del Desarrollo. Centro de Integración Territorial Villa Urquiza y Riberas del Paraná. - Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional de la Provincia de Misiones (IPRODHA). - Defensor del Pueblo - Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales, UNaM. - Facultad de Ciencias Económicas, UNaM. - Agencia de Desarrollo de Misiones (ADEMI). - Sindicatos (SIVARA). - ONGs de desarrollo de la zona. - Agencias financiadoras. - Defensoría del pueblo de la Ciudad de Posadas.
Baja importancia / Baja influencia Actores que tendrán una escasa importancia para el proyecto	Baja importancia / Alta influencia Actores que pueden generar peligros para la intervención, debido al poco interés que el proyecto tiene para ellos y a su alta capacidad de incidencia.
<ul style="list-style-type: none"> - Centro Educativo Alas y Raíces N° 0438. - Centro Cultural Vicente Cidade. - Comisiones vecinales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comerciantes de la ciudad de Posadas que no desarrollan su actividad comercial en el Mercado modelo "La Placita". - Cámara de Comercio e Industria de Posadas.

17.3 Proyecto Estratégico 3

Reurbanización y regulación dominial del Cerro Pelón

Este proyecto pretende conformarse como un abordaje integral de la problemática de Cerro Pelón, a los fines de revertir cuatro aspectos vistos como conflictivos:

- a) el carácter informal del asentamiento;
- b) sus bajos estándares de calidad urbana;
- c) la condición "insular" o de baja integración urbana;
- d) la deficiente provisión de servicios y equipamientos.

Con relación a a). Se propone a una regularización dominial de aquellas viviendas que no posean una condición formal de tenencia del suelo, que implique ordenamiento de parcelas, englobamiento parcelario, reparcelación, ajuste de tierras y otros mecanismos de regularización de lo construido respecto a la tenencia de la tierra.

Con relación a b). Se propone mejorar la relación de llenos y vacíos, a través de un proceso de "esponjamiento" edilicio, apertura del tejido residencial e insuflación de espacio público, a los fines de garantizar la accesibilidad a cada parcela, las medidas de seguridad y confort a partir de facilitar el acceso de servicios, y la expansión de la vida doméstica a espacios comunitarios de interrelación social. Para ello es necesario identificar las situaciones de relocalización puntual que permiten producir las operaciones de apertura y, como correlato de esto último, debe tenderse a la creación de un banco de tierras vacantes dentro del entorno inmediato, a los fines de la relocalización de aquellas viviendas que puedan ser afectadas a la operación mencionada. Por otra parte, es necesaria la incorporación de espacio público -plazoletas, microespacios recreativos, etc.-, así como sistematizar el sistema conectivo interno -circuitos de calles y senderos interiores- que irán a completar la intervención de regularización integral propuesta.



Estrategias a modo de referencia de actuación en el Cerro Pelón

Con relación a c). Se propone la identificación de actividades de escala urbana -comercios, gastronomía, artesanías, turismo, etc.- que puedan ser desarrolladas en el Cerro Pelón (ya sea en el interior como en sus bordes consolidados), como manera de favorecer la interacción de la subsector con el barrio y las áreas de costanera. Asimismo, identificar las aperturas sobre el borde noreste (limitado con la Av. Costanera) a los fines de generar

miradores de escala urbana que puedan ser accesibles de manera pública y conectarse con los circuitos interiores y los microespacios públicos propuestos en el ítem b).

Con relación a d). Se propone la localización de un conjunto de equipamientos comunitarios de carácter social (culturales, educativos, sanitarios), en los extremos noroeste y sureste del propio Cerro Pelón, con el objetivo, por un lado, de reforzar la provisión de servicios públicos de atención primaria en una población que presenta ciertos niveles de vulnerabilidad; y por otro, facilitar las vinculaciones entre el interior del barrio y su entorno.

17.4 Proyecto Estratégico 4.

Recuperación urbano-patrimonial del Sector y propuesta "Paisaje Cultural Villa Blosset"

El proyecto persigue definir un abordaje ampliado del Sector acerca de su significado urbano en términos patrimoniales. El objetivo es brindar un sustento urbano que otorgue un valor agregado a las intervenciones ya mencionadas en el Mercado La Placita y en el Cerro Pelón, así como promover una mayor articulación entre el Sector y el Área Central.

Una mirada del Sector desde los aspectos históricos materiales, no solo de las piezas arquitectónicas, sino del tejido y la imagen tradicional, implica la consideración del patrimonio urbano, las actividades culturales y comerciales acompañantes, así como la defensa de la residencia permanente y de la regulación más ajustada a esta óptica del proceso de renovación y densificación que viene impactando en el Sector. En esa línea, este proyecto se define a través de tres aspectos interrelacionados entre sí: a) aspectos funcionales; b) aspectos patrimoniales específicos; y c) aspectos normativos. A continuación se amplían cada uno de estos aspectos:

- a) Aspectos funcionales.* El objetivo es abordar de manera integral dos temas: la conectividad del sector y los usos y la ocupación. Incluye una serie de subtemas, a saber:
- Una valoración integral del sector conlleva una revisión de la conectividad a los fines de promover el acceso vehicular fluido, el tránsito restringido en tramos específicos necesarios y la peatonalidad generalizada. Ésto, además de un diseño de una red de circuitos y recorridos.
 - El estudio sobre la capacidad y eficiencia del transporte público que garantice vinculaciones internas del sector y con otros puntos o sectores de la ciudad que se consideren estratégicos para la configuración de circuitos públicos (ómnibus, lancha comercial, tren, sistemas interurbanos, etc.).
 - El análisis de los usos del suelo establecidos para la incorporación del sector al proceso de expansión de funcionales centrales. Ello, incluye el estudio de compatibilidades de usos y definición de nuevos programas urbanos a promover.
 - El estudio de la ocupación y de la capacidad de carga del sector para la revisión de densidades y edificabilidad.

b) Aspectos patrimoniales específicos. El objetivo es poner en evidencia los vestigios materiales de la historia urbana de Posadas, relevando los componentes posibles de integrar una estructura sectorial que sostenga recorridos y relatos de la historia del área, en la lógica de que "si bien no hay relato de la huella, pero la huella está" (Taller participativo Mercado-Villa Blosset-Cerro Pelón). Este proyecto incluye una serie de subtemas, a saber:

- El relevamiento y mapeo del conjunto de componentes materiales declarados patrimonio o no declarados, así como aquellos componentes intangibles que puedan contribuir a la configuración del Sector como paisaje cultural, a una estructura narrativa referenciada en el territorio (estructura física) y al diseño de recorridos que materialicen esa estructura mencionada. Es visualiza como importante el reconocimiento del soporte natural, la topografía y el río como factores determinantes de la construcción histórica de la sector.
- Con relación a lo anterior y como etapa posterior al relevamiento y mapeo se propone un ordenamiento del conjunto de componentes considerados patrimonio históricos urbano, a partir de confeccionar un catálogo tipológico, sobre la base de los siguientes tipos: I) un dato histórico puntual reconocible (por ej. el sitio fundacional); II) un acontecimiento o evento significativo (por ej. "la murga de la estación"; fiestas, ceremonias, etc.); III) un proceso ligado a la transformación productiva del territorio (por ej. puerto, fábricas, tren); IV) un personaje histórico o relacionado con la memoria barrial (por ej. Majín, Finito Germán, etc.).
- El diseño de una estructura sectorial a partir de los diversos componentes relevados y mapeados, en concordancia con posibles relatos de la historia urbana de Villa Blosset y entorno. Una modalidad de organización de los elementos estructurales es su definición a partir de su configuración física:
 - I) Hitos y elementos nodales, como por ejemplo Plaza 9 de Julio; Centro Cultural Vicente Cidade; monolito-piedra fundacional; Mercado La Placita, Monoblock; Casa Azar; Tienda Estrella; Fábrica Heller; Estación FFCC; Mirador Cerro Pelón u otros balcones urbanos -ex trinchera San José-, Puerto Viejo, puentes bajadas, muelle del ferry, etc.). También, el propio Centro de Interpretación Villa Blosset-Cerro Pelón propuesto en el Proyecto Estratégico 1.
 - II) Elementos lineales, como por ejemplo la Bajada Vieja; Bajada Nueva-calle Polonia; Bajada Madariaga; traza ferroviaria; corredores comerciales y de servicios -de vinculación entre Plaza 9 de Julio y área La Placita-calles Bolívar, San Martín, Córdoba- o de vinculación Plaza 9 de Julio y Legislatura-Parque República del Paraguay-Anfiteatro; calle Buenos Aires.
 - III) Elementos configurantes a modo de áreas y/o tramos, como por ejemplo: subárea Mercado; subárea Cerro Pelón; subárea Bajada Vieja; subárea Villa Blosset; subárea Costanera, entre otros.

Este conjunto de elementos son pasibles de integrar un sistema de recorridos turísticos culturales, que los ordene y los vincule entre sí, sobre la base de un relato o narración que les otorgue un sentido dentro del proceso de desarrollo histórico de la ciudad. Tal sistema de recorridos debiera tener como punto de referencia el Centro de Interpretación Villa Blosset- Cerro Pelón.

- La elaboración de un conjunto de relatos representativos de la identidad de los barrios involucrados en el sector, que brinde fundamentación histórica, contribuya a diseñar los recorridos turísticos culturales y fortalezca el sentido de pertenencia de los habitantes barriales a partir del significado del Sector en la historia local. Algunos relatos posibles puede girar en torno a: la Posadas fundacional y Cerro Pelón y el puerto viejo como sitios originales; la fundación formalizada entorno a la actual Plaza 9 de Julio; el dominio del paisaje natural y su persistencia (balcones urbanos); la Posadas productiva (las rutas del pescador, el yerbatero y/o el jangador; antiguas estructuras e infraestructuras); la Posadas

pos-Yacyretá (los paisajes perdidos: Laguna San José, Playa y fábrica Heller, muelle, etc.); la Costanera, nuevos hitos e infraestructuras.

c) *aspectos normativos*. El objetivo es fomentar el desarrollo regulado del Sector, armonizando la renovación urbana con el patrimonio arquitectónico y urbanístico. Este proyecto incluye la consideración de una serie de subtemas, a saber:

- El uso del suelo, respecto a renovación-revisión programática (actividades recreativas y culturales, servicios, la vivienda, estacionamientos). Compatibilidades e incompatibilidades.
 - Edificabilidad, perfiles, relaciones con entorno.
 - Paisaje urbano respecto a señalética, arbolado y alumbrado urbano, pavimentación, paisaje cromático, etc.
 - Instrumentos específicos: transferencia de edificabilidad constructiva/relación con piezas o áreas de interés patrimonial.
-

Actividad 18: Determinación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: C7 Díaz

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiando C12 Graglia

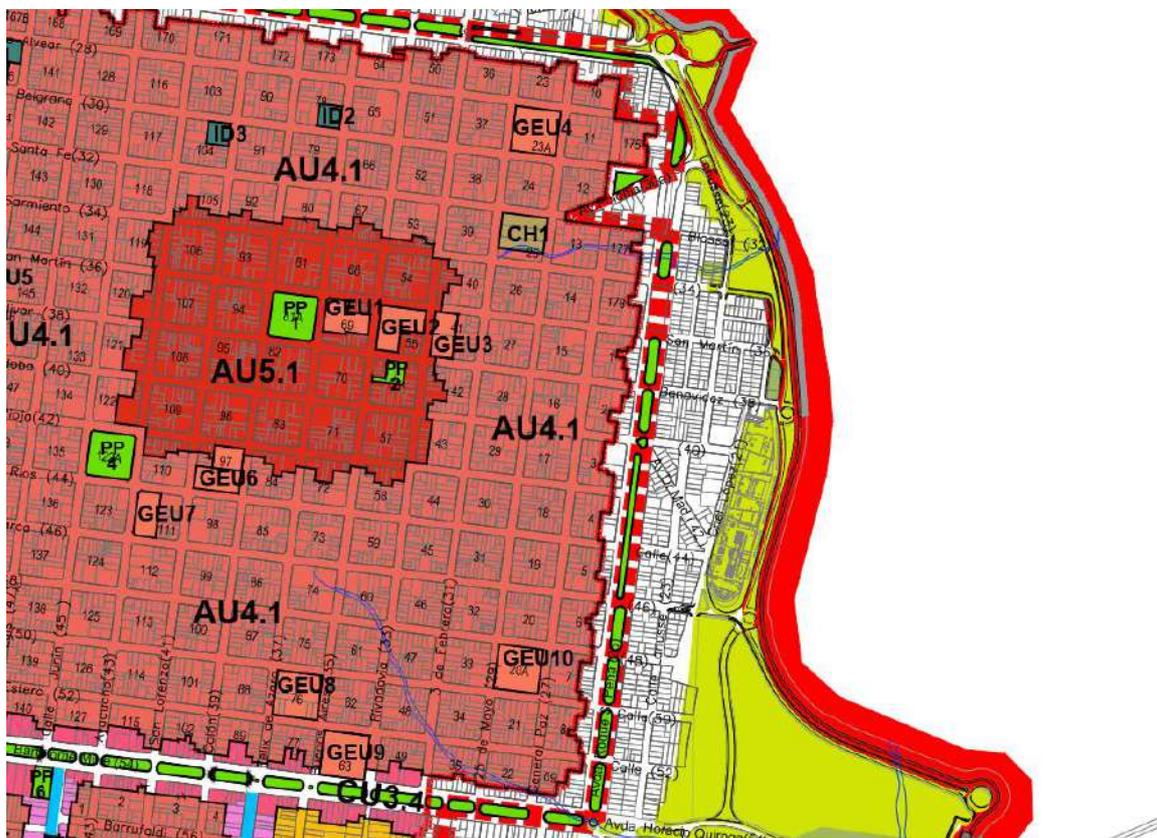
Descripción de tareas:

Normativa de aplicación: ver actividad 7

Planos de normativas existentes generales en escala macro: ver actividad 7

Costa central | Cerro Pelón y Villa Blosset

Planos de normativas existentes en el sector de la Costa central, correspondientes al Plan Urbano Ambiental de Posadas.



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Costa central - Normativas internas e indicadores

Áreas urbanas 4

<h1>AU-4</h1>		UTE - UNIDAD TERRITORIAL ESTE	
ÁREA URBANA 4			
AU4.7	AU4.8	AU4.9	AU4.10
CARACTERIZACIÓN DEL AREA			
Área urbana de media densidad destinada al uso residencial, a usos complementarios para áreas residenciales de media densidad y comercio minoristas y mayoristas			
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA
	Superficie mínima de la parcela	350 m ²	
	Frente mínimo de la parcela	10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70		
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI		
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15		
DISPOSICION EN EL LOTE			
Entre medianeras	SI	RESIDENCIA *PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Hogar Infantil-Casa Pensión-Albergue- Asilo) *TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hosteria-Hotel - Hostal - Apart Hotel). CULTURA *ARTES: (Biblioteca-Galería de arte- Museo). *ENTRETENIMIENTO: (Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante - Billar / Videojuegos / Bowling-Asociación / Club Social). *DEPORTIVO: (Gimnasio-Club social, cultural y deportivo). EDUCACION *INICIAL: NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). ESCUELA O COLEGIO: (Con internado-Diferencial) PRIMARIO: (Escuela-Colegio) *FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.) UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada. SALUD *BASICA: (Todos) *COMPLEJA: (Asilo de ancianos-Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Servicios, Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS *MINORISTAS BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ²) *MAYORISTAS DEPOSITOS: Clase V ADMINISTRACIÓN *PRIVADA: (Todos) *FINANCIERA: (Cajero) *INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) PRODUCCIÓN *INDUSTRIA: (Actividades artesanales-Clase 5) INFRAESTRUCTURA *COMUNICACIONES: (Radio-Tv-Telefonía) *TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios) *CARGAS: Expreso de carga Liviana. *SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).	
Semi perímetro libre	SI		
Perímetro libre	SI		
SERVIDUMBRES			NO
ALTURA			
Altura mínima	7 m.		
Altura máxima entre medianeras	25 m.		
Altura máxima semi perímetro libre	31 m.		
Altura máxima perímetro libre	37 m.		
Tolerancia de altura	5%		
Lotes internos	6 m.		
Centro de manzana	Libre		
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES			
Sobre línea Municipal	3 m.		
DE LA EDIFICACIÓN	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (350 m ²).		
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.			
OBSERVACIONES	EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE		
	Las edificaciones en perímetro libre podrán tener un basamento entre líneas medianeras hasta los 7 m (siete metros) de altura.		

Áreas urbanas 5

AU-5		UTE - UNIDAD TERRITORIAL ESTE	
ÁREA URBANA 5			
AU5.1			
CARACTERIZACIÓN DEL AREA			
<p>Área urbana de media densidad destinada a la consolidación y localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala regional y urbana, con diversidad de usos en relación de coexistencia con el uso residencial. Corresponde al núcleo histórico de la ciudad.</p>			
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		
	Superficie mínima de la parcela	250 m ²	
	Frente mínimo de la parcela	10 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO		
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.80		
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI		
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	NO		
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICIÓN EN EL LOTE		
	Entre medianeras	SI	
	Semi perímetro libre	SI	
	Perímetro libre	SI	
	SERVIDUMBRES		NO
	ALTURA		
	Altura mínima	7 m.	
	Altura máxima entre medianeras	25 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre	25 m.	
	Altura máxima perímetro libre	25 m.	
Tolerancia de altura	5%		
Lotes internos	6 m.		
Centro de manzana	Libre		
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES			
Sobre línea Municipal		3 m.	
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		
	<p>En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (250 m²).</p>		
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO			
<p>El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.</p> <p>En edificios de viviendas colectivas (multifamiliar) la posibilidad de utilizar un FOS igual a uno en planta baja, se extiende a la segunda planta de la edificación, siempre que las mismas estén destinadas a cocheras y/o locales comerciales que no requieran de ilum. y/o ventilación natural.</p>			
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA			
RESIDENCIA			
<ul style="list-style-type: none"> •PERMANENTE: <ul style="list-style-type: none"> INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Asilo) •TRANSITORIA: <ul style="list-style-type: none"> ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Apart Hotel). 			
CULTURA			
<ul style="list-style-type: none"> •ARTES: <ul style="list-style-type: none"> (Centro Cultural - Biblioteca - Galería de arte - Archivo - Centro de convenciones - Auditorium - Museo). •ENTRETENIMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> (Pub - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante - Cine / Teatro / Auditorio - Billar / Videojuegos / Bowling.). •DEPORTIVO: <ul style="list-style-type: none"> (Gimnasio). 			
EDUCACION			
<ul style="list-style-type: none"> •INICIAL: <ul style="list-style-type: none"> NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal / Pre escolar). ESCUELA O CDLEGIO: (Con internado-Diferencial) PRIMARIO: (Escuela-Colegio) •FORMACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias: belleza, idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.) UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada. 			
SALUD			
<ul style="list-style-type: none"> •BASICA: <ul style="list-style-type: none"> (Todos) •COMPLEJA: <ul style="list-style-type: none"> (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clinicas y sanatorios, institutos privados) 			
COMERCIOS Y SERVICIOS			
<ul style="list-style-type: none"> •MINORISTAS <ul style="list-style-type: none"> BASICOS:(Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-Lubricantes) ALIMENTOS:(Todos, excluidos Abasto Frigorífico-Catering) ESPECIFICOS:(Algunos) OCASIONALES:(Todos) CENTROS:(Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2) •ESPIRITUALES <ul style="list-style-type: none"> SERVICIOS FUNEBRES:(Servicios fúnebres, oficina). 			
ADMINISTRACIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> •PRIVADA:(Todos) •FINANCIERA:(Todos) •INSTITUCIONAL PUBLICA:(Pocos excluidos) 			
PRODUCCIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIA: (Actividades artesanales) 			
INFRAESTRUCTURA			
<ul style="list-style-type: none"> •COMUNICACIONES:(Todos) •TRANSPORTE:(Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios) •SERVICIOS:(Depósito de aguas-Estación de bombeo cloacal). 			

CU-3		
CORREDOR URBANO 3		
ESTE - OESTE	CU3.4 B. MITRE	
NORTE - SUR	CU3.3 CORRIENTES	
CARACTERIZACIÓN DEL AREA Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de alta densidad con localización de equipamiento administrativo, comercial, turístico, financiero e Institucional a escala regional y urbana		
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
	Superficie mínima de la parcela	350 m ²
	Frete mínimo de la parcela	10 m.
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI	
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICIÓN EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	
		NO
	ALTURA	
	Altura mínima	7 m.
	Altura máxima entre medianeras	37 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	46 m.
Altura máxima perímetro libre	61 m.	
Tolerancia de altura	5%	
Lotes internos	6 m.	
Centro de manzana	Libre	
SALIENTES Y BALCONES		
Sobre línea de edificación	4 m.	
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (350 m ²).	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.	
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA		
RESIDENCIA		
*PERMANENTE:		
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)		
COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue-Asilo)		
*TRANSITORIA:		
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel - Hostal - Apart Hotel).		
CULTURA		
*ARTES:		
(Centro Cultural - Biblioteca - Exposición y galería de arte - Archivo - Centro de convenciones - Auditorium - Museo).		
*ENTRETENIMIENTOS:		
(Pub - Café concert / Boite, Salón de baile / Salón de fiestas - Salón de fiestas infantiles - Ciber - Restaurante - Cine teatro auditorio - Billar / Videjuegos / Bowling - Asociación/ Club Social).		
*DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo).		
EDUCACION		
*INICIAL:		
NIVEL INICIAL: (Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).		
ESCUELA O COLEGIO: (Con Internado-Diferencial)		
PRIMARIO: (Escuela-Colegio)		
*FORMACIÓN:		
SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)		
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.)		
UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada.		
SALUD		
*BASICA: (Todos)		
*COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados).		
COMERCIOS Y SERVICIOS		
*MINORISTAS		
BASICOS: (Todos, excluidos Lubricantes)		
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico-Catering)		
ESPECIFICOS: (Algunos)		
OCASIONALES: (Todos)		
CENTROS: (Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ²).		
*ESPIRITUALES: SERVICIOS FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina).		
ADMINISTRACIÓN		
*PRIVADA: (Todos)		
*FINANCIERA: (Cajero Automático - Bancos y oficinas crediticias y financieras - Casa de cambio)		
*INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)		
INFRAESTRUCTURA		
*COMUNICACIONES: (Todos)		
*TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios).		
*SERVICIOS: (Depósito de aguas-venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg- Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).		

Definiciones necesarias particulares

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas Sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): corresponden a las instalaciones y/o construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública, la seguridad, los servicios urbanos y el transporte, ubicados en parcelas de

superficie igual o mayor a 3.500,00 m² (tres mil quinientos metros cuadrados). En estas situaciones, para los proyectos de ampliación y/o reforma interior, se deberán acordar los indicadores urbanísticos específicos con las oficinas técnicas municipales que correspondan.

Costa central (Frente Fluvial)

Planos de normativas existentes en el sector de Costa central, correspondientes al Plan de Frente Fluvial de Posadas.



Normativa existente de Frente Fluvial (Fuente: Ordenanza XVIII – Nº 126).

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
COSTA CENTRAL 2	AU 2-6	250 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – hostales
	AU 2-7	250 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – hostales
	CU 1-4	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – entretenimiento – hoteles – oficinas
	CU 3-2	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	37 m.	61 m.	SI	SI	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – supermercados – oficinas – hoteles – gastronomía
	FU 1-4	200 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – entretenimiento – hoteles – oficinas

* Solamente en lotes frentistas a Avenida Costanera entre Calle Nicomedes Castro y Calle Eugenio Ramirez con los mismos indicadores de uso que corresponden al CU 3.1.

** El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural (en los edificios exentos el FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46 m. y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso).

*** Los establecimientos gastronómicos admitidos se ubicarán solamente sobre Avenida Costanera "Obispo Kemmerer", Avenida Roque Pérez (26), Calle Fleming (24), y Calle Bajada Vieja (24)

Criterio de adecuación: ver actividad 7

Adecuaciones por área de intervención:

La normativa existente no es incompatible con las acciones propuestas para el área de intervención. En función de las particularidades de la planificación urbana y los proyectos estratégicos propuestos se plantean las siguientes adecuaciones a la normativa de aplicación urbanística y otras.

La Placita Cerro Pelón

- Plan de sector de planificación y gestión urbana para el predio del Mercado La Placita
- Plan de sector de renovación urbana para los predios frentistas a La Placita y el Monoblock y las calles laterales incluyendo el diseño y aplicación de una normativa sobre usos comerciales en centro comercial a cielo abierto.
- Plan de sector de recuperación y rehabilitación urbana para la regularización y adecuación urbana de Cerro Pelón.
- Normativa de protección patrimonial de edificios y de áreas de valor cultural.
- Eventual aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano (en especial los aportes recibidos por obras realizadas en el área) para la realización de obras del Plan de Sector.

PROYECTO EJECUTIVO - MERCADO MODELO LA PLACITA

Componente 8: Elaboración del Proyecto Ejecutivo 2, de remodelación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita. Documentación, costeo y factibilidad de financiación

Producto 5: Proyecto Ejecutivo 2, de remodelación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita

Actividad 19: Obtención y revisión de la documentación de relevamiento de la situación del Mercado Modelo La Placita, obrante en poder de la Entidad Beneficiaria.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C4, Mariano Pianovi; C5, Juan Pablo Cinto; C8, Javier Mendiando.

C10, Zunilda Sosa; C13, Elías Barczuk.

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

19.1. Informe estructural

Se reproduce a continuación el Informe elaborado por el Consejo Profesional de Arquitectura e Ingeniería de Misiones, presentado con fecha 26 de Agosto de 2016 al Sr.

Presidente del Consejo, Ing. Civil Juan A. Vitale.

INFORME TÉCNICO ESTADO ESTRUCTURAL

Informe técnico referente al estado de la estructura del edificio perteneciente a Mercado Modelo **La Placita**, ubicado en las Av. Roque Sáenz Peña entre las calles San Martín y Sarmiento de la ciudad de Posadas (Mnes).

1. Objeto

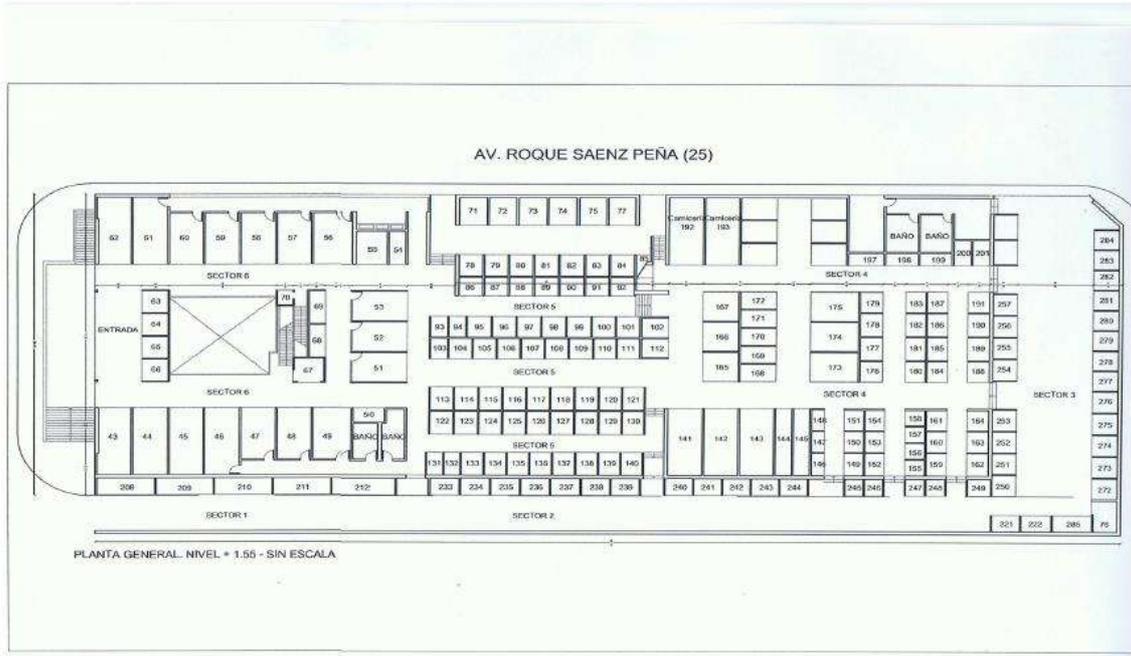
El siguiente informe se realiza a los efectos de evaluar el estado estructural del edificio de la referencia, informando técnicamente y precisando un diagnóstico de la estabilidad estructural, identificando y constatando los daños y lesiones localizadas, y realizando recomendaciones de acciones si las mismas afectaran las condiciones de seguridad y habitabilidad de la edificación.

2. Antecedentes

Se trata de un edificio construido originalmente en la década del 50, con algunas ampliaciones en etapas posteriores.

Se deja constancia que no se cuenta con la documentación técnica municipal del edificio, ni con la memoria de cálculo de las estructuras, ni planos ejecutivos de los elementos estructurales, por lo que se desconocen las condiciones de borde, dimensiones, armaduras, análisis de cargas y sollicitaciones que se tuvieron en cuenta para el cálculo de las diversas estructuras.-

3. Ubicación



4. Descripción de las tareas realizadas

Para la realización de este informe se efectuaron inspecciones oculares, relevamiento general y registros fotográficos de los diferentes sectores y elementos estructurales.-
 Con la finalidad de una mejor lectura, comprensión y ubicación, se mantuvo la sectorización del croquis municipal, reproduciéndola en el croquis de planta de techos.



5. Observaciones y Descripción de los daños

El presente informe puntualiza las siguientes situaciones:

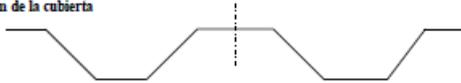
5.1. Sector 1 y 2: Patio bajo cubierta

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Este sector se ubica adyacente a la peatonal que une la calle San Martín con la Calle Sarmiento. Proyectado, aparentemente, como patio-pasillo destinado a la circulación, el que fue techado en forma precaria con una estructura portante mixta conformada por vigas reticuladas metálicas y algunos tirantes de madera. Esta cubierta se desarrolla en dos niveles separados por una distancia aproximada de 1,00 m, con pendiente orientación sur-norte, hacia calle Sarmiento.

Las chapas tipo canalones de fibrocemento que conforman esta cubierta se encuentran en un estado de deterioro avanzado, presentando innumerables parches o arreglos parciales ejecutados en distintas etapas y de materiales diversos.

Sección de la cubierta



Tipo Canalón de Fibrocemento

Esquema de vinculación

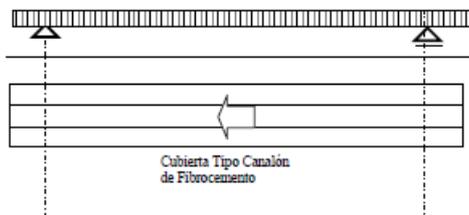


Foto Nº 1



Foto Nº 3



Foto Nº 2



Foto Nº 4



Foto N° 5



Foto N° 7



Foto N° 6



Foto N° 8

5.2. Sector 3

Este sector se ubica lindante a la calle San Martín, debido al importante desnivel existente se observa un muro de sostenimiento de hormigón armado que sirve de apoyo (lado sur) a la estructura de cubierta metálica. Este muro no presenta, a la vista, problemas estructurales, aclarándose que en el lado interno, inferior del muro, no se ha podido efectuar observaciones por la existencia de los boxes de venta.

Dicha cubierta está formada por chapas galvanizadas aparentemente de menor antigüedad que las restantes.

Se observa que la estructura portante y la cubierta presentan un estado general conservado, no obstante ello se deberían ejecutar limpiezas y ajustes en canaletas, nuevo tratamiento de impermeabilización de cargas de mamposterías y protección de las estructuras reticuladas metálicas ante el proceso de oxidación.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Foto N° 10



Foto N° 9



Foto N° 11



Foto N° 12



Foto N° 14



Foto N° 13



Foto N° 15



Foto N° 16

5.3. Sector 4

Este sector, ejecutado con estructuras de hormigón armado constituido por losas, sobre vigas y columnas.

La cubierta constituye una azotea inaccesible conformada por una losa maciza de hormigón armado. Sobre dicha azotea se observan manchas de permanencia de agua y sedimentos provocando el crecimiento de la vegetación.

En otros sectores se observaron reparaciones con membranas asfálticas impermeabilizantes, denotando la existencia de filtraciones hacia el interior de los locales del sector 4. Donde la membrana está dañada podría producirse la existencia de agua acumulada entre la losa y la membrana. En otros sectores carentes de membrana, la infiltración de humedad permanente podría afectar la armadura de la losa.

Observando la losa desde el interior, esas filtraciones, en algunos sectores han deteriorado el hormigón de la misma, generando el estado actual de oxidación de la armadura.- Al desarrollarse el proceso de corrosión en estas armaduras, los productos generados se acumulan sobre su superficie ocasionando un importante incremento de su volumen (en general superior al metal básico), por lo que las tensiones que se generan presionan sobre el recubrimiento hasta que superada la resistencia a tracción del hormigón, originan fisuras y desprendimientos en la dirección de las armaduras. Estas armaduras afectadas ven disminuida su resistencia, debido a que el proceso de corrosión es progresivo.

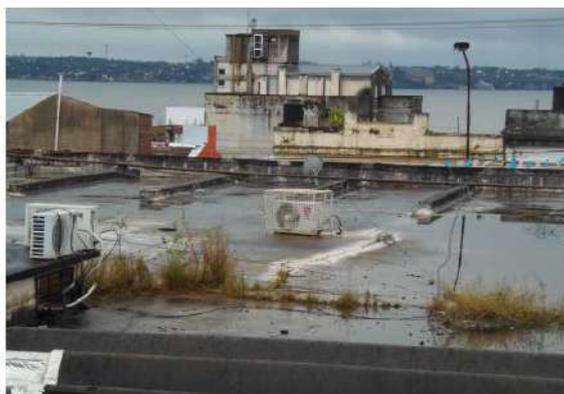


Foto N° 17



Foto N° 19



Foto N° 18



Foto N° 20



Foto N° 21

5.4. Sector 5

Este sector se encuentra cubierto por un tinglado parabólico con estructura metálica reticulada, en dicho sector se ubica la rampa de hormigón que une los distintos niveles de los sectores adyacentes. La cubierta compuesta por chapas galvanizadas y la estructura portante, así como los tímpanos, presentan un estado general medianamente conservado, no obstante ello se deberían proteger las estructuras reticuladas metálicas ante el proceso de oxidación.

Los boxes en este sector, se encuentran ejecutado con paredes de mampostería y techos de chapa en forma irregular.



Foto N° 22



Foto N° 23

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Foto N° 24



Foto N° 26



Foto N° 25



Foto N° 27



Foto N° 28



Foto N° 30



Foto N° 29



Foto N° 30

5.5. Sector 6

El sector se desarrolla en tres niveles, ejecutado con una estructura de hormigón armado, con losas macizas, vigas invertidas y de borde y columnas mixtas.

Los cerramientos están constituidos por distintos materiales con algunos paños ciegos y otros cribados.

La losa inferior y la del nivel intermedio se observan en aparente buen estado de conservación, no evidenciándose fisuras importantes.

No se ha podido acceder a la parte superior de la losa de azotea, por lo que las observaciones se limitaron al sector interno de dicha losa.

Observando la losa superior desde el interior del sector 6, se encuentran manchas de humedad con algunos desprendimientos del recubrimiento en algunos sectores, evidenciando un proceso de oxidación de la armadura. Dado que el proceso de corrosión es progresivo, estas armaduras podrían ver disminuida su resistencia.

Las vigas de borde, principalmente las de azotea (lado sector peatonal) muestran, en las caras laterales externas manchas y deterioros producidos por las infiltraciones del agua a través de las fisuras del hormigón, de lo que se desprende que la impermeabilización es insuficiente y esto podría provocar la corrosión de los hierros estructurales y desprendimientos del recubrimiento de hormigón.

Las columnas compuestas por perfiles tipo PNU con núcleo de hormigón denotan un estado de corrosión avanzado en el extremo inferior en contacto con el piso, lo que estaría provocando un debilitamiento de su sección resistente a las cargas actuantes.

La escalera de acceso al sector 6 (calle Sarmiento) presenta una fisura longitudinal, probablemente acompañando una junta de construcción.

Se han encontrado diversas fisuras en mamposterías en la fachada calle Sarmiento, en el interior y fondo del sector 6, así como también se observaron filtraciones de humedad en la mampostería bajo la losa voladiza sobre Av. Roque Sáenz Peña.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Foto N° 34



Foto N° 35



Foto N° 36



Foto N° 37



Foto N° 38



Foto N° 39



Foto N° 40



Foto N° 41

6. Conclusiones y Recomendaciones

De la inspección visual de la obra se concluyen los siguientes puntos referenciales de acuerdo a los distintos sectores.

Al no contar con la documentación técnica del edificio, memoria de cálculo de la estructura, se desconocen las hipótesis de cálculo, condiciones de borde, cargas adoptadas y armaduras utilizadas y solicitudes que se tuvieron en cuenta para el cálculo de las diversas estructuras

Sector 1 y 2: Patio bajo cubierta:

Este sector de techo de chapas de fibrocemento tipo canalón y su estructura de cubierta, que se encuentra en forma diversa, precaria e inestable, presentando un estado de deterioro avanzado, por lo que se recomienda la readecuación de su estructura unificando sus características y el inmediato retiro o reemplazo de la cubierta existente.

Sector 3:

El muro de sostenimiento existente en este sector adyacente a la calle San Martín, no presenta a simple vista anomalías, recomendándose en otra instancia ante una intervención en el edificio, se haga una revisión minuciosa, en la cara interna inferior adyacente a los boxes. Con relación a la estructura portante y la cubierta presentan un estado general conservado, no obstante ello se deberían ejecutar limpiezas y ajustes en canaletas, nuevo tratamiento de impermeabilización de cargas de mamposterías y pintura con convertido de óxido (3:1) previa limpieza y lijado para la protección de las estructuras reticuladas metálicas.

Sector 4:

Teniendo en cuenta todas las observaciones realizadas, si bien las estructuras no presentan a simple vista un peligro de colapso inminente, debería efectuarse una auscultación minuciosa de los todos los elementos estructurales que conforman el sector.

Se recomienda realizar una intervención de carácter inmediato en las mismas, debido a que en las condiciones anteriormente descritas (acumulación de agua, filtraciones, oxidación de armaduras, desprendimiento de recubrimientos y probable deformación progresiva) la estructura seguirá su proceso de deterioro tornándose cada vez más inestable.

Sector 5:

La estructura metálica reticulada, y la cubierta del tinglado parabólico al igual que los tímpanos, no presentan a la vista un estado de deterioro importante, no obstante, ante una intervención en el mismo, se deberá inspeccionar en forma puntualizada cada elemento estructural que compone el tinglado, debido a que se han efectuado perforaciones y retiros de chapas a los fines de introducir instalaciones diversas. De la misma manera se deberá verificar las estructuras en los sectores de boxes de ventas actualmente inaccesibles.

Se deberá ejecutar limpiezas y ajustes en pluviales, limpieza, lijado y pintura con convertidor de óxido (3:1) para la protección de las estructuras reticuladas metálicas.

Sector 6:

Debido al proceso de deterioro provocado por el óxido que se produjo en las columnas, se recomienda tomar en forma inmediata las medidas precautorias correspondientes a los fines de reparar estructuralmente el daño observado.

Para los elementos estructurales que conforman la azotea, de este sector, se recomienda realizar las mismas acciones que en el sector 4, interviniendo en forma inmediata en las mismas, debido a que en las condiciones anteriormente descritas (acumulación de agua, filtraciones, oxidación de armaduras, desprendimiento de recubrimientos y probable deformación progresiva) la estructura seguirá su proceso de deterioro.

Los restantes elementos estructurales en los niveles intermedio e inferior no presentan a simple vista situaciones comprometidas. Existiendo zonas de difícil accesibilidad a efectos de su verificación.

En las fisuras observadas en mamposterías, se recomienda efectuar los refuerzos y reparaciones a los fines de limitar el avance de las mismas para que no comprometan su estabilidad. Se deberán reparar o encauzar las pérdidas de efluentes y/o agua que afectan a las mamposterías y fundaciones en todos los sectores del edificio.

Componente 8: Elaboración del Proyecto Ejecutivo 2, de remodelación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita. Documentación, costeo y factibilidad de financiación

PRODUCTO 5: PROYECTO EJECUTIVO 2, DE REMODELACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL MERCADO MODELO LA PLACITA

Actividad 20: Elaboración del Proyecto Ejecutivo integral para la recuperación y puesta en valor del Mercado Modelo La Placita, creando las condiciones para su ordenamiento e integración interna y con el conjunto del tejido urbano

Responsable: **C8, Javier Mendiondo**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa; C12, Martín Graglia.

Asiste: C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Memoria descriptiva del proyecto ejecutivo:

Mercado modelo "La Placita"

Se proyecta la reestructuración, restauración y ampliación del mercado modelo "La Placita", emplazado sobre un ex boulevard de la Av. Roque Pérez de la ciudad de Posadas. Patrimonio cultural y arquitectónico, emblema social del área y del barrio, nos da pie a generar tanto en su entorno como en ella misma, un proyecto de acupuntura que tiene en cuenta desde sus inicios la integración de las más variadas disciplinas y las más diversas escalas de abordaje.

Como premisas y directrices generales se opta por: restaurar el bloque original norte (tanto constructiva como organizacionalmente), reestructurar todas las plantas de locales comerciales y núcleos de servicio (con el fin de generar recorridos claros al mismo tiempo en que se mejora la calidad ambiental y de vida interna), generar una nueva cubierta (unificadora entre las áreas sur y centro, liviana y de poco impacto sobre el edificio original), prescindir de las estructuras metálicas tanto central como lateral no originales (volviendo al formato inicial del edificio y abriendo dos grandes patios que generan desde el punto de vista urbano un sistema abierto de espacios públicos recorribles), y a su vez reubicar todos los locales implicados en las tareas anteriores, dentro de la nueva trama creada o bien dentro del crecimiento proyectado debajo de la nueva cubierta; por último se concibe un nuevo acceso al edificio, por el borde sur del mismo, el cual busca ser la continuación pública del espacio proveniente del parque lineal generado por la avenida en cuestión.

Se restaura el bloque original norte al ser el único elemento del edificio existente hoy en día en haber respetado la idea primigenia del proyecto inicial. A su vez, es el único que conserva en gran medida hasta el día de hoy los caracteres espaciales y ambientales buscados en un principio.

De la misma manera, al momento de intervenir en cualquiera de todas las áreas y cualquiera sea la instancia de trabajo, se concreta junto a ella la regularización y la promoción de nueva infraestructura así como también de las condiciones constructivas necesarias, abogando siempre por las condiciones de vida correctas y la normalización del comercio interno existente.

Se reestructuran todas las plantas del proyecto con tres intenciones claramente identificadas: primeramente se reordena la trama de locales en función de una mejor repartición espacial, redistribuyendo llenos y vacíos, locales, pasillos y patios, generando recorridos de borde, visuales continuas y escapes más rápidos; al mismo tiempo se busca enfatizar aún más las condiciones espaciales iniciales de la obra; y por último se generan nuevos núcleos verticales y de servicio con los objetivos de abastecer la demanda de nueva infraestructura, depurar circulaciones y mejorar las condiciones de accesibilidad.

La necesidad de volver tanto al partido como a las condiciones espaciales del mercado proyectado originalmente (así como el urgente requerimiento de mejores circunstancias ambientales) nos llevan a depurar su imagen mediante la supresión de las estructuras de techo generadas con el correr del tiempo al centro y al oeste del edificio. Dicha acción nos permite disponer de un espacio intermedio y articulador, de grandes cualidades espaciales en el que se da lugar a un patio de comidas regionales donde surge al mismo tiempo la vegetación característica del área.

Una nueva cubierta es proyectada con el fin de permitir el crecimiento del edificio y junto con ello posibilitar la relocalización de espacios comerciales. La misma copia el contorno del

perímetro formado por el patio central original y el bloque sur, elevándose por sobre dicho perímetro formalizando una caja metálica totalmente pura que se despega de la obra inicial generando al mismo tiempo la protección necesaria como para permitir el uso de la terraza ya existente.

Por último, y con la intención de continuar tanto espacial como visualmente el parque natural lineal generado por los bulevares de la Av. Roque Pérez, y haciendo uso de la terraza existente hoy en día, se ubica un nuevo acceso en el borde sur del edificio, consiguiendo de dicha manera tanto los objetivos recién nombrados como así también: la dotación de la correcta y necesaria accesibilidad, la equidistancia precisa entre sectores diferenciados y cada punto de ingreso, la jerarquización del proyecto nuevo y la generación de una nueva imagen edilicia.

Por otra parte, teniendo en cuenta las faltas tanto de seguridad, como de higiene, regulación y deterioro de infraestructuras; a sabiendas de la compleja trama social en que se encuentra inserta el mercado, y por sobre todo poniendo el ojo en el estado crítico actual del edificio, se opta por un trabajo en tres etapas.

En una primera etapa, se suprimen las cubiertas metálicas de los sectores 2 y 5, se reordena la trama comercial del espacio central y se reubican los locales previamente instalados en el borde oeste del edificio en el sector 4. Al mismo tiempo la cubierta metálica existente sobre el sector 2 es reemplazada por la primera etapa de la cubierta nueva proyectada, dando inicio a la construcción y materialización de la nueva intervención.

En la etapa siguiente, se reestructuran todos los sectores restantes (1, 3, 4 y 6), restaurando ambos bloques originales y reconstruyendo (junto con su ingreso correspondiente) el sector 4. Al mismo tiempo como se nombra anteriormente, al momento de intervenir cada área, la misma se refacciona y es dotada de las instalaciones e infraestructura correspondiente y necesaria para su correcto funcionamiento.

Teniendo el edificio en funciones normales, pero con indicadores ambientales claramente superadores a los del día de hoy, se lleva a cabo la etapa tercera y última en la que se completa la cubierta en cuestión, se libera el patio central y se formaliza el uso de la nueva terraza accesible con la ubicación de los locales comerciales correspondientes. A su vez, se concreta la idea del patio de comidas, se consuman las rampas necesarias restantes y se establece el nuevo ingreso principal.

Se lleva a cabo entonces un proyecto en el que los puntos de vista patrimoniales, sociales, culturales, estructurales, ambientales y arquitectónicos son tenidos en cuenta, dando vida a una intervención sensible y concreta, que intenta mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, respetando su historia y transformándolo en un hito urbano funcional, seguro y atractivo.

Documentación gráfica:

Se produjo el siguiente listado de archivos, al que siguen las respectivas reproducciones en escala reducida y formato JPG. Se entregó a la Entidad beneficiaria la totalidad de los archivos digitales en formato Autocad u otros según el caso. Dicha documentación está disponible aquí para su visualización e impresión.

Urbanismo

01- Planta de ubicación, 1:500. Terreno completo, manzana, veredas y entorno inmediato, calles de acceso. Silueta de edificaciones existentes. Cotas, niveles y norte.

Relevamiento

02- Planta Baja, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.

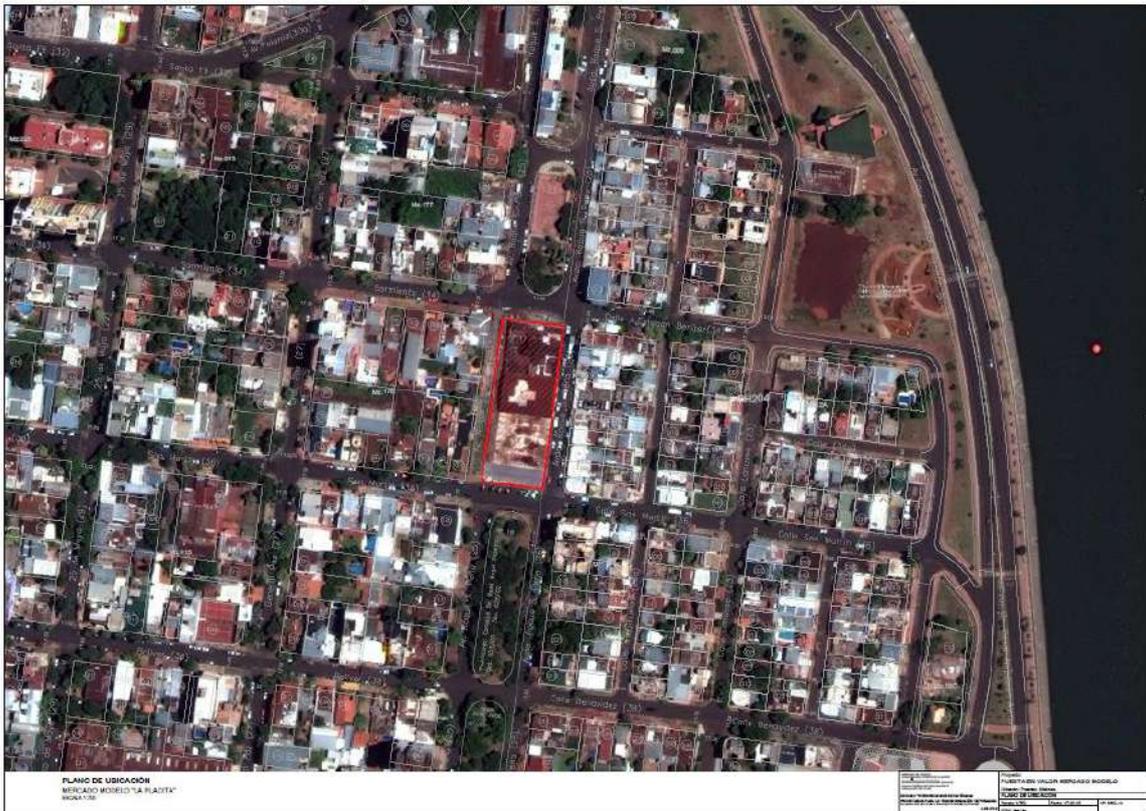
03- Planta Alta, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.

04- Planta de cubiertas, 1:100 / 1:200. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, bavetas. Espacios exteriores, incluida forestación e iluminación. Ubicación de T.R y soporte.

05- Vistas, 1:100. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.

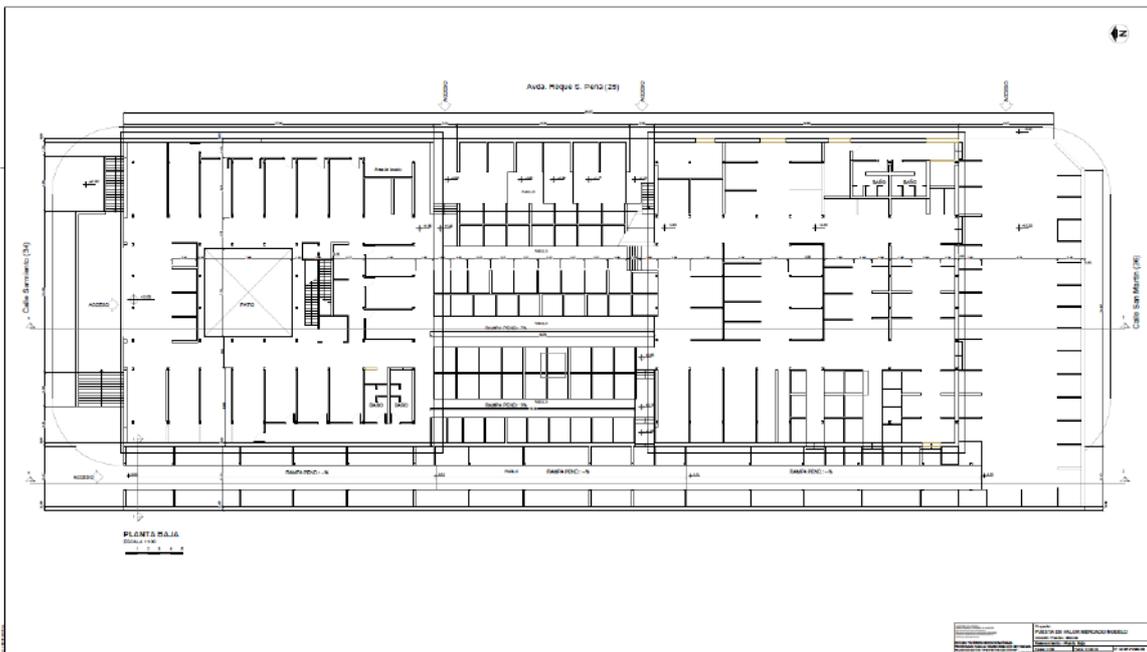
06- Cortes, 1:100.

Urbanismo

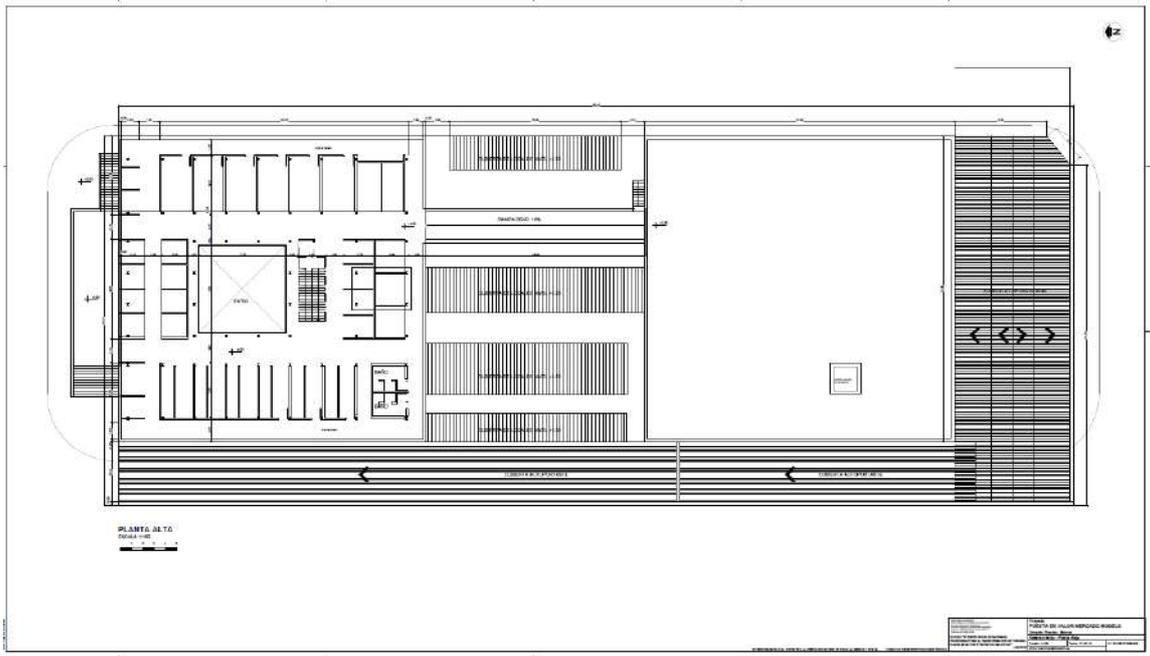


01- Planta de ubicación, 1:500. Terreno completo, manzana, veredas y entorno inmediato, calles de acceso. Silueta de edificaciones existentes. Cotas, niveles y norte.

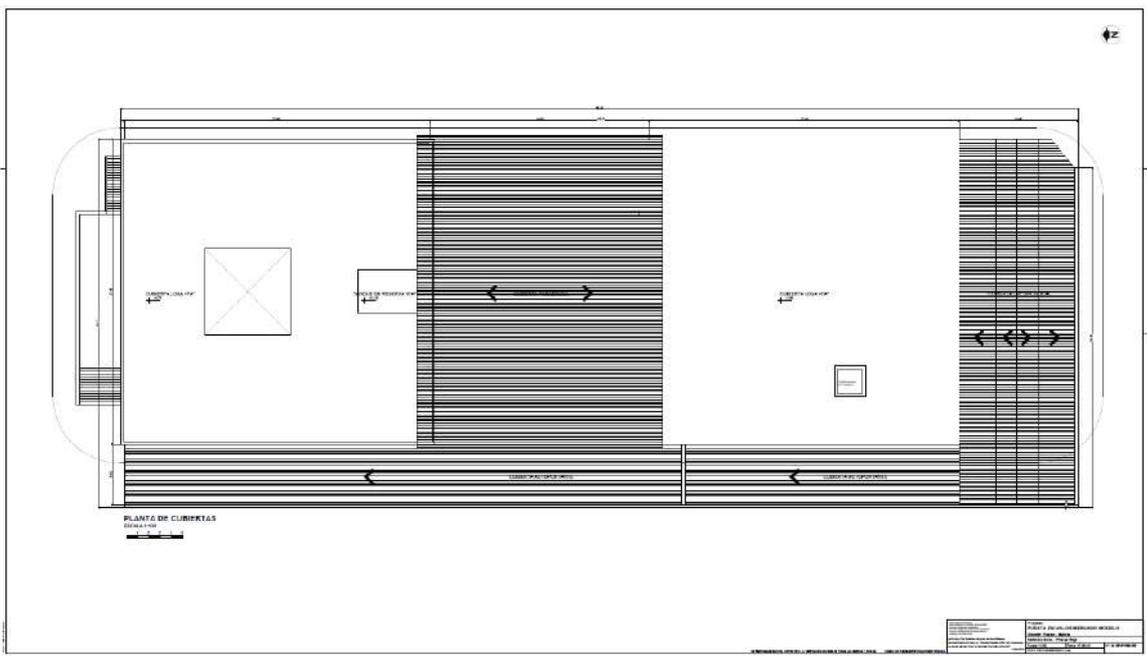
Relevamiento



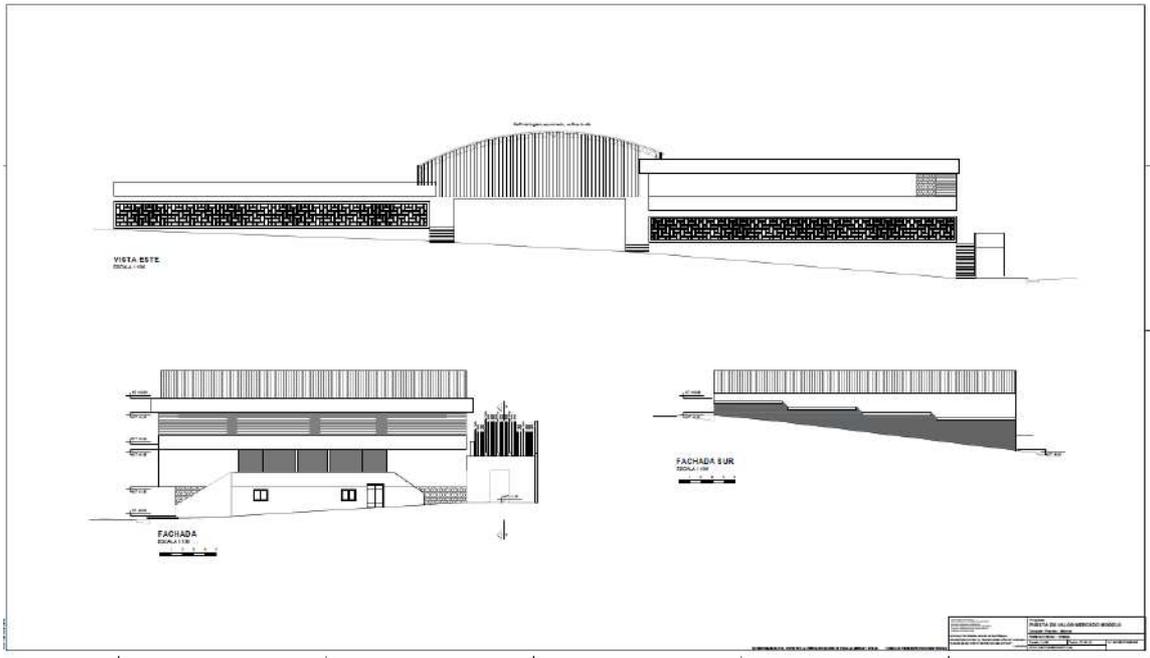
02- Planta Baja, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.



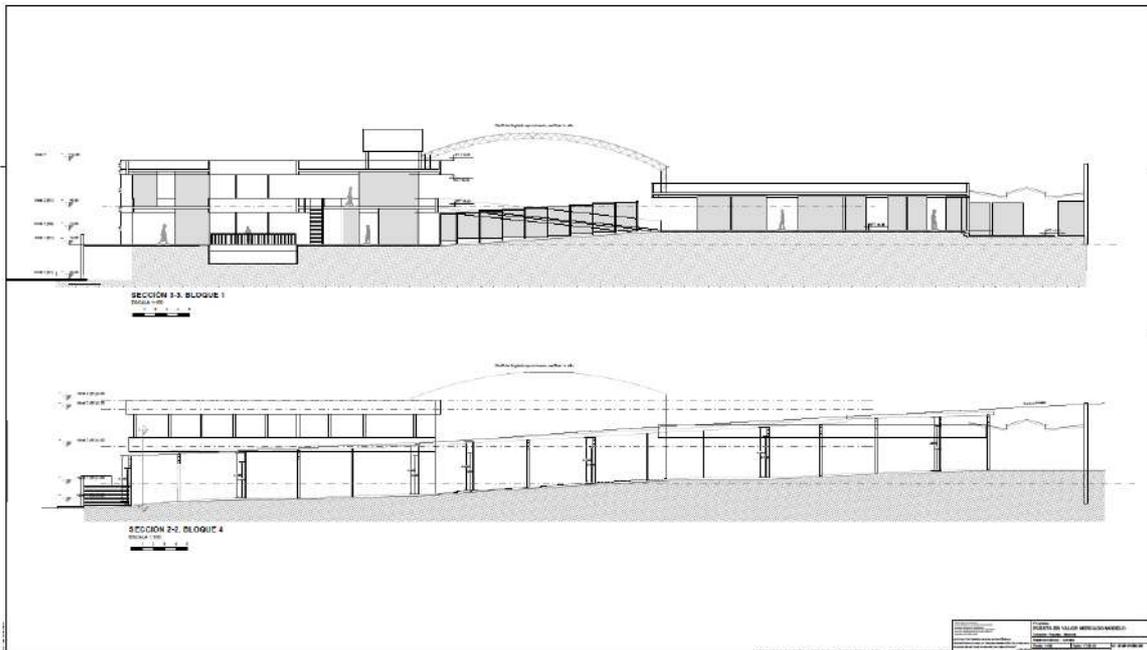
03- Planta Alta, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.



04- Planta de cubiertas, 1:100 / 1:200. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, bavetas. Espacios exteriores, incluida forestación e iluminación. Ubicación de T.R y soporte.



05- Vistas, 1:100. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.



06- Cortes, 1:100.

Actividad 21: Documentación completa para la licitación inmediata de la obra. Etapas

Responsable: **C10, Zunilda Sosa**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C6, Sebastián Agostini; C8, Javier Mendiondo,

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Se produjo el siguiente listado de archivos, al que siguen las respectivas reproducciones en escala reducida y formato JPG. Se entregó a la Entidad beneficiaria la totalidad de los archivos digitales en formato Autocad u otros según el caso. Dicha documentación está disponible aquí para su visualización e impresión.

PLANOS DE PROYECTO EJECUTIVO

Arquitectura

07- Planta Baja, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.

08- Planta Alta, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.

09- Planta de cubiertas, 1:100 / 1:200. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, bavetas. Espacios exteriores, incluida forestación e iluminación. Ubicación de T.R y soporte.

10-11- Vistas (4), 1:100. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.

12-13- Cortes (4), 1:100. Modelado 3D.

14- Imágenes de proyecto

Instalaciones sanitarias (Agua F, Agua C, D. Primarios, D. Secundarios, Pluviales)

15- Planta Baja, 1:200/1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

16- Planta Alta, 1:200/1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

17- Planta de cubiertas, 1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

Instalación eléctrica

18- Planta Baja, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

19- Planta Alta, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

20- Tableros, S/E. Esquema unifilar.

Instalación contra incendio

21- Planta B, A + Detalle tanque de reserva, 1:100. Hidrantes, matafuegos, carteles salida de emergencia. Capacidad reserva total diaria y reserva contra incendio, niveles. T.R. conexión desde red, ll.p, flotante, bajada a colector Ø, bajadas para AF y AC.

Detalles

22- Detalle sanitarios, 1:50 / 1:20. Ubicación de artefactos y griferías, nivel y tipo de revestimientos (sentido de colocación), aberturas, solados y zócalos (sentido de colocación)

23- Detalle bloque circulación vertical. Niveles de planta, huellas/contrahuellas escalera. Dimensiones.

24- Baño: carpinterías, 1:50 / 1:20.

25- Cerramiento metálico, 1:50. Modulación y materialidad de cerramiento lateral en fachadas. Uniones, tipo y dimensiones de elementos estructurales

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

26- Herrería + Detalle reconstrucción parasol hormigón fachada Este, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, uniones. Ubicación y nomenclatura de herrería, sobre la planta base del proyecto. Elementos estructurales, dimensiones, uniones.

Otros

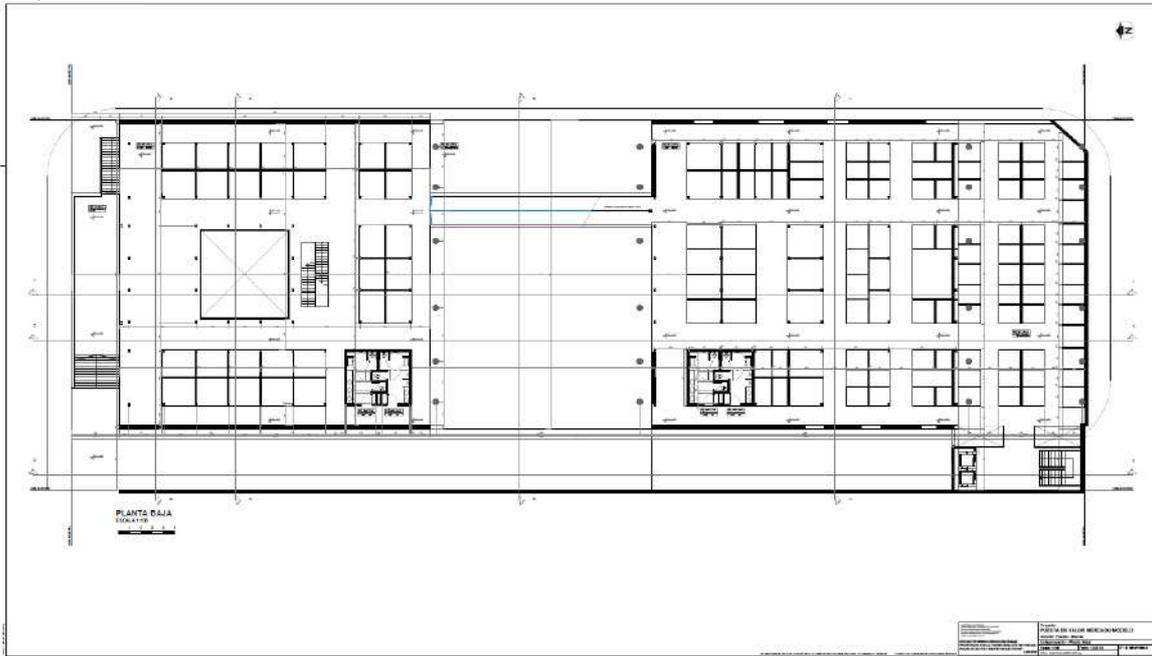
27- Módulos locales A, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento.

28- Módulos locales B, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento.

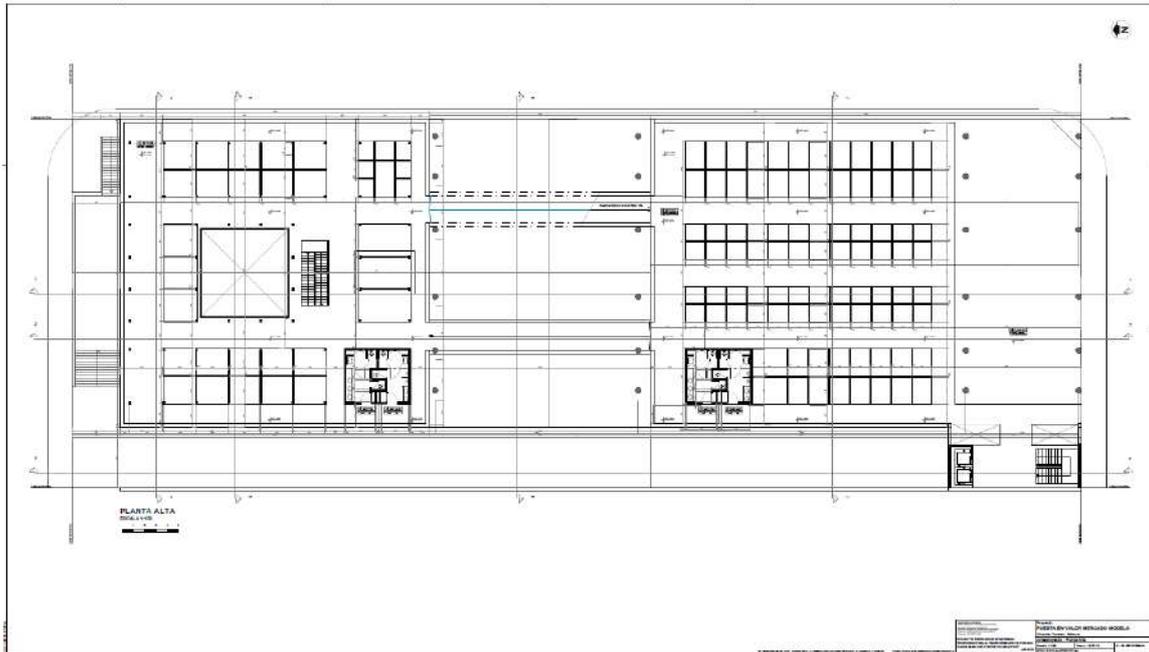
29- Módulos locales C, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento.

PLANOS DE PROYECTO EJECUTIVO

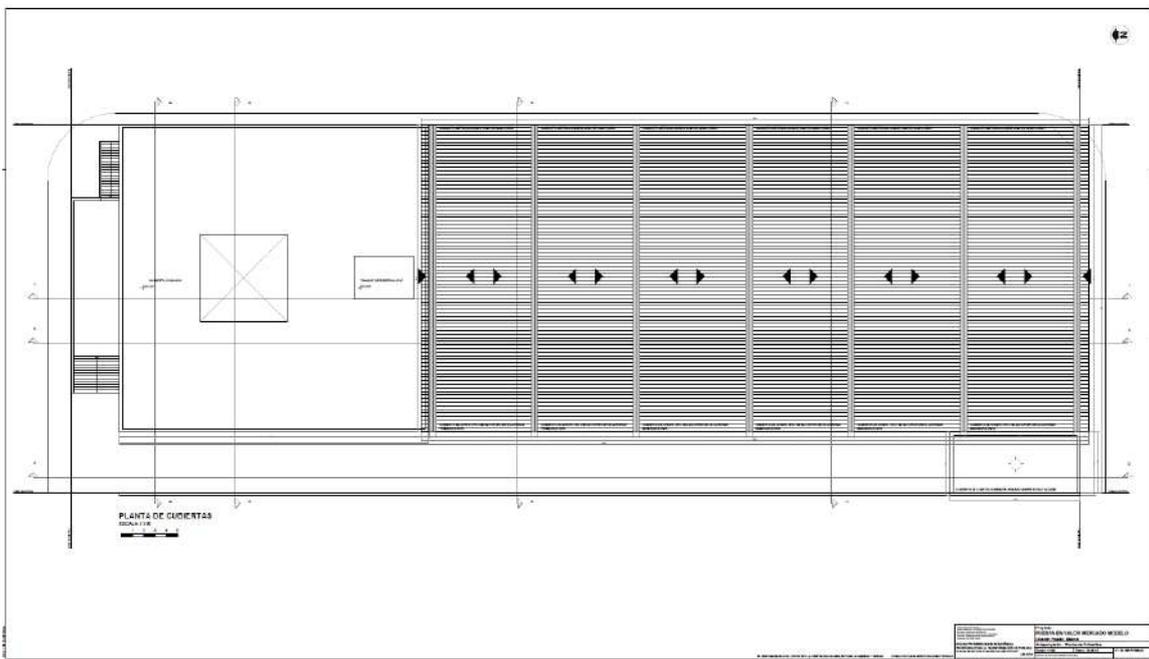
Arquitectura



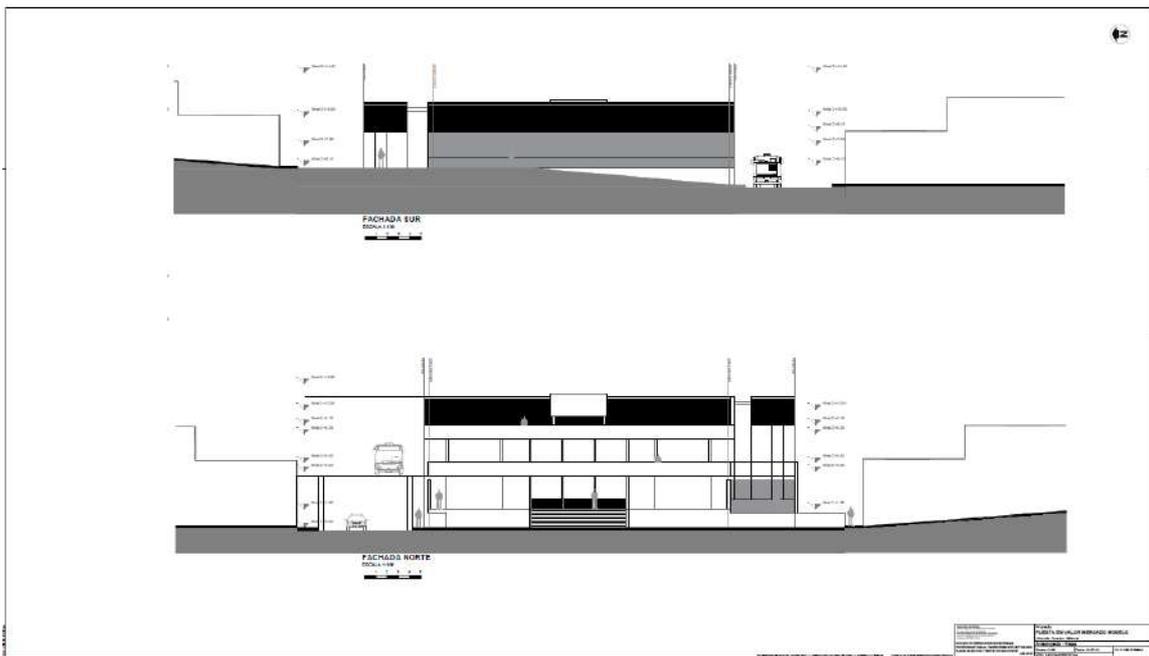
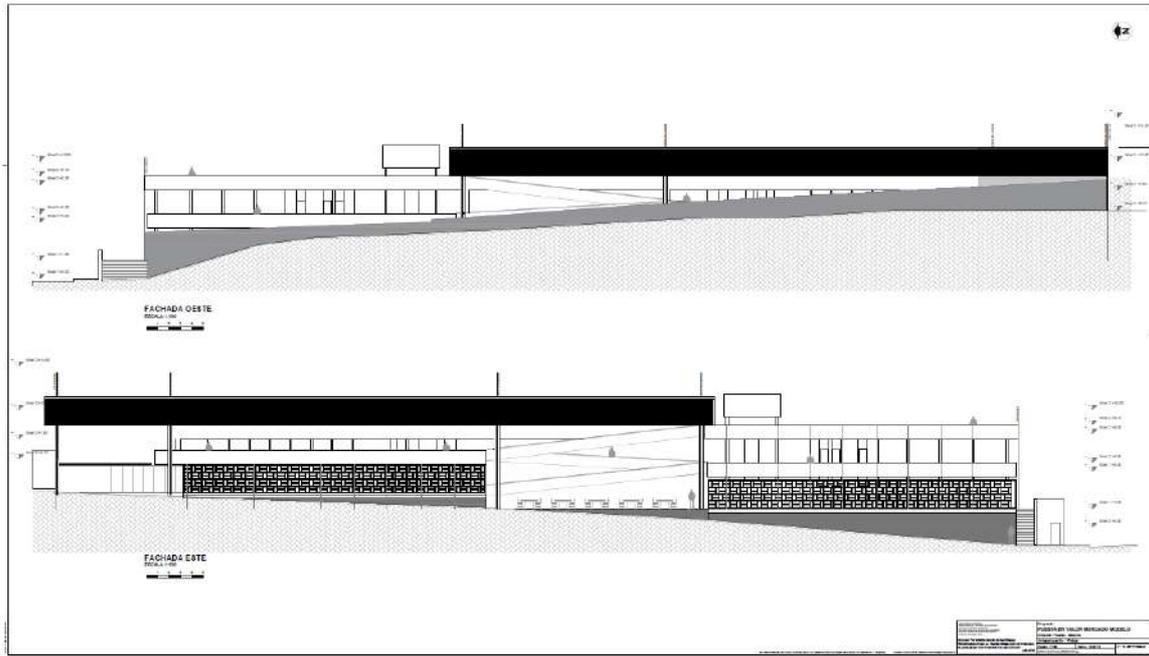
07- Planta Baja, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.



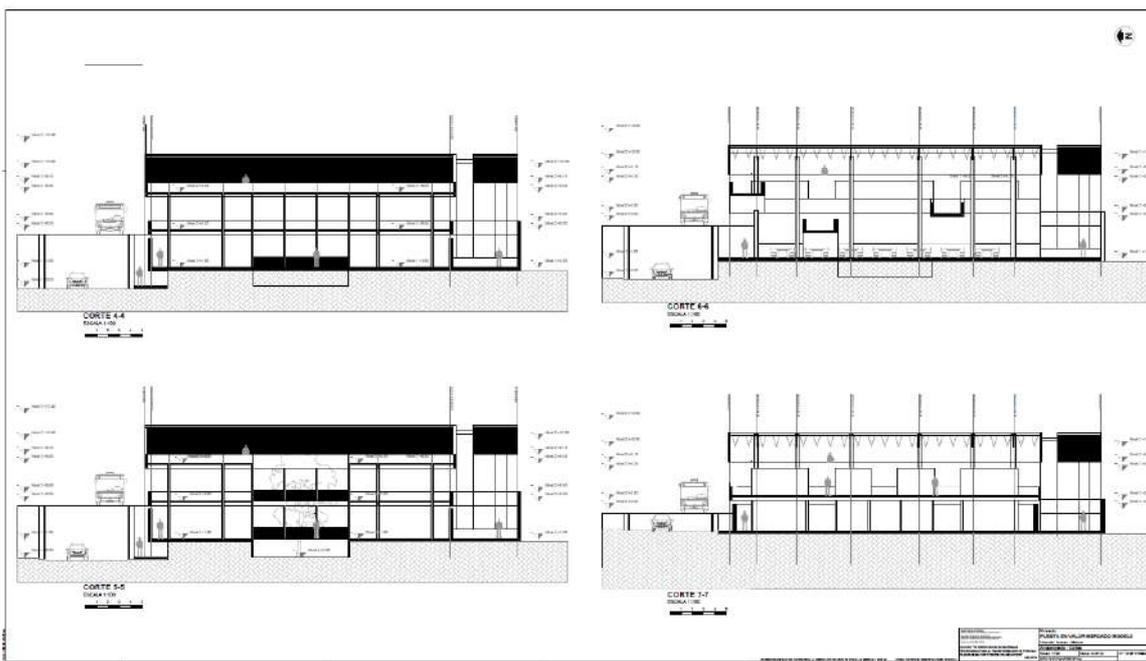
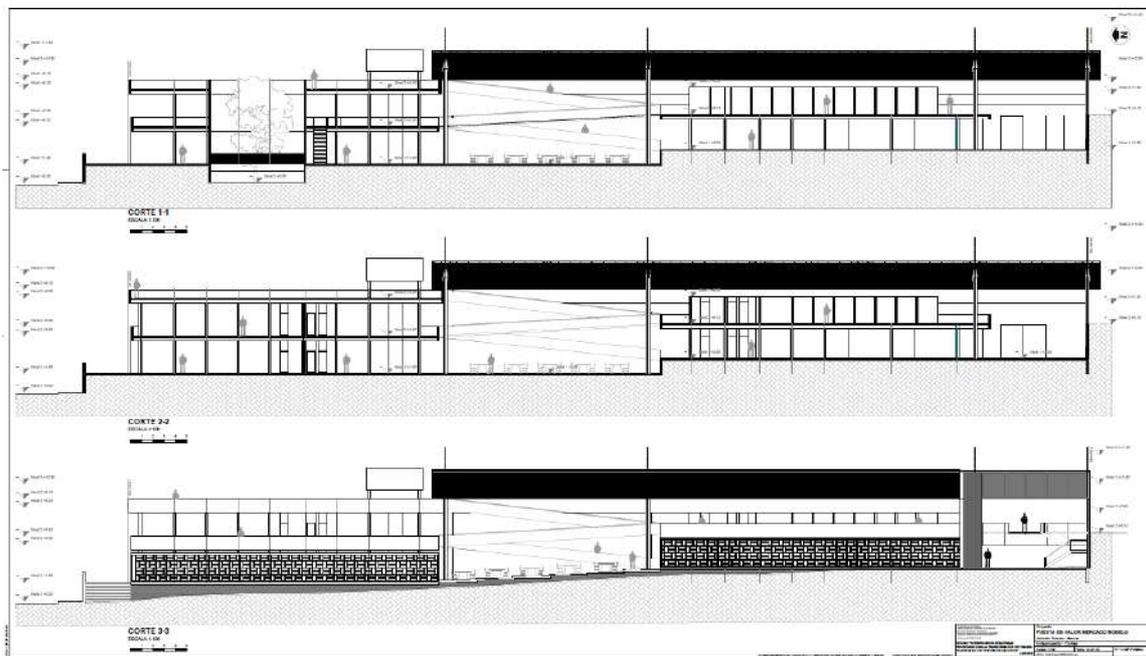
08- Planta Alta, 1:100. Muros, tabiques, vanos de aberturas, límite de solados, estructura portante, proyecciones y aleros. Cotas, niveles y norte.



09- Planta de cubiertas, 1:100 / 1:200. Perímetro de cubiertas, sentido de sentido de escurrimiento, canaletas, bavetas. Espacios exteriores, incluida forestación e iluminación. Ubicación de T.R y soporte.



10-11- Vistas (4), 1:100. Materiales, características de las aberturas, escalones, rampas, barandas, revestimientos, zócalos, etc. Altura de antepechos, dinteles, cubiertas. Cotas, niveles.

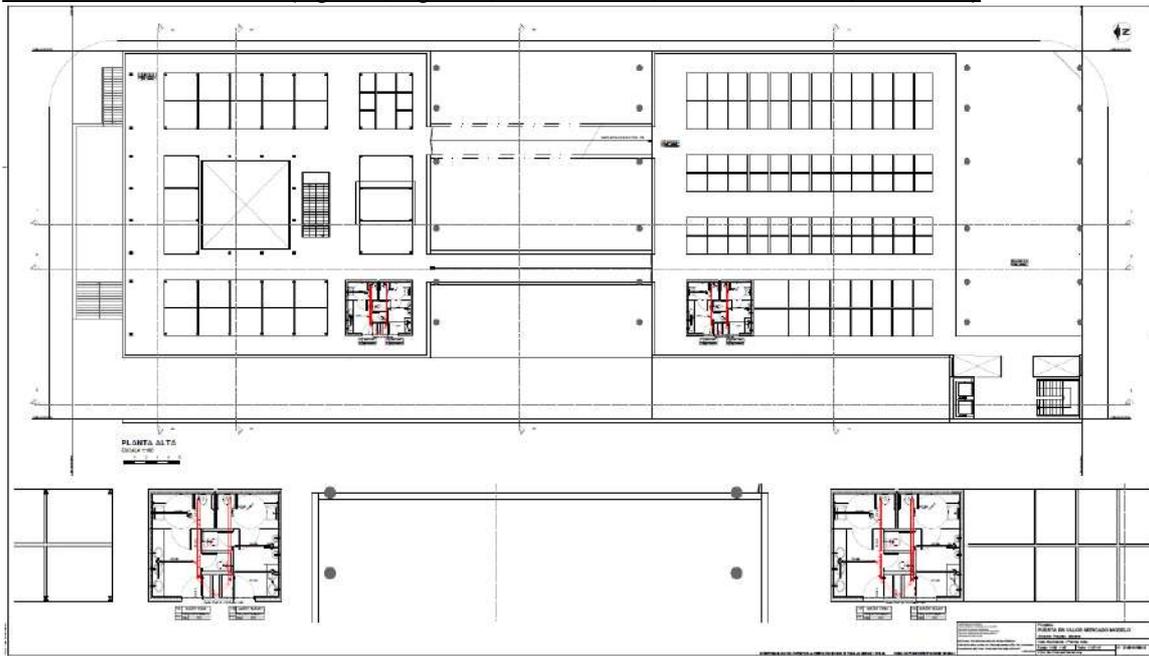


12-13- Cortes (4), 1:100. Modelado 3D.

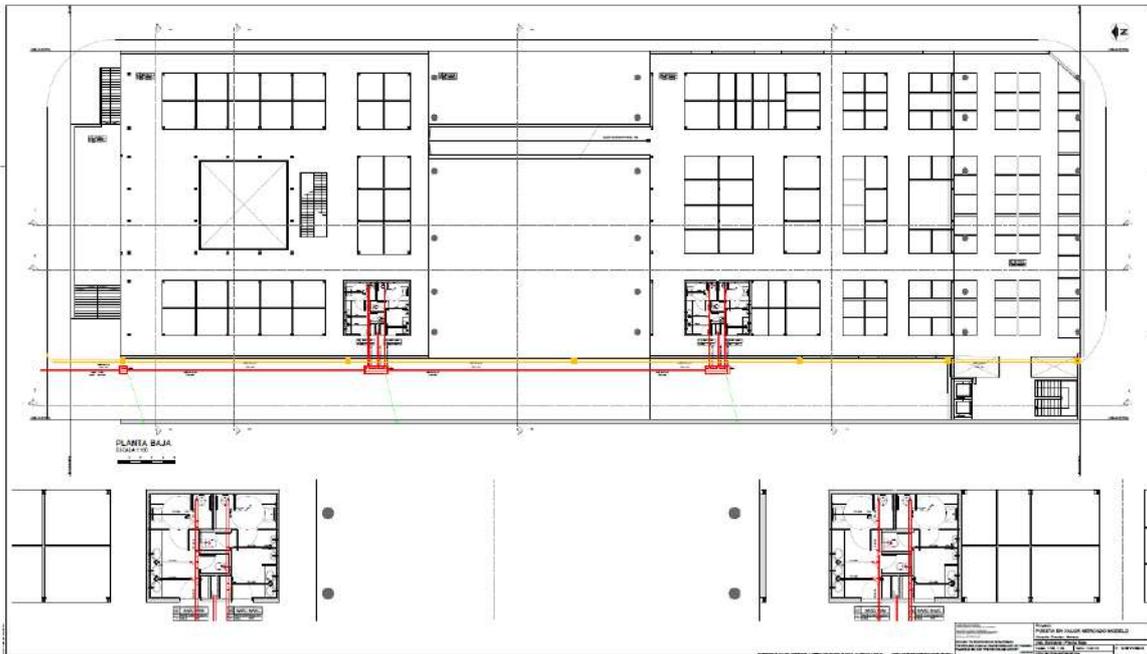


14- Imágenes de proyecto

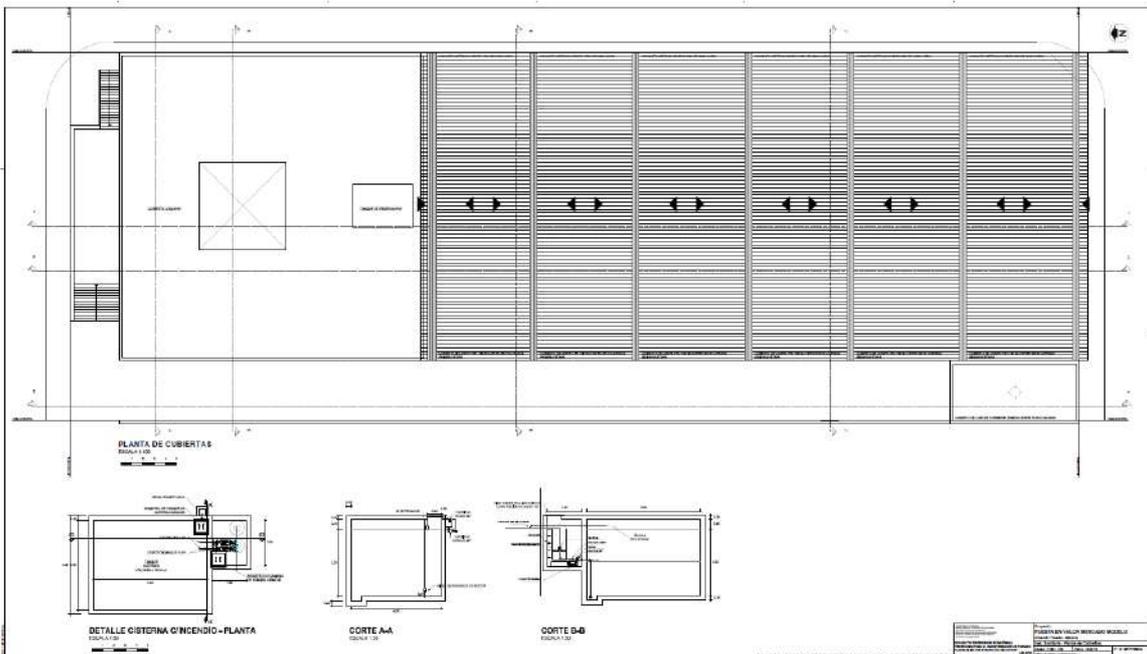
Instalaciones sanitarias (Agua F, Agua C, D. Primarios, D. Secundarios, Pluviales)



15- Planta Baja, 1:200/1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

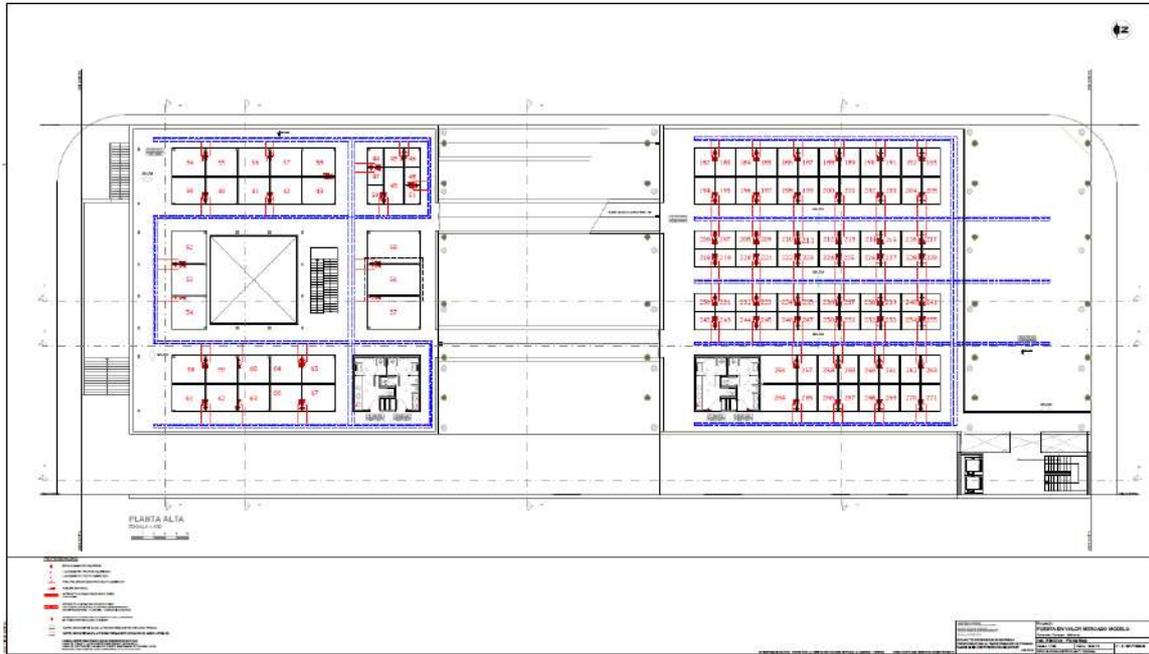


16- Planta Alta, 1:200/1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

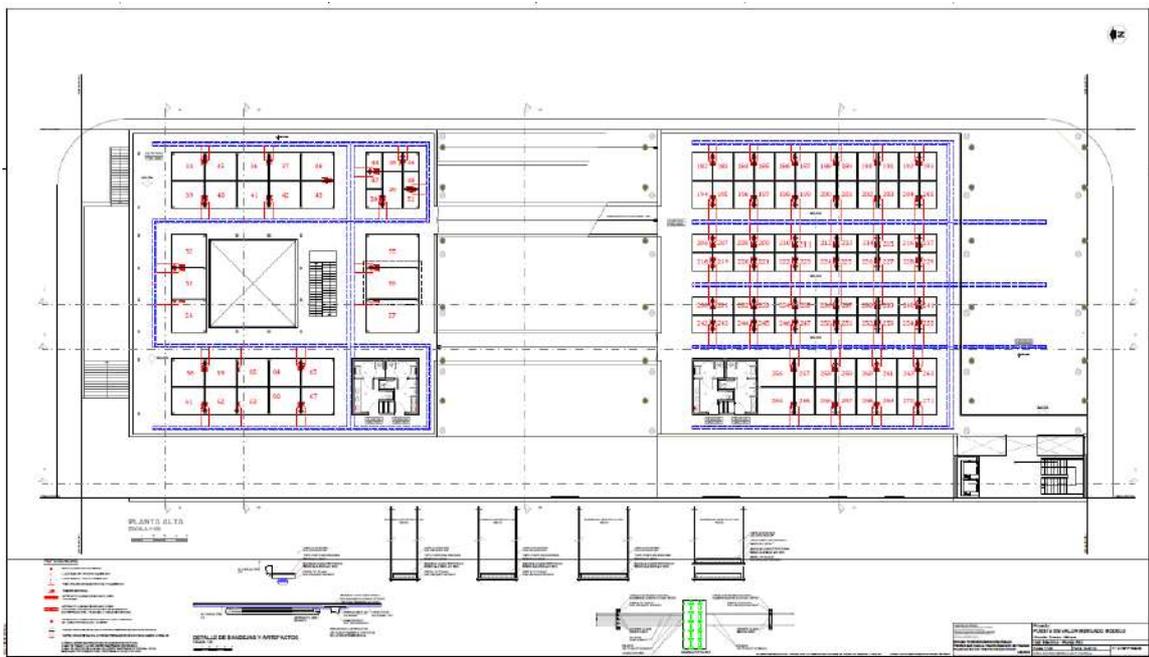


17- Planta de cubiertas, 1:100. Agua: Toma de agua, medidor, tendido, codos, curvas, llaves de paso, canillas, etc. C. de subida a T.R, C de bajada. Salubridad: artefactos, tendido, PPA, ventilaciones, C.I, C.S y P.A o conexión a red. Pluviales: canaletas, caños de bajada, conductales, BDA y/o BDT, salida a cordón cuneta.

Instalación eléctrica

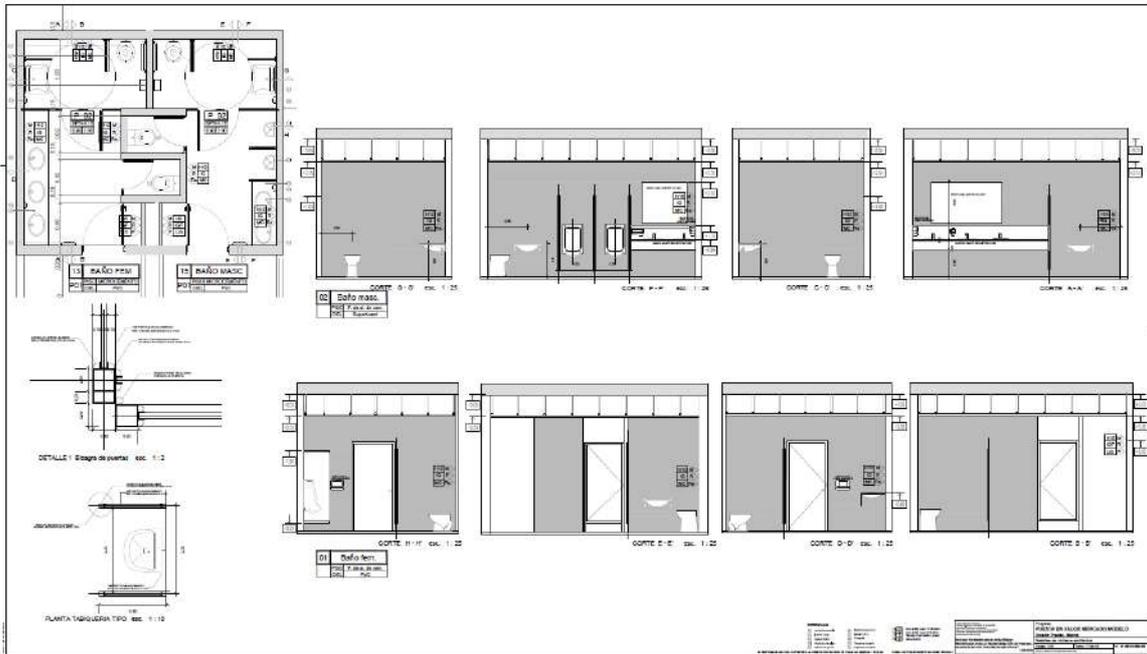


18- Planta Baja, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

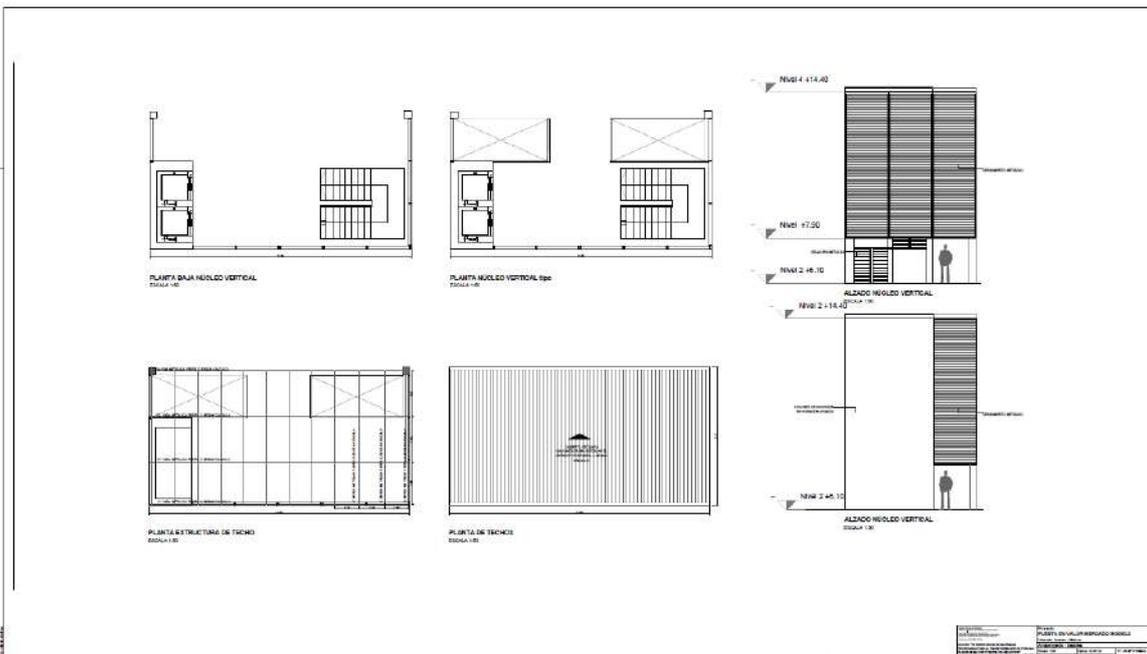


19- Planta Alta, 1:100. Ubicación de artefactos fijos: A.A., T.T.E., ventiladores, etc. Tablero, bocas de ilum, tomas comunes, tomas de A.A, cableado.

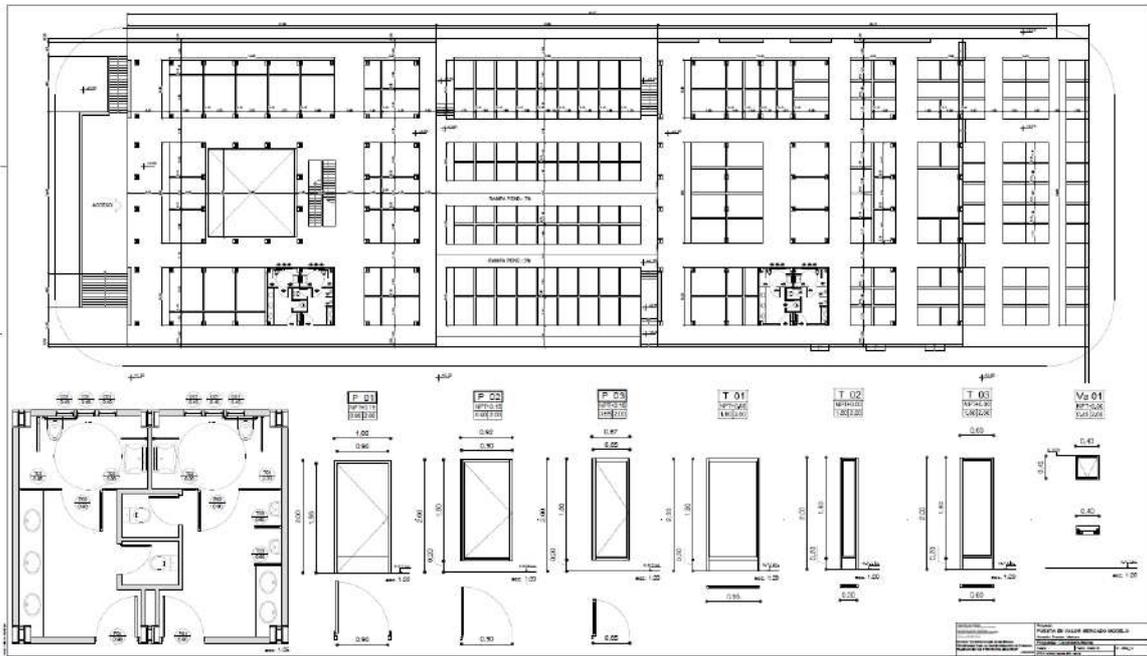
Detalles



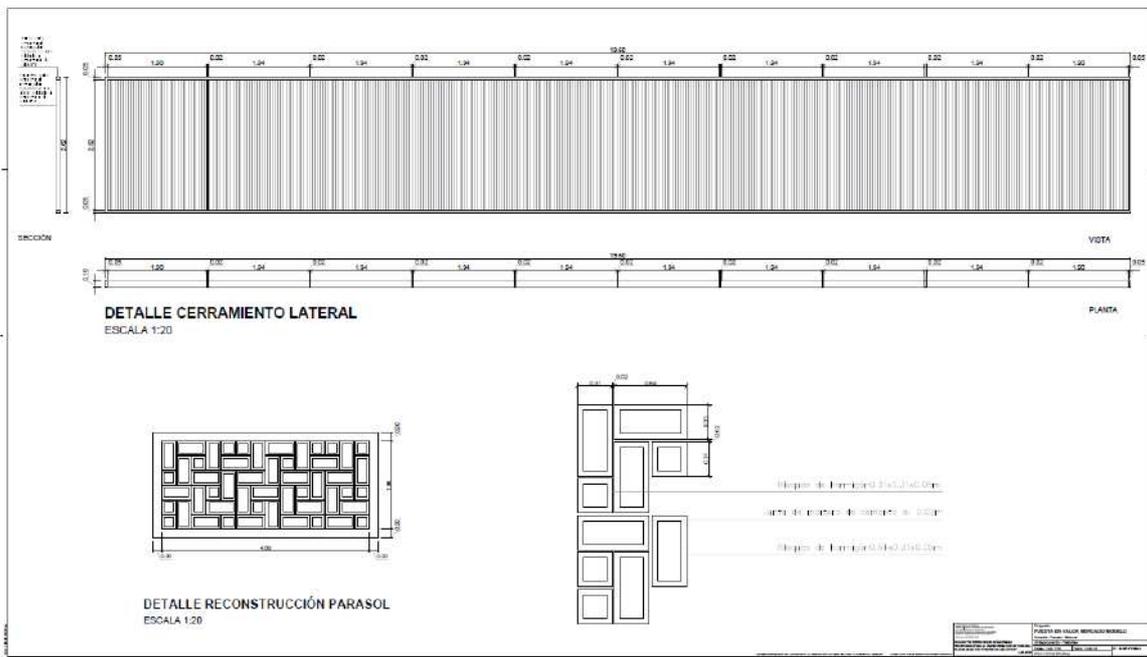
22- Detalle sanitarios, 1:50 / 1:20. Ubicación de artefactos y griferías, nivel y tipo de revestimientos (sentido de colocación), aberturas, solados y zócalos (sentido de colocación)



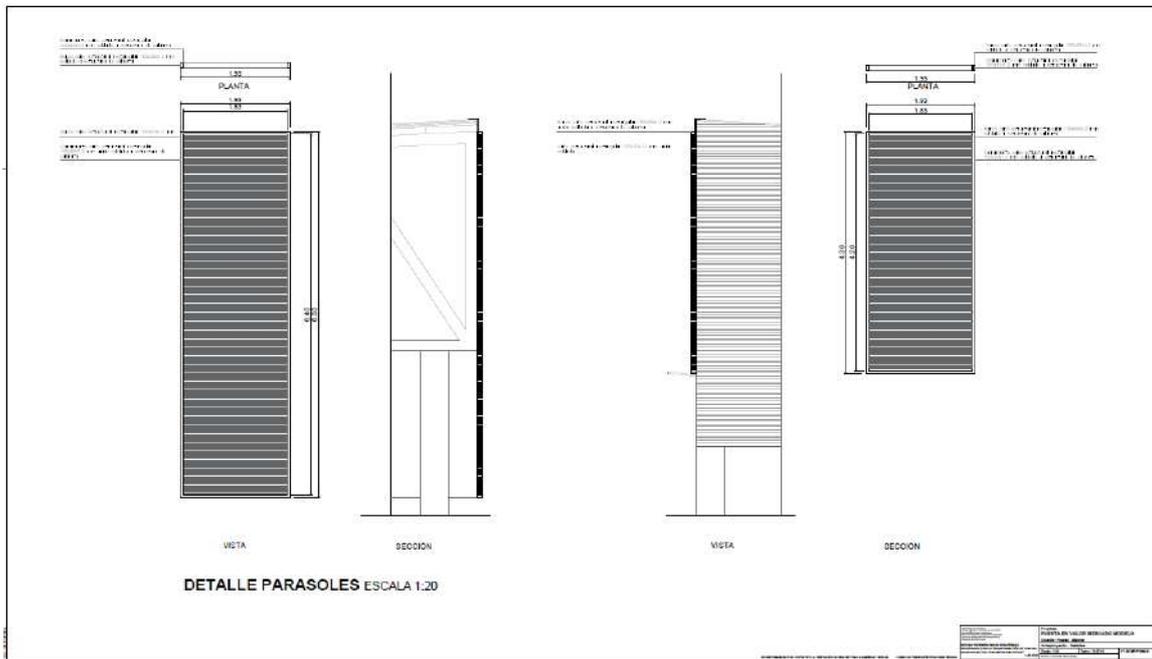
23- Detalle bloque circulación vertical. Niveles de planta, huellas/contrahuellas escalera. Dimensiones.



24- Baño: carpinterías, 1:50 / 1:20.

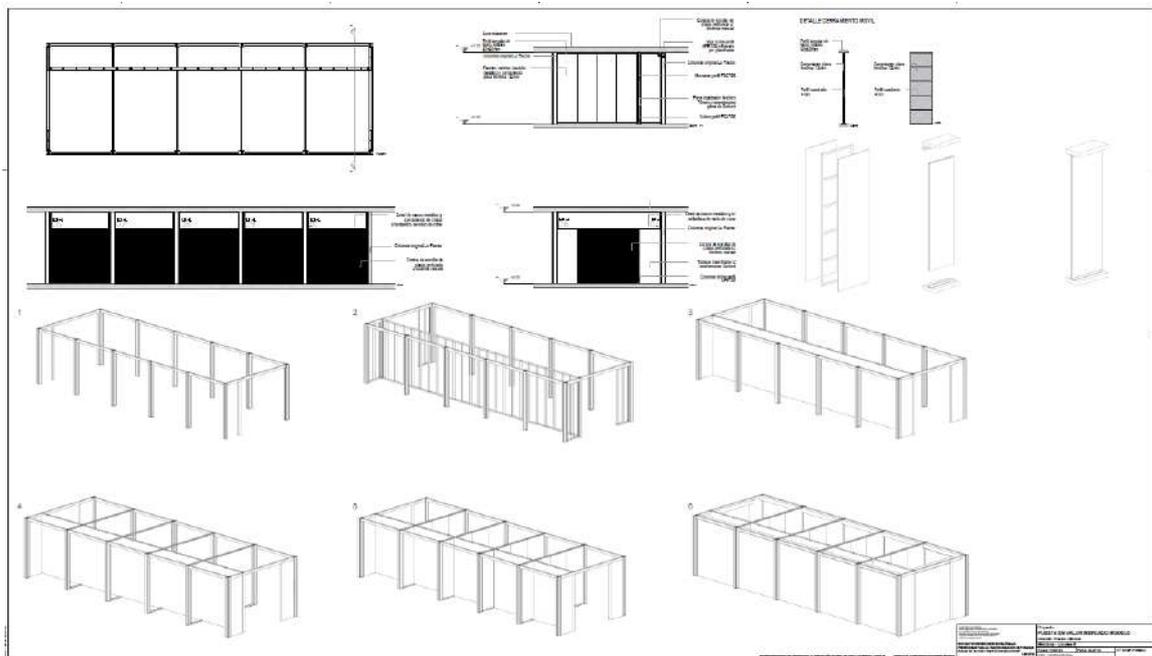


25- Cerramiento metálico, 1:50. Modulación y materialidad de cerramiento lateral en fachadas. Uniones, tipo y dimensiones de elementos estructurales

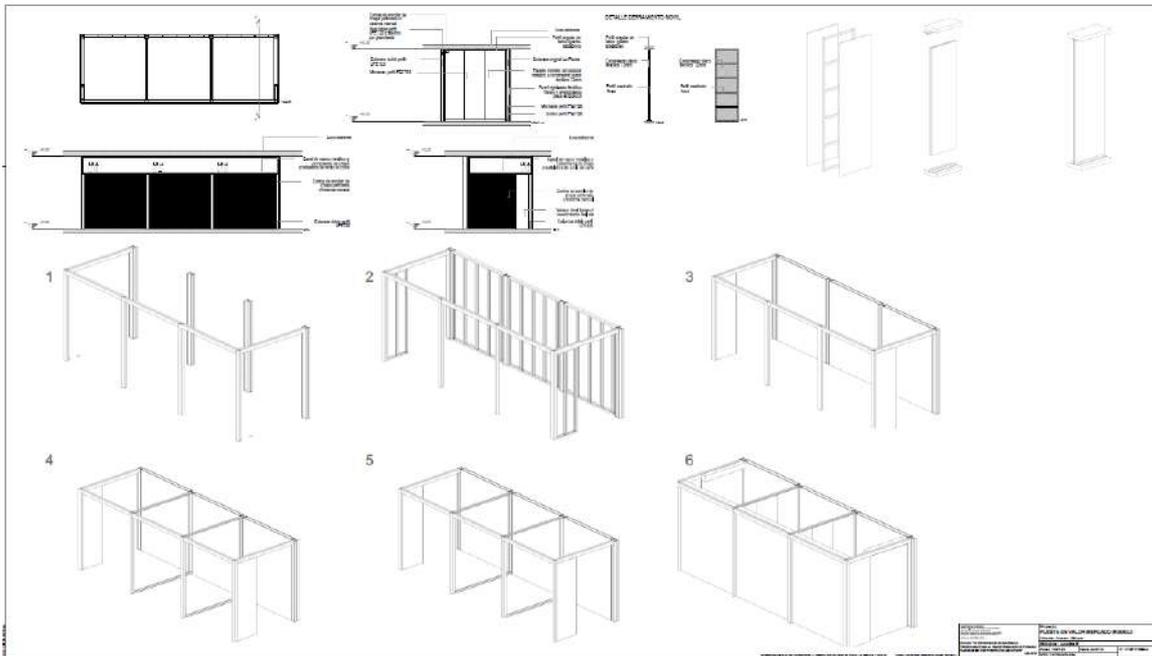


26- Herrería + Detalle reconstrucción parasol hormigón fachada Este, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, uniones. Ubicación y nomenclatura de herrería, sobre la planta base del proyecto. Elementos estructurales, dimensiones, uniones.

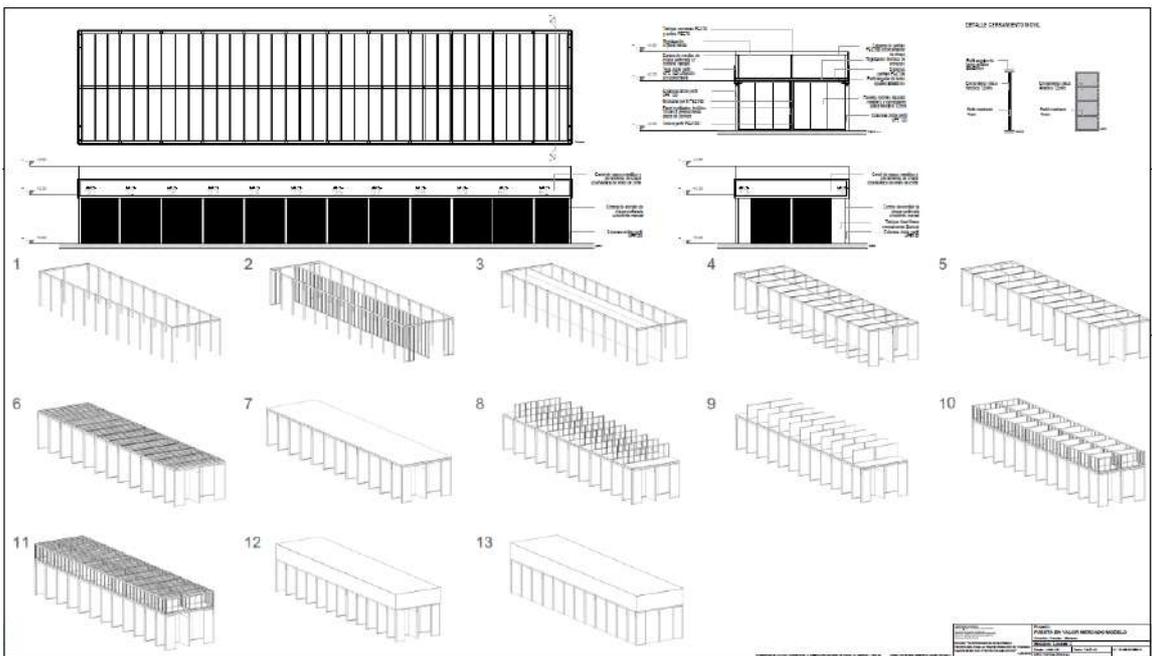
Otros



27- Módulos locales A, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento.



28- Módulos locales B, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento.



29- Módulos locales C, 1:50 / 1:20. Dimensiones, materialidad, crecimiento

Memoria Instalación Sanitaria

La propuesta arquitectónica dispone el lado Oeste del edificio como el destinado a servicios e instalaciones, es así que se disponen sobre este sector los núcleos sanitarios y las bajadas, montantes de la red de agua y las cañerías de desagües primarios y secundarios.

Instalación de agua fría

El sistema de agua comprende el diseño de la alimentación principal y ramales de distribución que dan servicio de agua potable a todos los aparatos sanitarios previstos en el proyecto arquitectónico.

La acometida de agua es con tubería PPN 1/2" en forma directa de la red existente, pasando por una llave general tipo compuerta, alimentando de allí a los tanques de reserva y luego mediante respectivas bajadas alimentará los núcleos sanitarios.

Se reutilizará el tanque de reserva existente, cuya capacidad es de 19.000 litros; además se incorporará un tanque de igual capacidad sobre el núcleo de circulación Sur. La Capacidad total de reserva es de un total de 38.000 litros, de los cuales 11.800 litros corresponden a la RTD (reserva total diaria) y lo restante, a Reserva contra Incendio.

Los diámetros de caños de bajada serán de 19 mm, al igual que la distribución interna. EL material a utilizar es polipropileno apto para fusión.

Instalación de desagües primarios y secundarios

La descarga final será al sistema de desagüe público a través de las tuberías de desagüe de 4". Las tuberías de ventilación deberán prolongarse 0.30 m. SNPT del techo o muro en donde sea factible y con ventilación de pared para los casos que no sea factible este sistema. Esta ventilación terminará en sombrero de ventilación con rejilla metálica a prueba de insectos.

Se repite el mismo esquema de distribución en los 4 núcleos sanitarios, donde se prioriza que los recorridos sean los más directos posibles. Las cañerías a utilizar son de PVC de diámetros 63 y 110 mm.

Las cámaras de inspección se ubican sobre el pasillo de servicio en el sector Oeste, se prevé que sean ejecutadas en mampostería dado que las dimensiones que posee no son estandarizadas (queda pendiente chequear profundidad de conexión a cloaca).

Instalaciones de desagües pluviales

La superficie total de cubierta es de 1.600 m². El escurrimiento de la cubierta se realizará mediante un pendiente de >1,5 % hacia el lado Oeste, donde a través de canaletas de chapa galvanizada se distribuirán a los respectivos embudos, y luego a los caños de lluvia.

Se dispondrán 7 caños de lluvia, de caños de PVC Ø110, con respectivas BDA (bocas de desagüe abierta) premoldeadas de hormigón.

El tramo que une la última BDA al cordón cuneta será realizado con 2 caños de PVC Ø 110, a fin de evitar el rebalse de los tramos de desagüe por posibles obstrucciones.

Memoria Instalación contra Incendio

El edificio posee un total de 3.750 m². A razón de 10 lts de agua por cada metro cuadrada, se dispondrán 37.500 lts de agua para reserva contra incendio. Este volumen será distribuido en 2 tanques, ubicados a una altura de 10 m por encima del nivel de ingreso.

- El sistema contará con:
- Hidrantes
- Luces de emergencia
- Carteles señalizadores de salida
- Matafuegos tipo ABC 5 kg

Los hidrantes y luces de emergencia estarán ubicados frente a los núcleos sanitarios de cada piso, dando un total de 2 por piso.

Los matafuegos se distribuirán según plano adjunto, a razón de 1 cada 150 m².

Los carteles señalizadores de salida se ubicarán en cada uno de los pasillos de circulación.

El sistema contará también con una B.I (boca de impulsión) ubicada sobre la vereda Sur.

Proyecto de instalación eléctrica

- Introducción

En las siguientes páginas se resumen los cálculos y las soluciones adoptadas en el diseño de una *Instalación Eléctrica Nueva* para un edificio de locales comerciales existente cuyas características se exponen a continuación.

- Ubicación

Dicho edificio, conocido popularmente como "*La Placita*", se emplaza y ocupa la totalidad de la manzana limitada por la Avenida Roque Sáenz Peña y las Calles Sarmiento y San Martín, de la Ciudad de Posadas, capital de la Provincia de Misiones, en la República Argentina.

- Características

El diseño se basó en la premisa de que cada local fuera totalmente independiente, con un medidor por cada uno y con su tablero correspondiente. Además se proveyó de circuitos para la iluminación de los espacios de uso común, como pasillos y baños. También se suministró circuitos de usos especiales vinculados a las bombas para uso de la reserva contra incendios y ascensores.

1. HIPOTESIS DE DISEÑO

- Normas y Reglamentos

Este proyecto responde a los lineamientos definidos en la "*Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina AEA 90364*" o "*RIEI*". A partir del cual se pretende asegurar la protección y la seguridad, con respecto a las instalaciones eléctricas, de vidas y bienes.

Los fundamentos de aplicación de la RIEI son:

1. Evitar el pasaje de una corriente eléctrica de falla a través del cuerpo de cualquier persona o animal mediante:
 - a. La utilización de una corriente que se preserve en el tiempo.
 - b. Los bloqueos en tableros, en tomacorrientes con acceso a niños, en interruptores de efecto.
 - c. El diseño de Clase II en circuitos seccionales con posibles contactos indirectos.
2. Limitando la corriente de falla que pueda atravesar el cuerpo de cualquier persona o animal a una intensidad inferior a aquella que provoca un choque eléctrico.
3. Desconectando automáticamente la alimentación en un tiempo determinado por las normas de forma que el choque eléctrico no represente un riesgo de electrocución. Ante un contacto directo se evita la electrocución y ante la puesta en tensión de una masa que represente un riesgo (contacto indirecto) se debe desconectar la alimentación automáticamente.

- Materiales

Los materiales a utilizar en la instalación deben estar todos aprobados y certificados por las normativas de aplicación de cada uno de ellos.

IRAM 2181 Tableros eléctricos de maniobra y comando de baja tensión.

IRAM 2004,1973 Conductores eléctricos de cobre, desnudos, para líneas aéreas de energía.

IRAM 2160,1965 Cables con conductores de cobre y aluminio, aislados con papel impregnado y vaina metálica. Para transporte y distribución de energía eléctrica con tensiones máximas de hasta 36 kV.

IRAM 2261 Cables de conductores de Cu o Al aislados con polietileno reticulado. Para instalaciones fijas en redes con tensiones nominales hasta 33kV inclusive.

IRAM 2281-1 Puesta a tierra de sistemas eléctricos. Consideraciones generales. Código de práctica.

IRAM 2410 Medidores de energía eléctrica activa de inducción.

IRAM 63002 Cables unipolares para distribución y acometida aérea aislados con polietileno reticulado (XLPE)

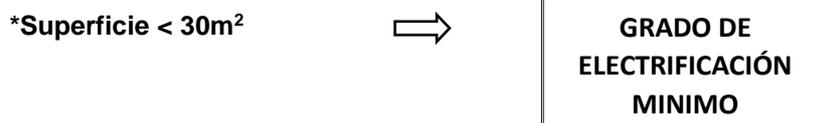
IRAM 247/3 Cables aislados con policloruro de vinilo (PVC) para tensiones nominales hasta 450/750 V.

IRAM 2301 Interruptores Diferenciales.

2- DISEÑO

- Grado de Electrificación

La Norma define el grado de electrificación de la instalación a partir de la superficie en metros cuadrados del edificio que sirva la misma, donde para el caso en estudio se compone de 271 *locales individuales* con sus respectivos Tableros y Medidores, en el que ninguno supera los 30m², valor límite de la reglamentación para el grado de electrificación mínimo. Es decir:



- Número Mínimo de Circuitos

Una vez obtenido el grado de electrificación, se define el Número Mínimo de Circuitos por cada uno de los tableros, que en este caso corresponde a 2 circuitos.

1,00 Circuito de Iluminación de Uso General (IUG)

1,00 Circuito de Tomacorrientes de Uso General (TUG)

- Sección de los Conductores

A partir de la potencia consumida por cada uno de los circuitos y la tensión de la línea, en este caso 220v, se obtienen las intensidades para los conductores. Luego de tabla se eligen secciones de conductores admisibles para dichas intensidades.

*Tabla 771.8.IV- AEA 90364

N° de Circuito	Tipo	N° de Bocas			Potencia [w]	Ip [A]	Sección [mm ²]
		Ilum.	T.C.	Total			
1	IUG	4	0	4	396,00	1,80	1,50
2	TUG	0	4	4	2.200,00	10,00	2,50

Para este caso particular se adoptan para la distribución de ambos Circuitos, cables de cobre (aptos para distribución en bandejas metálicas) con secciones de **2x2,50mm² + T.**

En lo que respecta a la alimentación de cada uno de los Tableros Seccionales, se adoptan cables de cobre (aptos para distribución en bandejas metálicas) con secciones de **2x6,00mm² + T.**

- Protecciones

Completando la tabla anterior, se eligen las protecciones para cada uno de los circuitos antes mencionados.

N° de Circuito	Tipo	Protecciones
1	IUG	Llave Termomagnética 2x10A "C" 3kA
2	TUG	Llave Termomagnética 2x16A "C" 3kA

Donde además se verifican que la Intensidad de Proyecto sea menor a la Intensidad Nominal de las Protecciones que a su vez es menor que la Intensidad de Calentamiento Admisible de los Conductores, es decir: $I_p < I_n < I_c$, para cada circuito.

Por otro lado se elige como llave de corte general, un *Interrupitor Termomagnético* bipolar, de **2x25A "B" 6kA** y el correspondiente *Disyuntor Diferencial* **2x40A (30mA)**.

Debemos recordar que además de los tableros individuales de cada uno de los locales, se proyecta un *Tablero Seccional (Servicios Generales)*, con diferentes circuitos los cuales están previstos para servir a los sectores comunes del edificio, pasillos, baños, etc. El cálculo y diseño de dicho tablero y sus demás componentes se resume a continuación.

N° de Circuito	Nombre del Circuito	Tipo	Potencia	Ip	Sección	Ic	In
			[w]	[A]	[mm ²]	[A]	[A]
1	Iluminación Exterior	IUG	624,00	2,84	2,50	21	10
2	I. Emergencias PB	TUG	624,00	2,84	2,50	21	10
3	I. Emergencias PA	IUG	624,00	2,84	2,50	21	10
4	Iluminación Pasillos	IUG	1.030,00	4,68	2,50	21	10
5	Iluminación Pasillos	IUG	1.030,00	4,68	2,50	21	10
6	Iluminación Pasillos	IUG	1.030,00	4,68	2,50	21	10
7	Iluminación Pasillos	IUG	1.030,00	4,68	2,50	21	10
8	Baños PB	IUG	545,00	2,48	2,50	21	10
9	Baños PA	IUG	545,00	2,48	2,50	21	10
10	Bombas	TUE	2.500,00	11,36	4,00	28	25
11	Ascensores	TUE	2.500,00	11,36	4,00	28	25

- Puesta a Tierra

Se define para esta instalación una **PAT** con una Resistencia menor a 10 ohm y materializada a partir de **3 jabinas de cobre, de 3,00m de largo y 19mm de diámetro, enterradas en formación "pata de ganso"**.

Cantidad de Barras: 3,00

Longitud de las Barras: 3,00m

Diámetro de las Barras: ¾" = 19mm

Resistencia del Sistema: 9,89ohm

- Acometida

Para definir las secciones de la acometida primero se calculan la carga total del edificio y la corriente máxima simultánea.

Tipo de Instalación: Aire

Frecuencia: 50 Hz

Circuito: Trifásico con Neutro

Tensión: 380 V

Carga Total del edificio: 190.000kW

Corriente Simultánea Aproximada: 303A

Máxima caída de tensión: 3%

Factor de potencia: 1.00

Eficiencia de la instalación: 1.00

Con dichos valores se define para toda la instalación una acometida aérea con caño de HG de Ø2" y conductores **4x1x185mm² XLPE**.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Para y luego de la construcción de la instalación eléctrica diseñada, se deben efectuar las siguientes pruebas detalladas en AEA 90364-6, en la medida en que sean aplicables, y preferiblemente en el siguiente orden:

- a) Continuidad de los conductores.
 - b) Resistencia de aislación de la instalación eléctrica.
 - c) Protección por MBTS, o por separación de los circuitos.
 - d) Desconexión automática de la alimentación.
 - e) Protección complementaria.
 - f) Prueba de polaridad.
 - g) Prueba del orden de las fases.
 - h) Pruebas funcionales.
 - i) Caída de tensión.
-

Actividad 22: Costo y factibilidad de financiación
 Responsable: **C6, Sebastián Agostini**
 Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiondo, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.
 Coordina: Marcelo Corti
 Rol del Consultor: Coordina

22.1: Cómputo y presupuesto

Se reproduce a continuación el cómputo y presupuesto de la obra proyectada.

COMPUTO Y PRESUPUESTO						
N°	ITEMS	UNID.	CANTIDAD	PRECIOS UNITARIOS	COSTO TOTAL	% INC.
1	TRABAJOS PRELIMINARES				\$ 87.553,00	0,17%
1.1	Cartel de Obra	GL	1	\$ 15.053,00	\$ 15.053,00	
1.2	Obrador	GL	1	\$ 38.500,00	\$ 38.500,00	
1.3	Nivelación , replanteo de obra y limpieza de terreno	GL	1	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00	
2	MOVIMIENTO DE SUELO				\$ 202.996,83	0,40%
2.1	Excavación para fundación bases columnas nuevas y refuerzos existentes	m3	108,00	\$ 1.688,51	\$ 182.359,08	
2.2	Excavación para fundación tabiques ascensores	m3	20,85	\$ 989,82	\$ 20.637,75	
3	FUNDACIONES				\$ 2.380.405,48	4,70%
3.1	Bases de columnas	m3	108,00	\$ 17.125,52	\$ 1.849.556,16	
3.2	Vigas de encadenado Inferior	m3	20,85	\$ 19.300,14	\$ 402.407,92	
3.3	Bases de rampas y escaleras	m3	7,50	\$ 17.125,52	\$ 128.441,40	
4	ESTRUCTURA de Hº Aº Y REFUERZOS				\$ 8.793.626,36	17,37%
4.1	Columnas de Hormigón Armado	m3	36,00	\$ 22.073,04	\$ 794.629,44	
4.2	Vigas de Hormigón Armado Superior	m3	31,89	\$ 32.916,26	\$ 1.049.814,74	
4.3	Losas entrepiso de Hormigón armado	m3	97,52	\$ 23.897,12	\$ 2.330.542,73	
4.4	Tabiques portantes de Hormigón armado	m3	41,50	\$ 25.181,28	\$ 1.044.997,94	
4.5	Tabique Ascensor Hormigón armado	m3	121,00	\$ 25.181,28	\$ 3.046.909,70	
4.6	Tanque de Hormigón armado	m3	14,20	\$ 37.093,79	\$ 526.731,82	
5	AISLACIONES				\$ 280.830,00	0,55%
5.2	Aislación en Azotea	m2	660,00	\$ 425,50	\$ 280.830,00	
6	MAMPOSTERÍA Y TABIQUES				\$ 105.424,46	0,21%
6.1	Restitución de Mampostería Exterior de bloques de Hº	m2	258,52	\$ 407,80	\$ 105.424,46	
7	CONTRAPISOS y CARPETAS				\$ 42.641,76	0,08%
7.1	De hormigón pobre sobre terreno natural (e = 0,10 m)	m2	51,80	\$ 425,00	\$ 22.015,00	
7.2	De hormigón alivianado sobre losas (e = 0,07 m)	m2	51,80	\$ 398,20	\$ 20.626,76	

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

8	REVOQUES				\$ 738.886,65	1,46%
8.2	Revoque azotado hidrófugo en tanque	m2	74,00	\$ 340,00	\$ 25.160,00	
8.3	Revoque grueso bajo revestimiento.	m2	334,80	\$ 735,28	\$ 246.171,74	
8.4	Revoque completo Exterior	m2	392,30	\$ 687,98	\$ 269.894,55	
8.5	Revoque completo Interior	m2	392,30	\$ 503,85	\$ 197.660,36	
9	REVESTIMIENTOS				\$ 238.605,31	0,47%
9.1	Cerámicos en baños	m2	161,92	\$ 1.473,60	\$ 238.605,31	
10	PISOS y ZOCALOS				\$ 124.785,00	0,25%
10,2	Piso Microcemento en sanitarios	m2	118,00	\$ 1.057,50	\$ 124.785,00	
11	CIELORRASOS				\$ 767.624,31	1,52%
11,1	Malla Metálica y Aislante térmico isolant TBA10 - 10 mm - 20 m2 - aluminizada	m2	1662,5	\$ 102,25	\$ 169.982,31	
11,2	Emprolijado cielorrasos de H° a la vista	m2	2494,00	\$ 160,50	\$ 400.287,00	
11,3	Cielorrasos de PVC en sanitarios	m2	118,00	\$ 1.672,50	\$ 197.355,00	
12	CUBIERTAS				\$ 6.661.647,82	13,16%
12,1	Chapa galvanizada tipo T90	m2	1622,10	\$ 2.977,60	\$ 4.829.964,96	
12,2	Chapa galvanizada N° 25	m²	77,28	\$ 2.519,80	\$ 194.730,14	
12,3	Losa de H°A°	m2	68,50	\$ 23.897,12	\$ 1.636.952,72	
13	ESTRUCTURA DE CUBIERTAS				\$ 7.428.429,02	14,68%
13,1	Viga de Alma llena P. doble T sección continua	ml	109,80	\$ 11.654,39	\$ 1.279.651,47	
13,2	Viga reticulada	ml	1368,00	\$ 3.736,45	\$ 5.111.463,60	
13,3	Viga Met Perfil "C" 120-50-15-2mm	ml	1592,12	\$ 651,53	\$ 1.037.313,94	
14	CARPINTERIA METALICA				\$ 430.341,00	0,85%
14.1	Puerta Chapa 1,00 P1	N°	8,00	\$ 11.450,40	\$ 91.603,20	
14.2	Puerta Chapa 0,90 P2	N°	8,00	\$ 11.010,00	\$ 88.080,00	
14.3	Puerta Chapa 0,65 P3	N°	8,00	\$ 10.569,60	\$ 84.556,80	
14.4	Ventiluz Chapa C01	N°	24,00	\$ 1.408,00	\$ 33.792,00	
14.5	Mampara Metálica SANITARIOS T01	N°	8,00	\$ 6.615,45	\$ 52.923,60	
14.6	Mampara Metálica SANITARIOS T02	N°	8,00	\$ 5.512,88	\$ 44.103,00	
14.7	Mampara Metálica SANITARIOS T03	N°	8,00	\$ 4.410,30	\$ 35.282,40	
15	HERRERIA				\$ 9.074.485,92	17,93%
15.1	Tabiques Metálicos, estructura metálica y recubrimiento de chapas	m2	1712,85	\$ 3.576,00	\$ 6.125.151,60	
15.2	Revestimiento metálico en Fachadas Norte y Sur	m2	344,24	\$ 2.520,00	\$ 867.484,80	
15,3	Revestimiento Metálico en Fachada este y oeste	m2	640,00	\$ 2.521,00	\$ 1.613.440,00	
15,4	Pasamanos de Escalera 0,05M	ml	27,60	\$ 1.049,81	\$ 28.974,63	
15,5	Baranda metálica caño estructural	ml	18,00	\$ 1.948,35	\$ 35.070,21	
15,6	Escalera de acceso a techo	N°	1,00	\$ 26.500,00	\$ 26.500,00	

	tanques					
15,7	Tapas de acceso a tanques	N°	2,00	\$ 1.653,86	\$ 3.307,73	
15,8	Columna Metálica φ 10" e=6,35mm	ml	216,00	\$ 1.734,06	\$ 374.556,96	
16	INSTALACION SANITARIA	GL	1,00		\$ 250.496,17	0,49%
17	ARTEFACTOS	GL	1,00		\$ 3.319.098,67	6,56%
18	INSTALACION ELECTRICA	GL	1,00		\$ 6.750.697,91	13,34%
19	INSTALACION CONTRA INCENDIOS	GL	1,00		\$ 1.615.345,27	3,19%
20	INSTALACION SISTEMAS DE ELEVACION	GL	1,00		\$ 1.100.000,00	2,17%
20.1	Provisión y montaje ascensores	GL	1,00	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100.000,00	
21	VARIOS				\$ 219.208,43	0,43%
21.1	Limpieza parcial y final de obra	GL	1,00	\$ 253.065,65		
	TOTAL				\$ 50.613.129,38	100,00%

Costo total estimado: \$ 50.613.129,38 (cincuenta millones seiscientos trece mil ciento veintinueve pesos con treinta y ocho centavos).

22.2: Posibles fuentes de financiación:

Con la observación que en 2005, a través de la Ley VI – N° 116 (antes Ley 4226) la Legislatura Provincial declaró Patrimonio Cultural al Mercado Modelo La Placita de Posadas, estableciendo en dicha norma que el inmueble ubicado en la Avenida Roque Sáenz Peña entre las calles San Martín y Sarmiento será destinado al exclusivo funcionamiento del Mercado Modelo La Placita. Asimismo en su Artículo 2, la norma no impide la realización de obras que brinden instalaciones seguras e higiénicas a los locatarios y clientes y, asimismo, las necesarias para armonizar el contexto urbanístico y paisajístico del lugar.

Para este proyecto se identifican algunas fuentes de financiamiento similares a las ya plasmadas para el Jardín Botánico como el presupuesto municipal, el **Fondo de Desarrollo Urbano** o el caso del **Presupuesto Participativo**.

De todos modos, es importante especificar que al cierre de este Informe **la Municipalidad de Posadas está en tratativas con el Gobierno de la Provincia de Misiones a través de la Dirección General de Arquitectura para obtener de esta el financiamiento necesario para la remodelación del Mercado Modelo La Placita.**

En el caso del Presupuesto Participativo podemos apreciar que A través de la Mesa Inter Actoral de Gestión Comunitaria en el Mercado Modelo La Placita (donde estuvieron representantes de los 270 locatarios e integrantes de la Dirección General de Entes Descentralizados del Municipio), se generó un espacio de trabajo en conjunto para mejorar las condiciones laborales y optimizar el servicio de atención al cliente.

El eje concluyó la necesidad de mejorar la seguridad, los sanitarios y la señalética.

Su fuente de financiamiento: se consensó la presentación del proyecto "Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Comercial del Mercado Modelo de La Placita" en la 3° edición del Presupuesto Participativo.

Como ya vimos, al ser ganador en la edición 2018 se estima la construcción de las obras en los próximos meses por un valor cercano a \$1.500.000. Entre ellas, como prioridad la construcción de una salida de emergencia para el sector de ropería que se encuentra en la planta alta; arreglos en el techo de la parte verdulería; instalaciones eléctricas y sanitarias.

- Programa de Desarrollo Local del Ministerio de Interior, Obras Públicas y vivienda

Este programa busca fortalecer a los gobiernos locales en temáticas tales como la sustentabilidad, puesta en valor en su entorno urbano-social, recuperación de valores institucionales de los municipios. Asimismo, se trabaja en la "generación de suelo urbano de calidad".

Para esto, se brinda asistencia financiera a los gobiernos locales a fin de elaborar proyectos para mejorar la calidad del espacio público a través de intervenciones de renovación de esos espacios, creación de espacios verdes o áreas recreativas, parques lineales, plazas saludables. También se les brinda asistencia financiera para la adquisición de utilitarios, vehículos y maquinarias que les permitan fortalecerse en el desarrollo de sus actividades diarias.

- Contratos de Participación Público – Privada (PPP)

Los contratos PPP constituyen una novedosa modalidad de contratación que se encuentra regulada en la Ley 27.328 y su decreto reglamentario N° 118/2017. Esta nueva modalidad implica la celebración de contratos muy particulares entre órganos y entes públicos, por un lado, y sujetos privados o públicos, por el otro; posibilitando la articulación y el financiamiento de las obras o de ciertos proyectos de envergadura entre el sector público y privado.

Asimismo fomenta el financiamiento y la inversión privada y tiene como característica principal la flexibilidad de los contratos, lo que permite adaptar cada contrato que se celebre bajo esta modalidad a las exigencias particulares que presente cada proyecto y a diferentes estructuras de financiamiento.

Los elementos esenciales que un contrato de PPP debería prever son los siguientes: (i) un contrato a largo plazo entre una parte privada (el contratista) y una entidad gubernamental (el ente contratante); (ii) el suministro de un bien o servicio público nuevo o existente; (iii) la asunción por parte del contratista de una responsabilidad significativa de gestión y riesgo

El régimen de contratación de PPP está pensado para grandes proyectos y obras que tengan lugar principalmente en las áreas de infraestructura, vivienda y servicios. De esta manera, esta nueva modalidad de contratación está pensada para proyectos que abarquen actividades de construcción, diseño, ampliación, mejoras, mantenimiento, suministro de bienes y servicios, entre otros.

La estructura de financiación resulta novedosa y compleja ya que se permite la constitución de fideicomisos financieros. A su vez, se debe identificar, asignar y evaluar los riesgos del proyecto e identificar los recursos públicos comprometidos para el desarrollo y ejecución del proyecto. Se debe incluir un esquema que contenga la estructura general del modelo económico-financiero que se adoptará. También en el contrato de PPP se podrá contemplar lo que la Ley llama "sociedades de propósito específico", de fideicomisos, otros tipos de vehículos, o esquemas asociativos, que tendrán a su cargo la suscripción y ejecución hasta su total terminación del contrato de participación público-privada.

A nivel nacional se están trabajando en 4 ejes: a) Energía y minería; b) Transporte, Comunicación y Tecnología; c) Agua, Saneamiento y Vivienda; y d) Educación, Salud y Justicia.

Misiones se encuentra adherida a la Ley Nacional N° 27.328. Así la Cámara de Diputados de la Provincia, habilitó la posibilidad de que organismos provinciales puedan celebrar contratos PPP. La norma regula el proyecto en términos de infraestructura, vivienda, servicios, inversión productiva, investigación aplicada e innovación tecnológica. Abarca las actividades de diseño, construcción, ampliación, mejora, mantenimiento, suministro de equipamientos y bienes, explotación u operación y mantenimiento.

Adicionalmente se aprobaron en esta norma:

- La Unidad Provincial de Contratos PPP con dependencia jerárquica del Ministro de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos;
- El Programa Provincial de PPP el cual nuclea las obras y servicios públicos, privados o de sociedades anónimas de participación estatal mayoritaria, identificados y priorizados por el Ministerio de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos;
- La creación del Fideicomiso Provincial de PPP, cuyo objeto es promover, financiar y otorgar garantías para las obras y servicios públicos a ser ejecutados en el marco del Programa Provincial de PPP;
- Finalmente el funcionamiento de una comisión especial en el ámbito de la Legislatura para el seguimiento del Programa Provincial de PPP.

- Consejo Federal de Inversiones (CFI)

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Se podrían utilizar los recursos de este organismo vía convenio para un plan de mensura y escritura a nombre del municipio, dado que recientemente el dominio fiscal del terreno se declaró de utilidad municipal-privada.

Asimismo en el marco de apoyo a la comercialización y al turismo se podría solicitar una asistencia económica para la realización de obras menores.

- Podemos citar también a la EBY, aunque en este caso, se puede observar, en años anteriores, que hubo claras intenciones de financiar un proyecto pero con un resultado fallido, con la presentación de un edificio nuevo sin el consentimiento total de los vendedores del Mercado.

Así a pesar de contar en su oportunidad con el financiamiento en el marco de las obras complementarias de la EBY para un nuevo Centro Comercial que se pensó en localizar en las avenidas Marconi, Mitre, Trincheras de San José y el acceso Sur de la ciudad, con una superficie cubierta de 11.300 metros cuadrados para albergar 376 locales comerciales, además de playas de estacionamiento y áreas verdes.

Resumen

Programa	Municipal	Provincial	Nacional	Internacional
Presupuesto Municipalidad	X			
Fondo de Desarrollo Urbano	X			
Presupuesto Participativo	X			
FONAVI		X		
PPP			X	
Desarrollo Social			X	
CFI			X	
EBY				
BID-Plan Belgrano				X
FONPLATA				X

3 VILLA CABELLO

Componente 9: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del espacio público en Villa Cabello, de la Unidad Territorial Oeste

Producto 6: Plan de Sector 3: Mejoras del espacio público de Villa Cabello

Actividad 23: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Villa Cabello con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C4, Mariano Pianovi; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C8, Javier Mendiondo

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

23.1 Presentación del área

Unidad Territorial Oeste

Área de Villa Cabello

Bajo el nombre de Villa Cabello se agrupa un conjunto de barrios ubicados en la zona oeste de la ciudad, limitadas por la cuenca del arroyo Mártires; en su mayoría urbanizaciones construidas por el Estado Nacional o Provincial desde la década de 1960, lo que traccionó el crecimiento de la mancha urbana original hacia ese sector. Con una población que supera los 10.000 habitantes, es una de las áreas de la Ciudad con mayor densidad poblacional. Se encuentra conformado por conjuntos habitacionales con una variedad tipológica que va desde las viviendas en dúplex a los bloques de vivienda colectiva de hasta cuatro niveles, con una diversidad de situaciones de espacios públicos de diferente escala.

Se caracteriza por:

- Buenas condiciones de accesibilidad, dadas por su vinculación a vías de comunicación de carácter urbano y regional.
- Obras de tratamiento costero sobre la margen del arroyo Mártires, lo que ha dotado al área de espacios públicos y una trama vial, aun no debidamente conectados.
- Impacto de la trama vial jerárquica que conecta el Acceso Oeste de la Ciudad con el Área Céntrica, mediante dos puentes sobre el arroyo Mártires, construidos a posterioridad de que el área haya sido consolidada con la actividad residencial.
- Una serie de espacios públicos con una amplia gama de escalas y situaciones, con dispares niveles de tratamiento y mantenimiento, con el potencial para constituirse en una infraestructura verde que estructure al área.
- Invasiones de los espacios públicos entre bloques de vivienda colectiva, con construcciones producto de ampliaciones irregulares por parte de los vecinos, lo cual ocasiona polución y conflictividad social.
- Área destinada a la actividad comercial y administrativa, que no cuenta con la capacidad para albergar a la demanda de locales comerciales, especialmente aquellos vinculados a la economía social.
- Construcción de locales comerciales en condiciones inadecuadas, sobre espacios públicos y con una alta tasa de informalidad.
- Construcción de numerosos cerramientos para cocheras por vecinos particulares, dada la falta de previsión de espacios destinados a tal fin en los proyectos originales de los conjuntos habitacionales. Este hecho, realizado sin ningún tipo de regulación, se constituye en una apropiación indebida del espacio público, un foco de polución y una fuente de conflictividad social permanente.
- Inexistencia de mecanismos de gestión concertada de los espacios públicos comunes, lo que redundará en falta de mantenimiento, contaminación, problemas de seguridad y conflictividades sociales.
- Feria popular que funciona los fines de semana sobre los espacios públicos centrales, con alto grado de masividad e informalidad.

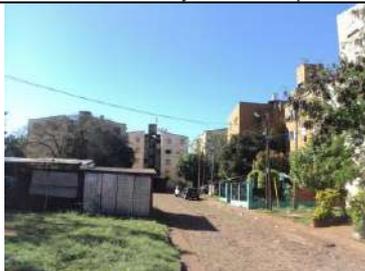
Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



La arquitectura original tiene rasgos de muy buena calidad y adecuación al sitio



Problemas de mantenimiento en las fachadas y en el espacio público



Apropiación indebida del espacio público

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Apropiación indebida del espacio público



La exuberancia vegetal de Misiones se mezcla con la arquitectura

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Paisaje urbano de las viviendas unifamiliares apareadas, algunas de ellas con llamativas intervenciones de los usuarios



Equipamientos barriales y comunitarios



23.2. Caracterización del área

El Barrio de "Villa Cabello" se encuentra definido en la Sección N° 18 de Posadas, comprendiendo la Chacra N° 150. Pero está reconocido que los complejos de viviendas construidos en las Chacras N° 148, 149, 147, 152, 137, 154, correspondientes a la sección 19, también lo integran.

En la década del 60, la zona actualmente ocupada por la actual Villa Cabello presentaba el aspecto de campos aun sin señales de progreso, montes de baja calidad, arroyuelos, pasarelas y "picaditas", malezales, y escasas y precarias viviendas con ocasionales ocupantes. El padre Juan Markiewicz, en 1970, decidió impulsar la creación de la Asociación de Promoción Cristiana (Prosocri) inscripta dentro del Movimiento Familiar Cristiano conocido como "Familia Kolping".

El 13 de mayo de 1973, se constituye la Comisión del Proyecto Villa Cabello. A partir de allí se adquiere la chacra 150 y se realiza una perforación de 102 metros para obtener agua y la colocación del tanque.

De esta manera comienza a plasmarse el proyecto de construcción de viviendas adecuadas para familias humildes. La primera iniciativa fue la construcción de 25 viviendas, cuya financiación se obtuvo de la venta de cabellos de unas 10.000 mujeres argentinas enviados a Alemania para la fabricación de muñecas; de allí que este proyecto fuera conocido como "Villa Cabello".

Después de construir las primeras casas, se decide solicitar la ayuda al Gobierno Provincial, quien construye viviendas en 5 has. donadas por la Asociación al IPRODHA.

El proyecto evolucionó y se extendió con viviendas construidas en las Chacras 148, 149, 147, 152, 137, 154, entre otras. Se construyeron huertas comunitarias, quinchos, plazas, fábricas de ladrillos, los establecimientos educacionales "Beato Adolfo Kolping", "Santa María de las Misiones", "Inmaculado Corazón de Jesús", "Verbo Divino", Escuelas Nos. 7, 721, 730 y 718, "Juan Manuel Irrazabal", Polivalente 8, Bachilleratos con Orientación Laboral y Acelerado para Adultos (BAPA), Observatorio Astronómico, Templo Parroquial de la Parroquia Inmaculado Corazón de María, Polideportivo "Ruth Ingrid Schmidt", Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales, Estación Transformadora Eléctrica, Tanques Elevados, Puente sobre el Arroyo Mártires que conecta Villa Cabello y Posadas con el nuevo Acceso Oeste, Plazas y una gran Feria Franca, entre otros.

En esta jurisdicción actualmente funcionan oficinas provinciales y municipales, escuelas, hospitales, comercios, industrias, clubes deportivos, centros comunitarios y numerosos templos religiosos.

Es importante reconocer el progreso que tuvo esta zona partiendo de lo que Balbino Brañas describía como "andurriales" en 1925, situación que se mantenía hacia 1960, comparando con que se observa actualmente en cuanto a aspectos inherentes a infraestructuras, comercio y demografía en la zona.

Como participantes del proyecto "Villa Cabello" se podría nombrar, entre otros, al Mencionado Padre Markiewicz, Ingrid Schmidt, Arq. Fernando Dasso, Dr. Juan Paredes, Dr. Luis María Duarte, CPN José Nicolás Galeano, Ricardo Artundo, Rubén Hobécker, Miguel Mekekiuk y Antonia Husulak.

23.3 Datos poblacionales

Provincia de Misiones. Vivienda y Población por Chacra y Barrio del Municipio de Posadas. Año 2010

Barrio	Chacra	Viviendas	Población
Villa Cabello	138	452	1.496
	137	342	1.190
	147	690	2.436
	148	663	1.896
	149	748	2.285
	150	433	1.298
	151	161	506
	152	393	1.500
	153	309	1.169
	154	420	1.300
Total		4.611	15.076

Fuente: Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC)

23.4. Actores con presencia física en áreas de influencia del Sector

Instituciones Educativas
<p><u>Públicas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Núcleo Educativo de Nivel Inicial N°2004 ● Escuela de Educación Especial N°51 ● Escuela Provincial N°7 "Juan José Urquiza" ● Escuela Provincial N°721 ● Escuela Provincial N°730 ● Escuela Provincial de Adultos N°31 ● Centro Educativo de Nivel Secundario N° 13 ● Escuela Provincial N°42 "República del Paraguay" ● Bachillerato Orientado Provincial N°8 ● Centro de Educación Física (CEF) N°1 <p><u>Públicas, de Gestión Privada</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Instituto Verbo Divino ● Instituto Inmaculado Corazón de María ● Instituto Superior Jesús Nazareno
Red Sanitaria
<ul style="list-style-type: none"> ● Hospital de Nivel I Favaloro Dr. René Favaloro
Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales

<ul style="list-style-type: none">• Defensoría Civil, Comercial, Laboral y de Familia N° 7 – Poder Judicial Misiones.• Dirección General del Registro de las Persona - Delegación Sección: 3° Villa Cabello• IPS Instituto de Previsión Social Misiones• Delegación EMSA Electricidad de Misiones• Comisaría Seccional Séptima UR-I• Centro de Integración Territorial (CIT) Villa Cabello• Seguridad Pública: Comisaría Seccional Séptima
Organizaciones Civiles
<ul style="list-style-type: none">• Asociación de Ferias Francas de Misiones• Fundación KOLPING

23.5. Síntesis valorativa Villa Cabello

La urbanización en estudio, fruto de sucesivas y diferentes operatorias públicas de vivienda social, ha evolucionado manifestando diversos problemas de adaptación funcional y morfológica.

El diseño del barrio presenta los dogmas que supuso el movimiento moderno en su desarrollo conceptual. La separación de funciones, por lo que la Villa tiene un exclusivo uso residencial y el trabajo supone largos desplazamientos. La construcción repetitiva de edificios/objetos sueltos en un parque verde, sugerida por Le Corbusier, apareció como una alternativa que imitaba los procesos industriales de reiteración tipológica. En su afán transformador y de ruptura con el pasado rígido de la Academia, el movimiento moderno desprecia formas y tradiciones urbanas como la calle polifuncional, lugar del encuentro y del intercambio, los hitos (espacios, edificios, monumentos) que proveen pertenencia. Formas que hoy se siguen verificando como la urbanidad

En tanto las operatorias de viviendas unifamiliares, que en cualquiera de sus modelos adopto la calle como espacio común, ha mantenido con pocas variantes su configuración original, los sectores de vivienda colectiva y de equipamientos han sufrido diferentes transformaciones que podemos clasificar en tres clases:

El crecimiento de viviendas avanzando sobre espacio común por fuera del perímetro original de los edificios / la ocupación de espacio público por parte de comercios y servicios no previstos en los planes originales / la ocupación de zonas comunes con construcciones para el estacionamiento de vehículos

En todos los casos se trata de una apropiación irregular por actores privados de espacios colectivos. En todos los casos demuestra las dificultades de los actores gubernamentales de imponer el orden legal en resguardo de la convivencia y el bien común. De ejercer control sobre el territorio. En todos los casos demuestra que los proyectos urbanos originales no contuvieron correctamente la esencial condición urbana de alojar las cambiantes actividades privadas y las colectivas con la calidad y la cantidad requeridas.

Las áreas públicas extensas, amorfas y descuidadas terminan siendo una verdadera tierra de nadie y en esa medida, sujetas a ocupaciones e informalidades. La falta de límites claros entre lo público y lo privado, lo común y lo propio y el tamaño inmanejable de los consorcios de propietarios, en una escala que imposibilita la apropiación y genera conflictos entre vecinos no ha contribuido a la evolución armónica del barrio

Esta situación no es exclusiva de Villa Cabello y puede observarse en otros emprendimientos de similares características (incluyendo situaciones mucho peores que las observadas aquí)

El diseño de acciones que tiendan a la solución o al menos a la mitigación de estos problemas, se presenta como uno de los mayores desafíos del urbanismo contemporáneo. Se trata nada menos que reconstruir un contrato social entre los pobladores y el estado, que permita por un lado dar solución a situaciones que aun siendo anómalas o ilegales responden a necesidades de la población que no fueron percibidas ni resueltas por el sector público.

Indudablemente estamos en presencia de la faceta más política del urbanismo. Se trata de conseguir un consenso colectivo sobre propuestas de carácter físico (uso del espacio y las construcciones) pero también cultural y funcional que permitan modificar el status quo actual.

Se trata de remontar décadas de alteraciones, de conflictos, de derechos adquiridos. Se trata de presentar otro futuro posible para la Villa, que requerirá compromiso e inversiones públicas pero también lo propio desde el sector privado.

Hay un rango de soluciones a proponer que tienen escala barrial, se refiere a equipamientos, servicios y comercios que constituyen la centralidad barrial. Hay otro rango que se refiere a soluciones por manzana e incluso por fracción de manzana. La redelimitación de lo público y lo privado, la definición de una política parcelaria y de una política respecto de los crecimientos no autorizados.

Este conjunto solo puede ser arbitrado por una oficina pública dedicada y permanente en el tiempo, involucrada hasta el conocimiento personal del vecindario y de los reclamos y conflictos. Que requiere una fina sensibilidad en la construcción de consensos y en la voluntad de ejercer el poder de policía sobre situaciones extremas que no pueden ser admitidas. Esa oficina puede perfectamente ser la actual Delegación Municipal potenciada con mayores incumbencias y presupuesto.

La principal misión de la oficina será definir y construir o mantener ámbitos de dialogo donde se reciba a la población y sus necesidades, pero también se expongan las posibilidades y limitaciones del estado

La escala de los problemas difiere, del análisis surge que la regularización de los crecimientos de las viviendas es más simple que la formulación de una propuesta sobre los estacionamientos o sobre los comercios irregulares.

El rediseño creativo de los espacios públicos puede ser uno de los pilares de la política. Acciones que pueden mostrarle a la población la posibilidad de un futuro mejor. Acciones que permitan a la población una primera medición sobre el compromiso público con el barrio y vayan construyendo la credibilidad en los actos públicos y un orden en las acciones privadas



Componente 9: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del espacio público en Villa Cabello, de la Unidad Territorial Oeste

Producto 6: Plan de Sector 3: Mejoras del espacio público de Villa Cabello

Actividad 24: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C9, Victoria Borgarello**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Nestor Magariños; C4, Mariano Pianovi; C5, Juan Pablo Cinto.

Laura Galeazzi, Rocio Conci.

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

24.1. Los planes en relación a los modelos urbanos

Plan Regulador Urbis (1957)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Urbis surge en un momento en el que la planificación urbana se encuentra dominada por la figura del "plan regulador" (década del 20 al 50), en una fase caracterizada por una pretensión científica, y una declinación del concepto de urbanismo y su reemplazo por la noción de planificación. Como otros planes de la época, el Plan Urbis combina dos vertientes que atraviesan gran parte del siglo XX. Por un lado, la derivada de las corrientes funcionalistas originadas en el CIAM de la Carta de Atenas, que en este plan se expresan en el "zoning", y una manera de concebir la ciudad a través de una formalización que se aproxima a configuraciones arquitectónicas. Por otro, la vertiente anglosajona de Patrick Abercrombie (Plan de Londres, 1943), potenciada por las vertientes de origen norteamericano, centradas en las lecturas territoriales y una preocupación por la geografía (Lewis Mumford y la Regional Planning Association of America), y la fuerza de la noción de "unidad vecinal" (*neighborhoods units*, de Clarence Perry, Plan Regional de Nueva York, 1932). Tanto en el CIAM como el urbanismo anglosajón, subyace la idea de interacción entre orden social y orden físico. En el ámbito local, el Plan Urbis emerge en un contexto de políticas urbanas generadas en las experiencias previas inmediatas de los planes quinquenales y el debate en torno a la reconstrucción de la ciudad de San Juan (1944). Se trata de una planificación estatal, en un momento en que se crean oficinas de plan regulador e institutos de planificación regional en diversas ciudades del país. Dos ejemplos contemporáneos son el Plan Regulador de Córdoba (Ernesto La Padula, 1954) y Plan Regulador de Buenos Aires (Odilia Suárez, 1958).

24.1.2. Plan Posadas (1971)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Posadas emerge en el contexto de un Estado desarrollista, que otorga a la planificación territorial una impronta de eficiencia, y un rol de herramienta del modelo económico de plazos y metas, basado en la industrialización (Plan Nacional de Desarrollo, CONADE, 1965-69). La planificación debía sustentarse en enfoques metódicos, como la forma de responder a una demanda de racionalidad. A la vez, es una época en que confluyen teorías como la de la modernización y la de la marginalidad, que intentan explicar el tipo de urbanización latinoamericana, de las que deriva el problema central de la planificación urbana: el desordenado crecimiento de nuestras ciudades. Se apela entonces a nociones como las de "polos de crecimiento" de François Perroux (1961) y "ejes de crecimiento o direccionales", como una manera de racionalizar la expansión urbana, a través de las infraestructuras. En este período, se hace fuerte la idea de territorio regional por encima de la de territorio nacional. Algunos ejemplos contemporáneos al Plan Posadas y que comparten parte de sus preceptos son: el Esquema Director Buenos Aires 2000 (1968), seguido por el Estudio Preliminar de Transporte para el Área Metropolitana de Buenos Aires (1970) y el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba (1973), seguido del Estudio de Transporte Masivo y el Estudio de Costos de extensión de infraestructura para la ciudad de Córdoba (1974).

24.1.3. Plan Estratégico Posadas 2022 (2008)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Estratégico Posadas 2022, en su formulación, responde al paradigma de la planificación estratégica de finales de la década del 70, que emerge en el contexto local recién en los años 90, momento que se hace evidente la crítica al "Plan" y al llamado planeamiento urbano normativo o tradicional. Estas visiones responden a un auge de las políticas neoliberales a nivel mundial, que se vieron acompañadas por un retraimiento de Estado y de políticas de desregulación, que dará lugar a la aparición de nuevos actores en la transformación de la ciudad y el territorio. El debate se centra en las ideas de descentralización administrativa, participación ciudadana y un urbanismo centrado en proyectos, menos preocupado por los planes urbanos (ciudad ideal) y más preocupados por la ciudad real, la identidad local y, más adelante, la inclusión social. Al mismo tiempo, se produce una pérdida de relevancia relativa en la idea de territorio asociada al espacio-nación, desplazándose al ámbito de las propias ciudades y sus entornos metropolitanos, bajo la premisa de competitividad económica. Córdoba, en los '90, y Rosario, a posteriori, son ejemplos de modelos de aplicación del enfoque estratégico en el ámbito local.

24.1.4. Plan Urbano Ambiental Posadas (2012)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El PUAP responde a una concepción mixta que reúne elementos de la planificación estratégica con otros derivados de la planificación centrada en el ordenamiento físico, retomando algunos planteos de planes urbanos anteriores y asumiendo la existencia de una tradición en planificación de la ciudad de Posadas. Las crisis de finales de la década del 90 y la del 2001, redefinieron de los diferentes niveles del Estado en los procesos de desarrollo territorial. Reaparece la herramienta del Plan y de las escalas nacional y regional como marco de coherencia en la aplicación de las políticas públicas y de la planificación urbana como una de sus dimensiones. A igual que en la planificación estratégica, la demanda de procesos operativos e instrumentales es clave, aunque en el caso del PUAP, se verifica un énfasis en instrumentos normativos y proyectos, que explicita una discusión general dentro de la planificación urbana, vinculada a la relación entre el plan y el proyecto, en donde adquiere relevancia el instrumento del Plan de Sector. Por otra parte, el PUAP muestra una fuerte consideración del tema ambiental, común en los planes urbanos actuales, como por ejemplo, el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires.

24.1.5. Cuadro comparativo entre Planes Urbanos (ver Anexo 1)

4.2. Normativas vigentes y proyectos realizados y programados

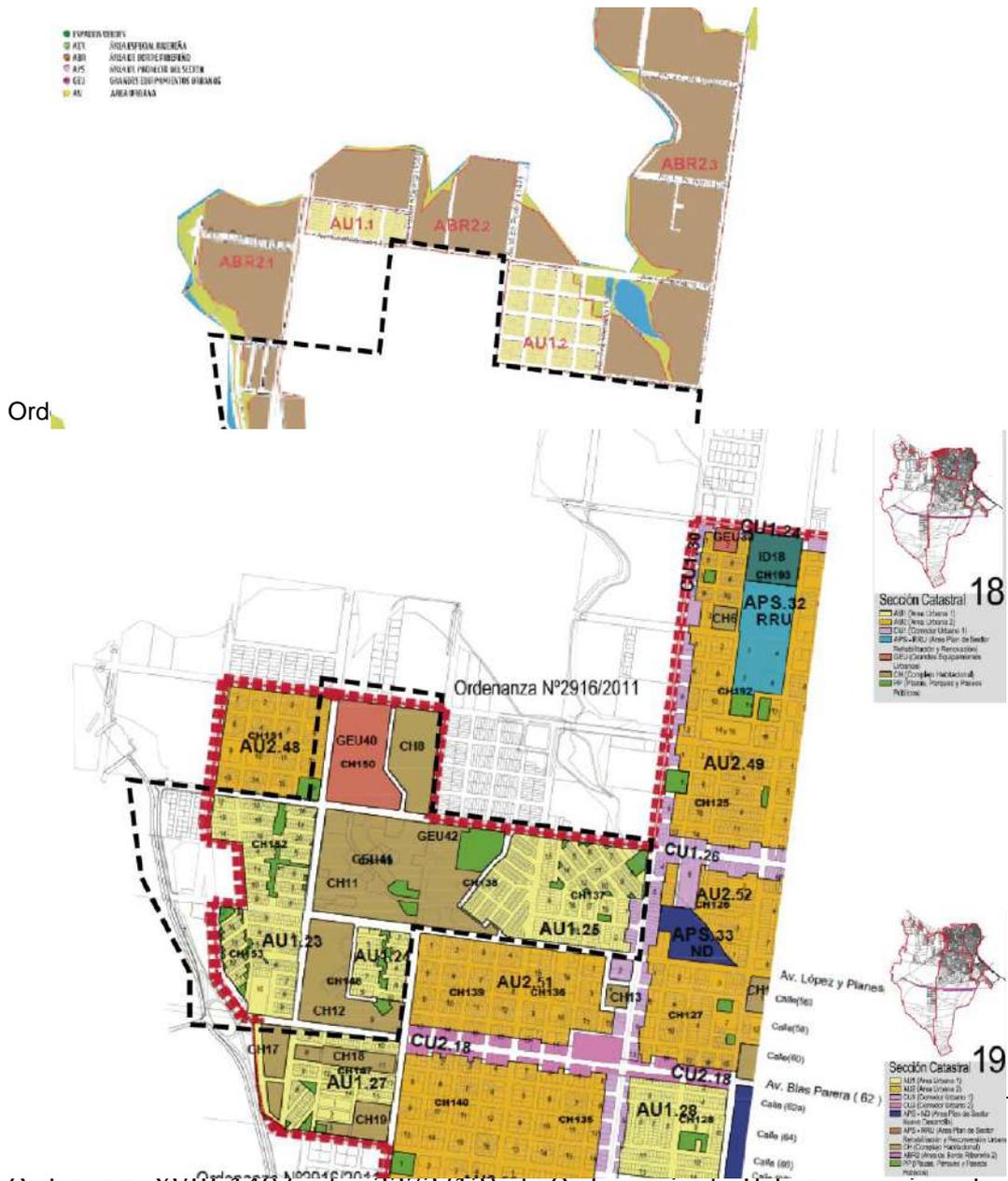
	Ordenanzas municipales de uso de suelo	Otras ordenanzas municipales	Otras leyes provinciales, nacionales, etc.	Proyectos realizados por sector desde el 2010	Proyectos programados para cada sector desde el 2010
VILLA CABELLO	<ul style="list-style-type: none"> - Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial - Sancionada en 2011. - Ordenanza XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013. 		<ul style="list-style-type: none"> - Ley Provincial I-158, Ley de Riberas, sancionada en 2012 (va en adjunto). 	<ul style="list-style-type: none"> - Iprodha implementa programa "Mejor Vivir" para ejecución de refacciones y mantenimiento en bloques de vivienda colectiva (Chacras 147-150), varios paquetes y etapas. - Remodelación y puesta en valor de la Plaza Sarmiento (proyecto municipal y ejecución provincial), Chacra 138 - Año 2013. - Etapa final de ejecución de obras de tratamiento costero, Plan de Terminación de Yacyretá (PTY), Entidad Binacional Yacyretá. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto de urbanización para los asentamientos de Chacras 141 y 146 dentro del Programa "Hábitat" del Ministerio del Interior, proyecto y gestión municipal, sin financiamiento confirmado.

24.2.1. Gráficos
Villa Cabello

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

Ordenanza XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

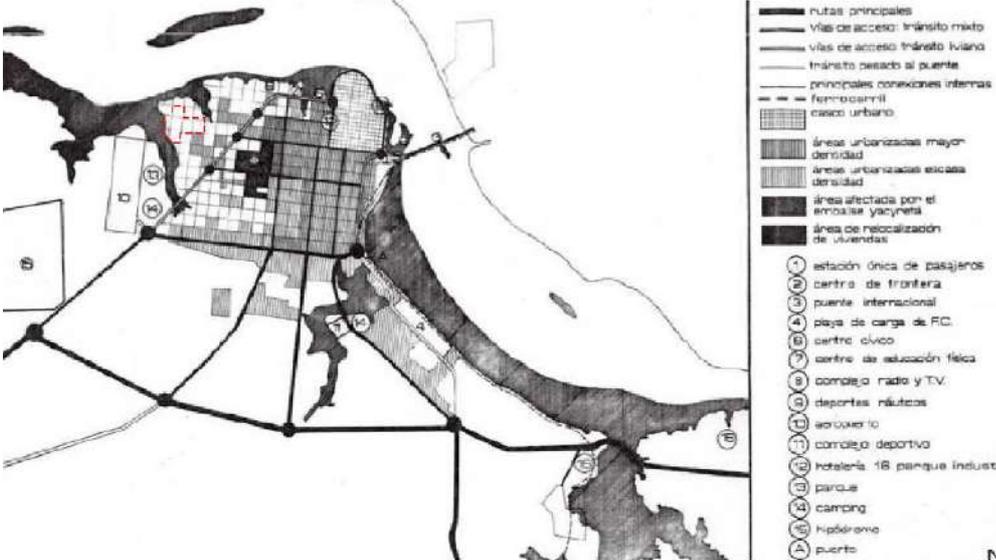
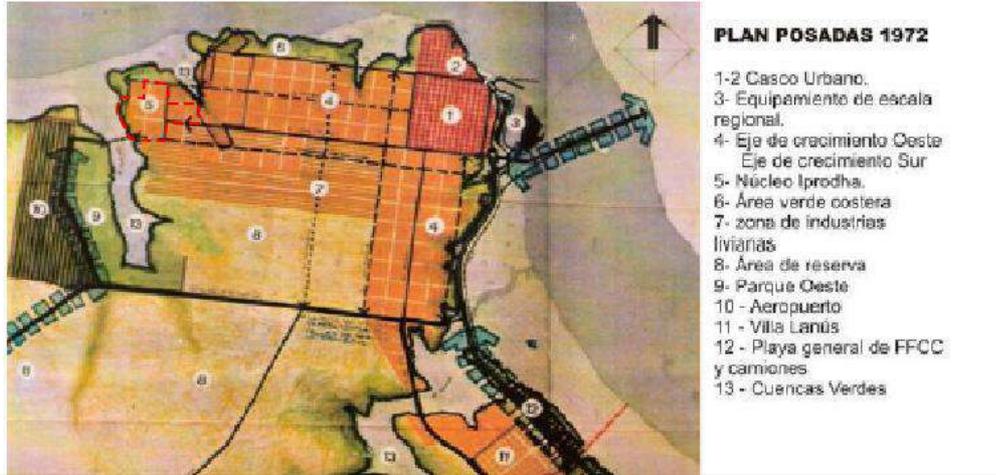


Ordenanza XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.

24.3. Ficha Síntesis

3. MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE VILLA CABELLO

<p>Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT</p>		
<p>Foto aérea sector en la actualidad</p>		
<p>Características de la pieza según TdR</p>	<p>Fortalezas</p>	<p>Área de mayor densidad poblacional. Conjuntos habitacionales estatales con diversidad tipológica y situaciones de espacios públicos. Buena accesibilidad. Obras tratamiento costero: mejora espacios públicos y trama vial. Espacios públicos con potencial para constituirse en eje verde estructurante. Feria popular en los fines de semana. Masividad e informalidad.</p>
	<p>Debilidades</p>	<p>Construcciones comerciales y ampliaciones residenciales precarias, invadiendo espacios públicos. Área comercial y administrativa sin capacidad para albergar la demanda de locales comerciales para economía social. Inexistencia mecanismos de gestión de los espacios públicos comunes.</p>
	<p>Acciones</p>	<p>Rehabilitación urbana mejorando la condición de los espacios públicos disponibles. Ordenar y mejorar calidad del área, mediante integración de espacios verdes y públicos, tratamiento espacios comunes entre bloques, ampliación de viviendas y definición de centro comercial.</p>
<p>Contenida/</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p>Área rural no considerada.</p>

<p>mencionada en</p>	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p><i>Diagnóstico.</i> Área de la ciudad no consolidada.</p>  <p><i>Propuesta.</i> Localización de nuevas viviendas estatales ("núcleo residencial Iprodha").</p> 
<p>PEP 2022 (2008)</p>		<p><i>Eje estratégico integración urbana y calidad ambiental. Programa: Imagen de ciudad y espacios públicos. Proyecto. Espacios públicos de calidad.</i></p>
<p>PUAP (2012)</p>		<p><i>Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad. Proyecto local. Plan de mejoras espacio público Villa Cabello (VC1). Objetivos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poner en valor el Centro Comunitario, a fin de potenciar las actividades y servicios que contiene. - Preservar y potenciar las visuales hacia los arroyos Antonica y Mártires. - Recuperar y poner en valor los espacios públicos del área, generando un sistema que se constituya en elemento estructurado, con criterios de diseño paisajísticos integrales que consideren y den prioridad al peatón. - Poner en valor los espacios comunes entre bloques de viviendas, con tratamientos y mantenimientos adecuados.

		 <p><i>Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)</i></p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste. - Impulsar el desarrollo y puesta en marcha de una Escuela Municipal de Canotaje, a ser localizada en el sector del tramo Mártires. 
	<p>Frente Fluvial</p>	<p>La pieza queda excluida de la definición de borde ribereño, pero sus bordes colindan con parcelas afectadas por la nueva normativa en el Tramo Mártires. Sucede lo mismo con los bordes norte de la pieza, que entra en contacto con el área del Tramo Antonica.</p>

<p>Rol en el modelo de ciudad</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p>El área no es considerada en la zonificación de la ciudad, es territorio rural que queda fuera de sus límites.</p>
	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p>En la etapa de relevamiento del Plan, el área aparece como una zona residencial no consolidada de baja densidad. En la propuesta se establece que el crecimiento de la ciudad será conducido por la infraestructura, por tanto este Plan define la estructura vial básica que irá guiando la expansión de la mancha urbana generada por el aumento poblacional. Siguiendo estos lineamientos, el área pasa a ser una pieza residencial ("núcleo residencial Iprodha") que contribuye a la consolidación de la parte norte de la franja oeste-este de la ciudad; acción necesaria para preparar a la ciudad para ser centro, punto de intercambio regional, y nodo internacional.</p>
	<p>PEP 2022 (2008)</p>	<p>El rol de la pieza incluido en el eje de integración urbana y calidad ambiental de este Plan, es configurarse como parte de un sistema de espacios verdes que le den estructura a la ciudad. Además de ser un proyecto estratégico pensado para la renovación y consolidación urbana de su entorno.</p>
	<p>PUAP (2012)</p>	<p>El área resulta una pieza clave en el ordenamiento del crecimiento y la renovación urbana de su entorno por la presencia de equipamientos, infraestructura y grandes vacíos en ella, su proximidad al Arroyo Mártires, su media densidad lograda a través de grandes conjuntos de vivienda pública y la posibilidad de generar un nuevo frente fluvial con potencialidad para nuevas actividades.</p> <p>El rol de la pieza está determinado por sus potencialidades en relación al paisaje natural, su disponibilidad de vacíos y su ubicación estratégica, configurándose así como un sector clave en la consolidación de un sistema de espacios verdes públicos mayor.</p> <p>Su posición estratégica queda definida por los objetivos generales del Plan Urbano de integrar la ciudad, lograr una buena calidad ambiental y singularizar Posadas. Este último comprendido en el rol regional asignado para la ciudad en el PEP 2022: Posadas como centro regional de turismo y servicios, idea ya presente en el Plan</p>

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

		<p>Posadas de 1971.</p> <p>Según el Plan Forestal Urbano, el área presenta la oportunidad de configurar un circuito verde hoy no consolidado, generando vías verdes peatonales que unan sitios transitados, espacios verdes y bordes de arroyos.</p>
	Frente Fluvial	<p>Por su ubicación estratégica y demás atributos mencionados en el PUAP, la pieza tiene el potencial de transformar una parte del Tramo Mártires (parcelas con frente a espacios públicos costeros que no se han incluido en la normativa) del frente costero de la ciudad. Esta acción se logra con algunos ajustes, con la intención de conservar las características del sector de densidad y valor paisajístico según enumera la normativa.</p> <p>La proximidad con las zonas afectadas por el nuevo Frente Fluvial llevan a pensar con detenimiento la conformación de los bordes de la pieza Villa Cabello.</p>

- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.
- Ord. XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.



Normativas vigentes en la actualidad



4. REHABILITACIÓN URBANA ÁREA LAS DOLORES

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.
- Ord. XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.



Normativas vigentes en la actualidad



Producto 6 Plan de Sector 3: Mejoras del espacio público de Villa Cabello
Actividad 25: Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 3 de Villa Cabello teniendo como cuestión central el tratamiento de las condiciones del espacio público

Responsable: C2 Caporossi

Intervienen C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiondo C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

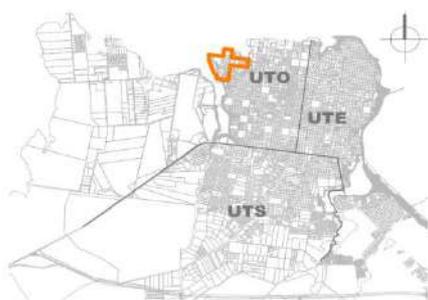
Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

25.1 DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

25.1.1 Ubicación y delimitación del área.

Bajo el nombre de Villa Cabello se agrupa un conjunto de barrios ubicados en la zona oeste de la ciudad de Posadas, dentro de un polígono comprendido por la Av Centenario, al norte, La Av. Arturo Jauretche, al este, la Av. Blas Parera, al sur, y la desembocadura del Arroyo Los Mártires en el Río Paraná, al oeste. Ello equivale a porciones de territorio correspondiente a la Sección N° 18 y Sección N° 19 de Posadas. En los Términos de Referencia" del presente Estudio el Área comprende las Chacras 137, 138, 148, 149, 150, 152 y 153.



Localización en el conjunto de la ciudad de Posadas del Sector de Villa Cabello. Delimitación del área de trabajo según los Términos de Referencia del presente Estudio

Sin embargo, en el desarrollo del Estudio fue quedando en claro el área de intervención original no coincidía exactamente con aquellas que presentaban los mayores problemas y conflictos. Esto nos llevó a redefinir la misma para centrarnos especialmente en aquellas chacras y zonas de chacras que alojan viviendas multifamiliares y retirando los sectores donde cada vivienda tiene independencia funcional, suelo libre propio y acceso diferenciado desde la vía pública. Así, se enfocó en aquellas chacras ocupadas por vivienda colectiva, predominantemente "bloques", puesto que constituyen los espacios donde se verifica una mayor conflictividad en términos de espacios públicos y situación dominial. En tal sentido, el nuevo límite del Sector comprende a la Chacras 138, 147, 148, 149, 150, 152, 153 y 154.

En líneas generales se trata de un conjunto de urbanizaciones, en su mayoría construidas por el Estado Nacional o Provincial desde la década de 1960, que estimuló el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad hacia el oeste. Con una población que supera los 10.000 habitantes, es una de las áreas de la ciudad con mayor densidad poblacional, encontrándose conformado por conjuntos habitacionales con una variedad tipológica que abarca desde viviendas en dúplex a bloques de vivienda colectiva de hasta cuatro niveles, con una diversidad de situaciones de espacios públicos de diferentes escalas y variedad de equipamientos comunitarios y urbanos.



*En amarillo, delimitación del área de trabajo según los Términos de Referencia del presente Estudio.
En naranja, la nueva delimitación según los criterios definidos durante el Estudio.*

25.1.2 Principales características del área

En el conjunto de barrios aglutinados en el Sector de Villa Cabello, y a partir de estudios preexistentes, entrevistas a actores clave y relevamientos de campo, se verifican las siguientes características:

a) *Con relación a los aspectos funcionales del área respecto del conjunto de la ciudad:*

- Buenas condiciones de accesibilidad, desde diversos puntos de la ciudad de Posadas, en particular desde le Área Central, y desde arribos externos a ella, dadas por su vinculación a vías de comunicación de carácter urbano y regional.
- Importante impacto de la trama vial jerárquica que conecta el Acceso Oeste de la Ciudad con el Área Céntrica, mediante dos puentes sobre el arroyo Mártires, construidos a posterioridad de la consolidación residencial del Sector, ubicándolo en un punto estratégico dentro de la ciudad, con potencialidades para el desarrollo de un rol de "subcentralidad" urbana.
- Proximidad del frente ribereño, aunque sin aún un desarrollo que implique la incorporación definida de aquel frente ribereño como espacio público urbano a ser usufructuado por el Sector, en parte, por verificarse una vinculación restringida debido, al oeste, por concesiones a clubes; y al norte, por ser un tramo de borde privatizado.

b) *Con relación a aspectos dominiales y de convivencia vecinal.*

- Villa Cabello responde a un modelo de urbanización que conlleva enormes defectos desde el punto de vista de propiedad, con relación a dominios, pertinencia de usos y definición de lo que es espacio privado, común semipúblico y público.
- El Sector reúne alrededor de 3.500 viviendas, en las que se estima irregularidad dominial del 60% aproximadamente, aunque no hay datos precisos sobre el nivel de formalización de la propiedad.
- Graves conflictos en torno a la apropiación de espacios comunes por parte de privados, sobre todo respecto al: avance sobre espacios conectivos de "escaparates" comerciales y proliferación de "casillas" de estacionamientos (en ítem siguiente se desarrolla con más detalle).
- Existen Comisiones Vecinales conformadas, con sus presidentes, y coinciden con las "chacras": Sin embargo, guardan cierto nivel de informalidad (grupos de vecinos auto-organizados, problemas de representatividad). No responde estrictamente a la figura de consorcios.

c) *Con relación a los aspectos funcionales hacia el interior del área y al espacio público y común.*

- Aunque cuenta con buena conectividad a la escala urbano-regional, pero internamente su funcionamiento responde más a un modelo de "sub-islas", correspondientes a los diferentes sectores sociales y sus respectivas historias barriales.
- Conflictiva invasión de los espacios comunes entre bloques de vivienda colectiva, con construcciones producto de ampliaciones irregulares de las unidades, casillas de estacionamientos y comercios informales, que ocasiona polución, conflictividad social y uso inseguro del espacio en general. Cabe aclarar que se considera "espacio público" a la calle y los estacionamientos -en algunos casos, "donados" por la municipalidad- y "espacio común" a los restantes espacios por fuera de cada unidad de departamento.
- Falta de previsión de espacios destinados al automóvil en los proyectos originales de los conjuntos habitacionales que ha generado la existencia de alrededor de 3.200 "casillas" para el guardado de vehículos, construidas por los vecinos, la más de las veces en espacios públicos o comunes (si se ubican en estacionamientos públicos, el tema le competen a la Municipalidad; aquellas situadas en espacios comunes, le competen al IPRODHA).
- Un conjunto de problemas en torno a los residuos urbanos, en el que no hay consensos sobre los sitios de acopio -"puntos limpios", en un contexto de un sistema de recolección municipal en crisis. Esto además agrava los conflictos entre puesteros y vecinos.
- Lo anterior pone de relieve la inexistencia de mecanismos de gestión concertada de los espacios públicos comunes, lo que redundará en falta de mantenimiento, contaminación, problemas de seguridad y conflictividades sociales.
- En positivo, cuenta con una serie de espacios públicos con una amplia gama de escalas y situaciones, con dispares niveles de tratamiento y mantenimiento, con el potencial para constituirse en una infraestructura verde que estructure al área. Cabe mencionar que algunas intervenciones vecinales sobre el espacio público y común, han redundado en positivo respecto a forma de apropiación que han terminado por calibrar tales espacios, por ejemplo, con pasajes peatonales con espacios para paso de autos, placitas, etc.

d) *Con relación a los equipamientos y servicios.*

- Existen numerosos equipamientos urbanos y sectoriales que hacen del sector un área que reúne funciones de subcentralidad urbana.
- Presenta un Nudo Central consolidado y de referencia en el Sector (Chacra 149), destinado a la actividad comercial, administrativa y comunitaria, aunque se verifica un

estado de mantenimiento deficitario y no alcanza para cubrir todas las demandas de actividades relacionadas con la economía local.

- Se verifican además nodos menores y de carácter más comunitario al interior de cada conjunto.

	Instituciones Educativas Públicas	Instituciones Educativas Públicas de Gestión Privada	Red Sanitaria	Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales
Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> • Núcleo Educativo de Nivel Inicial Nº 2004 • Escuela de Educación Especial Nº 51 • Escuela Provincial Nº 7 "Juan José Urquiza" • Escuela Provincial Nº 721 • Escuela Provincial Nº 730 • Escuela Provincial de Adultos Nº 31 • Centro Educativo de Nivel Secundario Nº 13 • Escuela Provincial Nº 42 "República del Paraguay" • Bachillerato Orientado Provincial Nº 8 • Centro de Educación Física (CEF) Nº 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Instituto Verbo Divino • Instituto Inmaculado Corazón de María • Instituto Superior Jesús Nazareno 	<ul style="list-style-type: none"> • Hospital de Nivel I Dr. René Favalaro 	<ul style="list-style-type: none"> • Defensoría Civil, Comercial, Laboral y de Familia Nº 7 – Poder Judicial Misiones. • Dirección General del Registro de las Persona - Delegación Sección: 3º Villa Cabello • IPS Instituto de Previsión Social Misiones • Delegación EMSA Electricidad de Misiones • Comisaría Seccional Séptima UR-I • Centro de Integración Territorial (CIT) Villa Cabello • Seguridad Pública: Comisaría Seccional Séptima • Organizaciones Civiles • Asociación de Ferias Francas de Misiones • Fundación KOLPING

e) *Con relación a la actividad comercial.*

- Se verifica la existencia de varias categorías de venta: I) venta habilitada mediante canon (Feria Franca); II) feriantes ambulantes; III) comercios en "escaparates" (regulados mediante habilitación de uso de suelo con fines comerciales, orientada a personas sin trabajo, aunque se exige monotributo).
- Respecto a la Feria Franca, funciona los fines de semana sobre los espacios públicos centrales, es masiva y aún conserva cierto grado de informalidad.
- Respecto al feriante ambulante, existen 450 relevados (30% de la totalidad de vendedores de Posadas). En su mayoría son vendedores itinerantes (aunque el objetivo es que se fijen en un área). Se supone que toda venta ambulatoria requiere de aprobación del frentista (esta autorización no pareciera estar formalizada).
- Respecto al comercio en escaparate, se trata de construcción en general en condiciones inadecuadas, sobre espacios públicos y comunes y, pese a los esfuerzo por su regularización, con una alta tasa de informalidad. No conlleva la propiedad del suelo, aunque se permite la venta de infraestructura instalada, pero no el espacio suelo (tamaños habituales: 2.00 x 1.40 y 2.00 x 2.00).

f) *Con relación a la situación edilicia general.*

- Es notorio el abandono del Estado en general, la falta de previsión sobre en el mantenimiento y sobrevida de las estructuras edilicias (más de cincuenta años de existencia) y la gran dificultad técnica para abordar tales problemas.
- Destacan los problemas eléctricos (que ocasionan incendios en algunos casos), el desborde de los tanques de agua y la calidad del agua depositada, y las ineficiencias en los desagües en general.

- Con el Programa "Mejor vivir" se han encarado algunas de las mejoras en el Sector, aunque solo han alcanzado a un porcentaje que va de un 10% a un 15% de las unidades.

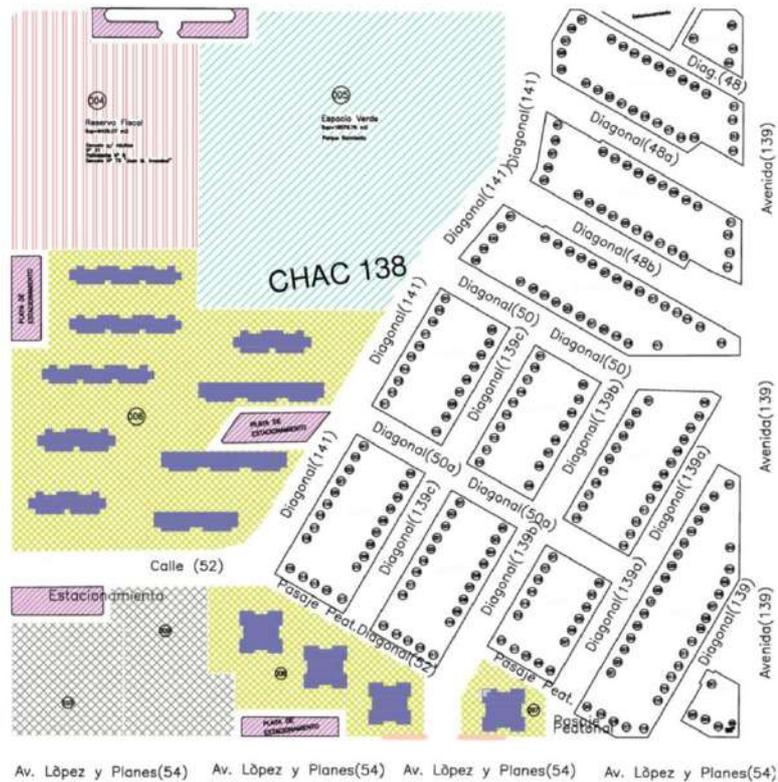
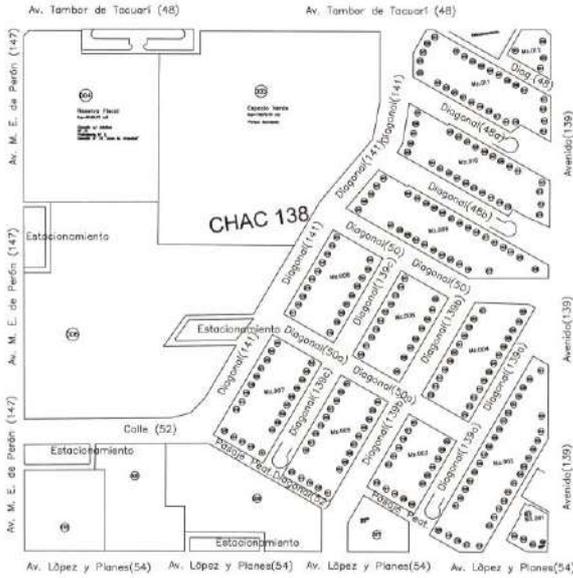
25.1.3 Relevamientos gráficos y de campo.

De las ocho chacras que comprende el Sector se relevaron en detalle seis debido, por un lado, por una cuestión de naturaleza operativa, y por otro, porque reúnen una muestra sobrada de las situaciones antes descriptas, correspondiéndose a las chacras que albergan "bloques" de vivienda.

Plano de Relevamiento general.

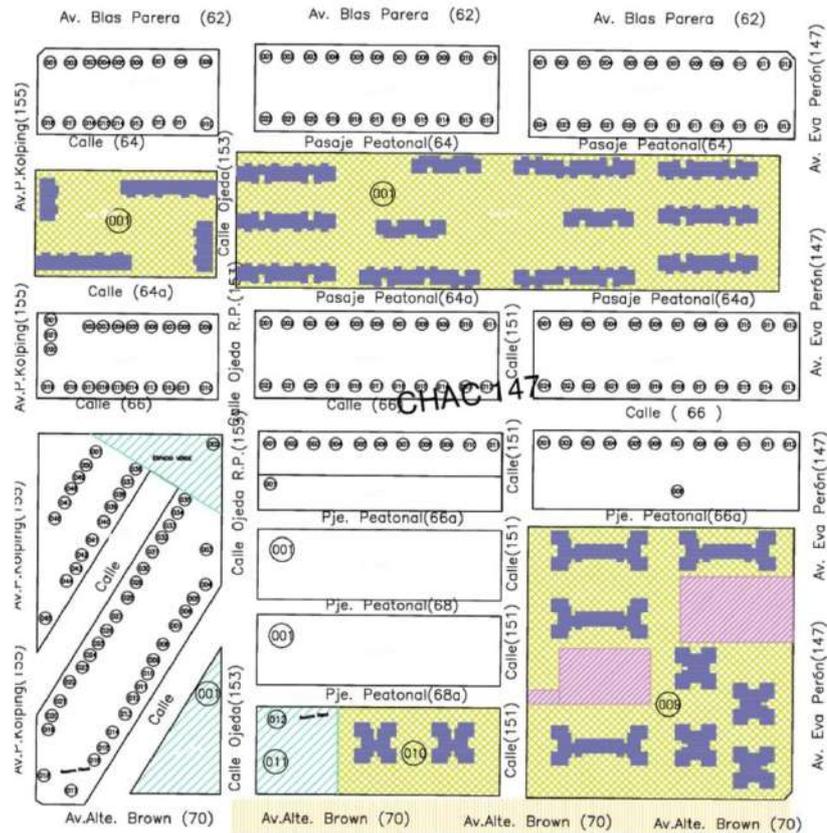
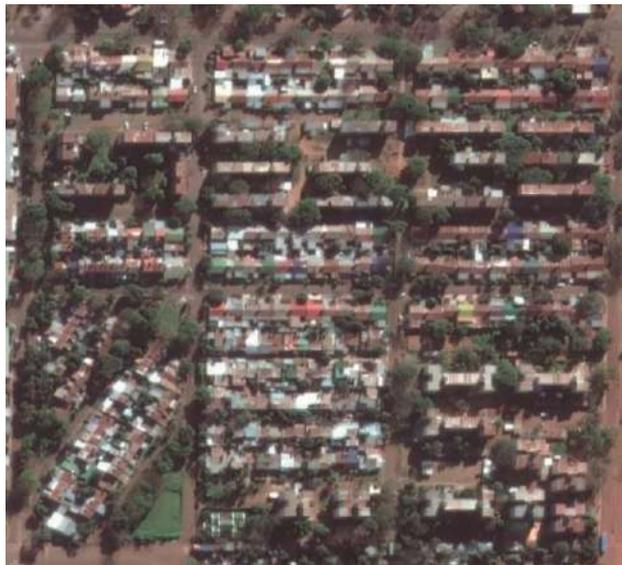
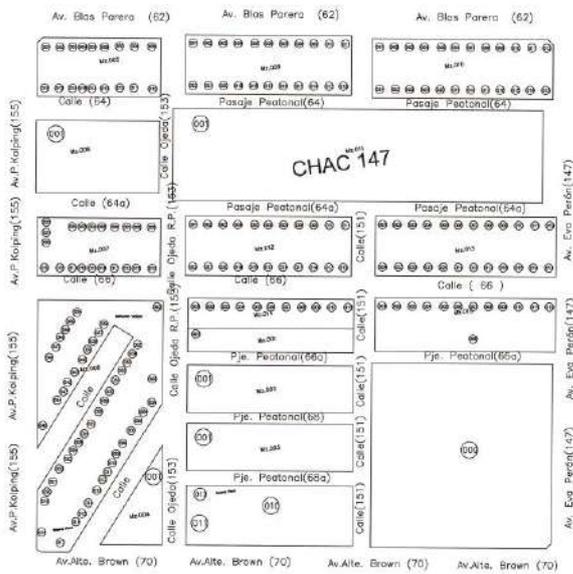


Planos del relevamiento por Chacra
 Chacra 138



REFERENCIA GRAFICA		DATOS REFERENCIA CH.138	
	Bloques Habitacionales		Cantidad de Unidades: 452 viviendas
	Espacio Verde/Espacio Público		Cantidad de Población: 1496 (seg.padrón)
	Espacio Común		Superficie edificada: 4800 m ²
	Lotes Privados		Superficie Espacio Común: 18.600m ²
	Estacionamiento		Superficie Espacio Público: 17.800m ²
	Equipamiento/Infraestructura		Superficie Estacionamientos: 3.900m ²
	Comercios		Relación Esp.Público/Esp.Privado: 3.7m ²
	Asentamiento		Relación Esp.Común/Esp.Privado: 3.9m ²
			Relación Est./Unidades: 8.6m ² /u
			Relación Esp.Común/Poblacion: 12.45m ² /p

Chaca 147



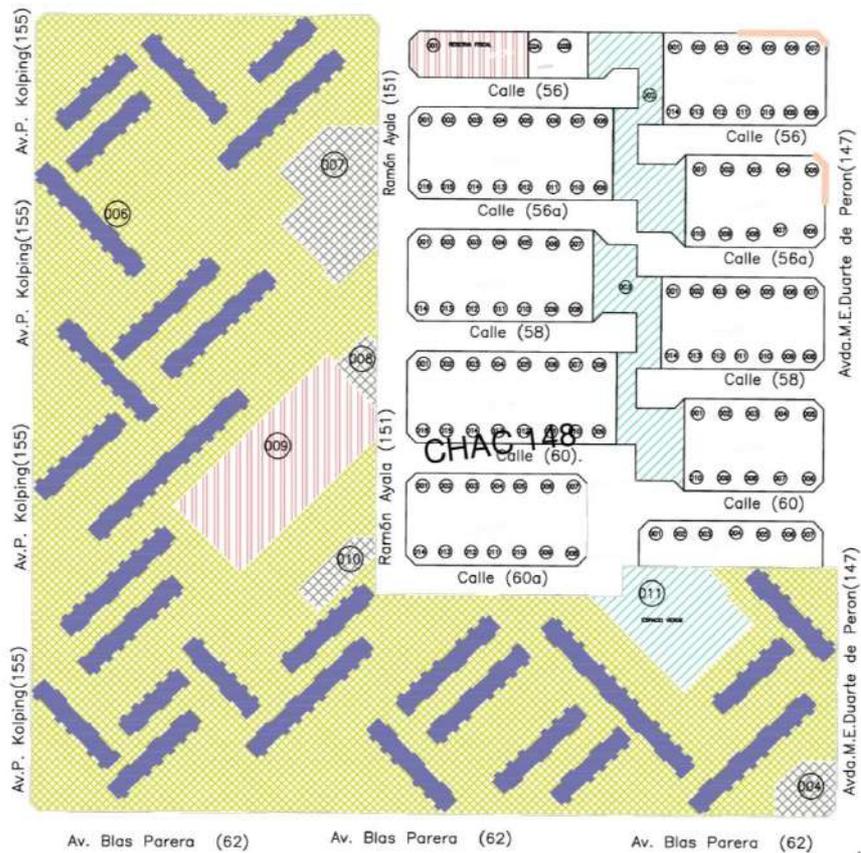
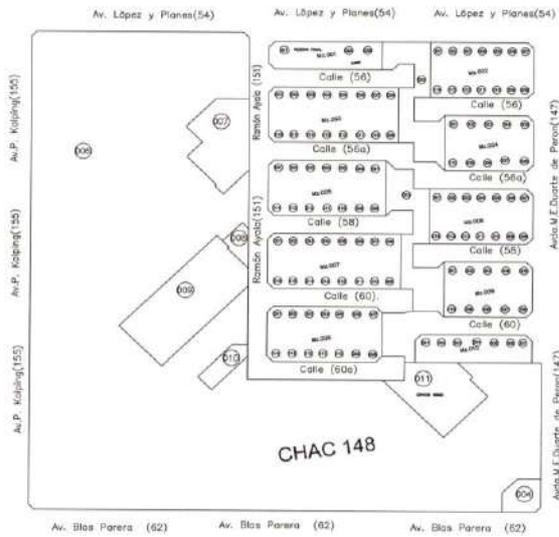
REFERENCIA GRAFICA

- Bloques Habitacionales
- Espacio Verde/Espacio Público
- Espacio Común
- Lotes Privados
- Estacionamiento
- Equipamiento/Infraestructura
- Comercios
- Asentamiento

DATOS REFERENCIA CH.147

- Cantidad de Unidades: 690 viviendas
- Cantidad de Población: 2.436 (seg.padron)
- Superficie edificada: 7.900 m²
- Superficie Espacio Común: 26.600m²
- Superficie Espacio Público: 3.900m²
- Superficie Estacionamientos: 2.700m²
- Relación Esp.Público/Esp.Privado: 0.5m²
- Relación Esp.Común/Esp.Privado: 3.36m²
- Relación Est./Unidades: 3.9m²/u
- Relación Esp.Común/Poblacion: 10.9m²/p

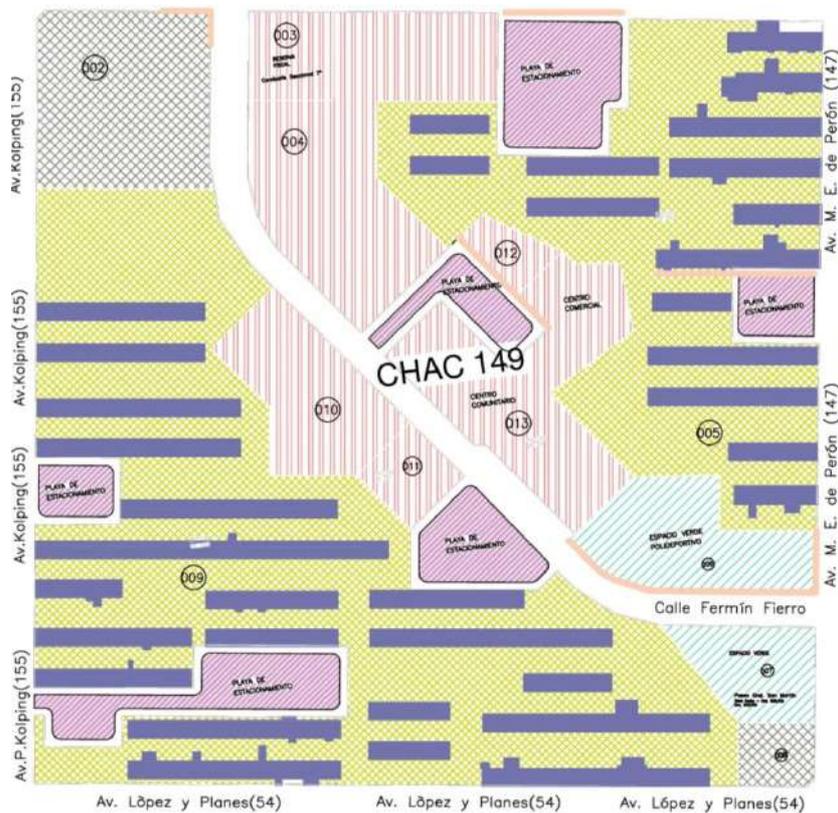
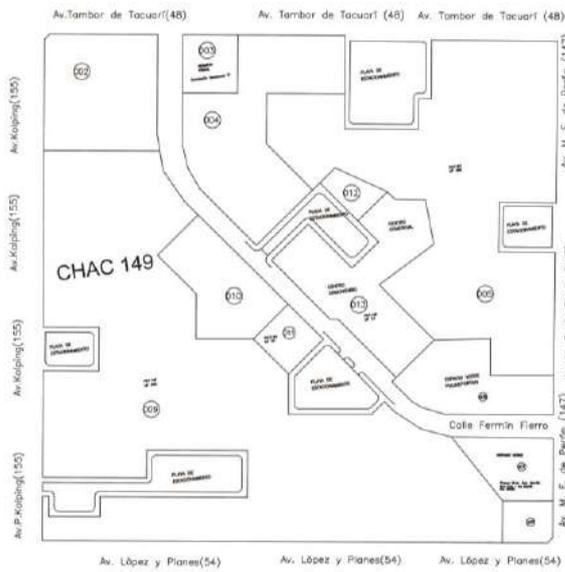
Chacra 148



REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Comercios
	Asentamiento

DATOS REFERENCIA CH.148	
	Cantidad de Unidades: s/d
	Cantidad de Población: s/d
	Superficie edificada: 11.900 m2
	Superficie Espacio Común: 5.000m2
	Superficie Espacio Publico: 2.150m2
	Superficie Estacionamientos: 0m2
	Relación Esp.Publico/Esp.Privado: 0.18m2
	Relación Esp.Común/Esp.Privado: 0.42m2
	Relación Est./Unidades: 0m2/u
	Relación Esp.Común/Poblacion: s/d

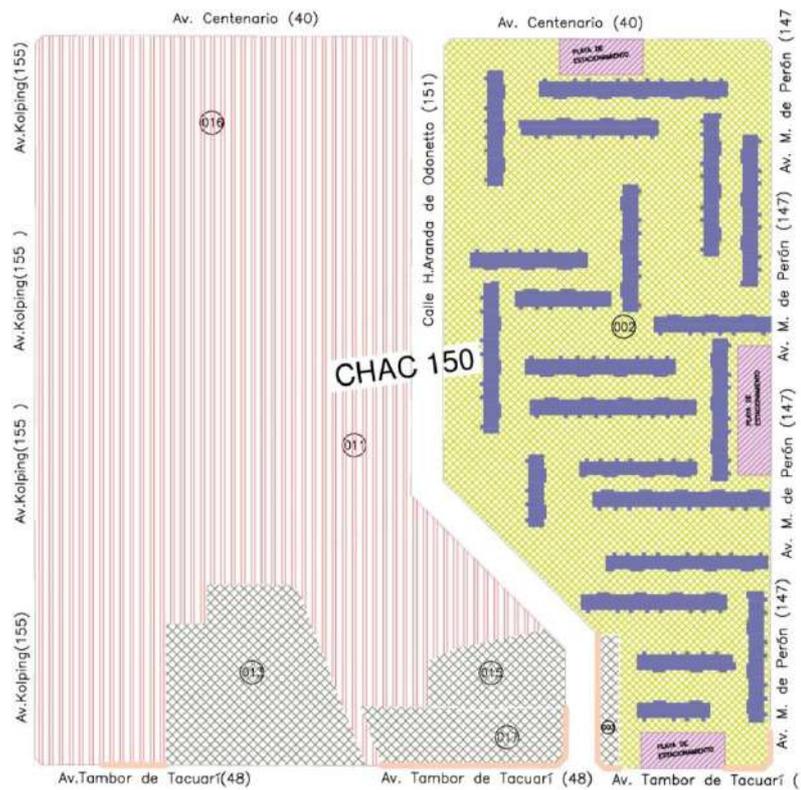
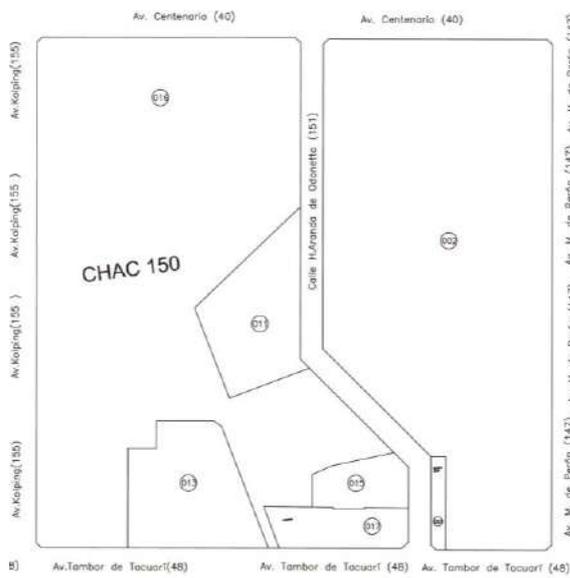
Chacra 149



REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Comercios
	Asentamiento

DATOS REFERENCIA CH.149	
	Cantidad de Unidades: 748 viviendas
	Cantidad de Población: 2.285 (seg.padrón)
	Superficie edificada: 19.430 m ²
	Superficie Espacio Común: 45.350m ²
	Superficie Espacio Público: 6.000m ²
	Superficie Estacionamientos: 9.500m ²
	Relación Esp.Público/Esp.Privado: 0.3m ²
	Relación Esp.Común/Esp.Privado: 2.35m ²
	Relación Est./Unidades: 12.7m ² /u
	Relación Esp.Común/Población: 19.85m ² /p

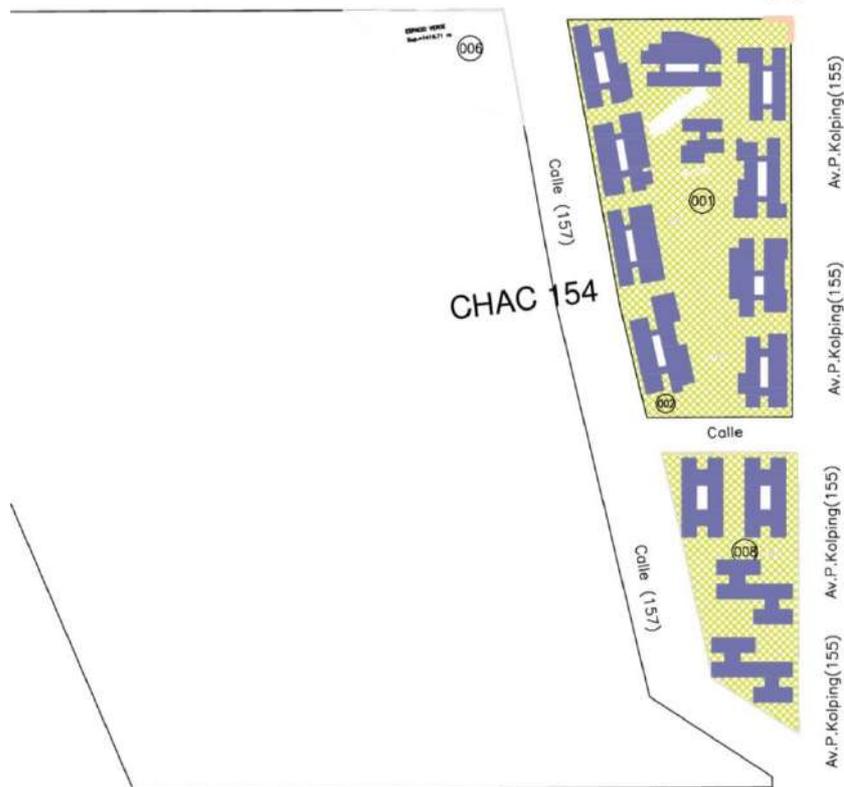
Chacra 150



REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Comercios
	Asentamiento

DATOS REFERENCIA CH.150	
	Cantidad de Unidades: 433 viviendas
	Cantidad de Población: 1298 (seg. padron)
	Superficie edificada: 9.800 m ²
	Superficie Espacio Común: 33.350m ²
	Superficie Espacio Público: 0m ²
	Superficie Estacionamientos: 2.300m ²
	Relación Esp.Público/Esp.Privado: -
	Relación Esp.Común/Esp.Privado: 3.4m ²
	Relación Est./Unidades: 5.3m ² /u
	Relación Esp.Común/Poblacion: 25.7m ² /p

Chacra 154



REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Comercios
	Asentamiento

DATOS REFERENCIA CH.154	
	Cantidad de Unidades: 420 viviendas
	Cantidad de Población: 1300 (seg.padrón)
	Superficie edificada: 7.350 m ²
	Superficie Espacio Común: 12.600m ²
	Superficie Espacio Público: 0m ²
	Superficie Estacionamientos: 0m ²
	Relación Esp.Público/Esp.Privado: -
	Relación Esp.Común/Esp.Privado: 1.7m ²
	Relación Est./Unidades: 0m ² /u
	Relación Esp.Común/Población: 9.7m ² /p

De lo relevado -y que se expone en las cartografías anteriores- el sector que se toma como muestra (Chacras 138, 174, 148, 149, 150 y 154) cuenta con una población de 8.815 personas aproximadamente, distribuida en 2.743 unidades, es decir, un promedio de 3,2 habitantes por vivienda. La superficie total de estacionamientos relevados es de 18.400 m², dato que si se cruza con el número de unidades, nos devela que el 40% de las viviendas cuenta con un espacio para su vehículo (dato promedio). De la sumatoria de espacios comunes y espacios públicos y su relación con la cantidad de habitantes, da como resultado más de 16 m² por habitantes de espacio fuera del ámbito de la propia vivienda. Estas cifras ponen en evidencia que las mayores dificultades se centran en la gestión de los espacios públicos y comunes, además de la situación dominial, puesto que las relaciones entre habitante/vivienda y habitante/espacio público-espacio común resultan más que aceptables y no constituyen preliminarmente factores de conflictividad.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



25.1.4. Síntesis: el área en los planes urbanos

PEP 2022 (2008)	<p>El rol de la pieza incluido en el eje de integración urbana y calidad ambiental de este Plan, es configurarse como parte de un sistema de espacios verdes que le den estructura a la ciudad. Además de ser un proyecto estratégico pensado para la renovación y consolidación urbana de su entorno..</p>
PUAP (2012)	<p>El área resulta una pieza clave en el ordenamiento del crecimiento y la renovación urbana de su entorno por la presencia de equipamientos, infraestructura y grandes vacíos en ella, su proximidad al Arroyo Mártires, su media densidad lograda a través de grandes conjuntos de vivienda pública y la posibilidad de generar un nuevo frente fluvial con potencialidad para nuevas actividades. El rol de la pieza está determinado por sus potencialidades en relación al paisaje natural, su disponibilidad de vacíos y su ubicación estratégica, configurándose así como un sector clave en la consolidación de un sistema de espacios verdes públicos mayor. Su posición estratégica queda definida por los objetivos generales del Plan Urbano de integrar la ciudad, lograr una buena calidad ambiental y singularizar Posadas. Este último comprendido en el rol regional asignado para la ciudad en el PEP 2022: Posadas como centro regional de turismo y servicios, idea ya presente en el Plan Posadas de 1971. Según el Plan Forestal Urbano, el área presenta la oportunidad de configurar un circuito verde hoy no consolidado, generando vías verdes peatonales que unan sitios transitados, espacios verdes y bordes de arroyos.</p>
Frente Fluvial	<p>Por su ubicación estratégica y demás atributos mencionados en el PUAP, la pieza tiene el potencial de transformar una parte del Tramo Mártires (parcelas con frente a espacios públicos costeros que no se han incluido en la normativa) del frente costero de la ciudad. Esta acción se logra con algunos ajustes, con la intención de conservar las características del sector de densidad y valor paisajístico según enumera la normativa. La proximidad con las zonas afectadas por el nuevo Frente Fluvial llevan a pensar con detenimiento la conformación de los bordes de la pieza Villa Cabello.</p>

25.1.5 Síntesis valorativa Villa Cabello

La urbanización en estudio, fruto de sucesivas y diferentes operatorias públicas de vivienda social, ha evolucionado manifestando diversos problemas de adaptación funcional y morfológica. El diseño del barrio presenta los dogmas que supuso el Movimiento Moderno en su desarrollo conceptual. La separación de funciones, por lo que Villa Cabello tiene un exclusivo uso residencial y el trabajo supone largos desplazamientos. La construcción repetitiva de edificios/objetos sueltos en un parque verde, sugerida por Le Corbusier, apareció como una alternativa que imitaba los procesos industriales de reiteración tipológica.

En su afán transformador y de ruptura con el pasado rígido de la Academia, el Movimiento Moderno desprecia formas y tradiciones urbanas como la calle polifuncional, lugar del encuentro y del intercambio, los hitos (espacios, edificios, monumentos) que proveen pertenencia; formas que hoy se siguen verificando como signo de urbanidad.

En tanto las operatorias de viviendas unifamiliares -que en cualquiera de sus modelos adoptó la calle como espacio común- ha mantenido con pocas variantes su configuración original, los sectores de vivienda colectiva y de equipamientos han sufrido diferentes transformaciones que podemos clasificar en tres clases:

- a) El crecimiento de viviendas avanzando sobre espacio común por fuera del perímetro original de los edificios;
- b) La ocupación de espacio público por parte de comercios y servicios no previstos en los planes originales;
- c) La ocupación de zonas comunes con construcciones para el estacionamiento de vehículos.

En todos los casos se trata de una apropiación irregular por actores privados de espacios colectivos y es la expresión de las dificultades de los actores gubernamentales de imponer el orden legal en resguardo de la convivencia y el bien común, así como de ejercer control sobre el territorio. Asimismo, demuestra que los proyectos urbanos originales no contuvieron correctamente la esencial condición urbana de alojar las cambiantes actividades privadas y las colectivas con la calidad y la cantidad requeridas.

Desde las instituciones se ha producido una superposición que parte de la responsabilidad original del IPROHDA, las áreas responsables de servicios y mantenimiento de los espacios públicos del gobierno local (municipalidad), el catastro y también las oficinas más políticas como las descentralizadas y las de mediación. La actuación pública con baja coordinación entre los diferentes actores, discontinua y a veces contradictoria no ha contribuido a la organización de los vecinos y del espacio

Las áreas públicas extensas, amorfas y descuidadas terminan siendo una verdadera tierra de nadie y en esa medida, sujetas a ocupaciones e informalidades. La falta de límites claros entre lo público y lo privado, lo común y lo propio y el tamaño inmanejable de los consorcios de propietarios, en una escala que imposibilita la apropiación y genera conflictos entre vecinos no ha contribuido a la evolución armónica del barrio. Esta situación no es exclusiva de Villa Cabello y puede observarse en otros emprendimientos de similares características (incluyendo situaciones mucho peores que las observadas aquí).

Así como el diseño idealizó una propuesta formal alejada del funcionamiento urbano reconocido por la población, también se tomó distancia de los estándares jurídicos de la clasificación dominial y sus procedimientos. Transcurridos entre treinta y cincuenta años todavía no se ha realizado la escrituración de las unidades funcionales, la asignación de impuestos y tasas y mucho menos el reconocimiento de los límites entre lo propio, lo común y lo público.

El diseño de acciones que tiendan a la solución o al menos a la mitigación de estos problemas, se presenta como uno de los mayores desafíos del urbanismo contemporáneo. Se trata nada menos que reconstruir un contrato social entre los pobladores y el Estado, que permita por un lado dar solución a situaciones que aun siendo anómalas o ilegales responden a necesidades de la población que no fueron percibidas ni resueltas por el sector público.

Indudablemente estamos en presencia de la faceta más política del urbanismo. Se trata de conseguir un consenso colectivo sobre propuestas de carácter físico (uso del espacio y las construcciones) pero también cultural y funcional que permitan modificar el status quo actual. Asimismo, se trata de remontar décadas de alteraciones, de conflictos, de derechos adquiridos. Se trata de presentar otro futuro posible para Villa Cabello, que requerirá compromiso e inversiones públicas pero también lo propio desde el sector privado.

25.2 FORTALEZAS Y DEBILIDADES. PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

Fortalezas del Área

<i>Urbano-arquitectónicas</i>
Buena accesibilidad y densidad poblacional
Futura implicancia positiva de las obras de tratamiento costero
Barrios consolidados y equipados.
Numerosos equipamientos urbanos y sectoriales. Nodos de equipamientos comunitarios de diversas jerarquías. Potencial subcentralidad urbana.
Variedad de tipologías de habitacionales y diversidad de espacios públicos
Relaciones cuantitativas entre habitante/vivienda y habitante/espacio público-espacio común resultan más que aceptables
Acertadas intervenciones y apropiaciones vecinales sobre el espacio público en algunos casos
40% de viviendas (promedio) con espacio para vehículo (formal e informal)
Potencialidad del espacio público como eje verde estructurante sectorial
<i>Socioeconómicas</i>
Intensidad y diversidad de actividades comerciales (formales e informales)
Concentra el 30% de la totalidad de vendedores ambulantes de Posadas
Existencia de Feria Franca de concurrencia masiva
<i>Gestión</i>
Existencia de Comisiones Vecinales autoconvocadas
Presencia de delegación municipal y otras delegaciones de reparticiones provinciales

Debilidades del Área

Urbano-arquitectónicas
Modelo de urbanización ineficiente respecto de la definición de dominios y de lo público y lo privado
Irregularidad dominial del 60% aproximadamente
Graves conflictos en torno a la apropiación irregulares de espacios comunes (ampliación unidades, estacionamientos y comercios informales)
Falta de previsión de espacios destinados al automóvil
Deterioro marcado de las edificaciones en general, en particular, en lo referido a instalaciones eléctricas y desagües. Situaciones de contaminación y riesgo (ej. incendios).
Ausencia de cualificación y/o mantenimiento del espacio públicos y los espacios comunes
Recolección y acopio de residuos urbanos ineficientes
Socioeconómicas
Modelo de "sub-islas" de diferentes sectores sociales e historias barriales.
Masiva invasión de los espacios comunes que genera conflictividad social. Conflictos entre puesteros y vecinos.
Gestión
Inexistencia de mecanismos de gestión concertada de los espacios públicos comunes
Inexistencia de mecanismos continuos y eficientes para el mantenimiento edilicio
Incapacidad para albergar la demanda de locales comerciales orientado a la economía social
Informalidad de los centros vecinales que genera problemas de representatividad. No hay consorcios claramente conformados
Ambigüedad acerca de las competencias administrativas entre Municipalidad e IPRODHA
Sistema de recolección municipal de residuos urbanos en crisis.

Principales problemáticas detectadas

Irregularidad dominial del 60% aproximadamente
Ineficiente acción del Estado, sumado a la baja presencia Problemas derivados de la indefinición competencias administrativas entre Municipalidad e IPRODHA
Graves conflictos en torno a la apropiación irregulares de espacios comunes (ampliación unidades, estacionamientos y comercios informales), que expresa la inexistencia de mecanismos de gestión concertada de los espacios públicos comunes.
Ausencia de cualificación y/o mantenimiento espacio público y los espacios comunes
Condiciones edilicias de marcado deterioro
Informalidad de los centros vecinales, inexistencia de consorcios

25.3 OBJETIVOS DEL PLAN DE SECTOR

El cuanto al objetivo general:

Generar un conjunto de acciones que muestren a la población la posibilidad de un futuro mejor, que permitan a la población una primera medición sobre el compromiso público con el barrio y vayan construyendo la credibilidad en los actos públicos y un orden en las acciones privadas.

Para ello resulta central fortalecer el protagonismo del Estado, en los diversos niveles involucrados, para definir y construir o mantener ámbitos de diálogo con la población, y llevar adelante las medidas para el mejoramiento de la calidad de vida de los vecinos en todos sus aspectos diagnosticados como problemas

En cuanto a los objetivos particulares:

- Es una deuda del Estado regularizar la situación dominial de los pobladores y arribar definitivamente al status de propietario.
- Asimismo, encarar la redelimitación de lo público y lo privado, la definición de una política parcelaria y de una política respecto de los crecimientos no autorizados.
- Es imprescindible regularizar de los crecimientos de las viviendas, el reordenamiento de los estacionamientos y de los comercios
- Es necesario poner en práctica medidas integrales de rediseño y mejoramiento de los espacios públicos y comunes.
- Readecuar, cualificar y jerarquizar el centro comercial y los nodos de equipamiento que constituyen las centralidades barriales.
- Implementar acciones eficaces para el mantenimiento sostenido de las estructuras edilicias altamente degradadas en algunos casos.
- Empoderar a la Delegación Municipal, potenciándola con mayores incumbencias y presupuesto.

25.4 DESARROLLO DEL PLAN DE SECTOR

Dimensiones del Plan

Hay un rango de soluciones a proponer que tienen escala barrial, se refiere a equipamientos, servicios y comercios que constituyen la centralidad barrial. Hay otro rango que se refiere a soluciones por manzana e incluso por fracción de manzana. La redelimitación de lo público y lo privado, la definición de una política parcelaria y de una política respecto de los crecimientos no autorizados.

Este conjunto solo puede ser arbitrado por una oficina pública dedicada y permanente en el tiempo, involucrada hasta el conocimiento personal del vecindario y de los reclamos y conflictos, que requiere de una fina sensibilidad en la construcción de consensos y en la voluntad de ejercer el poder de policía sobre situaciones extremas que no pueden ser admitidas. Esa oficina puede perfectamente ser la actual Delegación Municipal potenciada con mayores incumbencias y presupuesto.

La principal misión de la oficina será definir y construir o mantener ámbitos de diálogo donde se reciba a la población y sus necesidades, pero también se expongan las posibilidades y limitaciones del Estado. La escala de los problemas difiere, del análisis surge que la regularización de los crecimientos de las viviendas es más simple que la formulación de una propuesta sobre los estacionamientos o sobre los comercios irregulares. El rediseño creativo de los espacios públicos puede ser uno de los pilares de la política.

A partir de la información obtenida y el análisis realizado proponemos un conjunto articulado de soluciones que podemos dividir en cuatro dimensiones:

a) Dimensión Institucional. Es un aspecto clave que debe integrar cualquier planteo de reversión de las situaciones diagnosticadas en Villa Cabello. El objetivo principal es brindar mayor institucionalidad a los ámbitos que tienen por cometido desplegar políticas de Estado en el Sector. Ello implica el empoderamiento del Estado Municipal, reforzando su presencia

en el área conjuntamente con la definición de reglas de juego claras para la operativización de proyectos de iniciativa municipal, consensuados con los vecinos.

b) Dominial. Implica la sistematización dominial, tanto en términos de la titularidad de propiedades como de la definición de espacio público y privado. Esto permitiría revisar la estructura catastral actual de macroparcelas, y reparcelar en fracciones menores, con arreglo a una estructura de consorcios. Fundamentalmente, se hace foco en las chacras que albergan unidades colectivas o bloques (chacras 138, 148, 149 y 150).

c) Dimensión Espacio público. Este aspecto puede ser el potenciador necesario de toda la política de recuperación y valorización de las condiciones barriales de Villa Cabello, dando pie a una presencia pública activa y permanente. Debe orientarse a proyectos físicos y de gestión, cuyo objetivo principal la redefinición del soporte público, y en ello, el proyecto del "plano cero" y de las centralidades barriales.

d) Dimensión legal. Se trata el abordaje jurídico de las propuestas antemencionadas, es decir, un conjunto de herramientas que otorgue un marco legal de actuación al Estado -en sus diversos niveles-, para abordar las problemáticas diagnosticadas respecto al fortalecimiento institucional, la regularización dominial y la gestión de los espacios públicos. Para ello es necesario retomar el corpus jurídico de aplicación ya existente para ser readecuado o ampliado según las demandas actuales.

Actividad 26: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsables: C3 Magariños C9 Borgarello

Intervienen: C2 Caporossi C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiando
C10 Sosa C12 C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

26.1 PERFIL DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS

A continuación se enuncian un conjunto de propuestas que vendrán a cubrir los aspectos mencionados en las dimensiones que constituyen los ejes conceptuales del Plan de Sector. Para cada una de ellas se propone un proyecto a saber:

- Dimensión institucional: Proyecto Estratégico "Fortalecimiento institucional"
- Dimensión dominial: Proyecto Estratégico "Regularización dominial y estructuración consorcial".
- Dimensión Espacio público: Proyecto Estratégico "Reordenamiento y cualificación del espacio público"
- Dimensión legal: Proyecto Estratégico "Actualización normativa"

26.1.1 Proyecto Estratégico 1.

"Fortalecimiento institucional"

Se compone de los siguientes subproyectos:

a) Subproyecto de adecuación institucional. Implica la redefinición de la misión, función y equipos técnicos de la Delegación Villa Cabello, con énfasis en el desarrollo de capacidades técnicas para abordar los conflictos específicos relevados, con el consenso e involucramiento vecinal. Se trata de responsabilizar a un organismo público de la puesta en funcionamiento de un conjunto de operatorias, bajo una mirada integral. Al mismo tiempo que encabeza y promueve la concertación con los vecinos, organiza las tareas de los diferentes actores públicos. En el sector público, por un lado convoca y activa a los distintos actores del Gobierno Local y por el otro sostiene una mesa interinstitucional con los organismos provinciales involucrados (IPROHDA, Catastro, Registro de la Propiedad, Legislatura Provincial, etc.). Un organismo de esta naturaleza y con estos objetivos dependerá mucho del marco institucional de su funcionamiento. Un cuadro claro de misiones y funciones, la correspondiente definición de las capacidades del staff, el diseño y la aprobación de nuevos instrumentos funcionales específicos para resolver una operatoria tan compleja en los niveles que se requieran (actas de acuerdos vecinales, disposiciones del ejecutivo municipal, ordenanzas del legislativo local, leyes provinciales)

La misma propuesta y diseño de la existencia de un organismo de estas características, cuya problemática abarca muchas experiencias similares en todo el país, puede ser sujeto de financiamiento por parte de la Secretaria de Vivienda de la Nación y de Organismos Internacionales de Crédito.

Desde la perspectiva técnica se necesitarán profesionales con aptitudes en los aspectos constructivos (arquitectos, ingenieros), en los aspectos dominiales (agrimensores, abogados con especialidad en derecho administrativo, escribanos) y en los aspectos normativos (arquitectos, urbanistas, abogados con especialidad en legislación urbana). Desde la perspectiva política se necesitarán profesionales entrenados en la concertación (mediadores, sociólogos, asistentes sociales).

La capacidad política de este organismo estará dada por un conjunto de ofertas: regularización, financiación, mejoras en el espacio público, etc. que son las que deberá articular con la quita de otros "privilegios" o "derechos autoconcedidos" que hoy registra el Sector, así como con la modificación en el balance cargas públicas y privadas.

b) Subproyecto de actualización estadística e información-base. Referido al relevamiento y elaboración de un diagnóstico preciso de la situación de Villa Cabello en sus diferentes aspectos prioritarios, ampliando y actualizando los antecedentes existentes. Este proyecto es prioritario para la consecución de otros proyectos y acciones para el Sector.

c) Subproyecto de formalización de las organizaciones vecinales. Implica la definición de los procedimientos que promuevan la formalización de las organizaciones vecinales, con el objetivo final de conformar una estructura consorcial. Este proyecto se encuentra estrechamente ligado al Programa de regularización dominial.

d) Subproyecto Unidad Gestora para el mejoramiento barrial. Referido a la creación de un ámbito focalizado en asesorar, facilitar y/o gestionar todas aquellas acciones, procedimientos y/o mecanismos para la mejora de las condiciones de habitabilidad del Sector (fachadas, núcleos verticales y situaciones constructivas que impliquen riesgos). Es un proyecto que debe prever diversas articulaciones con los diferentes niveles del Estado y organismos que inciden en la construcción del territorio.

26.1.2 Proyecto Estratégico 2.

"Regularización dominial y estructuración consorcial"

Consiste en la formulación simultánea de las siguientes acciones:

- Definición de las parcelas privadas que contendrán a los edificios originales, organizados por sus accesos, más los crecimientos típicos sobre el espacio público y sobre las áreas comunes;
- Definición de las áreas comunes dentro de cada cuerpo edilicio original, siempre organizados sobre un par de tiras de edificios enhebrados por escaleras y puentes de acceso a las unidades de los pisos superiores;
- Regularización del estado dominial de los actuales usuarios de las unidades y de las ocupaciones de áreas hoy comunes y públicas. Estas últimas sobre la base de la definición de un patrón de ocupación razonable;
- Clasificación de las tipologías de expansión de las viviendas, definición de un criterio estándar para las ocupaciones en altura, presentes y futuras;
- Demolición y desmonte de las ocupaciones excesivas (que impidan el paso de servicios de urgencia, que ocupen veredas, etc.);
- Mensuras y escrituraciones colectivas por unidad parcelaria, incluyendo la venta de la tierra ocupada por las ampliaciones sobre el espacio público;
- Implementación de planes de pago e hipotecas para los saldos de deudas pendientes tanto para las unidades originales como para venta de tierra pública destinada a las ampliaciones;
- Creación de consorcios de administración por unidades edilicias correspondientes a los nuevos lotes;
- Contratación de un equipo de agrimensores que den sustento geométrico y catastral a las definiciones antes expresadas;
- Definición de las tasas prediales de acuerdo a los cambios catastrales;
- Implementación de un plan de ayuda económica y capacitación social para la instalación de los consorcios y para introducir mejoras en las áreas comunes.

Para llevar a cabo estas acciones el Proyecto Estratégico 2 puede integrar los siguientes Subproyectos:

- a) Subproyecto de Creación de una Mesa de concertación interinstitucional.** Conformada por el Municipio, Catastro e IPRODHA, con el objetivo de dar viabilidad a los proyectos subsiguientes.
- b) Subproyecto de Relevamiento dominial catastral.** El objetivo es configurar un panorama preciso de la situación dominial general y la tenencia detallada de los títulos de propiedad, recurriendo a las siguientes fuentes: Catastro, IPRODHA y relevamiento vecinal.
- c) Subproyecto de Revisión de los marcos técnicos-legales.** El objetivo es crear un contexto jurídico específico para la situación del Sector que encuadre la legalidad de las acciones vinculadas particularmente al saneamiento dominial.
- d) Subproyecto de Saneamiento dominial.** Dos ejes: a) generación de los mecanismos para el trámite abreviado de asignación de la propiedad; b) Plan de blanqueo de situaciones irregulares, posibles de solucionar en términos legales (marco jurídico), sociales (convivencia vecinal) o de seguridad (gestión del riesgo).
- e) Subproyecto de Creación de consorcios.** El objetivo no es solo la institucionalización de la organización vecinal, sino también sus consecuencias dominiales respecto a la definición de las incumbencias públicas y privadas, la eliminación de ambigüedades e irregularidades y su expresión en el uso del espacio físico. La creación de consorcios permitiría clarificar propietarios integrantes, el espacio privado y el espacio común que lo componen, así como aquel espacio público de gestión interconsorcial y/o municipal.

26.1.3 Proyecto Estratégico 3.

"Reordenamiento y cualificación del espacio público"

Se compone de los siguientes subproyectos:

- a) Subproyecto de reestructuración del espacio público.** Se trata en primer lugar de construir una nueva red de accesos públicos, vehiculares y peatonales, de pequeñas plazas equipadas para el descanso, el disfrute, la interacción. Dicha red también organizará una propuesta de alumbrado, parquización y arbolado. En algunos casos se trata de una mejora del soporte existente, en otros, de una redefinición integral. Como acción preventiva, puede iniciarse con el ordenamiento general del espacio público aún no ocupado de manera irregular. La cualificación del espacio público es un imperativo para transformar la realidad de la villa
- b) Subproyecto de regularización integral de estacionamientos.** Implica la regularización general de los estacionamientos y su readecuación espacial en áreas específicas, reguladas y bajo control municipal. Este proyecto debe compatibilizarse con la redefinición del espacio público y el espacio comercial. Conlleva operaciones de reasignación de espacios de estacionamiento y de ampliación de la superficie destinada a tal efecto, para su adecuación a la demanda real del Sector. Se trata también de ordenar los espacios de cocheras, que además de precarizar la imagen colectiva subocupan los espacios de estacionamiento.
- c) Subproyecto de regularización del espacio comercial informal.** Implica la sistematización y regularización del conjunto de la actividad comercial, su habilitación formal y su disposición armónica en el espacio público. Se orienta fundamentalmente a la actividad comercial ambulante (vendedores ambulantes típicos, feriantes no pertenecientes a la Feria Franca y escaparates con alguna habilitación). Debe acompañarse con normativa específica

que regule los distintos tipos de actividades y su traducción en el uso del espacio con fines comerciales.

d) Subproyecto de puesta en valor de la centralidades barriales. Implica el mejoramiento general de los nodos de equipamiento, que puede o no incluir un nuevo proyecto de arquitectura con programas que respondan a demandas actuales de espacios comunitarios para el Sector y barrios aledaños. Su carácter emblemático, en el marco de una valorización general de la infraestructura edilicia preexistente, puede contribuir a reforzar la embrionaria subcentralidad urbana que configura Villa Cabello -alimentada por el hospital zonal y algunos servicios y comercios-, de carácter intermedio entre la ciudad central y las expansiones hacia el oeste. En una intención de máxima, la posibilidad de incorporar equipamientos (centro cultural, centro comercial, oficinas descentralizadas) que refuercen una centralidad para Villa Cabello y un amplio sector de Posadas.

e) Subproyecto de puesta en Valor del Centro Cívico de Villa Cabello. Constituye un proyecto que se desprende del anterior, que sigue el espíritu de reforzar las centralidad barrial, y que por su escala y complejidad, es posible viabilizar en procedimientos y tiempos acotados. Tanto este Subproyecto, como el anterior (ítem d), así como el Subproyecto de reestructuración del espacio público (ítem a), admiten su formulación en etapas y pueden ser objeto de Concursos Públicos Profesionales de alcance nacional, que involucre al Colegio de Arquitectos y a aquellas Universidades en Misiones con Carrera de Arquitectura, que visibilice las problemáticas del Sector y que genere un amplio abanico de compromisos para su resolución, facilitando a los funcionarios y a la población la visualización de un barrio mejor.

Todos estos puntos pueden presentarse a la población con una explicación consistente de las ventajas del cambio: funcionales, culturales e institucionales, pero también ventajas materiales con el aumento del valor de la propiedad. Todos estos puntos ayudarán a la indispensable construcción de consensos colectivos

26.1.4 Proyecto Estratégico 4. "Actualización normativa"

La normativa vigente, además de escueta, solo refleja la existencia de los barrios que nos atañen en correspondencia a como fueron construidos, pero no ha evolucionado teniendo en cuenta como se han transformado, así como tampoco existe una consideración de los aspectos morfológico, dominiales y funcionales, referidos a los uso o actividades. Es necesario progresar hacia una normativa que parta de la realidad fáctica y clasifique tipológicamente los distintos modelos expansión en la edilicia y de ocupación de espacios comunes y públicos. Una nueva normativa debe facilitar:

- las transformaciones edilicias
- las transformaciones dominiales
- las cesiones de espacio público
- la posibilidad de incorporar usos compatibles con la vivienda
- la generación de ejes comerciales
- la regulación de las transgresiones excesivas.

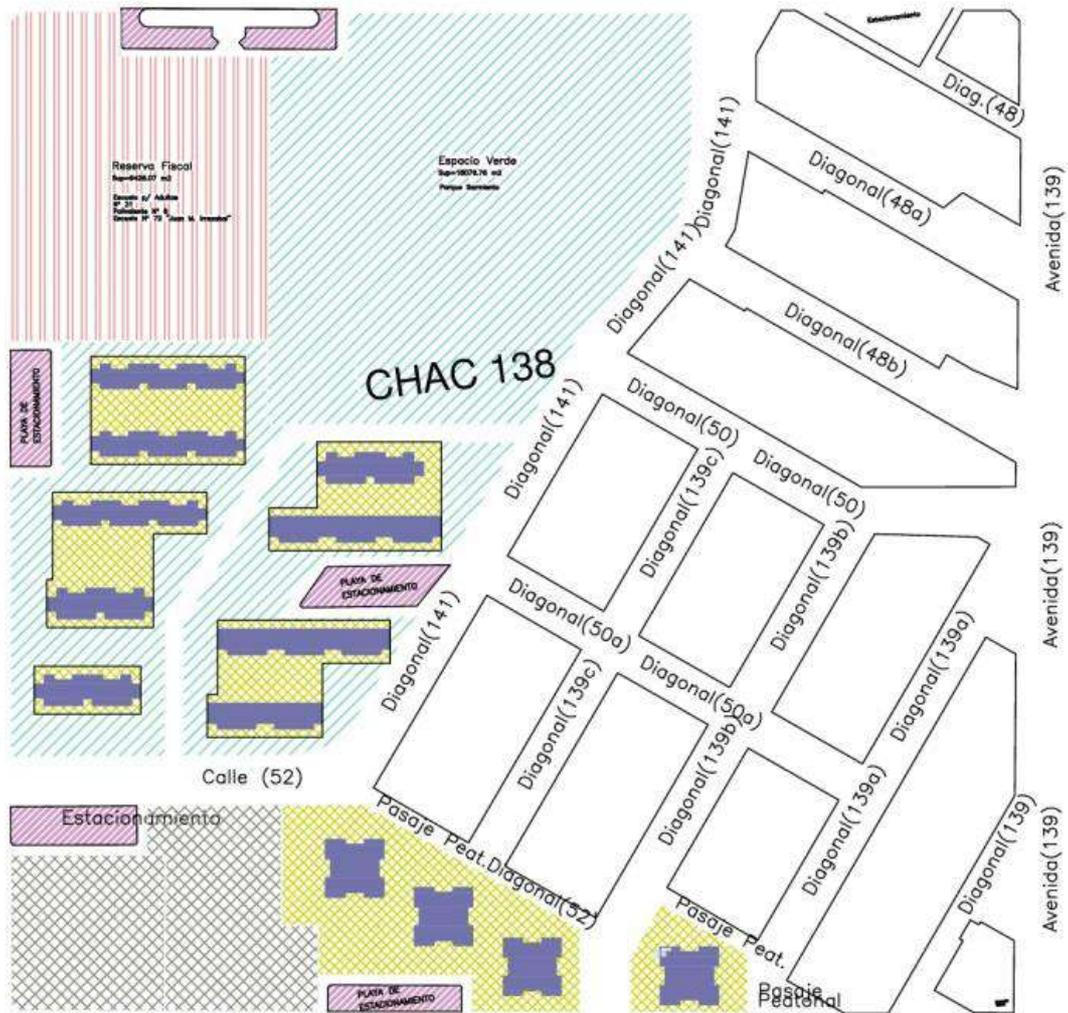
26.1.5 Desarrollo gráfico de los Proyectos Estratégicos

A continuación se acompaña a los proyectos un conjunto de documentos gráficos que, sin pretensión de ser un resultado cerrado, pretenden contribuir a la comprensión de las conceptualizaciones antes propuestas. Estos documentos constituyen aproximaciones que

refieren, por un lado, a la definición dominial y consorcial en las Chacras tomadas como muestra (xxx); y por otro, a estos aspectos expuestos en una aproximación más detallada sobre el caso de la Chacra 149.

Propuestas de subdivisión en consorcios por chacra

Chacra 138



Av. López y Planes(54) Av. López y Planes(54) Av. López y Planes(54) Av. López y Planes(54)

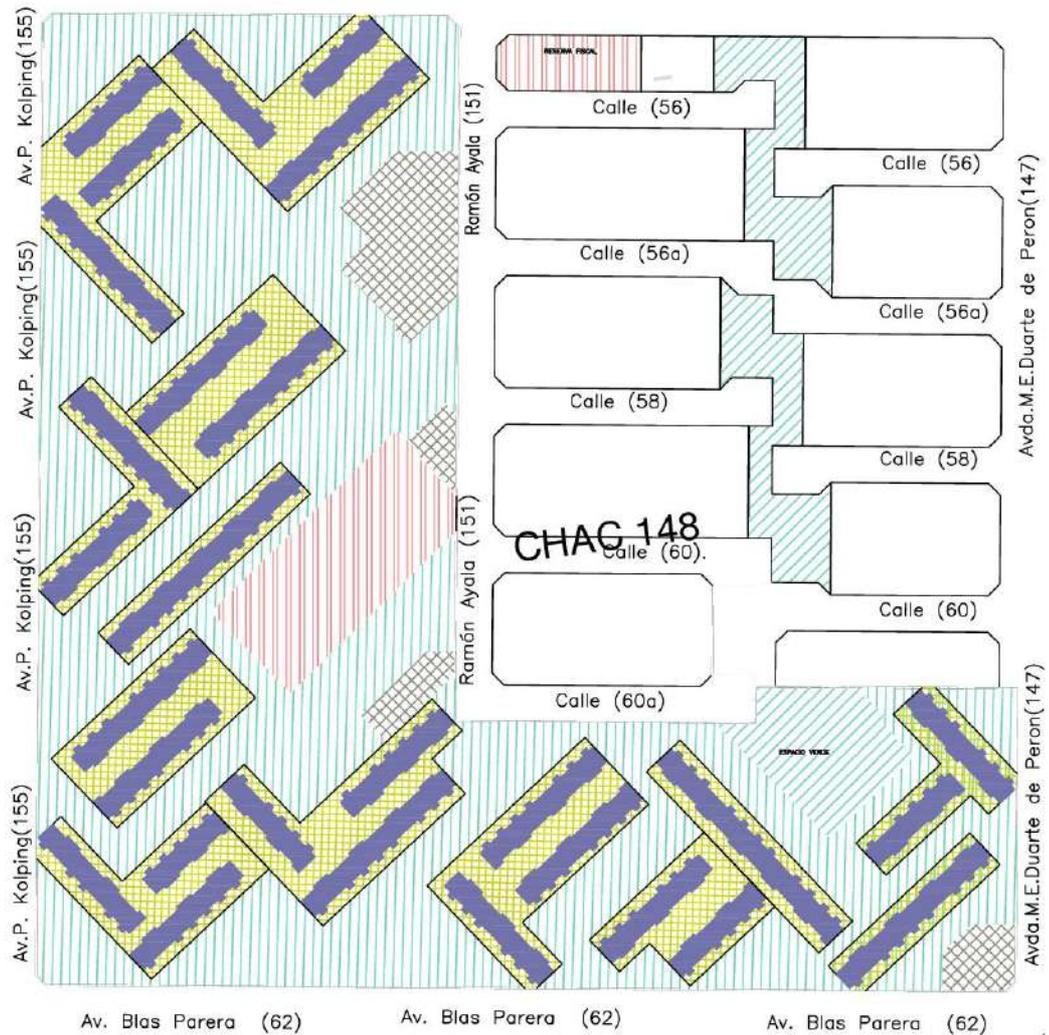
REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común/Nuevas Parcelas
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Nuevo Loteo

Chacra 147



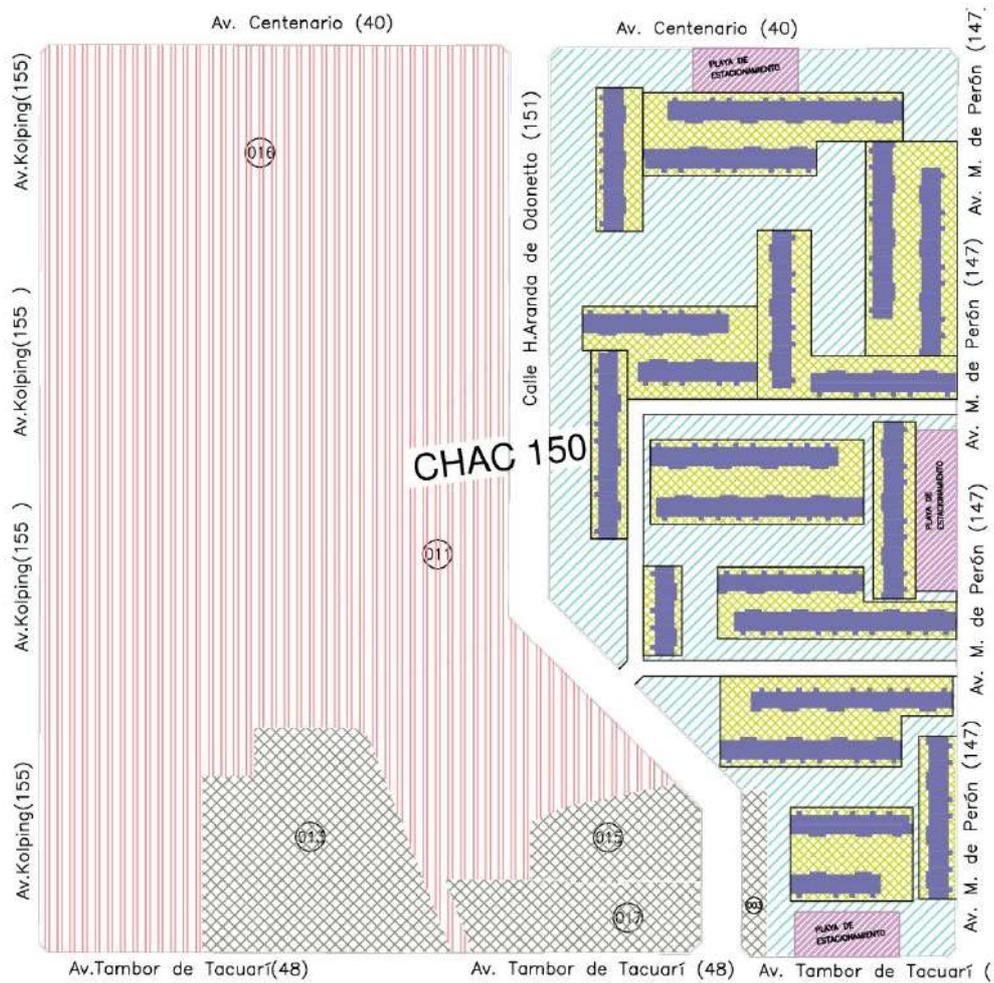
REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común/Nuevas Parcelas
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Nuevo Loteo

Chacra 148



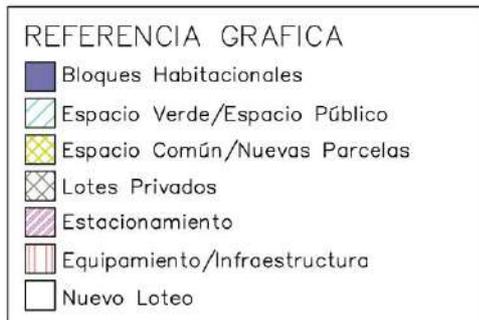
REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común/Nuevas Parcelas
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Nuevo Loteo

Chacra 150



REFERENCIA GRAFICA	
	Bloques Habitacionales
	Espacio Verde/Espacio Público
	Espacio Común/Nuevas Parcelas
	Lotes Privados
	Estacionamiento
	Equipamiento/Infraestructura
	Nuevo Loteo

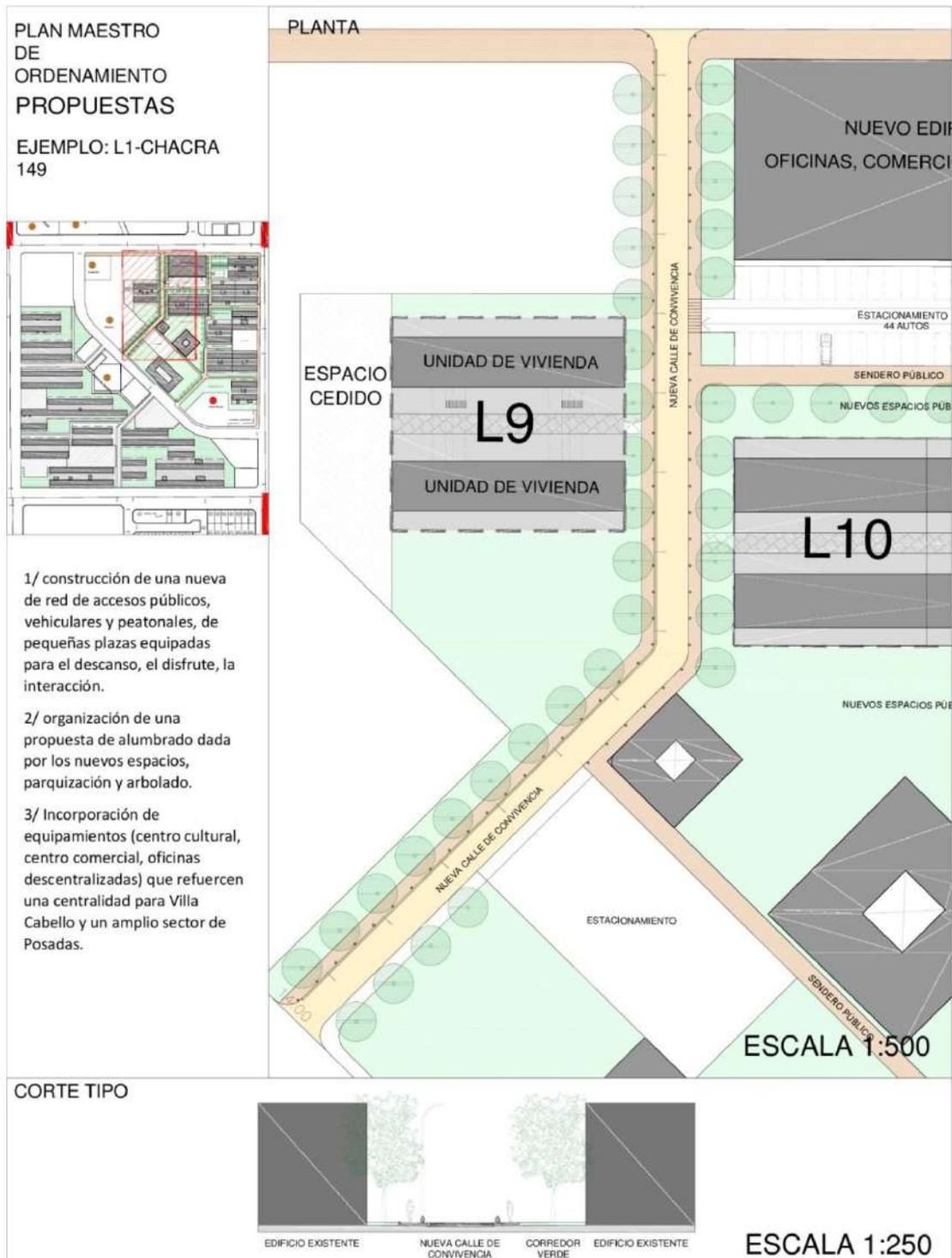
Chacra 154



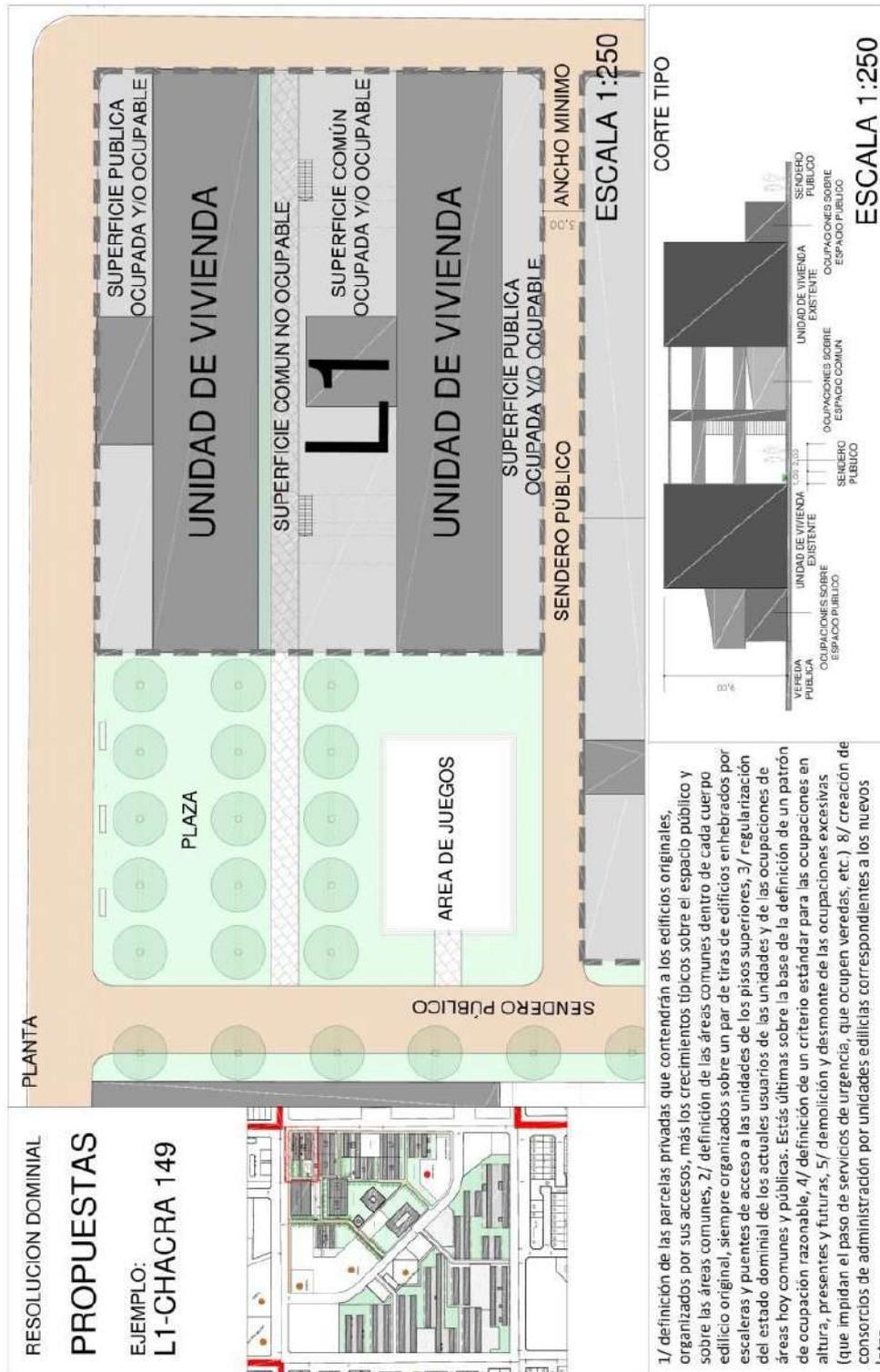
Planos de detalle en Chacra 149 / Escala 1.1500



Planos de detalle en Chacra 149 / Escala 1.1500



Planos de detalle en Chacra 149 / Escala 1.250



Actividad 27 Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: C7 **Díaz**

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiondo C12 Graglia

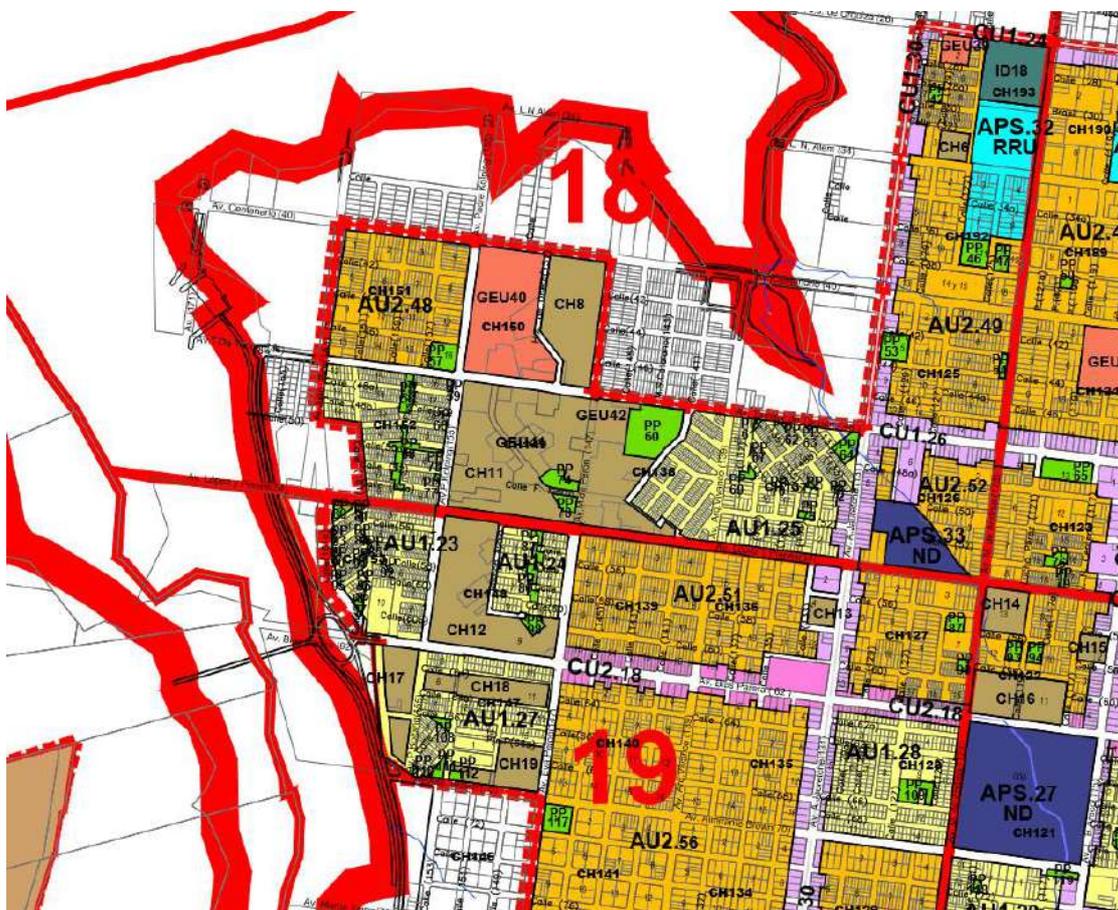
Descripción de tareas:

Normativa de aplicación: ver actividad 7

Planos de normativas existentes generales en escala macro: ver actividad 7

Villa Cabello

Planos de normativas existentes en el sector de Villa Cabello, correspondientes al Plan Urbano Ambiental de Posadas.



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Villa Cabello - Normativas internas e indicadores

Áreas urbanas 2

AU-2		UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE														
ÁREA URBANA 2		AU2.48	AU2.49	AU2.50	AU2.51	AU2.52	AU2.53	AU2.54	AU2.55	AU2.56	AU2.57	AU2.58	AU2.59	AU2.60	AU2.61	
		AU2.62	AU2.63	AU2.64	AU2.65											
CARACTERIZACIÓN DEL AREA																
Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.																
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA		USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA													
	Superficie mínima de la parcela		RESIDENCIA													
	Frente mínimo de la parcela		*PERMANENTE:													
			INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Hogar Infantil-Casa Pensión-Albergue-Asilo)													
DE LA EDIFICACIÓN	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		*TRANSITORIA:													
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo		ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hostería-Hotel - Hostal - Apart Hotel).													
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		CULTURA													
	FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo		*ARTES:													
			(Centro Cultural -Biblioteca-Galería de arte- Museo).													
	DISPOSICION EN EL LOTE		*ENTRETENIMIENTOS :													
	Entre medianeras		(Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).													
	Semi perímetro libre		*DEPORTIVOS:													
	Perímetro libre		(Gimnasio - Club social y deportivo).													
	SERVIDUMBRES		EDUCACION													
		*INICIAL:														
		NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).														
		ESCUELA O COLEGIO: (Con internado-Diferencial)														
		PRIMARIO: (Escuela-Colegio)														
		*FORMACIÓN:														
		SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)														
		INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.)														
		UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada.														
		SALUD														
		*BASICA: (Todos)														
		*COMPLEJA:														
		(Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odontol. - Clínicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clínica veterinaria)														
		COMERCIOS Y SERVICIOS														
		*MINORISTAS														
		BASICOS: (Todos, excluidos Cartonería-Gigantografía-lubricantes)														
		ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)														
		ESPECIFICOS: (Algunos)														
		OCASIONALES: (Todos)														
		CENTROS: (Hasta 400m2)														
		ESPIRITUALES: Servicios funebres (oficina)														
		*MAYORISTAS														
		DEPOSITOS: Clase V														
		ADMINISTRACIÓN														
		*PRIVADA: (Todos)														
		*FINANDERA : (Cajero automatico)														
		*INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)														
		PRODUCCIÓN														
		*INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)														
		INFRAESTRUCTURA														
		*COMUNICACIONES: (Radio-TV, Telefonía)														
		*TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios)														
		*SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg- Estación de bombeo cloaca).														
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA															
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (350 m²).															
		INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO														
		El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.														

Áreas urbanas 1

AU-1													UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE		
ÁREA URBANA 1															
AU1.22	AU1.23	AU1.24	AU1.25	AU1.26	AU.127	AU.128	AU1.29	AU1.30	AU1.31	AU1.32	AU1.33	AU1.34			AU1.35
AU1.36	AU1.37	AU1.38													
CARACTERIZACIÓN DEL AREA															
<p>Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.</p>															
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA														
	Superficie mínima de la parcela												300 m ²		
	Frente mínimo de la parcela												10 m.		
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO														
FOS - Factor de Ocupación del Suelo												0.60			
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja												NO			
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo												0.20			
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICIÓN EN EL LOTE														
	Entre medianeras												SI		
	Semi perímetro libre												SI		
	Perímetro libre												SI		
	SERVIDUMBRES												3		
	ALTURA														
	Altura mínima												3 m.		
	Altura máxima entre medianeras												9 m.		
	Altura máxima semi perímetro libre												9 m.		
	Altura máxima perímetro libre												9 m.		
Tolerancia de altura												5%			
Lotes internos												6 m.			
Centro de manzana												Libre			
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES															
Sobre línea Municipal												NO			
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA														
	<p>En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m²).</p>														
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA															
RESIDENCIA															
•PERMANENTE:															
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)															
CULTURA															
•ARTES:															
(Biblioteca).															
•ENTRETENIMIENTOS :															
(Ciber).															
•DEPORTIVOS:															
(Gimnasio).															
EDUCACION															
•INICIAL:															
NIVEL INICIAL:															
(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).															
•FORMACIÓN:															
INSTITUTOS:															
(Instituto de capacitación Técnica y de oficios-Academias de belleza etc.- Tecnicos / Academias.)															
UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada.															
SALUD															
•BASICA:															
(Sala y centro de salud y consultorios externos)															
COMERCIOS Y SERVICIOS															
•MINORISTAS															
BASICOS Y ALIMENTOS: (Algunos)															
ESPECIFICOS: (Cerrajería)															
CENTROS: (Minimercado-Autoservicio)															
ADMNISTRACIÓN															
•PRIVADA:															
(Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas)															
PRODUCCIÓN															
•INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)															
INFRAESTRUCTURA															
•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).															

CU-2						
CORREDOR URBANO 2 METROPOLITANO						
ESTE - OESTE	CU2.5 BLAS PARERA	CU2.8 CHACABUCO	CU2.18 BLAS PARERA	CU2.19 BLAS PARERA	CU2.20 CHACABUCO	
NORTE - SUR						
CARACTERIZACIÓN DEL AREA						
Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala metropolitana, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios turísticos y comerciales mayoristas compatibles con la vivienda.						
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA					
	Superficie mínima de la parcela	350 m ²				
	Frete mínimo de la parcela	10 m.				
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO					
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.75					
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI					
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo	0.15					
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICIÓN EN EL LOTE					
	Entre medianeras	SI				
	Semi perímetro libre	SI				
	Perímetro libre	SI				
	SERVIDUMBRES		NO			
	ALTURA					
	Altura mínima	7 m.				
	Altura máxima entre medianeras	25 m.				
	Altura máxima semi perímetro libre	25 m.				
	Altura máxima perímetro libre	25 m.				
Tolerancia de altura	5%					
Lotes internos	6 m.					
Centro de manzana	Libre					
SALIENTES Y BALCONES						
Sobre línea de edificación	4 m.					
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA					
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (350 m ²).					
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO						
El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.						
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA						
RESIDENCIA						
•PERMANENTE:						
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)						
COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión)						
•TRANSITORIA:						
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Hotel).						
CULTURA						
•ARTES: (Archivo).						
•ENTRETENIMIENTOS:						
(Pub - Ciber - Billar / Videojuegos / Bowling).						
•DEPORTIVOS:						
(Gimnasio).						
SALUD						
•BÁSICA: (Sala de primeros auxilios)						
•COMPLEJA: (Servicios, Centro o clínica veterinaria)						
COMERCIOS Y SERVICIOS						
•MINORISTAS						
BÁSICOS: (Todos)						
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)						
ESPECÍFICOS: (Todos, excluidos Clase III)						
OCASIONALES: (Todos)						
CENTROS: (Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m ² .)						
•ESPIRITUALES: SERVICIOS FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina) - Sala Velatoria con depósito y/o garaje.						
•MAYORISTAS: (Sin depósito (exposición y venta) - Con depósito (excepto perecederos) - Con depósito (productos perecederos)).						
DEPOSITOS: Clase V						
ADMINISTRACIÓN						
•PRIVADA: (Todos)						
•FINANCIERA: (Cajero Automático - Banco y oficinas crediticias financieras)						
•INSTITUCIONAL PÚBLICA: (Algunos)						
PRODUCCIÓN						
•INDUSTRIA: (Actividades artesanales - algunas Clase 5 Inocuas)						
INFRAESTRUCTURA						
•COMUNICACIONES: (Todos)						
•ESTACIONES: Combustibles - Expendio y manipulación de Gas.						
•TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios).						
•CARGAS: Expreso de carga Liviana.						
•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local dispensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).						

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

CU-1						
CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL						
ESTE - OESTE		CU1.16 MARTÍN FIERRO	CU1.17 BUSTAMANTE	CU1.18 CTE. ANDRESITO	CU1.24 J.J. URQUIZA	CU1.25 J.J. URQUIZA
LÓPEZ Y PLANES		CU1.27 BUSTAMANTE	CU1.29 C.M.TE. ANDRESITO	CU1.34 CALLE 148	CU1.35 SAN ANTONIO	CU1.36 JUAN MAZA
LÓPEZ Y PLANES		CU1.38 PUEYREDÓN	CU1.40 CABO DE HORNO			CU1.26 T. DE TACUARI
LÓPEZ Y PLANES		CU1.39 CABO DE HORNO	CU1.40 CABO DE HORNO			CU1.37 CONSTITUCIÓN
NORTE - SUR		CU1.19 SANTA CATALINA	CU1.20 SANTA CATALINA	CU1.21 LAVALLE	CU1.23 L.G. SAN MARTIN	CU1.30 JAURETCHÉ
L.B. ARECO		CU1.32 ZAPIOLA	CU1.41 AV. 147	CU1.42 AV. 131	CU1.43 ZAPIOLA	CU1.31 JAURETCHÉ
						CU1.45 COCOMAROLA
CARACTERIZACIÓN DEL AREA						
Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.						
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA			USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL AREA		
	Superficie mínima de la parcela		300 m ²			
	Frente mínimo de la parcela		10 m.			
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO					
FOS - Factor de Ocupación del Suelo		0,70	RESIDENCIA *PERMANENTE: INDIVIDUAL: (unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar- Casa Pisos/Alojamiento) *TRANSITORIA: ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hotel-Hostal - Apart Hotel). CULTURA *ARTES: (Biblioteca-Galería de arte- Archivo - Auditorium - Museo). *ENTRETENIMIENTOS: Salón de fiestas infantiles - Ciber - Bolche - Billar - Restaurante - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación-Club Social. *DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo). EDUCACION *INICIAL: NIVEL INICIAL: (Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). PRIMARIO: (Escuela-Colegio) *FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Instituto Técnico y de oficios-Academias Belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invent. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.) UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada. SALUD *BASICA: (Todos) *COMPLEJA: (Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, consultorios privados - Hospital - Servicios, Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS *MINORISTAS BASICOS (Todos) ALIMENTOS: (Todos, excluidos Alimentos Refrigerados) ESPECIFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimentarios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I), Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II), Hasta 400 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo III), Hasta 2000 m ² .) *ESPIRITUALES: SERVICIOS FUNEBRES: Servicios fúnebres (oficina) - Sala Velatoria con depósito y/o garaje. *MAYORISTAS: (sin depósito (exposición y venta) - Con depósito (excepto perecederos)) - Con depósito (productos perecederos). DEPOSITOS: Clase V *ADMINISTRACION *PRIVADA: (Todos) *FINANCIERA: (Cajero Automático - Casa de cambio) *INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos) PRODUCCION *INDUSTRIA: (Actividades artesanales -Algunos Clase 5 Inocuas) INFRAESTRUCTURA *COMUNICACIONES: (Todos) *ESTACIONES: (Combustibles - expendio y mantención de Gas). *TRANSPORTE: (Taller de ómnibus y colectivos sin lavadero - Garaje para ómnibus y colectivos, mudanzas y grúas - Estacionamiento vehicular - Garaje para Escuelas - Estacionamiento en edificios). *CARGAS: (Expreso de carga Lodiana). *SERVICIOS: (Depósito de agua-Venta de gas en local dependiente o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombas ciudad-Estación transformadora).			
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI				
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo		0,15				
DISPOSICION EN EL LOTE						
Entre medianeras		SI				
Semi perímetro libre		SI				
Perímetro libre		SI				
SERVIDUMBRES						
NO						
ALTURA						
Altura mínima		7 m.				
Altura máxima entre medianeras		25 m.				
Altura máxima semi perímetro libre		31 m.				
Altura máxima perímetro libre		37 m.				
Tolerancia de altura		5%				
Lotes internos		6 m.				
Centro de manzana		Libre				
SALIENTES Y BALCONES						
Sobre línea de edificación		4 m.				
DE LA EDIFICACION	SUBDIVISIÓN PARCELARIA					
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m ²).					
OBSERVACIONES	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO					
	El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.					

Definiciones necesarias particulares

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o

aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas Sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): corresponden a las instalaciones y/o construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública, la seguridad, los servicios urbanos y el transporte, ubicados en parcelas de superficie igual o mayor a 3.500,00 m² (tres mil quinientos metros cuadrados). En estas situaciones, para los proyectos de ampliación y/o reforma interior, se deberán acordar los indicadores urbanísticos específicos con las oficinas técnicas municipales que correspondan.

Villa Cabello (Frente Fluvial)

Planos de normativas existentes en el sector de Villa Cabello, correspondientes al Plan de Frente Fluvial de Posadas



Normativa existente de Frente Fluvial (Fuente: Ordenanza XVIII – Nº 126).

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
MARTIRES	ABR 1.1	5 has.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Instalaciones deportivas – campings – cabinas – vivienda individual y colectiva
	ABR 2.1	1 ha.	s/restric.	0.15*	NO	3 m.	-	13 m.	-	SI	Instalaciones deportivas – campings – cabinas – vivienda individual y colectiva

Definiciones necesarias particulares

Artículo 3º: Áreas interiores En cada sector del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas, y a los efectos de su ordenamiento urbanístico, se identificarán áreas interiores que contarán con sus respectivos indicadores. Las áreas interiores que se identifican para la asignación de indicadores son las que a continuación se indican: Áreas Urbanas (AU); Corredores urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU) y Áreas de Borde Ribereño (ABR): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área, corredor urbano (parcelas frentistas a una avenida, bulevar o calle en particular) o frente

urbano (parcelas frentistas a un parque o accidente geográfico particular). Áreas Suburbanas: corresponden a porciones de tejido urbano de baja densidad que se ubican en forma aislada dentro del área rural no urbanizable o dentro de áreas de borde. Áreas de Interés Urbanístico: corresponden a porciones del territorio que se distinguen del resto del tejido urbano calificado como Áreas, Corredores o Frentes Urbanos y que, por sus particulares condiciones de ubicación, extensión, uso y situación dominial, entre otras, se distinguen de aquellas y requieren de un ordenamiento especial que se realizará a través de la figura del Plan de Sector. Áreas de Borde: corresponden a porciones de la ciudad ubicadas en contacto con áreas que se distinguen por la presencia de grandes predios con bajos niveles de ocupación y consolidación y diversidad de usos (quintas, chacras, clubes, áreas recreativas, entre otros). Las Áreas de Borde tendrán una denominación específica de acuerdo con el sector del territorio municipal donde se ubiquen. Áreas no Urbanizables: corresponden a porciones del ejido municipal donde no se prevé su urbanización, por motivos ambientales (condiciones de saneamiento), paisajísticos (protección de la topografía y vegetación) y/o económicos (desarrollo de actividades productivas).

Criterio de adecuación: ver actividad 7

Adecuaciones por área de intervención:

La normativa existente no es incompatible con las acciones propuestas para el área de intervención. En función de las particularidades de la planificación urbana y los proyectos estratégicos propuestos se plantean las siguientes adecuaciones a la normativa de aplicación urbanística y otras.

Villa Cabello:

Modificaciones catastrales (regularización de ampliaciones y modificaciones, generación de consorcios, redefinición de espacios comunes y públicos, cocheras colectivas y particulares, etc.).

Norma de regularización y adecuación de construcciones antireglamentarias o no autorizadas. Normativa respecto a unidades de cochera y su modalidad de uso, y sobre locales y ampliaciones en Planta Baja.

Especificación de indicadores para Conjuntos Habitacionales (CH).

Posible aplicación de la normativa de derechos de superficie establecida en los siguientes artículos del Código Civil y Comercial:

ARTICULO 2114.- Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.

ARTICULO 2115.- Modalidades. El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

ARTICULO 2116.- Emplazamiento. El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

ARTICULO 2117.- Plazos. El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de setenta años cuando se trata de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie. El plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda de los plazos máximos.

ARTICULO 2118.- Legitimación. Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

ARTICULO 2119.- Adquisición. El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título.

ARTICULO 2120.- Facultades del superficiario. El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie. El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario.

ARTICULO 2121.- Facultades del propietario. El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.

ARTICULO 2122.- Destrucción de la propiedad superficiaria. La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de seis años, que se reduce a tres años para plantar o forestar.

ARTICULO 2123.- Subsistencia y transmisión de las obligaciones. La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario.

La renuncia del derecho por el superficiario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones legales o contractuales.

ARTICULO 2124.- Extinción. El derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.

ARTICULO 2125.- Efectos de la extinción. Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido.

ARTICULO 2126.- Indemnización al superficiario. Producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario. El monto de la indemnización es fijado por las partes en el acto constitutivo del derecho real de superficie, o en acuerdos posteriores.

En subsidio, a los efectos de establecer el monto de la indemnización, se toman en cuenta los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada la amortización.

ARTICULO 2127.- Normas aplicables al derecho de superficie. Son de aplicación supletoria las normas relativas a las limitaciones del uso y goce en el derecho de usufructo, sin perjuicio de lo que las partes hayan pactado al respecto en el acto constitutivo.

ARTICULO 2128.- Normas aplicables a la propiedad superficiaria. Si el derecho de superficie se ejerce sobre una construcción, plantación o forestación ya existente, se le aplican las reglas previstas para el caso de propiedad superficiaria, la que a su vez queda sujeta a las normas del dominio revocable sobre cosas inmuebles en tanto sean compatibles y no estén modificadas por las previstas en este Título.

4 LAS DOLORES

Componente 11: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del área de "Las Dolores", de la Unidad Territorial Sur

Producto 7: Plan de Sector 4: Rehabilitación urbana área Las Dolores

Según TDR

Actividad 28: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Las Dolores con relación a los datos de base del Plan Estratégico Posadas 2022 y el PUAP, en especial los referidos a las condiciones de los espacios públicos y situación de asentamientos irregulares.

Responsable: **C5, Juan Pablo Cinto**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C4, Mariano Pianovi (de acuerdo a TDR)

C3, Nestor Magariños (incorporado). Laura Galeazzi.

Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

28.1 Presentación del área

Unidad Territorial Sur

Área de Las Dolores

Se trata de un amplio sector ubicado al Sur de la Ciudad, limitado por las avenidas Alicia M. de Justo, Cocomarola, Laprida y Cabo de Hornos, estructurado en torno a la cuenca de los arroyos San Onofre y San Marcos, afluentes del arroyo Zaimán. En su interior las áreas que lo conforman muestran cierta homogeneidad en cuanto al escaso nivel de urbanización, con distintas situaciones en cuanto a dominio y niveles de ocupación.

Se caracteriza por:

- Buenas condiciones de accesibilidad al área, dadas por su vinculación a vías de comunicación de carácter urbano y regional.
- Áreas de asentamientos con viviendas en condiciones de alta precariedad y carencia de servicios infraestructurales, incluyendo unas 900 familias que se disponen irregularmente sobre tierras tanto de dominio público (Municipal) como del privado, sobre márgenes de arroyos y vía pública, interrumpiendo en algunos casos la continuidad de los trazados.
- Áreas vacantes de uso, que se corresponden en general con grandes propiedades indivisas del dominio privado, que interrumpen la continuidad de la trama vial.
- Ausencia de arbolado urbano en espacios públicos, con áreas forestadas de consideración en los grandes lotes de dominio privado.
- Bajo nivel de consolidación de la trama vial interna del área.
- Falta de infraestructura de desagües cloacales y pluviales, lo cual impacta en la calidad ambiental, mantenimiento de trama vial y situación de cursos de agua existentes.
- Escasos equipamientos recreativos y educativos (principalmente de nivel secundario).
- Altos porcentajes de desempleo y predominio de actividades temporales, cuentapropismo e informalidad, como también emprendimientos productivos llevados adelante a través de programas estatales.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"





Imágenes del paisaje urbano en Villa las Dolores

28.2. Caracterización del área

28.1.1. Campos Las Dolores

Desde la Historia podemos saber que Villa Dolores fue una zona de campo que a los inicios del Siglo XX Doña Dolores Garrido Iraola de Lanús, esposa de Don Miguel Lanús, la adquirió para cederla a uno de sus hijos. Este habría sido el motivo por el cual la propiedad recibió el nombre de "Villa Dolores", en honor al nombre de su propietaria inicial.

Esta zona posteriormente se fue loteando y urbanizando, hasta llegar a nuestros tiempos con las características propias de un importante barrio poblado.

28.1.2. Barrios San Marcos, San Lucas y San Onofre

El Barrio "San Marcos" se encuentra localizado al Sur de la ciudad de Posadas, formando parte de la Delegación Municipal Campo Las Dolores. Está delimitado por las siguientes Avenidas: al Norte por la Avenida N° 154 "Las Margaritas", al Sur por la Avenida Pueyrredón, al Este por la Avenida Tránsito Cocomarola, y al Oeste por la Avenida Juan José Paso. Este Barrio limita, a su vez, con otros núcleos barriales de esta ciudad con un importante crecimiento demográfico, entre ellos los Barrios Independencia, San Lorenzo, Altos de Bella Vista y San Lucas.

El nombre que lleva este barrio rinde homenaje a San Marcos, autor del Segundo Evangelio y discípulo de San Pedro. La fiesta patronal se lleva a cabo todos los días 25 de abril de cada año.

En jurisdicción del Barrio San Marcos se encuentra erigida la "Capilla San Marcos" situada en Intersección de Calles N° 158 (Las Camelias) y Calle N° 65. Asimismo sobre la calle N° 152 casi intersección con la calle 71, funciona la escuela Provincial N° 122. Y para el esparcimiento de los habitantes del lugar entre calles 150 y 65 existe un espacio verde en el cual sobresale una Cancha de Fútbol, muy concurrida los feriados y fines de semana.

Los Barrios San Lucas y San Onofre se fueron desarrollando y creciendo demográficamente a partir de los últimos 20 años, ocupando terrenos que en su mayoría eran baldíos y algunos eran pequeñas chacras de producción de hortalizas.

El crecimiento de la ciudad, conllevó a que estos espacios fueran ocupados como desarrollo habitacional y en los intersticios que fueron quedando el IPRODHA construyó barrios habitacionales.

Si bien la zona se encuentra bien delimitada urbanísticamente, hay sectores en los cuales se encuentran asentamientos irregulares, como por ejemplo en San Lucas a la vera de un arroyo.

En las inmediaciones se encuentra ubicado el Club Centro de Cazadores que se crea el 03 de Enero de 1950, a la altura del kilómetro 3 de la ruta 213 ó Alicia Moreau de Justo, donde comienzan como un club de Rugby, que más tarde conformaron la Unión de Rugby de Misiones en el año 1977 junto al Jockey Club de Posadas, Tacurú y Progreso Rowing. Con los años se sumarían otras actividades deportivas a la vida del club como ser el Básquet, el Fútbol, como así mismo Hockey, Voley, Tiro y Tenis.

En la zona se encuentran dos importantes Viveros, que cuando se instalaron esas eran tierras de campo deshabitadas, siendo tierras propicias para la floricultura. Con el avance de la urbanización, actualmente se encuentran bordeados por barrios populosos.

28.3 Datos poblacionales

Provincia de Misiones. Vivienda y Población por Chacra y Barrio del Municipio de Posadas.
Año 2010

Barrio	Viviendas	Población
San Lorenzo	468	1989
San Marcos	413	1.472
San Onofre	287	1.156
San Lucas	579	2.291*
Altos de Bella Vista	308	1.224*
Total	2.055	8.132

Fuente: Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC)

* Estos datos son de la totalidad del barrio; la intervención del plan de sector establecida en los TDR del presente Estudio no contempla la totalidad de esos dos barrios.

28.4. Programas y Acciones con Intervenciones en la Zona

PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS (PROMEBA) - Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación.

ZONA ZAIMAN Bº San Lorenzo. Red de agua potable, conexiones domiciliarias de agua a red; red de cloacas y de conexiones domiciliarias. Sistema de Estación de bombeo y nexo. Red primaria de media tensión y sub estación transformadora, red eléctrica y alumbrado público. Obras con aportes complementarios, Sede de organización social; red vial (cordón cuneta, empedrado); desagües superficiales, veredas, señalética, contenedores domiciliarios. Arborización y parquización del entorno cancha de fútbol. Programa Mejor vivir para núcleos húmedo (baños, cocinas y lavaderos). Avance físico acumulado real de la obra 86,64 %.

ZONA ZAIMAN Bº San Lorenzo E2. Infraestructura Vial Pluvial peatonal y Equipamiento Comunitario. Avance físico acumulado real de la obra 8,88 %.

28.5. Actores con presencia física en áreas de influencia del Sector

Instituciones Educativas
<ul style="list-style-type: none">• Núcleo Educativo de Nivel Inicial N°2057• Escuela Provincial N°122 "Combate de San Lorenzo"• Escuela Provincial N°205 "Braulio Areco"• Escuela Provincial N°809• Escuela Provincial N°609• Escuela Provincial N°527• Guardería Municipal La Victoria• Jardín de Infantes NENI 2057 Sede Barrio San Lucas

Red Sanitaria	
<ul style="list-style-type: none"> ● Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°21 Barrio Independencia – Zona Sanitaria Capital – Área Programática I ● Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS San Marcos (Municipal) ● Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS Los Lapachos (Municipal) 	
Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales	
<ul style="list-style-type: none"> ● Comisaría Seccional VIII ● Comisaría Seccional XVIII ● Destacamento Policial, Barrio Los Lapachos" ● Centro de Integración Territorial (CIT) Dolores Sur 	

28.6. Síntesis valorativa Villa Las Dolores

28.6.1. INTRODUCCIÓN

Se trata de una urbanización reciente (20 años o menos). De acuerdo al trazado es el resultado de distintas operaciones de loteo escalonadas en el tiempo, todo el sector respeta la forma amanzanada, pero con diferentes tramas. También explica la existencia de diferentes barrios fruto de sus distintivas épocas de fraccionamiento y ocupación del territorio. El sector delimitado no coincide con la nomenclatura barrial, incluyendo sectores de diversos barrios.

Ubicación relativa



(Fuente: Proyecto PIAT 2012)

Historia

La historia del barrio se remonta al año 1896, año en el que arriba Posadas el reciente designado Gobernador del Territorio Nacional Juan José Lanusse, a quien le encomendaron poblar Misiones. Con este objetivo, se invitó a inmigrantes polacos, ucranianos, rusos,

alemanes, italianos, españoles, franceses entre otros. A este proceso también se sumaron criollos procedentes de distintas provincias y de la Capital Federal, entre los llegados estuvo el señor Miguel Lanús, su esposa Dolores Garrido Iraola de Lanús y su Hijo Leopoldo Víctor Lanús Garrido.

Según el expediente 82706/1935 de la Dirección de Tierras, Lanús subdividió las tierras que van desde la Ruta N° 12 hasta el arroyo Zaimán entre la avenida Mario del Tránsito Cocomarola, Cabo de Hornos y Luis Quaranta, dejando las propiedades a nombre de su esposa Dolores Garrido Iraola de Lanús.

En el año 1980 aún era una zona despoblada, alejada de la zona urbana de la ciudad, en el lugar vivían familias, quienes llevaban una vida rural, criando animales y cultivando en sus huertas, sus medios de movilidad eran los caballos con precarias carretas que eran construidas por los patrones de familia.

Poco a poco se iba poblando la zona y más aun con el transitar de la Ruta Nacional N° 12 que bordeaba el lado izquierdo del barrio.

Los vecinos recuerdan que cuando comenzó a tomar forma y urbanizarse el barrio la municipalidad de la ciudad tuvo que llevar tierra para nivelar las irregularidades de los terrenos y los grandes zanjones que poseían las pequeñas calles que empezaban a tomar su curso.

En el año 1983 hubo una gran inundación en la zona, por el desborde del arroyo Zaimán, muchas fueron las familias que perdieron todas sus pertenencias, teniendo que empezar de cero con la reparación de sus viviendas.

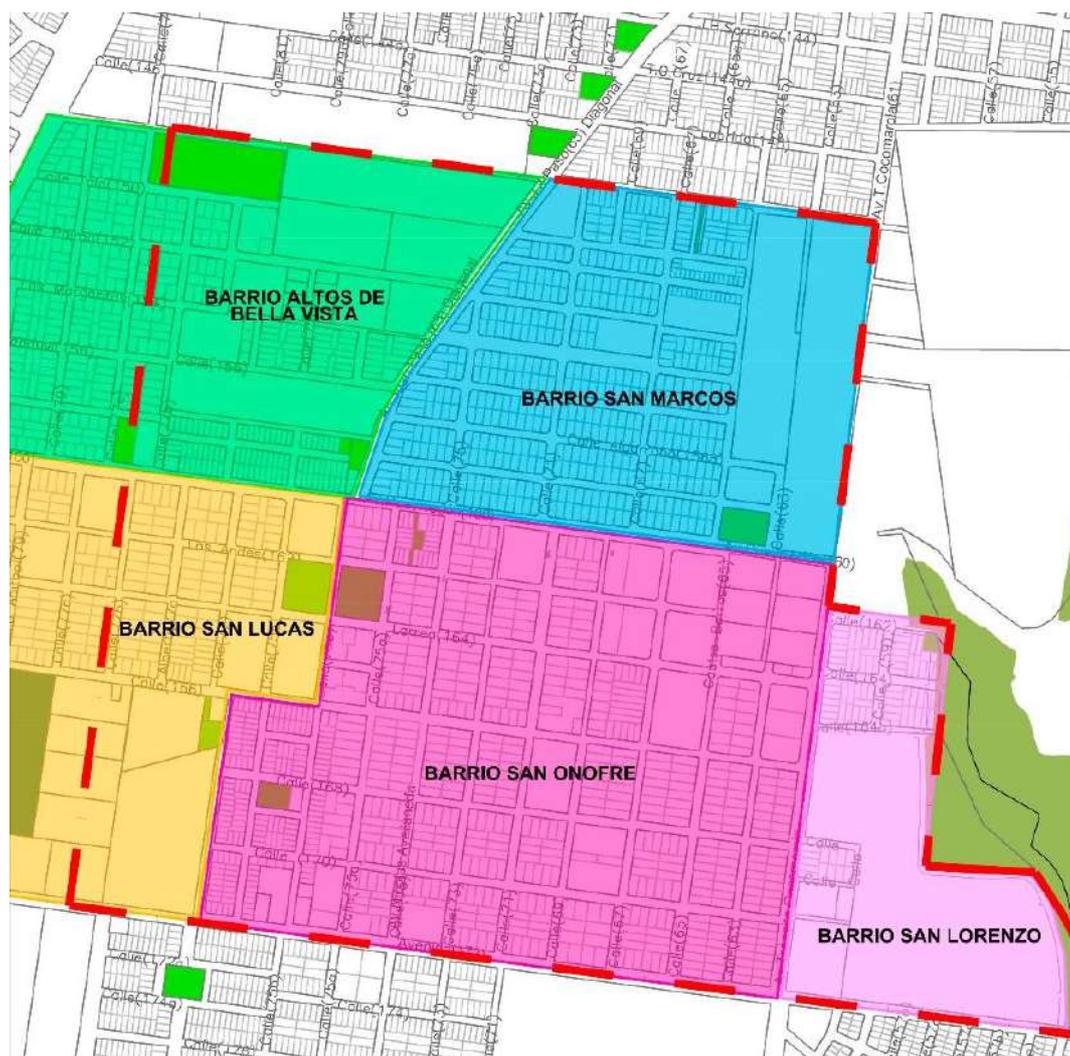
Para abastecerse de agua, tenían pozos domésticos, los cuales no eran muy confiables para el consumo humano por su pequeña profundidad, el vecino Tito Bernal tenía una de las perforaciones más profundas y era quien abastecía a muchos de los vecinos¹³

En el año 1990 llegó el tendido de la red de agua potable al barrio, se realizaron las conexiones de los caños correspondientes para que cada vecino pudiera acceder a su consumo.

Durante el 2008 mediante gestión del municipio se realizaron operativos que incluyeron obras de perfilado, entoscado y limpieza del barrio en las calles internas y se concretaron trabajos de conservación sobre las calles terradas. Actualmente hay obras hidráulicas en ejecución.

¹³ ORDENANZA XVIII - N° 130 ANEXO XXXI

PLANO DE BARRIOS (Fuente: elaboración propia)



RELEVAMIENTO

Subsisten áreas sin lotear y manzanas de lote único. El catastro registra subdivisiones y aperturas de calles que no se hallan materializadas (ver plano de existencias). El trazado solo ha respondido a típicos criterios geométricos sin tener en cuenta los desniveles del terreno ni las cuencas existentes.

Existen áreas con pequeñas operaciones de vivienda pública y otras ocupadas con viviendas informales, como por ejemplo el Barrio San Lorenzo, que actualmente está siendo intervenido por PROMEBA teniendo 2 etapas de ejecución de obras: la primera comprende la ejecución de redes de agua y cloaca y sus respectivas conexiones domiciliarias, además de la ejecución de una planta de bombeo cloacal y la ejecución de la red eléctrica (red primaria de media tensión, subestación transformadora y distribución de red eléctrica y alumbrado público), La segunda etapa comprende la construcción de cordón cuneta y badenes, empedrado, veredas, cestos de basura para cada vivienda y contenedores, señalética y arborización. La primera etapa tiene un avance del 90% y la segunda de un 40%.

viviendas informales



viviendas públicas



Existe una franja de viviendas precarias en los contiguos de los cursos de agua y parcialmente sobre la traza de vías públicas (Pueyrredón y Castro Barros).



La mayoría de las edificaciones responden a viviendas unifamiliares, se trata de un barrio residencial de baja densidad y por el momento baja ocupación con muchos lotes vacantes. Existen en la actualidad operaciones inmobiliarias de nuevos loteos.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



PLANO DE EXISTENCIAS (Fuente: elaboración propia)

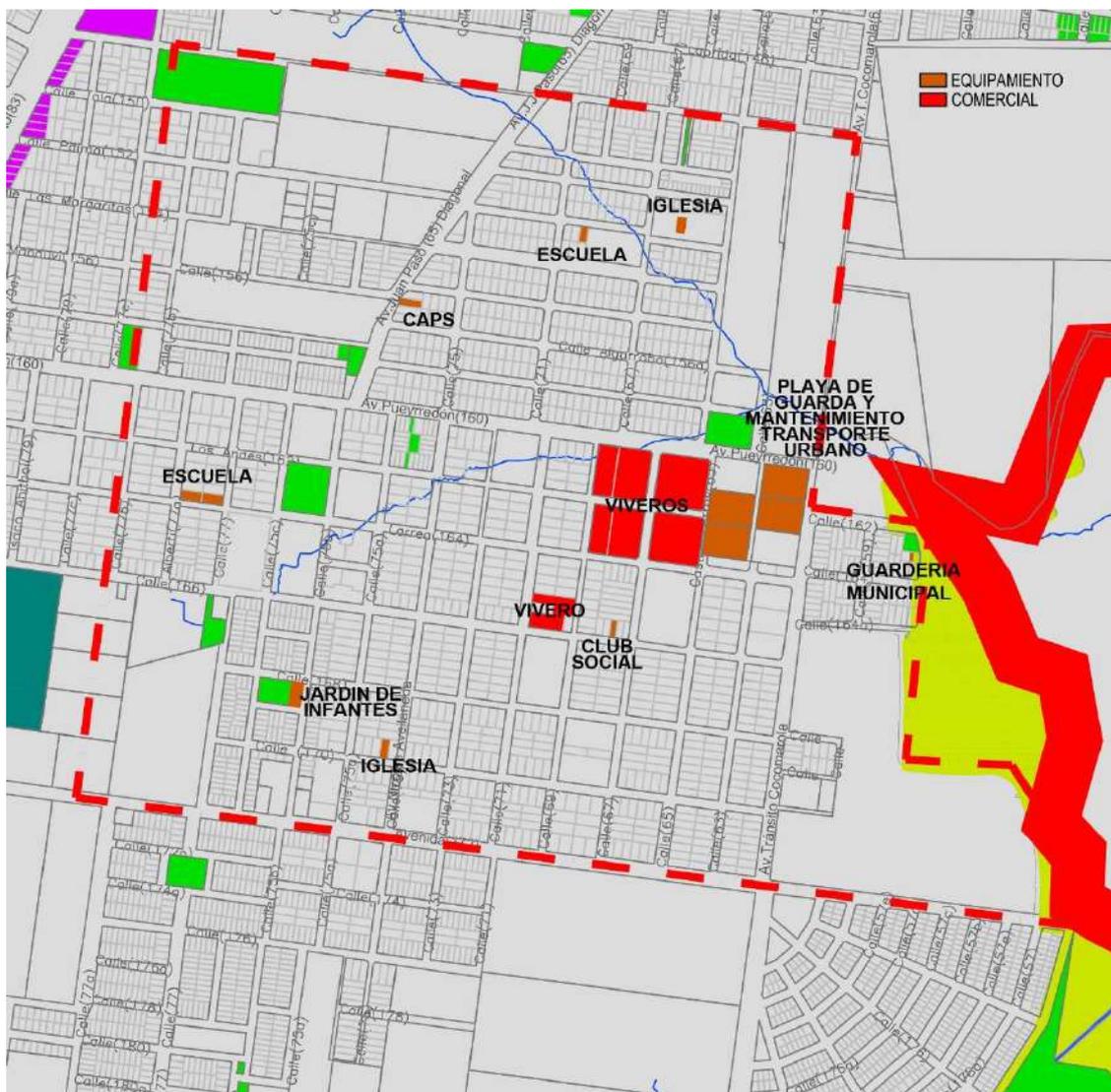
El equipamiento está integrado por dos escuelas, un jardín de infantes, una guardería, dos CAPS (Centro de Atención Primaria de la Salud), dos iglesias y una playa de guarda y mantenimiento de transporte urbano de pasajeros. Existen espacios verdes con destino a plaza.

En el sector también se registra la actividad de viveros, que ocupan varias fracciones, como así también dos (2) Salones de Usos Múltiples, uno para el Barrio San Marcos (obra ganadora en la elección de Presupuesto Participativo 2016 que se encuentra en proceso de licitación). Para la ubicación de esta obra se debió recurrir a un acuerdo con el Consejo general de Educación para que ceda parte del terreno de la Escuela 122, debido a que el único espacio municipal del barrio se encuentra usurpado, y algunos terrenos fiscales (provinciales y de pequeña superficie) ya se encontraban cedidos o en muy malas condiciones para edificar.

El otro SUM, también producto del Presupuesto Participativo 2016, está ubicado en el PP255 del plano, en el barrio de vivienda pública denominado "170 viviendas Ducon".

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

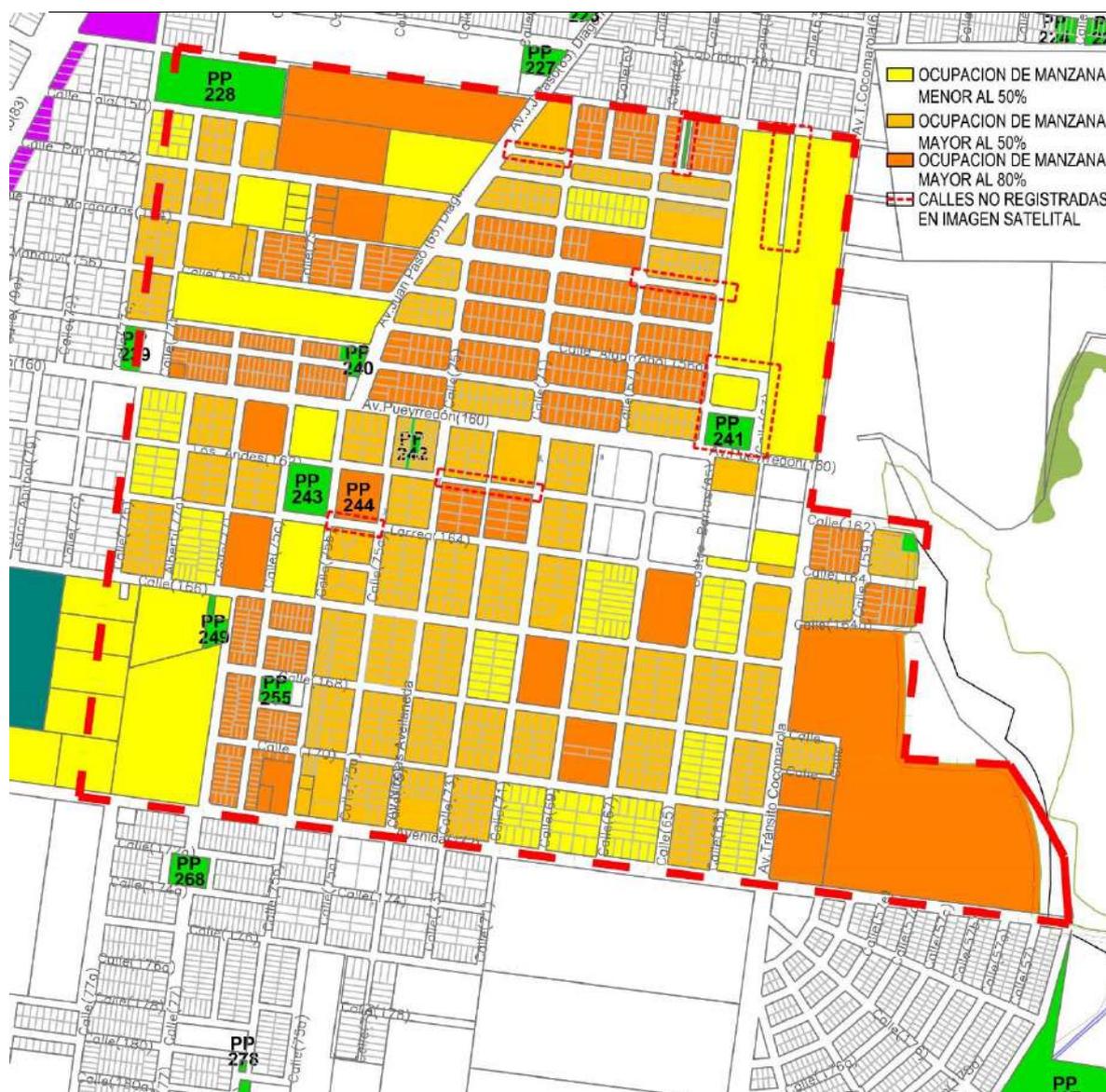
Existe pues cierta cohesión vecinal, ya que los vecinos de estos barrios se movilizaron para competir y obtener los votos suficientes en la elección del 2016 de PP, ganándole a proyectos de otros barrios más densamente poblados, de la misma delegación municipal.



PLANO DE EQUIPAMIENTOS (Fuente: elaboración propia)



Respecto al nivel de ocupación de las manzanas el 17% tiene un nivel de ocupación bajo, menor al 50%, el 37% tiene un nivel de ocupación medio (más del 50%) y un 41 % tiene un nivel de ocupación de más del 80%.



PLANO DE NIVEL DE OCUPACION (Fuente: elaboración propia)

MEDIO FISICO

La zona sur de la Provincia de Misiones, corresponde a una de las 5 regiones geomorfológicas definidas por Chipulina (1987)¹⁴, denominada Región de la Planicie Sur. En una correspondencia entre las regiones geomorfológicas con las unidades fitogeográficas establecidas por Martínez Crovetto (1963)¹⁵, la Región de la Planicie Sur se encuentran las sabanas de gramíneas y selvas con urunday que forman el Distrito de los Campos y el Distrito del Urunday, respectivamente.

En el Distrito de los Campos, donde se asienta la ciudad de Posadas, la vegetación original dominante fue el pastizal con isletas de bosque de mediana altura alternado con las "Selvas

¹⁴ CHIPULINA M.A. 1987. Relevamiento geofísico magnetométrico y radiométrico del área de San Javier- Provincia de Misiones-Secretaría de Estado de Minería. Argentina.

¹⁵ MARTÍNEZ CROVETTO, R. 1963. Esquema Fitogeográfico de la Provincia de Misiones. Bonplandia 1 (3): 171-223.

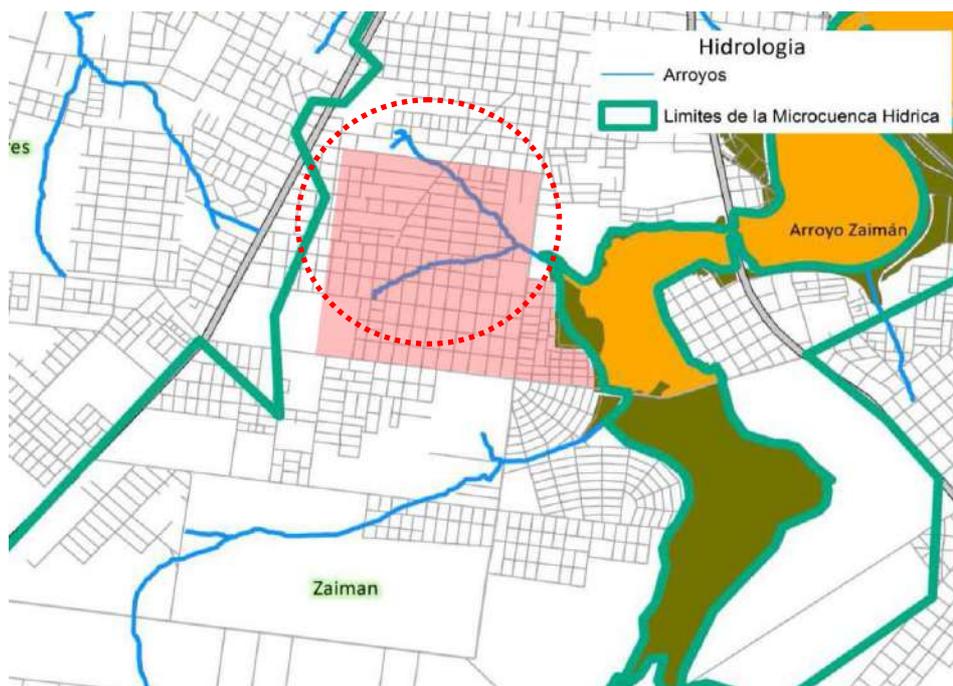
Marginales", una faja muy angosta de vegetación formando una selva en galería a lo largo de los ríos y arroyos, definida por Cabrera (1976) ¹⁶.

La disputa del sobre el dominio Territorio de Misiones con Paraguay, concluyó con la Guerra de la Triple Alianza (1864-1870), iniciándose así la ocupación económica del espacio, fundamentalmente para la producción ganadera y otras actividades extractivas. Tal es el caso del Campo Las Dolores, una antigua finca ganadera hoy en pleno proceso de urbanización.

En el sector correspondiente a Las Dolores, se pueden identificar planicies que descienden suavemente hacia los cursos de agua y sectores bajos y bañados o humedales de poca extensión (algunos correspondientes al nacimiento de estos arroyos.)

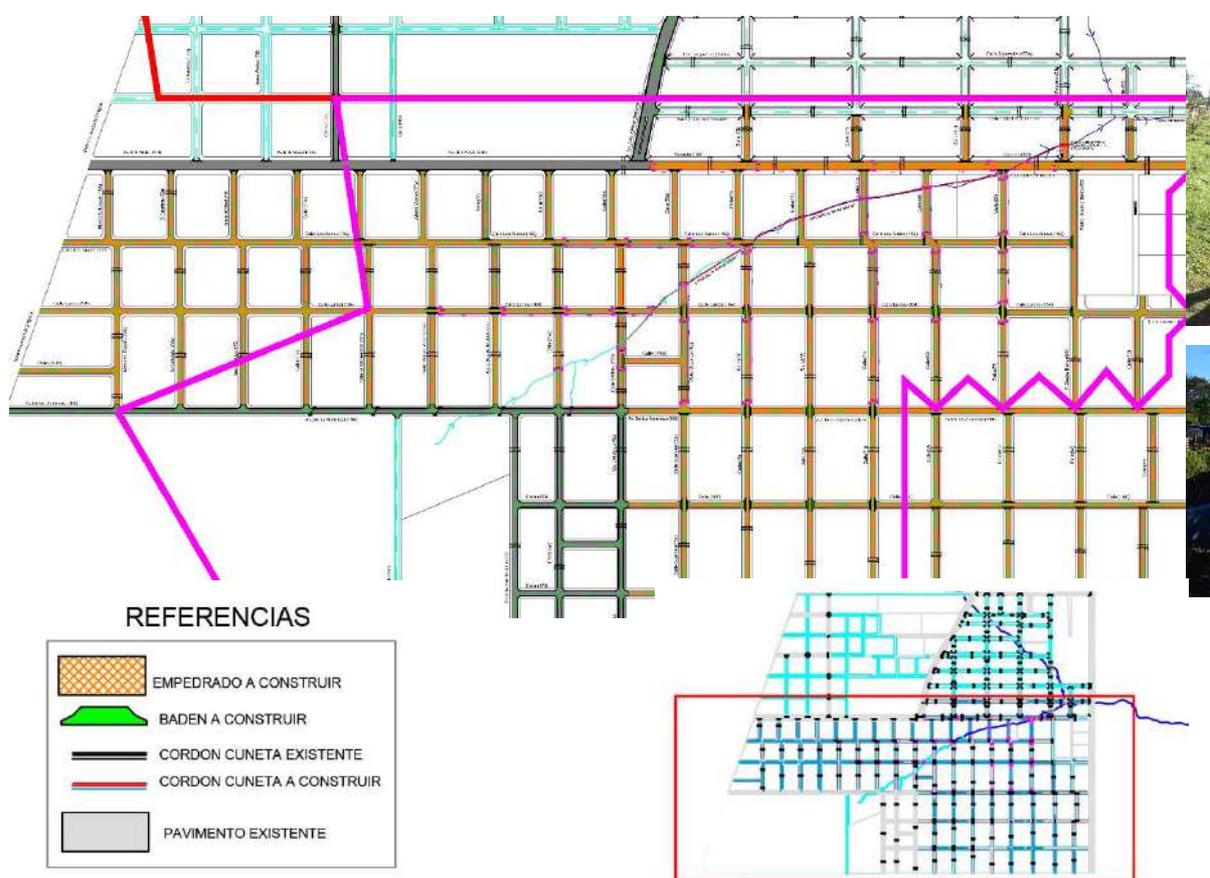
Este sector corresponde mayoritariamente a la Cuenca del Arroyo Zaimán, hoy uno de los lagos principales de la ciudad, resultado del llenado del embalse de la Represa construida por la Entidad Binacional Yaciretá (EBY). Los arroyos principales son el San Marcos y el San Onofre, cuya confluencia se produce antes de la desembocadura en el Lago Zaimán. Esta zona no fue atendida por las obras de tratamiento costero de la EBY, que si recibió otros sectores del Lago. La calidad de las aguas, tanto física como química de estos arroyos, impacta sobre la calidad y sanidad del Lago, en cuya periferia se encuentran números barrios,

Aunque varios asentamientos humanos ocupan la zona ribereña, es de destacar que los bosques que acompañan tanto a los cursos de agua, como los que bordean sus nacientes, se encuentran protegidos por la Ley XVI N° 53 (antes 3426) "de bosques protectores y fajas ecológicas".



¹⁶ CABRERA, A. L. 1976. Regiones Fitogeográficas Argentinas. Enciclopedia Argentina de Agricultura y Jardinería, Tomo II. ACME, Buenos Aires. 85 pp.

Existen al momento de este informe 2 obras de arte en curso para resolver el trazado de la calle Castro Barros en su paso sobre el curso de los dos arroyos. Estas obras son parte de un proyecto de mayor alcance que permitirá resolver los riesgos hídricos presentes y el futuro tendido de todo el barrio. Este proyecto y su ejecución están en manos de vialidad provincial.



Fuente: Proyecto Saneamiento de la Cuenca del Arroyo San Onofre. Municipalidad de Posadas

PROYECTOS PIAT (Programa de Inclusión y Articulación Territorial)

La finalidad de este programa fue la de definir proyectos y acciones de intervención en sectores urbanos vulnerables (desde el punto de vista social y ambiental) de acuerdo con un enfoque de la gestión integral del territorio que produzca impactos no sólo en el sitio del proyecto, sino también en un espacio urbano más amplio y en los "aprendizajes" sociales e institucionales. el enfoque de esta modalidad de actuación es el de articular políticas urbanas integrales y concurrentes; integrales porque se refiere a distintas dimensiones de la organización y funcionamiento urbanos (físico-funcional, ambiental, social, económica, institucional); concurrentes porque confluyen –articuladamente– diferentes áreas de gobierno en una misma porción territorial.

El PIAT fue un proyecto piloto (solo formulado y no puesto en práctica) en las Dolores de un Programa incluido en el Plan Urbano Ambiental, que se encuentra disponible en el caso de querer ponerse en funcionamiento todos o algunos de sus puntos de acción.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Fuente: PIAT 2012

CAS Y ESPACIO PARA APRENDER

PIAT

Fuente:

PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO ESCOLAR N.º 100	
Ubicación:	8801-1/2
Superficie:	8.000 m ²
Fecha de Ejecución:	2012

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Reconstruir el Complejo Escolar N.º 100, mejorando las condiciones de infraestructura y equipamiento.
- Dotar al Complejo de un espacio recreativo y deportivo que permita el desarrollo físico y social de los estudiantes.
- Dotar al Complejo de un espacio de aprendizaje que permita el desarrollo intelectual de los estudiantes.
- Dotar al Complejo de un espacio de aprendizaje que permita el desarrollo intelectual de los estudiantes.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de Reconstrucción del Complejo Escolar N.º 100, tiene como objetivo principal mejorar las condiciones de infraestructura y equipamiento del Complejo, dotándolo de un espacio recreativo y deportivo que permita el desarrollo físico y social de los estudiantes, y de un espacio de aprendizaje que permita el desarrollo intelectual de los estudiantes.

OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

El Proyecto de Reconstrucción del Complejo Escolar N.º 100, es una oportunidad para mejorar las condiciones de infraestructura y equipamiento del Complejo, dotándolo de un espacio recreativo y deportivo que permita el desarrollo físico y social de los estudiantes, y de un espacio de aprendizaje que permita el desarrollo intelectual de los estudiantes.

PIAT 2012

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

SANEAMIENTO AMBIENTAL, PARQUE LINEAL PRODUCTIVO Y CONECTIVIDAD BARRIAL

PROYECTO SANEAMIENTO AMBIENTAL

Área de Intervención:	3.6 Ha.
Superficie Construida:	3.6 Ha.
PROYECTO PARQUE LINEAL PRODUCTIVO	
Área de Intervención:	3.6 Ha.
Superficie Construida:	3.6 Ha.
PROYECTO SANEAMIENTO AMBIENTAL	
Área de Intervención:	3.6 Ha.
Superficie Construida:	3.6 Ha.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- Proyecto de saneamiento ambiental.
- Proyecto de parque lineal productivo.
- Proyecto de conectividad barrial.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Mejorar la calidad ambiental del sector.
- Crear espacios verdes y recreativos.
- Mejorar la conectividad entre las manzanas.

Fuente: PIAT 2012

ANTENA MUNICIPAL

PROYECTO ANTENA MUNICIPAL

Área de Intervención:	0.5 Ha.
Superficie Construida:	0.5 Ha.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- Proyecto de construcción de una antena municipal.
- Proyecto de mejora de la infraestructura urbana.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Mejorar la infraestructura urbana.
- Crear espacios públicos de calidad.

Fuente: PIAT 2012

CIRCUITO DE COMERCIO Y EQUIPAMIENTO URBANO

PROYECTO CIRCUITO DE COMERCIO Y EQUIPAMIENTO URBANO

Área de Intervención:	1.0 Ha.
Superficie Construida:	1.0 Ha.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- Proyecto de creación de un circuito de comercio y equipamiento urbano.
- Proyecto de mejora de la infraestructura urbana.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Mejorar la infraestructura urbana.
- Crear espacios públicos de calidad.



Fuente:

PIAT 2012

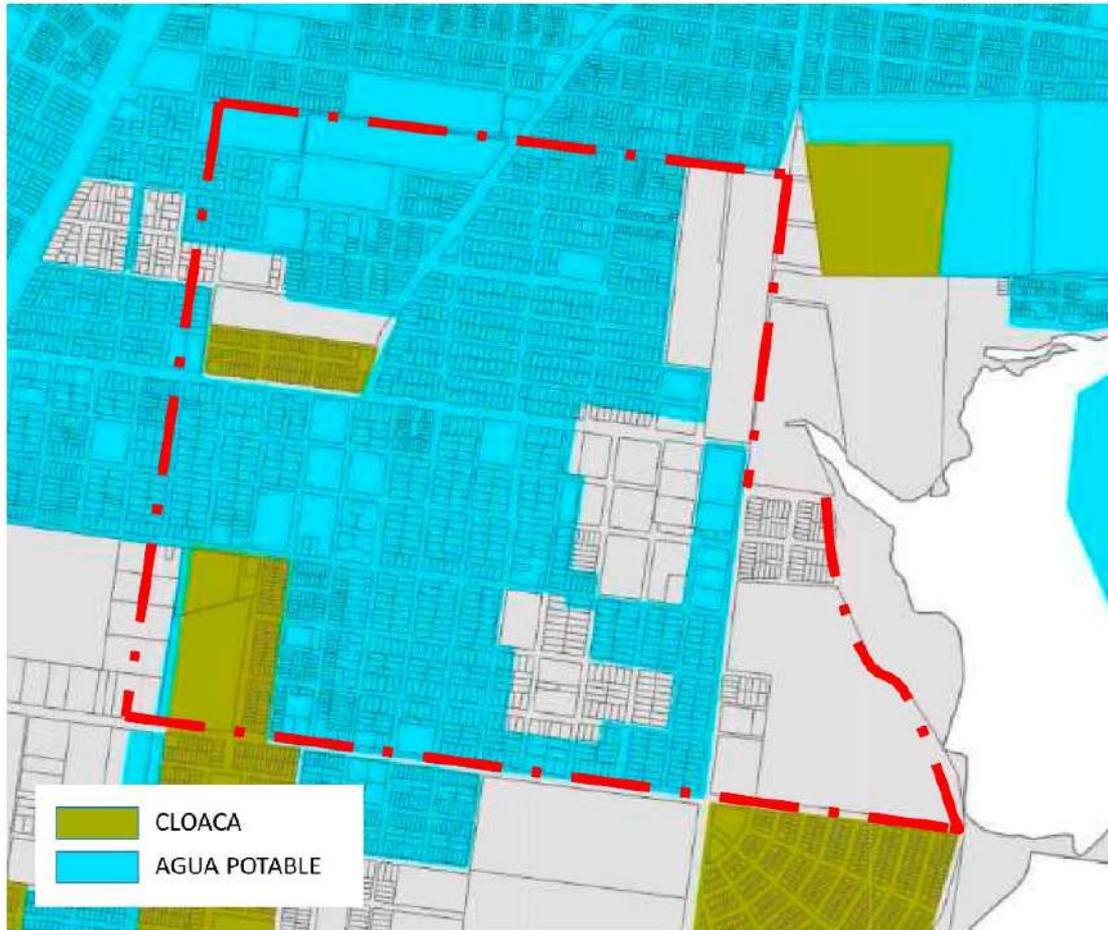
INFRAESTRUCTURAS

No existen por el momento calles pavimentadas ni cordón cuneta, excepto por las avenidas Cocomarola, JJ Paso y gran parte de la Avenida Pueyrredón, que esta interrumpida en su extremo este, por la cuenca y un asentamiento informal. Sí se cuenta con alumbrado público en algunas zonas.



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

El sector posee una bastante extendida red de agua potable y una red de cloaca restringida a los barrios públicos. Para el caso de la cloaca cuya cañería se desarrolla bajo la Av. Cocomarola la pendiente facilita el tendido de redes de recolección domiciliaria.



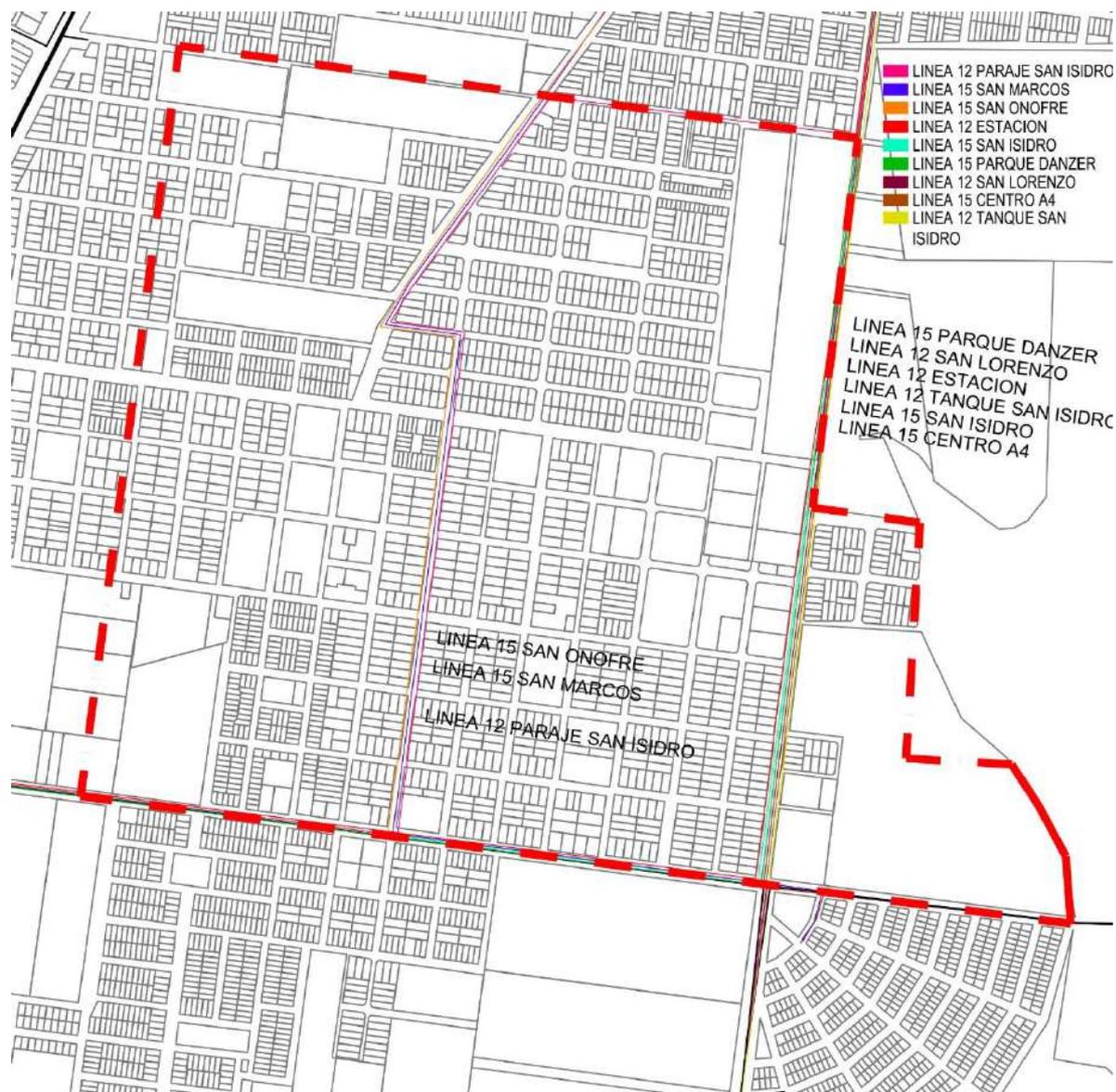
Fuente: Plano suministrado por la Municipalidad de Posadas

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



TENDIDO DE RED CLOACAL BARRIO SAN LORENZO (Fuente: Plano suministrado por la Municipalidad de Posadas)

Transitan el barrio dos (2) líneas de colectivos (la 12 y la 15) con varios ramales.



PLANO LINEAS DE COLECTIVOS (Fuente: elaboración propia)

NORMATIVA

La normativa actual coincide en sus usos con la realidad barrial, mayormente residencial. Existe en la norma avenidas (Pueyrredón, Cabo de Hornos y Cocomarola) destacadas por sus indicadores (CU1) que permiten mayor constructibilidad y diversidad de usos, en término de propuesta, y que de momento se verifica en la consolidación de un perfil comercial y de usos diversos sobre Cabo de Hornos.

Cabo de Hornos conecta en sentido este-oeste la ruta y acceso desde e interior de la provincia, con los barrios de la zona sur oeste de la ciudad, por lo que es muy transitada.

Cocomarola por su parte tiene prevista una prolongación hasta el by pass, lo que la convertiría en uno de los principales accesos-egresos en sentido sur norte, situación que hoy ya presenta parcialmente por su conectividad hasta Cabo de Hornos.

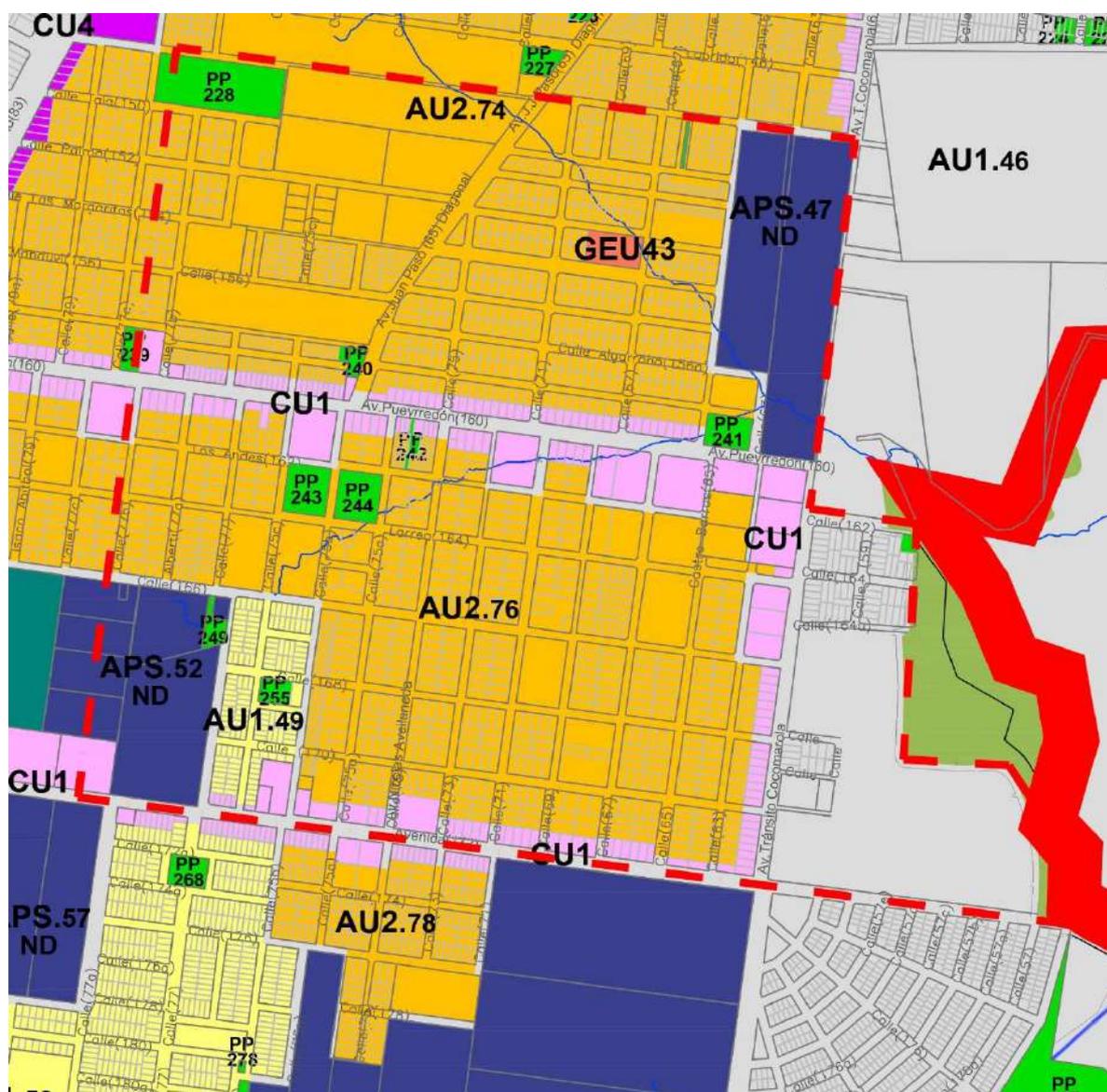
La normativa atiende un tejido residencial de baja densidad. Existe por un lado un área urbana (AU2) que establece una superficie mínima de parcela de 350 m² con un frente mínimo de 10 mts, con un FOS de 0.7 con disposición entre medianeras, perímetro semi libre o perímetro

libre y una altura máxima de 13 mts; y por otro un área urbana (AU1) que establece una superficie mínima de parcela de 300 m² con un frente mínimo de 10 mts, con un FOS de 0.6 con disposición entre medianeras o perímetro libre y una altura máxima de 9 mts. Ambas áreas permiten diversidad de usos.

El Gran Equipamiento Urbano (GEU) en este sector corresponde a la Escuela N°122 Combate de San Lorenzo (GEU51) ubicada en una parcela de superficie de 6.300 m².

Respecto de las grandes áreas denominadas Áreas de Plan de Sector - Nuevo Desarrollo (APS - ND), actualmente la denominada APS 47 ND se encuentra ocupada por dos grandes edificaciones sin registrarse loteo en el catastro, pero encontrándose ya fraccionado; y el área APS 52 ND, que está ubicada al lado del Club Centro de Cazadores, se halla vacía.

Existen a su vez ocho (8) espacios destinados a uso de Plazas, Parques y Paseos públicos (PP) que conforman los espacios verdes del sector, pero algunos de ellos se encuentran usurpados por asentamientos informales (PP 241 y 244).



PLANO CODIGO (Fuente: Plano suministrado por la Municipalidad de Posadas)



PLANO DENSIDAD DE POBLACION (Fuente: Plano suministrado por la Municipalidad de Posadas)

Existe la necesidad de programar la relocalización de las familias que ocupan tierras bajas y/o en vía pública. De acuerdo a los especialistas el sector no presenta otros conflictos sociales. Un gran problema es que no existen tierras públicas (ya que las que estaban disponibles se encuentran ocupadas con asentamientos informales) para la relocalización de las familias.

28.6.2. CONCLUSIONES

Es un área urbana en proceso de consolidación, su ubicación relativa dentro de la mancha urbana permite suponer que en los próximos 20/30 años alcanzará la ocupación plena y el tendido de infraestructuras acompañará ese desarrollo. De momento predomina la radicación residencial de baja densidad y de población de nivel socioeconómico medio y medio bajo. No se observan tensiones entre la normativa urbana y la realidad. Los principales problemas actuales son de saneamiento de las cuencas hídricas y de acompañamiento y mejora de áreas de pobreza y precariedad de la urbanización.

Recomendaciones

- 1/ revisar la normativa para verificar si no hay desfases sobre la realidad existente
- 2/ dejar estipulada la traza de las vías públicas en futuros loteos (ver plano propuesta)
- 3/ censar las familias de ocupantes, buscar suelo disponible, gestionar con el IPRODHA
- 4/ completar los proyectos de hidráulica, red cloacal, red de agua potable
- 5/ plantear el pavimento de un cardo (Pueyrredón) y un decumano que mejore la accesibilidad del barrio, para lo cual habrá que resolver la situación de la cuenca y asentamiento existentes.

Componente 11: Relevamiento y diagnóstico actualizado de la situación del área de "Las Dolores", de la Unidad Territorial Sur

Producto 7: Plan de Sector 4: Rehabilitación urbana área Las Dolores

Según TDR:

Actividad 29: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas por ambos planes para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad.

Responsable: **C2, Celina Caporossi**

Intervienen: C3, Nestor Magariños; C5, Juan Pablo Cinto; C8, Javier Mendiando
Laura Galeazzi, Rocio Conci

Asiste: C11, Eduardo Giménez

Coordina: Marcelo Corti

29.1. Los planes en relación a los modelos urbanos

Plan Regulador Urbis (1957)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Urbis surge en un momento en el que la planificación urbana se encuentra dominada por la figura del "plan regulador" (década del 20 al 50), en una fase caracterizada por una pretensión científica, y una declinación del concepto de urbanismo y su reemplazo por la noción de planificación. Como otros planes de la época, el Plan Urbis combina dos vertientes que atraviesan gran parte del siglo XX. Por un lado, la derivada de las corrientes funcionalistas originadas en el CIAM de la Carta de Atenas, que en este plan se expresan en el "zoning", y una manera de concebir la ciudad a través de una formalización que se aproxima a configuraciones arquitectónicas. Por otro, la vertiente anglosajona de Patrick Abercrombie (Plan de Londres, 1943), potenciada por las vertientes de origen norteamericano, centradas en las lecturas territoriales y una preocupación por la geografía (Lewis Mumford y la Regional Planning Association of America), y la fuerza de la noción de "unidad vecinal" (*neighborhoods units*, de Clarence Perry, Plan Regional de Nueva York, 1932). Tanto en el CIAM como el urbanismo anglosajón, subyace la idea de interacción entre orden social y orden físico. En el ámbito local, el Plan Urbis emerge en un contexto de políticas urbanas generadas en las experiencias previas inmediatas de los planes quinquenales y el debate en torno a la reconstrucción de la ciudad de San Juan (1944). Se trata de una planificación estatal, en un momento en que se crean oficinas de plan regulador e institutos de planificación regional en diversas ciudades del país. Dos ejemplos contemporáneos son el Plan Regulador de Córdoba (Ernesto La Padula, 1954) y Plan Regulador de Buenos Aires (Odilia Suárez, 1958).

29.1.2. Plan Posadas (1971)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Posadas emerge en el contexto de un Estado desarrollista, que otorga a la planificación territorial una impronta de eficiencia, y un rol de herramienta del modelo económico de plazos y metas, basado en la industrialización (Plan Nacional de Desarrollo, CONADE, 1965-69). La planificación debía sustentarse en enfoques metódicos, como la forma de responder a una demanda de racionalidad. A la vez, es una época en que confluyen teorías como la de la modernización y la de la marginalidad, que intentan explicar el tipo de urbanización latinoamericana, de las que deriva el problema central de la planificación urbana: el desordenado crecimiento de nuestras ciudades. Se apela entonces a nociones como las de "polos de crecimiento" de François Perroux (1961) y "ejes de crecimiento o direccionales", como una manera de racionalizar la expansión urbana, a través de las infraestructuras. En este período, se hace fuerte la idea de territorio regional por encima de la de territorio nacional. Algunos ejemplos contemporáneos al Plan Posadas y que comparten parte de sus preceptos son: el Esquema Director Buenos Aires 2000 (1968), seguido por el Estudio Preliminar de Transporte para el Área Metropolitana de Buenos Aires (1970) y el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba (1973), seguido del Estudio de Transporte Masivo y el Estudio de Costos de extensión de infraestructura para la ciudad de Córdoba (1974).

29.1.3. Plan Estratégico Posadas 2022 (2008)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El Plan Estratégico Posadas 2022, en su formulación, responde al paradigma de la planificación estratégica de finales de la década del 70, que emerge en el contexto local recién en los años 90, momento que se hace evidente la crítica al "Plan" y al llamado planeamiento urbano normativo o tradicional. Estas visiones responden a un auge de las políticas neoliberales a nivel mundial, que se vieron acompañadas por un retraimiento de Estado y de políticas de desregulación, que dará lugar a la aparición de nuevos actores en la transformación de la ciudad y el territorio. El debate se centra en las ideas de descentralización administrativa, participación ciudadana y un urbanismo centrado en proyectos, menos preocupado por los planes urbanos (ciudad ideal) y más preocupados por la ciudad real, la identidad local y, más adelante, la inclusión social. Al mismo tiempo, se produce una pérdida de relevancia relativa en la idea de territorio asociada al espacio-nación, desplazándose al ámbito de las propias ciudades y sus entornos metropolitanos, bajo la premisa de competitividad económica. Córdoba, en los '90, y Rosario, a posteriori, son ejemplos de modelos de aplicación del enfoque estratégico en el ámbito local.

29.1.4. Plan Urbano Ambiental Posadas (2012)

Relación con modelos y paradigmas urbanos

El PUAP responde a una concepción mixta que reúne elementos de la planificación estratégica con otros derivados de la planificación centrada en el ordenamiento físico, retomando algunos planteos de planes urbanos anteriores y asumiendo la existencia de una tradición en planificación de la ciudad de Posadas. Las crisis de finales de la década del 90 y la del 2001, redefinieron de los diferentes niveles del Estado en los procesos de desarrollo territorial. Reaparece la herramienta del Plan y de las escalas nacional y regional como marco de coherencia en la aplicación de las políticas públicas y de la planificación urbana como una de sus dimensiones. A igual que en la planificación estratégica, la demanda de procesos operativos e instrumentales es clave, aunque en el caso del PUAP, se verifica un énfasis en instrumentos normativos y proyectos, que explicita una discusión general dentro de la planificación urbana, vinculada a la relación entre el plan y el proyecto, en donde adquiere relevancia el instrumento del Plan de Sector. Por otra parte, el PUAP muestra una fuerte consideración del tema ambiental, común en los planes urbanos actuales, como por ejemplo, el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires.

29.1.5. Cuadro comparativo entre Planes Urbanos (ver Anexo 1)

29.2. Normativas vigentes y proyectos realizados y programados

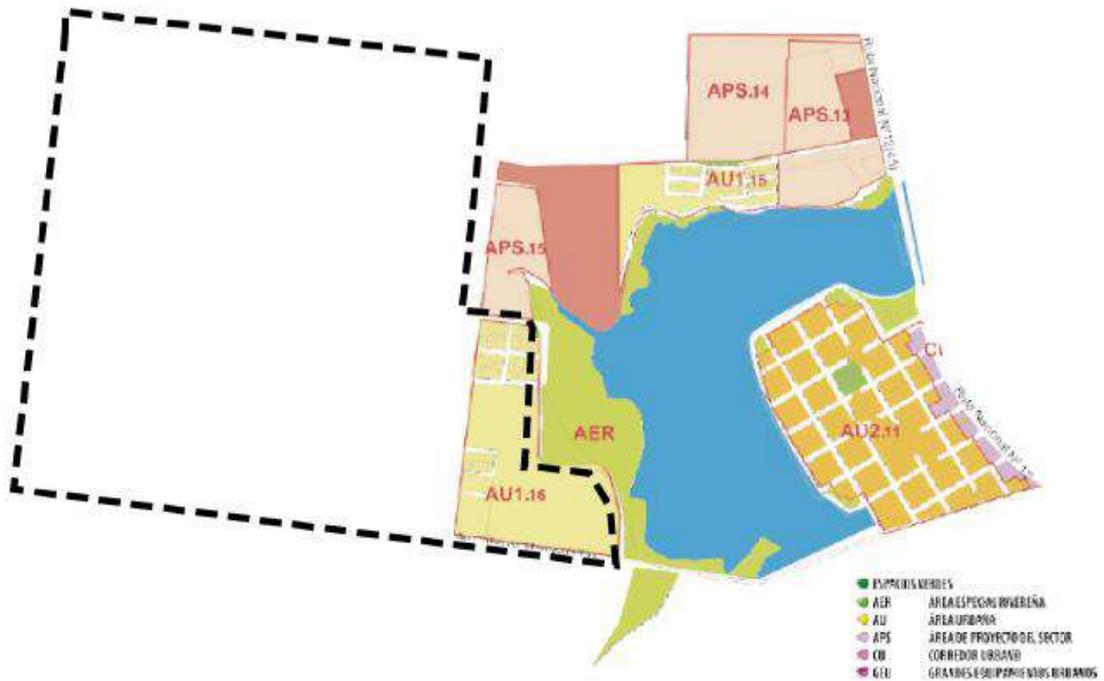
	Ordenanzas municipales de uso de suelo	Otras ordenanzas municipales	Otras leyes provinciales, nacionales, etc.	Proyectos realizados por sector desde el 2010	Proyectos programados para cada sector desde el 2010
VILLA DOLORES	<ul style="list-style-type: none"> - Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011. - Ordenanza XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ley provincial XVI N°53 (antes 3426) "de bosques protectores y fajas ecológicas". 		<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución de programa PROMEBA en barrio San Lorenzo, Municipio y Provincia, etapa I en finalización y etapa II en avance. - Pavimentación avenidas Juan José Paso y Pueyrredón y calle Colombres, Municipalidad, años 2014-2015. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proyecto PIAT (2012 - no ejecutado), Municipalidad. - Proyecto de saneamiento de cauce del arroyo San Onofre, Municipalidad (sin financiamiento disponible).

29.2.1. Gráficos Villa Dolores

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.

Ordenanza XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011



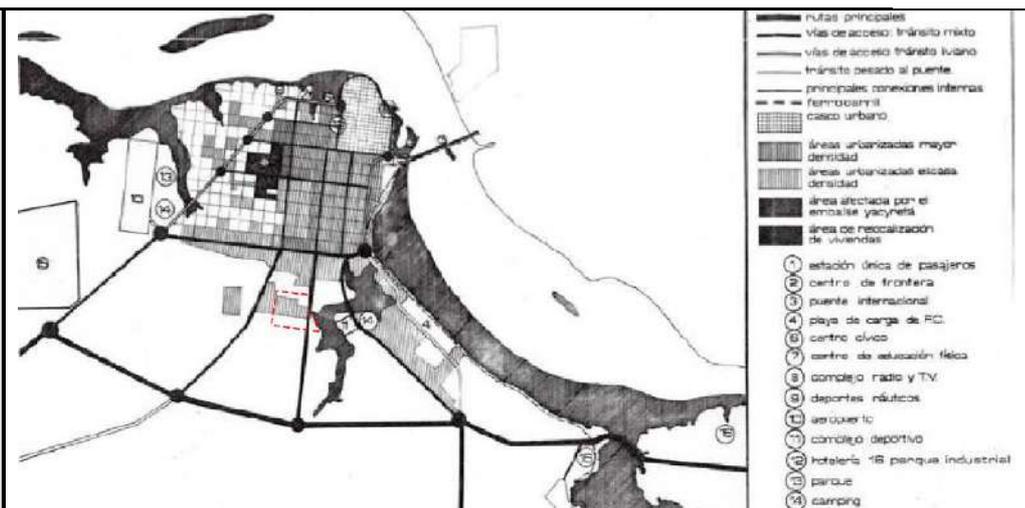
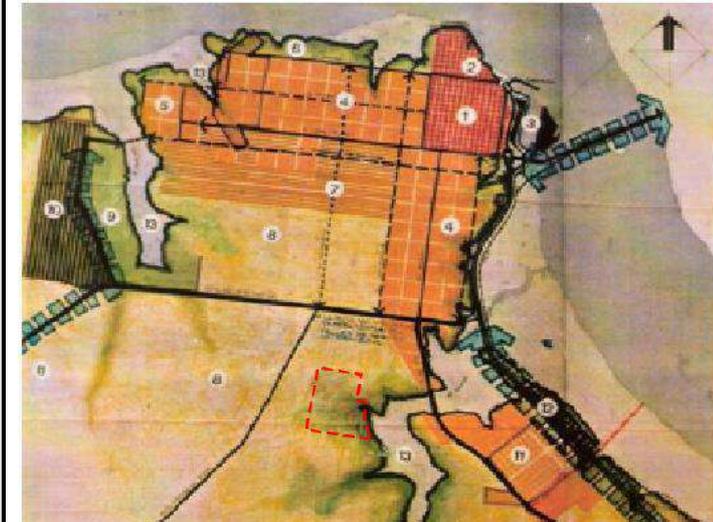
SUPERPOSICIÓN ORDENAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO FLUVIAL VILLA DOLORES

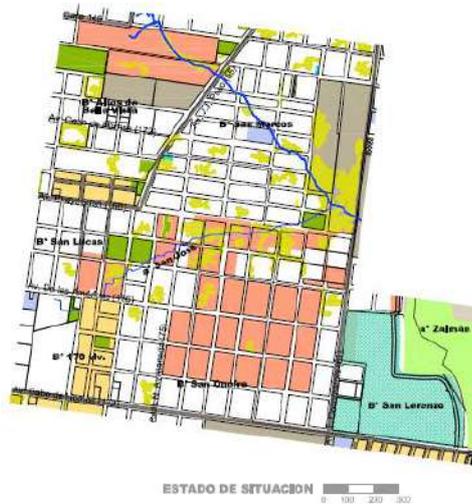


29.3. Ficha Síntesis

4. REHABILITACIÓN URBANA ÁREA LAS DOLORES

<p>Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT</p>		
<p>Foto aérea sector en la actualidad</p>		
<p>Características de la pieza según TdR</p>	<p>Fortalezas</p>	<p>Buena accesibilidad por su vinculación a vías urbanas y regionales. Áreas vacantes de uso.</p>
<p>Características de la pieza según TdR</p>	<p>Debilidades</p>	<p>Asentamientos con viviendas precarias y carencia de infraestructura. Áreas vacantes interrumpen trama vial. Ausencia arbolado urbano. Baja consolidación trama vial interna. Falta de infraestructura (cloacal y pluvial). Escasos equipamientos recreativos y educativos. Desempleo y predominio actividades temporarias.</p>
<p>Características de la pieza según TdR</p>	<p>Acciones</p>	<p>Rehabilitación urbana y social, en términos de calidad ambiental e igualdad de oportunidades. Integración con el resto de la ciudad, saneamiento y tratamiento de las cuencas interiores y mejora EP.</p>
<p>Contenida/ mencionada en</p>	<p>Plan Regulador Urbis (1957)</p>	<p>Fuera del límite urbanizado, no considerada.</p>
<p>Contenida/ mencionada en</p>	<p>Plan Posadas (1971)</p>	<p><i>Diagnóstico.</i> Área urbanizada de escasa densidad y reconocimiento del asentamiento existente.</p>

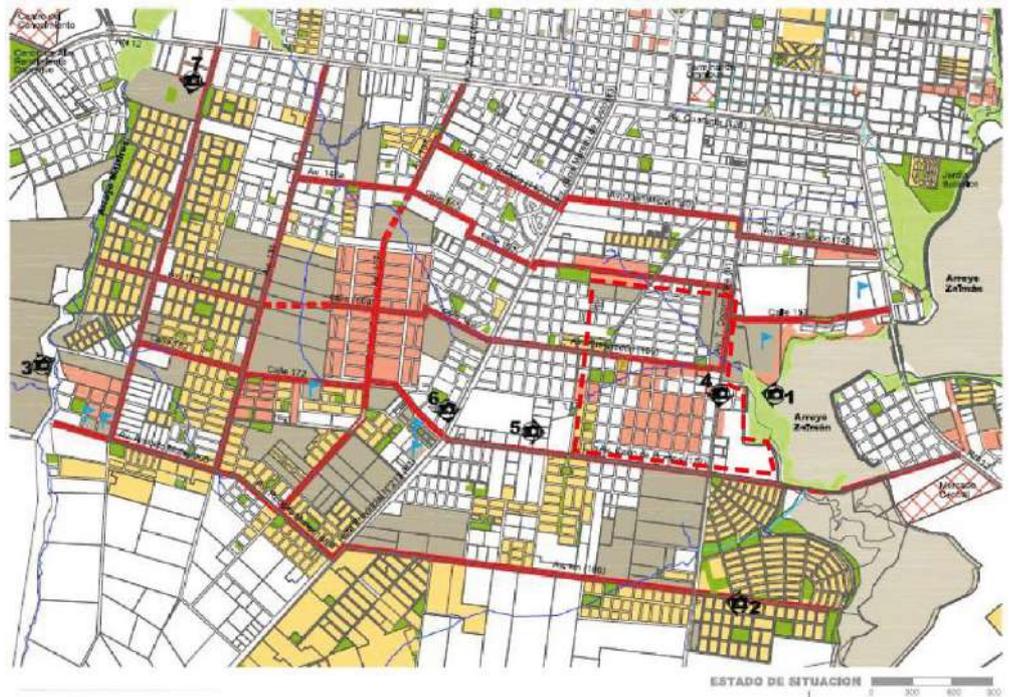
		 <p><i>Propuesta.</i> En la propuesta de ciudad el área aparece como territorio rural sin intervención alguna.</p>  <p>PLAN POSADAS 1972</p> <ul style="list-style-type: none"> 1-2 Casco Urbano. 3- Equipamiento de escala regional. 4- Eje de crecimiento Oeste Eje de crecimiento Sur 5- Núcleo Iprodha. 6- Área verde costera 7- zona de industrias livianas 8- Área de reserva 9- Parque Oeste 10 - Aeropuerto 11 - Villa Lanús 12 - Playa general de FFCC y camiones 13 - Cuencas Verdes
PEP 2022 (2008)		<p><i>Eje estratégico integración urbana y calidad ambiental. Programa: Complemento e integración urbana. Proyecto. Áreas de revitalización y renovación urbana.</i></p>
PUAP (2012)		<p><i>Instrumento. Proyecto específico.</i> Proyecto para la transformación de la ciudad, Proyecto local, Rehabilitación urbana del área de Las Dolores (LD1). Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promover mejoras en el hábitat y la rehabilitación de los sectores más postergados que se ubican en el sector. - Recuperar y consolidar espacios públicos de calidad mediante equipamiento, forestación y parquización. Proteger las áreas forestadas que se encuentran en el sector con normativas acordes para su conservación. - Incorporar al arroyo San José al sistema de espacios públicos, mediante el saneamiento y parquización de bordes. - Mejorar los niveles de conectividad interna del sector mediante acciones sobre el sistema de infraestructura vial.



Proyecto estructural. Ejes transversales del sur (ETS1).

Objetivos:

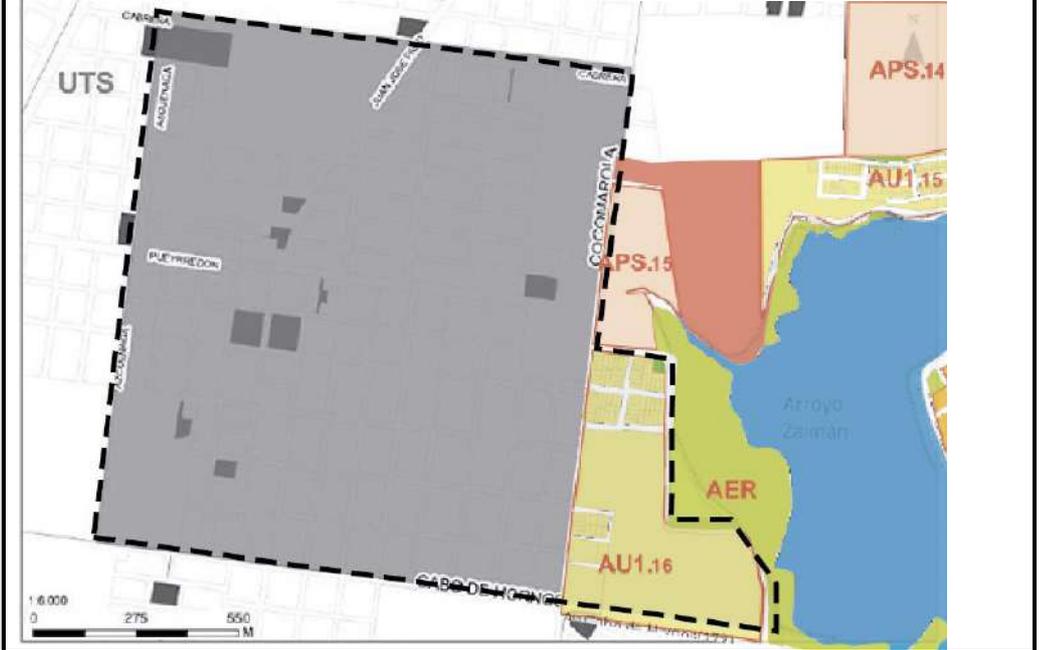
- Mejorar las condiciones de conectividad del sector, mediante acciones sobre el sistema de infraestructura vial.
- Promover acciones que tiendan a la mejora de la calidad ambiental, como ser saneamiento de arroyos y el completamiento de las infraestructuras de servicio.
- Revalorizar el sector creando las condiciones adecuadas para una mayor densificación y completamiento.
- Conectar los distintos espacios verdes a través del arbolado urbano considerando y consolidando la vegetación presente en cada uno.



Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)

Objetivos:

- Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste.

		
	Frente Fluvial	<p><i>Propuesta de intervención urbanística Tramo Zaimán Alto.</i> Completamiento y renovación urbana. Indicadores. Mantener particularidades área residencial existente y ordenar grandes áreas vacantes.</p>  
Rol en el modelo de ciudad	Plan Regulador Urbis (1957)	El área no es considerada en la zonificación de la ciudad, es territorio rural que queda fuera de sus límites.
	Plan Posadas (1971)	El área es simplemente relevada como área urbanizada de escasa densidad. No se le adjudica rol alguno.
	PEP 2022 (2008)	La renovación y rehabilitación de la pieza resulta fundamental para integrar territorialmente un área postergada de la ciudad. Es un proyecto que busca suplir las carencias sociales que enfrenta Villa Dolores.
	PUAP (2012)	El rol que el Plan le asigna a esta pieza es el de integrar territorialmente el área con el resto de la ciudad en cuanto a conectividad vial, infraestructura, equipamientos, calidad ambiental e igualdad de oportunidades. Resulta una pieza clave en la rehabilitación urbana y social de un entorno desestructurado con numerosas carencias.
	Frente Fluvial	La pieza se encuentra estructurada en torno a las cuencas del Arroyo San Onofre y Zaimán. La nueva ordenanza del Frente Fluvial afecta el área sólo en las cercanías con el Tramo Zaimán Alto, donde se plantea un completamiento y una renovación urbana, manteniendo las particularidades del área.
Normativas vigentes	- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada	

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

en la actualidad

en 2011.

- Ord. XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.



Producto 7 Plan de Sector 4: Rehabilitación urbana área Las Dolores

Actividad 30 Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 4: Rehabilitación Urbana Área Las Dolores teniendo como cuestión central la recuperación y desarrollo del área.

Responsable: **C2 Caporossi**

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiando C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

30.1. Delimitación del área para el Plan de Sector.

Se trata de un amplio sector ubicado al Sur de la Ciudad, limitado por las avenidas Alicia M. de Justo, Cocomarola, Laprida y Cabo de Hornos, estructurado en torno a la cuenca de los arroyos San Onofre y San Marcos, afluentes del arroyo Zaimán. En su interior las áreas que lo conforman muestran cierta homogeneidad en cuanto al escaso nivel de urbanización, con distintas situaciones en cuanto a dominio y niveles de ocupación.



Como se mencionó para el Plan de Sector para el borde norte de la desembocadura del Zaimán, se propone: "La necesidad de articular los distintos planes para los sectores en estudio- Lanús, Botánico y Villa Dolores- , y sus proyectos derivados, con el objetivo de recomponer una mirada integradora sobre el territorio evitando su excesiva fragmentación." Con este propósito se identifican dos escalas de abordaje:

- 1- El área delimitada en los TDR, Villa Dolores en particular;
- 2- El área de influencia. los bordes de la cuenca del Zaimán;

30.2 El área en los planes urbanos

Plan Regulador Urbis (1957)	El área no es considerada en la zonificación de la ciudad, es territorio rural que queda fuera de sus límites.
Plan Posadas (1971)	El área es simplemente relevada como área urbanizada de escasa densidad. No se le adjudica rol alguno.
PEP 2022 (2008)	La renovación y rehabilitación de la pieza resulta fundamental para integrar territorialmente un área postergada de la ciudad. Es un proyecto que busca suplir las carencias sociales que enfrenta Villa Dolores.
PUAP (2012)	El rol que el Plan le asigna a esta pieza es el de integrar territorialmente el área con el resto de la ciudad en cuanto a conectividad vial, infraestructura, equipamientos, calidad ambiental e igualdad de oportunidades. Resulta una pieza clave en la rehabilitación urbana y social de un entorno desestructurado con numerosas carencias.
Frente Fluvial	La pieza se encuentra estructurada en torno a las cuencas del Arroyo San Onofre y Zaimán. La nueva ordenanza del Frente Fluvial afecta el área sólo en las cercanías con el Tramo Zaimán Alto, donde se plantea un completamiento y una renovación urbana, manteniendo las particularidades del área.

30.3 Características actuales del área.



Como se observa en la figura la transformación territorial, en el contexto de obras que realizadas por la EBY, que materializa el subembalse del A° Zaimán, define el cauce de los dos arroyos San Onofre y San Marcos, que integran en conjunto el sistema hídrico de la Cuenca inferior del Zaimán. Sin embargo estos se encuentran a cielo abierto sin definición paisajística-ambiental ni resuelta la infraestructura urbana pertinente a un sector que se encuentra urbanizado y con una fuerte tendencia a la urbanización formal e informal.

El crecimiento de la ciudad influye en el área, ya que la expansión compromete a las cuencas medias y altas (de las nacientes) de los arroyos Mártires, Zaimán, Tranquera, Negro y afluentes; que debería preservarse. Como se señalaba en los estudios realizados oportunamente a raíz de las obras de Yaciretá, la apertura del nuevo frente costero estimula la expansión de una ciudad lineal y el mercado de suelo actual, privilegiaría el acceso a la costa de los sectores con mayor capacidad adquisitiva.

Villa Dolores, en particular, comenzó siendo una zona rural que se fue loteando y urbanizando, alentada por la presencia de RN 12 que bordeaba el lado izquierdo del sector, hasta llegar a constituirse en la actualidad con las características propias de un importante barrio poblado. En conjunto configuran una delegación municipal integrado por el barrio San Marcos que cuenta con una capilla, una escuela y un espacio verde de esparcimiento muy concurrido en los fines de semana, y limita con otros núcleos barriales con un importante crecimiento demográfico como barrio Independencia, San Lorenzo, Altos de Bella Vista y San Lucas.



- OBRAS PROMEBA EN EJECUCIÓN
- PROYECTOS DE HABITAT
- BARRIOS TDR
- BARRIOS DE LA CUENCA BAJA

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Nota: El PRO.ME.BA III zona Zaimán, comprende los barrios Santa Rosa, San Lorenzo, Sesquicentenario, Las Vertientes y 6 de septiembre. Las obras se dividen en dos etapas de ejecución, la primer etapa comprende la ejecución de redes de agua y cloaca y sus respectivas conexiones domiciliarias, además de ejecución de una planta de bombeo cloacal. También incluye esta etapa la ejecución de red eléctrica que incluye, según cada barrio la ejecución de una red primaria de media tensión, una subestación transformadora y la distribución de la red eléctrica y alumbrado público en cada barrio. La segunda etapa comprende la construcción de cordón cuneta y badenes, empedrado, veredas, cestos de basura para cada vivienda y contenedores, señalética y arborización.

Los Barrios San Lucas y San Onofre, también dentro de la delegación Campo Las Dolores, se fueron desarrollando y aumentando su población a partir de los últimos 20 años, ocupando terrenos que en su mayoría eran baldíos y algunos pequeñas chacras de producción de hortalizas. Si bien la zona se encuentra bien delimitada urbanísticamente, hay sectores en los cuales se encuentran asentamientos irregulares, como por ejemplo en San Lucas a la vera de un arroyo. La zona cuenta con varios equipamientos deportivos como el Club Centro de Cazadores, la Unión de Rugby Misiones, el Jockey Club Posadas y espacios que contienen otras actividades como básquet, fútbol, hockey, vóley, tiro y tenis.



Según los datos relevados por el PIAT –Plan de integración Territorial- del año 2012 para el área, Villa Las Dolores presenta en conjunto unos 6640 habitantes con una densidad poblacional muy baja de 26 hab/ha. y una importante cantidad de superficie de espacios vacantes. La superficie total del área es de 254ha de las cuales 148hs (más del 50%) son terrenos Baldíos.

La población se distribuye de la siguiente manera:

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

San Lucas: 2100 habitantes; San Onofre: 2000 habitantes; San Marcos 1440 habitantes; Altos de Bella Vista 1100 habitantes.



Imágenes del estado actual del espacio urbano de Villa Dolores, Estado de consolidación bajo: baja densidad, estado de los arroyos con intrusamiento, dificultad conectiva y carencia de infraestructuras del agua.



30.4 Lineamientos y estrategias de actuación. Plan de Sector para Las Dolores

30.4.1 Objetivos: El Plan de Sector Rehabilitación urbana del Área de Las Dolores tiene como fin promover la rehabilitación urbana y social del área en términos de calidad ambiental e igualdad de oportunidades, buscando la integración con el resto de la ciudad, aprovechando sus condiciones de accesibilidad y conectividad, propiciando condiciones adecuadas en el hábitat, saneamiento y tratamientos de las cuencas interiores y mejora de los espacios públicos. Se recuperan los objetivos del PUAP para el área.

FORTALEZAS DEL ÁREA

Urbanas
Buena accesibilidad Urbana
Parte integrante del sistema de la Cuenca del Arroyo Zaimán.
Disponibilidad de equipamiento escolar, CAPS y comedores
Ambientales
Valor paisajístico dado por la presencia de los arroyos y el borde con el arroyo Zaimán.
Gestión
Organizaciones barriales fuertes

DEBILIDADES DEL ÁREA

Urbanas
Trama interna deficitaria.
Carencia de planes de infraestructuras. Falta de desagües pluviales y cloacales.
Asentamientos informales. asentamientos con viviendas en condiciones de alta precariedad y carencia de servicios infraestructurales, incluyendo unas 900 familias que se disponen irregularmente sobre tierras tanto de dominio público (Municipal) como del privado, sobre márgenes de arroyos y vía pública, interrumpiendo en algunos casos la continuidad de los trazados,
Situación socio-económica débil, reflejando altos porcentajes de desempleo y predominio de actividades temporales, cuentapropismo e informalidad, y emprendimientos productivos llevados adelante a través de programas estatales.
Espacios públicos intrusados y en mal estado,
Ambientales
Deterioro ambiental por intrusión de los arroyos de la cuenca.
Falta de un plan de manejo integral de cuenca

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DETECTADAS

Barrios.
Carencia infraestructurales, desagües cloacales y pluviales agravando el impacto sobre los arroyos.
Intrusión, irregularidad urbana sobre los arroyos con aumento de los problemas ambientales.
Irregularidad en el dominio en las zonas de mayor debilidad ambiental.
Falta de definición y carácter del sistema costero.
Contaminación y basurales en el cauce de los arroyos.

En síntesis, el sector de Villa Dolores se enfrenta a tres problemáticas principales:

Carácter urbanístico, por ser un sector de expansión reciente con baja dotación de infraestructuras y que ha iniciado su proceso de consolidación típico de las ciudades argentinas. Proceso que puede extenderse largamente en el tiempo.

Origen social, con la precaria radicación de población humilde en tierras, privadas y públicas (incluyendo vialidades) que no le pertenecen.

Origen ambiental, con las dificultades que implica para el equilibrio natural la coexistencia de una cuenca menor y una matriz urbana que no la tuvo en cuenta

Los dos últimos puntos se conectan por las cuestiones del uso del suelo y la tenencia de la tierra. El plazo de consolidación se prolongará más o menos de acuerdo a la capacidad del sector público de resolver los otros dos.

Emergente a su vez de los Talleres Participativos 21 de febrero de 2018 se identificaron con los vecinos los siguientes problemas reforzando muchos de los señalados en el PIAT12:

- **Arroyos**, necesidad de saneamiento, en contacto directo con las viviendas.
- **Calles**, necesidad de empedrados, cordón cuneta y definición de las pendientes;
- **Desmalezamiento y fumigación;**
- **Espacios verdes y deportivos;** Conformación y mantenimiento,
- **Viviendas**, determinar y actuar sobre las viviendas que se encuentran en riesgo social o ambiental. Zonas inundables;
- **Problemáticas sociales:** desocupación, indocumentación, violencia, inseguridad,

A continuación se realiza una síntesis de los lineamientos para el área teniendo en cuenta la dimensión social, urbanística, ambiental y de gestión.

30.4.2. Estrategias de actuación:

Como se mencionó en el diagnóstico y con metas a un la estrategia de actuación se articula en dos escalas:

- a) VILLA LA DOLORES. El área de los TDR;
- b) CUENCA MEDIA DEL ZAIMÁN; Conjunto con el Barrio San Lorenzo

Esta escalaridad permite programar programas y proyectos de manera articulada así como direccionar la obra pública futura y otorgar herramientas al municipio que le permita direccionar el crecimiento en el área.

Se plantean a su vez los siguientes lineamientos para en las dos escalas según la dimensión social, ambiental, urbana y pautas de gestión con meta en articulación de proyectos:

DIMENSIÓN SOCIAL
Promover mejoras en el hábitat y la rehabilitación de los sectores más postergados que se ubican en el sector.
Propiciar la regularización del dominio para los sectores sociales informales.
Promover la mixtura de clase sociales y de organización vecinal.
CUENCA MEDIA DEL ZAIMAN
Promover actividades que promuevan la conciencia ambiental de la cuenca y del manejo de los Arroyos.
DIMENSIÓN AMBIENTAL
Promover acciones que tiendan a la mejora de la calidad ambiental, como ser saneamiento de arroyos y el completamiento de las infraestructuras de servicio.
CUENCA MEDIA DEL ZAIMAN
Generar un ecosistema integrado con toda la cuenca
DIMENSIÓN URBANA
Recuperar y consolidar espacios públicos de calidad mediante equipamiento, forestación y parqueización
Mejorar las condiciones de conectividad del sector, mediante acciones sobre el sistema de infraestructura vial.
Conectar los distintos espacios verdes a través del arbolado urbano considerando y consolidando la vegetación presente en cada uno.
CUENCA INFERIOR DEL ZAIMAN
Incorporar a los arroyos a la cuenca media del Zaimán al sistema urbano a través de la figura de PARQUE FLUVIAL (ver Plan de Sector Zaimán)
DIMENSIÓN DE GESTION
Promover una gestión articulada entre EBY, PROMEBBA, IPRODHA y Municipio en temas de rehabilitación de barrios.
Promover el programa de PLAN DE FORESTACION BARRIAL PARA LA CUENCA

30.4.3. Proyectos y programas

a) **ARTICULACION DE PROGRAMAS Y PROYECTOS: ACCIONES INTEGRADAS BARRIOS DE LA CUENCA DEL ZAIMAN**

En acuerdo con los lineamientos planteados se enuncian a continuación los siguientes programas enmarcando al área de Villa Dolores en el contexto de la Cuenca:

- **PROGRAMA DE FORESTACIÓN INTEGRAL.** A fin de recomponer ambientalmente los barrios de la cuenca y dotarlos de forestación autóctona a la par de consolidar los espacios públicos existentes y propuestos.
- **PROGRAMA AMBIENTAL DE REMEDIACIÓN DE LOS BORDES DE LA CUENCA.** Conformar el borde de cuenca a partir de la implantación de vegetación de remediación y conformación de los espacios verdes públicos urbanos,
- **PROGRAMA INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURA.** Articular los distintos planes de infraestructura del área a fin de proteger el recurso agua.
- **PROGRAMA INTEGRAL DE MEJORAMIENTO DEL HABITAT DE LOS BARRIOS DE LA CUENCA.** Articular las distintas acciones y organismos de gestión del Habitat con el objetivo de consolidar y mejorar las condiciones habitacionales del área en materia de Vivienda, infraestructura, espacio público y regularización dominial.
- **PROGRAMA DE PROTECCION DE LA CUENCA Y DE CONSOLIDACIÓN Y DENSIFICACIÓN EDILICIA DE SUS BORDES.** Crear un programa de densificación urbana que defina los bordes residenciales vacantes de la apertura de tierra de Yacireta a la par de frenar la expansión sobre los bordes de la cuenca.

Para el área Villa Dolores en particular se enuncian los siguientes Proyectos prioritarios:

b) CONFORMACIÓN DEL BORDE DE LA CUENCA MEDIA DEL ZAIMAN

Objetivos.

Configurar y vincular la cuenca inferior del Zaiman con el sistema urbano.

Generar un área integrada recreativa que preserve e identifique a la cuenca baja a fin de generar acciones concatenadas.

Se propone un estudio particularizado de la costa de Villa Dolores con el fin de integrarla a la propuesta de Parque Fluvial y la continuidad del tratamiento de Borde del Zaimán. Para ello se considera a Villa Dolores en conjunto con el Barrio San Lorenzo y el Barrio San Jorge y las siguientes acciones:

- La avenida Cocomarola se convierte así en un eje estructurante a consolidar integrando los distintos espacios verdes de borde.
- La Avenida 172 en sentido este-oeste integrando Las Dolores y Villa Lanús.
- Un sistema de espacios verdes públicos abiertos costeros.

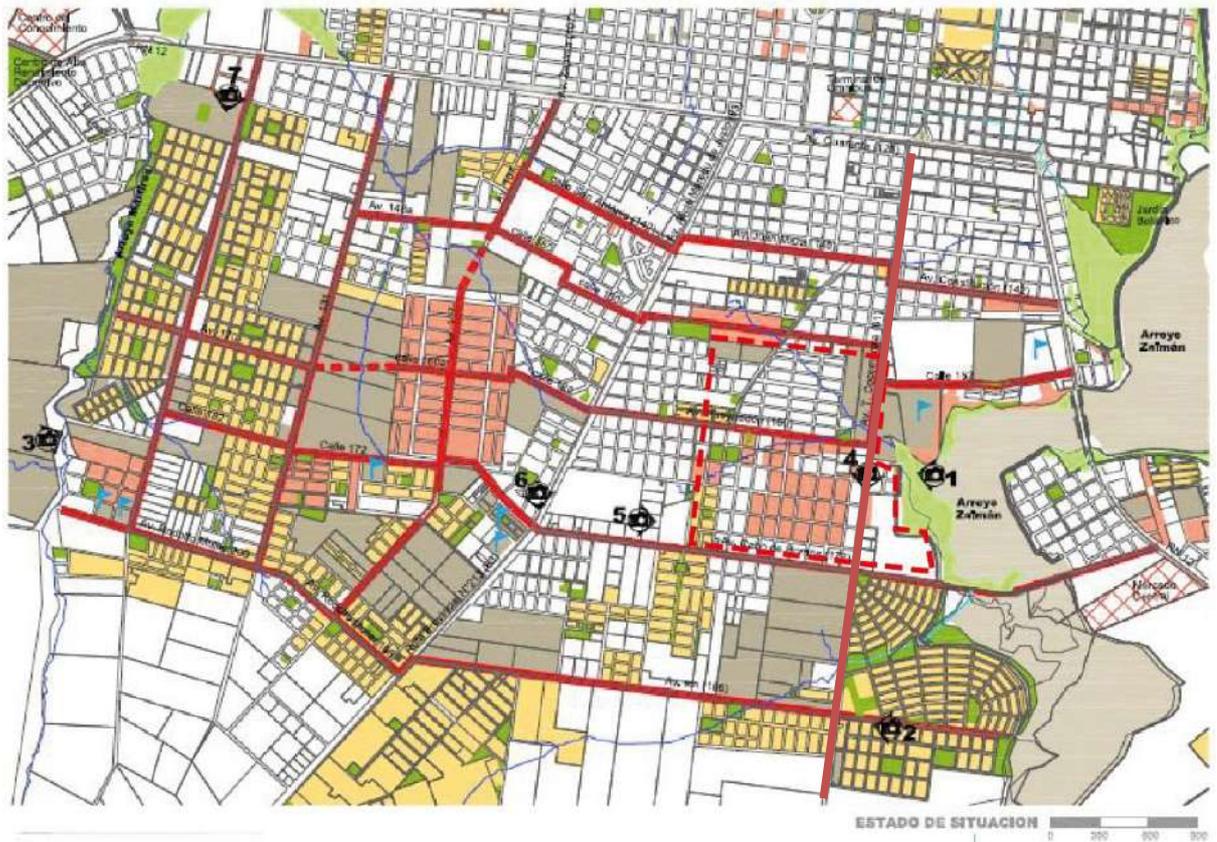
En paralelo se plantea la articulación con el Programa de remediación de borde del Zaimán propuesto.

c) PROGRAMA INTEGRAL DE REHABILITACION DE VILLA DOLORES

Se propone una serie de Proyectos asociados para conseguir los objetivos expresados integrando el Parque lineal a un plan de regularización de viviendas en asentamientos informales y a un plan de movilidad sustentable que organice y estructure el área ofreciendo una nueva centralidad para Villa Dolores.

CONECTIVIDAD BARRIAL
ESTRUCTURA CONECTIVA INTEGRADA Y JERARQUIZADA -Reforzar las vías estructurantes principales conectivas urbanas, Cocomarola y 213 en sentido este-oeste y 172 integrando los barrios de la cuenca. -Continuidad y consolidación de Juan José Paso como avenida de estructuración del sector; -Completamiento y consolidación de la trama interna barrial; - Liberación de las vías intrusadas a partir de la relocalización de viviendas.
SANEAMIENTO AMBIENTAL
SANEAMIENTO DE LOS ARROYOS SAN JOSÉ Y SAN ONOFRE -Programa de infraestructura. Cloacas y desagües; -Conformación del cauce con medidas de remediación ambiental; -Programa de educación Cuidemos la Cuenca; -Inclusión de los Arroyos en los programas de configuración de la Cuenca del Zaimán.
REGULARIZACION DOMINIAL
-Regularización dominial de las tierras intrusadas públicas y privadas; -Reparcelamiento en los cauces de los Arroyos.
VIVIENDAS
CONSOLIDACION Y DENSIFICACION Diseño de viviendas sociales; -Relocalización de viviendas sociales; -Plan tipo PROCREAR para los terrenos regularizados; -Plan de desarrollo de vivienda municipal.
ESPACIO PUBLICO
-Creación de un sistema de espacios públicos barriales que conformen una CENTRALIDAD BARRIAL aprovechando el CAUCE DE LOS ARROYOS Y LAS VIAS PRINCIPALES.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Propuesta de estructuración conectiva del área Villa Dolores





C.1- GENERACIÓN DE UN PARQUE LINEAL EN CAUCE DEL ARROYO SAN ONOFRE

Objetivos

Generar un área integrada recreativa que preserve el Arroyo San Onofre como parte de la cuenca.

Proponer un proyecto de Espacio Público que posicione a Las Dolores en el contexto de Barrios de la Cuenca.

Propuesta

Como se ha señalado en el diagnóstico el Arroyo San Onofre presenta serios problemas socio-ambientales a lo largo de su cauce (intrusamiento, contaminación, pérdida de definición del cauce) a la par que su importancia ambiental deriva de su rol como parte componente del sistema de la Cuenca. El avance de la urbanización sobre su cauce y la falta de definición urbana es tal vez uno de los mayores problemas que presenta el área. Es por ello que se propone como Proyecto central la conformación de un PARQUE LINEAL a cielo abierto a lo largo del cauce que además de sanear la situación ambiental actual ofrezca un ESPACIO PÚBLICO articulador de las distintas demandas de espacio público barriales a la par de integrarse con las propuestas de remediación de la Cuenca. Por otra parte la definición del cauce posibilita la regularización dominal de los predios intrusados, la posibilidad de densificación en el nuevo frente creado a la par de generar un sistema de movilidad sustentable ofreciendo nuevas calles para la promoción de la bicicleta y la peatonalidad.

C.2- ESTRUCTURA CONECTIVA BARRIAL

Objetivos

Generar un sistema de movilidad y conectividad integrada a partir de la definición de distintos ejes urbanos-ambientales de escala urbana y barrial.

Integrar el cauce de los Arroyos al sistema conectivo alentando el uso de las movilidades sustentables no motorizadas,

Propuesta

Organizar una estructura vial conectiva integrada y jerarquizada a partir de las siguientes acciones;

- a) **Jerarquizar las vías conectivas de escala urbana y regional** - Cocomarola y 213 en sentido este-oeste y 172 integrando los barrios de la cuenca, con el fin de integrar el área al sistema urbano de manera fluida. Incorporar transporte público y otras modalidades no motorizadas: biciesenda y circuitos peatonales. Incorporar equipamiento urbano.
- b) **Organizar y consolidar una estructura secundaria de escala sectorial** —Juan Jose Pasó y Cocomarola sumadas a las vías de escala secundaria. Pavimentar o consolidar conjunto con el plan de desagües pluviales que otorguen una base infraestructural unificada con las acciones en los barrios de la Cuenca.
- c) **Consolidar y definir las calles barriales.** Definir, pavimentar o consolidar las calles terciarias conjunto con el plan de desagües pluviales que otorguen una base infraestructural unificada en Villa Dolores. Resolver los problemas de intrusión y los pasos en el cruce con los Arroyos.
- d) **Plan veredas del barrio.** Crear un programa municipal para definir conjunto con los vecinos las veredas del barrio en conjunto con un plan de forestación barrial.
- e) **Parque lineal San Onofre,** Con biciesendas y circuitos de salud acompañando el saneamiento del Arroyo, promoviendo las movilidades no motorizadas.

C.3- PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS INFORMALES

Objetivos

Colaborar a regularizar los asentamientos informales en Villa Dolores a la par de promover una ocupación residencial del área con buenos estándares urbanos.

Propuesta

Las ocupaciones irregulares en villa Dolores coinciden con los terrenos no conformados colindantes al Arroyo San José y San Onofre. Conforman un espacio ocupado irregularmente, con construcciones sin permisos oficiales y con calidades constructivas deficitarias, con escasa o nula provisión de infraestructura, conformando un espacio social diferenciado de concentración de pobreza.

"el problema de los Asentamientos informales, no solo es un problema de planificación urbana o vivienda, pues responde a la suma de dificultades estructurales asociadas a la pobreza y a las respuestas de la sociedad para contenerla y evitarla. Por lo cual, los programas de regularización y de relocalización de asentamientos, deben ser observados desde la doble perspectiva de la obra pública y de las políticas sociales, lo cual diferencia los programas de mejoramiento del hábitat popular de las políticas de vivienda tradicionales" PROSUR Habitat – CABA.

Por ello se propone alentar soluciones multipropósito que contemplen en primer lugar a la población alojada y que además tiendan a revertir las situaciones de degradación ambiental

detectadas que en algunos casos cuando involucran el recurso agua pone en riesgo la salud de los habitantes.

Resolver el problema antes mencionado es contemplar operaciones que tengan en cuenta los requerimientos ambientales de tierra en torno del arroyo en el caso de dejar la cuenca a cielo abierto en su actual traza, la necesidad de suelo para radicar los asentamientos, la coexistencia de propietarios de suelo que reclaman por el ejercicio real de sus derechos. Por ello se plantea las siguientes consideraciones:

- a) Plan de regularización dominial en los casos de intrusamiento estudiando la relocalización en el mismo barrio,
 - b) Configurar del espacio público a fin de ordenar los usos residenciales a la par de evitar futuras intrusiones;
 - c) Tender a soluciones habitacionales que promuevan la mixtura de clases sociales y de poblaciones de diferentes orígenes;
 - d) Articular programas diferentes destinados al Habitat a fin de poder ofrecer soluciones habitacionales diversas;
 - e) Promover el liderazgo del Municipio en otorgar soluciones integrales –vivienda e infraestructura- con participación ciudadana.
-

Actividad 31: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsable: C9 Borgarello

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiando C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk

Descripción de tareas:

31.1. Sobre los proyectos estratégicos para el área de Villa Dolores. Posadas.

Del Plan de Sector para Villa Dolores se desprende la necesidad de propender a acciones articuladas que den cuenta de las distintas problemáticas abordándolas de una manera integral. En este sentido la crítica subyacente a la forma que se direcciona la obra pública tendiente a resolver problemáticas sociales es que éstas tienen en general una resolución sectorial sin tener en cuenta el conjunto de implicancias sociales, ambientales y urbanas.

Es por ello que se propone un proyecto marco que articula los tres proyectos estratégicos solicitados:

PROYECTO MARCO: REHABILITACION DEL SAN ONOFRE- VILLA DOLORES	
PROYECTO ESTRATEGICO 1. MEJORA INTEGRAL DEL HÁBITAT DE ASENTAMIENTOS INFORMALES EN CAUCE DE ARROYO	Aspectos ambientales/ de regularización dominial/ definición habitacional.
PROYECTO ESTRATEGICO 2. PARQUE LINEAL SUBCUENCA ARROYOS SAN ONOFRE	Aspectos ambientales/ de infraestructura/ conectivos y espacio público,
PROYECTO ESTRATEGICO 3. REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN CAUCE DE ARROYO	Definición dominial/relocalización de viviendas/regularización.

31.1.1 RELEVAMIENTO CAUCE DEL ARROYO SAN ONOFRE, LAS DOLORES

A fin de realizar propuestas particularizadas sobre el área se realizó un relevamiento de detallado de los asentamientos y el loteo en las márgenes del Arroyo San Onofre. Los últimos trabajos de campo sobre villa Dolores nos han aportado una significativa información sobre el tamaño y disposición de los asentamientos informales y su combinación con la cuenca del arroyo, correlacionando el problema social con el ambiental. La combinación de estas problemáticas consecuencia de un crecimiento urbano sin dirección estatal, tienen su emergente en:

- Contaminación de las aguas producto de la presencia de basurales e infraestructuras cloacales deficitarias;
- Informalidad dominial e intrusamiento;
- Viviendas sobre el cauce;
- Inundaciones sorpresivas.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

A continuación se sintetizan los gráficos de relevamiento de: accesos y vías, cruces, asentamientos irregulares.





Gráfico 1. Accesos y vías

Como se puede observar parte de las calles materializadas por el catastro se encuentran intrusadas son a la vez coincidentes con el cauce del arroyo,

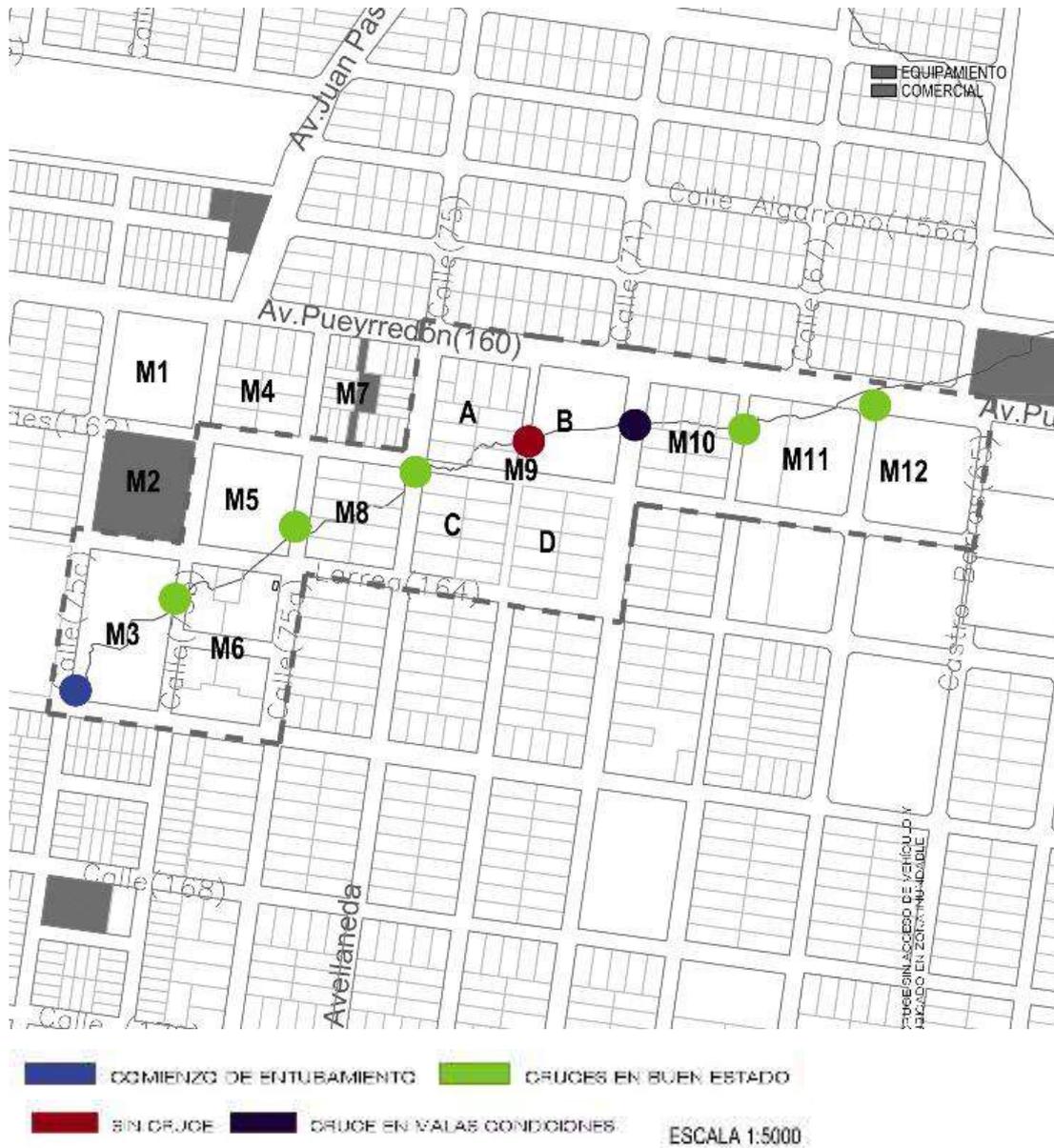


Gráfico 3. Cruces

Se detectaron los cruces entre las vías y el arroyo San Onofre.



Gráfico 4. Asentamientos

Se releva y se transmite a dicha ficha los asentamientos existentes en las manzanas analizadas, clasificándolos en: irregulares, mixtos, presuntamente regulares y regulares. Posterior a ello se corrobora la ubicación de los mismos, se la coteja con el catastro y los dominios conocidos.

31.2 PROYECTO ESTRATEGICO 1. MEJORA INTEGRAL DEL HÁBITAT DE ASENTAMIENTOS INFORMALES EN CAUCE DE ARROYO

En este punto desarrollamos algunas propuestas espaciales, entendiendo que ninguna es definitiva, en tanto los programas de esta naturaleza requieren de la construcción de consensos sostenidos en el tiempo y de flexibilidad política para ofrecer diversas soluciones.

Las dos desarrolladas parten de supuestos diferentes, en tanto la primera intenta asumir el trazado y la parcelaria en su geometría ya prevista, solo liberando espacios que con carácter público contienen la traza del arroyo y sectores colindantes susceptibles de ser agredidos por inundaciones.

La segunda por el contrario, alertados por los Ingenieros hidráulicos sobre las dificultades para excavaciones de suelo por su dureza, pone su acento en jerarquizar la traza de arroyo y su entorno, contraponiéndose al catastro existente, lo que genera parciamente parcelas con geometrías no usuales y en algunos casos extremos, ineficientes.

La relación entre el relieve y la geometría catastral genera áreas conflictivas que intentamos dividir en tramos, atento las particularidades de los problemas.

El primer tramo se propone en la Av. Pueyrredon desde la Av. Cocomarola hasta la calle 71, donde la apertura de la traza completa de Pueyrredón requerirá el traslado de viviendas asentadas en la calle misma, la aceptación del desvío de un tramo sobre lotes privados (para poder tomar el puente de reciente construcción). Esta solución puede perfectamente aceptar el tránsito que hoy circula por la zona, pero si los flujos de tránsito crecieran y se quisiera confirmar el rol de conector que el plan de Posadas le otorga a Pueyrredón debiera construirse otro puente complementario para llevar el tránsito ascendente. Es en principio un problema de prioridades en la obra pública. El segundo tramo se refiere a lotes consolidados con propietarios presentes en los que el arroyo circula por dentro de sus terrenos. En estos casos la complejidad está en la restricción normativa sobre el derecho de propiedad, desde antiguo legislada por el derecho de aguas, que impide el desvío de los cursos naturales, prohíbe la utilización excesiva del recurso, prohíbe endicamientos y construcciones que afecten el normal flujo del agua, el vuelco de sustancias contaminantes, etc

El tercer tramo, es el de mayor complejidad. Incluye asentamientos y la traza del arroyo sobre tierras privadas, también incluye en menor proporción lotes privados ocupados por sus propietarios. Este sector es el que requiere la aplicación del Programa de ordenamiento del suelo y regularización dominial que luego se detalla.

Operaciones de traslado propuesto en terrenos intrusados en cauce

a) Dentro de las áreas con asentamientos las mayores necesidades de traslado a otros lugares con disponibilidad de tierras se encuentran en los que ocupan tierras bajas y/o en la vía pública sobre la traza de la Av. Pueyrredón.

b) En otros asentamientos sobre tierras privadas puede intentarse la mudanza o la radicación de la población e incluso incrementar la cantidad de familias a partir de un cuidadoso reparto de las tierras aptas disponibles, incluyendo la posible intervención del Iprodha con la construcción de viviendas nuevas o la mejora de las existentes. Esto incluye desalojar las áreas cercanas al arroyo para poder generar un corredor de mitigación ambiental.

c) Los propietarios privados pueden ser compensados a partir de la compra de los terrenos o a través de canjes de tierra. Se ven como posibilidades tierras públicas dentro del mismo barrio, tierras privadas revalorizando algún sector o en tierras remanentes de la EBY sobre la cuenca del arroyo Zaimán. Los propietarios privados que tienen hoy sus propiedades afectadas por ocupaciones o por la traza del arroyo o por ambas, se supone que están dispuestos a entrar en negociaciones que permitan destrabar el statu quo y recuperar aunque de manera parcial su propiedad

La justificación de esta operatoria de cambio con la EBY surge del necesario control de la calidad del agua que llega a los subembalses. A la fecha se identifican tierras de la EBY disponibles en el entorno del Jardín Botánico, en terrenos recuperados en la otra orilla (lindantes con Villa Lanus) y en el frente costero alto de Villa Lanús.



---	TIERRA PRIVADA UTILIZADA	22.000 M2
---	TIERRA PUBLICA UTILIZADA	11.000 M2

ESCALA 1:5000

PLANO DE USO DE SUELO FINAL



	TIERRA PRIVADA UTILIZADA PARA PARQUE PÚBLICO ENTORNO ARROYO	17,809 M2	OPCIÓN A DE ENTUBAMIENTO DEL ARROYO
	TIERRA PRIVADA UTILIZADA PARA VIVIENDA SOCIAL	14,563 M2	OPCIÓN B DE ENTUBAMIENTO DEL ARROYO
	TIERRA PRIVADA UTILIZADA EN CANJE PARA TRASLADAR LOTES PRIVADOS	16,976 M2	
	TIERRA PÚBLICA UTILIZADA PARA PARQUE PÚBLICO ENTORNO ARROYO	3,247 M2	
	TIERRA PÚBLICA UTILIZADA PARA VIVIENDA SOCIAL	1,331 M2	
		10,470 M2	
	TOTAL TIERRA PRIVADA	38,032 M2	
	TOTAL TIERRA PÚBLICA	11,801 M2	

31.3 PROYECTO ESTRATÉGICO 2-PARQUE LINEAL SUBCUENCA ARROYOS SAN ONOFRE

En acuerdo a lo planteado en los objetivos del Plan de Sector y Proyecto estratégico 1-Mejoramiento del Habitar de los Asentamientos informales del Arroyo San Onofre, se propone el estudio para la conformación del Parque Lineal San Onofre como una operación integral que a la par que libere el cauce genere un espacio público continuo en sus márgenes.

Para tal fin, y en acuerdo con lo anterior, se determinan los lotes afectados total o parcialmente por el cauce a fin de estudiar el posible trazado del Parque lineal.

Para la operatoria para liberar y organizar el cauce a cielo abierto se descarta la alternativa de re-proyectar el recorrido del arroyo de manera que su traza coincida con la de vialidades públicas seleccionadas para mejor acomodarse al relieve del sitio. Esta alternativa, inconveniente desde lo ambiental es seguramente más económica que la de generar el corredor ambiental.

La reorganización del uso de suelo, que se propone en este punto, conlleva a dejar estipulada la traza de las vías públicas y las áreas parque para el/los futuros loteos. La afectación de tierra privada puede realizarse mediante acuerdos en los que los propietarios acepten canjear su lote por otro en otra locación, dentro del barrio o no. También puede realizarse por compra pactada o por expropiación con fines de utilidad pública

Partimos de la base que los hoy propietarios se encuentran en estado de necesidad, con sus propiedades ocupadas y/o cruzadas por un arroyo que le resta utilidad. Situación que impide su enajenación en el mercado y deprime el valor del suelo en la zona. Entendemos que todos estarán de acuerdo en provocar un cambio que les permita salir del statu quo

A las grandes parcelas privadas que existen en la traza se les puede exigir que mantengan un entorno del arroyo (12 mts. a cada lado) libre de ocupaciones y con servidumbre de acceso para tareas de manejo de aguas, limpieza y mantenimiento.

Para cualquiera de estas acciones se requerirá la actuación tanto del gobierno provincial como del gobierno local. Este último deberá elaborar un plan estratégico que ayude a generar los traslados de las familias que están en los asentamientos a nuevas tierras designadas para su uso. El gobierno provincial deberá elaborar el marco normativo que permita reformular el catastro, el registro de la propiedad y la tasación de los canjes. Estas medidas para ser dispuestas requieren de marcos normativos existentes o nuevos por crearse que permitan la readecuación de la parcelaria existente y su reemplazo por una nueva parcelaria que en conjunto o por sectores reasigne las áreas públicas (con destino a espacio público o viviendas sociales) y las privadas.

Siendo el suelo el material escaso, su utilización debe permitir una mayor densificación para las viviendas sociales y el menor despliegue posible de las áreas relacionadas con el corredor ambiental público en torno al arroyo que garantice la preservación del recurso. El diseño de los loteos y las viviendas deben entonces responder al criterio de utilización intensiva del suelo. Las experiencias posadeñas (y argentinas en general) de viviendas colectivas para sectores de bajos recursos tienen muchos ejemplos de fracasos. Entendemos que una mejor alternativa es la asignación de lotes mínimos y que las viviendas puedan desarrollarse en dos plantas y tengan patrones de crecimiento simples.

LOTES AFECTADOS POR TRAZA DEL ARROYO SAN ONOFRE



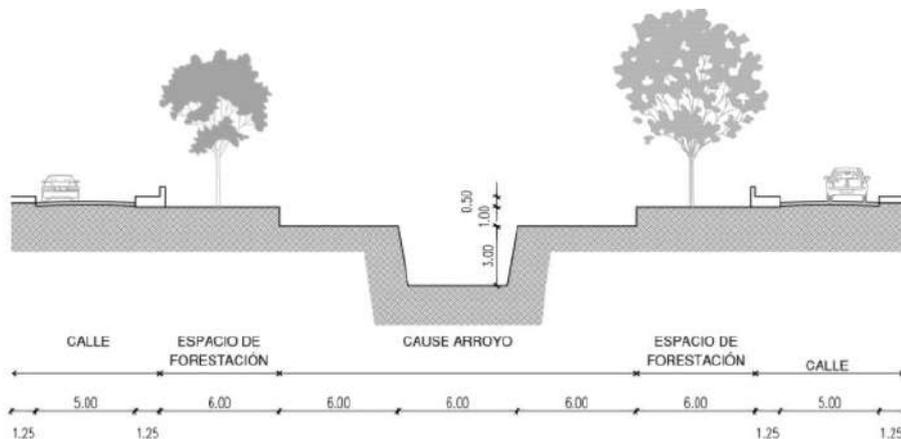
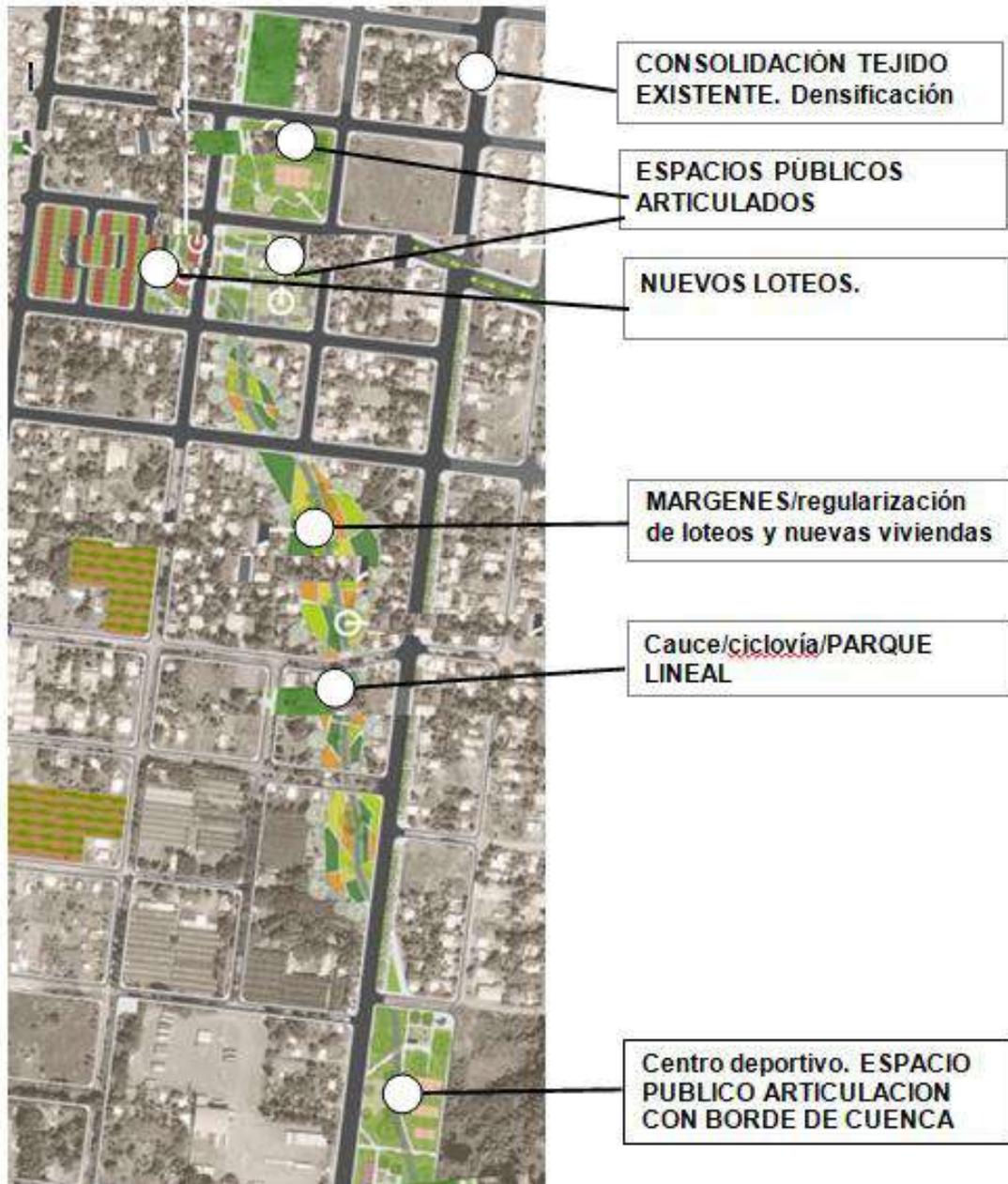
	LOTES AFECTADOS POR LA TRAZA DEL ARROYO CANTIDAD DE LOTES: 16 SUPERFICIE AFECTADA: 10.639 M2		LOTES AFECTADOS PARCIALMENTE POR LA TRAZA DEL ARROYO CANTIDAD DE LOTES: 7 SUPERFICIE AFECTADA: 11.607 M2
	LOTES AFECTADOS POR LA INFLUENCIA DEL ARROYO CANTIDAD DE LOTES: 10 SUPERFICIE AFECTADA: 6.465 M2	TOTAL DE SUPERFICIE AFECTADA: 28.711 M2	
			CALLES NO ABIERTAS

PLANO DE NUEVAS TIERRAS PUBLICAS



Programa PARQUE LINEAL ARROYO SAN ONOFRE	
1- MOVILIDAD NO MOTORIZADA	Ciclovías y peatonalidad conformando el borde del cauce y dando frente a las parcelas nuevas y reprogramadas.
2- ESPACIO PÚBLICO	Circuito recreativo y de salud con conexión a través de la promoción de movilidades no motorizadas con el Cauce de Zaimán. Creación de un Parque Público lineal articulador de espacios públicos existentes.
3- SANEAMIENTO AMBIENTAL	Plan de manejo de residuos Plan de manejo de aguas Infraestructuras del agua Forestación de remediación
4- FORESTACIÓN	Plan de forestación Barrios de la cuenca
5- VIVIENDAS DE BORDE	Ver programas de asentamientos informales y programa de densificación.

Usos de suelo Parque lineal San Onofre. (en base a la propuesta del PIAT 2012)





Referencias				Posadas / Villa Dolores	B-01
	Área de intervención		Reasignación terrenos privados	29811,44 m ²	
	Nuevo puente Av. Pueyrredón		Privados con restricción al dominio por derecho de agua	7523,23 m ²	esc: 1:5000
	Viviendas sociales		Parque nuevo	18409,09 m ²	28/02/ 2018
	106				

31.4 PROYECTO ESTRATÉGICO 3- PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y VIVIENDA SEMILLA

Existen en el país variados ejemplos del tratamiento de áreas que poseen problemas similares al estudiado en Villa Dolores. Los mismos pueden servirnos de guía conceptual para nuestro abordaje. La ciudad de Posadas tiene una larga experiencia en el tratamiento de asentamientos informales y un Instituto de la Vivienda que en número de soluciones puede considerarse el más eficiente del país. Si bien su política se ha volcado principalmente a la construcción de barrios nuevos de vivienda terminada, extendiendo la ciudad, es oportuno potenciar otras formas de intervención.

Partimos de la noción de hábitat, medio físico transformado por grupos sociales para lograr una mejor satisfacción de sus necesidades básicas: medio natural, seguridad, identidad, encuentro, educación, trabajo.

El mejoramiento del hábitat incorpora acciones integrales coordinadas a fin de favorecer la integración y el desarrollo sostenible de las comunidades, fortaleciendo además el concepto de ciudadanía, para que las personas accedan a sus derechos y afronten sus responsabilidades. Abarca aspectos jurídicos, dominiales, urbanísticos, constructivos, habitacionales y sociales.

Nos basamos en la transformación de los asentamientos informales en barrios formales de la ciudad mediante el trazado de calles y de la subdivisión en lotes perfectamente identificables y susceptibles de obtener un título propietario. Permitiendo el acceso a las infraestructuras y los servicios urbanos.

Una tarea prioritaria será profundizar el conocimiento de la situación, definiendo por medio de un censo quienes serán los beneficiarios del programa. Hogares que habiten en el sitio de forma continuada, ciudadanos o extranjeros con residencia permanente acreditada por autoridad pública, que no sean propietarios de otro inmueble

Los hogares asentados en calles, espacios públicos o espacios con riesgo ambiental deberán relocalizarse prioritariamente. En el caso de ser posible (lo cual requiere estudios de detalle) podrán regularizarse viviendas susceptibles de inscribirse en lotes mínimos y con acceso público, también podrán regularizarse lotes con varios hogares bajo el régimen de la propiedad horizontal. En estos casos puede implementarse procesos de mejoramiento de las condiciones básicas de las viviendas.

El objetivo principal, la integración social, requiere también instrumentar una adecuada participación de los afectados, lo que no solo conducirá a la mejora del hábitat sino también el sentido de pertenencia y de identidad al ser reconocidos como actores y protagonistas de los procesos que los incluyen.

Los acuerdos a alcanzar con los beneficiarios deben incluir el uso y defensa de los espacios públicos y el cuidado ambiental de la cuenca. Esto también implica un compromiso del gobierno en el sentido de calificar esos espacios con equipamientos y plantaciones que construyan un paisaje y un espacio utilizable y mantenerlos en el tiempo. Estas áreas pueden ser también sujetos de concursos de proyecto, normalmente un buen camino para enriquecer el espacio público.

El concepto de vivienda semilla, un núcleo mínimo muy apto para ampliarse puede ayudar a extender la cantidad de familias que reciben soluciones aceptando la existencia de restricciones presupuestarias. La vivienda semilla y la voluntad familiar por ampliarlas también inician un compromiso de los habitantes con la construcción de su vivienda, generando empáticamente arraigo e identidad.

Como se desprende de lo ya expuesto, se debe partir de un planteo estratégico indicativo, pero aceptando que puede sufrir adaptaciones o cambios en su implementación.

Cada solución habitacional podrá ser escriturada para que los hogares encuentren la seguridad jurídica que conlleva la propiedad. Entre otras ventajas cada familia tendrá una dirección identificable que los integrará a los sistemas de comunicación, empezando por el viejo correo, pero continuando con una relación normal con las empresas de todo tipo de servicios urbanos

El tamaño y la complejidad de la tarea definen el plazo del Programa, que no será menor a 5 años. El gobierno del municipio deberá disponer de recursos humanos con experiencia en la regularización de asentamientos y también en el mejoramiento del capital social de personas en riesgo.

Para el caso de la ciudad de Posadas, la particularidad institucional, obliga a sentar en una mesa de concertación a 4 actores públicos: la gobernación, el IPRODHA, la EBY y el gobierno municipal.

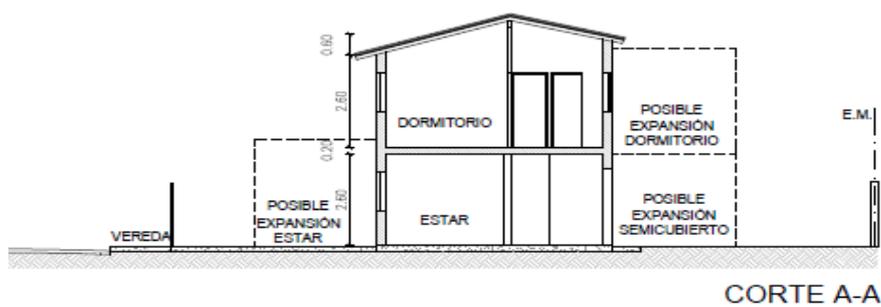
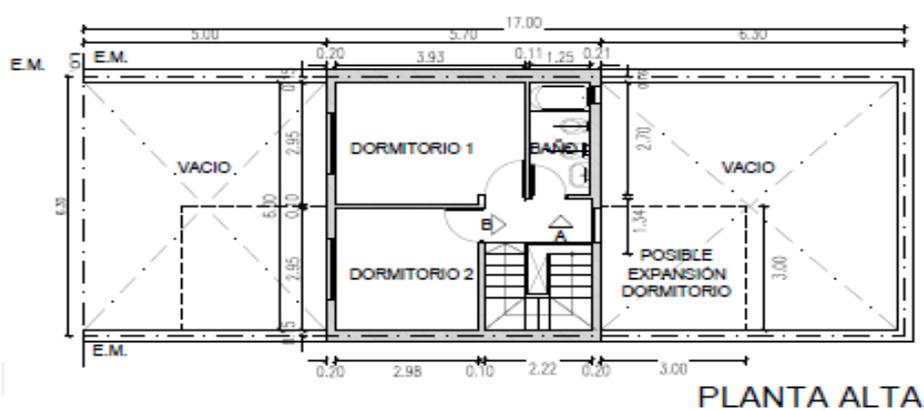
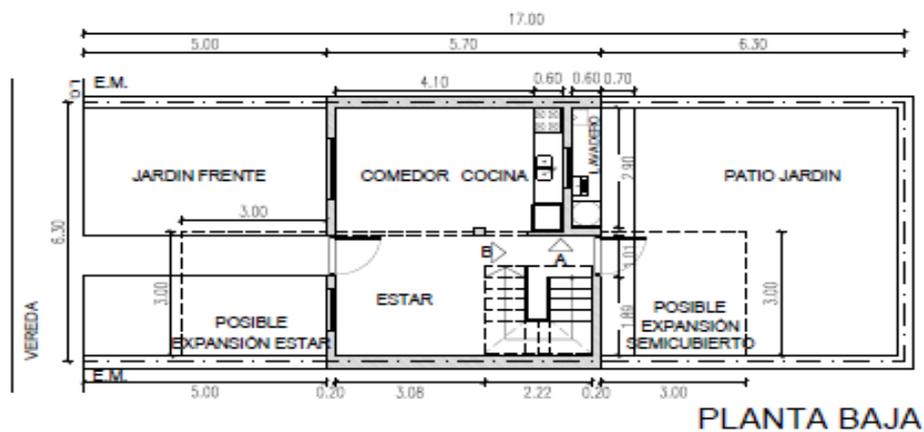
Componentes del programa

a) Infraestructura, equipamientos urbano y comunitario, soluciones habitacionales y saneamiento ambiental
b) Gestión de tierras y regularización de la tenencia
c) Promoción de actividades sociales y comunitarias
d) Gerenciamiento de proyectos
e) Adecuación del marco normativo

Vivienda mínima

Se acompaña también un anteproyecto de parcelamiento y módulo de vivienda social definido de acuerdo a los siguientes criterios: Atento a la penuria de tierras se propone un loteo de parcelas mínimas (6.00 x 17.00 mts) que contiene una vivienda en dos plantas reduciendo la huella construida. Se mantiene un retiro de 5 mts de la línea municipal que permitirá alojar un vehículo el edificado deja al fondo un retiro de 6 mts. utilizable como jardín o huerta. Se prevén posibles crecimientos para el agregado de dormitorios, galería cubierta o ampliación del estar.

De esta manera se logra una urbanización relativamente densa sin adoptar la tipología multifamiliar, formato que ha demostrado muchas dificultades como prototipo para la vivienda popular.



Actividad 32: Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: C7 Díaz

Intervienen: C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiando C12 Graglia

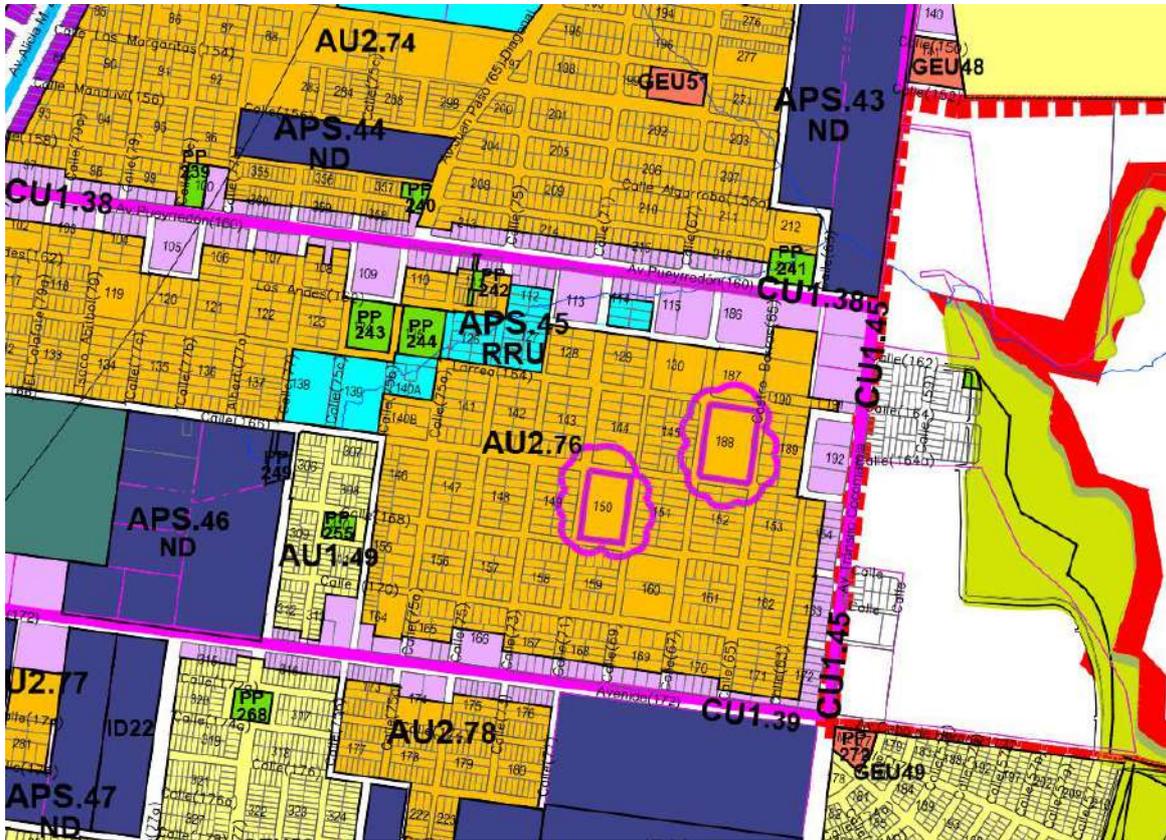
Descripción de tareas:

Normativa de aplicación: ver actividad 7

Planos de normativas existentes generales en escala macro: ver actividad 7

Las Dolores

Planos de normativas existentes en el sector de Las Dolores, correspondientes al Plan Urbano Ambiental de Posadas.



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Las Dolores - Normativas internas e indicadores

Áreas urbanas 2

AU-2		UTS - UNIDAD TERRITORIAL SUR										
ÁREA URBANA 2												
AU2.66	AU2.67	AU2.68	AU2.69	AU2.70	AU2.71	AU2.72	AU2.73	AU2.74	AU2.75	AU2.76	AU2.77	AU2.78
CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA												
Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.												
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA											
	Superficie mínima de la parcela											350 m ²
	Frente mínimo de la parcela											10 m.
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO											
FOS - Factor de Ocupación del Suelo											0.70	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja											SI	
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo											0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE											
	Entre medianeras											SI
	Semi perímetro libre											SI
	Perímetro libre											SI
	SERVIDUMBRES											
	NO											
	ALTURA											
	Altura mínima											3 m.
	Altura máxima entre medianeras											13 m.
	Altura máxima semiperímetro libre											13 m.
	Altura máxima perímetro libre											13 m.
	Tolerancia de altura											5%
Lotes internos											6 m.	
Centro de manzana											Libre	
CUERPOS CERRADOS Y BALCONES												
Sobre línea Municipal											4 m.	
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA											
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (350 m ²).											
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO												
El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.												
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA												
RESIDENCIA												
*PERMANENTE:												
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)												
COLECTIVA: (Multifamiliar-Hogar Infantil-Casa Pensión-Albergue-Asilo)												
*TRANSITORIA:												
ALOJAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hosteria- Hotel - Hostal - Apart Hotel).												
CULTURA												
*ARTES:												
(Centro Cultural -Biblioteca -Galería de arte- Museo).												
*ENTRETENIMIENTOS :												
(Salón de fiestas infantiles-Ciber- Restaurante-Billar- Asociación Club social y deportivo).												
*DEPORTIVOS:												
(Gimnasio - Club social y deportivo).												
EDUCACION												
*INICIAL:												
NIVEL INICIAL:(Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar).												
ESCUELA O COLEGIO: (Con internado-Diferencial)												
PRIMARIO: (Escuela-Colegio)												
*FORMACIÓN:												
SECUNDARIO: (Escuela-Colegio)												
INSTITUTOS: (Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.)												
UNIVERSIDAD: Facultad publica y privada.												
SALUD												
*BASICA: (Todos)												
*COMPLEJA:												
(Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro medico odont.-Clínicas y Sanatorios-Servicios, Centro o clínica veterinaria)												
COMERCIOS Y SERVICIOS												
*MINORISTAS												
BASICOS:(Todos, excluidos Cartería-Gigantografía-lubricantes)												
ALIMENTOS: (Todos, excluidos Abasto Frigorífico)												
ESPECIFICOS: (Algunos)												
OCASIONALES: (Todos)												
CENTROS: (Hasta 400m2)												
ESPIRITUALES: Servicios funebres (oficina)												
*MAYORISTAS												
DEPOSITOS: Clase V												
ADMINISTRACIÓN												
*PRIVADA: (Todos)												
*FINANCIERA: (Cajero automatico)												
*INSTITUCIONAL PUBLICA: (Algunos)												
PRODUCCIÓN												
*INDUSTRIA: (algunas Clase 5 Inocuas)												
INFRAESTRUCTURA												
*COMUNICACIONES: (Radio-TV.Telefonia)												
*TRANSPORTE: (Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios)												
*SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).												

CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL						
ESTE - OESTE	CU1.16 MARTÍN FIERRO	CU1.17 BUSTAMANTE	CU1.18 CTE. ANDRESITO	CU1.24 J.J. URQUIZA	CU1.25 J.J. URQUIZA	CU1.26 T. DE TACUARI
CU1.27 LÓPEZ Y PLANES	CU1.28 BUSTAMANTE	CU1.29 CMTE ANDRESITO	CU1.34 CALLE 148	CU1.35 SAN ANTONIO	CU1.36 JUAN MAZA	CU1.37 CONSTITUCIÓN
CU1.38 PUEYREDÓN	CU1.39 CABO DE HORNO	CU1.40 CABO DE HORNO				
NORTE - SUR	CU1.19 SANTA CATALINA	CU1.20 SANTA CATALINA	CU1.21 LAVALLE	CU1.23 L.G. SAN MARTIN	CU1.30 JAURETCHÉ	CU1.31 JAURETCHÉ
CU1.32 L.B. ARECO	CU1.33 ZAPIOLA	CU1.41 AV. 147	CU1.42 AV. 131	CU1.43 ZAPIOLA	CU1.44 COCOMAROLA	CU1.45 COCOMAROLA

CARACTERIZACIÓN DEL AREA	
Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.	

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
	Superficie mínima de la parcela	300 m ²
Fronte mínimo de la parcela	10 m.	
DE LA EDIFICACIÓN	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI	
FIS - Factor de impermeabilización del Suelo	0.15	
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICIÓN EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	
		NO
	ALTURA	
	Altura mínima	7 m.
	Altura máxima entre medianeras	25 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	31 m.
Altura máxima perímetro libre	37 m.	
Tolerancia de altura	5%	
Lotés internos	6 m.	
Centro de manzana	Libre	
SALIENTES Y BALCONES		
Sobre línea de edificación	4 m.	
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m ²).	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.	
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA		
RESIDENCIA *PERMANENTE: INDIVIDUAL: (Unifamiliar) COLECTIVA: (Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue) *TRANSITORIA: ALDAMIENTO TURISTICO: (Albergue-Hostelería-Hotel - Hostal - Apart Hotel) CULTURA *ARTES: (Biblioteca-Galería de arte-Archivo - Auditorium - Museo) *ENTRETENIMIENTOS: Salón de fiestas infantiles - Ciber-boteche ballable - Restaurante - Billar / Videojuegos / Bowling - Asociación Club Social) *DEPORTIVO: (Gimnasio - Club social y deportivo). EDUCACION *INICIAL: NIVEL INICIAL (Guardería / Jardín maternal/ Pre escolar). PRIMARIO: (Escuela-Colegio) *FORMACIÓN: SECUNDARIO: (Escuela-Colegio) INSTITUTOS: (Instituto Técnico y de oficios-Academias de Belleza, Idioma-Técnicos / Academias-Invent. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.) UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada. SALUD *BASICA: (Todos) *COMPLEJA: (Laboratorio genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y consultorios, Institutos privados - Hospital - Servicios, Centro o clínica veterinaria) COMERCIOS Y SERVICIOS *MINORISTAS BÁSICOS (Todos) ALIMENTOS: (Todos, excluido Abasto Frigorífico) ESPECÍFICOS: (Algunos) OCASIONALES: (Todos) CENTROS: (Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m ² .) *ESPIRITUALES: SERVICIOS FUNEBRES: Servicios funerarios (jefatura) - Sala velatoria con depósito y/o garaje. *MAYORISTAS: (Sin depósito (exposición y venta) - Con depósito (excepto perecederos) - Con depósito (productos perecederos)). DEPÓSITOS: Clase V *ADMINISTRACIÓN *PREVADA: (Todos) *FINANCIERA: (Cajero Automático - Casa de cambio) *INSTITUCIONAL PÚBLICA: (Algunos) PRODUCCIÓN *INDUSTRIA: (Actividades artesanales -Algunas Clase 5 Inocuas) INFRAESTRUCTURA *COMUNICACIONES: (Todos) *ESTACIONES: (Combustibles - Expansión y manipulación de Gas). *TRANSPORTE: (Taller de desechos y colectivos sin lavadero - Garaje para ómnibus y colectivos, madaneras y grúas - Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escaleras - Estacionamiento en edificios) *CARGAS: (Expreso de carga Liviana) *SERVICIOS: (Depósito de agua-Venta de gas en local dispensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora).		

Áreas urbanas 1

AU-1													UTS - UNIDAD TERRITORIAL SUR		
ÁREA URBANA 1															
AU1.40	AU1.41	AU1.42	AU1.43	AU1.44	AU1.45	AU1.46	AU1.47	AU1.48	AU1.49	AU1.50	AU1.51	AU1.52			AU1.53
AU1.54	AU1.55														
CARACTERIZACIÓN DEL AREA															
Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.															
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA														
	Superficie mínima de la parcela												300 m ²		
	Frente mínimo de la parcela												10 m.		
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO														
FOS - Factor de Ocupación del Suelo												0.60			
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja												NO			
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo												0.20			
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE														
	Entre medianeras												SI		
	Semi perímetro libre												SI		
	Perímetro libre												SI		
	SERVIDUMBRES												3		
	ALTURA														
	Altura mínima												3 m.		
	Altura máxima entre medianeras												9 m.		
	Altura máxima semi perímetro libre												9 m.		
	Altura máxima perímetro libre												9 m.		
Tolerancia de altura												5%			
Lotes internos												6 m.			
Centro de manzana												Libre			
OBSERVACIONES	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES														
	Sobre línea Municipal												NO		
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA														
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m ²).														
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA															
RESIDENCIA															
*PERMANENTE															
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)															
COLECTIVA: Convento / Seminario / Monasterios.															
*TRANSITORIA:															
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: (Camping - Cabañas).															
CULTURA															
*ENTRETENIMIENTO: (Observatorios).															
*DEPORTIVO: (Club deportivo / Campos de deportes - Cancha de golf - Club de tiro / polígono de tiro - Hípico / Club de polo / Hipódromo - Ciclismo - Aeromodelismo - Autódromo).															
EDUCACION															
*INICIAL:															
PRIMARIO: (Escuela)															
*FORMACIÓN:															
SECUNDARIA: Escuela.															
UNIVERSIDAD: Campus universitario.															
SALUD															
*BÁSICA: (Sala de primeros auxilios - Consultorio externo / veterinario).															
COMERCIOS Y SERVICIOS															
*MINORISTAS															
ALIMENTOS: (Quiosco - Despensa - Frutería / Verdulería - Carnicería de corte y expendio).															
*ESPIRITUALES:															
FUNERIAS: (Cementerio Parque/ Mausoleos / Criptas).															
*MAYORISTAS															
DEPOSITOS															
Clases: I,II,III (algunos, ver anexo)															
PRODUCCIÓN															
INDUSTRIA: (Clases:1,2,3, (algunos, ver anexo)).															
Agroindustria.															
*PRIMARIA															
AGRICOLA: (Cultivo anual y de estación, cereales, oleaginosas, yerba, tabaco, té, - Silos - Huertas / Hortalizas, legumbres, flores, plantas ornamentales, frutales).															
FORESTAL: (Cultivo agroforestal y extracción de madera (forestación) - Viveros / Invernaderos - Campos forestales experimentales).															
PECUARIA: (Piscicultura - Apicultura - Avicultura / carnes, huevos - Cría de animales de granja / Caprino, equino, bovino, ovino, porcino - Encierros / Establos / Corrales - Graneros - Servicios agrícolas y pecuarios - Pesca y servicios conexos - Caballería, Tambos, Venta de Ganado.															
OTROS: Olerías - Explotación de minas y canteras - Extracción de arenas y arcillas).															
INFRAESTRUCTURA															
*SERVICIOS: Estaciones de transferencia de desechos - Relleno Sanitario.															

Definiciones necesarias particulares

Áreas de Interés Urbanístico (AIU) o Área para Plan de Sector (APS): sectores del tejido urbano cuya renovación, total o parcial y/o nueva urbanización, se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades: alto grado de deterioro ambiental, edilicio y de los espacios públicos; obsolescencia de las instalaciones existentes; desafectación de usos o traslado de usos que dieron origen al sector; presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso, sean del dominio público o del dominio privado; presencia de tierras del dominio público (nacional, provincial o municipal); ubicación estratégica de la porción del tejido en el interior de la planta urbana. El ordenamiento urbanístico de estas áreas se remite al Plan de Sector (PS).

Recuperación y rehabilitación urbana, para definir el ordenamiento de una parcela o conjunto de parcelas del dominio público y/o privado que se encuentran total o parcialmente ocupadas por asentamientos irregulares y cuya renovación y rehabilitación urbana se llevará adelante progresivamente en el tiempo de acuerdo con un proyecto de urbanización integral del sector que contemplará el trazado y apertura de calles, la ubicación de nuevos espacios públicos y sitios para el equipamiento comunitario. El proyecto de urbanización se desarrollará con la figura de Plan de Sector (PS). Cuando la ejecución del proyecto involucre, además de la Municipalidad de Posadas, a otros organismos del estado provincial y/o nacional, se establecerá entre todas las partes un acuerdo respecto de los compromisos que cada parte asume en la ejecución del proyecto. Ese acuerdo se formalizará con la firma de las partes de un Convenio de Desarrollo Urbano (CDU), que acompañará al Plan de Sector (PS), tal como se indica en el Capítulo IV del Título III de la presente Ordenanza.

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas Sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): corresponden a las instalaciones y/o construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública, la seguridad, los servicios urbanos y el transporte, ubicados en parcelas de superficie igual o mayor a 3.500,00 m² (tres mil quinientos metros cuadrados). En estas situaciones, para los proyectos de ampliación y/o reforma interior, se deberán acordar los indicadores urbanísticos específicos con las oficinas técnicas municipales que correspondan.

Las Dolores

Planos de normativas existentes en el sector de Las Dolores, correspondientes al Plan de Frente Fluvial de Posadas.



Normativa existente de Frente Fluvial (Fuente: Ordenanza XVIII – Nº 126).

Criterio de adecuación: ver actividad 7

Adecuaciones por área de intervención:

La normativa existente no es incompatible con las acciones propuestas para el área de intervención. En función de las particularidades de la planificación urbana y los proyectos estratégicos propuestos se plantean las siguientes adecuaciones a la normativa de aplicación urbanística y otras.

Las Dolores:

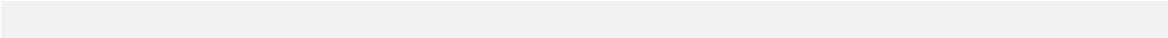
Plan de sector de rehabilitación (parcelas ocupadas por viviendas precarias con situación dominial irregular).

Reajuste parcelario para lotes de mercado.

Reajuste parcelario para viviendas de interés social.

Plan de sector de recuperación y rehabilitación urbana para parcelas ocupadas.

5 MIGUEL LANÚS



Producto 8: Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús

Actividad 33: Actualización de la situación socioeconómica y urbano ambiental del área de Miguel Lanús con relación a los datos de base de la Entidad Beneficiaria

Responsable: C2 Caporossi

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiondo C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

Asisten: C11 Gimenez C13 Barczuk Srta. Rocio Conci

Descripción de tareas:

33.1- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

33.1.a. Ubicación y limitación del área

Debemos observar desde un principio el entorno del barrio Miguel Lanús, haciendo foco fuertemente en sus límites barriales y la discontinuidad tanto física como urbana funcional que se da gracias a ello.

La pieza estudiada limita al NE con el Río Paraná, al SE con el arroyo Laguna (límite físico entre la ciudad de Posadas y la de Garupá), al SO lo hace con la Ruta Nacional nº 12 y al NO, con un grupo de barrios relativamente conflictivos con los que la trama presenta la mayor fragmentación y quiebre: "Sesquicentenario", "Las vertientes", "Don Ricardo", "6 de Septiembre", "A 3-2" y "Santa Cecilia".

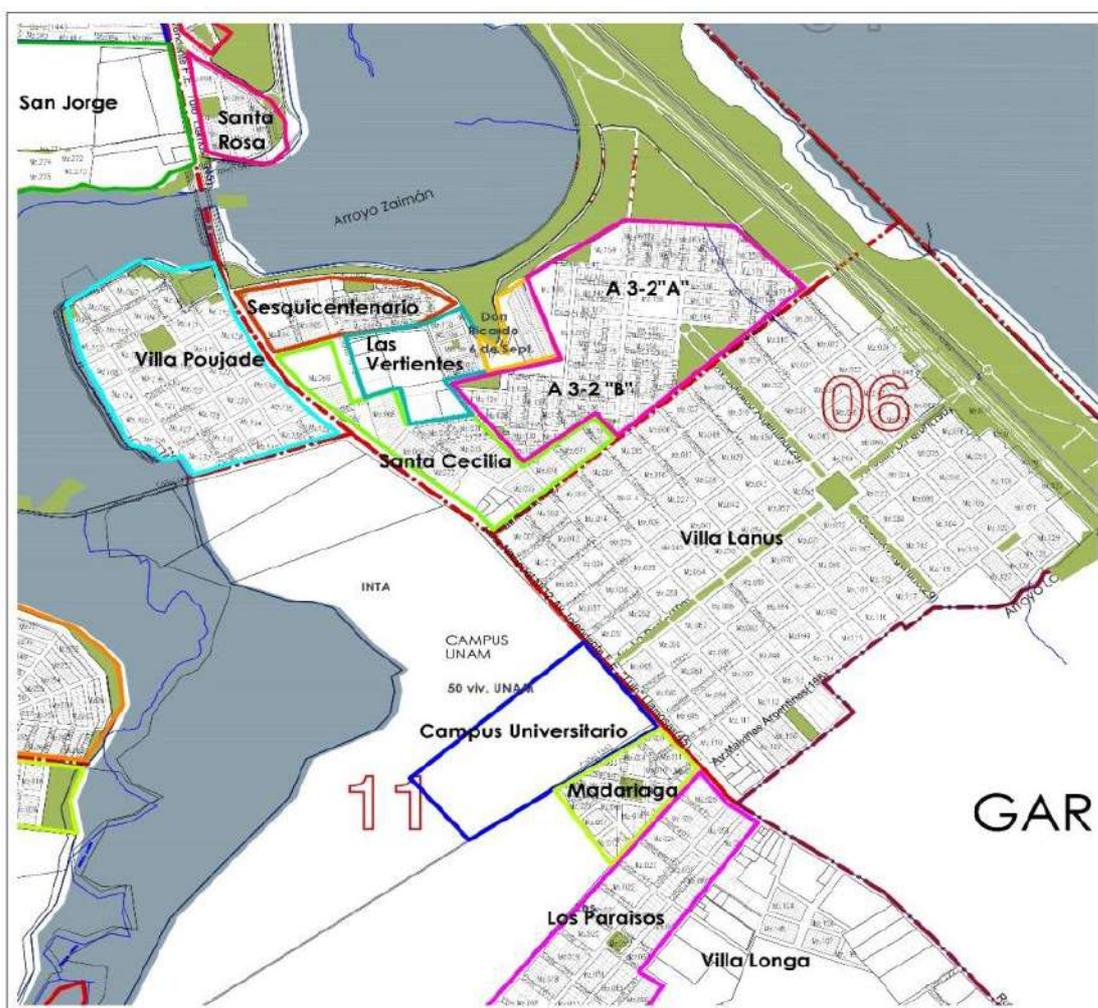


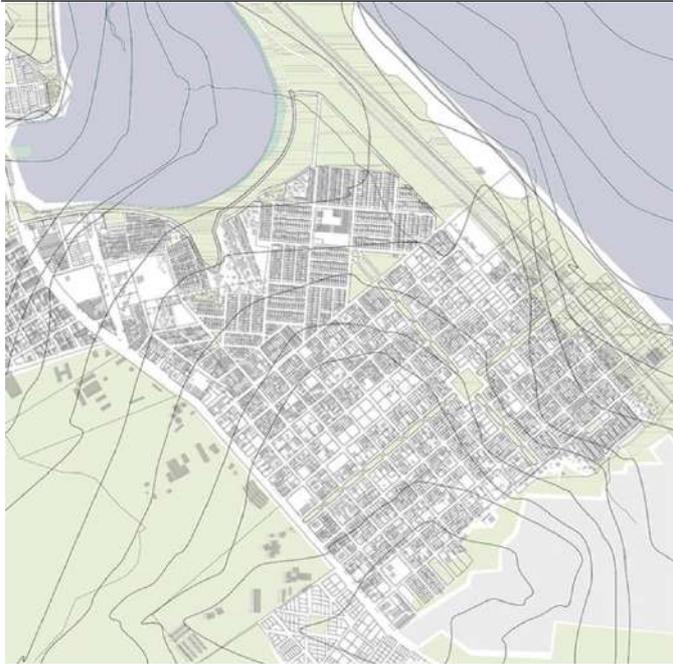
33.1 b. Principales características del área

33.1 b. 1. Trazado y trama

Luego de hacer hincapié en dicha discontinuidad tanto de trama, traza y densidad como social, es deber recaer en el trazado que encontramos dentro del barrio mismo; el fraccionamiento encontrado nace en 1912 y se desarrolla en dos ejes tipo "cardo y decumano" paralelo y perpendicular a la costa respectivamente. Los mismos están representados por dos tiras de bulevares de generosas dimensiones ubicados en lo que resultan ser las avenidas Soldado argentino y J. D. Perón. En los cuatro cuadrantes resultantes de la intersección de dichas avenidas con los límites del barrio se genera un amanzanamiento de 100 x 100 metros, compuesto por parcelas de 50 x 50 y de 25 x 50 metros, en sus orígenes y loteado de manera extremadamente más fragmentada hoy en día.

Se observa como positivo la prolongación de todas las vías, exceptuando algunas pocas, y a su vez se recae nuevamente en el hecho de dejar de lado los desniveles y la topografía característica en el lugar en pos de la imposición de un trazado típico que responde únicamente a los criterios geométricos normalmente adoptados.



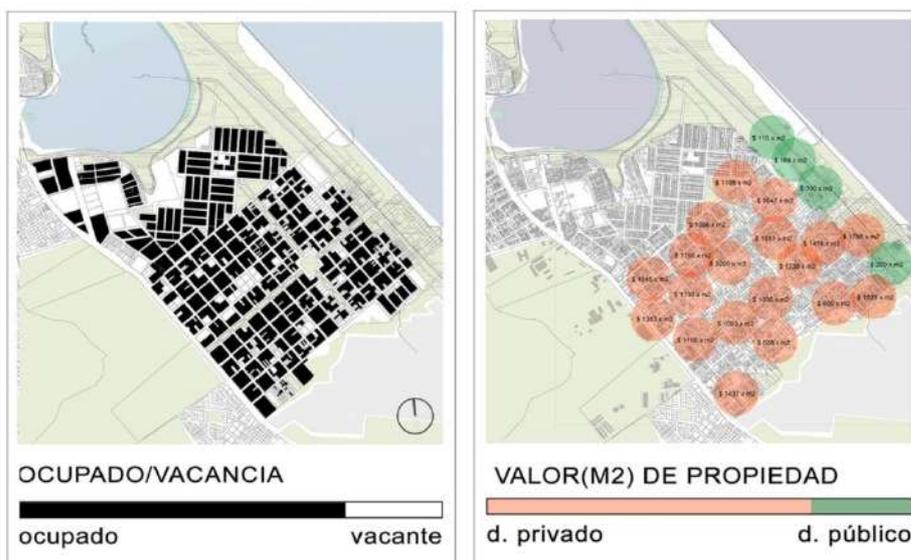


Topografía en sector de intervención (Fuente: propia).

33.1 b. 2. Vacancia y valor del suelo

El sector cuenta con áreas vacantes disponibles para el completamiento y la densificación. Con respecto a la utilización de dichos lotes se observa como el uso de los mismos crece a medidas que nos acercamos a la ruta nacional y decrece en pos llegamos a la costa ribereña. En este mismo sentido de desarrollo se encuentran también los dominios y la regularización de cada lote, tendiendo claramente a la irregularidad al mismo tiempo que avanzamos hacia el río.

Continuando con la fuerte relación que genera este eje SO-NE se observa también el crecimiento del valor del suelo en los lotes cercanos a la ruta y al corredor comercial y logístico que genera la misma. A su vez el polo educativo y científico ubicado en el otro margen de la vía hace de catalizador y atrae tanto las primeras inversiones en el sector como así también el aumento del precio por metro cuadrado de cada parcelamiento.



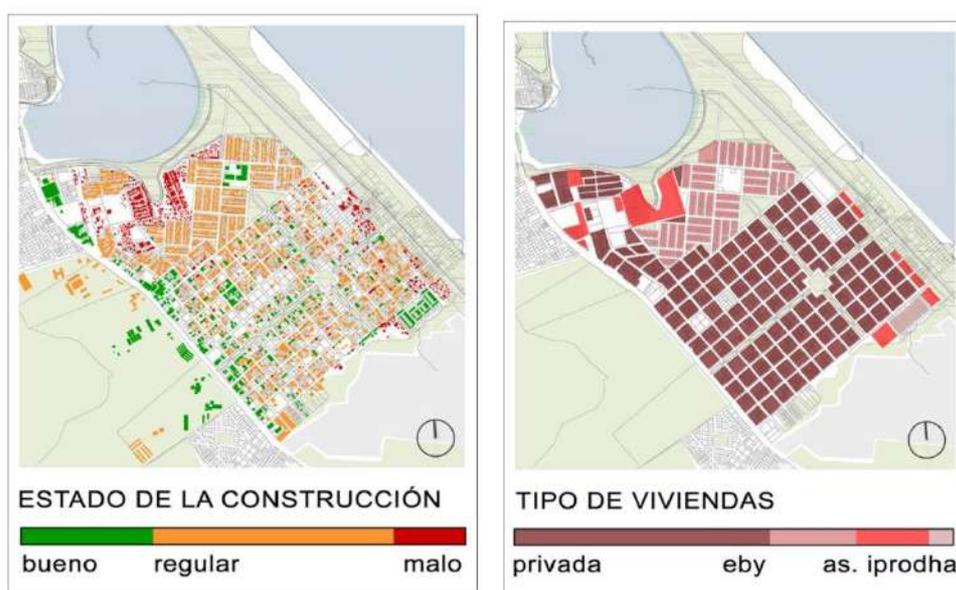
Mapa de vacancias y valor del suelo (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

33.1 b. 3. Estado de la construcción, tipo de viviendas y dominios

El eje SO-NE y su intersección con la Ruta Nacional nº12, junto con el valor de los terrenos en este preciso lugar, refleja instantáneamente un claro polo de atracción que genera desde el vamos mejores condiciones de habitabilidad, debido a las inversiones realizadas y al poder adquisitivo que poseen las personas que pueden adquirir dichas propiedades.

A su vez es clara la abrumadora mayoría de lotes con viviendas privadas dentro de la trama cerrada del barrio, pero se modifica instantáneamente al salir de sus límites geométricos y acercándose hacia los límites precisos barriales. De modo contrario, los barrios aledaños nacen mediante la inversión pública y es este otro de los motivos que quiebran la relación entre estos espacios.

Además de dicha división entre loteos privados e inversiones públicas, no se debe dejar de lado la alta cantidad de asentamientos informales e irregulares que aparecen a medida que nos vamos alejando del centro geométrico del barrio y que se acrecientan de forma magnífica al hacer contacto con las vías paralelas y lindantes con el borde ribereño.



Mapa de estado de la construcción y tipo de viviendas (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

33.1 b. 4. Asentamientos

Los asentamientos informales e irregulares forman gran parte del problema urbano de la zona, ya que el límite que desarrollan en el borde ribereño NE, se ha vuelto cada vez más fuerte y denso en los últimos años y forma una dura barrera física hacia el desarrollo, la conexión y articulación que podría y debiera tener el barrio para con la costa y los equipamientos que allí se desarrollan, o que bien podrían hacerlo.

La mayoría de los asentamientos ocupan terreno público y, al mismo tiempo, aumentan la mancha urbana geométrica original y rompen el trazado regulador existente desde un principio.

No debemos olvidar la urbanización generada también en el borde SE de la mancha, en el límite con la ciudad de Garupá, que conforma de la misma manera que los anteriores, un límite y un freno a la integración tanto natural (con el arroyo existente en el lugar), como social y funcional entre el barrio de Miguel Lanús y el lindero de Fátima.

Al mismo tiempo y completando esta gran muralla al desarrollo y la integración con el borde ribereño, se observa al N del barrio un conglomerado de manzanas utilizadas con fines industriales y al mismo tiempo contradictorias con la continuidad del trazado.



Mapa de asentamientos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

33.1 b. 5. Densidad

Avanzando en este orden, se releva también la situación de densidades en el barrio y sus alrededores, detectando el aumento gradual desde el centro del barrio hacia sus bordes, elevando paulatinamente sus números hacia la Ruta Nacional nº12 y haciéndolo bruscamente en el otro sentido al encontrarse con los asentamientos recientemente nombrados.

A su vez, se observa fácilmente y desde un primer momento las notas altas de densidad en los casos de viviendas de interés social, es decir, en todo barrio construido por la Entidad binacional Yacretá y por el mismo IRPODHA.



Mapa de densidades (Fuente: Censo 2010).

TOTAL DE VIVIENDA Y POBLACIÓN (sin discriminar por sexo y edad)		
CHACRAS / BARRIOS	VIVIENDAS	POBLACIÓN
Miguel Lanús	2135	6135
Villa Dr. Madariaga	284	642
Los Paraísos	553	1933
TOTAL	2952	8710

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. IPEC – Instituto Provincial de Estadística y Censo, Misiones.

33.1 b. 6. Normativa

Los cambios normativos relativos a los indicadores urbanísticos realizados en el último lustro, apuntan al desarrollo y densificación del área, en función de la disponibilidad de vías de comunicación urbanas y regionales y la proximidad al Campus Universitario.

Según el PUAP, encontramos tres grandes grupos dentro de las áreas abarcadas: los corredores urbanos, las áreas urbanas y las áreas especiales ribereñas.

El corredor urbano coincidente con los márgenes de la ruta nacional y el generado por la Av. J. D. Perón, son los que permiten mayor altura (37 y 31 metros respectivamente), y generan mediante la mayor cantidad de usos permitidos el respectivo corredor; siendo el primero de características mayormente logísticas y el segundo siendo el eje vertebrador de toda la composición barrial.

Las AU 2.9 Y AU 2.10 son las que conforman los cuatro cuadrantes que contiene el barrio y son destinadas principalmente al uso residencial, pero conviven constantemente con actividades comerciales pequeñas y debido a la altura permitida hoy en día (25 metros en perímetro libre), se observa la clara vocación de las mismas a responder al llamado que hacen las residencias universitarias, tan características en la zona y en aumento constante.

La AU 1.14 se diferencia claramente del resto y es la única que lo hace, ya que es generada sobre el proyecto de viviendas existente, permitiendo solamente dos niveles de altura, manteniendo formal y paisajísticamente las características de dicha sub-área.

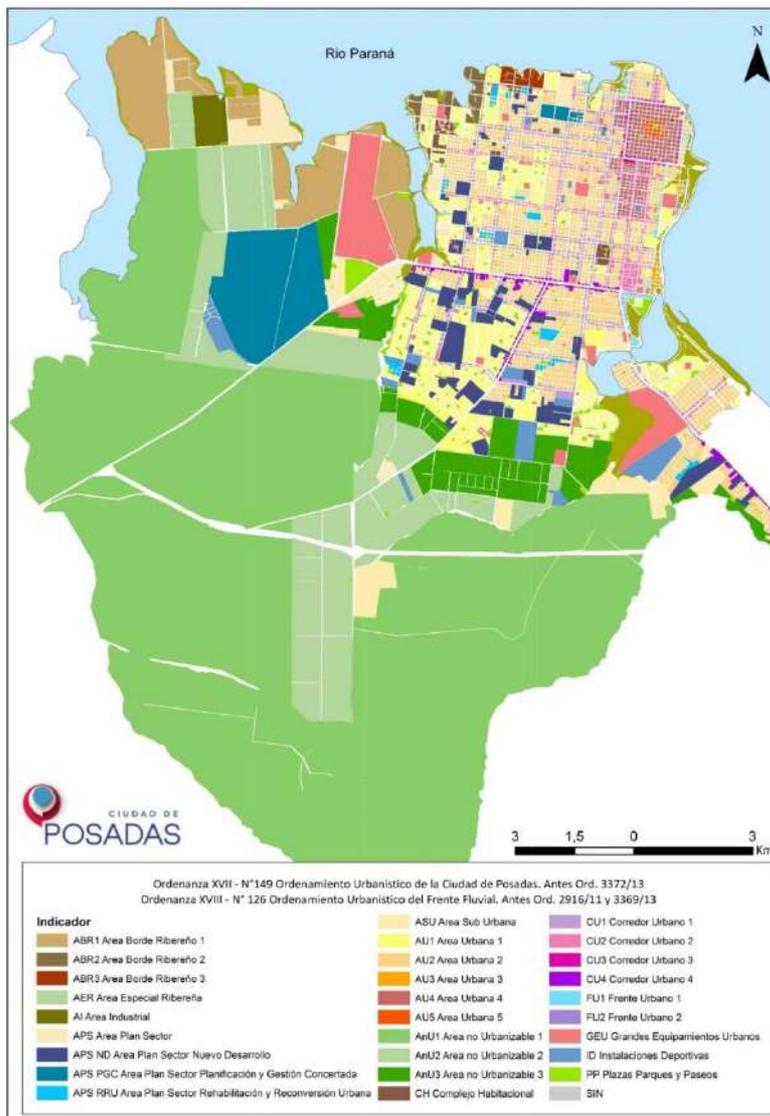
Por último, encontramos las AER, grandes áreas de tierra sin uso ni dominio definido hasta hoy, pegadas al margen fluvial y a la espera de planes urbanos que le den el correcto funcionamiento y articulación, no solo con el barrio sino de manera concatenada entre cada una de las AER que se desarrollan en todo el borde costero de la ciudad de Posadas.

Sintéticamente entonces, encontramos dos corredores marcados fuertemente por la Ruta Nacional nº 12 y por la Av. J. D. Perón, grandes áreas urbanas destinadas a residencia tanto unifamiliar como universitaria, un foco de densidad media, grano fino y altura baja reflejada en la AU 1.14 y una gran área de amplias posibilidades en la costa del Río Paraná.

Estudio 1.EE.0710 - “Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos”



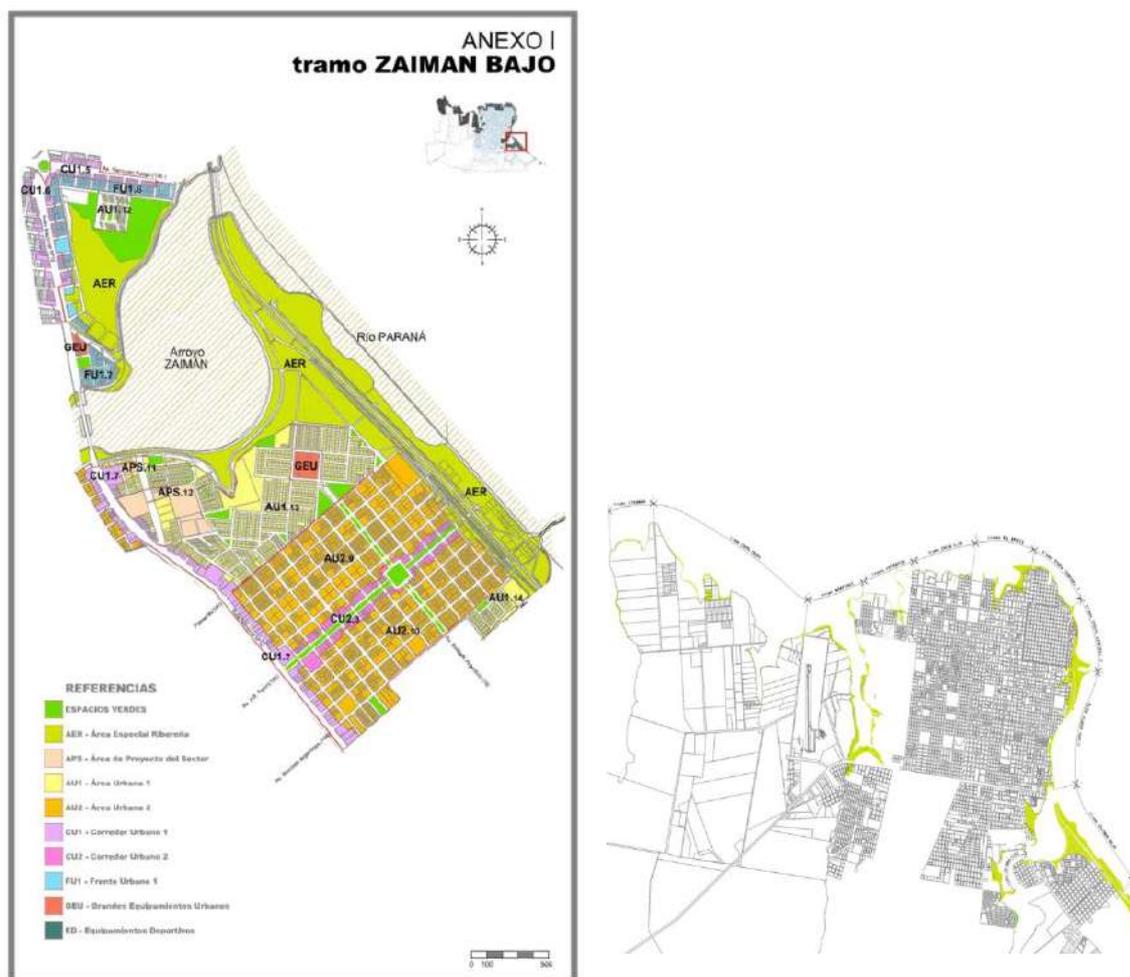
Normativa de sector (Fuente: Indicadores urbanos Posadas PUAP).



Normativa de la ciudad de Posadas (Fuente: Ordenanza XVII – N°149).

Es importante resaltar también la presencia del Plan de Ordenamiento urbanístico del “Frente

fluvial", que atañe también el área de Miguel Lanús, denominándola "Zaimán bajo" y definiéndola de la siguiente manera.



Normativa de sector (Fuente: Ordenanza XVIII – N° 126).

33.1 b. 7. Equipamientos

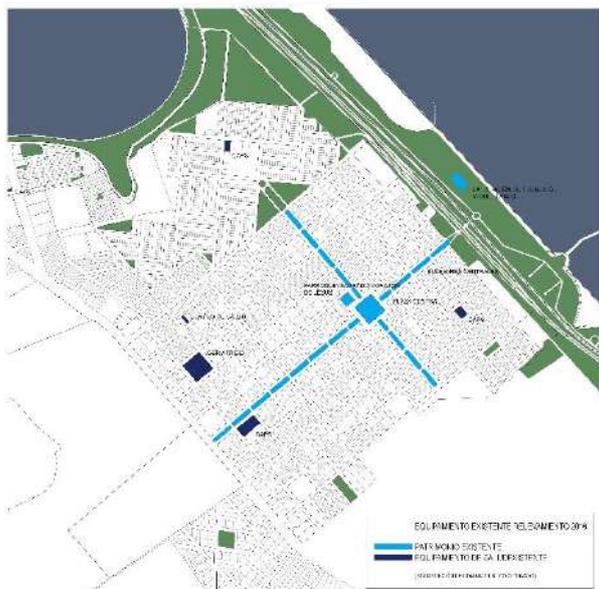
Continuando el análisis realizado, se aborda el relevamiento de los equipamientos existentes en el área y en sus barrios aledaños, en caso de que los radios de influencia de cada uno de ellos permitan su uso.

La mayor cantidad de equipamientos se encuentra claramente del lado sur de la Av. Soldado Argentino y coincide tanto con el mapa del aumento del valor del suelo, como con los que reflejan crecimiento de la densidad, de las condiciones de habitabilidad y del estado de la edificación.

Enumerando cada uno de los rubros relevados observamos:

En equipamientos de salud el barrio cuenta con dos CAPS (centros de atención primaria de la salud), un geriátrico de grandes dimensiones, un centro de salud y un centro de recuperación de alcohólicos y drogadictos.

- Red sanitaria: Unidad de Geriatría Villa Lanús Nivel I
- Hospital Nivel I "Nuestra Señora de Fátima"
- Centro de Atención Primaria de Salud "CAPS Municipal Villa Lanús"
- Centro de Atención Primaria de Salud "CAPS N° 13 Villa Lanús" - Ministerio de Salud Pública – Zona Sanitaria Capital – Área Programática I.



Mapa de equipamientos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

Al hablar de equipamiento educativo nos encontramos con dos instituciones que brindan el servicio del NIVEL INICIAL, dos instituciones de educación primaria, una de educación secundaria y una de educación terciaria (Escuela de Policías de la provincia de Misiones).

- Escuela Provincia N° 205
- Escuela Superior de Policía
- Escuela N° 269 “Nuestra Sra. de la Anunciación de Itapúa”

Es clave resaltar la existencia del campus de la UNAM en las inmediaciones del barrio, elemento clave para la concepción universitaria del área e institución generadora de todo crecimiento en el área.

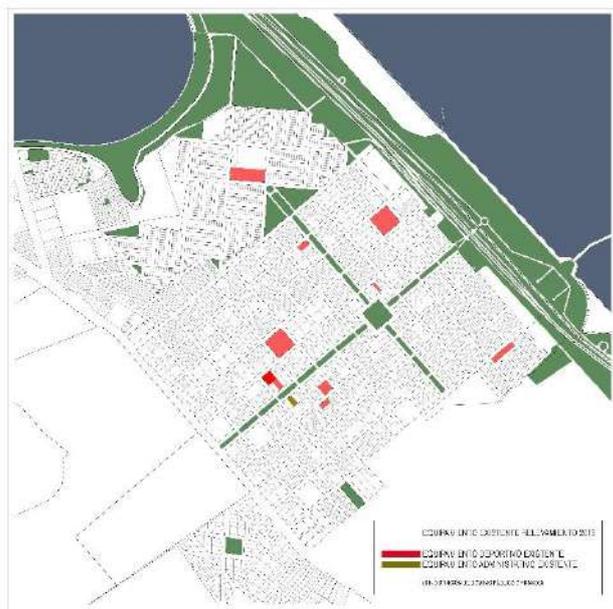
Son equipamientos de interés social: un centro de recuperación de adictos, un centro de atención a la tercera edad, y dos centros de actividades sociales barriales.



Mapa de equipamientos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

Son relevados también la gran cantidad de equipamientos deportivos públicos o privados, obteniendo como referencia máxima los predios de entrenamiento físico de la Escuela de Policías de la provincia de Misiones que, abarcando una manzana entera, compite con otro terreno de las mismas dimensiones ubicado al norte del barrio y fuertemente apropiado por los habitantes del mismo.

Es el centro de integración territorial Delegación Miguel Lanús, el equipamiento administrativo destacable y relevante en todo el barrio.



Mapa de equipamientos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

Equipamientos comerciales tales como: el mercado concentrador provincial, y un mercado ferial local se encuentran también en las inmediaciones.

Como cierre del relevamiento de equipamientos existentes observamos la ubicación de la comisaría más cercana y la falta de equipamiento de seguridad se hace visible.



Mapa de equipamientos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

En un mapa síntesis se observa la tendencia de ubicación de los equipamientos de mayor envergadura y la forma en que se vuelcan hacia los corredores urbanos detallados en la normativa ya expuesta y existente hoy en el barrio y la ciudad.



Mapa de equipamientos (Fuente: Municipalidad de Posadas).

33.1 b. 8. Infraestructura

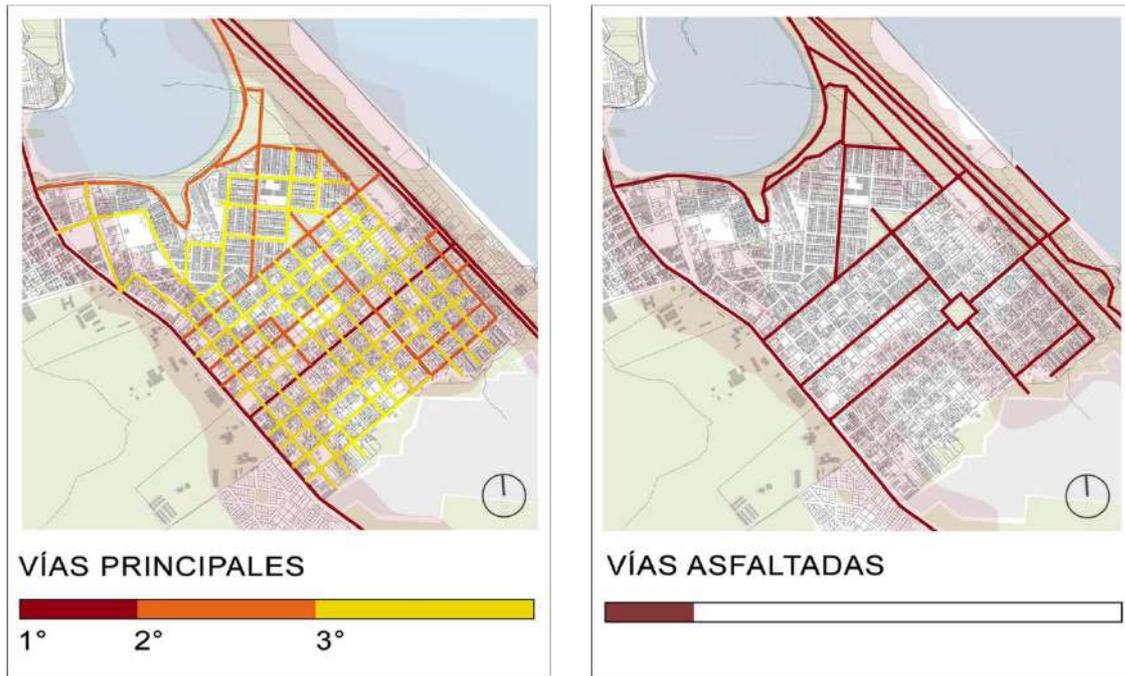
A la hora de realizar un análisis en la llegada y la utilización de la infraestructura en el barrio Miguel Lanús, se las separa en dos grandes grupos, vías de accesibilidad e instalaciones sanitarias y de salubridad.

El sector cuenta con condiciones de accesibilidad excepcionales, dadas por su vinculación a las nuevas vías de comunicación de carácter urbano y regional, producto de las obras de tratamiento costero, además de una traza ferroviaria que posibilitaría el servicio de pasajeros de alcance interurbano, regional e internacional.

Asimismo, posee una alta fricción ocasionada por la traza de la Ruta Nacional N° 12 en su tramo urbano y una trama vial interna que estructura el área, pero con bajos niveles de consolidación.

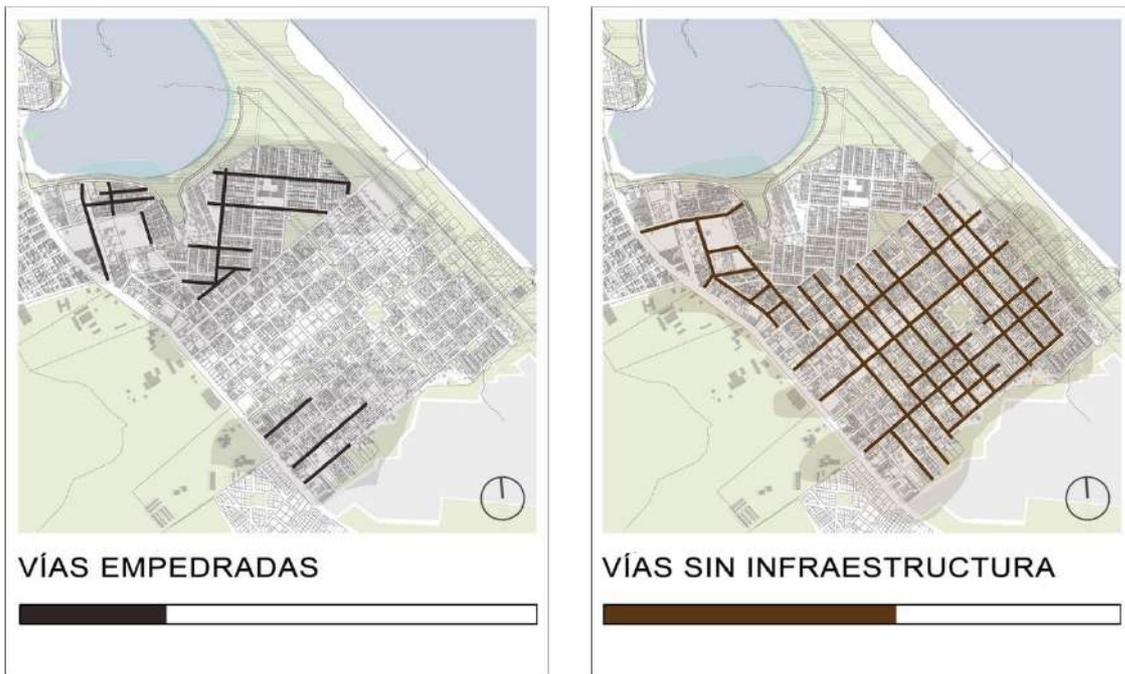
Las vías de acceso principales de la ciudad atraviesan dos de los límites del barrio y así como permiten al mismo conectarse velozmente con el centro de la ciudad, de manera contraria limitan y quiebran la relación con el entorno inmediato, debido claro a la fuerte barrera física que se genera. De esta manera dos de las mayores potencialidades de inversión barrial (borde ribereño al norte y campus educativo y científico al sur) se ven totalmente afectadas y su conectividad tanto peatonal como vehicular se siente debilitada e interrumpida.

Es este uno de los mayores problemas que aqueja al barrio y es determinante como premisa para poder resolver cualquier plan de sector de manera efectiva.



Mapa de infraestructuras de vías (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

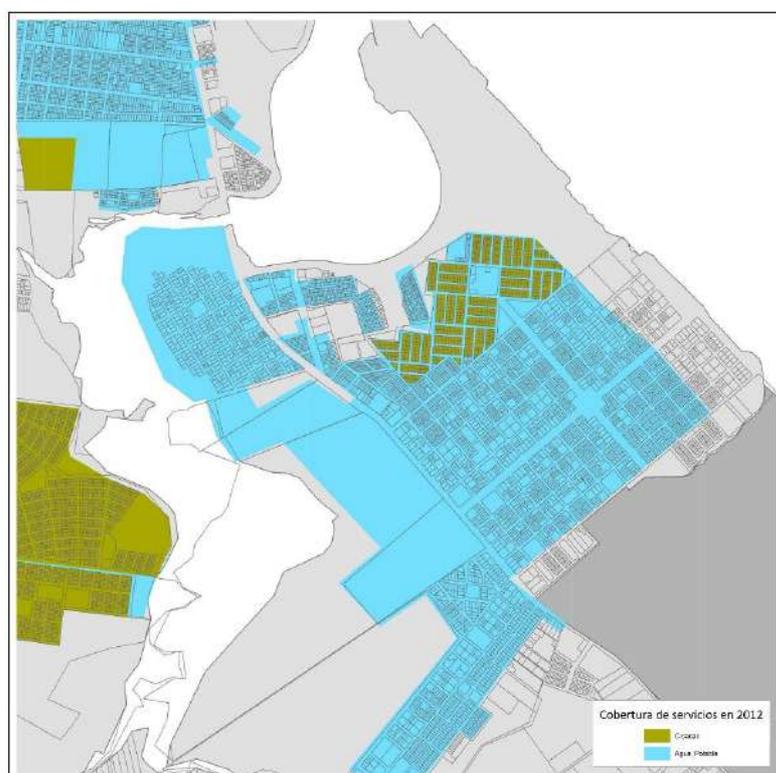
De manera paralela, y teniendo que reflejar también el estado de las vías existentes, se observan en los mapas siguientes como el asfalto y el empedrado disminuyen cuando nos vamos acercando al centro geométrico del barrio y, junto con ello, disminuye también la existencia de veredas y cordones cuneta. El alumbrado público es un servicio existente en casi toda la trama.





Mapa de infraestructura existente (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

Al momento de abordar el segundo grupo, observamos cómo casi la totalidad del barrio se encuentra con acceso al agua potable pero de manera contraria son solamente los barrios aledaños (de inversión pública y vivienda social), los que poseen sistemas de cloacas efectivos. Debemos nombrar igualmente el plan de construcción y completamiento de la red cloacal en el cuadrante sur del barrio de Miguel Lanús, que se encuentra siendo realizado durante el corriente tiempo.



Mapa de redes cloacales y de agua (Fuente: Municipalidad de Posadas).



Mapa de redes de infraestructura (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

Como cierre del análisis de servicios e infraestructuras ofrecidas, se observan las tres líneas de ómnibus que recorren hoy el barrio conectándolo ya será barrial, interbarrial o metropolitanamente. Son las líneas 3 A32 (con frecuencia cada 20 minutos), 27 (con frecuencia cada 30 minutos) y 47 (con frecuencia cada 30 minutos).



Mapa de recorridos (Fuente: TFC FA UCSF 2016).

33.1 b. 9. Hidrografía

Teniendo en cuenta la existencia de dos grandes flujos de agua (embalse arroyo Zaimán y río Paraná), encontramos al mismo tiempo dos brazos pequeños del Arroyo Zaimán que penetran la trama de los barrios ubicados al norte de Miguel Lanús (uno aprovechado como subcuenca y el otro entubado); y un brazo con desembocadura en el Río Paraná, llamado Arroyo Laguna, conformador del límite entre la ciudad de Posadas y la ciudad de Garupá (encontrándose el mismo en deplorables condiciones ambientales y físicas, limitando todo tipo de integración barrial social y física).

33.1 b. 10. Clima

El tipo climático local es subtropical húmedo. Las lluvias anuales rondan los 3000 mm, lo que sumado a una elevada humedad ambiental (humedad relativa promedio anual: 74%) y la cercanía del río conformaban —previo a la urbanización— una vegetación selvática muy densa. Hoy en día sobreviven algunos sectores selváticos en las zonas más alejadas del centro, aunque cada vez menos ya que los sectores que privilegia la ciudad por su cercanía al casco céntrico son los que mayor densidad vegetal presentaban.

Las temperaturas son templadas en invierno con un promedio de 15°C, hay días durante los meses de Junio-Agosto en donde se registran una temperatura por debajo de los 10°C. El verano tiene una temperatura promedio de 30°C pero hay veces que supera los 38°C. El río ejerce en este caso una acción moderadora sobre el clima. Aunque las temperaturas veraniegas son extremadamente altas, los calores suelen ser mucho más difíciles de soportar producto de la alta humedad ambiental. En las zonas altas junto al río el clima suele ser bastante más agradable en el verano y más fresco en el invierno. Los vientos predominantes son el sur -de tipo frío- y el norte (en realidad, nordeste), muy cálido.

Parámetros climáticos promedio de Posadas (1961-1990)														[ocultar]
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Annual	
Temp. máx. abs. (°C)	41.2	39.8	38.5	36.7	34.0	31.8	33.8	34.1	36.8	38.2	41.7	42.1	42.1	
Temp. máx. media (°C)	32.7	32.9	30.7	27.3	24.2	21.6	22.2	23.6	25.6	28.1	29.8	32.1	27.4	
Temp. media (°C)	26.4	26.9	24.5	21.2	18.3	15.9	16.2	17.3	18.8	21.6	23.7	25.7	21.3	
Temp. mín. media (°C)	21.1	20.9	19.5	16.2	13.5	11.2	11.4	12.3	13.6	15.9	17.9	20.0	16.1	
Temp. mín. abs. (°C)	12.3	10.3	8.5	5.0	0.9	-1.2	-2.8	-0.3	1.3	5.4	7.8	9.6	-2.8	
Precipitación total (mm)	156.4	157.3	142.5	154.8	149.5	131.6	103.6	111.9	141.0	177.7	156.5	158.9	1724.7	
Días de precipitaciones (≥ 0.1 mm)	10	9	9	9	8	9	9	10	11	10	10	9	113	
Horas de sol	248.0	214.7	170.5	195.0	166.0	144.0	153.1	181.2	111.0	201.5	219.0	232.5	2241.5	
Humedad relativa (%)	71	75	76	77	79	80	77	74	73	71	69	69	74	

Fuente n°1: NOAA¹² Servicio Meteorológico Nacional (días de precipitaciones)¹⁷
Fuente n°2: UNLP (horas de sol)¹³

33.1.b. Breve reseña histórica del área

Este sector de la ciudad se ubica a unos 4 km al sudeste del casco céntrico, permaneciendo como paraje rural desde la construcción de la Estación del Ferrocarril General Urquiza hacia 1910. Hasta la consolidación de la urbanización actual a partir del loteo de tierras del pionero que le da nombre al sector, cobra mayor impulso en la década de 1990, a partir de la construcción en sus proximidades de algunos de los barrios para la población costera relocalizada por el impacto del llenado del embalse Yacyretá (Barrios A 3-2 y Fátima).

Cuenta con una serie de organismos vinculados al sector del conocimiento y la tecnología localizados en su entorno, ofreciendo así grandes potencialidades de desarrollo, pero requiere de una serie de inversiones en equipamiento e infraestructura además de articulaciones entre los organismos del sector educativo, ciencia y tecnología, estado provincial y nacional y, sector privado educativo e inmobiliario.

Entre las entidades de importancia que se pueden mencionar figuran la Estación Ferroviaria, de importante actividad en la Línea Buenos Aires-Posadas que, a partir de 1993, sufrió la interrupción del servicio; el Hipódromo General Manuel Belgrano que funcionó a partir de 1956 y, entre los clubes sociales y deportivos, el Tacurú Social Club, cuya principal actividad es el golf; y el conocido establecimiento San Miguel que funcionó en cercanías de la estación ferroviaria; más una delegación del INTA. Se suman a todos estos equipamientos tres instituciones educativas.

Actualmente, Villa Lanús se halla integrada a la ciudad (por muchos años permaneció separada por campos intermedios) aportando una población que supera los 50.000 habitantes. Cuenta con modernos trazados de calles y avenidas, con comercios, oficinas nacionales, provinciales y municipales, inmuebles para alojar estudiantes, Seccional de Policía, Unidad Geriátrica y la Escuela de la Policía de la Provincia de Misiones.

Uno de los factores más importantes para explicar el desarrollo que experimentó en los últimos años, es la instalación del Campus Universitario de la Universidad Nacional de Misiones, lo que obra como fundamento para que este barrio sea conocido también como "la Ciudad Universitaria".

En Posadas desarrollan su vida más de 18.000 estudiantes universitarios, de los cuales aproximadamente 5.000 viven en Miguel Lanús, a esto se suma el barrio Campus que cuenta con 50 viviendas, ubicado en el predio de la UNaM, donde residen cerca de 400 estudiantes oriundos del interior de la provincia, de Corrientes y de diversos países Latinoamericanos. Las demandas de este sector poblacional están referidas al transporte, seguridad, conectividad y esparcimiento. En cuanto a la seguridad, los reclamos giran en torno al deficiente sistema de alumbrado público y a lo inseguro del paso peatonal ubicado en la Av. Fernando Elías Llamosas (traza urbana de la Ruta Nacional N° 12) en su intersección con la Av. Presidente Perón, vía de conexión con el Campus Universitario, la Estación de Transferencia del Sistema Integrado de Transporte Misionero y una parada del transporte de pasajeros de media distancia.

Otra de las falencias del área es la conformación de las calzadas y veredas, escasas en asfalto y empedrado; lo cual tiene su correlato en la escasa inversión de emprendimientos comerciales y edificios privados que hasta el momento se registra en la zona.

"Podemos decir sintéticamente entonces que la ciudad de Posadas ha tenido, a lo largo de los años un crecimiento fragmentado y disperso, lo cual da como resultado la aparición de sectores urbanos incompletos de baja densidad, grandes vacíos en diferentes zonas de la misma y nuevos centros de crecimiento carentes de infraestructuras, presentando generalmente problemas de conectividad con el resto de la trama.

Este crecimiento espontáneo, producto de la falta de planificación, ha extendido la mancha urbana hacia sectores de la periferia que resultan convenientes para las personas de bajo poder adquisitivo debido al bajo valor del suelo, convirtiendo a Posadas en una ciudad cada vez menos sustentable en la cual se deben afrontar los gastos y consecuencias de llevar grandes infraestructuras a la periferia.

Miguel Lanús es un claro ejemplo de dicha problemática, resultado de un crecimiento por esquiras, vinculado en sus orígenes solamente por la Ruta Nacional n° 12, como un sector destinado a la actividad primaria. Actualmente, con la evolución de la ciudad, se transforma en un polo universitario, educativo y científico, con equipamientos que resultan foco de atracción a gran cantidad de estudiantes, y llama así también la inversión de nuevos agentes inmobiliarios.

Se transforma entonces en un sector de enorme potencialidad para la construcción de nuevas edificaciones y por ello requiere de una actualización rápida de infraestructura capaz de soportarlo y así también un plan urbano de sector acorde al nivel de evolución que se desea".¹⁷

¹⁷ PFC, FA, Universidad Católica de Santa Fe. 2016

Actividad 34: Revisión de marco general y alcances de las propuestas generales planteadas para la zona. Rol y carácter del sector en el conjunto de la ciudad
 Responsable: **C2 Caporossi**
Intervienen: C3 Magariños C5 Cinto C8 Mencionado y C13 Barczuk (incorporado aunque los TDR no le asignan intervención en el área).
 Asiste: C11 Gimenez. Srta. Rocio Conci

Descripción de tareas:

34.1. El área en los planes urbanos

Rol del área en los sucesivos modelos de ciudad

Plan Regulador Urbis (1957)	El área no es considerada en la zonificación de la ciudad, es territorio rural que queda fuera de sus límites.
Plan Posadas (1971)	El área es relevada como zona de baja densidad y punto de carga, el Plan ordena la urbanización y enfatiza la vía colindante con el área como acceso sur de la ciudad. Esto último enmarcado en la intención de definir una estructura vial básica y grandes áreas zonificadas que generen y conduzcan el crecimiento de la ciudad.
PEP 2022 (2008)	La pieza es un área más de renovación y reordenamiento urbano, con el agregado de encontrarse próxima a la desembocadura sur del Arroyo Zaimán y el acceso sur a la ciudad.
PUAP (2012)	El área en sí no se menciona en el Plan, pero se encuentra en contacto con un sector que será objeto de renovación y grandes equipamientos como el Jardín Botánico, lo que implica una consecuente renovación en Lanús.
Frente Fluvial	La pieza se encuentra próxima al frente urbano sur a conformar sobre el Arroyo Zaimán y de cara al río Paraná. Se ve afectada directamente por la nueva ordenanza de Frente Fluvial en su totalidad por su posición estratégica en uno de los accesos a la ciudad.

Desarrollo

POLO UNIVERSITARIO DE MIGUEL LANÚS

<p>Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT</p>		
	<p>PEP 2022 (2008)</p>	<p><i>Diagnóstico.</i> Eje estructura funcional, situación ambiental. <i>Eje estratégico Integración urbana y calidad ambiental.</i> <i>Programa: Programa: Desarrollo urbano. Proyecto.</i> Plan de ordenamiento urbano, de Gestión ambiental y Plan maestro de infraestructuras. <i>Programa: Imagen de ciudad y espacios públicos.</i> Renovación del frente fluvial y grandes parques urbanos, Equipamientos urbanos singulares, Revaloración de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, Espacios públicos de calidad. En el Plan no menciona específicamente la pieza, pero está comprendida en los programas mencionados anteriormente, dados los objetivos que cada uno plantea.</p>
<p>Contenida/ mencionada en</p>	<p>PUAP (2012)</p>	<p>Si bien la pieza en sí misma no se menciona en el proyecto siguiente, el área comprendida en él afecta directamente el desarrollo y la renovación de Lanús. <i>Instrumento. Proyecto específico.</i> Proyecto para la transformación de la ciudad, Proyecto local, Tratamiento del borde sur de la desembocadura del Arroyo Zaimán (ZS1). Objetivos: - Recuperar y poner en valor los espacios públicos del sector, con equipamiento, señalética y forestación de escala apropiada. - Promover mejoras en el hábitat de los sectores más postergados que se ubican en el sector. - Potenciar la calidad paisajística y ambiental, y las visuales hacia el arroyo Zaimán y el río Paraná. - Desarrollar equipamientos de carácter institucional de escala y alcance local como urbano, que se transformen en elementos distintivos en el nuevo acceso a la ciudad y se constituyan en polos de atracción. - Recuperar y poner en valor el área de valor histórico patrimonial (ex Destilería y antigua traza de la RN 12).</p>



Instrumento. Proyecto específico.
Proyecto para la transformación de la ciudad, Proyecto local, Desarrollo de infraestructuras verdes (IV1).



Programa. Movilidad y transporte (MT2).

Objetivos:

Planes y proyectos

- Plan de completamiento de las avenidas del sistema vial jerárquico regional.
- Plan de integración sur (apertura de calles y circuitos en la UTS, particularmente en sentido este-oeste).

Sistema de transporte público

Planes:

Plan de Transporte Público (coordinación con el SITM acerca de las acciones básicas a desarrollar en la ciudad respecto de la integración de los distintos barrios al sistema de acuerdo con los lineamientos de este PUAP.

Proyectos:

- Construcción de terminales de distribución del SITM.

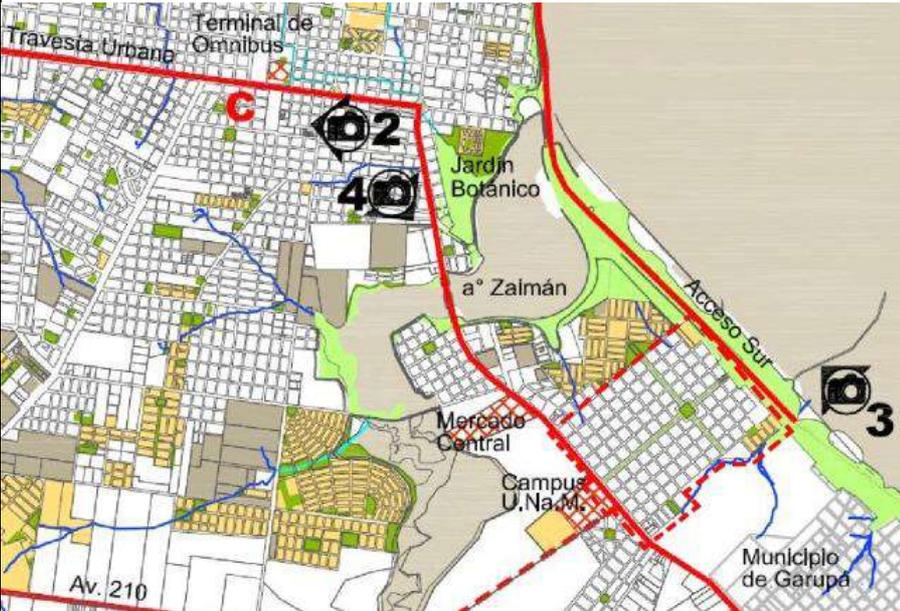
Proyecto estructural. Conexiones regionales (CR1).



Si bien la pieza no se menciona directamente en este proyecto, sus objetivos tienen impacto en el sector, ya sea por desembocadura de nuevas vías u otros cambios en su entorno.

Objetivos:

- Acompañar y complementar el proyecto de Travesía Urbana mediante el desarrollo de forestación, equipamientos, puentes peatonales, etc, la incorporación de carriles exclusivos para el SITM y una revisión de las normativas de usos de suelo en el sector.
- Desarrollar y consolidar una segunda vía de circunvalación (conformada por las av. 251, 210 y prolongación), a fin de dotar de una adecuada accesibilidad a la Plataforma Logística Productiva y establecer un límite físico estricto para el crecimiento futuro y gradual de la mancha urbana.
- Establecer e implementar un diseño paisajístico unificador a través de la forestación en cada una de las vías a consolidar.

	 <p><i>Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño (BR1)</i></p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste. - Desarrollar y consolidar parques lineales en torno a los márgenes de los principales arroyos urbanos. 																
<p>Frente Fluvial</p>	<p><i>Propuesta de intervención urbanística Tramo Zaimán Bajo.</i></p> <p>Se busca reforzar corredores mediante alturas y uso comercial, promover el desarrollo de un frente urbano sobre el borde del Jardín Botánico y su expansión, y preservar los valores ambientales de las áreas residenciales.</p> <table border="0"> <tr> <td>●</td> <td>ESPACIOS VERDES</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>AU ÁREA URBANA</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>CU CORREDOR URBANO</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>FU FRENTE URBANO</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS</td> </tr> </table>	●	ESPACIOS VERDES	●	AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA	●	AU ÁREA URBANA	●	APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR	●	CU CORREDOR URBANO	●	FU FRENTE URBANO	●	GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS	●	ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
●	ESPACIOS VERDES																
●	AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA																
●	AU ÁREA URBANA																
●	APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR																
●	CU CORREDOR URBANO																
●	FU FRENTE URBANO																
●	GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS																
●	ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS																

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

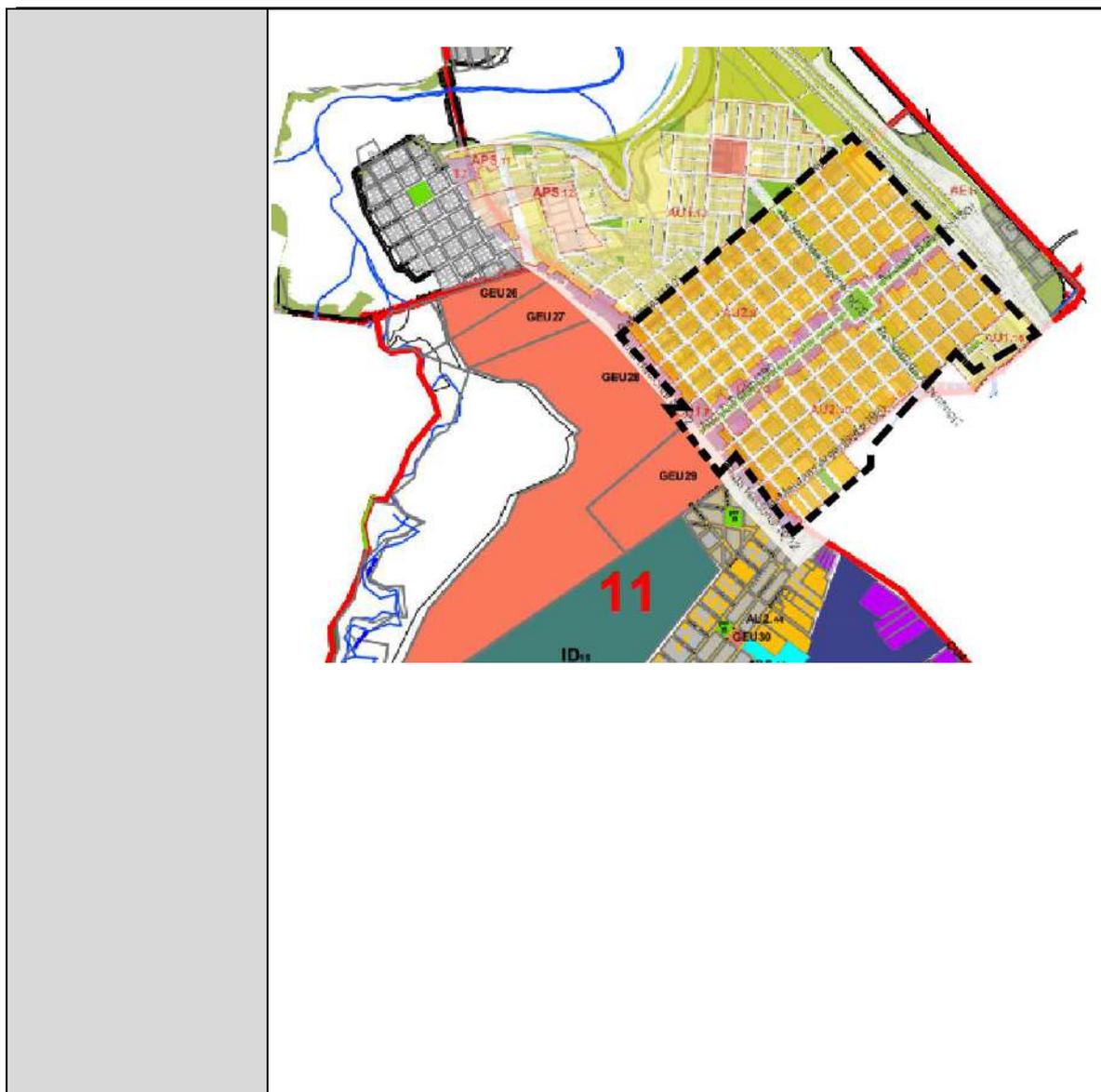
Normativas vigentes en la actualidad



- Ord. XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial – Sancionada en 2011.
- Ord. XVIII-149 (antes 3372/13) de Ordenamiento Urbano, sancionada en 2013.



- AU1 (Area Urbana 1)
- AU2 (Area Urbana 2)
- AU3 (Area Urbana 3)
- AU4 (Area Urbana 4)
- AU5 (Area Urbana 5)
- ASU (Area Sub Urbana)
- AU3 (Area no Urbanizable 3)
- CU1 (Corredor Urbano 1)
- CU2 (Corredor Urbano 2)
- CU3 (Corredor Urbano 3)
- CU4 (Corredor Urbano 4)
- APS - RD (Area Plan de Sector Nuevo Desarrollo)
- APS - RRU (Area Plan de Sector Rehabilitación y Reconversión Urbana)
- APS - FCD (Area Plan de Sector Habitación y Gestión Comunitaria)
- GEU (Grandes Equipamientos Urbanos)
- DI (Instalaciones Deportivas)
- PP (Plazas, Parques y Paseos Públicos)



Actividad 35: Elaboración del Plan particularizado del Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús, teniendo como cuestión central la mejora de las condiciones para la densificación e integración del área con los equipamientos educativos, científicos y tecnológicos existentes en el entorno

Responsable: C2 Caporossi

Intervienen: C3 Magariños C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C8 Mendiondo C9 Borgarello C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk Srta. Rocio Conci

Descripción de tareas:

35.1- FORTALEZAS, DEBILIDADES Y PRINCIPALES PROBLEMAS

Fortalezas:

Dentro del área encontramos varias instituciones como el Campus de la Universidad Nacional de Misiones (UNaM), inaugurado en 1992 con el objetivo de reubicar varias de sus facultades con problemas de infraestructura en el centro de la ciudad, el Centro Regional Misiones y la Agencia de Extensión del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). También el Parque Tecnológico Misiones (PTMi), inaugurado en 2004, un ente regional que ofrece y promueve condiciones privilegiadas para la creación, instalación y desarrollo de empresas e instituciones de enseñanza e investigación, comprometidas con la innovación tecnológica y con responsabilidad social. Busca articular intereses y recursos entre los sectores del conocimiento, el Estado y el sector privado, bajo la forma jurídica de una fundación para promover la innovación y el desarrollo empresarial a través de dos incubadoras de empresas: INCUTEMI e INCUTEL.

Se ubican allí la Biofábrica Misiones, inaugurada en 2006, sociedad anónima de control estatal provincial dedicada a la investigación, producción y comercialización de productos y servicios a base de procesos biotecnológicos, generados bajo normas de calidad cuyo empleo favorece a la agricultura sustentable (su predio se ubica lindero al CR del INTA sobre la RN12), y la Estación de Transferencia del Sistema Integrado de Transporte Misionero, puesta en servicio en 2007, que distribuye el flujo de pasajeros hacia barrios del Sur de Posadas, Garupá y Candelaria, conectando al microcentro de la ciudad en un lapso de no mayor a 30 minutos.

Presenta también condiciones de accesibilidad excepcionales, dadas por su vinculación a las nuevas vías de comunicación de carácter urbano y regional, producto de las obras de tratamiento costero. Debido a la necesidad de conformar este nuevo frente, surgen cambios normativos relativos a los indicadores urbanísticos, apuntando al desarrollo y densificación del área en función de la disponibilidad de vías de comunicación urbana y regional y la proximidad al Campus Universitario.

En cuanto a movilidad, encontramos una trama vial interna que estructura el área, aún no consolidada, y una traza ferroviaria que posibilitaría el servicio de pasajeros de alcance interurbano, regional e internacional.

Se pueden localizar ciertas áreas vacantes disponibles para el completamiento y la densificación, y disponibilidad espacios públicos sin adecuada cualificación, y en cuanto a equipamientos, se pueden encontrar del tipo recreativo y deportivo (balneario, canchas) sobre la costa del Río Paraná, vinculado vialmente al sector de Miguel Lanús. Además. Existe la voluntad política de fortalecer el área como Polo Universitario.

Debilidades:

El área se caracteriza por una baja densidad poblacional actual, pero con bajos niveles de consolidación, por la presencia de asentamientos irregulares recientes sobre el borde este, lindero a la nueva traza del acceso sur a la ciudad, la escasez de peatonalización y la alta ficción que genera la traza de la Ruta nacional N° 12 en su tramo urbano.

35.2- OBJETIVOS Y DESARROLLO DEL PLAN DE SECTOR

En El Plan de Sector 5: Polo Universitario de Miguel Lanús busca promover la consolidación del área, aprovechando su situación estratégica y su proximidad con los equipamientos educativos, científicos y tecnológicos de escala regional, proponiendo un marco de promoción tendiente a su desarrollo, a través de un plan de infraestructuras, mejora del sistema de espacios públicos, vinculación a las vías y sistemas de transporte y la propuesta de un marco normativo específico tendiente a su proporción y desarrollo.



Jerarquización de ejes estructurales

Dentro de toda la problemática encontrada en el barrio, la jerarquización de un recorrido en un eje específico en el sector es uno de los proyectos de mayor importancia y necesidad para la zona.

Desde el punto de vista del incentivo urbano y así también a la hora de aumentar flujos dentro del distrito, la concatenación de pequeñas, medianas o grandes intervenciones en dicho eje es tomada como generadora y articuladora principal de programas y proyectos.

Observamos entonces algunos de los más importantes y vemos su posible interacción mediante el eje en cuestión, materializado en partes de la travesía urbana de la RN^a12, la Av. Perón, y los accesos al balneario "Miguel Lanús".

Proyecto 01: Mejoramiento de condiciones de habitabilidad y puesta en valor del conjunto de viviendas para estudiantes foráneos y becarios de la Universidad Nacional de Misiones.

Proyecto 02: Conexión física peatonal entre Av. Perón y acceso a la Universidad Nacional de Misiones mediante un puente peatonal o subterráneo que permita la franca y segura llegada desde el barrio hasta el campus evitando todos los problemas causados por la travesía urbana de la RN°12 y oyendo de tal manera la voz del barrio en cuestión.

Proyecto 03: Proyecto integrado de un parque tecnológico en el cual junto con la reserva natural "El Zaimán" se integren todos los grandes equipamientos científicos y tecnológicos y de I+D del sector.

Proyecto 04: Posible ubicación de puente peatonal y conexión entre "Eje Av. Perón" y Parque tecnológico.

Proyecto 05: Proyecto de plazoleta de integración entre el eje en cuestión y la Universidad Nacional de Misiones, por medio de equipamiento educativo y espacios de integración entre la comunidad barrial y la educativa. Posible ubicación de acceso subterráneo a conexión por debajo de la travesía de la RN°12.

Proyecto 06: Proyecto de plazoleta WIFI, espacio de integración y apropiación del alumnado universitario del sector. Proyecto presentado por la Municipalidad de Posadas, anexo al final del informe.

Proyecto 07: Proyecto de revitalización de plazoleta ocupada hoy en día por grandes objetos infraestructurales cuyo valor de movilización sería extremadamente alto. Posibilidades de intervención artística por sobre los equipos presentes en el espacio (murales, exposiciones artísticas, etc.).

Proyecto 08: Realización de un polideportivo en la plazoleta en cuestión, equipando al playón existente de cobertura superior y dotando al espacio de baños y vestuarios, así como también de pequeñas graderías y espacios de estar.

Proyecto 09: Revitalización y puesta en valor de la Plaza "Arturo Illia", reconocimiento de la actuación universitaria en la misma. Readequación de funciones y restauración de mobiliarios y equipamientos existentes. Creación de programas que integren la vida universitaria con la plaza en pos de jerarquizar el eje tratado. Posibilidad de emplazar aquí el nuevo CIT (Centro de integración territorial), de la delegación.

Proyecto 10: Plaza con posibles usos sociales y de integración cultural debido a su cercanía con la costa ribereña y con distintos equipamientos sociales tales como clubes de ancianos y centros de interacción social y cultural barriales.

Proyecto 11: Espacio polideportivo con posible cambio de función. Espacio para ferias francas y mercados regionales. Proyecto de cubierta y/o umbrario que funcione como cobertor para ambas actividades (deportivas y comerciales). Dotación al espacio de baños y vestuarios.

Proyecto 12: Proyecto de revitalización y puesta en valor de "Ex estación de trenes" con serias posibilidades de convertirse en centro cultural o centro de interpretación en el área. Posibilidad de volver a ser utilizado como estación de trenes (o bien un anexo de una nueva estación), en el caso de que pase por allí nuevamente el ferrocarril (proyecto ya puesto en marcha).

Proyecto 13: Espacios concesionados al día de hoy por la Municipalidad de Posadas con la idea de incentivar el uso del balneario "Miguel Lanús".

Proyecto 14: Equipamiento existente de apoyo al balneario Miguel Lanús, baños y vestuarios. Revitalización y conexión con la totalidad del recorrido.



Mapa de hitos y concatenación de proyectos (Fuente: propia).

Otros proyectos:

Proyecto de bisisenda y/o recorrido biking.

Proyecto de recorrido runing.

Proyecto de recorrido con prioridades peatonales.

Proyecto de reconstrucción de flujos peatonales por sobre RN°12, pasos y recorridos.

Proyecto de priorización y ampliación del recorrido peatonal en puente sobre Acceso Sur.

Influencia de los predios de la Universidad de Posadas en el perfil del área

La Ciudad de Posadas cuenta con una población aproximada de 323.7391 habitantes, de los cuales el 30% se constituye en población de jóvenes y adolescentes que transitan por alguna institución de formación secundaria, superior y/o universitaria.

Su ubicación geográfica (en el centro del Mercosur, lindante con Brasil y Paraguay) contribuyó a que la ciudad fuera creciendo y transformándose en un centro administrativo, comercial, turístico y cultural de la Provincia, con una gran cantidad de instituciones de educación superior y centros científicos tecnológicos que concentran a una gran población de profesionales y estudiantes que provienen no solo del interior de Misiones, sino que también de las provincias cercanas como Corrientes, Chaco, así como de Paraguay y Brasil.

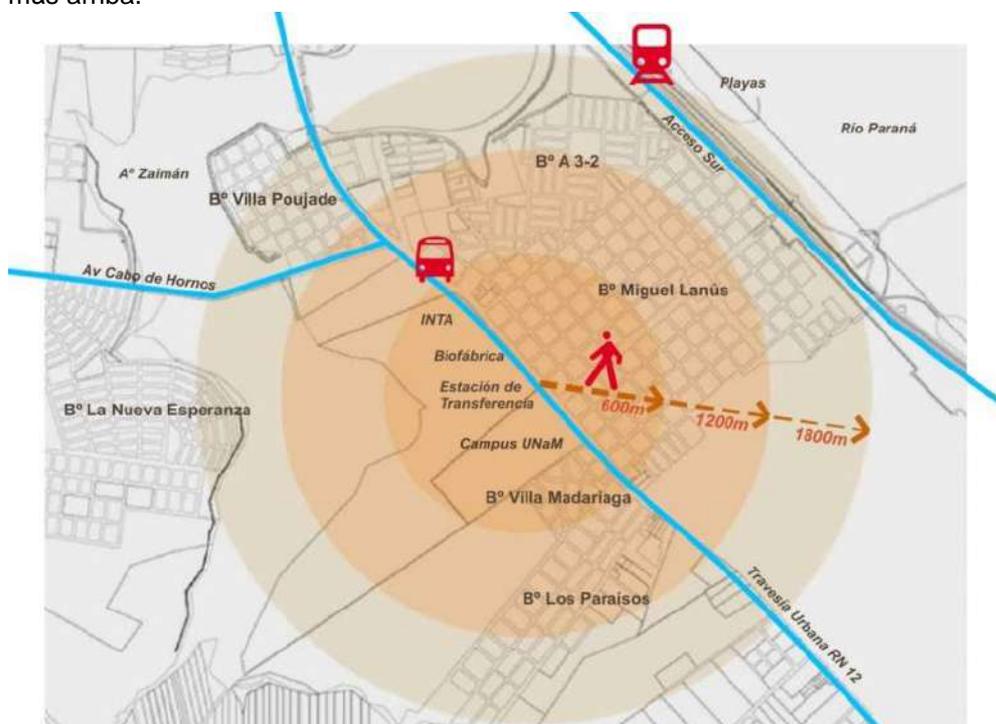
Producto de ello, en la actualidad, Posadas concentra a más de 18.000 estudiantes universitarios

que desarrollan su vida, transitan y circulan dentro de la ciudad. El desarrollo de Posadas como un centro universitario, favorece a un modelo de progreso económico, cultural y social de la Ciudad y de la Región, ya que alrededor de las instituciones superiores se van generando un conjunto de actividades que a su vez impactan y contribuyen en términos productivos, turísticos, comerciales.

En este marco, Posadas tiene la capacidad para albergar a 40.000 estudiantes, es decir duplicar la cantidad de estudiantes existente, lo que vendría a aportar a la ciudad un flujo y movimiento en términos de inversiones (infraestructura de alquileres, comercios, gastronomía, centros de salud, etc.). Por ello y en este marco, uno de los objetivos es consolidar una Zona Universitaria a partir del fortalecimiento y la inversión en infraestructura y servicios, que posibiliten generar en la ciudad un espacio de integración, recreación, formación y esparcimiento para la comunidad universitaria.

En este sentido, la Zona Universitaria de Posadas se encuentra en la zona de Miguel Lanús, espacio donde viven aproximadamente un total de cinco mil universitarios, a esto se suma también el Barrio Campus - 50 viviendas, conocido como "Albergue de la UNaM", en este residen cerca de 400 estudiantes de toda la provincia, de Corrientes, y otros países que cursan estudios en Posadas.

Frente a estos datos y características sostenemos como prioridad constituir la zona universitaria en un espacio donde los estudiantes generen sentido de pertenencia y prefieran optar por quedarse más tiempo y disfrutar del lugar. Para ello es necesario contar con las condiciones adecuadas para que éstos se movilicen, es decir, debe haber calles en buen estado, iluminación adecuada, veredas, siendo relevante la infraestructura de todo el territorio que incluya a los Barrios aledaños donde también habitan los alumnos, tal es el caso de: Barrio Madariaga y Los Paraísos. El mejoramiento de calles y avenidas, así como también la iluminación, la existencia de comercios, etc. viene siendo un reclamo constante por los habitantes de los barrios citados más arriba.



Mapa de ubicación (Fuente: Municipalidad de Posadas).

Área de Promoción



Mapa de área de promoción (Fuente: Municipalidad de Posadas).

El plan de promoción de la zona universitaria promueve la inversión de recursos del Estado (empedrado, iluminación, entre otros), así como medidas de fomento a las inversiones privadas en infraestructura y servicios. La zona delimitada comprende 16 manzanas entre las Av. Juan Domingo Perón, calles América Latina, Malvinas Argentinas y Ruta Nacional N°12.

Área de Promoción. Situación actual de uso del suelo.



Mapa de área de promoción (Fuente: Municipalidad de Posadas).

Área de Promoción para el fortalecimiento de la Zona Universitaria. Primera etapa.

El área de promoción definida para el fortalecimiento de la Zona Universitaria en una primera etapa, requiere de una serie de inversiones en infraestructura y servicios, que mejoren la situación de los emprendimientos residenciales y complementarios existentes, y promuevan las inversiones privadas para el completamiento de vacíos y una adecuada densificación.

Área de Promoción.

Líneas de Acción.

Para el desarrollo de la Zona Universitaria de Posadas, se proponen una serie de líneas de acción de carácter general:

- Revisión del proyecto de Travesía Urbana y estudio de obras complementarias necesarias para garantizar adecuadas condiciones de conectividad y accesibilidad a los barrios y equipamientos del sector.
- Plan de completamiento de infraestructura de servicios (agua, cloaca, energía eléctrica), de ejecución gradual y determinando áreas prioritarias.
- Plan de completamiento de infraestructura vial, priorizando aquella de carácter primario que aseguren la conectividad peatonal y del transporte público de pasajeros. Plan de mejoramiento del espacio público, ya sean estas plazas, bulevares, veredas, etc., por medio de forestación, iluminación, mobiliario urbano, etc.
- Plan de optimización de las condiciones de circulación para peatones y ciclistas, que incluya la resolución de cruces sobre las principales vías jerárquicas.
- Aplicación de herramientas de promoción para la densificación con emprendimientos inmobiliarios complementarios al Polo Universitario, como ser residencias estudiantiles, comercio y servicio, esparcimiento, etc.
- Mejorar las condiciones de relación entre los grandes equipamientos y su entorno inmediato, mediante la apertura de sus áreas verdes para uso público y la planificación de actividades permanentes.
- Aplicación de instrumentos de regulación del costo del suelo, a fin de minimizar el posible impacto de la especulación inmobiliaria. Plan de mejora del equipamiento comunitario de escala barrial.

Para el caso del Área de Promoción delimitada por las 16 manzanas de la primera etapa se definen las siguientes acciones al corto plazo:

- Completamiento de infraestructura vial.
- Completamiento de la infraestructura de servicios cloacales.
- Saneamiento y ejecución de canalización para desagües pluviales.
- Mejoramiento de espacio público.
- Dotación de servicio de WiFi público.¹⁸

Recomendaciones

- Además de buscar la forma de potenciar a Miguel Lanús como polo universitario, no descartar la posibilidad de aprovechar de la misma manera la costa ribereña como polo de atracción.
- Valorizar el patrimonio y revitalizar la identidad cultural del barrio.
- Aprovechar los límites físicos, sociales, naturales, ambientales y urbanos del barrio, como elementos articuladores para con las urbanizaciones aledañas.

Mapa de posible recorrido biking (bicisenda).

Bicisendas: proyecto de carril en vía pública (principalmente plazoletas de ejes vertebradores de traza), cuyo uso es exclusivo de bicicletas.

Distancia: 5km aproximadamente.

¹⁸ Proyecto de fortalecimiento de la Zona Universitaria de Posadas, MP.

Recorrido:

SECTOR 1: UNAM interno y "viviendas UNAM".

SECTOR 2: Parque tecnológico y puente peatonal.

SECTOR 3: Eje Av. Perón sur.

SECTOR 4: Eje Av. Perón norte.

SECTOR 5: Ex estación de trenes y balneario "Miguel Lanús".

Elementos necesarios:

Bicisenda en plazoletas y vías.

Iluminación en recorrido.

Elementos accesorios:

Señalética en recorridos.

Señalética en paradas saludables.

Señalética en paradas culturales.



Mapa de posible recorrido biking (bicisenda). (Fuente: propia).

Mapa de posible recorrido running.

Recorrido running: carriles/senderos integrados a las plazoletas de los ejes vertebradores del trabajo y a las vías de circulación en los casos necesarios. Prioridad del peatón por sobre otros vehículos.

Distancia: 5,5km aproximadamente

Recorrido:

SECTOR 1: Eje SO.

SECTOR 2: Eje SE.

SECTOR 3: Eje NE.

SECTOR 4: Ex estación de trenes y balneario "Miguel Lanús".

SECTOR 4: Eje NO.

Elementos necesarios:

Senda peatonal en plazoletas y vías.

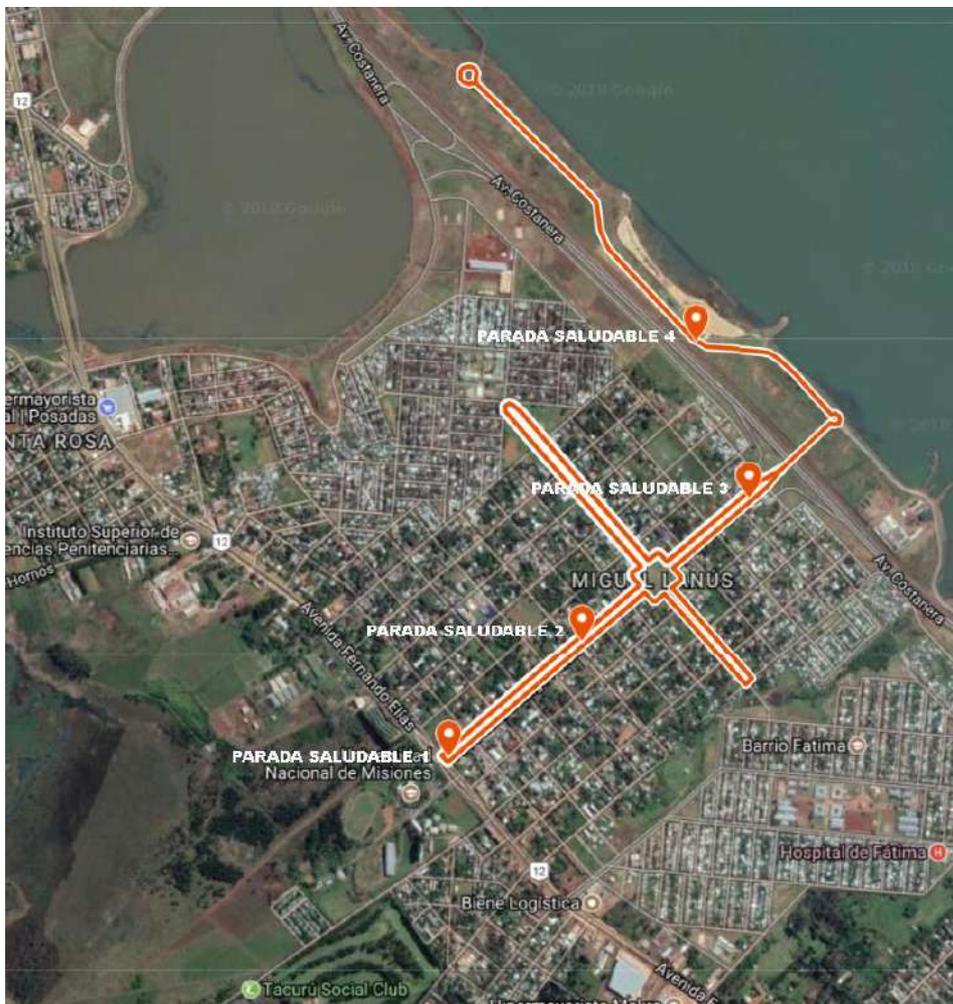
Iluminación en recorrido.

Elementos accesorios:

Señalética en recorridos.

Señalética en paradas saludables.

Señalética en paradas culturales.



Mapa de posible recorrido running. (Fuente: propia).

Mapa de posible recorrido peatonal primordial.

Recorrido peatonal: proyecto de iluminación y señalética en senderos y recorridos habituales de la población del área para aumentar el flujo y jerarquizar vía.

Distancia: 4.2km aproximadamente.

Elementos necesarios:

- Señalética en recorrido.
- Iluminación en recorrido.
- Sendas.

Elementos accesorios:

- Señalética en paradas culturales.
- Señalética en paradas saludables.



Mapa de posible recorrido peatonal. (Fuente: propia).

Proyecto de paradas saludables

Posibilidad de unir recorridos saludables y de conectividad vial (bicisendas) mediante puntos o paradas saludables activas o pasivas, que permitan aumentar las facilidades dadas a los usuarios de dichos espacios transitables.

Paradas saludables activas (temporales): En las Estaciones Saludables se realizan controles de tensión arterial y glucemia a cargo de enfermeros, además de peso, talla, circunferencia abdominal, asesoría en nutrición y charlas mensuales sobre diferentes temas relacionados con la alimentación, a cargo de licenciados en nutrición.

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"

Se podrían realizar:

Campañas de vacunación.

Campañas de prevención de enfermedades.

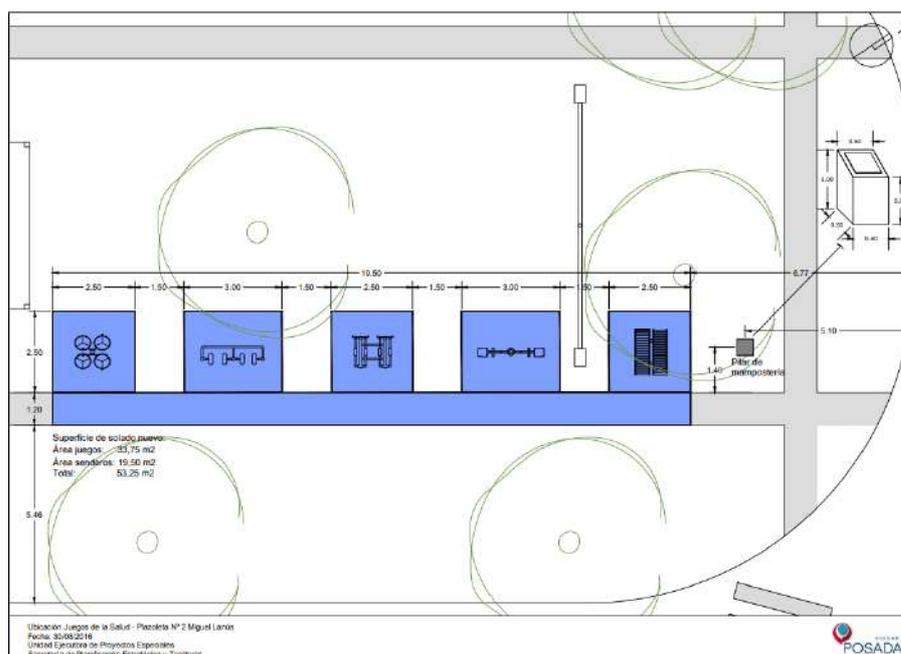
Test rápidos, confidenciales y voluntarios de enfermedades peligrosas.

Campañas de promoción del cuidado de la salud.

Paradas saludables pasivas (permanentes): Cada estación ofrece varias propuestas para estar en movimiento, divertirse y disfrutar al aire libre: clases de gimnasia, ritmos y yoga tanto en la semana como los fines de semana y feriados. Además, espacios de juegos para los niños y sus familias.

Proyectos provenientes de la Municipalidad de Posadas

Intervención en plazoleta 1 (punto saludable).



Proyecto provenientes de la Municipalidad de Posadas

Intervención en plazoleta 2 (playón polideportivo).



Obras complementarias – CIO, Proyecto Ejecutivo Tratamiento Costero Posadas

Franja de Transporte Sur

La Franja de Transportes Sur se organiza, en conjunto, con la reubicación de la estación de cargas de Posadas, en el sector de Villa Lanús.

La interposición de la Estación de Carga Ferroviaria y la traza de la ruta del Acceso Sur a Posadas consolidan una barrera que impide que la población acceda a la costa del Río Paraná. Por esta razón, fue revalorizado el espejo de agua del Zaimán como área de expansión recreativa y deportiva de este núcleo urbano.

Esta localidad, que forma parte de la comuna de Posadas (aunque un sector de la misma se superpone con la de Garupá), ha planificado su expansión en la propuesta original de la EBY del año 1981, que se materializa mediante la ejecución de los barrios A.3.1. y A.3.2.

La propuesta actual, reformula la vinculación con el área de servicios y abre la traza, con la incorporación de nuevas viviendas, hacia el Aº Zaimán. Frente a las visuales que ofrece este gran espejo de agua, se reordena el trazado del área residencial y se trabaja la avenida costanera, asignándole el carácter de paseo público para que se convierta en la expansión natural de Villa Lanús.

Costa del Zaimán

La necesidad de mantener el vínculo entre una y otra costa, define tres puntos de estrangulamiento sobre los que se emplazan los tres principales puentes.

Paralelo a la nueva traza de las vías del ferrocarril existe un nuevo acceso a la Ciudad de Posadas, proyectado por la Dirección Nacional de Vialidad.

El segundo puente coincide con el trazado de la ruta 12. Si bien existe un puente de reciente construcción, los cálculos hidráulicos señalan las ventajas de la construcción de una obra de evacuación complementaria, que mejorará el escurrimiento hacia aguas abajo y provocará menores sub-elevaciones aguas arriba del puente en ocasión de grandes crecidas.

La tercera vinculación se produce a la altura de la Av. Cabo de Hornos, conectando Villa Poujade con la zona de conjuntos de viviendas sociales conocida como área A4 (densamente poblada).

El espejo de agua presenta, por lo tanto, dos sectores que se identifican como Zaimán Inferior y Zaimán Superior.

En el primero de los tramos, dado el carácter fuertemente urbano de su entorno, se propone diferenciar los criterios de tratamiento de la margen izquierda y derecha del arroyo.

Margen derecha del Zaimán Inferior

Como en el caso de la cuenca del Mártires, este nuevo sector de costa se inserta en un contexto de conjuntos habitacionales de carácter social. Nuevamente se propone el criterio de asignar al paseo costanero el carácter de espacio público, aportando una nueva área de usos sociales, deportivos y recreativos. Como en el caso anterior, se busca que la composición de estos espacios rompa la rigidez que impone la tecnología constructiva de estos conjuntos habitacionales.

Dada la envergadura de esta pieza, y buscando optimizar las dimensiones del relleno, se propone incorporar un área residencial, donde será posible emplazar nuevos barrios de viviendas.

Desde esta costa se apreciará el inmenso espejo de agua del Zaimán, sobre el que podrán desarrollarse diferentes actividades náuticas (vela, windsurf, motonáutica). Las vistas largas

sobre la margen opuesta mostrarán la nueva avenida de acceso, el jardín botánico, y por detrás, el perfil de los edificios altos de la ciudad y el puente internacional.

El trazado de estos barrios respeta la geometría básica de la trama circundante, rescatando el entorno de algunas cuencas menores (arroyos canalizados), como áreas verdes de escala barrial.

Como en otros casos (costa del Mártires), se reitera el criterio de consolidar en la línea de la costa una vereda ancha y una vialidad, cuyo tratamiento de enripiado busca desalentar las altas velocidades, de modo que el área se consolide como un paseo calmo. Un ámbito con copiosa vegetación, intentando que en el contexto de un paisaje muy potente, se acondicionen rincones desde donde apreciarlo con tranquilidad.

Nuevamente la calle costera ordena dos criterios de tratamiento, la recomposición del tejido construido circundante (hacia la ciudad), y el proyecto de un parque (hacia el espejo de agua). También este sector tiene la posibilidad de instalar, en el futuro, un posible balneario, pero ésta alternativa queda sujeta a una etapa posterior, donde un efectivo control de la calidad de las aguas, dé garantías de la posibilidad de bañarse o de desarrollar actividades náuticas en este lago.

En síntesis, puede afirmarse que el espejo de agua del Zaimán constituye un espacio de gran interés paisajístico, que en caso de garantizarse con las obras de saneamiento previstas, ofrecerá también excelentes condiciones para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas, sobre las que en el futuro puede proyectarse la construcción de otros equipamientos, que fortalezcan el carácter de centro social y cultural, para este sector del Sudeste de la ciudad.

Actividad 36: Proyectos estratégicos. Anteproyecto a nivel de perfil de los tres proyectos prioritarios para la transformación del área.

Responsables: C3 Magariños C9 Borgarello

Intervienen: C2 Caporossi C4 Pianovi C5 Cinto C6 Agostini C7 Diaz C8 Mendiondo C10 Sosa C12 Graglia

Asiste: C13 Barczuk Srta. Rocio Conci

Descripción de tareas:

36.1- PERFIL DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Considerando lo analizado en el punto anterior, se decide priorizar tres proyectos estratégicos que vinculan los límites Norte (embalse) y Sur (Campus) y el desarrollo del boulevard en la Av. Pte. Perón:

36.1.1. PROYECTO ESTRATÉGICO 1- PLATAFORMA DE ACCESO Y SERVICIOS POLO UNIVERSITARIO, TRANSFERENCIA Y POLO TECNOLÓGICO. (Ver asociación con Proyectos Zaimán).

Se estructura como un borde y paseo urbano del lado sur de la ex Ruta 12, a la manera de las "stoas" de la arquitectura griega clásica. Estructura los recorridos peatonales de paseo o conexión entre el Parque Tecnológico, el Centro de Transferencia y el Campus de la UNAM. Se propone:

- la ampliación y mejoramiento de veredas,
- plantación de árboles,
- instalación de señalética y mobiliario urbano,
- aprovechamiento de vistas sobre el paisaje del campus y la cuenca alta del Arroyo Zaimán, y
- sistematización de accesos a los distintos equipamientos.

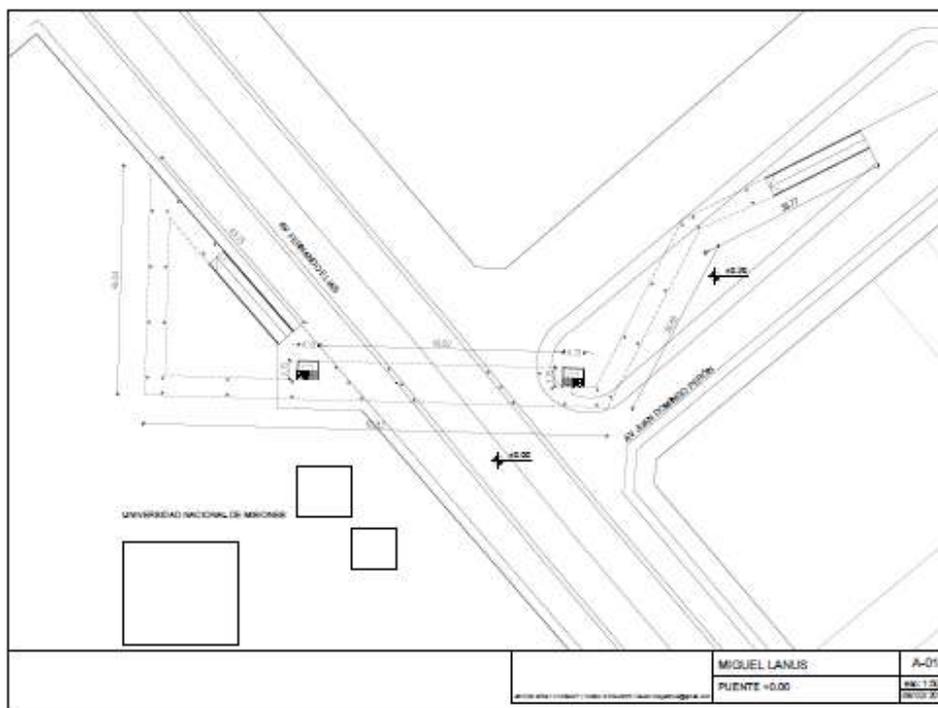
Como parte de su concreción se pueden establecer servicios a usuarios/as y visitantes: cajeros automáticos, recarga de tarjetas de transporte público, kioscos, bares, farmacias, librerías, etc.

El desnivel topográfico del nivel vereda respecto a los predios del campus y el parque tecnológico permite avanzar con terrazas de ampliación del espacio peatonal. Se estudiará la posibilidad de sumar una ciclovía, en caso que no pueda asociarse al nuevo diseño de la ex Ruta 12 cuando esta pase a dominio municipal. En estos casos se deberá acordar con la UNAM y el Parque Tecnológico, organismos que tienen el dominio de los predios.

Por razones de funcionalidad urbana y como lógico complemento de la plataforma propuesta, resulta necesario resolver la mala vinculación peatonal entre las veredas sur y norte de la ex Ruta 12 ("Travesía Urbana"). Si bien está prevista por Vialidad Nacional la realización de un puente peatonal, la información obtenida indica que este será del tipo "viga ampliada", de escaso ancho, difícil acceso peatonal y ciclístico y desalentador de su uso. En general, y en altísimos porcentajes, el público destinatario de este tipo de puentes en cualquier ciudad del mundo termina desechando su uso por su inseguridad e incomodidad y prefiere continuar el cruce a nivel de la calle, sorteando lo mejor que puede el tránsito vehicular. Previendo esto, y aceptando que sería difícil sostener una negativa a la instalación del puente tal como se prevé su diseño o negociar con Vialidad Nacional una solución mejor, existen 3 alternativas posibles para complementar dicho puente:

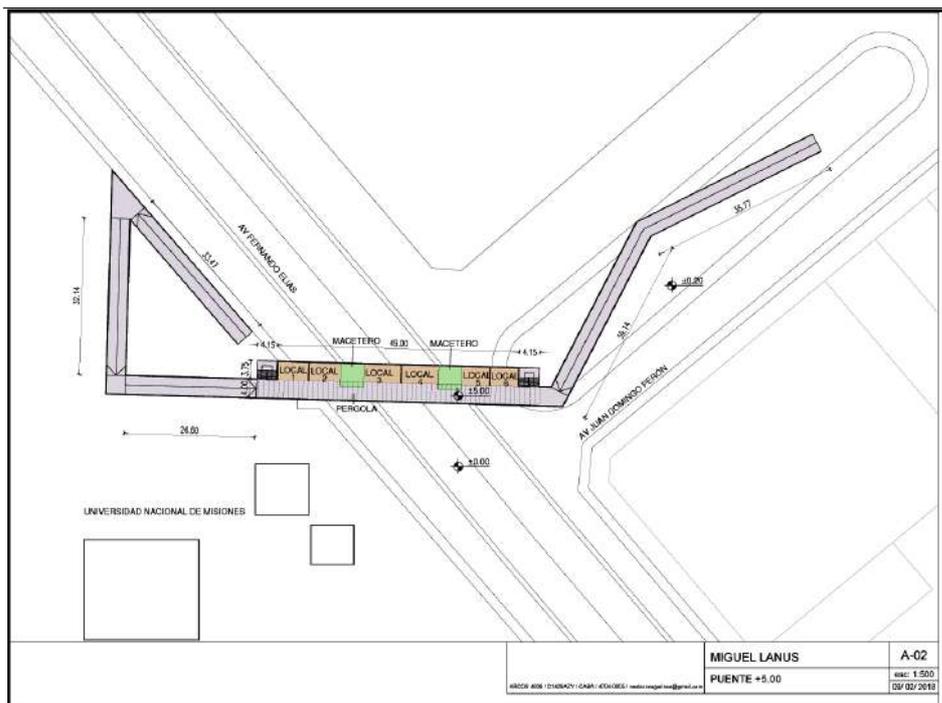
- 1- Mejoramiento del diseño vial de la Travesía, introduciendo en el cruce con el Boulevard Perón un dispositivo de semáforos, islas peatonales entre carriles y nivelación de sendas peatonales con las veredas (sirviendo además como reductor de velocidad). Esta alternativa es complementaria con cualquiera de las otras dos que se describen a continuación. Un dispositivo similar puede (y sería conveniente) instalarse también en el área de acceso al Centro de Transferencia.
- 2- Cruce bajo nivel de la Travesía urbana, por acceso por patio inglés desde el Boulevard Perón y a nivel del terreno natural en el Campus (debajo del nivel vereda). El efecto "túnel" queda superado por la mencionada diferencia topográfica. Pueden disponerse locales comerciales u otros servicios, a fin de establecer una mayor sensación de seguridad y cuidado.
- 3- Un puente con diseño, ancho y accesos adecuados, partiendo en el Boulevard Perón y con llegada en el Campus.

A modo de ejemplo, se presenta a continuación una variante posible de puente, que vincula el Boulevard Perón con el Campus UNAM. Aloja actividades para agregar amenidad, atractivo, seguridad y cuidado: pueden ser un bar, una librería, un centro de estudiantes, un negocio de impresiones y fotocopias, un par de aulas, etc. Se propone como control climático una pérgola que incluye vegetación.

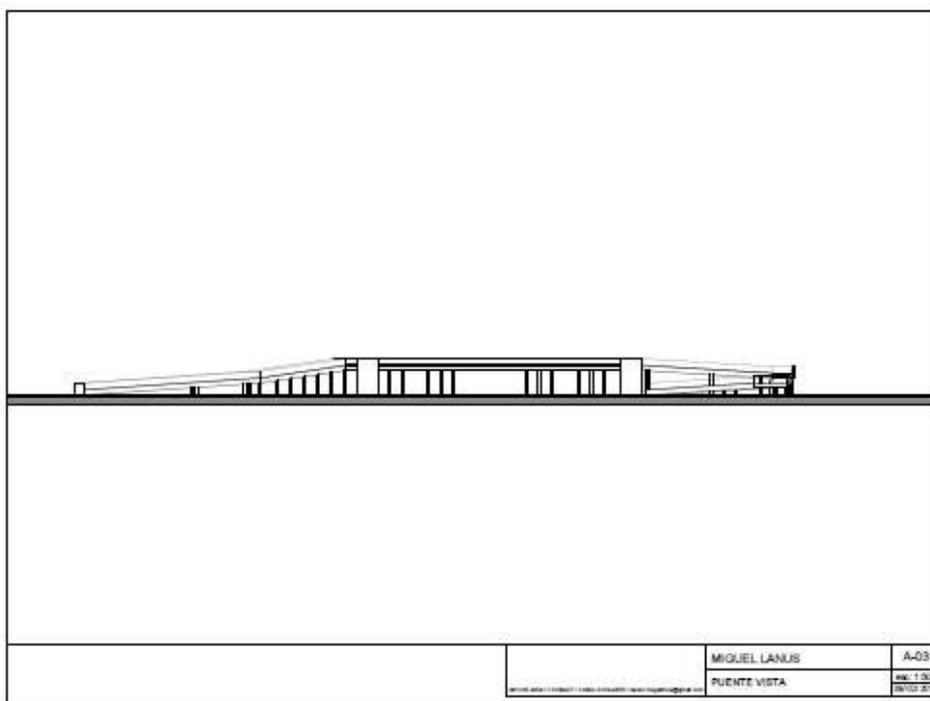


Planta a nivel calle

Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas:
Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



Planta a nivel +5 m.



Vista



Imágenes ilustrativas de referencia

36.1.2. PROYECTO ESTRATÉGICO 2- BOULEVARD PERÓN - SOLDADO ARGENTINO

Como queda claro según lo expresado en las actividades precedentes, Boulevard Perón constituye el eje estructurante del Barrio Miguel Lanús y puede potenciar ese rol urbano en caso de mejorarse sus conexiones con el lado sur de la Travesía urbana (ex Ruta 12) y con el área ribereña sobre el embalse del río Paraná; ambas variables son tema de los proyectos estratégicos 1 y 3 en esta misma actividad. Cabe señalar que esa conexión no es solamente de los equipamientos propios de ambas cabeceras, sino de dos áreas hidrológicas: el Embalse y la Cuenca Alta del Arroyo Zaimán.

Este rol ampliado puede potenciarse a partir de una serie de acciones que se proponen en este Proyecto (o más bien Programa, por incluir varios proyectos y componentes) Estratégico. Estas acciones se agrupan según el sitio sobre el cual se localizan:

- En el ámbito catastral privado, parcelas frentistas al Boulevard. Dichas acciones son básicamente de tipo normativo y se sintetizan en la actividad 37 del presente Informe.
- En el espacio propio del Boulevard, a partir de acciones de mantenimiento, valorización y completamiento:

Operaciones de mantenimiento:

Parquización y senderos. Incorporación de especies. Sistema de riego con reaprovechamiento de agua de lluvia.

Reparación o remplazo de mobiliario deteriorado.

Reparación o incorporación de dispositivos de accesibilidad peatonal.

Remplazo de señalética deteriorada o antiestética.

Operaciones de valorización:

Puesta en valor Plaza Arturo Humberto Illia como nodo de articulación con el Bv. Soldado Argentino (completando el "cardo y decumano" del barrio). Remplazo de pérgolas y asientos.

Puesta en valor del anfiteatro. Intervenciones paisajísticas y forestales.

Puesta en valor de la bomba de agua existente: retiro o tratamiento estético-paisajístico.

Remplazo o colocación de luminarias.

Operaciones de completamiento:

Incorporación de arbolado urbano (dentro del Plan Forestal municipal).

Sendas aeróbica y ciclística.

Juegos y aparatos para gimnasia.

Dotación de wi fi y servicios asociados.

A modo de ejemplo, se presenta a continuación una variante posible de intervención en el cuarto tramo del Bv. Perón, diseñado por la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales de la Municipalidad para la incorporación de wi fi libre en el espacio público:

Intervención en el cuarto tramo del boulevard J.D. Perón, a fin de generar las condiciones mínimas de calidad en el espacio público para la incorporación del punto wifi libre en la zona.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Se propone la intervención del cuarto tramo del boulevard Juan Domingo Perón, frente al predio donde se ubica la sede de la Delegación de Miguel Lanús. A fin de incorporar posteriormente el Punto Wifi Libre.

El proyecto plantea la remodelación de dicho tramo, con senderos, un área de estar y mobiliario acorde para el uso de computadoras portátiles, tabletas y celulares a fin de generar un espacio público de calidad y posibilitar hacer uso del wifi libre.

La participación de la delegación y todos los vecinos del lugar es importante a fin de garantizar el mantenimiento de este equipamiento novedoso en la ciudad.

Se propone generar imagen que represente esta generación de la tecnología y el conocimiento, y sea disparador de nuevas propuestas de mejoramiento del espacio público.

En este sentido, el mobiliario que se incorpora instala un diseño exclusivo a tal fin, que además de ser ergonómico agrega un bicitetero y toma corriente, para facilitar el uso de artefactos electrónicos.

La propuesta se completa con iluminación en el área de estar, con tecnología LED, a fin de propiciar un espacio seguro en todo momento del día, y el completamiento de la forestación para garantizar sombra y un espacio ambientalmente confortable.

MOBILIARIO TIPO MULTIFUNCIONAL



Fecha: 05/09/16
Nombre del Proyecto: Plazuela Punto WiFi Miguel Lanús
Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales
Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial



MOBILIARIO TIPO PUFF



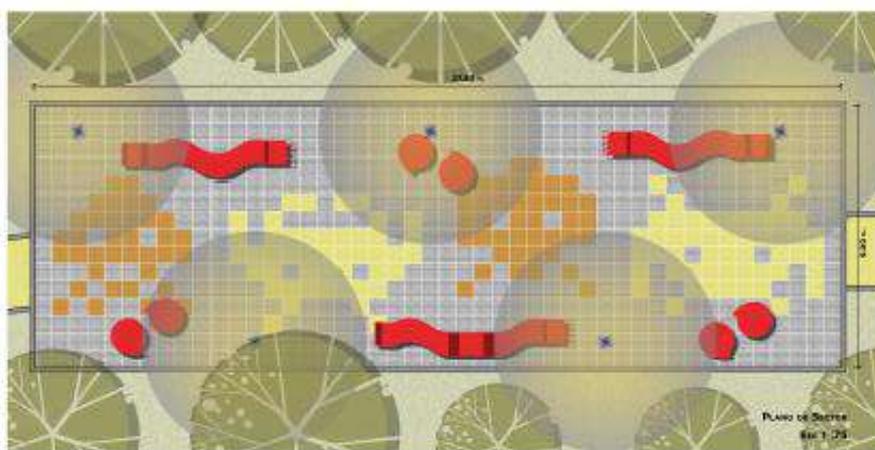
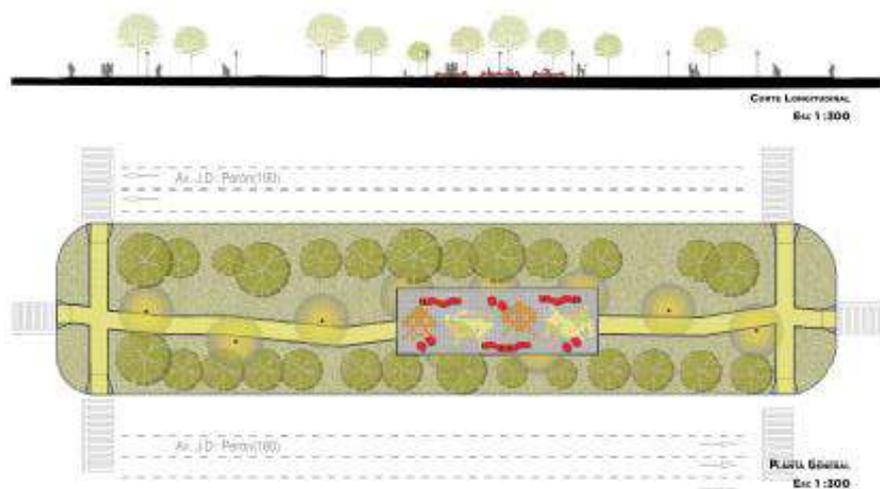
2. CÓMPUTO Y PRESUPUESTO

Planilla de Presupuesto costo- costo						
R/I	Designación	U	Cantidad	\$ Unit	Parc./totales	% en R/I
1	Tareas Preliminares					\$ 11.587,26
1.1	Limpeza	gl	1,00	\$ 1.578,44	\$ 1.578,44	
1.2	Cerco de obra	m	61,20	\$ 155,24	\$ 9.500,57	
1.3	Canal de obra	gl	1,00	\$ 155,24	\$ 155,24	
1.4	Baño químico	gl	1,00	\$ 155,24	\$ 155,24	
1.5	Reciclaje	gl	1,00	\$ 197,78	\$ 197,78	
2	Contrapisos y carpetas					\$ 61.531,81
2.1	Contrapiso armado sobre terreno natural	m ²	24,84	\$ 1.381,59	\$ 34.318,75	
2.2	Carpetas de cemento alisado esp. 2 cm	m ²	248,40	\$ 109,55	\$ 27.213,09	
3	Mobiliario					\$ 4.064,00
3.1	Cestos de residuos	u	4,00	\$ 1.016,00	\$ 4.064,00	
3.2	Banco tipo 1	u	1,00			
3.3	Banco tipo puff	u	6,00			
4	Instalación eléctrica					\$ 11.550,46
4.1	Conductor subterráneo	m	344,73	\$ 62,45	\$ 4.912,96	
4.2	Tablero	u	1,00	\$ 2.302,30	\$ 2.302,30	
4.3	Tabla de cobre 3/8" x1m, cobre alma de acero	u	1,00	\$ 219,40	\$ 219,40	
5	Luminaria IEP FO-4 ATIK 64 w	u	1,00	\$ 117.238,45	\$ 117.238,45	\$ 117.238,45
6	Pintura	m ²	0,20	\$ 16,44	\$ 3,29	\$ 16,44
7	Limpeza					\$ 498,20
7.1	Peródica	gl	1,00	\$ 122,20	\$ 122,20	
7.2	Final	gl	1,00	\$ 376,00	\$ 376,00	
					\$ 206.495,65	
					\$ 318.328,08	

Ficha: 037016
 Nombre del Proyecto: Pasadita Punto WitMiguel Larra
 Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales
 Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial



Estudio 1.EE.0710 - "Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos"



36.1.3. PROYECTO ESTRATÉGICO 3- LLEGADA A LA PLAYA Y FFCC

Las operaciones en el área ribereña incluyen la puesta en valor y eventual operatividad de la estación ferroviaria (en el supuesto, deseable, de una reactivación del servicio ferroviario desde Garupá a Posadas/Encarnación), la puesta en valor de la playa y de los equipamientos recreativos, deportivos y culturales complementarios.

Una operación indispensable es la forestación y arbolado, completando el propuesto para los proyectos estratégicos 1 y 2, conformando así un verdadero corredor verde y de biodiversidad vinculando el Embalse y la Cuenca Alta del Zaimán.

El supuesto crítico de estas operaciones es la optimización del diseño vial del puente sobre la autovía Costanera, facilitando la movilidad peatonal y ciclística tanto en el tramo de puente como en sus accesos. Esto implica una continuidad suave de movimientos de peatones y bicicletas desde el boulevard y sus veredas hasta el espacio ribereño.

Actividad 37 Incorporación de la normativa específica y demás instrumentos urbanísticos para para la gestión del Plan de Sector

Responsable: C7 Díaz

Intervienen. C2 Caporossi C3 Magariños C4 Pianovi C8 Mendiondo C12 Graglia y C13 Barczuk (incorporado aunque los TDR no le asignan intervención en el área).

Srta. Rocío Conci

Rol: Coordina

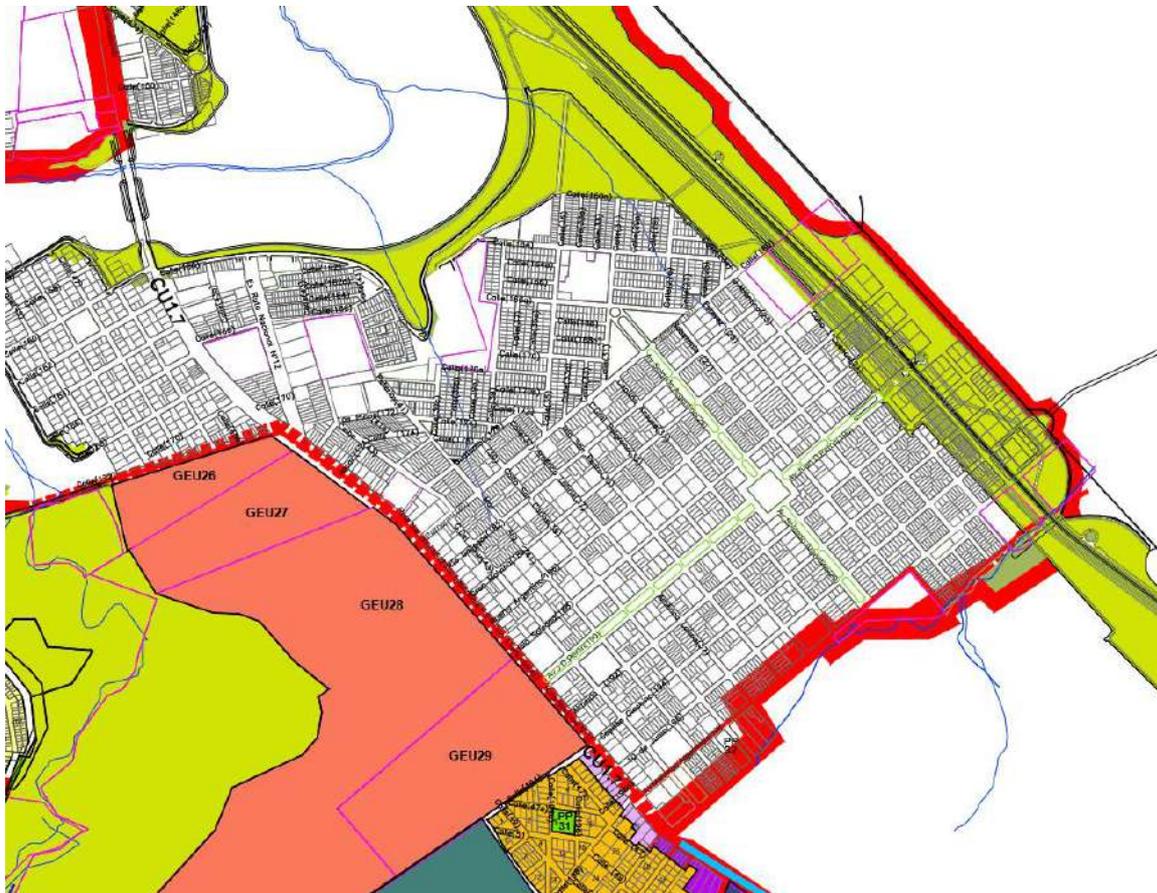
Descripción de tareas:

Normativa de aplicación: ver actividad 7

Planos de normativas existentes generales en escala macro: ver actividad 7

Miguel Lanús

Planos de normativas existentes en el sector de Miguel Lanús, correspondientes al Plan Urbano Ambiental de Posadas.



Normativa existente de sector (Fuente: Ordenanza XVII – Nº149).

Miguel Lanús (Frente Fluvial)

Planos de normativas existentes en el sector de Miguel Lanús, correspondientes al Plan de Frente Fluvial de Posadas.



Normativa existente de Frente Fluvial (Fuente: Ordenanza XVIII – Nº 126).

ZAIMAN BAJO	AU 1-12	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) - hostales -
	AU 1-13	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) - educación
	AU 1-14	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-8	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hostelerías - educación
	AU 2-10	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hostelerías - educación
	CU 1-5	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - hoteles - hostelerías - gastronomía
	CU 1-6	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - gastronomía
	CU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - comercio mayorista - oficinas - gastronomía - hoteles
	CU 2-3	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	25m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista - oficinas - gastronomía - hoteles
	FU 1-6	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía
FU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía - hoteles	
ZAIMAN ALTO	AU 1-15	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 1-16	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-11	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - gastronomía - hoteles - educación

* El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.

Definiciones necesarias particulares

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas Sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): corresponden a las instalaciones y/o construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública, la seguridad, los servicios urbanos y el transporte, ubicados en parcelas de superficie igual o mayor a 3.500,00 m² (tres mil quinientos metros cuadrados). En estas situaciones, para los proyectos de ampliación y/o reforma interior, se deberán acordar los indicadores urbanísticos específicos con las oficinas técnicas municipales que correspondan.

Criterio de adecuación: ver actividad 7

Adecuaciones por área de intervención:

La normativa existente no es incompatible con las acciones propuestas para el área de intervención. En función de las particularidades de la planificación urbana y los proyectos estratégicos propuestos se plantean las siguientes adecuaciones a la normativa de aplicación urbanística y otras.

Miguel Lanús:

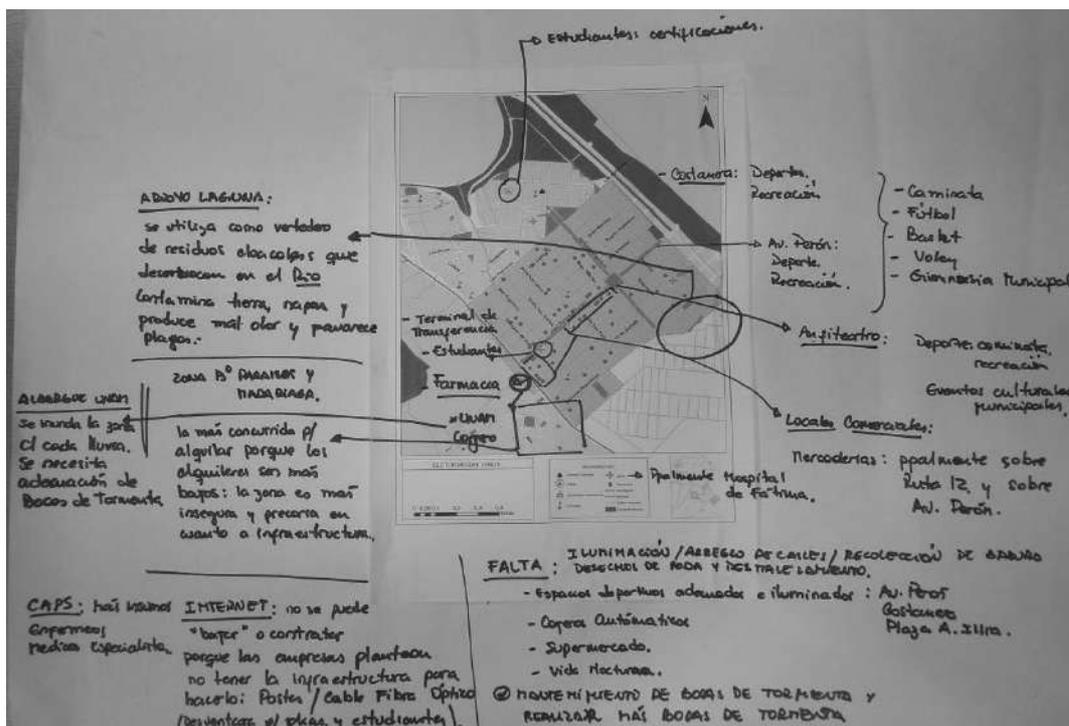
Consolidación urbana del frente costero. Diseño normativo o Plan de Sector del Área Especial Ribereña (AER), actualmente sin norma.

Bordes de bulevares (redefinición morfotipológica y usos). Incentivos a la densificación, como por ejemplo creación de un área de promoción, sin aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano por un periodo determinado.

Normativa edilicia para vivienda estudiantil, incluyendo regulación en procura de mejores condiciones de habitabilidad.

Plan de sector de renovación urbana para el frente sudoeste sobre ex Ruta 12 (parque Tecnológico, Campus UNAM y Centro de Transferencia).

Anexo



<p>FICHA DE LA METODOLOGÍA PARTICIPATIVA</p>	<p align="center">Proyecto: "Polo Universitario Miguel Lanús"</p>
<p>METODOLOGÍA</p>	<p align="center">Gestión Participativa para Diseñar el Espacio Público</p>
<p>Objetivos de la Metodología</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Involucrar a la ciudadanía y al sector estudiantil en particular, en el proceso de formulación del Plan de Sector. -Obtener aportes del sector estudiantil respecto a usos, zonas y actividades que contribuyan al perfil de Polo Universitario del sector.
<p>Técnicas a utilizar</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Taller participativo con mesas de debate, moderador y facilitadores. -Plenario de conclusiones
<p>Lugar, fecha y hora</p>	<p>Galpón de la Feria Franca-frente al CIT Miguel Lanús Lunes 19/02 -19hs.</p>
<p>Actores</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Comisiones Vecinales de Miguel Lanús -Referentes estudiantiles de la zona -Agencia Universitaria Posadas -CIT Miguel Lanús -Equipo de consultores DINAPREM -Equipo de la Municipalidad de Posadas: UEPE y Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial.
<p>INTRODUCCIÓN 10 min.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Saludo de Bienvenida desde el Gobierno local. -Introducción respecto al Programa, los estudios y sus objetivos en la gestión municipal.

	-Explicación de la actividad del día y sus objetivos
DEBATE EN LAS MESAS 45 min. -Mesas con actores variados. -Registro de los aportes de cada mesa a través del facilitador. -Único plazo de la zona para todas las mesas.	Consigna 1: -En el plano de la zona señalar con gráficos y textos lo siguiente: ✓ Usos actuales de interés estudiantil (comerciales, recreativos, deportivos, residenciales, educativo, etc.) ✓ Nuevos usos de interés estudiantil (comerciales, recreativos, deportivos, residenciales, educativo, etc.) ✓ Zonas/áreas de oportunidades para el Polo Universitario ✓ Zonas/áreas de amenazas para el Polo Universitario ✓ Identificar puntos de conflicto entre los usos barriales y el perfil estudiantil de la zona
PLENARIO 20 min.	-A través de un vocero, cada mesa expondrá sus aportes. -El moderador sintetizará las principales conclusiones. -Se cierra aclarando las siguientes etapas.

FICHA DEL TALLER	Proyecto: "Polo Universitario Miguel Lanús"	
Participantes	✓	Secretaría de Planificación
	✓	Agencia Universitaria Posadas
	✓	Secretaría de Asuntos Estudiantiles- UNaM
	✓	Estudiantes Universitarios UNAM
	✓	Equipo de Consultores DINAPREM
	✓	Equipo UEPE
	✓	Comisión Vecinal de los Sectores B, D y C
MESA 1	1. Usos actuales de interés estudiantil: -Usos comerciales principalmente por la avenida Perón y la Ruta 12 en el tramo frente al Campus. -Usos deportivos y recreativos principalmente en los playones y plazoletas de la Avenida Perón. 2. Nuevos usos propuestos de Interés Estudiantil: -Fotocopiadoras 3. Áreas de oportunidades para el Polo Universitario -Playas (con el inconveniente de falta de iluminación) -Plazoleta wi fi (con el inconveniente de falta de mobiliario) -Conexión Campus-Transferencia (con el inconveniente de veredas en mal estado) 4. Áreas de amenazas para el Polo Universitario: -Ruta Nº12 sin puente aéreo -Calle 194 (limita con el Campus, transitada por ser zona de albergues y de acceso al Club Tacurú) sin iluminación y con inundaciones. -Falta de fumigación en la zona. -Zona de ingreso a la Estación de Transferencia insegura.	

	<p>① Consigna Nº 1 1. Usos comerciales 2. Usos Educativos 3. Usos deportivos 4. Avenida Perón: Usos Recreativos</p> <p>Consigna Nº 2 Fotocopiadoras (exactas, Humanidades, económicas) Alumbrado público PUENTE AEREO Iluminación en el acceso a Las Playitas.</p> <p>* No se usa el Wifi de la plazoleta por falta de infraestructura.</p> <p>③ Mejoramiento de veredas (Campus-transferencia)</p> <p>④ Ruta 12 (Está sin puente aéreo) - Oscuridad (acceso al Tacurú) - Inundaciones. Calle Tacurú - Fumigación</p> <p>⑤ Transferencia (los Pararicos) - Inseguridad ↓ más presencia Policial.</p> <p>Inundaciones (albergues)</p>
<p>MESA 2</p>	<p>1. Usos actuales de interés estudiantil: -Usos deportivos, culturales, recreativos y educativos en el equipamiento del campus de la UNAM principalmente. -Uso comercial en la Ruta Nº12 en el tramo frente al Campus y en la Avenida Perón. -Wi fi libre en el Campus</p> <p>2. Nuevos usos propuestos de Interés Estudiantil: -Fotocopiadoras y Ciber e Impresiones -Biblioteca -Bancos y mesas en espacios públicos</p> <p>3. áreas de oportunidades para el Polo Universitario -Zonas de: Avenida Perón, Estación de Transferencia, Campus y su entorno de albergues (con inconvenientes de infraestructuras) -Existencia de espacios deportivos (con prioridades diferentes entre vecinos y estudiantes) -Foros de Seguridad (falta fortalecerlos)</p> <p>4. Áreas de amenazas para el Polo Universitario: -Ruta Nº12 sin puente aéreo -Falta de fumigación en la zona -Zona de Albergues detrás del Campus insegura y con inundaciones</p>

	<p>Categorías:</p> <p>2. Fortaleza:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecimiento del barrio para evitar inundaciones. Garantizar limpieza Alumbrado Público Biblioteca y la zona Ciber - Impresiones - Fotocopias - Bancos y mesas y espacios públicos Empechido p/ la zona Seguridad - Fortalecer puntos de seguridad <p>* PUENTE AEREO!</p> <p>Zona Polo Universitario</p> <p>Amenazas Polo Universitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inseguridad Fumigaciones (Amenazas Insectos) Falta de infraestructura <p>Español depositivos comunes - Prioridades diferentes.</p>
<p>MESA 3</p>	<p>1. Usos actuales de interés estudiantil:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Usos comerciales principalmente por la avenida Perón y la Ruta 12 en el tramo frente al Campus. -Usos deportivos y recreativos principalmente en los playones y plazoletas de la Avenida Perón. <p>2. Nuevos usos propuestos de Interés Estudiantil:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fotocopiadoras, cajeros automáticos, supermercados. -Vida nocturna (bares, gastronomía, etc.) <p>3. Áreas de oportunidades para el Polo Universitario</p> <ul style="list-style-type: none"> -La Costanera para deporte y recreación (con dificultades de acceso) -Anfiteatro -Barrios Madariaga y Los Paraísos por tener alquileres más económicos (con el inconveniente de ser la zona más insegura y precaria en infraestructura) -Estación de Transferencia <p>4. Áreas de amenazas para el Polo Universitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Imposibilidad de habilitar el servicio de internet por falta de Infraestructura. -Zona de albergues detrás del Campus sin iluminación y con inundaciones. -Falta de iluminación y adecuación de espacios deportivos. -Falta de mantenimiento de las bocas de tormenta -Falta de insumos en los CAPS y Hospital de Fátima. -Arroyo Laguna como vertedero de residuos, contaminante en el Sector C.

<p>OBSERV.</p>	<p>De los representantes de Comisiones Vecinales, el Sector B no quiso participar del Taller, manifestando gran disconformidad por invitarlo al taller faltando obras en la zona, incluyendo el proyecto ganador de Presupuesto Participativo 2016. Los Sectores C y D participaron en las mesas junto a los estudiantes. Respecto a las actividades municipales, los vecinos estaban informados de las diferentes ofertas municipales en la zona, no así los estudiantes.</p>

La zona presenta problemas en cuanto a accesibilidad peatonal debido a las altas velocidades de sus accesos vehiculares, y de seguridad en sus espacios públicos, ya que no cuentan con iluminación y mantenimiento adecuados, sobretodo detrás del Campus, área donde se encuentran ciertos albergues, propensa a inundarse también.

El taller propone nuevas actividades como soporte de la vida estudiantil sobretodo, como fotocopiadoras, ciber, bibliotecas, equipamiento, cajeros, supermercados, etcétera, y destaca como áreas de oportunidad la Estación de Transferencia, los espacios deportivos existentes, el anfiteatro, la Costanera y la zona de Av. Perón y Ruta 12 (frente al Campus), donde se desarrolla gran parte de la actividad comercial. Se hace una distinción entre esta zona comercial y la cultural, recreativa, deportiva, que tiene como soporte el Campus de la UNAM principalmente, y los playones y plazoletas de la Av. Perón.

DIFUSIÓN Y PUBLICACIÓN

Componente 15: Comunicación y difusión de los planes de sector y proyectos ejecutivos
PRODUCTO 9: DOCUMENTOS DE DIFUSIÓN DE LOS PLANES SECTORIALES Y DE LOS PROYECTOS EJECUTIVOS

Actividad 38: Difusión de los planes y proyectos propuestos

Responsable: **C12, Martín Graglia**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C8, Javier Mendiondo, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

Asiste: C13, Elías Barczuk

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Se realizaron registros fotográficos de la totalidad de los encuentros de consultores/as, visitas a sitios, reuniones con funcionarios, talleres y el resto de las actividades realizadas en Posadas durante la realización del Estudio. Se reproducen a continuación algunas fotografías; el registro completo está disponible aquí.



Estudio 1.EE.0710 - “Intervenciones estratégicas prioritarias para la transformación de Posadas: Planes de Sector y Proyectos Ejecutivos”



El Estudio y las actividades realizadas en su marco fueron difundidos en numerosas notas periodísticas en medios gráficos, digitales, radiales y audiovisuales. A continuación se registran (con sus vínculos correspondientes) algunas de dichas notas.

[Presentarán estudios para el desarrollo urbanístico de Posadas.](#) Portal del Municipio, 21/8/2018

[Financiarán estudios para el desarrollo urbanístico de Posadas.](#) El Territorio, 22/8/2018

[Profesionales locales desarrollarán propuestas para mejorar las condiciones urbanas en cinco áreas de Posadas.](#) Misiones online, 22/8/2018

[El municipio y Nación avanzan en el desarrollo de cinco zonas clave de Posadas.](#) Misiones online, 10/1/2018

Actividad 39: Elaboración de los documentos para la publicación de los Planes de Sector planteados y de los Proyectos Ejecutivos propuestos.

Responsable: **C12, Martín Graglia**

Intervienen: C2, Celina Caporossi; C3, Néstor Magariños; C4, Mariano Pianovi; Pedro Herrera; C5, Juan Pablo Cinto; C6, Sebastián Agostini; C7, Fernando Díaz Terreno; C8, Javier Mendiando, C9, Victoria Borgarello; C10, Zunilda Sosa.

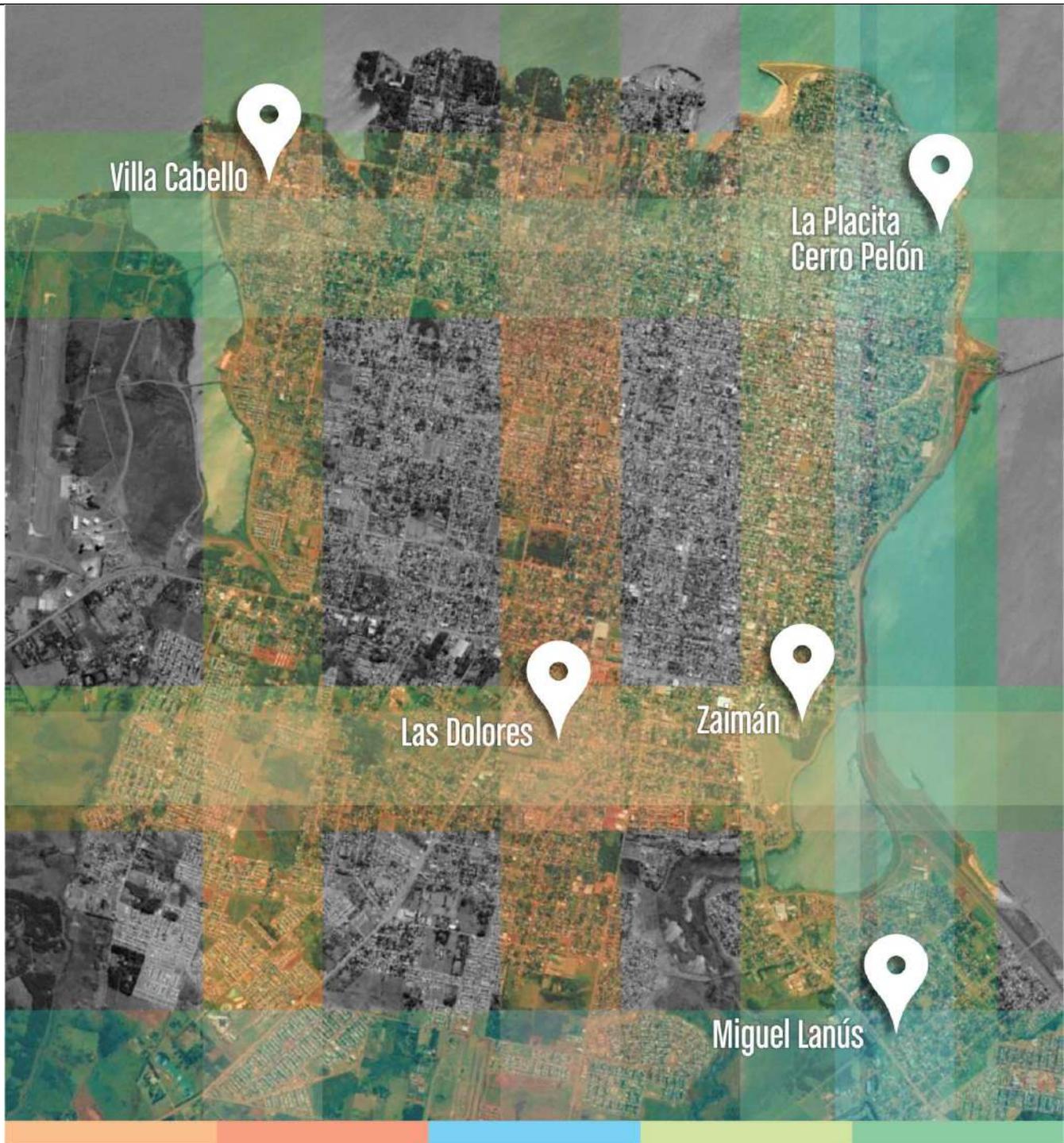
Asisten: C11, Eduardo Giménez, C13, Elías Barczuk.

Coordina: Marcelo Corti

Rol del Consultor: Coordina

Se realizó la edición, diseño y diagramación de la publicación que registra los Planes de Sector planteados y los Proyectos Ejecutivos propuestos. Las restricciones presupuestarias impuestas al finalizar el estudio por la entidad comitente impidieron realizar la impresión prevista en el encargo original, a pesar de estar prevista en los Términos de Referencia y en la financiación del estudio. De esta forma, la publicación se realizó para su difusión en formato digital.

A continuación se reproduce un fragmento de la publicación efectuada, cuya versión completa está disponible aquí.



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

■ INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Área Unidad Territorial Este Borde Norte de la Desembocadura del Arroyo Zaimán

Zaimán

PRESENTACIÓN DEL ÁREA

El área se encuentra ubicada en el sector este de la Ciudad de Posadas, sobre el margen del Río Paraná y la desembocadura del arroyo Zaimán, contiguo a las obras de tratamiento costero ejecutadas por la Entidad Binacional Yacyretá. Estas obras han transformado el sector, generando nuevos frentes para los lotes de dominio privado hacia una serie de parques urbanos y trama vial, vinculados al frente costero, lo cual ha impactado positivamente en el sector, generando oportunidades para su densificación mediante la actividad residencial y la consolidación de actividades recreativas en los espacios públicos disponibles, limitadas por las problemáticas actuales observables.

Se caracteriza por:

- Condiciones de accesibilidad excepcionales, dadas por su vinculación a las nuevas vías de comunicación de carácter urbano y regional, producto de las obras de tratamiento costero. }
- Cambios normativos relativos a los indicadores urbanísticos realizados en el último lustro, que buscan el desarrollo y densificación del área en función de su nueva situación de frente costero, la disponibilidad de vías de comunicación urbanas y regionales y la proximidad al área central de la Ciudad.
- Disponibilidad de equipamientos educativos de relevancia, de nivel primario y secundario.
- Áreas de asentamientos espontáneos en condiciones de precariedad, que se disponen irregularmente sobre tierras del dominio privado y vía pública, interrumpiendo en algunos casos la continuidad de los trazados o reduciendo el ancho de los mismos.
- Baja cobertura de redes de desagües cloacales, situación que impacta en la calidad del agua de la cuenca del arroyo Zaimán y consecuentemente del río Paraná.
- Predios de dominio privado, con usos no compatibles con el nuevo carácter del área y que ocupan grandes superficies de suelo, factibles de ser desafectados a partir de la relocalización de las actividades en sectores de la ciudad adecuados a tales usos.
- El Jardín Botánico Municipal "Alberto Roth", espacio urbano de 10,8 hectáreas, que cuenta con una importante masa forestal de especies representativas de la selva misionera, de gran valor biológico y ornamental y con equipamientos edilicios mínimos y en avanzado estado de deterioro.
- Sector de 19 hectáreas, recuperado por la Entidad Binacional Yacyretá mediante relleno, como parte de las obras de tratamiento costero y linderos al predio del Jardín Botánico Municipal. Actualmente se encuentra



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

vacante de uso, con una mínima infraestructura de invernadero y centro de interpretación aun no puestos en servicio y, con un anteproyecto de parque urbano sin confirmación de su ejecución efectiva por parte del nombrado Ente.

- Alto valor paisajístico, dadas sus visuales panorámicas hacia el río Paraná, República del Paraguay y las áreas Norte y Sur del borde costero.
- Traza del Acceso Sur, vial y ferroviario, que limita el acceso físico al río Paraná, genera una gran fricción espacial e interrupción de la conectividad peatonal en su conexión con la Av. costanera.
- Sub embalse del arroyo Zaimán, con condiciones para los deportes náuticos, aun no aprovechadas.



Desembocadura del Arroyo Zaimán y Jardín Botánico

Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de Ordenamiento del Frente Fluvial, sancionada en 2011.

Área especial ribereña. Superposición ordenamiento urbano y ordenamiento fluvial.

Caracterización del área

Históricamente los lugares periféricos de la ciudad de Posadas comenzaron a poblarse con personas procedentes de muy distintos lugares. Entre ellos figuró Don Oscar Adam, de origen inglés, quien en los comienzos del siglo pasado adquirió un predio de 115 hectáreas, que hasta la actualidad es conocido bajo la denominación de "Parque Adam". Tenía el objetivo de lograr para la ciudad la autorización y habilitación de un Parque Natural, para lo cual inició una serie de implantación de diferentes especies de árboles y arbustos.

Posteriormente, la Municipalidad de Posadas compró la propiedad del Sr. Adam y por Resolución N° 158/56 dispuso la reserva con fines de utilidad pública y sujeta a expropiación de la fracción del terreno que determina la poligonal del "Parque Adam", de unas 40 hectáreas aproximadamente.

En 1938 se creó la escuela N° 238, a la que concurrían alumnos del barrio cuya matrícula se incrementaba de manera vertiginosa. En 1964 se resuelve construir a través del Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (IPRODHA) un Barrio de Viviendas en el área que comprendía el "Parque Adam". Por Decreto N° 2.631/64, a través del Instituto provincial de la Vivienda se llama a Licitación para la construcción de 130 Viviendas Familiares. Posteriormente se lo denominó "John F. Kennedy". Para el año 1968 se realiza la entrega de las primeras 29 viviendas del barrio.

El 6 de junio del año 1982 se constituye la Asociación Jardín Botánico", que tuvo como iniciativa la de organizar el Jardín Botánico de la ciudad, y constituir la propiedad en un gran parque que abarca una superficie de 11 hectáreas, que a partir del 15 de junio de 1985 pasó a denominarse Jardín Botánico "Alberto Roth"; y cuya inauguración oficial se da en el año 1989.

Barrio Kennedy

En este barrio se encuentra la Escuela de Educación Especial N° 1 "Clotilde González de Fernández Ramos", situada entre la calle Estado de Israel y la Avenida Balcarce.

La construcción del Barrio Kennedy se relaciona con el crecimiento poblacional que tuvo Posadas hacia el sur a principios de la década de 1970, época en la que surgieron otros barrios como 25 de Mayo y Belgrano, siendo un desmembramiento del Barrio Parque Adam.

El barrio forma parte de la delegación Chacra 32-33, localizada al sur de Posadas, vecina al pulmón verde más importante de la ciudad: el Jardín Botánico "Alberto Roth", que ocupa la chacra 223, delimitado por las Av. Rademacher y Tierra del Fuego.

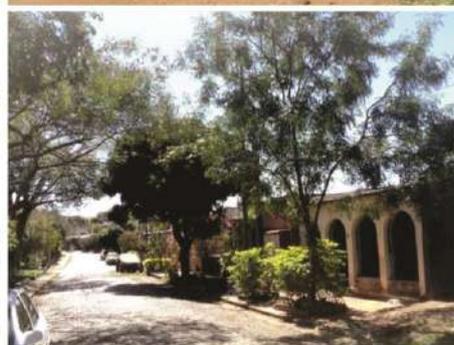
La Comisión Vecinal tiene actualmente como premisa la participación de los vecinos. Durante todos los sábados por la mañana funciona en la plaza una feria de verduras y artículos de panificados y artículos regionales, iniciativa de la comisión directiva de la comisión vecinal.

Es intención de la comisión vecinal, charlada con los vecinos, recuperar la participación de todos los pobladores de la zona y recuperar el espacio del jardín botánico como lugar de concentración de los posadeños. Creen que eso traería un mejoramiento del barrio en cuanto a algunas infraestructuras anexas que se pudieran hacer, como arreglos de calles, alumbrado público, instalación de contenedores y mayor presencia policial en cuanto a cantidad de personal policial, lo que posibilitaría mayor recorrida de prevención.

Crean que recuperar un lugar de entretenimiento para los niños, dar seguridad al jardín botánico y recuperarlo como lugar para disfrutar del verde y del aire nuevo sería muy beneficioso para toda la zona. También se reactivaría el comercio y a la comisión vecinal a través de ferias de platos u otras actividades, lo cual significaría el ingreso de dinero para luego invertirlo en el mejoramiento del barrio. Esta puesta en valor del Jardín Botánico significaría también visibilizar el barrio y darle nuevamente el lugar que siempre ocupó.

Barrio Parque Adam

Se encuentra delimitado en el Sur de esta ciudad por la Av. Tierra del Fuego, Av. Comandante Espora, Av. Rademacher y Calle Carlos Grismado (cabe aclarar que el límite marcado por esta última vía actualmente ha sido transformado por las obras de la nueva costanera de la ciudad). Sobre la Av. Rademacher e intersección con Av. Espora funciona la Escuela de Comercio N° 18 (Ex N° 1) "Libertador General San Martín" y en intersección de Av. López Torres y con Av. Tierra del Fuego funciona el Instituto "Virgen de Itatí", en cuyo predio se encuentra situada la Capilla "Nuestra Señora de los Milagros de Caá Cupé".



Paisaje urbano circundante al Jardín Botánico



Terreno de la EBY, anexo al Jardín Botánico



Interior del Jardín Botánico

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Barrio	Chacra	Viviendas	Población
Kennedy	-	156	427
Parque Adam	28	255	1.077
Santa Rosa	-	220	758
La Rotonda	29	155	431
		786	2.693

Provincia de Misiones. Vivienda y Población por Chacra y Barrio. Municipio de Posadas (2010)
Fuente: Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC)

Programas y acciones con intervenciones en la zona



Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA). Préstamo BID 2662/3458 OC-AR. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación. ZONA ZAIMAN Bº Santa Rosa. Refacción centro comunitario. Infraestructura: completamiento de red de agua, red de cloaca, red eléctrica, alumbrado público, red peatonal, red vial, señalización de calles, contenedores domiciliarios y obras de mitigación ambiental. Cantidad de beneficiarios 655 - Superficie 5 hectáreas. - 131 Lotes – 155 Viviendas – 161 Familias - Monto Total \$ 11.612.506,24 - Avance físico acumulado real 80,66 %. ZONA ZAIMAN Bº Santa Rosa E2. Infraestructura Vial Pluvial peatonal y equipamiento comunitario. Monto Total \$ 6.591.032,06 - Avance físico acumulado real 45,42 %.



Vista desde el Botánico al Aº Zaimán y la Costanera. Vinculación Jardín Botánico y entorno urbano.

Entidad Binacional Yacyretá (EBY) - Obra Sector Arroyo Zaimán. La Costanera de Posadas se extiende por unos 12 kms. (194 has.) con un lago de 210 has. La cuenca del Arroyo Zaimán se divide en Zaimán inferior (aguas abajo del puente sobre Ruta Nacional Nº 12) y Zaimán superior (aguas arriba). El relleno del cauce inferior del Arroyo Divisa permitió ampliar el predio original del Jardín Botánico de 9 a 34 hectáreas, incluyendo la construcción de un centro de interpretación y una nave invernadero, si bien actualmente el terreno de relleno no forma parte del Jardín Botánico. El extremo Sur del sub-embalse se conforma por una Reserva Natural Urbana de 60 has. Incluye la ejecución de un puente de 72 metros de longitud, de dos tramos, con sus respectivas colectoras, que cruza el sub-embalse del Arroyo Zaimán.

Espacios públicos. El Parque Lineal (Posadas): tiene 6,5 kilómetros de longitud, nace frente al paseo Cultural La Estación y finaliza en el Arroyo Zaimán. En todo el recorrido hay una bici senda y sendero peatonal.

Programa Jardín Botánico, Universidad Nacional de Misiones (UnaM). Es desarrollado desde la Secretaría General de Extensión Universitaria (SGEU), con el objetivo de

Zaimán

promover el estudio, conservación y aprovechamiento sostenible de la diversidad vegetal de Misiones, así como el desarrollo de otros programas educativos que contribuyan a la formación de una conciencia pública sobre el valor de la diversidad vegetal y su conservación. Se formalizó en el año 2015 y entiende a la educación en jardines botánicos como un proceso multidisciplinario donde la UNaM, desde la investigación, enseñanza y extensión, puede contribuir a generar en la comunidad una conciencia crítica e integral del ambiente natural. Se contemplan actividades educativas tales como cursos, talleres, seminarios, charlas, operativas, plantación, producción de plantas, cuidados culturales, publicación de material didácticos, como así también la instrumentación de convenios con otros jardines botánicos, y acuerdos con otras instituciones gubernamentales y no gubernamentales. En el proceso de desarrollo e implementación del programa se trabaja para crear los lazos y actividades con los jardines botánicos de Eldorado y de Posadas. Otra actividad actualmente en desarrollo es el proyecto de extensión de la UNaM "Puesta en valor del Jardín Botánico", en proceso de elaboración

Programa "El Botánico nos enseña". Realizado conjuntamente entre la Municipalidad de Posadas, el Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables provincial y el Profesorado de Biología de Facultad de Ciencias Exactas, Química y Naturales de la UNaM. Consta de charlas que abarcan diferentes temáticas como: flora, fauna, áreas naturales protegidas, biodiversidad, aves, y programas recreativos de contenido ambiental. Por un lado, se ofertan una serie de charlas, visitas y actividades para la población escolar desde nivel inicial hasta carreras terciarias y universitarias. Por el otro, se organizan cursos con especialistas del medio en temas relacionado con la naturaleza. Asimismo se orienta al público general, que deseen ampliar sus conocimientos técnicos acerca de diferentes temas relacionados con el conocimiento de la naturaleza.

Jornadas de capacitación en el Jardín Botánico. Bajo la organización de la Dirección de Turismo de la Municipalidad de Posadas, durante el año 2011 se llevaron a cabo cursos de manejo y uso del GPS, iniciación a la observación de aves, revisión de técnicas de interpretación de la naturaleza e identificación de especies vegetales de flora nativa. Los mismos se dirigieron a todo público y de forma gratuita.

Programa de visitas guiadas "Posadas te muestra". Desarrollado por la Dirección de Turismo municipal desde julio de 2009, con el objetivo de que tanto los turistas como los misioneros tengan la posibilidad de apreciar los diferentes patrimonios capitalinos. Los recorridos abarcaron la Catedral, todo el casco céntrico, el museo "Lucas Braulio Areco", el paseo Bossetti, la Bajada Vieja, la fundación Artesanías Misioneras, la Costanera y el Jardín Botánico "Alberto Roth". Este último paseo era acompañado de guías especializados.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Actores con presencia física en áreas de influencia del Sector

Instituciones Educativas Públicas

- Núcleo Educativo de Nivel Inicial N°2045
- Escuela de Educación Especial N°1 "Clotilde G. de Fernández Ramos"
- Servicio de Educación Especial y Capacitación Para El Trabajo N°1
- Escuela Primaria N°238
- Escuela de Comercio N° 18 "Libertador General Don José de San Martín"

Instituciones Educativas Públicas, de Gestión Privada

- Instituto Virgen de Itatí (Nivel Primario y Secundario)

Red sanitaria

- Hospital Escuela de Agudos Nivel III "Dr. Ramón Madariaga"
- Hospital Nivel III "Materno Neonatal"
- Hospital de Pediatría Nivel III "Dr. Fernando Barreyro"
- Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°29
- Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°12 Villa Flor
- Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS N°17 EL Zaimán

(CAPS dependientes de la Zona Sanitaria Capital - Área Programática I)

Organismos nacionales, provinciales y municipales

- Destacamento Policial Jardín Botánico dependiente de la Comisaría Seccional VIII
- Centro de Integración Territorial (CIT Municipal) Chacra 32-33

Marco de planificación y normativa

Normativas vigentes y proyectos realizados

Ver Anexo 2 "Normativa urbanística de aplicación"

Desembocadura del Arroyo Zaimán / Jardín Botánico	
Ordenanzas municipales de uso de suelo	Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial Sancionada en 2011
Otras ordenanzas municipales	Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial Sancionada en 2011

Zaimán

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Otras leyes provinciales, nacionales, etc.	Ley Provincial I-158 "Ley de Riberas" Sancionada en 2012
Proyectos realizados por sector desde 2010	<p>Etapa final de ejecución de obras de tratamiento costero, Plan de Terminación de Yacyretá (PTY), Entidad Binacional Yacyretá.</p> <p>Ejecución de programa PROMEBA en barrio Santa Rosa, Municipio y Provincia, etapa I finalizada y etapa II en finalización.</p> <p>Centro de Interpretación y Viveros en "ampliación" Jardín Botánico, Entidad Binacional Yacyretá, obra no concluida.</p>

Ficha síntesis
1. Renovación borde Norte Arroyo Zaimán

Ubicación de la pieza en Posadas dentro de UT





Foto aérea del sector en la actualidad



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Características de la pieza según TdR	Fortalezas	<p>Excelente accesibilidad y proximidad al área central.</p> <p>Cambios normativos en pos de una renovación urbana, atendiendo a la nueva situación de frente costero.</p> <p>Equipamientos educativos.</p> <p>Presencia del Jardín Botánico Municipal, más su ampliación.</p> <p>Alto valor paisajístico, dado por visuales al río Paraná.</p> <p>Potencialidad del subembalse del arroyo para deportes náuticos, no aprovechados.</p>
	Debilidades	<p>Asentamientos precarios.</p> <p>Baja cobertura de desagües cloacales; impacto en la cuenca del arroyo Zaimán.</p> <p>Usos no compatibles con el nuevo carácter del área.</p> <p>Límite de acceso físico al río Paraná por la traza vial y ferroviaria del Acceso Sur.</p>
	Acciones	<p>Promover la rehabilitación del área.</p> <p>Renovación urbana.</p> <p>Revalorización Jardín Botánico.</p> <p>Integración a circuitos turísticos y recreativos urbanos.</p>
Contenida / mencionada en	Plan Regulador Urbis (1957)	<p>Propuesta. Zonificación</p> <p>No se menciona la pieza específicamente pero se puede detectar en los gráficos del Plan.</p> <p>Se encuentra casi fuera de los límites de la ciudad, la parte sur está comprendida dentro de una gran franja de parque verde continuo, bajo la consigna de "Cultivar cuerpo y espíritu", y la parte norte, dentro una zona residencial de baja densidad bajo la consigna "Habitar".</p> <p>La franja este verde de grandes dimensiones se encuentra, en la actualidad, inundada por la elevación de la cota del río debido a las obras del embalse de Yacyretá.</p>



Zaimán

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

<p>Contenida / mencionada en</p>	<p>Plan Posadas (1971)</p>
----------------------------------	----------------------------

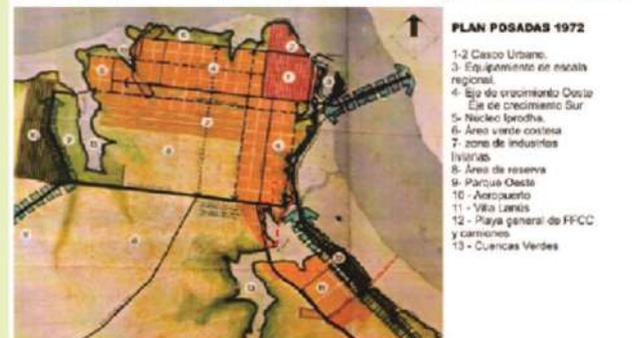
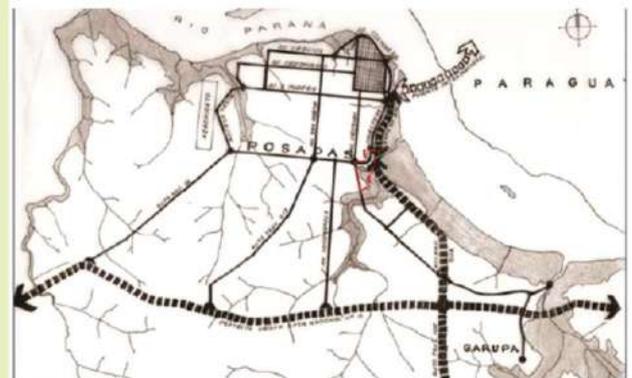
Diagnóstico

Área de vivienda de media densidad sobre borde norte de la desembocadura del A° Zaimán.



Propuesta

Consolidación de área residencial sobre la cuenca del arroyo Zaimán, con lo que pareciera ser la intención de configurar una franja que conecte la ciudad con el sur. No hay consideraciones ambientales algunas. La desembocadura del arroyo se configura como el Acceso Sur de la ciudad (para tránsito pesado), rodeado de grandes infraestructuras incompatibles con la vivienda, tales como el puerto y la playa de cargas del FFCC.



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Contenida / mencionada en	PEP 2022 (2008)	<p>Diagnóstico Eje estructura funcional, situación ambiental. Eje estratégico Integración urbana y calidad ambiental.</p> <p>Programa Desarrollo urbano. Proyecto. Plan de ordenamiento urbano, de Gestión ambiental y Plan maestro de infraestructuras.</p> <p>Programa Renovación del frente fluvial y grandes parques urbanos, Equipamientos urbanos singulares, Revaloración de espacios y sitios de identidad paisajística y patrimonial, Espacios públicos de calidad.</p> <p>En el Plan no menciona específicamente la pieza, pero está comprendida en los programas mencionados anteriormente, dados los objetivos que cada uno plantea.</p>
	PUAP (2012)	<p>Instrumento. Proyecto para la transformación de la ciudad.</p> <p>Proyecto local. Renovación del borde norte de la desembocadura del Arroyo El Zaimán.</p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejorar las condiciones de conectividad de la Av. Comandante Espora. • Promover mejoras en el hábitat de los sectores más postergados del sector. • Potenciar la calidad paisajística y ambiental del sector. • Impulsar la puesta en valor del Jardín Botánico, sus equipamientos y servicios, su conectividad y accesibilidad, integrando funcional y paisajísticamente las superficies previstas como ampliación, a fin de incorporarlo a los circuitos recreativos y turísticos de la ciudad. • Resolver los nuevos frentes urbanos sobre las áreas parquizadas producto del tratamiento costero. • Jerarquizar funcional y paisajísticamente la Av. Tierra del Fuego en función a su rol de conector entre Travesía Urbana y Costanera, y como una de las vías de acceso al Jardín Botánico.

Zaimán



INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

<p>Contenida / mencionada en</p>	<p>PUAP (2012)</p>	 <p>Proyecto estructural. Construcción del borde ribereño</p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolidar y poner en valor el Jardín Botánico, integrando física, funcional y paisajísticamente al mismo las superficies previstas para su ampliación a partir de suelo recuperado con las obras de tratamiento costero. • Desarrollar y consolidar Parques de Bienvenida en los principales accesos de la ciudad, localizados en relación a los arroyos Zaimán en el sur y Mártires en el oeste. • Complementar el desarrollo de los proyectos, con una adecuada señalética, mobiliario urbano y forestación, acordes al perfil turístico deseado.
<p>Frente Fluvial</p>	<p>Área de intervención. El área queda afectada por la nueva normativa de generación del frente ribereño en su borde noreste por el Tramo Costa Este y en su borde sur por el Tramo Zaimán Alto.</p>	

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Contenida / mencionada en	PEP 2022 (2008)	Para el primero se propone reforzar los corredores mediante determinación de alturas y uso comercial, erradicando usos incompatibles con el residencial y promoviendo el desarrollo de un frente sobre la barranca y la avenida. En el área se encuentran algunos equipamientos significativos para la ciudad (Hospital y la "Placita" y un nuevo parque urbano a lo largo del Arroyo Vicario).
Rol en el modelo de ciudad	Plan Regulador Urbis (1957)	Parte del gran sistema de verde de la ciudad. Área secundaria del gran parque urbano, buffer entre urbanización y río.
	Plan Posadas (1971)	El área se ve atravesada por vías de gran jerarquía que configuran el Acceso Sur de la ciudad, donde intersecan la Av. Colectora y la Ruta Provincial 105, además de un puente que cruza el río Paraná. La pieza se convierte meramente en infraestructura, en un nodo vial del que nacen vías que delimitan el crecimiento de la mancha urbana.
	PEP 2022 (2008)	Pieza clave a la hora de consolidar la posición e imagen de la ciudad en la región. El área juega un papel muy importante en la conformación del nuevo Frente Fluvial, no sólo porque gran parte de sus bordes se ven afectados por la normativa, sino también porque definen la cuenca del Arroyo Zaimán, área a de cualidades ambientales, equipamientos significativos y parques a preservar.
	PUAP (2012)	Área clave en la rehabilitación del sector, aprovechando su posición estratégica y sus valores paisajísticos, potenciando la renovación urbana impulsada por las obras de tratamiento ejecutadas y de la nueva normativa del Frente Fluvial, poniendo en valor el espacio del Jardín Botánico y creando las condiciones para su adecuada integración a los circuitos turísticos y recreativos urbanos. La presencia del gran área del Botánico es fundamental en la configuración del acceso sur a la ciudad, mediante la creación de un Parque de Bienvenida se busca conservar la calidad paisajística y ambiental del arroyo Zaimán y contribuir a la construcción de la imagen de Posadas.
	Frente Fluvial	El Tramo Costa Central es un segmento que definirá el nuevo borde ribereño, no sólo mediante una nueva Av. Costanera, sino también con el acompañamiento de una renovación urbana y funcional. El Tramo Zaimán Alto persigue objetivos similares al tramo anterior, sumándole la preservación de las cualidades ambientales de las áreas residenciales y de la cuenca del arroyo, que será

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

<p>Contenido / mencionada en</p>	<p>Frente Fluvial (continúa)</p>	<p>acompañada de nuevos parques urbanos. La ubicación de esta pieza resulta estratégica, al igual que la definición de su frente fluvial, ya que se configura como el Acceso Sur de la ciudad.</p>
<p>Normativas vigentes en la actualidad</p>	<p>Ordenanza XVIII-126 (antes 2916/11) de ordenamiento del Frente Fluvial Sancionada en 2011.</p>	

PLAN DE SECTOR: DESEMBOCADURA DEL ARROYO ZAIMÁN

Articulación de Planes de Sectores Cuenca Del Arroyo Zaimán

Los siguientes Planes de Sector se encuentran asociados por localización y problemáticas comunes en la cuenca del Arroyo Zaimán:

■ INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

- Plan de Sector 1: Renovación borde norte Arroyo Zaimán
- Plan de Sector 2: Barrio Lanús
- Plan de Sector 3: Barrio Villa Dolores

En la actualidad la cuenca y su plan de manejo se encuentra en proceso a través de la Mesa de Gestión "Comité de Cuenca del Arroyo Zaimán", (*se formalizó o no?*) organismo que reúne a diferentes instituciones a fin de definir el territorio de la Cuenca en términos ambientales, paisajísticos y urbanos. Está integrada por la EBY, por los entes provinciales de promoción y/o regulación de agua y cloaca: el IMAS, el EPRAC; por las Municipalidades de Posadas y Garupá, por sectores del Conocimiento como la UNaM, el Parque Tecnológico INCUTEMI, el Ministerio de Ecología, entre otros.

Si bien es un espacio aglutinador, de intercambio y de trabajo, en la actualidad tiene muy bajo poder decisional. En este sentido resulta alentador la posibilidad de acciones conjuntas e integradas –Municipio, Provincia y EBY– persiguiendo objetivos de sustentabilidad territorial. Sin duda es deseable avanzar hacia un Plan Integrado para la Cuenca que articule las distintas acciones en materia urbanística que permita proteger y potenciar el recurso agua a la par de prever los efectos colaterales negativos de la urbanización en la cuenca.

El excepcional nivel de transformación territorial que se verifica en las imágenes de antes y después del llenado, (2005 - 2016) agudiza la necesidad de perseguir el objetivo



Desembocadura del Arroyo Zaimán en el Río Paraná.
Situación en 2005 (izquierda) y situación actual (derecha).

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

de un Plan de Manejo integrado para la cuenca que paso de costa "natural" a definirse como una costa "artificial" con todo lo que ello presupone en términos urbanos y ambientales y en la determinación de funciones ambientales perdidas que hay que restaurar. Poner como prioridad la Cuenca frente a cualquier intervención es comprender el nivel de fragilidad del soporte natural que la define así como su rol como parte del acuífero del Zaimán, intensificado por el alto nivel de urbanización que hoy presentan sus bordes.

Se entiende entonces la necesidad de articular los distintos planes para los sectores en estudio- Lanús, Botánico y Villa Dolores- y sus proyectos derivados, con el objetivo de recomponer una mirada integradora sobre el territorio evitando su excesiva fragmentación. Es por ello que se propone una intervención articulada favoreciendo la asociación de proyectos para las tres áreas mencionadas.

Se proponen los siguientes proyectos o programas transversales a todas las áreas:

Programas y proyectos transversales	Descripción	Alcance /objetivos
1. PLAN DE FORESTACION CUENCA DEL ZAIMAN	Con centro en el Botánico se propone un centro de producción forestal para remediación de la Cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> • Remediación ambiental de la cuenca del Arroyo Zaimán. • Generación de recursos forestales autóctonos. • Jerarquización del jardín botánico. • Creación de empleo y producción. • Servicios educativos
2. PLAN DE FORESTACION BARRIOS DE LA CUENCA	Forestación de los espacios públicos barriales integrantes de la Cuenca como parte del "Plan forestal urbano Posadas" Ordenanza N°3308/13.	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de la calidad medioambiental de los barrios de la cuenca. • Fortalecimiento del Plan forestal urbano existente. • Creación de empleo y producción.
3. PLAN DE MEJORAMIENTO Y FORTALECIMIENTO DE BARRIOS DE LA CUENCA	Forestación de los espacios públicos barriales integrantes de la Cuenca como parte del "Plan forestal urbano Posadas" Ordenanza N°3308/13.	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de la calidad medioambiental de los barrios de la cuenca. • Fortalecimiento del Plan forestal urbano existente. • Creación de empleo y producción.
4. PLAN DE READECUACION NORMATIVA CUENCA DEL ZAIMAN	Reformar el código urbanístico a fin de dotar al municipio de herramientas que integren los diferentes aspectos normativos con una visión integrada de la cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> • Controlar y dirigir la expansión urbana. • Proteger la reserva y el recurso agua. • Dotar al municipio de instrumentos activos para la consolidación urbana.

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

Programas y proyectos transversales	Descripción	Alcance /objetivos
<p>5. ESPACIOS PÚBLICOS VERDES INTEGRADOS CUENCA DEL ZAIMAN</p> <p>5.1 Parque Fluvial 5.2 Área Botánico 5.3 Reserva 5.4 Ciudad Universitaria y Polo Tecnológico</p>	<p>Circuitos integrados de espacios públicos entre los espacios de dominio municipal y los de dominio de la EBY.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar a la cuenca baja al circuito de espacios públicos de Posadas. • Incorporar a la cuenca a los circuitos turísticos de Posadas. • Ofrecer una oferta de espacios públicos urbanos de calidad.
<p>6. PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE CUENCA DEL ZAIMAN</p>	<p>Circuitos de movilidad no motorizada, bicicletas, sendas peatonales, circuitos de salud potenciando los espacios públicos abiertos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover las movilidades no motorizadas. • Promover la recreación y los circuitos públicos.
<p>7. RED CUENCA ZAIMAN BOTANICO</p> <p>- Polo Tecnológico - Ciudad Universitaria - Reserva Zaimán</p>	<p>Red que articule la gestión y la coordinación de las distintas instituciones que integran la cuenca como organismo de gestión dependiente de la Mesa de coordinación de la cuenca.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Articulación institucional. • Potenciar las actividades que involucran la cuenca y el manejo ambiental.



La Cuenca del Arroyo Zaimán en el sistema de cuencas hidrográficas de Posadas. Fuente: Portal de Posadas.



Cuenca del Arroyo Zaimán. Fuente: Portal de Posadas.

Zaimán

INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS



La Cuenca del Arroyo Zaimán en el sistema de cuencas hidrográficas de Posadas.
Fuente: Portal de Posadas.

- Obras PROMEBA en ejecución
 - Proyectos de Hábitat
 - Barrios TDR
 - Barrios de la cuenca baja
- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1. Parque Adam | 9. Santa Cecilia |
| 2. José Obrero | 10. Sesquicentenario |
| 3. Kennedy | 11. 6 de Septiembre |
| 4. Santa Rosa | 12. Las Vertientes |
| 5. San Jorge | 13. Vecinos Unidos |
| 6. Las Dolores | 14. A 3.2 |
| 7. San Lorenzo | 15. Miguel Lanús |
| 8. Villa Pujade | |



Barrios cuenca baja del Arroyo Zaimán
Fuente: elaboración propia

PLAN DE SECTOR. RENOVACIÓN BORDE NORTE ARROYO ZAIMÁN

Delimitación del área para el Plan de Sector

El área se encuentra ubicada en el sector este de la Ciudad de Posadas, sobre el margen del Río Paraná y la desembocadura del arroyo Zaimán, contiguo a las obras de tratamiento costero ejecutadas por la Entidad Binacional Yacyretá.

Para su abordaje se identifican dos zonas diferenciadas:

1. El área delimitada en los TDR conformada por el Jardín Botánico y los barrios aledaños: Barrio Kennedy y Barrio Santa Rosa;
2. El área de influencia, los bordes de la cuenca inferior del Zaimán;
3. El área como parte del sistema costanero.

Esta ampliación del área de intervención deviene de la necesidad de articular la zona del Botánico propiamente dicha con su área de influencia integrándola como ya se mencionó en un Plan general para la cuenca baja. Por sus implicancias ambientales y por sus potencialidades dentro del contexto de la cuenca, el área del Botánico se constituye así en una pieza central que permitiría configurar el territorio existente con centro en la remediación ambiental y paisajística a la par de articular la cuenca inferior del Arroyo Zaimán con el sistema urbano.

Por otro lado su posición como área de borde costero sumado al carácter histórico del Botánico le otorga ventajas comparativas para posicionarse como una pieza central en el contexto de la Cuenca y del Sistema Costanero.

Características del área.

La configuración del área es producto de dos características distintivas, por un lado se presenta como un área de fuerte carácter identitario por la presencia del Jardín Botánico histórico y sus barrios aledaños y por otro si bien constituye una pieza clave en la definición de la cuenca inferior del Arroyo Zaimán ha sufrido una importante transformación urbano-ambiental como consecuencia de las obras afectadas a Yacyretá. Esta reconfiguración territorial es tal que, como se observa en la foto comparativa, reduce por un lado la superficie existente, crea el embalse de la cuenca



El área en el frente costero

■ INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS PRIORITARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE POSADAS

inferior a la par que conecta el área con el sistema costero de borde.



El carácter natural del área se encuentra en su origen, a comienzos del siglo pasado el inglés Don Oscar Adam adquiere un predio de 115 hectáreas, que hasta la actualidad es conocido bajo la denominación de "Parque Adam" con el objetivo de lograr para la ciudad la autorización y habilitación de un Parque Natural, para lo cual inició la implantación de diferentes especies de árboles y arbustos.

El Jardín Botánico "Alberto Roth", con una superficie de aproximadamente 11 Hectáreas ocupa la chacra 223, y se denomina Alberto Roth en homenaje al conservacionista suizo - declarado el mejor conservacionista de Sudamérica-, el Jardín Botánico fue inaugurado en 1981 y en 1982 se constituye la Asociación Jardín Botánico, a fin de convertir el área en el Jardín Botánico de la ciudad de Posadas. Desde las distintas administraciones municipales y con la colaboración activa de los vecinos se fue consolidando un espacio que posibilitó el desarrollo de actividades institucionalizadas con fines educativos y de difusión de los recursos naturales implantados llegando a contar con un vivero, una nutrida biblioteca temáticas y numerosos convenios con escuelas y la inclusión del Jardín Botánico en la red de jardines botánicos del país. Así, el Jardín Botánico se posicionó hasta la intervención de Yacyretá en el espacio público urbano preferencial de los posadeños con un uso intensivo todo el año y masivamente en la tradicional fiesta de la primavera del 21 de septiembre. Sin embargo en la actualidad el Jardín Botánico ha sufrido un proceso de paulatina degradación y abandono perdiendo el rol estratégico en el contexto urbano. Como parte de las obras de Yacyretá se anexaron 19 has al botánico y nuevas instalaciones -laboratorios y una estructura para vivero- todavía sin definición programática.

El nuevo borde costero. Obras realizadas por el Ente Bilateral Yacyretá en el área.

Las obras se realizaron definiendo el subembalse del Arroyo Zaimán que está localizado al Sur del área urbana de Posadas y comprende dos Sectores: a) Zaimán Inferior, con cota de afectación 84 msnm, aguas abajo del puente s/RN Nº 12; b) Zaimán Superior, aguas arriba de dicho puente, con cota de afectación 85 msnm.

Del informe de EBY para el área, Margen Izquierda del Zaimán Inferior (Obras complementarias – CIO, Proyecto Ejecutivo Tratamiento Costero Posadas): "Sobre la margen

izquierda del sub-embalse Inferior se propuso la construcción de una avenida costera que se convierta en una suerte de nuevo acceso al puente. En el tratamiento hidráulico de este sub-embalse, cobró particular interés la presencia del arroyo Divisa y sus afluentes, como el arroyo Las Dolores sobre su margen izquierda. El tratamiento de esta zona propone la canalización del arroyo con ancho y profundidad tales, que se eviten problemas de eutroficación y de inundación de los rellenos marginales, la construcción de una calle costera y la formación de otro jardín botánico. La avenida propuesta, de un enorme interés paisajístico, considerando que al abandonar la Ruta 12 sobre el eje de este nuevo recorrido se destaca la estructura del puente, que por su tamaño domina la composición. Sobre uno de los lados se presenta un amplio espejo de agua, y en la margen opuesta la costanera de Villa Lanús, habilitada para actividades deportivas y recreativas vinculadas con el agua. En el extremo, junto al puente ferroviario, un magnífico bosque de eucaliptos actualmente existente. Y sobre el otro lado de la avenida, se disfruta de la variedad de especies y situaciones que ofrece el Jardín Botánico. Se propuso, asimismo, la habilitación de parte de los predios frentistas sobre el Jardín Botánico como área residencial, recomendándose en ese caso, un incremento de la densidad de construcción, que permita que esta nueva fachada conformada por edificios de mayor altura, pueda aprovechar de las vistas largas sobre el Jardín Botánico, la laguna y el río. La intención es que en la selección de las especies para el tratamiento de este sector se incluyan árboles y arbustos con floración abundante, que agreguen, sobre este nuevo acceso, el colorido exuberante de la vegetación Misionera.

Principales características de la intervención (ver en Plan de Terminación Yacyreta, www.yacyreta.com.ar):

- Expropiaciones: Para desarrollar el proyecto se debió expropiar un total de 310 inmuebles.
- Acciones Sociales: La ejecución del proyecto requirió la relocalización de 1.830 familias en complejos habitacionales de la EBY y de 46 unidades productivas.
- Acciones de infraestructura: obras de desagües pluviales y canalización de cursos de agua; la remoción de 382 has de biomasa vegetal, para facilitar la ejecución de las obras.

En síntesis, el proyecto comprendió:

- a) Obras de tratamiento costero y relleno;
- b) La recomposición de la trama urbana a partir del Acceso Sur a la ciudad de Posadas;



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

25 de Mayo 101 • C1002ABC

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

www.mininterior.gov.ar

Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública

Dirección Nacional de Preinversión

Esmeralda 255 • C1002ABC • (54-11) 5071-9887

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina