

PLAN ESTRATÉGICO PARA EL ORDENAMIENTO URBANO Y EL DESARROLLO TERRITORIAL

MALABRIGO

Provincia de Santa Fe



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

DIRECCIÓN NACIONAL DE PREINVERSION MUNICIPAL MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE
SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES

PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV - PRÉSTAMO BID 2851 OC-AR

PLAN ESTRATÉGICO PARA EL ORDENAMIENTO URBANO Y DESARROLLO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MALABRIGO 2016 – 2030

PROVINCIA DE SANTA FE

ESTUDIO 1.EG.0246

INFORME FINAL

ACTIVIDADES INFORMADAS

Coordinador: Dra. Arq. María Laura Bertuzzi

Coordinador: Dra. Arq. María Laura Bertuzzi 0

INDICE

INTRODUCCIÓN	PÁG 4
--------------	-------

PRODUCTO 1: PLAN DE TRABAJO CONSENSUADO Y DESAGREGADO

COMPONENTE 1: PLAN DE TRABAJO

ACTIVIDAD 1	Plan de trabajo	PÁG 6
ACTIVIDAD 2	Análisis de la sociedad de Malabrigo y planificación del proceso participativo según etapas. Plan de trabajo.	PÁG 9

PRODUCTO 2: DIAGNOSTICO SOCIO ECONOMICO Y AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

COMPONENTE 2: CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y AMBIENTAL DEL MUNICIPIO. EVALUACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

ACTIVIDAD 3	Estructura demográfica y distribución territorial de la población.	PÁG 12
ACTIVIDAD 4	Detección de la situación socio-económica del área. Condiciones de vulnerabilidad y marginalidad.	PÁG 13
ACTIVIDAD 5	Actividades económicas y productivas urbanas y rurales del municipio y su entorno. Principales emprendimientos.	PÁG 14
ACTIVIDAD 6	Situación de la población económicamente activa.	PÁG 16
ACTIVIDAD 7	Análisis del soporte natural, componentes paisajísticos y ambientales. Situaciones críticas y áreas problema.	PÁG 17
ACTIVIDAD 8	Proceso histórico de conformación del área. Patrón de urbanización, principales rasgos identificatorios, rol actual del municipio en el contexto general.	PÁG 20
ACTIVIDAD 9	Análisis de la estructura urbana del municipio: áreas centrales, de transición y bordes. Corredores y ejes.	PÁG 22
ACTIVIDAD 10	Sistema de vínculos regional y local. Red virtual y transporte intra y extra urbano.	PÁG 30
ACTIVIDAD 11	Usos dedicados a la producción, comercio, servicios y residencia. Identificación de conflictividad funcional a nivel urbano.	PÁG 32
ACTIVIDAD 12	Áreas servidas por redes de infraestructura y servicios: agua, cloacas, electricidad, desagües pluviales, recolección y disposición de residuos sólidos urbanos.	PÁG 32
ACTIVIDAD 13	Población con efectivo acceso a las dotaciones escolares, de salud, de recreación, socioculturales.	PÁG 34
ACTIVIDAD 14	Estructura parcelaria y tejido. Análisis particularizado de los usos, ocupación y dominio del suelo urbano. Áreas de homogeneidad morfológico-funcional y niveles.	PÁG 37

PRODUCTO 3: DIAGNÓSTICO ELABORADO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

COMPONENTE 3: DEFINICIÓN DEL ROL DEL CENTRO URBANO EN LA REGIÓN. ANÁLISIS FODA DE LAS FORTALEZAS Y DEBILIDADES PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PERFIL DETERMINADO.

ACTIVIDAD 15	Estudio de valores inmobiliarios del suelo urbano. Identificación de	PÁG 48
--------------	--	--------

tierras vacantes aptas para el desarrollo urbano.

ACTIVIDAD 16 Determinación consensuada del rol futuro del centro urbano en la micro-región. PÁG 52

ACTIVIDAD 17 Diagnóstico FODA participativo. PÁG 52

PRODUCTO 4: PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MALABRIGO.

COMPONENTE 4: ELABORACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL Y DESARROLLO TERRITORIAL PARA EL EJIDO MUNICIPAL. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS. INDICADORES PARA SU EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.

ACTIVIDAD 18 Definición de los lineamientos estratégicos para el desarrollo sustentable del área. PÁG 60

ACTIVIDAD 19 Elaboración participativa del Plan Estratégico Urbano Territorial del Municipio. PÁG 70

ACTIVIDAD 20 Determinación de las acciones, programas y proyectos estratégicos para el desarrollo del Plan en el corto y mediano plazo. PÁG 70

ACTIVIDAD 21 Configuración de Indicadores para su seguimiento y evaluación. Construcción de la línea base. PÁG 70

PRODUCTO 5: PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PLAN.

COMPONENTE 5: SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PLAN. DISEÑO DEL PERFIL, ESTIMACIÓN DE COSTOS Y FACTIBILIDAD DE FINANCIACIÓN.

ACTIVIDAD 22 Selección de los programas y proyectos prioritarios para la puesta en marcha del plan. PÁG 73

ACTIVIDAD 23 Diseño del perfil de los proyectos prioritarios. Estimación de su costo y factibilidad de financiamiento. PÁG 73

PRODUCTO 6: PROPUESTA NORMATIVA E INSTITUCIONAL

COMPONENTE 6: PROPUESTA NORMATIVA Y DE GESTIÓN

ACTIVIDAD 24 Revisión de los antecedentes legales y normativos referidos a la planificación urbana y territorial. Análisis del marco institucional existente para la implementación del plan urbano territorial. PÁG 91

ACTIVIDAD 25 Revisión y actualización del Código urbano y demás instrumentos normativos e institucionales para la gestión del plan. PÁG 99

PRODUCTO 7: PROGRAMA DE COMUNICACIÓN DEL PLAN. DOCUMENTO DE DIFUSIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MALABRIGO.

COMPONENTE 7: CONFIGURACIÓN DE UN PROGRAMA DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN DEL PLAN

ACTIVIDAD 26 Elaboración de un programa de Comunicación y difusión del POUT. PÁG 111

ACTIVIDAD 27 Elaboración del Documento de Difusión el PUOT de Malabrigo para su impresión. PÁG 112

ANEXO I PAG 114 ANEXO II PAG..171 ANEXO III PAG. 220

INTRODUCCIÓN

El estudio del Plan Estratégico para el Ordenamiento Urbano y Desarrollo Territorial del Municipio de Malabrigo se realiza entre marzo de 2016 y febrero de 2017, sustentado en el liderazgo del Intendente de la ciudad y sus concejales, y desarrollado con trabajo de seis consultores de Malabrigo, Reconquista y Santa Fe, y funcionarios municipales a los que se sumó la comunidad de Malabrigo.

Se desarrolla con la metodología del planeamiento estratégico, con fases diagnóstica, propositiva y de implementación, proponiendo en términos prospectivos un escenario a 13 años (2016-2030), que coincide con el del Plan Estratégico Provincial de Santa Fe. Incluye como principales retos la proposición de la idea de Malabrigo como Eco-ciudad (visión) como continuidad y renovación de Malabrigo Ciudad Jardín, la diversificación de su base productiva y la generación de valor agregado, la integración metropolitana y finalmente el ordenamiento de la planta urbana y del distrito.

En tal sentido el plan incluye seis estrategias, con seis programas que dan marco a numerosos proyectos entre los que es necesario destacar, la implementación del Q.GIS como una base de información municipal territorializada y actualizada, un proyecto de ordenanza para el ordenamiento urbano territorial de la ciudad y el distrito, un documento de directrices aplicables en la escala de la región metropolitana Reconquista-Avellaneda y un documento de difusión del plan compatible (en el tipo de información relevada) con los planes base de la provincia de Santa Fe.

PRODUCTO 1: PLAN DE TRABAJO CONSENSUADO Y DESAGREGADO

Componente 1: Plan de trabajo

La actividad tuvo lugar el 20 abril de 2016 en la Casa del Bicentenario, con la presencia de los consultores del estudio, integrantes del gabinete municipal y funcionarios, con la presentación del plan aprobado por Dinaprem y la EB. En la reunión estuvieron presentes todos los consultores y el Intendente Amado Zorzón, Ariel Menapace (Secretario de Gobierno y Hacienda), Sabina Stoppel (Integrante del Área Medioambiente y Turismo), Abel Menapace (Área Catastro Municipal), Héctor Zorzón (Secretario de Producción), Gabriel Locatelli (Catastro – Obras Públicas) y Ariana Locatelli (Secretaria de Obras Públicas).

Consultor	Actividad*	Tarea	Tiempo (meses/semanas)**								Articulación						Productos parciales esperados										
			1 (MARZO)		2 (ABRIL)		3 (MAYO)		4 (JUNIO)		5 (JULIO)		6 (AGOSTO)		7 (SET.)			8 (OCTUB.)		Consultores							
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2		3	4		C	C2	C3	C4	C5	C6	
Coordinador (Arq. Maria Laura Bertuzzi)	1. Elaboración del plan consensuado y detallado de trabajo	1.1. Conformación del equipo de consultores (EC). Reunión de trabajo del EC y funcionarios EB.																	X							Plan de Trabajo	
		1.2. Acuerdo s/ modos de acceso a información. Corresp a cons. - funcionarios municipales.																		X							
		1.3. Relev. inicial de doc. existente. Fuentes.																		X							
		1.4. Cronograma de desarrollo del estudio.																		X							
	2. Análisis de Actores de la sociedad de Malabrigo y planificación del proceso participativo según etapas	2.1. Identificación de los principales actores de la ciudad																		X	X						Informes y cartografías - FODA
		2.2. Organigrama municipal																		X	X						
		2.3.1. Presentación gral. del Est.																		X	X						
		2.3.2. Diagnóstico FODA participativo (4 talleres)																		X	X						
		2.3.3. 3. Presentación avances PUOT y Taller part. estrategias y prioritarias																		X	X						
	16.Determinación consensuada del rol futuro del centro urbano en la micro región.	2.3.4. 4. Presentación final del PUOT, ind. seguimiento y eval.																		X	X						Informes - Entrevistas
		16.1. Identificación de roles actuales y posibles EC y EB																		X	X	X	X	X			
		16.2. Consulta método Delphi																		X	X	X	X	X			
	17. Diagnóstico FODA participativo, de la situación económica, ambiental y del soporte urbano territorial actual del municipio para la consolidación del perfil urbano definido y el desarrollo inclusivo del área.	16.3. Taller participativo																		X	X	X	X	X			Informes - FODA Integrado
		17.1. Establecimiento de ejes problemáticos: socio-productivo / urbano ambiental																		X	X	X	X	X			
		17. 2 Talleres sectoriales:																		X	X	X	X	X			
		17.2.1. Producción y comercio																		X	X	X	X	X			
17.2.2. Profesionales																			X	X	X	X	X				
17.3.3. Organizaciones sociales																			X	X	X	X	X				
17.3.4. Instituciones																			X	X	X	X	X				
18. Definición de los lineamientos estratégicos para el desarrollo sustentable del área.	17.4. Taller EB																		X	X	X	X	X			Informes. Cartografía. Estrategia programas, proyectos y acciones según metas.	
	17.5. Diagnóstico consultores integrado (FODA)																		X	X	X	X	X				
	17.6. Informe de avance 1																		X	X	X	X	X				
	18.1. Determinación de lin.																		X	X	X	X	X				
19. Elaboración participativa del Plan Estratégico Urbano Territorial del Municipio	18.2 Metas preliminares a corto, largo y mediano plazo																		X	X	X	X	X			Informe	
	18.3. Identificación de proyectos estratégicos																		X	X	X	X	X				
20. Determinación de las acciones, programas y proyectos estratégicos para el desarrollo del Plan en el corto y mediano plazo.	19.1.Presentación avances del PUOT y Taller participativo estrat. y proy. prioritarias																		X	X	X	X	X				
	20.1. Determinación de prog., acciones y proy est. para la ciudad y el distrito. Plazos.																		X	X	X	X	X				
21. Configuración de Indicadores para su seguimiento y evaluación. Construcción de la línea base.	20.2. Informe de Avance 2																		X	X	X	X	X				
	21.1. Construcción de indicadores para el seguimiento del plan y su instrumentación. Revisiones.																		X	X	X	X	X				
22. Selección de los programas y proyectos prioritarios para la puesta en marcha del plan	22.1 Selección de proyectos prioritarios, ubicados en lineamientos estratégicos.																		X		X					Informes - Cuadros compartivos Propuesta de estrategias, acciones y proyectos.	
	22.2Diseño del perfil y costos. Identificación de fuentes de financiación.																		X		X						
	22.3 Redacción, edición y presentación de documentos finales. Informe final.																		X	X	X	X	X	X			

PE
PLAN ESTRATÉGICO
MALABRIGO

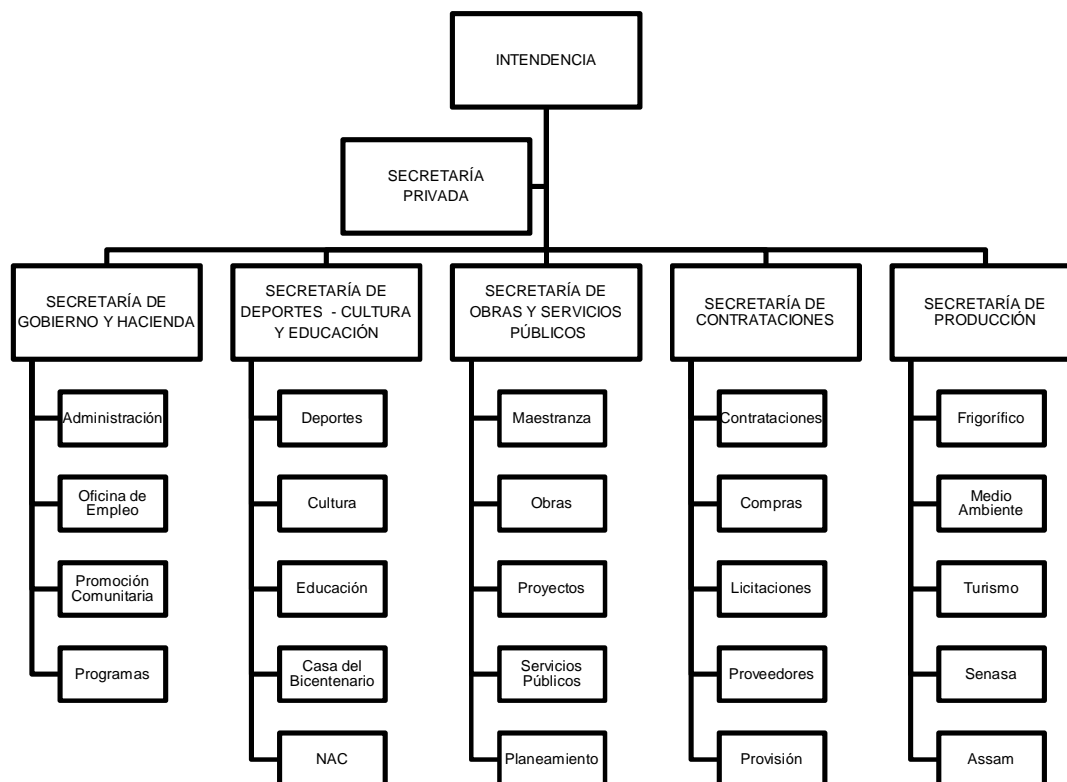
Coordinador: Dra. Arq. María Laura Bertuzzi 7

PE
PLAN ESTRATÉGICO
MALABRIGO

* Nota: las actividades deber ser las especificadas en los TdR.
 ** Nota: el estudio se extendió hasta el mes de marzo.

ACTIVIDAD 2. Análisis de actores de la sociedad de Malabrigo y planificación del proceso participativo según etapas.

1. Organigrama municipal



La estructura de organización y de gestión de la Municipalidad resulta adecuada a la escala de la ciudad. Sin embargo se han detectado algunas áreas que sería conveniente crear a corto o mediano plazo: Área de estadísticas (que permitiría generar información propia, actualizada y ponerla en relación), Banco de Tierras (que permitiría constituir una reserva de tierras para equipamientos o viviendas de interés social), Área de Planeamiento: un área que permita instalar y gestionar el Plan Estratégico (PE) en su desarrollo y actualizaciones, una subárea que permita la implementación de un Q.GIS que documente los procesos de la ciudad vinculados a su conformación física. La Municipalidad cuenta dentro de su personal con recursos humanos capacitados para el área de planeamiento y como proyecto específico del Plan se ha iniciado la capacitación en Q.GIS y se han incluido en el Proyecto de la Ordenanza que reglamentará el Plan varios instrumentos para la conformación de una reserva de tierras municipal.

El Plan estableció canales de comunicación con la comunidad, mediante la página del Municipio y la difusión en radio y televisión. Realizándose además tres talleres participativos. El primero orientado a la realización del diagnóstico participativo (método FODA) en 5 talleres sectoriales: producción y comercio, profesionales, organizaciones sociales, instituciones y un taller con la Entidad Beneficiaria a fin de que participaran los funcionarios de la municipalidad de Malabrigo. El segundo orientado a la definición de estrategias para la ciudad y el distrito y el tercero para la presentación de los proyectos del Plan Estratégico.

2. Diagnóstico FODA participativo

Se planificó la realización del diagnóstico participativo (método FODA) en 5 talleres sectoriales. Estos fueron: producción y comercio, profesionales, organizaciones sociales, instituciones y un taller con la Entidad Beneficiaria a fin de que participaran los funcionarios de la municipalidad de Malabrigo. Se desarrollará más adelante, en la Actividad 17, que incluye una síntesis de los diagnósticos realizados.

PRODUCTO 2: DIAGNÓSTICO SOCIO ECONÓMICO Y AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

Componente 2: Caracterización de la situación socioeconómica y ambiental del municipio. Evaluación físico-ambiental del municipio.

ACTIVIDAD 3. Estructura demográfica y distribución territorial de la población.

1. Análisis de la estructura demográfica de la ciudad.

El distrito de Malabrido tenía, según el Censo Nacional realizado en 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), un total de 7339 habitantes, mientras que el Departamento Gral. Obligado, 176.410 habitantes. Esto representa un 0,23% y un 5,5% respectivamente respecto de la población total de la provincia de Santa Fe.

Respecto de la media provincial, en el período inter-censal 2001-2010, la población del distrito de Malabrido creció un 4,4 %, la del departamento un 6,1 % y la población de la provincia un 6,5%, por lo que la ciudad de Malabrido estaría debajo de la media provincial, pero manteniendo crecimiento demográfico. La proyección del mencionado Censo a 2020 es de 8153 habitantes para el Distrito Malabrido.

Población	2.001	2010
Provincia	2.998.951	3.194.537
Departamento	166.251	176.410
Malabrido	7026	7339

Fuente: Informe C2 Marisol Marega.

La estructura demográfica de la ciudad por sexo es equilibrada. La población entre 0 y 19 años representa el 35,6% de la población, entre 20 y 64 el 53,2%, la de más de 65 años el 11,1 %, correspondiendo a valores muy similares a las medias provinciales (31,8%; 56,4% y 11,8% respectivamente).

2. Distribución en la planta urbana y en el distrito.

La población se distribuye en 7 barrios incluidos en el área urbana (Centro Itatí, Santa Rosa, Rincón de Italia, Estación, San Nicolás, Pellegrina y San José Obrero) y un área suburbana. En el área urbana coexisten actividades comerciales, productivas y residenciales. Integrados al área urbana se localizan tres planes de vivienda social (120, 44 y 15 viviendas) y Procrear (Programa de Crédito Argentino). En el área suburbana se emplazan los planes de vivienda social Fo.Pro.Vi. (44 viviendas) y el Barrio Pro.Sol. (14 viviendas), destinado a población en situación de vulnerabilidad

Se manifiesta mayor densidad en el área central articulada por la avenida principal (San Martín, Sylvestre Begnis y Mitre), la plaza central (San Martín), la iglesia y la mayoría de las instituciones educativas. La referida área cuenta con agua potable (100%), cloacas (90%) y asfalto y ripio con cordón cuenta. Residen familias mayoritariamente de clase media o media alta, en las que trabajan ambos jefes de hogar como profesionales independientes o empleados que habitan en viviendas (de construcción pública o privada) de buena materialización. En el área pericentral se verifica menor densidad poblacional, heterogeneidad en los usos del suelo, manteniéndose el amanzanamiento con calles de ripio y cordón cuneta o de tierra, servicios de agua potable, recolección de residuos, alumbrado público aunque no cuenta con red de cloacas. En los barrios ubicados en este área barrios Estación, San José Obrero, Santa Rosa y Rincón de Italia existen

Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) y precariedad laboral y dominial, así como otra problemáticas (droga, alcohol, embarazo adolescentes, violencia, casos de salud mental).

ACTIVIDAD 4. Detección de la situación socio-económica del área. Condiciones de vulnerabilidad y marginalidad.

1. Características habitacionales y empleo.

De un total de 2339 viviendas en el distrito Malabrigo, relevadas por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, sólo 239 se encuentran desocupadas (10%) y, según la misma fuente, sólo el 1,6% de la población (121 personas), habitan en ranchos, casillas, piezas de inquilinatos, etc. sin que se hayan registrado situaciones de personas viviendo en la calle. Respecto de la titularidad de las viviendas, sobre un total de 2158 viviendas (registradas por el citado Censo) en la ciudad de Malabrigo, sólo 517 (23%) corresponden a situaciones de alquiler, préstamo, etc. En los barrios del área pericentral se observan situaciones de precariedad tanto social como material, en tal sentido el municipio colabora para mejorar la calidad de las viviendas y el espacio público (veredas internas, canillas públicas, iluminación, etc.). No obstante existe un déficit en la demanda de viviendas para familias en situación de vulnerabilidad.

2. Discapacidad

La situación de personas con discapacidad está contemplada por la Ley Nacional N° 25689 que apunta a su inserción laboral en el sector público no inferior al 4%, situación a la que ha atendido el municipio y que se manifiesta en servicios específicos y empleos en la Municipalidad. En Malabrigo existen varias instituciones orientadas a su educación y capacitación: ESCUELA ESPECIAL 2089 “DR. DONALD W. WINNICOTT (88 alumnos abarcando todos los niveles educativos de 0 a 22 años) , CENTRO DE DÍA NUEVO CAMINO (jóvenes y adultos con discapacidad intelectual y/o física, a partir de los 14 años de edad), ESCUELA MUNICIPAL DE EQUINOTERAPIA (pacientes con capacidades diferentes), VIVERO FORTALECIENDO CAPACIDADES (en proyecto), RENACER: SERVICIO INTEGRAL DE REHABILITACIÓN (PRIVADO) (aumento de la independencia y mejora en la calidad de vida de personas con algún tipo de discapacidad transitoria o permanente) a los que se suma el servicio de traslado de personas con discapacidad brindado por el municipio.

3. Ancianidad

Existen varias entidades de atención a personas de la tercera edad, particularmente el Hogar de Ancianos “Fundación Malabrigo” orientado a la integración de los ancianos de la ciudad y su entorno. Tiene capacidad para alojar a 36 adultos mayores en calidad de internos y presta servicios médicos generales y complementarios.

ACTIVIDAD 5. Actividades económicas y productivas urbanas y rurales del municipio y su entorno. Principales emprendimientos.

1. Relevamiento de las actividades económicas del municipio y el entorno.

. Por su particular ubicación, el distrito Malabrigo se emplaza en la confluencia de los Departamentos San Javier, Vera y General Obligado. Conforman un importante centro de servicios para sus habitantes y para otras localidades cercanas como Colonia San Roque (a 45 km al sur), El Ricardito (18 km al norte), Berna, Colonia Sager y Campo Ramseyer. Las características del suelo, la fitogeografía y la tecnificación hacen que las actividades agrícola-ganaderas sean las preponderantes en el distrito, a las que se suman --como complementarias-- la apicultura y la producción de citrus, ambas de muy buena calidad. Además, se desarrollan actividades vinculadas a las anteriores tales como la fabricación de implementos agrícolas, de tinglados, de instalaciones complementarias para trabajar con vacunos, empresas de transporte de la producción, etc.

Se describen a continuación las principales actividades ordenadas según sectores (terciario, secundario y primario).

TRANSPORTE de CARGA (16,9%)

COMERCIO 15,3% Y SERVICIOS AL AGRO (1,1%). TRILLA, FUMIGACIONES.

INDUSTRIAS Y TALLERES

AGRICULTURA (58,4%)

CITRICULTURA (0,3%)

APICULTURA (0,3%)

GANADERÍA (2,4%)

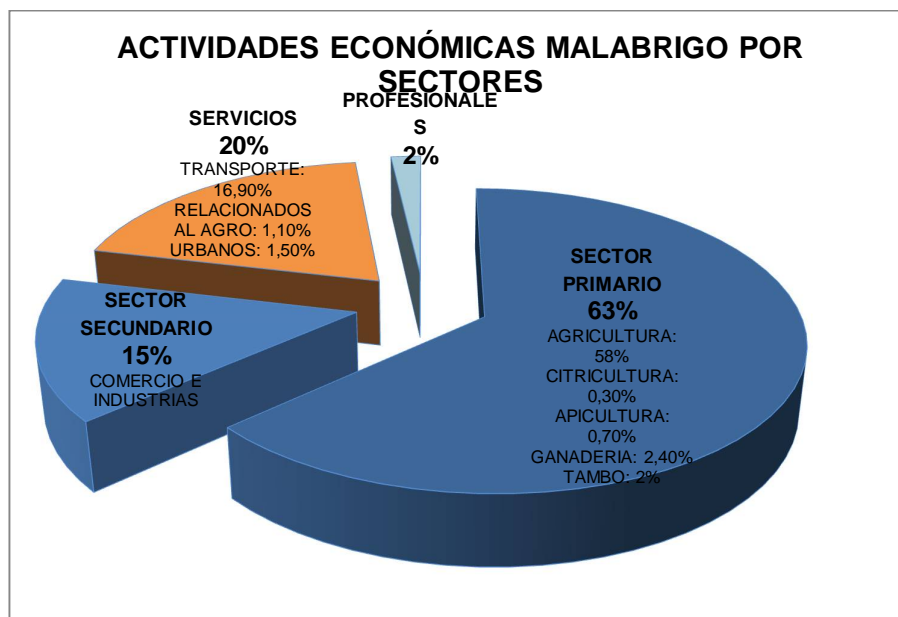
TAMBOS (2%)

SERVICIOS URBANOS (1,5%)

SERVICIOS BANCARIOS

PROFESIONALES (1,8)

EMPLEO PÚBLICO (MUNICIPAL, PROVINCIAL, NACIONAL)



2. Relevamiento instituciones y organizaciones con actividades económicas.

La Secretaría de Producción tiene a su cargo la *OFICINA DE EMPLEO. MUNICIPALIDAD DE MALABRIGO*, *PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN LABORAL* (más de 30 talleres y cursos) y *asesoramiento y gestión para monotributo social, gestión de créditos y financiación para pequeños productores.*

FRIGORÍFICO MUNICIPAL

En 2015 se inició la construcción del frigorífico municipal que tiene como objetivos centrales transformar la producción local y regional agregándole valor a la industria ganadera y porcina como así también abriendo nuevas oportunidades de trabajo. La Oficina de Empleo realizó un curso de Formación Inicial para operarios de la Industria Frigorífica en los meses de mayo y junio del año 2015, en el que participaron varios aspirantes de la Ciudad de Malabrigo. Se trabajó sobre el funcionamiento de una planta frigorífica, explicando las diferentes zonas (zona de corral, zona de faena, zona intermedia, zona limpia, zona de viseras e higiene), roles laborales, seguridad y salud en el trabajo, entre otros temas.

ESTACIÓN DE ÓMNIBUS

La nueva Estación de Ómnibus se construyó con el trabajo de jóvenes que no tenían oportunidades laborales.

3. Caracterización y proyección de la estructura económica a corto, mediano y largo plazo.

A partir de la información analizada, y si bien el sector de agricultura y ganadería es mayoritario, los sectores con alto potencial en la generación de empleo corresponden a actividades tales como construcción, albañilería, supermercado, gastronomía y metalúrgica. En la asociación público –privado se reconocen buenas experiencias vinculadas a convenios para capacitación y empleo, aunque existe igualmente la necesidad de una mejora en la relación de la Oficina de Empleo municipal y la comunidad. También en la formulación de proyectos productivos sería importante la asociación con el municipio.

La capacitación de los sectores mencionados (en función de la demanda) es terminaciones en la construcción, atención al público, choferes y mantenimiento. En cuanto a la cultura de los productores se considera necesario mejorar la capacidad de trabajo en equipo, de adaptación y toma de decisiones y asistir a los emprendedores en la sostenibilidad de sus iniciativas. En el plan se incluyeron dos proyectos prioritarios orientados a promover y mejorar los productos locales.

ACTIVIDAD 6. Situación de la población económicamente activa.

1. Relevamiento de los niveles y ocupación y análisis de actividades informales.

Analizando la situación de Malabrigo, podemos concluir que el porcentaje de población económicamente activa desocupada (4,24%) es menor comparándolo con el del Departamento General Obligado y el de la Provincia de Santa Fe. Esto condice con los indicadores que se pudieron analizar con la información obtenida de informantes claves, miembros del Municipio y habitantes de la ciudad. A esa población han sido orientados talleres y cursos para su capacitación e inclusión comunitaria.

2. Oferta educativa. Niveles de instrucción. Alfabetismo.

Malabrigo cuenta con una importante dotación de establecimientos educativos. Jardín Nucleado, Escuelas Primarias niños y adultos urbana (6), Escuelas Primarias rurales (4), Escuelas Secundarias adolescentes y adultos (4), Terciario (1), Escuela Especial (1), Formación Laboral (1), Centro de Educación Física (1). La mayoría son públicos y dependen del Ministerio de Educación de la provincia de Santa Fe. El analfabetismo se ubica sobre la media provincial (1.78%) y bajo la media departamental (3.35%), siendo de un 2.74%, según el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos en el año 2010. Existe un déficit en los niveles de instrucción superiores (terciarios), que es principalmente proporcionado por los centros de Reconquista y Santa Fe

3. Niveles de desempleo/subempleo. Niveles de pobreza. Migración de trabajadores a zonas urbanas y rurales. Inclusión de personas con capacidades diferentes al mercado laboral.

La población económicamente activa desocupada (4,24%), es menor comparándolo respecto de la situación del Departamento General Obligado y el de la Provincia de Santa Fe. No se registran en la actualidad migraciones importantes de trabajadores a zonas urbanas y rurales, aunque el proceso de mecanización de las tareas agrícolas y la pérdida de importancia de las quintas ha ido en detrimento de la actividad rural diversificada y ha implicado el abandono y/o desatención de estas últimas. La inclusión de personas con capacidades diferentes al mercado laboral forma parte importante de las políticas del municipio.

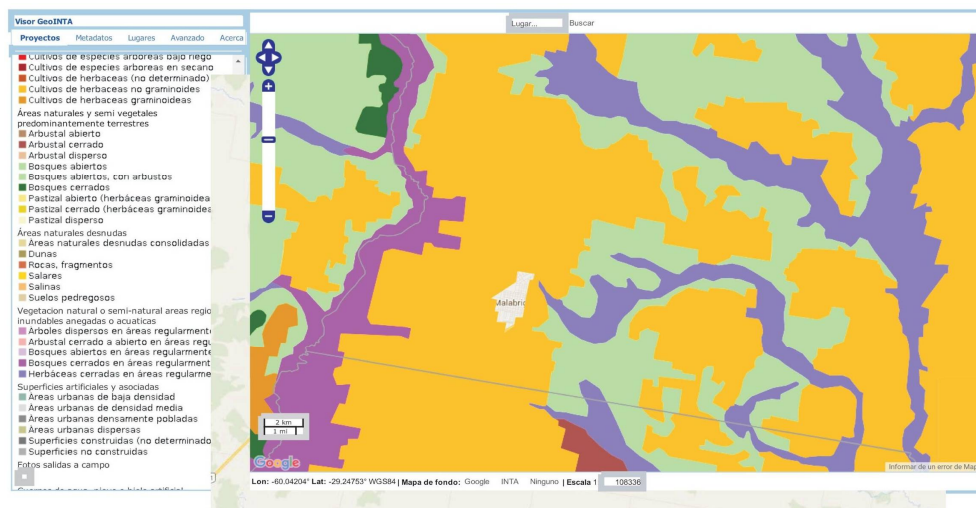
ACTIVIDAD 7. Análisis del soporte natural, componentes paisajísticos y ambientales. Situaciones críticas y áreas problema.

1. Identificación y caracterización de los grandes componentes del paisaje naturales y antrópicos.

Como ecosistema, este sector pertenece al "Parque chaqueño Santafesino" (Manzi y Fritschi, 1986), aunque la microrregión entre los arroyos Malabrigo y Toba constituye un área de transición entre la Cuña Boscosa y el Valle Aluvional del Paraná.

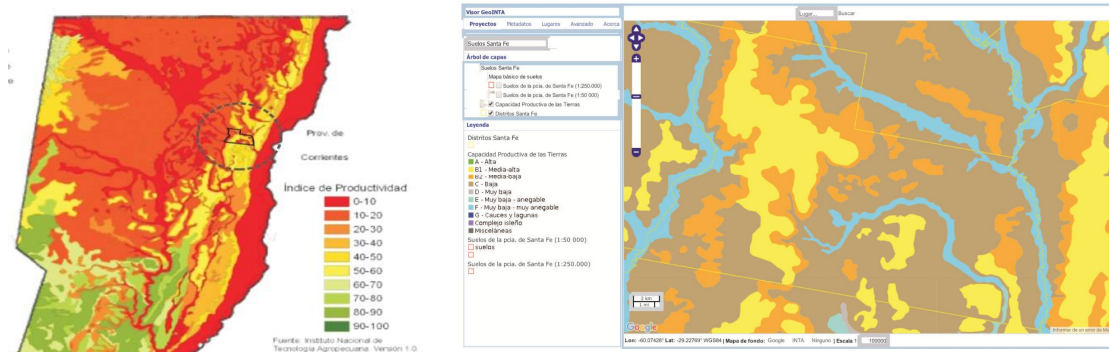
LOS COMPONENTES NATURALES Y LA DINÁMICA HÍDRICA SUPERFICIAL DEL DISTRITO

El distrito es parte del área definida en el interfluvio de las cuencas de los arroyos El Toba y Malabrigo. Está integrado por el Domo central (área alta), los bajos o área deprimidas), cañadas, el valle de inundación de los Arroyos Malabriguito, Malabrigo y El Toba y áreas de avenamiento impedido (planicies prácticamente horizontales).



Cobertura de Suelos. Distrito Malabrigo. Geolnta

2. Aptitud y estado del suelo.



Índice de Productividad del Suelo Provincia de Santa Fe. GeoINTA. Versión 1
Capacidad Productiva de la Tierra. Distrito Malabrigo. GeoINTA

Según la información generada desde GeoINTA Malabrigo se encuentra sobre el Domo agrícola del noreste provincial. Ese Domo productivo es el único sector con capacidad media (clase 3, 4 y 5) de producción agropecuaria de gran parte del noreste y del centro-norte santafesino.

3. Comportamientos y procesos relacionados a usos.

En el Distrito se pueden identificar tres usos principales del suelo rural: cultivo agrícola en general (independientemente de su capacidad), extracción de leña y ganadería extensiva bajo monte (áreas deprimidas en proximidad a los cauces de los arroyos) y ganadería extensiva (valles de inundación y zonas adyacentes a los arroyos). Estos usos no contemplan incrementar la calidad o cantidad la producción, la protección de suelos ni de áreas naturales ni de los núcleos rurales o de las viviendas aisladas en atención a las reglamentaciones de fitosanitarios.

La actividad agropecuaria en el distrito se encuentra diversificada en producción primaria extensiva de agricultura y ganadera de cría, e intensiva en producción tambrera, citrícola y apícola y procesos intensivos de cría bovina y avícola y de acopio y transformación agroindustrial.

En lo que respecta a la conservación del recurso suelo está influenciado por el tamaño de las

LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LA PRODUCCIÓN RURAL

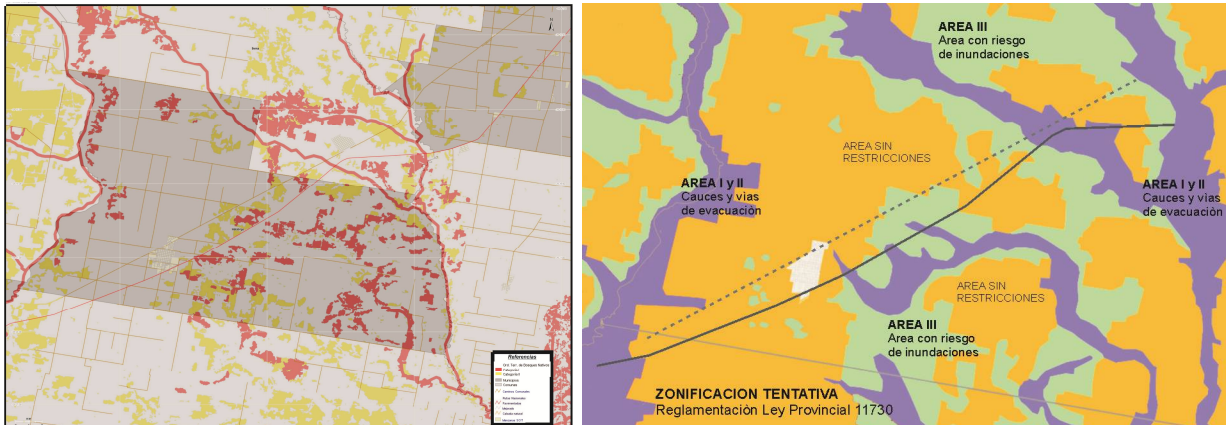
Se mantiene la estructura de las colonias agrícolas decimonónicas, con sus unidades productivas de 50 a 100 hectáreas promedio, con algunas subdivisiones. No se han establecido criterios ni locales, ni provinciales ni nacionales respecto de la Unidad Económica Agraria mínima rural (unidad mínima sustentable).

IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN USOS Y COMPONENTES DEL PAISAJE

En relación a comportamientos y procesos en los usos rurales y calidad productiva y paisajística, interesa señalar la normativa asociada:

- La Constitución Nacional en su Artículo 41: derecho a un ambiente sano y equilibrado, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica.

- La Ley Provincial N° 11.730/2000 : define 3 categorías de uso del suelo, según su vulnerabilidad hídrica: I) Cauces naturales y artificiales y cuerpos de agua permanente; II) Vías de evacuación de crecidas y área de almacenamiento y III) Áreas con riesgo de inundación no incluidas en las Áreas I y II. Al no existir cartografía se propone tomar la del Instituto Geográfico Nacional.

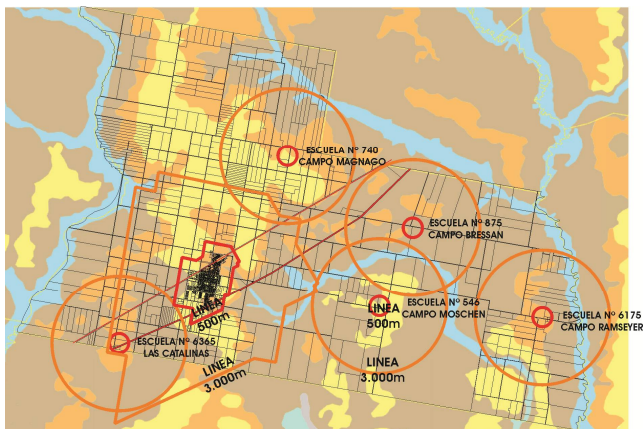


Cartografía y Categorización del Monte Nativo en el Distrito . Fuente IDEF

Elaboración Consultor 3 Ley Provincial N° 11730

- La Ley Nacional N° 26.331 relativa a los Bosques Nativos y Ley Provincial 13372/2013 de Ordenamiento de los Bosques Nativos de la Provincia de Santa Fe. Si bien en este marco se admite la explotación de bosques se debe exigir una previa presentación de planes de manejo, cuestión definitivamente relevante para el área en donde la leña se utiliza hoy como fuente de energía.

- La Ordenanza N° 0766/09 conserva los criterios generales de la Ley Provincial N° 11.273 Fitosanitarios Agronómicos, condicionando fuertemente las aplicaciones de productos agroquímicos tóxicos dentro de los 500 metros siguientes al ejido urbano y alrededor de los centros educativos de la zona rural, condicionando también sus aplicaciones entre los 500 y 3000 metros de ese perímetro.



Distrito con áreas delimitadas para uso de fitosanitarios en áreas urbanas y escuelas rurales.

Elaboración propia sobre base GeoINTa.

- La Ley Nacional 27.118 de Agricultura Familiar (ley de adhesión) incluye entre sus enunciados la definición de la tierra como bien social, el acceso a la tierra (Banco de Tierras), la suspensión de desalojos, a compra estatal de los productos, el fomento de las ferias locales y el fortalecimiento y la promoción de la Agroecología.

COMITÉ INTERMINISTERIAL PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El gobierno provincial sancionó el decreto N° 638/14 creando el Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT), con el objetivo de sistematizar los procesos de ordenamiento territorial. El Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial integra los Ministerios de la Producción y de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente y afecta en sus decisiones al Estado Provincial, Municipios y Comunas.

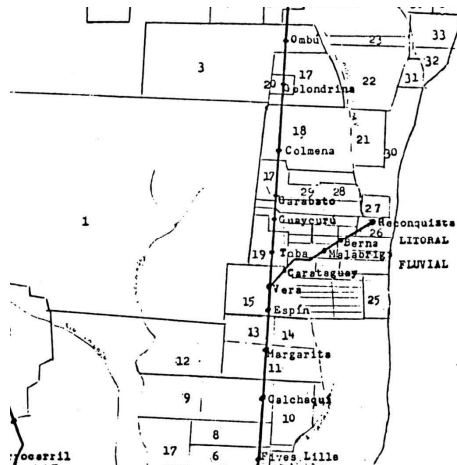
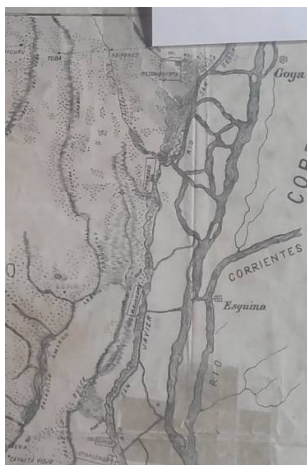
ÁREAS NATURALES CON CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA A PRESERVAR.

Se ha localizado dentro del distrito el Camping Municipal Arenas Blancas y el arroyo Malabrigo, ambos sitios de valor ambiental y recreativo. Estas áreas son cercanos a los Palmares de Berna (palmeras yatay) y a los sitios RAMSAR Jaaukanigás (Gente del Agua en vocablo Abipón) y contiguo Humedales del Chaco e integrante de la Ecorregión Delta e Islas del Paraná

ACTIVIDAD 8. Proceso histórico de conformación del área. Patrón de urbanización, principales rasgos identificatorios, rol actual del municipio en el contexto general.

1. Proceso de ocupación territorial

La ocupación moderna del territorio de Malabrigo, inicia con las campañas militares de principios del siglo XIX y se consolida en 1890 con el establecimiento de la Estación Malabrigo, correspondiente al ramal Vera-Reconquista del ferrocarril Santa Fe (con cabecera en la ciudad y puerto de Santa Fe). Al pequeño poblado de origen ferroviario se le sumará en 1897 –por iniciativa de Federico Carlos Sigel- una Colonia agrícola. Ambas trazas cercanas dan origen a la actual planta urbana de Malabrigo en donde es posible reconocer cada pattern (Estación y Colonia), la línea ferroviaria, la antigua RN N°11 (ruta provincial N°36), la actual ruta nacional N° 11 que se juxtapuso a las grillas de las colonias, condicionado su continuidad.



Mapa de los territorios incorporados. Plano catastral y traza ferroviaria. Año 1901.
Arriba, líneas de fortines y colonia Reconquista.
Más abajo, Romang. Foto de Original. Año 1887.
Museo Histórico Reconquista.

2. Proceso histórico urbano.

El vínculo histórico del área (calzada natural) era la actual Ruta Provincial N° 36 (ex RN11) pero el tramo entre Reconquista y Vera se ubicó diagonalmente, con una nueva traza que generó para Malabrigo una nueva tensión territorial y de crecimiento sobre la nueva ruta pavimentada, yuxtapuesta a los patrones urbano y territorial pre-existentes. Aunque esta situación generó la instalación de nuevos servicios y equipamientos y permite la visibilización de la ciudad, conlleva también conflictos en su crecimiento hacia el sur.



Pueblo Ella y zona de quintas. Fuente Ruggeroni

Foto Area planta
urbana. Año 1991.
Actual Malabrigo. Fuente: Ruggeroni.
Fuente:
Municipalidad de Malabrigo

3. Identificación de los principales elementos antrópicos y de su interacción con los elementos naturales

EL MEDIO NATURAL

El sistema de poblamiento de fines del XIX y el XX con extracción de recursos superficiales de cobertura como las especies arbóreas y el acondicionamiento para tierras de labranza y ganadería transformó radicalmente al bosque y las praderas en campos agrícola-ganaderos. Solo se conservan las áreas inundables.

LA CIUDAD

La ciudad de Malabrigo es el elemento artificial más complejo que concentra la intervención antrópica en el distrito, con extensiones hacia el norte y el sur. Consume recursos naturales y genera degradación de los elementos naturales, aunque por su escala estos procesos están contenidos.

LOS ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN TERRITORIAL

Ruta Nacional N° 11: Principal elemento de comunicación física que une al distrito a la región y al país.. Su configuración longitudinal, en diagonal, con un ancho de 70 m, es disruptiva con la matriz de ocupación pre-existente y provoca una dualidad en el distrito y la ciudad y conflictos en

su atravesamiento. Su traza deberá ser reconsiderada en función del proyecto de la futura autovía (está prevista su modificación como autovía).

Traza del Ferrocarril: La antigua traza del ferrocarril se encuentra en desuso pero si vuelve a ser operativa habilitándose el servicio de trenes (Belgrano Cargas), deberá re-verse la situación de la traza y sus actuales atravesamientos antrópicos y naturales. Constituye una reserva de tierras.

LA GRILLA DE COMUNICACIÓN REGIONAL Y MICRO-REGIONAL

La estructura vial de caminos rurales (colonia) se mantiene y sólo se interrumpe donde las condiciones naturales lo impiden. Constituye un elemento central en la conformación del territorio, el paisaje y la conectividad microrregional.

Las Rutas Provinciales: Las rutas provinciales en el distrito mantienen el patrón de la grilla regional de las colonias, conservando su calzada natural, con algunas mejoras en la transitabilidad. Son eficientes en la conectividad regional y microrregional aunque presentan limitaciones ante fenómenos climáticos adversos.

4. Rasgos identitarios, problemas y potencialidades.

Malabrigo y por la actividad predominante del distrito, es un centro de servicios de un área agrícola que, por tanto, depende de esta actividad y sus fluctuaciones. Se encuentra entre dos ciudades mayores, Vera (30 km al sur) y Reconquista (40 km al norte). Esta última, junto a Avellaneda, conforma un aglomerado que se acerca a los 100.000 habitantes y constituye el nodo administrativo de la Región 1. A pesar de ser Malabrigo una ciudad pequeña, tiene capacidad de poner en acto y en la agenda proyectos transformadores del territorio y la sociedad, como por ejemplo, el proyecto productivo del Frigorífico Municipal o sus proyectos de uso sustentable de los recursos de excedente pluviales y desechos cloacales a los que se suma la recualificación y puesta en valor de los recursos naturales del distrito y al turismo como opción de desarrollo. Esta situación proactiva también supone su capacidad para discutir y definir su lugar dentro de la región y condiciones de desarrollo entre las que se pueden señalar, las obras de infraestructura en ejecución o proyectadas (acueductos y gasoductos, autovía Ruta 11 y reactivación del ramal ferroviario). Existe en esto una oportunidad importante de gestión conjunta, en la reciente Ley Provincial N° 13532 referida a la creación de áreas metropolitanas (ver act. 24).

ACTIVIDAD 9. Análisis de la estructura urbana del municipio: áreas centrales, de transición y bordes. Corredores y ejes.

1. Identificación y caracterización de principales áreas, equipamientos y servicios

ÁREA URBANA

Malabrigo, se ha ido extendiendo hacia el norte (antigua Estación de Trenes) y hacia el sur (Ruta Nacional N° 11¹), articulada por la calle principal (Sylvestre Begnis, San Martín y Mitre) y se complementa con Sarmiento (al O de la anterior) una baja densidad edilicia dada por patios y lotes vacantes. Próxima a la Ruta Nacional N° 11 hay mayor concentración de equipamientos productivos (zona industrial y grandes lotes frentistas a la ruta), que se extienden a ambos márgenes de la ruta, mezclados con algunas viviendas aisladas o pequeños agrupamientos residenciales.

¹ Que va tomando cada vez más la configuración de una travesía urbana.

Las calles están pavimentadas en su mayoría o cuentan con cordón cuneta y mejorado. El mayor grado de consolidación urbana se presenta en el área central que concentra equipamientos y servicios, administrativos y comerciales y se organiza linealmente, con una extensión hacia la plaza fundacional que demanda una mejor integración. El área de la estación ferroviaria, aunque con un manzanero girado y un menor grado de consolidación y servicios, mantiene continuidad urbana y funcional con las demás áreas urbanas.

La ciudad presenta el 100% de los servicios de agua potable y alta cobertura de desagües cloacales, buena cobertura de equipamientos educativos y sanitarios.

ÁREAS DE EXPANSIÓN

Hacia el norte y oeste se produce una ocupación residencial dispersa con límites difusos hacia el área rural que dificulta la extensión y prestación de los servicios, que resultan muy onerosos al perderse la compacidad.

ÁREA INDUSTRIAL

Se ubica al SO del área urbana, próxima a ésta, separada por una barrera forestal. Concentra industrias y talleres que presentan incompatibilidad con la residencia o necesitan accesibilidad pesada. No admite industrias con evacuación de efluentes. Se encuentra al límite de su capacidad.

FRIGORÍFICO Y PLANTA DE RESIDUOS

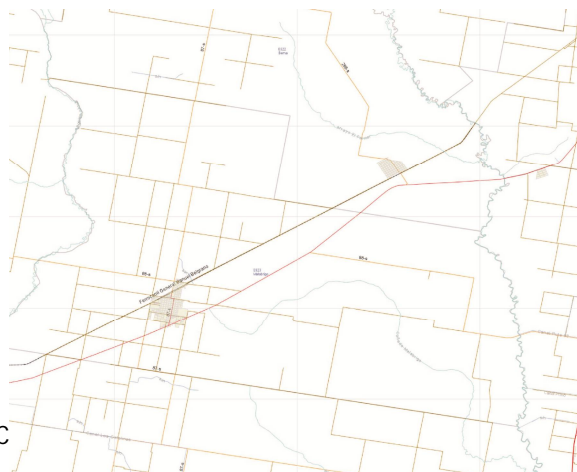
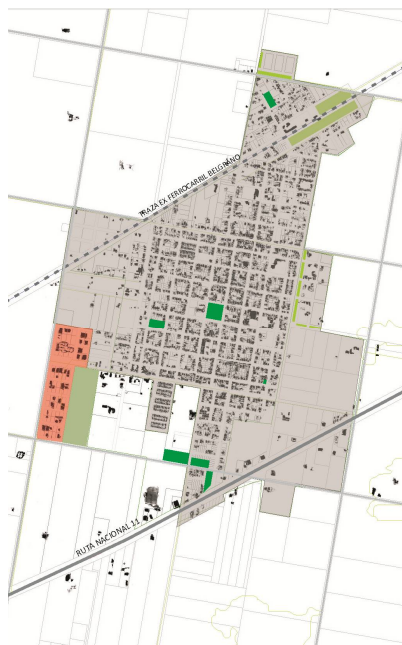
La obra del Frigorífico Municipal (950m²) que se construye en la zona rural por administración municipal con apoyo de recursos nacionales constituye una actividad con impacto regional capaz de dar servicios a productores de la microrregión y generar empleos. En el estudio se prevé la conformación de un área de usos industriales compatibles anexa al mismo.

CALLES DE ACCESO y AERÓDROMO

Al sur de la ciudad, la vía de acceso principal la vincula con la RN11 a la que se suman otros accesos complementarios. Existe también, aunque poco activo un aeródromo.

2. Accesibilidad

La Ciudad de Malabrigo y su distrito tienen una fuerte vinculación uni-direccional, con sentido norte-sur por el corredor de la Ruta



Nacional N° 11 que las une al sistema de ciudades con cabeza en el conglomerado Reconquista-Avellaneda. La configuración transversal, en cambio, es débil y va en detrimento de comunas próximas y de la vinculación con las Rutas Provinciales N° 1 al este y N° 3 al oeste.

RUTA NACIONAL N° 11

Es la principal conexión N-S de la provincia de Santa Fe que integra el corredor internacional del Mercosur. Existe una alta conflictividad circulatoria en la misma traza de la ruta, ya que en el área urbana no existen calles colectoras laterales que canalicen las circulaciones locales y bajen la conflictividad del tramo. Su transformación en autovía está pendiente y sólo se conoce que incluirá sobrepasos, controles de acceso y obras de ingreso a los centros urbanos.

RUTAS SECUNDARIAS

Son vinculaciones viales de calzada natural con uso condicionado a las condiciones climáticas y las posibilidades de mantenimiento de su superficie. Se destacan:

Ruta Provincial N° 88-S: Esta ruta corre en sentido este oeste, cruza la Ruta 11 y conecta, Campo Bressán, Campo Ramseyer, Camping Arenas Blancas, cruza el Arroyo Malabrigo y se comunica con la Comuna de los Laureles y vinculándose a la Ruta Provincial N° 1 (Santa Fe-Reconquista) .

Ruta Provincial N° 87-S: vincula el distrito con la Comuna del Arazá (N) y con Colonia Durán. (S)

Caminos Vecinales: vinculación del área rural productiva con el área urbana (grilla rural)

CONECTIVIDAD INTERNA Y TRANSPORTE URBANO

La accesibilidad interna es franca, la escala de la ciudad hace posible la movilidad peatonal y ciclística, aunque el diseño de las calles no prevé acondicionamientos para esta última. No existe servicio de transporte público de pasajeros. . Ante una eventual reactivación del ramal ferroviario para el mismo uso, deberá considerarse la condición de los pasos a nivel correspondientes y las calles colectoras paralelas a la traza ferroviaria.

3. Identificación y caracterización de problemas

CENTRO LINEAL SIN CALIFICAR

El eje San Martín (conformado de hecho) , **debería consolidarse aún más pues permite unir los núcleos de la estación y el estiramiento hacia la ruta.**

EL FERROCARRIL COMO VACANCIA URBANA

Es necesario recalificar estas áreas y los edificios ferroviarios hoy sub-utilizados en función de su dominio e integración al sistema ferroviario y/o Urbano.

RUTA NACIONAL N° 11 Y LA COMPLEJIDAD DE SU TRAVESÍA URBANA

La Ruta N° 11 (como ya se ha dicho), debe ser considerada en su doble impacto regional y local en una gestión integrada con la Dirección de Vialidad Nacional.

EL CORREDOR DE ACCESO DESDE RUTA NACIONAL N° 11

Debe re configurarse el ingreso a la ciudad por su peligrosidad y complementarse con nuevos ingresos.

LA CUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS y CONECTORES VERDES.

A pesar de que las calles de la ciudad por su profuso y diverso arbolado y su ancho total (20 m) presentan una gran calidad ambiental, **los espacios públicos de la ciudad se encuentran débilmente vinculados y deben ser re-estructurados** (ver proyectos prioritarios) y calificados en distintas escalas (parque urbano, parque ferial, plaza central, plazas barriales)

LA CONFIGURACIÓN Y REPRESENTATIVIDAD DEL ÁREA CENTRAL.

El área central debe **caracterizarse e integrar** en diseño, accesibilidad y significado a la plaza central y los bulevares perimetrales.

EXPANSIÓN URBANA CON CARACTERÍSTICAS DIFUSAS

Es necesario **priorizar la urbanización de acuerdo a los servicios existentes y al acceso al suelo**. Constituye una política de estado local.

VULNERABILIDAD HÍDRICA URBANA.

En momentos puntuales de eventos pluviales la ciudad es vulnerable a inundaciones urbanas, por lo que es necesaria **la reducción y gestión de los excedentes pluviales**.

LA VALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y AMBIENTAL

Las preexistencias patrimoniales urbanas (plaza central, estación de trenes), **arquitectónicas y ambientales** (forestación de eucaliptos) deben ser puestas en un proceso de valorización social y administrativa.

Recopilación de proyectos y estudios avanzados para la ciudad

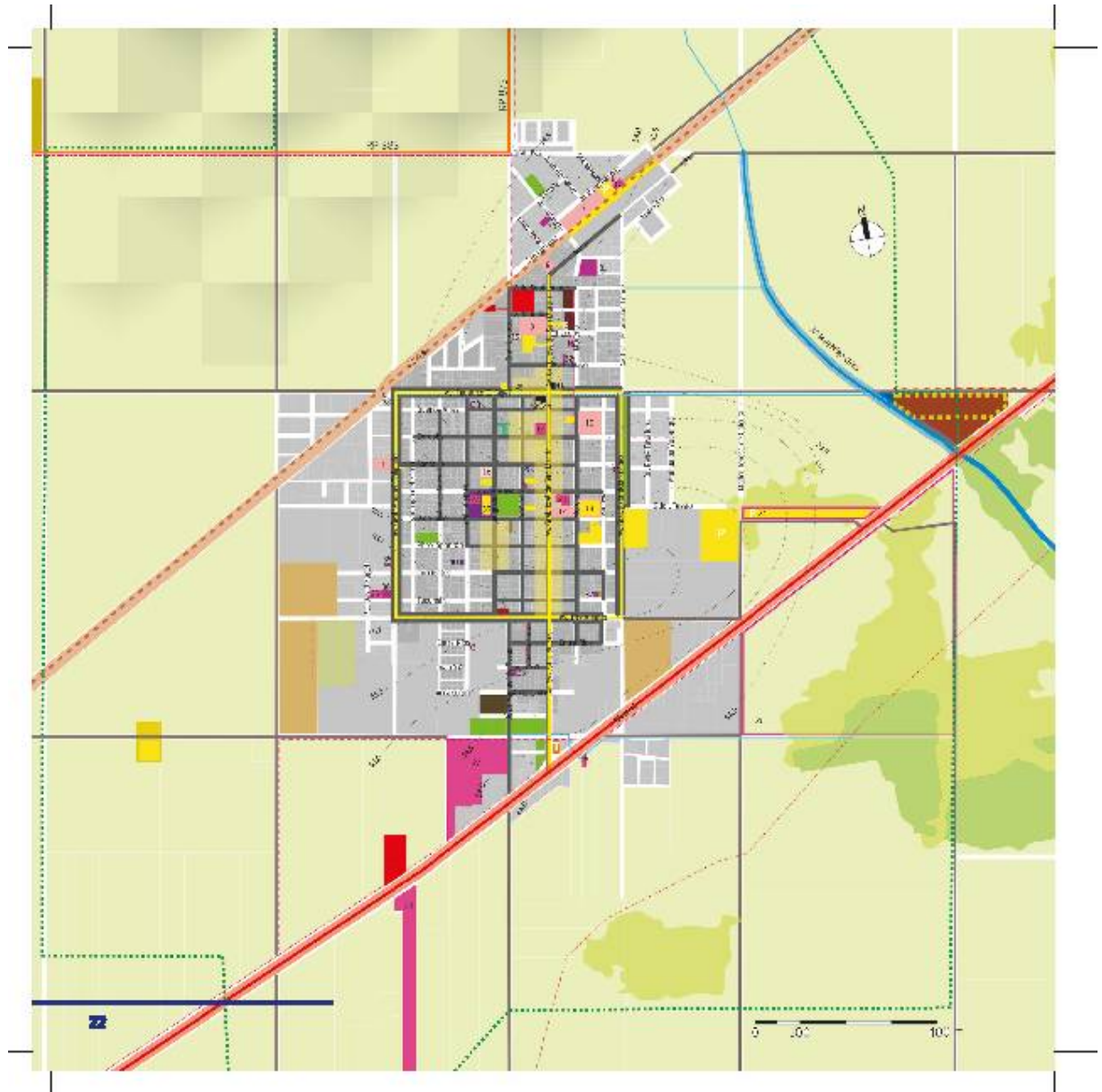
Existen varios proyectos y estudios de importancia:

ESTUDIO Y ANTEPROYECTO PARA EL ORDENAMIENTO HÍDRICO DE LA CIUDAD DE MALABRIGO. INSTITUTO NACIONAL DEL AGUA. INA.

Propone un conjunto de medidas, estructurales (diseño hidráulico de canales/conductos, reservorios y obras de captación) y no-estructurales, para su ejido urbano y área rural de influencia.

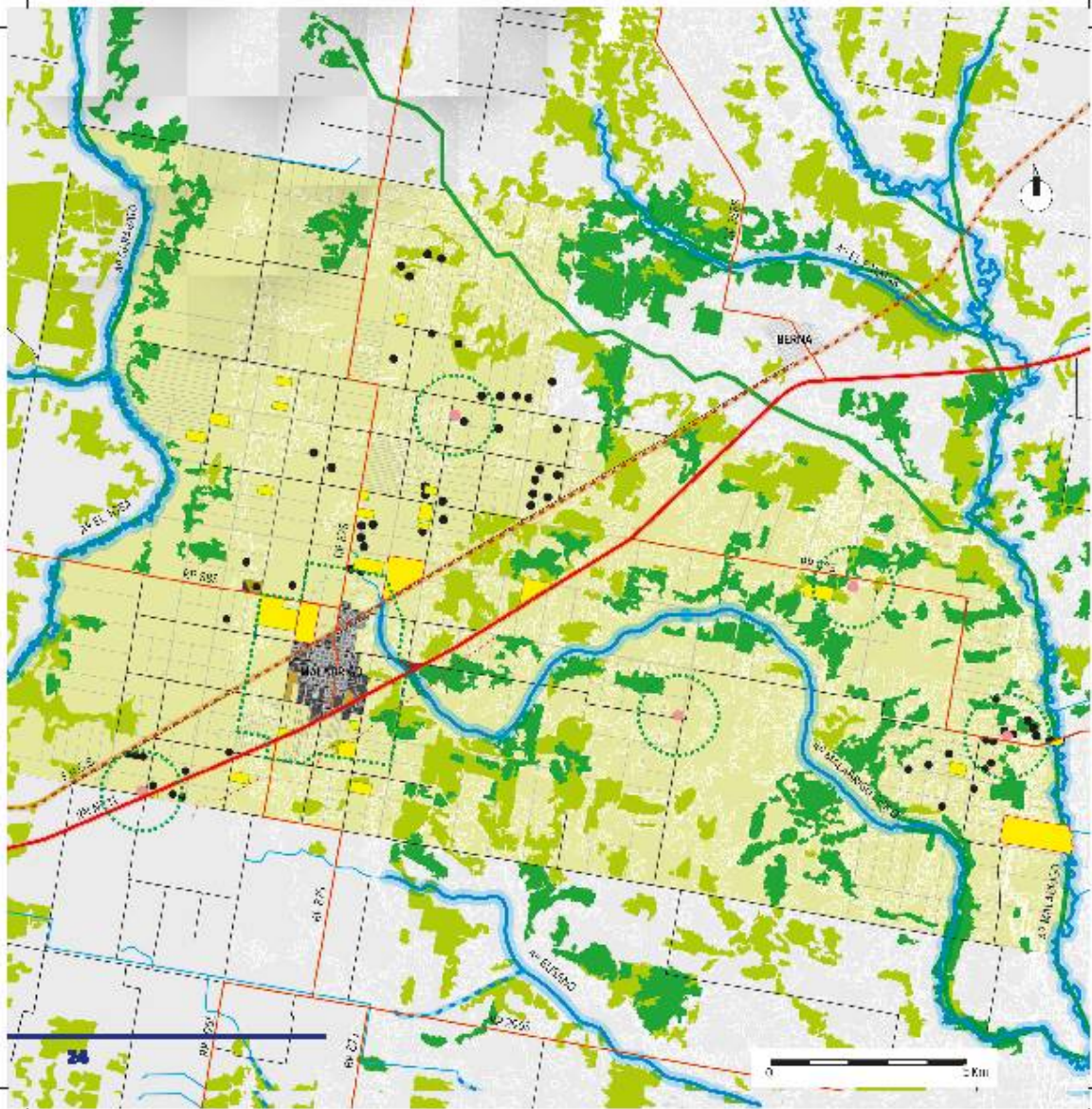
OTROS

Existen además una serie de ordenanzas (ver actividad 24), de aplicación específica en la ciudad mientras el proyecto del Frigorífico Municipal ya ha sido referido anteriormente.



PLANO ESTADO ACTUAL CIUDAD DE MALABRIGO Y EQUIPAMIENTOS

REFERENCIAS



PLANO ESTADO ACTUAL DISTRITO DE MALABRIGO.

CIUDAD DE MALABRIGO Y EQUIPAMIENTOS PERIFÉRICOS | ESTADO ACTUAL

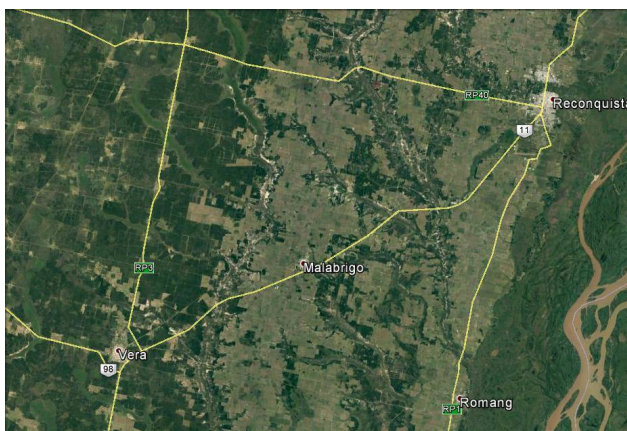
REFERENCIAS

- | | |
|--|--|
|  Área Rural Distrito Malabrigo |  Áreas y elementos de Interés patrimonial natural. |
|  Área Urbana Malabrigo |  Arroyos Malabrigo, El Toba, Malabrigo Chico, otros. |
|  Vías Pérreras Inactivas |  Antiguos Cascos Rurales. |
|  Rutas Nacionales |  Quintas de Clérigos. |
|  Rutas Provinciales Secundarias |  Balneario Municipal. |
|  Caminos comunales |  Áreas Rurales habilitadas (por electrificación rural). |
|  Curvas de Nivel |  Escuelas Rurales. |
|  Cursos de agua permanentes |  Planta de tratamiento de Líquidos Cloacales. |
|  Cursos de agua intermitentes |  Áreas agroindustriales. |
|  Canales a cielo abierto |  Plaza y Centro de comercios. |
|  Áreas Inundables |  Frigorífico Municipal. |
|  Bosques Nativos Categoría I (Ley N° 13.372) |  Disposición final de R.S.U. |
|  Bosques Nativos Categoría II (Ley N° 13.372) |  Traza del Gasoducto |
|  Límite de aplicación agronómica (Protección Fitosanitaria - 500m). | |

ACTIVIDAD 10. Sistema de vínculos regional y local. Red virtual y transporte intra y extra urbano.

1. Identificación de principales vínculos, caracterización, intensidad de usos, solicitudes.

Como resultado de la interacción entre los modelos de ocupación del espacio y las características naturales, históricamente el territorio se estructura fuertemente sobre las líneas ferroviaria y vial en sentido SO-NE con débiles articulaciones en sentido este-oeste. Las vías dominantes en sentido N-S son la Ruta Nacional N° 11 (Mercosur) y las rutas provinciales N° 3 y 1. En sentido E-O se pueden señalar las rutas provinciales N° 88s o la N° 86s.



AERÓDROMO DE MALABRIGO Y AEROPUERTO DE RECONQUISTA

La ciudad de Malabrigo cuenta con un aeródromo, al que se suma a 30 km el Aeropuerto Reconquista en la Tercera Brigada Aérea que permite el servicio de vuelos de cabotaje e internacionales. El mismo integra el sistema nacional concesionado a Aeropuertos 2000 y cuenta con servicio regular de cabotaje a Buenos Aires.

PUERTO RECONQUISTA

Ubicado sobre el riacho San Jerónimo, brazo del Río Paraná, en el distrito Reconquista dista 40 km de la ciudad de Malabrigo y está conectado a través de la Ruta Provincial A009 con Ruta Nacional N° 11 y Ruta Provincial N° 1. Es un Puerto barcadero concesionado a empresas de la región. El puerto estaba vinculado al Ferrocarril Belgrano, aunque actualmente presenta levantamiento de vías y puentes que lo vinculaban. Tiene una alta potencialidad que podría ser desarrollada mediante la optimización y adecuación de las instalaciones existentes y el dragado del acceso al Paraná.

2. Recopilación de proyectos y estudios privados, nacionales y provinciales para el distrito.

Planes generales que incluyen al distrito: PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL NACIONAL (PET), PLAN ESTRATÉGICO AGROALIMENTARIO 2010-2020, PLAN ESTRATÉGICO PROVINCIAL (2009 – VISIÓN 2030) y PLAN ESTRATÉGICOS DE LA CADENA GANADERA.

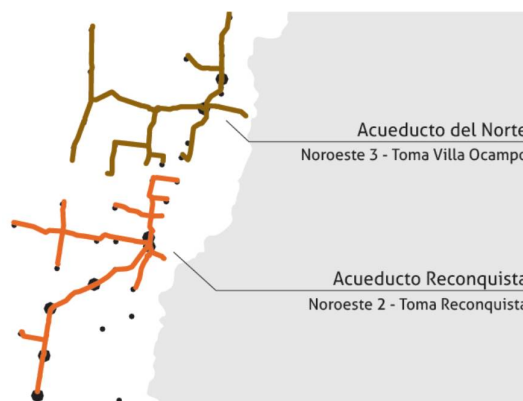
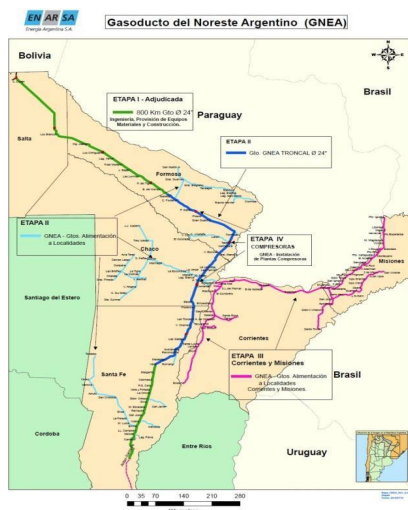
Los proyectos que mayor impacto tendrán sobre la ciudad serán el Acueducto Noreste, la Autovía Ruta Nacional N° 11 (Santa Fe – San Justo) y su continuación hacia el N (sin anteproyecto todavía) y el Gasoducto Noreste, que se desarrollan a continuación dentro del marco de las políticas de planificación provinciales. Igualmente son importantes como estudios el Programa Nacional de Eco-regiones. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria INTA y el Atlas de Riesgo por Inundaciones de la Provincia de Santa Fe. 2010



Visión Prospectiva Región 1. PLAN ESTRATEGICO PROVINCIAL VISION 2030

Acueducto Noreste 2 Reconquista.

Gasoducto del Noreste Argentino (GNEA).



ACTIVIDAD 11. Usos dedicados a la producción, comercio, servicios y residencia. Identificación de conflictividad funcional a nivel urbano.

1. Espacialización de los usos, conflictos, compatibilidades entre usos y condiciones del suelo, tamaño, ubicación, etc.

Más allá del patrón formal que estableció el manzanero fundacional, la ciudad no tuvo áreas especializadas sino que las actividades se mezclaron en el tejido urbano. La normativa vigente, asumiendo la complejidad presente, mantiene algunas de las tendencias espaciales y funcionales espontáneas y condiciona otras, definiendo cuatro (4) áreas:

- Área comercial (lineal sobre calle San Martín)
- Área Residencial (la mayor parte de la planta urbana)
- Zona de transición (entre el uso residencial y el rural)
- Área Agroindustrial (2 sectores de industrias y talleres con lotes necesariamente distanciados del área residencial, de dimensiones adecuadas y con buena accesibilidad.)

Sobre estas áreas urbanas se han detectado problemáticas manifiestas o latentes:

- a. El área industrial, necesita ser ampliada.
- b. Deben relocalizarse usos en el área urbana residencial incompatibles con esta actividad
- c. Es necesario prever un acceso apto para la circulación de transporte pesado.
- d. Deben ordenarse las playas particulares de transporte pesado. (Áreas de logística)
- e. Debe desarrollarse un área industrial con tratamiento de efluentes industriales
- f. El área agroindustrial (ubicada hacia el SE) debe integrarse mejor.

ACTIVIDAD 12. Áreas servidas por redes de infraestructura y servicios: agua, cloacas, electricidad, desagües pluviales, recolección y disposición de residuos sólidos urbanos.

1. Redes identificación y caracterización

El nivel de dotación de infraestructuras de servicios básicos es universalmente reconocido como indicador de la calidad de vida en las ciudades que, junto con las correspondientes a la oferta de equipamientos como los de salud, educación y espacios verdes, son mensurables por medio de estándares de cobertura. Las dotaciones de agua por red y cloacas constituyen umbrales básicos para garantizar la salud de la población.

En Malabrigo se verifican dos situaciones: la planta fundacional y las áreas de primera urbanización, que cuentan con servicios o los van incorporando paulatinamente y las nuevas urbanizaciones (sin servicios) para las que deben considerarse las obligaciones de los

desarrolladores en relación a la demanda real, cuestiones esenciales a la viabilidad y eficiencia de la cobertura.

RED DE AGUA: Cobertura actual del 98%. Se extrae del acuífero y es administrado por la Cooperativa de Agua Potable, Vivienda y Otros Servicios Públicos de Malabrigo Limitada que ya ha previsto su integración al acueducto Noreste 2 Reconquista.

RED DESAGÜES CLOACALES y PLUVIALES: Es un servicio que provee el municipio, ejecutándose la tercera etapa que sirve al total de la planta urbana, quedando poca superficie sin red. El tratamiento de los efluentes se realiza a unos 1300 m al este de la planta urbana en piletas depuradoras antes de su volcamiento controlado al Malabrigo chico. Se estima un 70 % de cobertura.

PAVIMENTO URBANO

Si bien la planta urbana no está pavimentada en su totalidad (40%), el viario tiene un buen mantenimiento y se está llevando a cabo el plan de pavimentación de bulevares que rodean la planta urbana fundacional.

SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL

La ciudad no posee una red de conductos subterráneos, los escurrimientos inicialmente son todos superficiales y se producen sobre las calles.

ENERGIA ELECTRICA y GAS

Si bien cuenta con energía eléctrica la mayoría de la población, los cortes de luz son frecuentes y ha sido recurrente la aparición de esta problemática en la mayor parte de los talleres FODA. No existen La ciudad no cuenta con red de gas natural sino que se abastece de gas envasado. Se utilizan igualmente otras fuentes como la leña o los combustibles fósiles.

BARRIDO Y LIMPIEZA – DISPOSICIÓN DE RESIDUOS.

Los servicios son realizados por el municipio (barrido mecánico en las calles pavimentadas, y manual en las calles de mayor circulación), periódicamente, al igual que el mantenimiento de los espacios públicos. La recolección de residuos se realiza 3 veces por semana.

TELEFONÍA Y COMUNICACIÓN. El servicio es provisto por Telecom y empresas de telefonía celular. La cobertura de esta última no tiene buena señal. El servicio de internet es provisto por la Cooperativa Agropecuaria de Malabrigo Limitada cubriendo todo el distrito y la municipalidad tiene 7 puntos de acceso digital libre. El servicio de cable (urbano y rural) y el de televisión satelital es provisto por prestadoras específicas. Existen además dos emisoras radiales de frecuencia modulada (97.5 FM ELLA, 103.1 FM Horizonte).

2. Demandas

PLANTA RECUPERADORA DE AGUAS PLUVIALES

El Municipio construyó en la zona rural en cercanías de la planta de tratamiento del sistema cloacal una Planta Recuperadora de Aguas Pluviales (9.000 m³), puesta en funcionamiento en

2011, que permite encausar los excedentes hídricos y recuperarlos en una planta a cielo abierto para su uso urbano. Se considera su ampliación futura como un proyecto de importancia para el municipio.

3. Residuos sólidos urbanos

Se está en un proceso para tener en el distrito Malabrigo una Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) con la conformación de un consorcio con participación de municipios vecinos y el gobierno provincial (Consortio Los Quebrachales). Esto requerirá el reordenamiento del basural municipal hoy a cielo abierto, la clasificación de residuos, etc.

ACTIVIDAD 13. Población con efectivo acceso a las dotaciones escolares, de salud, de recreación, socioculturales.

1. Educación

La estructura del Sistema Educativo Provincial, integrado al Sistema Educativo Nacional (Ley de Educación Nacional N° 26206 el 27 de diciembre de 2006), comprende cuatro niveles (educación inicial, primaria, secundaria y superior) y ocho modalidades educativas² (la Educación Técnico Profesional, la Educación Artística, la Educación Especial, la Educación Permanente de Jóvenes y Adultos, la Educación Rural y la Educación Intercultural Bilingüe). Además de la educación formal, la Provincia reconoce las instancias de educación no formal.

En la ciudad de Malabrigo existen equipamientos y personal que permiten el acceso a la educación formal y no formal y a los niveles inicial, primario, secundario y terciario.

NIVEL INICIAL: Jardín Nucleado N° 8.111, Jardín Maternal (El Trencito Azul)

ESCUELAS PRIMARIAS URBANAS Y RURALES: Existen en la localidad siete (7) escuelas urbanas (N° 511 Cnel. Mariano Vera; N° 1128 Part. Incorporada; N° 6112 Aparicia Aguirre; N° 6113 Federico Sigel; N° 2089 Especial; N° 270 CAEBA Centro de Alfabetización y Educación para Adultos; N° 2562 Esc. Primaria de Adultos), con concurrencia de 1020 alumnos, 246 de los cuales concurren al comedor, con personal docente de 95 maestros y 30 no docentes.

Existen en el distrito cuatro (4) escuelas rurales (N° 740 Campo Magnago, N° 6175 Campo Ramseyer [Escuela], N° 6365 Colonia Malabrigo Jose Pedroni Las Catalinas [incluido Jardín de Infantes], N° 555 Campo Bressán)

ESCUELAS DE NIVEL MEDIO

En la localidad hay cuatro (4) instituciones de Nivel Medio (N° 232 Gral. Güemes, N° 2057 San José de Calasanz, N° 487 Agrotécnica y N° 1021 Adultos).

NIVEL TERCIARIO

El N° 4032 Inst. Sup. Cristo Rey tiene dos modalidades: Profesorado en Educación Primaria y Técnico Superior en Gestión de las Organizaciones. Tiene un total de 152 alumnos, 34 docentes y 1 no docente.

² Las modalidades son opciones organizativas y/o curriculares de la educación común, dentro de uno o más niveles educativos, que buscan dar respuesta a requerimientos específicos de formación y a atender particularidades de carácter permanente o temporal, personales y/o contextuales, con el propósito de garantizar la igualdad en el derecho a la educación y cumplir con las exigencias legales, técnicas y pedagógicas de los diferentes niveles educativos.

EDUCACIÓN NO FORMAL

El Centro de Capacitación Laboral N° 6663

Tanto en el nivel inicial como primario la existencia de instituciones educativas, la relación docente-alumno es muy apropiada tomando en cuenta el contexto provincial y nacional, así como la relación entre alumnos de escuelas primarias (1020) y alumnos que acceden al nivel medio (735), es decir el 72%, tomando los datos informados. La concurrencia plena de alumnos a los comedores escolares se da sobre todo en las escuelas rurales y en la agrotécnica (nivel medio), mientras que en el nivel inicial el 44% concurre al comedor, en el nivel medio sólo lo hace el 24% correspondiente a la matrícula de la citada escuela agrotécnica.

Comparten edificios las escuelas: N° 2057 S. J. de Calasanz, N° 6113 Federico Sigel y el Instituto Cristo Rey; la escuela N° 511 Cnel. Mariano Vera, el Centro de Capacitación Laboral y el Centro de Educación Física; y por último, las escuelas N° 232 Gral. Güemes y N° 1021 Adultos.

2. Salud

Malabrigo cuenta con prestaciones de salud del sector público y privado que aparecen con un nivel de complejidad y organización apropiado para la escala de la ciudad. Tal como refiere el informe del C2 (Lic. Marisol Marega) y según los datos censales del 2010, el perfil de cobertura de salud de la población local es eficiente con el 51% de la población que tiene obra social y/o plan de salud privado o mutual, mientras el 49% no dispone de algún tipo de cobertura. Esta situación corresponde a los grupos sociales más vulnerables, particularmente la población de los barrios Estación y Santa Rosa. Se presentan limitaciones en relación a prestaciones de alta complejidad y se ha registrado como principal requerimiento en los talleres realizados un servicio de emergencias. La función del servicio de la Red Provincial de Emergencias y Traslados (conocida como Emergencias Médicas 107) es asistir a urgencias y emergencias en el espacio pre-hospitalario, así como trasladar a pacientes integrando así los servicios provinciales.

HOSPITAL DR. FRANCISCO SCHREIBER. Hospital SAMCo (Servicio para la Atención Médica de la Comunidad) Corresponde al nivel IV de prestaciones de salud (incluye Internación con Clínica médica - Cirugía - Pediatría y Toco ginecología).

electrógeno), cochera (con ambulancia), área administrativa y dependencias anexas y parque.

CENTRO DE SALUD

El Centro de Atención Primaria de la Salud (CAPS)

SISTEMA LOCAL DE SALUD (SILOS)

Integra servicios públicos y privados, sumando a los servicios del SAMCo, el Centro Médico Litoral (efector privado).

CIC. CENTRO INTEGRADOR COMUNITARIO

Cuenta con servicios de Enfermería, Psicología, Medicina General y Servicio Social.

CENTRO MÉDICO LITORAL

Se trata de un efector privado, que cuenta con 9 consultorios médicos, 4 consultorios odontológicos, 3 laboratorios de análisis clínicos y un gabinete de kinesiología.

CLÍNICA DE TERAPIA NEURAL DR. GUILLERMO SCHREIBER

Se trata de una clínica privada a la que concurren pacientes del resto de la provincia, de otras provincias y hasta de países vecinos. La terapia neural actúa sobre el sistema neurovegetativo, reordenando su funcionamiento y está recomendada para dolores y afecciones crónicas.

3. Discapacidad

RENACER: SERVICIO INTEGRAL DE REHABILITACIÓN (PRIVADO)

4. Ancianidad

Existen varias entidades de atención a personas de la tercera edad, destacándose El Hogar de Ancianos “Fundación Malabrigo”, con internación y servicios médicos.

5. Equipamientos, infraestructura y servicios.

PARQUES Y PLAZAS

Existen una serie de espacios públicos articulados por el sistema viario profusamente arbolado. Los más significativos son: la Plaza central Don José de San Martín, el Parque Los Pinos, el Paseo del Colono y el Camping Municipal de Malabrigo ubicado a 17 km de la planta urbana y a la vera del Arroyo Malabrigo), sede de la Fiesta de la Arena Blanca.

CULTURALES

La ciudad cuenta con varios equipamiento culturales, distribuidos en el área central y los barrios: Casa de la Cultura e Historia del Bicentenario, El Núcleo de Acceso al Conocimiento (NAC), Biblioteca Popular .

CLUBES Y COMPLEJOS DEPORTIVOS

Existen varios clubes y complejos: Club Atlético Juventud, Centro Social Cosmopolita , Complejo LS, Complejo de Polo “La Gloria”.

MUNICIPALIDAD

La Municipalidad de Malabrigo se estructura (PE) con el intendente (Prof. Amado Zorzón), Secretaría de Gobierno y Hacienda (Señor Ariel Menapace) que incluye Administración, Oficina de Empleo, Promoción Comunitaria y Programas; Secretaría de Deportes, Cultura y Educación (Profesor Fernando Berstchi) que incluye deportes, cultura, educación y la Casa del Bicentenario; Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Arquitecta Ariana Locatelli), que comprende maestranza, obras, proyectos, servicios públicos y planeamiento; Secretaría de Contrataciones (Prof. René Victor) que incluye contrataciones, compras, licitaciones, proveedores; Secretaría de Producción (Señor Héctor Zorzón) que comprende Medio Ambiente, Turismo, Senasa, Assam y el frigorífico.

El Concejo Municipal está integrado por el Presidente (Efraín Norberto Silvestri), Vicepresidente 1º (Luis Carlos Nardín), Vicepresidente 2º (Roberto Carlos Spontón) y los concejales por los bloques justicialista y radical (Luis Carlos Nardín y Roberto Carlos Spontón), a los que se suma el Secretario del Honorable Consejo Municipal (Abogado Pablo Wellig).

ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES

La ciudad tiene una importante cantidad de ONGs que trabajan en forma coordinada y que ayudan a personas con bajos recurso y vulnerabilidad. Entre ellas se pueden mencionar: Caritas Parroquial Malabrigo y asociaciones vecinales,

INSTITUCIONES RELIGIOSAS

Culto católico: La Parroquia Nuestra Sra. Del Huerto se complementa con siete capillas barriales, una por barrio de la ciudad, y siete grupos rurales.

Culto evangélico: Asociación Civil Iglesia Evangélica Asamblea de Dios en Misiones.

INSTITUCIONES DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Bomberos voluntarios de Malabrigo.

Comisaria sexta. Su área incluye el Distrito Malabrigo y Berna. Además de servicios de seguridad realiza servicio de traslados de emergencia y de contención a la víctima y/ o familiares.

SERVICIOS DE HOTELERÍA

La ciudad cuenta con servicios de hotelería prestados por el Hotel Malabrigo (2015), con capacidad para 10 personas y La Serena Spa (Posada – Spa de Campo – Cabañas) con varias cabañas y servicios adicionales.

SERVICIOS DE TRANSPORTE

La estación de colectivos recientemente terminada es una obra importante para la comunidad, ya que además de las dársenas, cuenta con espacios complementarios, puntos de venta de productos locales, recuperando la función del Centro de Ventas de Productos Regionales. Se trata de un edificio gestionado en su proyecto y ejecución por el municipio.

ACTIVIDAD 14. Estructura parcelaria y tejido. Análisis particularizado de los usos, ocupación y dominio del suelo urbano. Áreas de homogeneidad morfológico-funcional y niveles.

Dentro de los componentes urbanos debemos considerar la distribución de los distintos elementos que forman y hacen la ciudad, definidos en esta primera instancia en:

ÁREAS RESIDENCIALES

Diferenciadas en función del grado de ocupación de los lotes urbanos y del grano de la edificación, a manera de gradiente de grises diferenciándose:

- a) El área central (consolidada y servida), b) Las viviendas de protección estatal, c) un área de expansión difusa.



EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y ÁREAS VERDES

Son espacios abiertos, en general forestados y con equipamiento en distintos grados que se diferencian en tonos de verdes en función de su caracterización y función.

- Espacios verdes urbanos, definidos principalmente por la plaza central y tres plazas barriales.
- El sector de la vieja estación de trenes en sus aéreas abiertas de playa de llegada y maniobras.
- El sector del Parque en el Ingreso desde Calle San Martín y Ruta Nacional N° 11.
- Los Bulevares de borde al este y al norte de la planta urbana.
- El espacio de transición entre la planta urbana y el área industrial con una fuerte y cerrada forestación de árboles de porte.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y COMUNITARIO

Los mismos se definen con un círculo diferenciándose:

- En color fucsia se define el equipamiento comunitario en general, desde las instituciones de gobierno hasta los salones vecinales y equipamiento para el desarrollo social y cultural de la ciudad.
- En color naranja se define el equipamiento educativo de nivel primario, secundario y terciario.
- El área de concentración es un área mayor que el sector comercial y un poco desplazada en el centro norte del área fundacional y hacia el norte en la zona de la vieja estación de trenes. Esto habla de una mayor distribución del equipamiento que acompaña el devenir histórico de la mayor consolidación de la ciudad.

EQUIPAMIENTO O SERVICIOS COMERCIALES

Los servicios comerciales se identifican con un color celeste, tomando de base los comercios registrados en la página web del Centro Industrial y Comercial de Malabrigo. Se verifica una mayor

concentración comercial sobre el eje de calle San Martín, hacia el oeste en dos cuadras y longitudinalmente en casi toda la extensión de la planta fundacional.

ÁREAS INDUSTRIAL Y COMPLEMENTARIA

El área industrial con usos de industrias, acopios y talleres en color rojo se ubica al sureste de la planta urbana en conjunto con el área de amortiguación (barrera forestal). A esta área se suman usos urbanos puntuales dispersos en color rojo, con carácter de acopio o de procesamiento con incompatibilidades de movimiento de carga y descargas o usos con el medio urbano.

1. Caracterización

La ciudad de Malabrito crece densificando su planta urbana, hacia sus bordes y hacia la zona de la estación de trenes (N), consumiendo suelo para usos residenciales, industriales y comerciales. En ciudades de mayor índice poblacional, la mancha urbana aumenta en mayor proporción al crecimiento poblacional, lo que arroja la demanda de suelo proyectada en una década. El promedio del crecimiento poblacional en ese período está por debajo de un dígito en el grupo de ciudades categorizadas como nodos regionales pero alcanzan valores del 14 al 35% de ampliación de superficie, dependiendo el caso, Gran Posadas-Candelaria a General Pico, o Presidencia Roque Sáenz Peña y Venado Tuerto.

Se han señalado en los gráficos tres procesos simultáneos e interdependientes respecto del tejido urbano: el de densificación, el de consolidación y el de expansión.

El *proceso de densificación* se da en el área central concentra los principales equipamientos urbanos y los barrios consolidados. El área cuenta con las infraestructuras, los servicios y equipamientos públicos como para atender las necesidades de la población, con un alto porcentaje de ocupación de los lotes de diversos tamaños. Por esta razón es la zona que presenta condiciones óptimas para su densificación.

El *proceso de consolidación* remite al completamiento del proceso de urbanización. Tiene lugar en general en el resto de la planta fundacional dentro de los cuatro bulevares y en la urbanización asociada a la vieja estación de trenes, en donde el grano del tejido es más abierto, con mayor proporción de lotes baldíos y carece de algunos de los servicios urbanos básicos, en general de pavimento en la zona oeste y norte y de red de desagüe cloacales en los bordes.

El *proceso de expansión* refiere a la ocupación del área periurbana, principalmente en los sectores oeste, noroeste, sur y sobre la traza de la Ruta N° 11, como respuesta a la demanda de suelo para nuevos usos y actividades, con independencia de la dotación de infraestructuras y servicios básicos y de una urbanización programada. Se trata de áreas que se encuentran en tensión, entre el suelo ya urbanizado y el que está sujeto a expectativas de valorización por avance de la urbanización, así como por el riesgo de su eventual ocupación informal.

CARACTERIZACIÓN Y PROBLEMÁTICAS

Densificación

Este proceso se da luego de un lento desarrollo histórico de consolidación del casco fundacional. Tiende a sustituir los usos residenciales por comerciales o mixtas y a encarecer el precio del suelo. Se manifiesta una mayor presión sobre el espacio público, que amerita la implementación de proyectos de recalificación urbana, la priorización del tránsito peatonal y readecuación de plazas, veredas y calzadas para garantizar el acceso universal. Implica también la sustitución y afectación del patrimonio histórico, a los que la normativa urbana no ha incluido en

su totalidad. Finalmente este proceso en el área tiene como contracara lotes urbanos subutilizados que atentan contra la calidad ambiental.

Consolidación

Las áreas de consolidación y expansión concentran el mayor crecimiento residencial y registran los procesos más dinámicos de transformación del territorio. Entre ellos el lento completamiento de la urbanización (y déficit de infraestructura básica), la densificación progresiva a escala parcela (subdivisiones del lote por crecimiento del núcleo familiar o por renta) y consumo de los espacios verdes (sobre todo en urbanizaciones informales)

Expansión

Estas áreas significan consumo de suelo rural productivo (especialmente la zona de quintas) tendiendo, al mismo tiempo a elevar su valor. Además la expansión urbana genera vacíos intersticiales que discontinúan la trama urbana y complejizan la extensión de redes y servicios. Finalmente, la propiedad privada de las áreas de expansión no genera (según la normativa actual) más que un 10% de suelo para espacios públicos, que tiende a recortar cuando es posible y ubicar en localizaciones periféricas.

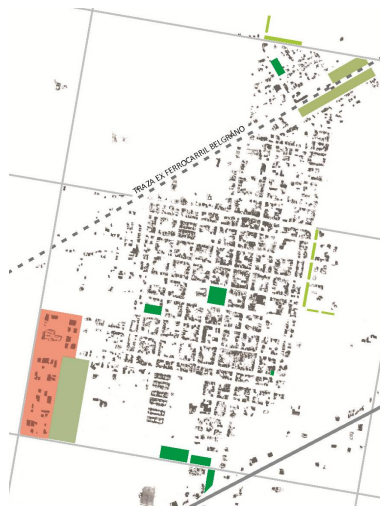
2. Demandas detectadas

CONDICIONES DE HACINAMIENTO Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

En base a la información disponible del Censo 2010, se analizan las demandas habitacionales para el Distrito. En relación al hacinamiento y considerando los niveles provinciales y nacionales, la ciudad presenta índices menores a las medias y concretamente 1050 habitantes de la ciudad viven en condiciones de hacinamiento. En referencia a la calidad constructiva, la ciudad estaría en valores de un 15%, igualando del promedio nacional. Con lo cual 350 viviendas sufren de deficiencias constructivas entre moderadas y graves.

ESPACIO VERDES URBANOS

Si bien la ciudad de Malabrigo es denominada la Ciudad Jardín, en particular por los jardines de las viviendas y la forestación, en correspondencia a los estándares mundiales está un poco por debajo de lo recomendado. La superficie destinada a espacios verdes es de 54.250 m², en relación a los 7339 habitantes del Censo 2010, da una relación de 7,40 m² de espacios verdes por habitante un poco inferior a los 10 m² a 15 m² por habitante recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Para compensarlos la ciudad cuenta con terrenos en el área de la Estación que podrían mejorar el estándar. Igualmente se detecta la ausencia de un espacio verde de grandes dimensiones, capaz de contener eventos masivos, con el formato de Parque Urbano.



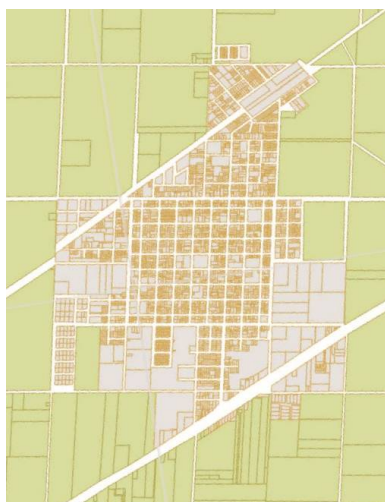
Parques, Plazas y Bulevares. Espacio de Amortiguación.
Fuente: Elaboración Consultor 4.

SUELO URBANO PARA VIVIENDAS

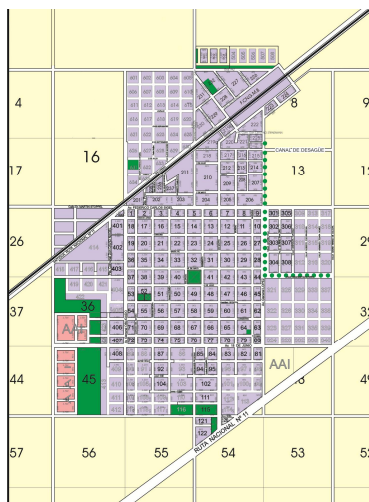
La disponibilidad de suelo para la residencia está limitada tanto en el dominio privado como en el público. Esta situación se manifestó claramente con el Programa Nacional Pro.Cre.Ar que evidenció claramente esa carencia. Es necesario la generación de suelo urbano accesible y la constitución de un banco de tierra municipal.

EL ÁREA URBANA Y EL ÁREA RURAL

Delimitar lo que es área urbana y área rural, y su consiguiente área urbanizada, suburbana, a urbanizar o no urbanizable, es parte determinante para definir las políticas públicas sobre expansión de la ciudad y contener las tendencias actuales a expansión desmedida. En este sentido, contamos con diferencias entre la información que cuenta el Sistema de Información Territorial de Catastro Provincial y la determinación que presenta las áreas técnicas del municipio.



Área urbana y Área rural.
Fuente: Catastro Provincial.
Elaboración propia C4



Zona urbana.
Fuente: Municipalidad de Malabrigo
Elaboración propia C4

El principal problema detectado es que la falta de coincidencia entre la categorización de Catastro Provincial y la del municipio respecto del suelo urbano genera indeterminación en las políticas de crecimiento urbano programadas en función de las necesidades de la poblacional y de usos. Además, a nivel municipal, la presencia de grandes sectores de expansión como área urbana en los cuatro puntos cardinales alientan una conflictiva expansión urbana (RN11).

3. SUELO COMPROMETIDO

EXPANSIÓN DE LA CIUDAD PROGRAMADA. ÁREA A URBANIZAR NO DEMARCADA EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO EN VIGENCIA.

El análisis está tomado como mancha urbana de cantidad de manzanas que están graficadas como expansión y continuidad urbana. De ellas la mayoría continúa el manzanero existente, de manzanas de aproximadamente 100 x 100 m de lado, 10.000 m². A los efectos de un cálculo de la proyección del crecimiento urbano, se toma un promedio de 30 lotes por manzana con una superficie promedio de 300 m² cada uno. Se destina con base de esa superficie el 15% a espacio público y comunitario. En relación a los usos se plantea un porcentaje estimativo del 80% de los lotes destinados a viviendas todas unifamiliares y el 20% restante a comercios y servicios varios.

En relación a la cantidad de habitantes por vivienda se usan los valores del Censo 2010, que significan en promedio 3,14 hab./viv.

Tomando en cuenta lo anterior, la superficie urbanizable duplica los habitantes de la ciudad a 2016 y contrariamente a lo previsible, no provoca una sobre-oferta de lotes, pero si una reserva de valor que genera una distorsión del valor de la tierra urbana. Particularmente algunas urbanizaciones al sur de la RN N° 11 generan una situación problemática para el municipio que, de alentarla, deberá resolver problemas de provisión de servicios e infraestructura, actualmente de muy difícil provisión.



Grano y Mancha Urbana.
Elaboración propia sobre Foto Satelital 2012



Zona Urbana. En color violeta áreas no urbanizadas contempladas como tales.
Fuente: Municipalidad de Malabrigo.

4. Áreas de riesgo ambiental

Se toma al riesgo ambiental en sentido amplio, asociado al riesgo en general y a su manejo, considerando que las actuales demandas pueden transformarse en riesgos futuros.

EL SUELO NATURAL: márgenes y áreas asociadas a los arroyos Malabrigo y Toba y sus palmares – No preservada (sólo se aplica la normativa de monte nativo).

EL SUELO RURAL

Riesgo de agotamiento del suelo por la explotación intensiva del mismo y disposición de residuos agroquímicos (envases y contaminación del agua). Existencia de cavas a cielo abierto de disposición final residuos urbanos sin tratar.

EL SUELO URBANO

Se manifiestan como principales riesgos: localización de viviendas en sitios inapropiados; urbanizaciones en áreas sin servicios, ausencia de criterios sustentables en las urbanizaciones, urbanizaciones en áreas inundables (canales N y S, Av. Federico Sigel); impermeabilización del suelo.

LA PREVISIÓN Y LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

En materia de cambio climático se deben adoptar actitudes preventivas: control de la impermeabilización del suelo, consideración de eventos climáticos extraordinarios, aumento de la recurrencia de eventos hídricos (de 5 a 50 años), consideración de eventos de sequías entre otros.

LAS IMPLICANCIAS DE LOS MODELOS DE MOVILIDAD

Malabrigo debería avanzar hacia un modelo más sustentable que garantice el ejercicio del derecho a la movilidad para toda la población combinando diversas estrategias de desplazamiento, avanzando en la implementación de transportes públicos, incorporando más decididamente los recorridos peatonales y en bicicleta y previendo la restricción futura de del automóvil particular en las áreas centrales.

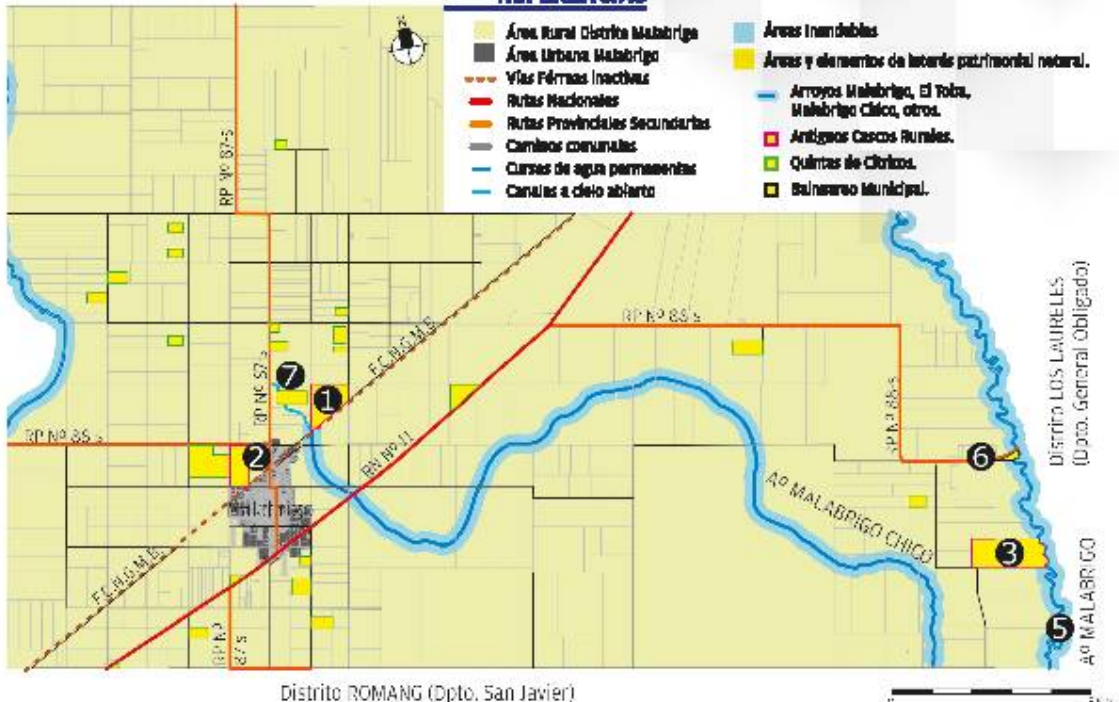
ÁREAS DE SENSIBILIDAD PATRIMONIAL

Arqueología. Cerca de Malabrigo, se hallan restos arqueológicos que datan aproximadamente de 1.800 y 2.000 años de antigüedad, relativas a enterramientos indígenas, promovidas por el Museo Municipal de Arqueología y Paleontología de Reconquista. Las condiciones ambientales de la llanura aluvial han demostrado amplia capacidad para la conformación del hábitat humano, así lo exhibe una alta densidad de sitios arqueológicos en áreas estudiadas. Si bien la región norte ha sido descrita por varios autores (Palavecino, 1948; Schmitz et al. 1972; Ruggeroni 1997; Echegoy, 1997; Lafón 1971, entre otros), aún no se ha implementado un estudio sistemático en el distrito, lo cual motiva la necesidad de proteger los espacios potenciales que pudieran alojar sitios arqueológicos conforme a las normativas de protección de patrimonio. Se reconocen además elementos patrimoniales dentro y fuera de la planta urbana que deberían ser incluidos en la ordenanza que los tutela y conectado mediante recorridos.

IDENTIFICACIÓN DE LOS RECURSOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO

Distrito BERNABÉ (Dpto. General Obligado)

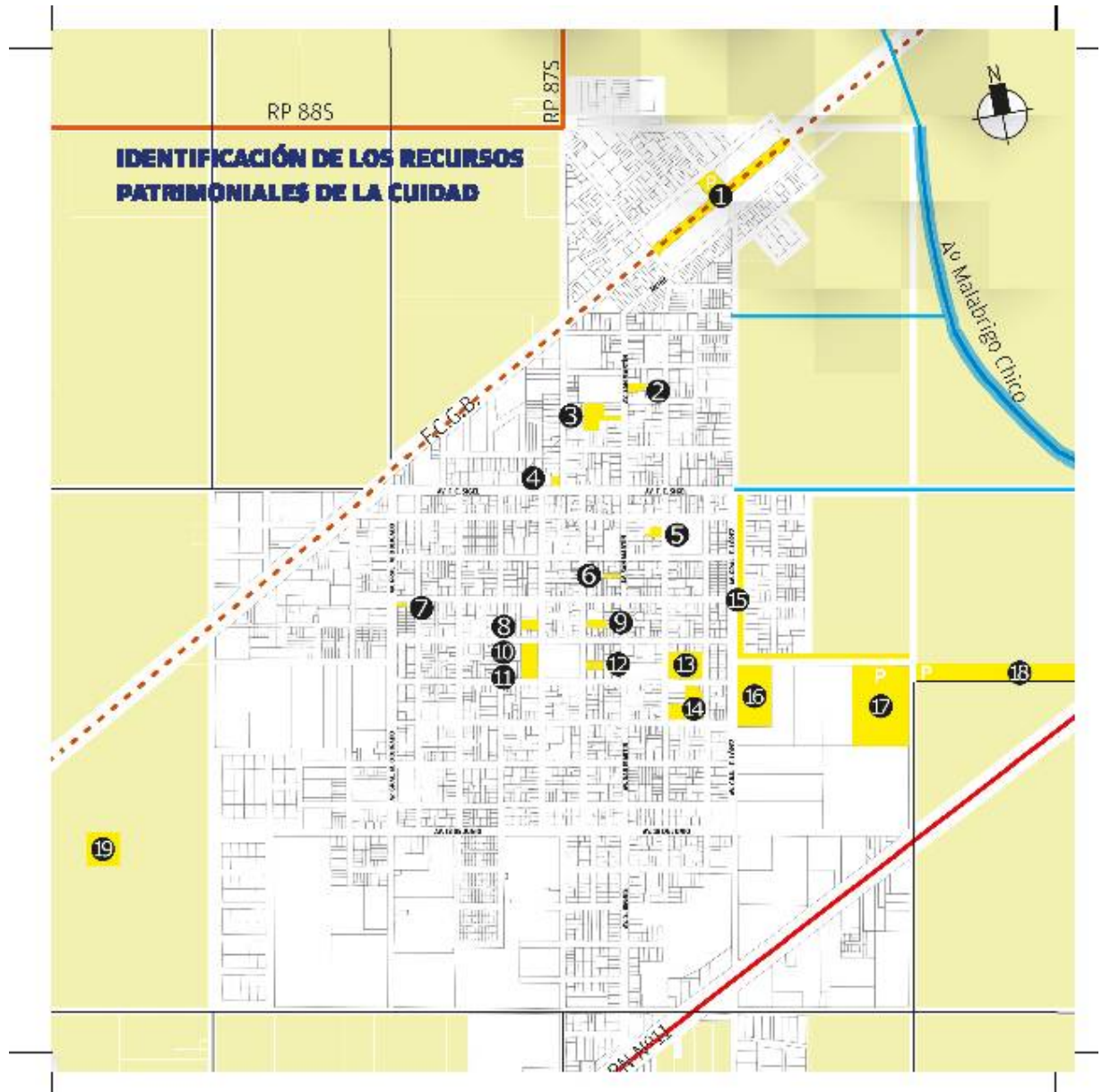
REFERENCIAS



Distrito ROMANG (Dpto. San Javier)







PRODUCTO 3: DIAGNÓSTICO ELABORADO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

Componente 3: Definición del rol del centro urbano en la región.
Análisis FODA de las fortalezas y debilidades para la consolidación
del perfil determinado.

ACTIVIDAD 15. Estudio de valores inmobiliarios del suelo urbano. Identificación de tierras vacantes aptas para el desarrollo urbano.

1. Relevamiento de valores del suelo, tierras vacantes, tierras públicas y privadas.

RELEVAMIENTO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL

En el relevamiento de valores de suelo para el distrito y en particular el área urbana hay que realizar una consideración en la particularidad del mercado inmobiliario. Sólo se ha tomado conocimiento de una empresa inmobiliaria registrada, el mercado tiene una parte importante de acciones individuales de compra y venta, personalizada comprador-vendedor.

Además de los gradientes de valores de precio de suelo \$/m² se incorporó la distribución de baldíos urbanos, muchos de ellos en condición de reserva de valor.

En la conversión del suelo rural a urbano, el valor del suelo rural de campo productivo extensivo en la zona oscila entre de 3.500 a 4.500 U\$D la hectárea, lo que se adoptó para quintas periurbanas entre 4.500 y 6.500 U\$D la hectárea por su condición de cercanía urbana. (1 U\$D =15 \$). El paso a su condición de suelo urbanizado es de 50 veces promedio.

La mayor cantidad de suelo baldío y las parcelas de mayores dimensiones se encuentra en la segunda ronda de valores en áreas sub urbanizadas. Es importante la presencia de parcelas baldías, ya no como manzanas pero si en algunos casos como grandes lotes, en los sectores de mayor precio relativo, en situaciones expectantes e inmovilizadas. En general no se han detectado inversiones agrupadas (fideicomisos o acuerdos inmobiliarios no tradicionales como Fondos de Inversión), y aún son escasos los proyectos de inversión inmobiliaria de viviendas agrupadas o conjuntos de viviendas o vivienda multifamiliar, en los cuales el valor del terreno es absorbido y dividido entre la cantidad de unidades.

EL SUELO COMO RESERVA DE VALOR Y ACCESO UNIVERSAL AL SUELO URBANO

En la ciudad el suelo como reserva de valor se verifica de la manera más tradicional del inversor privado asociado en la reserva de tierra y en menor medida la inversión para el mercado de alquileres. Si planteamos un escenario tendencial para el corto-mediano plazo de crecimiento poblacional y, en la medida que las condiciones de acceso a suelo y vivienda no puedan ser satisfechas por parte de la población, es de esperar que el mercado de alquileres vaya adquiriendo otras proporciones, condición no deseable como respuesta a la necesidad de vivienda actual y retarde el acceso al suelo dado que los precios de los lotes urbanos son elevados en relación a los ingresos económicos de los compradores.. Esta situación de inaccesibilidad para un grupo importante de habitantes conlleva a acrecentar el mercado de alquileres y en muchos casos, para dar solución a su necesidad de tierra y vivienda, termina en condiciones de vulnerabilidad en la ocupación de suelo urbano por fuera del mercado, en áreas de vacancia, o directamente sin poder encontrar solución y habitar en condiciones precarias de hacinamiento familiar como lo indica los relevamientos del Censo 2010.

Como referencia nacional, el 30% de los 7.300.000 trabajadores asalariados registrados privados cobra menos de \$11.000 pesos mensuales. Si le sumamos a estos asalariados privados los trabajadores con los niveles de informalidad que, para el mismo Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTEySS), se ha estabilizado en torno a un tercio de la población económicamente activa desde hace varios años hasta la fecha, los cuales en general participan de los sectores más deprimidos de los ingresos mensuales y usualmente no tienen acceso a

condiciones de crédito en el mercado formal por sus condiciones laborales, por lo que la vivienda propia se convierte en un derecho incumplido.

Malabrido no escapa al déficit en el acceso universal del suelo urbano y a la necesidad de soluciones habitacionales con una estimación, del Censo 2010 (datos de encuesta sobre hacinamiento y calidad constructiva de hogares) de entre 350 y 500 unidades de viviendas entre nuevas y otras a mejorar su calidad constructiva y de servicios.

La respuesta histórica del Estado como política de acceso al hábitat fue a través de las unidades habitacionales de protección estatal, a las que sumó Pro.Cre.Ar. con aporte de lotes lo que consumió sus reservas y se reveló como una estrategia poco sostenible.

SUELO VACANTE

El suelo vacante (suelo urbanizado sin destino concreto y usualmente sin mejoras edilicias o en desuso) son suelos que de una u otra manera están subutilizados y, en el caso de suelo de dominio privado, un gran porcentaje se encuentra a la espera de valorización dentro del mercado inmobiliario. Si bien la oferta de suelo es necesaria para satisfacer la demanda y el equilibrio de los precios, los procesos especulativos de retención de suelo tergiversan esa oferta contribuyendo al aumento generalizado del valor del bien. Los actuales procesos de urbanización que, en muchos casos, no responden a lógicas de continuidad y completamiento de la trama urbana sino que convalidan un proceso de discontinuidad tanto espacial como temporal, contribuyen a generar estos suelos vacantes.

El relevamiento de suelo vacante se realizó mediante cruzamiento de parcelas inscriptas en el Catastro Provincial (3.243 parcelas urbanas a junio 2016) y superposición de foto satelital del año 2015 visualizando la existencia de mejoras.

El suelo vacante se puede dividir en dos categorías dependiendo de su propiedad:

Propiedad pública

Propiedad del Estado nacional, provincial o municipal:

a) El ferrocarril como vacancia urbana: el predio de la Estación y la traza de vías con características particulares históricas (por su uso y sus construcciones) se configura hoy como un área de vacancia en espera de nueva configuración y uso urbano.

b) Manzanas y parcelas municipales: por fuera de los espacios verdes y comunitarios, el municipio dispone de manzanas y lotes baldíos ubicados al norte de la planta para ser utilizados conforme a la necesidad pública que considere relevante. De ellas, tres son manzanas de dimensiones variables y una veintena de lotes urbanos.

Manzanas y parcelas baldías propiedad municipal: 24

Propiedad Privada



Las manzanas y lotes privados relevados que no cuentan con mejoras edilicias y en el catastro provincial figuran como parcelas independientes se distribuyen en toda la planta urbana con cierta tendencia a concentrar su ubicación en los bordes periféricos.

Manzanas y parcelas baldías de propiedad privada: 513

Algunas consideraciones para desarrollar:

a) Porcentaje de manzanas y parcelas baldías del total: 16%. La cantidad de más de 500 lotes en espera podría satisfacer la demanda de necesidades actuales y futuras a corto plazo (sin tener en cuenta el mercado de oferta y demanda).

b) Proporción de manzanas y parcelas baldías: 95% privadas, 5% públicas. La participación del municipio en la disponibilidad de suelo urbano es baja en relación al predominio del suelo privado.



2. Relevamiento de dominios

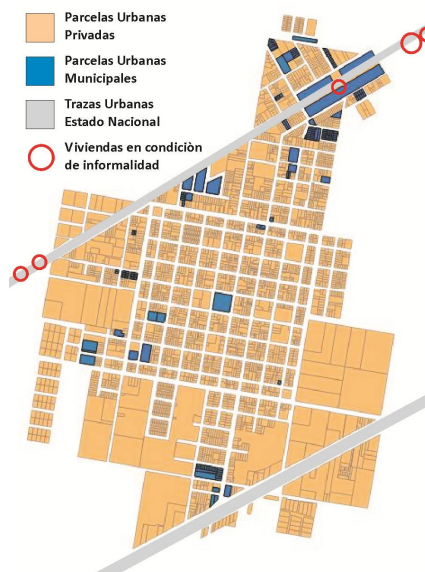
DOMINIOS URBANOS

a) De las 3243 parcelas urbanas que se encuentran registradas en el Catastro Provincial, el 97% son de propiedad privada y el 3% restante son de propiedad pública, principalmente municipal.

b) El dominio del suelo en general está saneado en sus títulos de propiedad perfecta, inscriptos y avalados por Catastro y el Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe.

c) Las áreas de dominio Nacional pertenecientes a la antigua traza del ferrocarril presentan hoy una situación de vacancia urbana en cuanto a uso del suelo al quedar su función primaria desmantelada.

d) Las condiciones de mayor evidencia o informalidad de asentamientos se da en estos lugares de vacancias, principalmente de la forma de ocupación precaria para solucionar su acceso a suelo urbano y suburbano y a partir de ahí edificar su vivienda por autoconstrucción, en general en condiciones de vulnerabilidad social.

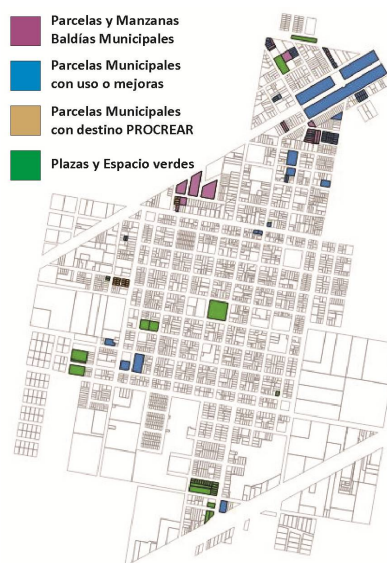


INFORMALIDAD EN EL DOMINIO DETECTADO

Ante la imposibilidad de acceder a la compra en el mercado formal de lotes, sectores menos favorecidos deben satisfacer sus necesidades de suelo y vivienda en la ocupación precaria de vacancias urbanas, usualmente suelos públicos desafectados de sus funciones (como el caso de las trazas de las vías) pero también en terrenos privados en situación de vacancia o con

imperfecciones de dominio.

Si bien los casos de informalidad en tenencia no son significativos (principalmente asentamientos dispersos periféricos sobre las viejas vías de ferrocarril y alguna construcción ferroviaria) y no se encuentran en la ciudad casos manifiestos de sectores con asentamientos informales, dado los antecedentes y los procesos que viene detectándose a nivel nacional y en ciudades vecinas (Avellaneda, Reconquista, Vera) es importante implementar políticas preventivas al proceso de informalidad, ofreciendo instrumentos que generen una oferta de suelo accesible y con servicios para quienes de otra manera no pueden acceder a la compra y dominio en el mercado formal.



SUBDIVISIONES Y LOTES CON DOMINIO IMPERFECTO

Al sur de la ciudad y de la Ruta Nacional N° 11 se da el caso de urbanización abierta en condominio con condiciones de urbanización diferenciada, por fuera de la planta urbana, destinado a un mercado que demanda condiciones ambientales particulares, que se materializa como loteo suburbano sin las factibilidades necesarias de prestación de servicios y sin las condiciones de urbanidad requeridas. El dominio imperfecto se puede dar por varias condiciones inherentes al proceso de urbanización (subdivisión) adoptado. Esta situación de loteo encubierto a medio camino entre subdivisión y urbanización, tergiversa la estructura urbana y dificulta los procesos administrativos para adquirir condiciones de urbanidad, prestación de servicios y seguridad jurídica.

3. Disponibilidad de tierra pública

En el caso de Malabrido, la mayor cantidad de tierras públicas disponibles son de propiedad municipal. Las de titularidad nacional se centran en la propiedad del antiguo sistema del ferrocarril (sector de vías) y Ruta Nacional N° 11 y las provinciales se remiten a los edificios administrativos y suelo asociado a los mismos. Gran parte del suelo municipal disponible posee usos comprometidos de espacios verdes y con usos y mejoras realizadas para equipamientos e instituciones municipales. El municipio no dispone de suelo en un lote único de escala suficiente para generar un espacio público a manera de parque público o para gran convocatoria pero dispone de tres parcelas de importantes dimensiones asimilables a manzanas al norte de la ciudad y lotes urbanos dispersos en la planta urbana. f) Igualmente en el municipio hay una **escasa oferta de suelo público disponible** para una administración eficiente y efectiva del suelo urbano para poder garantizar el acceso al suelo urbano.

Los mecanismos con los que actualmente cuenta el municipio para acrecentar su patrimonio de tierra pública sin recurrir a la adquisición de suelo en el mercado inmobiliario básicamente serían: CESIÓN DE SUELO (10% de las urbanizaciones) y EXPROPIACIONES. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA (mecanismo menos usado por sus requerimientos económicos y legales).

4. Detección de situaciones particulares

Así, a los temas clásicos que se han tenido en cuenta en la planificación urbana de zonificación

La combinación entre mecanismos tradicionales de planificación (zonificación del suelo, indicadores urbanísticos, urbanizaciones) e instrumentos de promoción y desarrollo operativos (plan parcial, convenio urbanístico) utilizados articuladamente en un gestión urbana abren una serie de posibilidades para que el municipio construya un nuevo orden urbanístico que sea económicamente más eficiente, políticamente más justo y principalmente más sensible ante las condiciones de conflicto y accesibilidad que el escenario tendencial puede configurar en el corto tiempo.

ACTIVIDAD 16. Determinación consensuado del rol futuro del centro urbano en la micro-región.

Si bien no se desarrolló específicamente esta actividad, en los talleres FODA (ver síntesis – Actividad 17) se formularon algunas ideas de la comunidad sobre el rol futuro del centro urbano en la micro-región relativa a la posible visión Malabrigo-ecociudad que fue confirmada por actividades posteriores y que además determinó la selección de los proyectos prioritarios del estudio.

ACTIVIDAD 17. Diagnóstico FODA participativo, de la situación económica, ambiental y del soporte urbano territorial actual del municipio para la consolidación del perfil urbano definido y el desarrollo inclusivo del área.

Se tomó como metodología de trabajo para la elaboración del diagnóstico participativo la matriz FODA que establece como disparadores la detección de factores positivos y negativos dentro del municipio y fuera del mismo (es decir, puesto en relación con factores externos al mismo).

1. Establecimiento de ejes problemáticos: socio-productivo / urbano ambiental

El eje socio – productivo se abordó de manera general mientras que el eje urbano-ambiental se estructuró en base a algunos indicadores físicos. Estos fueron: infraestructura y accesibilidad, equipamientos, servicios, normativa, distribución de usos en el área urbana y rural y vivienda.

2. Talleres sectoriales

Fueron realizados en la ciudad de Malabrigo los días 6 y 7 de junio de 2016 en la Casa del Bicentenario. Se incluye una síntesis

PRODUCCIÓN Y COMERCIO / PROFESIONALES / ORGANIZACIONES SOCIALES E INSTITUCIONES

ANÁLISIS F.O.D.A. | EJE URBANO - AMBIENTAL

POTENTIALIDADES

- **Buena calidad ambiental.** Mantenimiento del bosque nativo. Tierras con buena aptitud y bajas probabilidades de inundaciones.
- **INFRAESTRUCTURA.** Buena infraestructura y accesibilidad desde la Ruta N°11. Buena distribución y estado de caminos rurales, inexistencia de barreras físicas que condicionen la extensión de la cuadrícula. Existencia de calzadas y veredas amplias que permiten inclusión de dársenas, arbolados y espacios amplios. Buenas obras de alcantarillado y enriplado.
- **EQUIPAMIENTOS.** Importantes equipamientos vinculados a la producción: Parque Industrial, Fábrica de quesos, talleres del sector metalmeccánico, sala de extracción de miel, planta de empaque de citrus, fábrica de dulces y jugos. Existencia de asociaciones como el Centro de Apicultores y el Centro de Artesanos.
- **SERVICIOS.** Buena provisión de servicios por parte de la Cooperativa de Agua Potable, el Centro de Camioneros y la Cooperativa Agropecuaria. Separación de residuos en origen y planta de residuos.
- **ESPACIOS PÚBLICOS.** Sistema de espacios públicos. Equipamientos potenciadores del espacio público: el ingreso de la ciudad, la terminal y los espacios verdes. Disponibilidad de terrenos del Club (Juventud) que podrían incorporarse al sistema de espacios públicos. Esculturas en los espacios públicos que contribuye a su valorización. Los espacios públicos a la vera de la ruta se entienden como buffer o protección de la ruta.
- **NORMATIVA, USO DEL SUELO Y VIVIENDA.** Iniciativas del Municipio en la erradicación de ranchos y el impulso a la autoconstrucción. Erradicación de la planta urbana de usos productivos incompatibles (criaderos de animales).

OPORTUNIDADES

- Programa de la provincia de Santa Fe "Un sol para tu techo" (créditos para la adquisición de calentones solares) como oportunidad de incorporar energías renovables.
- Comercialización de la producción artesanal potenciada por una feria de productos locales y el desarrollo de una denominación o marca de origen.
- Acueducto y gasoducto como oportunidades de mejora en los servicios y en la producción de la ciudad.
- El ordenamiento territorial como una oportunidad de proyectar la ciudad hacia el futuro.

PE | PLAN ESTRATÉGICO | MALABRIGO

DEBILIDADES

- **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.** Falta de obras de pavimentación e ingresos (alternativos) a la ruta. Inseguridad en el acceso de la Ruta 11 (rotonda y con la consolidación de colectoras). Falta de iluminación en la vía pública y zona de ruta. Necesidad de mejorado y enripiado de algunas calles. Falta de veredas en los barrios (San Nicolás, Estación y Rincón). Cunetas de profundidad peligrosas. Aguas servidas en algunos barrios. Necesidad de mejorar las condiciones de los pasillos comunitarios (veredas y saneamiento).
- **SERVICIOS.** Mal funcionamiento de Internet. Provisión de energía eléctrica deficiente y muy onerosa para las nuevas urbanizaciones. Ineficiente servicio de energía eléctrica en zonas rurales. Algunas carencias en la provisión de agua y cloaca.
- **ESPACIO PÚBLICO.** Espacio público poco cualificado, aunque existen muchos elementos potenciales para su constitución. La plaza tiene poca accesibilidad y uso. Está desintegrada de los demás espacios y desplazada del eje estructurador de la ciudad.
- **EQUIPAMIENTOS.** Déficit de equipamiento. Falta de playón deportivo. Necesidad de mejoramiento de la seguridad de las escuelas (cercos, mantenimiento y renovación de luminarias, corrección los desniveles en veredas, acondicionamiento de accesibilidad a espacios públicos). Debilidad del rol de los clubes. Baja capacidad de recepción de visitantes (hotelería, gastronomía, etc.). Necesidad de ajustar la habilitación de negocios y el control de medidas de seguridad para su funcionamiento (sustancias combustibles).
- **NORMATIVA.** Desactualización del Plan Regulador de Malabrigo. Falta de inclusión del patrimonio en la normativa vigente. Normativas poco claras y definidas. Incumplimiento. Poco respeto por los reglamentos. Los propietarios actúan según su voluntad.
- **USOS DEL SUELO.** Escasez de suelo para el área industrial y las perspectivas de crecimiento de la misma. También se considera escaso el suelo para usos residenciales. Conflictos de compatibilidad y riesgos sanitarios. Usos industriales (como silos) muy cercanos a usos residenciales. Presión de urbanización en áreas próximas a la industrial. Tránsito de camiones en casco urbano: situación peligrosa para las personas y deterioro de calles. Dos manzanas de tierra donadas para uso público (Estado provincial) que han sido usurpadas. Excesivo porcentaje de campos arrendados sobre los que son trabajados por sus propietarios.
- **VIVIENDA.** Gran demanda de viviendas sociales y falta de concursos respecto de planes de vivienda. Radicaciones de hecho en áreas no preparadas para la residencia. Asentamientos precarios en el Barrio Estación. Falta de nivelación de veredas (integrantes de la red de espacios públicos). Problemas de disponibilidad de suelo accesible para la vivienda. Falta de un banco de tierras.

AMENAZAS

- Ruta Nacional N° 11: tránsito de cargas y sustancias peligrosas, gran velocidad en el ingreso a la ciudad, carencia de señalética adecuada en los accesos a la ciudad.
- Familias en asentamientos irregulares sobre la vía ferroviaria, carentes de agua potable.
- Inundaciones en el Barrio San José.
- Falta de concientización respecto de la disposición de residuos y falta de control de inspectores municipales.
- La diversificación de la producción en la ciudad se encuentra en retroceso. Las últimas quintas de citrus son del año 1996.

Fuente: documento de difusión PE Malabrigo

ANÁLISIS F.O.D.A. | EJE SOCIO – PRODUCTIVO

POTENTIALIDADES

- La ciudad es ordenada y está organizada en relación a los sectores productivos.
- Organización en entidades colectivas (cooperativas, asociaciones, entes).
- Productos de alta calidad y con alta potencialidad, particularmente los de la apicultura y la citricultura y sus derivados.
- Existencia de proyectos de diversificación de la cooperativa Delgor, tales como reciclaje de cubiertas, de basura, huerta orgánica y producción de flores y fabricación de ladrillos ecológicos así como la capacidad de organizarse en la solicitud de subsidios nacionales para viabilizar los proyectos, apoyada por el municipio. Empleo de asociados de la cooperativa por parte de la Municipalidad (enriplado, alcantarillado, etc.).
- Conciencia ciudadana y ecológica. La comunidad se percibe como activa y bien organizada. Las organizaciones sociales se perciben como democráticas pero con dificultades en la integración de nuevos miembros, sobre todo jóvenes.
- Se valora la condición de sede de las reuniones nacionales de Bomberos Voluntarios.
- Se valora la acción municipal y su dinámica comunicacional.
- En cuanto a la producción doméstica, se ponderaron las iniciativas de huertas comunitarias.
- Se reconoce a los productores apícolas como un sector bien organizado, con alto nivel de conocimiento específico en la producción de miel y con un alto potencial de desarrollo.

OPORTUNIDADES

- Grandes potencialidades en las actividades productivas de la ciudad. Productos de alta calidad. Comercialización de miel y derivados, jalea real y productos cosméticos.
- Actividades productivas de escala familiar proyectadas hacia mercados más amplios. Denominación de origen y oferta de productos de calidad en el ámbito micro-regional y regional. Algunos nichos de producción que no han sido explotados, como el cultivo de flores. Asociación para el Desarrollo de Raconquista: oportunidad de asociación regional, orientada al crecimiento económico de la ciudad.
- El Área Industrial resultará rebasada por nuevas demandas. Debe plantearse su crecimiento.
- Se consideran positivamente tanto el Gasoducto del NEA (que proveerá de GN a Malabrigo) así como el acueducto (y la calidad del agua que proveerá), aunque algunos aspectos se consideran como potenciales amenazas.

PE | PLAN ESTRATÉGICO | MALABRIGO

DEBILIDADES

- **SUPERFICIAS.** Problemas de provisión de energía eléctrica. Deficiencia de los servicios de gas, conexión a Internet y telefónica.
- **TRABAJO.** Debilidades en cuanto a la oferta de trabajo para quienes terminan el secundario. Dificultad de realizar capacitaciones laborales en otras ciudades. Baja posibilidad de re-inscripción para quienes se desarrollan profesionalmente. Profesionales no reconocidos ni bien remunerados. Falta de capacitaciones con salida laboral (necesidad de una escuela o programa de oficios). La Cooperativa de Construcción señala la falta de provisiones ante riesgos de trabajo, ausencia de exámenes pre-ocupacionales y seguros; la desintegración de algunos miembros de la cooperativa y la falta de talleres de capacitación para el arreglo de maquinarias; la necesidad de contar con un espacio para el guardado de maquinarias y la conveniencia de cursos y talleres de capacitación en construcción.
- **PRODUCCIONES.** Productos de alta calidad de la ciudad sin una marca de origen, sin estrategias de comercialización y promoción, baja introducción de valor agregado. Necesidad de generar una marca de la ciudad que "sean bien y que identifique productos de buena calidad" así como el estímulo de actitudes empresariales más decididas en la promoción y el aumento del valor agregado. Hay inhibiciones en la sociedad de Malabrido en ver sólo el mercado local y no el regional en la oferta de bienes y servicios (con algunas excepciones). Extrema dependencia económica de la actividad agrícola y del monocultivo de soja.
- **GOBIERNO Y SOCIEDAD.** Gran división político-partidaria en el gobierno municipal, específicamente en el Consejo Municipal. Esa confrontación no se percibe en la sociedad ni en las organizaciones e instituciones. Desconfianza inicial hacia pobladores no nacidos en Malabrido (tráiler llegados).
- **EDUCACIÓN.** Disminución de la matrícula escolar. Necesidad de incluir contenidos de formación ciudadana en la matrícula. Debilidades en las relaciones entre los institutos formativos y la actividad productiva (el Instituto Superior Cristo Rey y la Escuela Agrícola N° 487 son instituciones educativas con alto potencial que pueden ofrecer formación técnica). Expectativa en relación a la instalación de un Centro Universitario que haga posible la formación de jóvenes en función de las actividades productivas de la ciudad.
- **SALUD.** Falta de especialistas médicos (cardiólogos, ginecólogos, psicólogos, terapeuta ocupacional, etc.). Falta de un número de emergencias.
- **IDENTIFICACIÓN.** Pérdida de la cultura del trabajo. Dificultad (sobre todo en el subgrupo de vecinales) de sentirse "formando parte" de la ciudad. Dificultades de progreso respecto de grupos en situación de vulnerabilidad ("cultura estática"). Necesidad de aumentar la integración de personas con discapacidades.

AMENAZAS

- **SECTOR AGRÍCOLA:** el desconocimiento de las propiedades de la miel, el insuficiente marketing del producto, las defecciones respecto del mercado externo, las dificultades para la exportación de la miel y sus derivados.
- **PRODUCCIÓN DE LÁCTEOS:** se señala el alto costo burocrático y contable para abrir un local comercial propio así como las altas erogaciones de ferias, comercios y exposiciones, a lo que se suman normativas exigencias de difícil cumplimiento como ASSAL, RUCA, SENASA y las dificultades de las pequeñas empresas de cumplir con los requisitos impositivos y burocráticos.
- Posibles altos costos que podría tener el acueducto y la dificultad que podrían tener los ciudadanos en afrontarlos.
- Inseguridad y aumento de robos, atribuido generalmente a personas que no residen en Malabrido. Se percibe una cierta aprehensión hacia los extraños y una dificultad de cambio social.

3. Taller Entidad Beneficiaria

El informe detallado de los talleres ha sido desarrollado conjuntamente por la Coordinadora María Laura Bertuzzi, la Consultora Marisol Marega (C2) y el Arq. Lucas Lamas. Participaron por el Consejo Municipal los Sres. Roberto Spontón, Javier Zampar, Luis Carlos Nardín y Efraín Silvestri. Por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos los Sres. Ariana Locatelli y Gabriel Locatelli, por el Área de Deportes y Cultura, el Sr. Fernando Bertschi, por el Área Gobierno y Hacienda, el Sr. Ariel Menapace y por el Departamento Ejecutivo Municipal, el Sr. Ubaldo López.

Se organizan los resultados según los ejes socio-productivo y urbano-ambiental. Este último se organiza según los indicadores físicos: infraestructura y accesibilidad, equipamientos, servicios, normativa, distribución de usos en el área urbana y rural y vivienda.

EJE SOCIO-PRODUCTIVO

Fortalezas

Se reconoce a los productores apícolas como un sector bien organizado, con alto nivel de conocimiento específico en la producción de miel y con un alto potencial de desarrollo. Como debilidad se indica que no se agrega valor a la producción.

Oportunidades

La Asociación para el Desarrollo de Reconquista se ve como una oportunidad de asociación regional, especialmente orientada al crecimiento económico de la ciudad. Igualmente se percibe como una oportunidad la comercialización de miel y derivados, jalea real y productos cosméticos así como la idea de denominación de origen y oferta de productos de calidad en el ámbito micro-regional y regional. Las actividades productivas de escala familiar proyectada hacia mercados más amplios se ven como una oportunidad, en caso de concretarse.

Debilidades

Aunque se perciben debilidades en las relaciones entre los institutos formativos y la actividad productiva, se entiende que el Instituto Superior Cristo Rey y la escuela Agrotécnica N° 487 pueden ofrecer formación técnica y que son instituciones educativas con alto potencial para el perfil de la ciudad. También existe expectativa en relación a la instalación de un Centro Universitario que haga posible la formación de jóvenes en función de las actividades productivas de la ciudad.

Se manifiestan ciertas inhibiciones en la sociedad de Malabrigo en ver sólo el mercado local y no el regional en la oferta de bienes y servicios (son excepciones la Heladería Malabrigo y algunas metalúrgicas). Se considera que existe una debilidad de la comunidad en agregar valor a la materia prima. Asimismo, se entiende como debilidad la extrema dependencia económica de la actividad agrícola y del monocultivo de soja.

EJE URBANO AMBIENTAL

Oportunidades

El ordenamiento territorial de la ciudad también se ve como una oportunidad de la ciudad de proyectarse hacia el futuro.

Debilidades

Equipamientos y Servicios. Infraestructura y accesibilidad – Distribución de usos en las áreas urbana y rural.

Se percibe como una debilidad la escasez de suelo para el área industrial y las perspectivas de crecimiento de la misma. Áreas próximas a la industrial y aptas para su ampliación hoy tienen presión de urbanización. Esto se percibe como un problema a corto plazo y que condiciona el mediano y largo plazo. También se considera escaso el suelo para usos residenciales.

Normativa

Se entiende que el Plan Regulador de Malabrigo se ha desactualizado y debe ser revisado (formulación en 1989 y revisión en 2005).

Uso del suelo

Existen dos manzanas de tierra de propiedad pública (provincial) en las esquinas de Federico Sigel y Gral Obligado que están ocupadas de manera irregular. Las mismas fueron donadas para uso público pero han sido usurpadas. Se manifiesta preocupación por el excesivo porcentaje de campos arrendados (que se estima en un 90%) sobre aquellos que son trabajados por sus propietarios.

Vivienda

Se considera que la ciudad tiene problemas de disponibilidad de suelo accesible para la vivienda.

Amenazas

Infraestructura y uso del suelo: Se señala que la diversificación de la producción constituye un valor de la ciudad, pero se reconoce que se encuentra en retroceso. Como indicador de este proceso, se apunta que las últimas quintas (predominantemente de citrus) son del año 1996. La Ruta Nacional N° 11 se percibe como una oportunidad y una amenaza ya que es un lugar de visibilidad de Malabrigo y sus productos y a un tiempo se reconoce como un lugar inseguro por su alto tránsito. Los espacios públicos a la vera de la ruta se entienden como buffer o protección de la ruta. Existe una gran resistencia a pensar la ciudad separada de la ruta.

PRODUCTO 4: PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MALABRIGO.

Componente 4. Elaboración del Plan Estratégico Urbano Territorial y Desarrollo territorial para el ejido municipal. Programas y proyectos estratégicos. Indicadores para su evaluación y seguimiento.

ACTIVIDAD 18. Definición de los lineamientos estratégicos para el desarrollo sustentable del área.

Como complemento del diagnóstico FODA, se realizó el TALLER DE ESTRATEGIAS, convocando a los mismos participantes, que desarrollaron el mismo a partir del documento de trabajo que se transcribe a continuación:

CONSIGNA

Visión Malabrigo 2030

Trabajo en grupos sobre el rol de la ciudad en la micro región y en la región. Análisis de las estrategias y proyectos propuestos. Selección de tres proyectos prioritarios (tomar en cuenta plazos).

Interés de los diversos actores presentes en integrarse a un programa en particular. Coordinación de acciones.

Malabrigo – Ecociudad

Acciones de sensibilización en instituciones educativas para la instalación de la idea de Malabrigo eco-ciudad, como evolución de la idea de Malabrigo ciudad-jardín.

Estrategias – PROGRAMAS

- PRODUCCIÓN DIVERSIFICADA Y SOSTENIBLE (SEC. DE LA PRODUCCIÓN).

Esta estrategia apunta a diversificar la base productiva de la ciudad, estimular la diversidad de cultivos, arraigar pequeñas y medianas empresas, generar cadenas de valor.

Proyectos:

- Generación de una marca de origen.
- Capacitación orientada a Pymes.
- Ampliación del área industrial.
- Generación de una nueva área industrial compatible al Frigorífico.
- Área de comercialización de productos regionales.
- Vivero de empresas.

- ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDAD (SEC. DE CULTURA Y EDUCACIÓN Y SEC. DE OBRAS Y SERV. PÚBLICOS, SEC. DE DESARROLLO SOCIAL Y SEC. DE DEPORTES).

Aquí se entiende a la centralidad como derecho urbano y se pretende consolidar la estructura de la ciudad y llevar centralidad a los barrios, fortalecido por la ubicación reciente de nuevos equipamientos públicos.

Proyectos:

- Consolidación del eje N-S San Martín y extensiones – Densificación del tejido y usos mixtos. Integración del patrimonio natural y cultural.

- Integración de espacios públicos: Parque Estación – Parque de ingreso – Plaza San Martín.
- Cualificación de micro – centralidades (barrios)
- Calificación de los bulevares de ronda.
- Mejoramiento de la accesibilidad a los equipamientos públicos.

- ORDENAMIENTO URBANO Y DISTRITAL (SEC. DE PRODUCCIÓN Y SEC. DE OBRAS Y SERV. PÚBLICOS).

Existen dos escalas en la gobernanza de territorio de gestión municipal. Una relativa al distrito y otra al área urbana que se encuentran indisolublemente vinculadas. Un ordenamiento general de las áreas rural y urbana es necesario implicando no sólo el uso del suelo, sino el gobierno participativo y el ajuste a los desafíos contemporáneos.

Proyectos:

- Re-ordenamiento de los usos del suelo en la ciudad y el distrito Malabrigo, atendiendo a las normativas nacionales, provinciales y las ordenanzas vigentes en la ciudad.
- Diferenciación de áreas según sus posibilidades de urbanización conforme a criterios ambientales.

- INTEGRACIÓN CON EL SISTEMA URBANO DEL NE SANTAFESINO.

La particular condición de Malabrigo como una ciudad autónoma y activa respecto de su futuro hace imprescindible evaluar su rol en la micro región y en la región. Hoy se encuentra integrada a una organización administrativa provincial (regiones) en proceso de transformación con la nueva Ley de Áreas metropolitanas.

Proyectos:

- Fortalecimiento de las vinculaciones con localidades vecinas, particularmente de la Asociación para el Desarrollo Regional – Agencia de Desarrollo Reconquista – ADEPRO.
- Evaluación de la integración a entidades de gestión conjunta (Ente metropolitano).

- ENERGÍAS ALTERNATIVAS Y DISMINUCIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (INTENDENCIA, SEC. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS).

El consumo de energía y la sustentabilidad integran la agenda contemporánea. Malabrigo ha sido pionera en algunas acciones tendientes a aumentar la sustentabilidad urbana y rural. Se propone desarrollar mucho más proyectos y acciones orientadas hacia ese objetivo.

Proyectos:

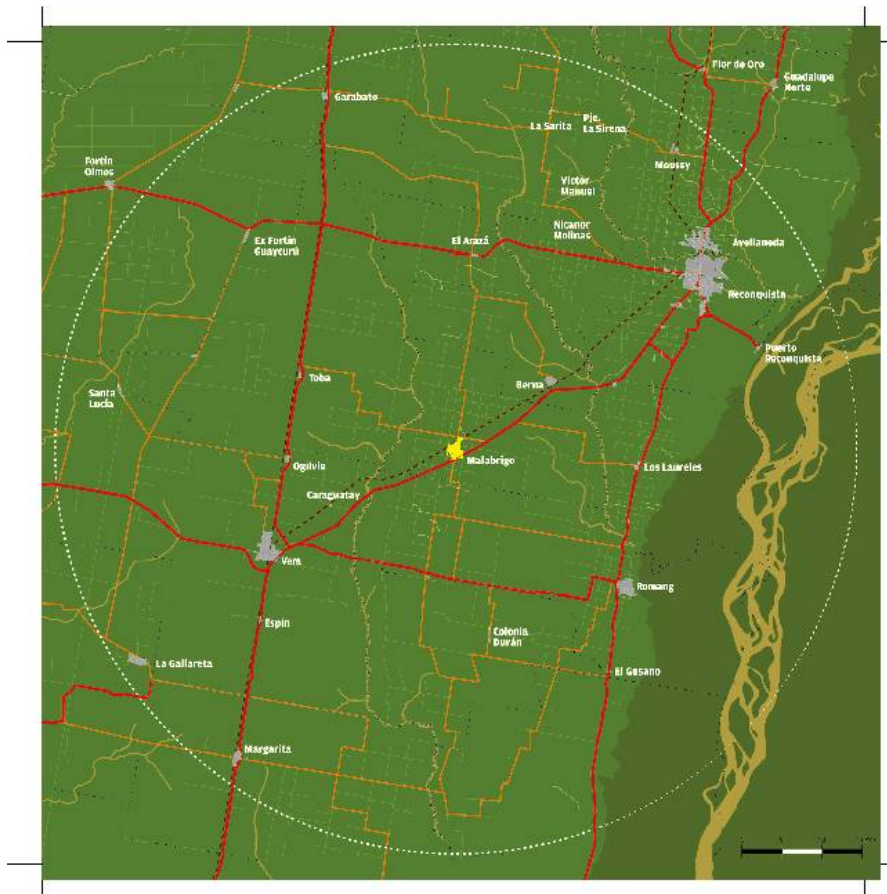
- Promoción de tecnología vinculada a energías renovables.
- Diseño y construcción de una nueva planta de Residuos Sólidos Urbanos.
- Ampliación de la Planta Recuperadora de Aguas Pluviales.

- MALABRIGO CIUDAD INTELIGENTE (SEC. DE TRABAJO, SEC. DE DESARROLLO SOCIAL, DE CULTURA Y EDUCACIÓN Y DE PRODUCCIÓN).

Hace años la capacitación no se concibe como un momento concentrado en la vida de una persona, sino como una actividad permanente. El municipio entiende que hay importantes desafíos en una mejor educación y capacitación para su comunidad, apuntando especialmente a emprendimientos productivos de micro, pequeña y mediana escala que permitan mayor desarrollo social y económico del distrito y la región.

Proyectos:

- Promoción de capacitación laboral y emprendedurismo.
- Formación permanente de RH.



PE | PLAN ESTRATÉGICO | MALABRIGO

4. Integración con el sistema urbano del NE santafesino

La particular condición de Malabrido como una ciudad autónoma y activa respecto de su futuro hace imprescindible evaluar su rol en la micro región y en la región. Hoy se encuentra integrada a una organización administrativa provincial (regiones) en proceso de transformación con la nueva Ley de Áreas metropolitanas.

Liderará la estrategia el Intendente con el Concejo y la colaboración de las Secretarías de la Producción.

Proyectos:

- Fortalecimiento de las vinculaciones con localidades vecinas, particularmente a través de instituciones como ser: la Asociación para el Desarrollo Regional, INTA, Delegación del Ministerio de Agricultura, Sociedad Rural.
- Evaluación de la Integración a entidades de gestión conjunta (Ente metropolitano)

Malabrido en el sistema urbano del NE santafesino. Radio 50 km

REFERENCIAS

- Área Urbanas
- Área Urbana Malabrido
- Ríos, arroyos y lagunas
- Zona de islas, bañados y anegadizos
- Áreas Rurales
- Rutas Nacionales
- Rutas Provinciales
- Rutas Provinciales Secundarias
- Vías Férreas Inactivas
- Caminos Rurales

Fuente: documento de difusión PE Malabrido.

1. Determinación de lineamientos

De acuerdo al resultado de la presentación al municipio (22 de agosto 2016) y el Taller de Estrategias (6 de setiembre de 2016), la sustentabilidad es un eje fundamental en el desarrollo de la ciudad y el distrito. Particularmente de la idea (y eslogan) de Malabrigo: ciudad jardín, se pasa a la idea de Malabrigo Ecociudad.

“La idea fundamental es que una ecociudad debe estar en equilibrio con la naturaleza. Esa situación puede alcanzarse mediante modelos de asentamiento que garanticen la eficiencia desde el punto de vista energético y espacial, y vengán acompañados de sistemas de transporte, flujos de materiales, ciclos de agua y estructuras de hábitat cuyos parámetros se ajusten a los objetivos generales de sostenibilidad.

Una ecociudad está compuesta por barrios o unidades vecinales de configuración compacta, pensados para el uso de peatones y capaz de albergar múltiples funciones. Están ubicados en áreas concebidas para el transporte colectivo e integrado en un sistema urbano policéntrico. Gracias a la calidad del diseño de sus espacios públicos, que incorpora las zonas verdes y los elementos más importantes de su patrimonio cultural para conseguir entornos llenos de diversidad, una eco-ciudad es sin duda un lugar atractivo para vivir y trabajar. Las condiciones de sostenibilidad y habitabilidad de estos asentamientos contribuyen a mejorar la salud, la seguridad física y la calidad de vida de la población, facilitando el proceso de identificación de esas personas con el lugar donde residen.”. (Informe final Consultora Marisol Marega).

Esta idea capitaliza no sólo el patrimonio cultural de la ciudad, sino también el esfuerzo sostenido en el tiempo para generar corredores verdes en el área urbana que en el plan estratégico se complementan en el área rural con un sistema de corredores rurales con una triple función: ecológica, funcional y estructuradora del paisaje cultural del distrito y con la consolidación de barreras forestales que delimitan los equipamientos rurales y los núcleos rurales, complementariamente a las líneas (o polígonos agronómicos).

Este lineamiento no sólo opera para la ordenación física urbano territorial de la ciudad sino también para la producción, el uso de energía, la disposición final de residuos, la cosecha de agua, la construcción de nuevas unidades de vivienda, la cualificación de barrios, etc.

La idea de eco-ciudad está directamente asociada a la de sustentabilidad.

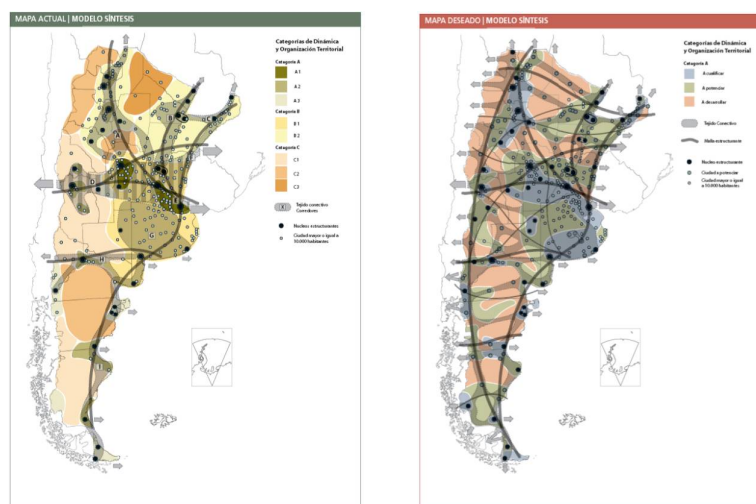
“El informe Nuestro futuro común (más conocido como Informe Brundtland), elaborado por la Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo (CMMAD), definió el desarrollo sostenible de la siguiente manera: ‘Está en manos de la humanidad hacer que el desarrollo sea sostenible, es decir, asegurar que satisfaga las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias’ (1988: 29).” (Sic. Informe final Consultora Marisol Marega)

Además de la sustentabilidad como un lineamiento que atraviesa la multi-dimensionalidad urbana se reconocen también con similar jerarquía, los ejes estratégicos de la provincia de Santa Fe y de la Nación (expresados en el Plan Estratégico Provincial y el Plan Estratégico Territorial 2016, respectivamente).

El Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios a través de la Subsecretaría

de Planificación Territorial de la Inversión Pública, definió en el documento: *“Argentina 2016: Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”*, editado durante el año 2004, objetivos rectores de la política del Estado Nacional en la materia y en el Plan Estratégico Territorial 2016 cuyo objetivo es identificar las inversiones en infraestructura y equipamiento necesarias para el desarrollo territorial de la Nación y las Provincias a fin de lograr que cada habitante logre *“desarrollar su identidad territorial y cultural y su sentido de pertenencia al territorio nacional; alcanzar el progreso económico y proyectos personales sin necesidad de abandonar su región de origen; alcanzar la sustentabilidad ambiental de su territorio para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos del mismo; participar plenamente en la gestión democrática del territorio en todas sus escalas y finalmente acceder a los bienes y servicios esenciales, posibilitando el desarrollo personal y colectivo y una elevada calidad de vida en todos los rincones del país.”*.

El PET 2016 establece como diagnóstico el “Modelo Territorial Actual”; y como visión el “Modelo Territorial Deseado”, para el cual Malabrigo corresponde respectivamente a las áreas A. 2. Áreas a potenciar para las que se reconoce cierto dinamismo, en base a actividades pioneras a consolidar. Con un bajo nivel de diversificación de la actividad principal y un desarrollo del soporte físico construido. Poseen recursos naturales y/o particularidades de tipo ambiental, cultural o paisajística no suficientemente explotados o que han alcanzado un techo en su desarrollo por la debilidad de su dotación de infraestructura y equipamiento y precisan de políticas públicas específicas para motorizar el desarrollo de las comunidades que en ella habitan o las de su área de influencia. Su desarrollo vendría impulsado por acciones específicas orientadas a la diversificación, el aumento de soporte físico entre los que se cuentan la consolidación de los corredores de conectividad y el mayor desarrollo del sistema policéntrico de centros urbanos.



Por su lado, la provincia de Santa Fe también ha definido ciertos lineamientos de desarrollo que el PE Malabrigo tiene en cuenta y reflejados en tres ejes: territorio integral, calidad social y economía del desarrollo, cuyos objetivos y enfoques son coincidentes con las estrategias propuestas y los proyectos prioritarios del PE: Malabrigo 2016-2010.



CIUDAD DE MALABRIGO | PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

REFERENCIAS

- Línea (zona) límite actual
- Curvas de nivel
- Curvas de agua
- Canales a cielo abierto
- Canales entubados
- Vías Férreas Inactivas
- Bioter Medios
- Bioter Prevenciones secundarias
- Baños Naturales Categoría I (ley IP 63.57)
- Baños Naturales Categoría II (ley IP 63.57)
- Espectro verde público (subterráneo)
- Patrimonio Histórico (Ley IP 27.944)
- Edificio de Interés Patrimonial
- Cementerio
- Frigorífico Municipal
- Depósito final de B.S.L. (actual)
- Planta de tratamiento de Líquidos Cloacales
- Planta recuperación de Agua Municipal
- Cortina Forestal
- Límite de aplicación agropecuaria (Protección Fitosanitaria - B00m)
- Trazo del Camélico

PROPUESTA

- Excarriadas
- Ciclovías
- Acceso Transporte Público
- Mapas equiparados
- Recorrido
- Trazo del Pericamélico a preservar en su integridad Bioter Pericamélico, inclusión de calles de acceso con la planta urbana.

ENTRITOS PLANTA URBANA

RESIDENCIALES - COMERCIALES

- CR1 Área Central Mixta 1
- CR2 Área Central Mixta 2
- AR1 Área Polvo Industrial
- R1 Área Residencial 1
- R2 Área Residencial 2
- ARP Área Urbanización Prioritaria
- AR1C Área Urbanización Ordenada 1
- AR2C Área Urbanización Ordenada 2
- CSEMI Corredor Servicios y Empleo, Ruta 11
- APERSI Área de Proyectos Especiales Ruta 11

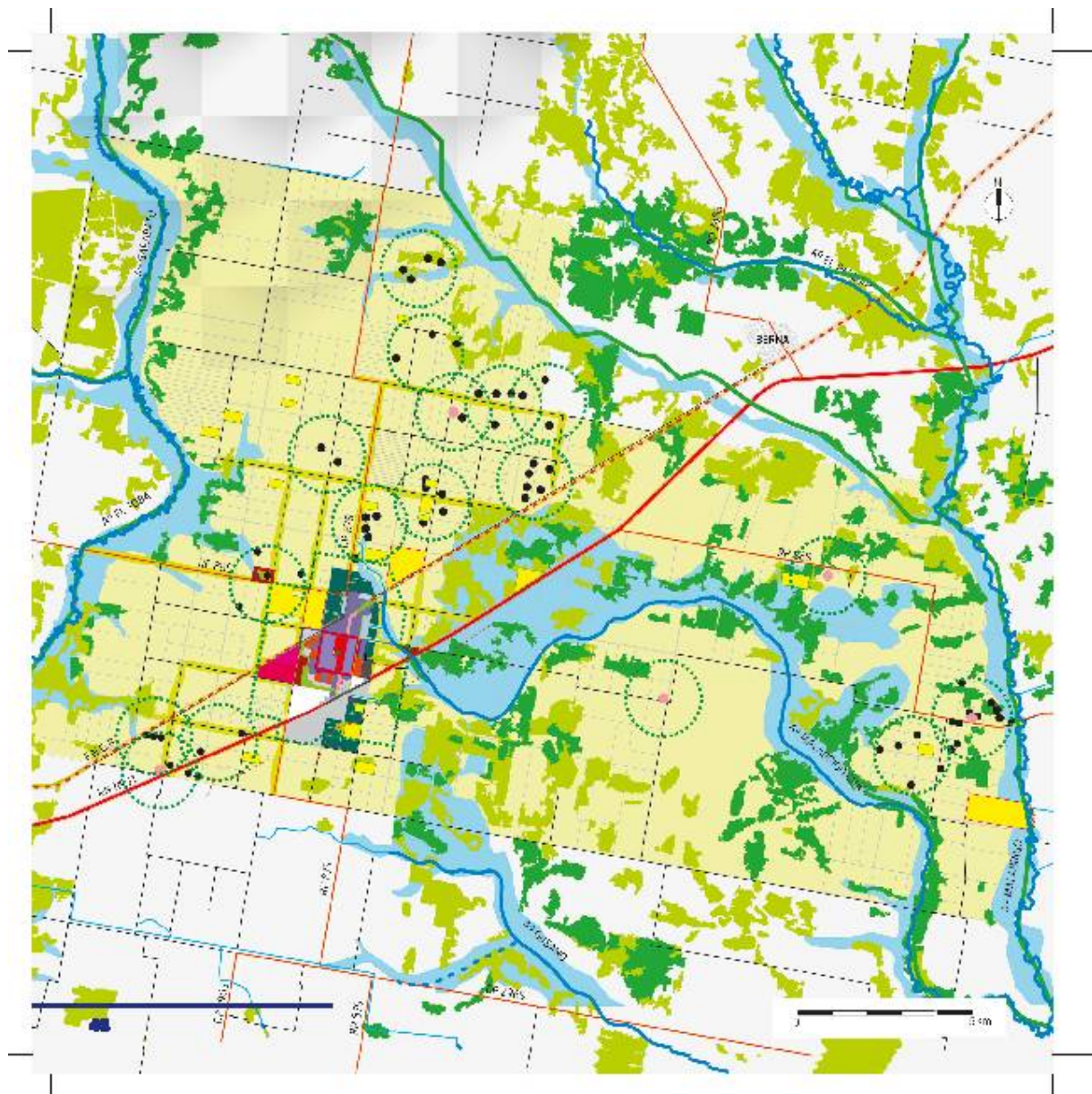
PARKES URBANOS

- PAMON Parque Norte, Vía Estación
- PASAM Parque Sur, Frente Parol
- PALE Parque Litoral Este, Ciclovía
- PALE Parque Litoral Oeste, Ciclovía

INDUSTRIAS, TALLERES Y LOGÍSTICA

- AIT1 Área Industrial y Talleres Secos
- IM y TS Zona Industrial y Talleres Secos
- AIE Área Industrial con Edificios
- ATYL Área de Transporte y Logística

- ZON Zona Portuaria



Fuente: documento de difusión PE Malabrigo.

DISTRITO DE MALABRIGO | PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REFERENCIAS

- Área Rural Distrito Malabrigo
- Área Urbana Malabrigo
- Área Periurbana Malabrigo
- Vías Férreas Inactivas
- Matas Montañas
- Matas Prioritarias Secundarias
- Corredores Secundarios
- Cursos de agua permanentes
- Cursos de agua intermitentes
- Canales a cielo abierto
- Áreas Inundables
- Bosques Nublados Categoría I (Ley 8º-13.372)
- Bosques Nublados Categoría II (Ley 8º-13.372)
- Áreas y observación de interés patrimonial natural.
- Arroyos Malabrigo, El Tollo, Malabrigo Chico, otros.
- Antiguas Casca Nubles.
- Qelates de Chikito.
- Balneario Municipal.
- Áreas rurales habitadas (zona de electricidad rural)
- Excanchios rurales
- Planta de tratamiento de Líquidos Clorados.
- Fregadero Municipal.
- Disposición final de R.S.U. (actua)
- Límite de aplicación agropecuaria (Protección Fitosanitaria - 500m).
- Troncos del Camalote
- APENI Área de Proyectos Especiales Ruta 11

PROPUESTA

- Escleromédicas
- Restricción censal (zona Inundable)
- Troncos del Camalote a preservar en su integridad físico-funcional (acuerdo de camalote de borde con la planta urbana).
- Protección Fitosanitaria - Invenio Fitosanitario (DIOG)

DISTRITO PLANTA URBANA

RESIDENCIALES - COMERCIALES

- CM1 Área Central Mixta 1
- CM2 Área Central Mixta 2
- ASP Área Sobre Puentes
- RI Área Residencial 1
- RI2 Área Residencial 2
- AUP Área Urbanización Prioritaria
- AUC1 Área Urbanización Condicionada 1
- AUC2 Área Urbanización Condicionada 2
- CREOL Corredor Servicios y Equip. Ruta 11
- APENI Área de Proyectos Especiales Ruta 11

PARKES URBANOS

- PAMOR Parque Morio, Vía Estación.
- PAMOR Parque San Pedro Foral.
- PAMOR Parque Lirio Este, Chikito.
- PALO Parque Lirio Oeste, Chikito.

INDUSTRIAS, TALLERES Y LOGÍSTICA

- AIT Área Industria y Talleres Sucos
- RI y IS Reserva Industria y Talleres Sucos
- AIE Área Industrial con Eficiencia
- AITL Área de Transporte y Logística
- RI Zona Periferia

2. Metas preliminares a corto, largo y mediano plazo

Respecto de las metas preliminares en el corto plazo la ciudad puede **establecer las bases para ordenar sus áreas urbana y rural**, mediante una serie de instrumentos propuestos por el plan que sería conveniente adquirieran el carácter de ordenanzas previa revisión por parte del Concejo Municipal, proceso que ya se ha iniciado.

1. Revisión y aprobación del Plan Estratégico de Malabrigo.
2. Revisión, aprobación e implementación del Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo.
3. La discusión de los instrumentos de financiamiento y redistribución (tales como el Fondo de Desarrollo Urbano, la Sobretasa por Baldío y la Contribución por Mejoras.
4. La discusión de los instrumentos de promoción y desarrollo tales como la figura del Convenio Urbanístico, el Reajuste de Destino. Cesión de Espacios Verdes y de Interés Público y el Banco de Tierras Municipal.
5. La propuesta del documento Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo como aporte para la discusión de las problemáticas territoriales metropolitanas.
6. La conformación de un área dentro del municipio para la construcción de información local territorializada mediante sistemas de información georreferenciada.

En un mediano plazo, puede establecerse como meta prioritaria la concreción de algunos de los **proyectos que permitan contribuir al mejoramiento urbano, productivo y cultural**.

Entre ellos pueden mencionarse la nueva planta de residuos sólidos urbanos, (Consortio Los Quebrachales) que ya se encuentra en ejecución pero que deberá ser apoyada por acciones de concientización y manejo de residuos, la habilitación de una nueva área productiva vinculada al frigorífico municipal, la conformación de una marca de ciudad previo desarrollo de estrategias de comercialización y marketing asociativas e inclusivas para los distintos emprendimientos productivos de la ciudad, la conformación de un vivero de empresas, entre otras acciones. Muchas de estos proyectos se encuentran en ejecución o en la agenda próxima del municipio.

En el largo plazo, la meta sería la transformación de la matriz productiva y cultural de la ciudad. Se puede suponer que grandes proyectos de infraestructura nacionales y provinciales ya estarán concretados tales como el Gasoducto del NE y el Acueducto por lo que la ciudad y el distrito estarían sentado las bases de un desarrollo más sostenible. A estas situaciones supra – municipales se podrían sumar iniciativas locales y estrategias propias del municipio tales como la diversificación de su matriz productiva y el agregado de valor a sus productos, disminuyendo igualmente los conflictos ambientales derivados de la actual y soportado también por el nuevo ordenamiento urbano-rural. En una visión estratégica podría incluirse la conformación de estructuras políticas más complejas tales como las asociadas a la conformación de áreas metropolitanas, a las que Malabrigo podría potencialmente integrarse. En tal sentido ya se ha realizado un aporte con el Documento de Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo elaborado en el marco del Plan y que colabora con la discusión sobre el rol del territorio

en las metas corto, medio y largo plazo.

ACTIVIDAD 19. Taller Participativo de Estrategias y proyectos prioritarios.

Informado en Actividad 18.

ACTIVIDAD 20. Determinación de las acciones, programas y proyectos estratégicos para el desarrollo del Plan en el corto y mediano plazo.

ACTIVIDAD 21. Configuración de Indicadores para su seguimiento y evaluación. Construcción de la línea base.

Desarrolladas en los cuadros del Anexo III: SINTESIS DE ESTRATEGIAS – PROGRAMAS – PROYECTOS – ACTORES Y NIVEL DE DESARROLLO PE MALABRIGO

PRODUCTO 5: PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PLAN.

Componente 5: Selección de los Proyectos prioritarios para la puesta en marcha del Plan. Diseño del perfil, estimación de costos y factibilidad de financiación

ACTIVIDAD 22. Selección de los programas y proyectos prioritarios para la puesta en marcha del plan.

ACTIVIDAD 23. Diseño del perfil de los mismos. Estimación de su costo y factibilidad de financiamiento.

1. Estrategias de diferenciación de productos Malabrigo.

Entre los numerosos factores que influyen en la base productiva de los sistemas económicos territoriales, la calidad y diferenciación de los productos es uno de los que hoy más aportan al desarrollo de una competitividad dinámica. La identidad territorial materializada en una marca y basada en aspectos distintivos que le son propios al territorio, puede ser usada para diferenciarse en el mercado local y global y ser la piedra angular del desarrollo de ventajas competitivas. Una de las formas de diferenciación se apoya en las características asociadas con el origen de los productos (recursos naturales, genéticos, conocimientos locales y tradiciones) que le dan una reputación y un reconocimiento en los mercados, los cuales pueden ser valorizados y protegidos mediante la indicación geográfica o denominación de origen.

En tal sentido, en Argentina desde hace más de una década, se aprecia sustancialmente la producción de bienes agroalimentarios con calidad específica, en las economías regionales y locales. Particularmente, en Malabrigo predomina el desarrollo de actividades agrícola-ganaderas y actividades asociadas, que se complementan con apicultura, citricultura, agricultura y producciones artesanales derivadas de estas actividades. Muchos de estos productos, principalmente los cítricos, la miel y sus derivados y las producciones artesanales (jugos, almibares, dulces, etc.) son de excelente calidad y son comercializados en las zonas aledañas. Otros han traspasado las fronteras regionales y se venden en otras ciudades, e incluso se piensa la posibilidad de que en un futuro logren exportarse. El desarrollo de herramientas de agregado de valor (en forma individual, en sociedad con otros productores o en la región) que permitan que los productos agroalimentarios obtengan una ventaja competitiva de comercialización, aparece como una alternativa para la diferenciación de los mismos. En la estrategia de producto, la diferenciación consiste en resaltar las características del producto, sustanciales o simplemente accesorias, que pueden contribuir a que sea percibido como único por el consumidor en relación a otros oferentes. Es decir, se pretende presentar el producto como distinto y dejar claro que no existe otro igual, de tal manera que si el consumidor desea un producto con esas características tiene que comprar precisamente al único que las tiene.

La diferenciación y agregado de valor de productos agroalimentarios puede conseguirse a través de los siguientes atributos:

- Sus características propias.
- Las técnicas de producción.
- El acondicionamiento, envase y el embalaje.
- Los parámetros de calidad y trazabilidad.
- Los servicios asociados (transporte, facilidades de pago, etc.).
- La utilización de marcas (individuales o colectivas).
- Aspectos distintivos que le son propios al territorio del cual procede.

LAS MARCAS EN LOS PRODUCTOS AGROPECUARIOS

Esta diferenciación se puede resumir en la construcción de una marca, individual y colectiva, que a su vez no son incompatibles entre sí. Es importante señalar que ambos tipos de marcas (la

marca propia y las marcas colectivas) no son incompatibles entre sí, sino que son instrumentos que se pueden utilizar en forma combinada potenciando sus efectos.

Las marcas colectivas son signos con capacidad distintiva de los productos o servicios provenientes de miembros de una determinada entidad de productores (consejos, asociaciones, cooperativas, etc.), reunidos para el uso común de su marca bajo su reglamento de uso de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos (SAGPyA).

Esto implica que:

- Identifican a uno o varios productos homogéneos de distintas empresas o asociaciones.
- Certifican características comunes: calidad, origen, componentes.
- Son útiles para ir construyendo una identidad común.

MARCAS VINCULADAS AL TERRITORIO

En igual sentido, las marcas vinculadas al territorio son instrumentos de diferenciación de uno o varios productos de una región, de adopción voluntaria por parte de los productores, que operan como marca paraguas, ayudando al reconocimiento por su procedencia geográfica y que se convierten en una herramienta para la construcción de identidad en los productos originarios.

INDICACIONES GEOGRÁFICAS Y DENOMINACIONES DE ORIGEN

Las indicaciones geográficas y denominaciones de designan productos agroalimentarios con el nombre de la región en la que se elaboran y están enmarcados por la Organización Mundial del Comercio (OMC). En el año 2000 se sancionó en la República Argentina el régimen legal de las IG y DO con la Ley 25.380, denominada “Régimen legal para las indicaciones de procedencia y denominaciones de origen de productos agrícolas y alimentarios” que se encuentra normado para Vinos y bebidas espirituosas de origen vinico, por la ley N° 25.163, reglamentada por el Decreto N° 57/04 y Productos agrícolas y alimentarios, por la ley N° 25.380 modificada por su similar N° 25.966 y reglamentada por el Decreto N° 556/09.

INDICACIÓN GEOGRÁFICA (IG)

En el derecho argentino se entiende la Indicación Geográfica a: “aquella que identifica un producto como originario del territorio de un país, o de una región, o localidad de ese territorio; cuando determinada calidad u otras características del producto sean atribuibles fundamentalmente a su origen geográfico” (Inc. “a”, Art. 2, Ley 25.380, modificada por la Ley 25.966). En síntesis, una IG garantiza que el producto sea originario de la región, su área de producción está ligada por reputación o renombre, tipicidad o características particulares, su proceso de producción, transformación y elaboración se realizan en la zona geográfica delimitada.

La IG representa un vínculo entre el producto y el lugar de origen, pues se presume que sus cualidades provienen del medio geográfico en que se elaboran. Estas pueden ser debidas a factores naturales, históricos y/o humanos. Por tanto, un producto similar proveniente de otro lugar o región, no podría tener las mismas características, calidad o reputación.

DENOMINACIÓN DE ORIGEN (DO)

Por Denominación de Origen se entiende: “El nombre de una región, provincia, departamento, distrito, localidad o de un área del territorio nacional debidamente registrada que sirve para designar un producto originario de ellos y cuyas cualidades o características se deban exclusiva o esencialmente al medio geográfico, comprendidos los factores naturales y los factores humanos”

(inc. b Art. 2 ley 25.380). Es un tipo específico de Indicación Geográfica que sirve para designar un producto agropecuario o alimenticio originario de una región, cuyas características se deban exclusivamente a los factores naturales y los factores humanos de ese lugar y cuya producción, transformación y elaboración se realicen íntegramente en la zona geográfica delimitada.

La DO representa un vínculo más estrecho entre el producto y el lugar de origen, ya que sus cualidades provienen exclusiva o esencialmente del medio geográfico en que se elaboran. Estas se deben esencialmente a factores naturales, como también pueden influir la historia y los factores humanos. En Argentina, existen dos Denominaciones de Origen reconocidas para productos vitivinícolas, como son DO Vinos “Luján de Cuyo” y DO Vinos “San Rafael”, ambas de la provincia de Mendoza. En relación a las denominaciones de origen para productos agrícolas y alimentarios, existe sólo una DO reconocida: “Chivito Criollo del Norte Neuquino”.

NORMATIVA Y ACCIONES DE PROMOCIÓN EN ARGENTINA

Con el objetivo de favorecer el incremento de la competitividad y la productividad de la agroindustria nacional mediante la diferenciación de los productos argentinos y su inserción en los distintos mercados, el Estado Argentino y la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación ha generado diversas herramientas y proyectos, entre los cuales merecen mencionarse: el Programa Nacional de Valor Agregado; Rutas Alimentarias Argentinas y Cocina de Fábrica.

ESTRATEGIAS Y PROYECTOS PARA MALABRIGO:

DIFERENCIACIÓN DE PRODUCTOS: Definición y Creación de la Estrategia general de la Marca Ciudad de Malabrigo. Visión de Malabrigo como Eco-Ciudad.

Considerando que en el mercado global el grado de exigencia de consumidores respecto de la calidad de los alimentos se ha elevado y que dichos consumidores cada vez buscan mayores referencias sobre los alimentos que adquieren, cobrando gran relevancia su naturaleza, tradiciones productivas u origen, se evidencia como oportunidad y necesidad la búsqueda de posibles caminos para el desarrollo de estrategias que otorguen valor para los productos regionales como para sus territorios a lo que se suma el impulso que el Estado Argentino imprime a la producción de productos alimentarios de calidad.

Un grupo de productores de Malabrigo y su zona de influencia se dedican a la producción artesanal derivados de la miel y los cítricos, extraídos en la región, reconocidos por su calidad y diferenciados a nivel local, por lo que están dadas las condiciones para avanzar en este estudio y emprender una segunda etapa de investigación-acción, interviniendo en el territorio e involucrando a los diferentes actores. Esta segunda etapa intentará estimular la constitución de un ámbito de discusión con entidades como INTA, INTI, Agencias de Desarrollo y Estados Municipales, evaluando la potencialidad de la región norte de la provincia de Santa Fe para el logro de Identificación de Origen u otra figura de diferenciación para la producción de productos artesanales.

Será esencial indagar sobre el interés de líderes empresarios, productores, comercializadores, cooperativas y otros actores de la región que representen un interés legítimo a fin de que los habitantes identifiquen este proyecto como propio y con viseras a ponerlo en marcha en un plazo estipulado. Además, los sectores productivos, en la etapa diagnóstica concuerdan que es necesario un mayor acceso a la inversión y al crédito, la articulación con el sector público y la disminución de los costos de impuestos y servicios. Resultan necesarias medidas de protección a la industria local por parte del gobierno provincial y nacional. Todas estas medidas se encuentran íntimamente relacionadas con la estrategia planteada de diferenciación de productos, donde sería posible

aumentar la calidad de los productos y el agregado de valor a las materias primas locales.

Las empresas locales habitualmente capacitan a sus empleados. Utilizan convenios de pasantías, contrataciones temporarias o a prueba para la selección del personal. Una muy buena alternativa sería ampliar los programas de formación y capacitación en la localidad. De esta manera los empresarios locales contarían con mano de obra calificada para cubrir sus puestos vacantes. Es necesario estimular la capacidad de trabajo en equipo, de adaptación y toma de decisiones.

Para lograr productos diferenciados, resulta necesario brindar asistencia a emprendedores y productores, principalmente desde el plano municipal, a través de la formación de equipos de trabajo multidisciplinarios que brinden ayuda permanente a nuevos emprendimientos, a fin de lograr que sean sustentables en el tiempo. A nivel nacional sería beneficioso utilizar el programa “Servicio para Pequeñas y Medianas Empresas Alimentarias (Red IPA)” y Emprendedores de Nuestra Tierra.. Se trata respectivamente -en el primer caso- de una red conformada por referentes locales, regionales y nacionales, que aportan información para brindar asistencia técnica a los empresarios e informándolos sobre todo lo referido a trámites de inscripción, habilitación y exportación, fuentes de financiamiento y alternativas de capacitación y en el segundo de un programa del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación orientada a proyectos de diseño de indumentaria, accesorios y productos alimenticios que expresan nuestra identidad.

Lo más importante a destacar es la gestión de productos con alto grado de valor agregado y que se distingan en su calidad, a fin de atraer clientes a nivel regional, nacional y mundial. Esto apunta a generar un efecto multiplicador en la ciudad de Malabrigo ampliando la oferta de productos, nuevos mercados, atracción de nuevos emprendimientos, ampliación del área industrial, utilización de tecnología avanzada y mayor generación de empleo.

Lo que se quiere lograr en el Distrito Malabrigo, agregar valor a los commodities, diferenciar los productos agropecuarios y ampliar los canales de comercialización, con el objetivo de alcanzar nuevos mercados. La miel y los cítricos, distinguidos por su calidad, serían las materias primas aptas para lograr productos alimenticios artesanales de gran valor. Además la estrategia de identificación de Origen sería la referencia a seguir, para reconocer a los productos de Malabrigo, por su calidad, teniendo en cuenta el valor de la materia prima y las características ecológicas y de cuidado del medio ambiente utilizadas y que fueron planteadas para crear la marca ciudad.

PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS: Desarrollo de canales de distribución acordes a los productos artesanales de Malabrigo. Integración Futura con el sistema urbano del NE santafesino.

Un canal de distribución es una serie de relaciones comerciales sucesivas entre intermediarios que permite poner el producto o servicio del fabricante a disposición del usuario final. Las nuevas tendencias del consumo, que conducen a la búsqueda progresiva de productos sanos, naturales, dotados de una identidad vinculada a un territorio (montaña, espacio protegido, etc.), como es el caso bajo análisis de la ciudad de Malabrigo, abren nuevas oportunidades de mercado a los productos de las zonas rurales y sus alrededores.

Los circuitos “cortos” de comercialización permiten al productor disminuir los intermediarios entre el productor y el consumidor. Así pues, el circuito más corto es aquel en que el productor proporciona directamente su producto al consumidor (venta directa). Representan oportunidades de crear valor añadido en el territorio y de reforzar la especificidad de los productos. Debido al estrecho vínculo creado entre territorio, cliente y producto, estas formas de venta refuerzan el carácter no deslocalizable de la producción local.

Pero para comercializar los productos mediante los circuitos cortos, solo un planteamiento riguroso permite minimizar los riesgos de comprometerse en iniciativas condenadas al fracaso y en inversiones costosas. Se trata de no abordar las inversiones más considerables hasta que los productos, los clientes y los productores se hayan adaptado mutuamente en acciones de pequeña envergadura.

Para desarrollar las acciones, después de la fase de experimentación, es indispensable realizar un estudio formal de mercado. A este nivel, la ayuda de un asesor exterior puede ser muy valiosa. Uno de los papeles importantes de las estructuras de apoyo, es entonces acompañar a los colectivos hasta la realización del proyecto.

La venta en circuitos cortos se despliega en los mercados de proximidad cultural y/o geográfica: los consumidores locales o los turistas presentes en la zona, los emigrantes originarios del territorio, son clientes potenciales de la venta directa. El productor utiliza su propia red social para precisar su percepción de la demanda. Es una forma de venta de fácil acceso, al menos en sus primeras etapas de desarrollo. La venta en circuitos cortos pretende mejorar los precios de venta y, en consecuencia, la renta de las explotaciones.

También permite realizar el trabajo de venta a escala local y contribuye así al mantenimiento de los empleos en el territorio. El desarrollo y el éxito de las acciones de comercialización de los productos locales en los circuitos cortos requieren a menudo que se preste atención a algunos puntos clave:

- Evaluar de forma realista el volumen comercializable en los circuitos cortos.
- Desarrollar la acción colectiva.
- Movilizar las competencias comerciales para desarrollar la venta directa
- Garantizar la calidad del producto
- Adoptar un enfoque progresivo
- Concebir nuevos productos
- Generar puntos de venta especializados

Ante el aumento de la demanda, los operadores presentes en el mercado han modificado su actitud hacia los productos locales. Así pues, en su búsqueda permanente de elementos que puedan imprimir carácter y animar a sus puntos de venta, los grandes del sector alimenticio ven hoy en los productos de la tierra un factor que puede transmitir al público imágenes positivas y gratificantes.

Esta situación abre oportunidades de mercado interesantes, pero define también un nuevo reparto con formas de competencia inéditas. Si la competencia entre productores no es, en efecto, encarnizada (sobre todo en los circuitos largos donde la presencia de pequeñas empresas artesanales es aún limitada), se asiste en todo caso al nacimiento de nuevas formas de competencia entre las industrias de la alimentación, cada vez mejor implantadas en el mercado, mediante gamas de productos que transmiten una imagen típica y artesanal y con grandes cadenas de distribución.

PROGRAMA DE DESARROLLO LOCAL: Planta de Generación Fotovoltaica en el Edificio Municipal de Malabrigo.

Desde la Municipalidad de Malabrigo se están llevando a cabo importantes obras y proyectos que tienen que ver con el cuidado del medio ambiente. Dentro de ellas, se puede mencionar el alcance de la Red de Agua Potable, de la Red de Desagües Cloacales, y la Planta de Recuperación de Agua de Lluvia, así como regulaciones para la instalación de feedlots, cría de aves, entre otros

En la actualidad, desde el municipio de Malabrigo se está trabajando para utilizar energías alternativas en los edificios públicos y sustituir así el uso de energía eléctrica. En enero de 2017, la Municipalidad de Malabrigo presentó un Programa de Desarrollo local, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la comunidad; se busca a través del mismo que el Municipio cuente con el financiamiento necesario para la creación de una PLANTA DE GENERACIÓN FOTOVOLTAICA EN EL EDIFICIO MUNICIPAL DE MALABRIGO. Según lo presupuestado, se solicitan fondos por un total de \$600.000.

La iniciativa busca implementar energías alternativas en el edificio de la administración Municipal, a través de módulos fotovoltaicos, con el objetivo de avanzar hacia un nuevo modelo energético local y territorial, basado en los principios y los valores de la cultura de la sostenibilidad. La idea implica potenciar el uso de los recursos energéticos renovables reduciendo el consumo de energía y aumentando la eficiencia en su generación y uso. La instalación eléctrica actual se rige por un simple suministro trifásico de la red de baja tensión de 380V que pertenece a la Empresa Provincial de la Energía.

Dadas las condiciones climáticas y geográficas de Malabrigo, la energía solar fotovoltaica se presenta como una opción apta para implementar en los edificios municipales. Los sistemas fotovoltaicos constan de paneles que captan la energía del sol y mediante el efecto fotoeléctrico la transforman en energía eléctrica. Otro componente del sistema es el inversor, que transforma la corriente continua suministrada por el panel a corriente alterna, la utilizada en la mayor cantidad de electrodomésticos disponibles en el mercado.

A nivel técnico se analizaron los diferentes elementos que integran la instalación para asegurar su correcto funcionamiento, de manera que cumpla con las normativas de aplicación, en este orden atendiendo a las exigencias de la Empresa Provincial de la Energía, dada la vinculación de la Planta de Generación con la red pública. Asimismo se realizó un estudio de aquellos elementos que puedan afectar negativamente al rendimiento.

La Planta de Generación Fotovoltaica conectada a la red eléctrica se planea instalar sobre la cubierta superior del edificio principal de la Municipalidad. El proyecto analiza las posibilidades que ofrece la instalación de energía solar fotovoltaica, a fin de generar la suficiente energía eléctrica como para autoabastecerse y a su vez aportar a la red eléctrica local.

El Convenio que se pretende llevar a cabo, permitirá la adquisición de: módulo o panel solar, inversor, estructuras de sujeción, caja de conexión, cuadros de protección y contador de energía, cableado exterior e interior, montaje y conexionado y puesta a tierra; necesarios para la planta de generación fotovoltaica en el edificio municipal de Malabrigo.

Como ya se dispone de energía eléctrica de red en el edificio Municipal, el sistema fotovoltaico conectado a la red es el más recomendable, principalmente por dos razones. La primera es debido a la característica del propio sistema aplicado en esta zona del país, el cual aprovecha toda la radiación solar captada por paneles fotovoltaicos, que se pueden considerar como una batería infinita, es decir, toda la radiación solar se convertirá en energía eléctrica, y se contabilizará mediante un medidor de entrada a la red paralelo al medidor que ya se encuentra instalado. La segunda razón es de carácter económico, ya que, la instalación es mucho más sencilla que una que necesite un grupo de baterías (instalación aislada o autónoma), y por tanto más económica. Además que la instalación se amortizará económicamente en un tiempo, también hay que evaluar los beneficios medioambientales, se inyecta a la red energía limpia y renovable, que sustituirá el consumo de energía eléctrica producida por fuentes de energía no renovables (combustibles fósiles, energía nuclear, etc.).

Con el sistema fotovoltaico de conexión a la red, como usuario no percibirá ningún cambio en el servicio eléctrico recibido, manteniendo las mismas ventajas (seguridad en el suministro) e inconvenientes (riesgos eventuales de cortes de luz), pero sabiendo que está evitando la producción de cierta cantidad de energía en las centrales convencionales.

2. Proyectos prioritarios

Conforme a los desarrollos anteriores, se presentan los cuatro (4) proyectos prioritarios para la ciudad.

PERFIL PROYECTO 1

1. DATOS GENERALES

Municipio: Municipalidad de la Ciudad de Malabrigo.

Provincia: Santa Fe.

Título del Proyecto: Definición y Creación de la Estrategia general de la Marca Ciudad de Malabrigo. Visión de Malabrigo como Eco-Ciudad.

Autoridades Municipales Responsables: Sec. de Trabajo, Sec. de Desarrollo Social, de Cultura y Educación y de Producción.

Organismo Ejecutor del Proyecto: Municipalidad de Malabrigo. Consultora Externa encargada de desarrollar el Proyecto.

2. CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE PROYECTO

Caracterización del Problema

Se observan en la actualidad en Malabrigo empresas agroalimentarias que no realizan actividades de creación de valor sobre la base de sus productos. Las características generales de la región ofrecen materias primas de una excelente calidad para la posterior manufactura de las mismas.

Hace años la capacitación no se concibe como un momento concentrado en la vida de una persona, sino como una actividad permanente. El municipio entiende que hay importantes desafíos en una mejor educación y capacitación para su comunidad, apuntando especialmente a emprendimientos productivos de micro, pequeña y mediana escala que permitan mayor desarrollo social y económico del distrito y la región.

Solución Propuesta

- Diversificar la base productiva de la ciudad, estimular la diversidad de cultivos, arraigar pequeñas y medianas empresas, generar cadenas de valor. Este proyecto se desarrolla a partir de un proceso sistémico, integrador y de construcción colectiva a lo largo de toda la cadena de valor agroalimentaria, que se inicia con los productores primarios y se articula con los distintos fabricantes hasta completar el producto que recibe el consumidor final.
- Crear una estrategia de marca ciudad, a través de la cual se puedan identificar los prestigiosos productos artesanales de la ciudad de Malabrigo.

Objetivos:

- Plantear Misión, Visión, Objetivos de la Ciudad. Diseño y aplicación de la visión de Malabrigo como Eco-Ciudad.
- Desarrollar una Estrategia de Marca Ciudad que identifique a Malabrigo.
- Resaltar las fortalezas y oportunidades de la ciudad.

- Diferenciar la oferta de productos y servicios de la ciudad a través de un sello que los identifique.
- Contribuir a la competitividad de la Región.
- Orientar la gestión municipal hacia el mercado, teniendo en cuenta necesidades y expectativas de los habitantes y organizaciones de la ciudad.

Beneficiarios:

- Habitantes de la ciudad.
- Comercios, empresas, pymes y emprendimientos locales.

Costos del Proyecto:

Se solicitó un presupuesto, en octubre de 2016, a la consultora de la ciudad de Santa Fe GURÚ BRANDING. El mismo incluye:

- Definición de la estrategia general de comunicación de la Marca Ciudad de Malabrigo.
- Entrevista con autoridades.
- Encuestas cuantitativas y cualitativas.
- Creación de la Marca Ciudad.
- Creación de Marca/Identidad gráfica para denominación de origen.
- Aplicación de la identidad gráfica en diferentes formatos.
- Creación del mensaje.
- Slogan.
- Producción de piezas de comunicación.
- Diseño gráfico de todas las piezas comunicacionales (flyers, avisos, placas para Facebook, carpetas, folletos).

Costo total:

Costo Total Presupuestado: \$65.000. No incluye contrataciones de terceros: imprenta, fotografía, estudios de grabación, locuciones, ediciones para TV, registro marcario, etc.

Beneficios:

La marca ciudad es un activo altamente estratégico para potenciar los valores culturales, los negocios turísticos y comerciales de una ciudad. Constituye una identidad visual coordinada y asociada a su realidad.

Creación de valor a productos agrícolas, a través de ventajas competitivas que permiten diferenciar los productos ofrecidos.

Cuidado y preservación del medio ambiente, siguiendo principios ecológicos y de desarrollo sustentable en el proceso de producción. Obtención de productos ecológicos acordes a la visión presente y futura de la ciudad de Malabrigo como eco-ciudad; una ciudad amigable con el medio ambiente cuidando la contaminación.

3. ACCIONES A SEGUIR

- Creación de la marca ciudad.
- Participación ciudadana, teniendo en cuenta necesidades y expectativas de los ciudadanos.
- Capacitación orientada a Pymes.
- Estrategias de diferenciación de productos.

- Participación en Programas Nacionales y Provinciales de Agregado de Valor.
- Desarrollo de Nuevos Emprendimientos.
- Participación en Incubadoras de Empresas.

PERFIL PROYECTO 2

1. DATOS GENERALES

Municipio: Municipalidad de la Ciudad de Malabrigo.

Provincia: Santa Fe.

Título del Proyecto: Desarrollo de canales de distribución acordes a los productos artesanales de Malabrigo. Integración Futura con el sistema urbano del NE santafesino.

Autoridades Municipales Responsables: Secretaría de Producción.

Organismo Ejecutor del Proyecto: Municipalidad de Malabrigo.

2. CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE PROYECTO

Caracterización del Problema

La condición de Malabrigo como una ciudad autónoma y activa, identificada con canales de distribución de sus productos, donde existen escasos intermediarios, en donde los clientes actuales son locales y los productos poco conocidos en localidades vecinas; resulta imprescindible evaluar el rol futuro en la micro región y la región.

Solución Propuesta

- Reagrupación y compromiso colectivo de agricultores y artesanos para la puesta en el mercado de una gama de productos diversificada, con la posibilidad de lograr una mayor oferta en el futuro.
- Inversiones futuras para ampliar circuitos de comercialización, apertura de nuevos emprendimientos y para participar en ferias locales, regionales y provinciales. Es necesario el apoyo municipal en relación a la oferta de programas de capacitación y desarrollo en el área comercial.
- Garantizar una alta calidad de productos.

Objetivos:

- Diversificación, tecnificación y agregado de valor en los productos locales.
- Oferta de productos de calidad
- Ampliación de los canales de distribución y mercados.
- Participación de empresas y pymes en ferias regionales y provinciales.
- Organización de ferias de productos con participación de otras localidades.
- Fortalecimiento de las vinculaciones con localidades vecinas, particularmente de la Asociación para el Desarrollo Regional -Agencia de Desarrollo Reconquista- ADEPRO.
- Evaluación de la integración a entidades de gestión conjunta (ente metropolitano)
- Integración a la visión estratégica Santa Fe 2030, donde se destaca la política de regionalización territorial de la provincia, *Cinco regiones, una sola Provincia*.

Beneficiarios:

- Habitantes de la ciudad.
- Comercios, empresas, Pymes y emprendimientos locales.

3. ACCIONES A SEGUIR.

- Transformación e integración a través de la nueva ley de áreas metropolitanas.

- Vinculación económica y social con localidades vecinas.
- Apertura de los mercados.
- Desarrollo de programas de capacitación para emprendedores y pymes.
- Evaluación de posibles fuentes de financiamiento para el área comercial.

PERFIL PROYECTO 3

1. DATOS GENERALES

Municipio: Municipalidad de la Ciudad de Malabrigo.

Provincia: Santa Fe.

Título del Proyecto: Planta de generación fotovoltaica en el edificio municipal de Malabrigo.

Autoridades Municipales Responsables: Secretaría de Producción. Intendencia.

Organismo Ejecutor del Proyecto: Municipalidad de Malabrigo.

2. CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE PROYECTO

Objetivos del proyecto

La iniciativa busca implementar energías alternativas en el edificio de la administración Municipal, a través de módulos fotovoltaicos con el objetivo de avanzar hacia un nuevo modelo energético local y territorial, basado en los principios y los valores de la cultura de la sostenibilidad. Potenciar el uso de los recursos energéticos renovables reduciendo el consumo de energía y aumentar la eficiencia en su generación de energía y uso.

Grupo(s) destinatario(s)³

En primera instancia el proyecto está destinado al beneficio de la comunidad en general, y a su vez a los empleados de la planta administrativa de la sede municipal, que son los usuarios directos de las instalaciones.

Beneficiarios finales⁴

La comunidad en general y el personal municipal. Empresas privadas locales abastecedoras de tecnologías orientadas a eficiencia energética. Mano de obra local para la ejecución de las obras.

Resultados

Reducción del consumo eléctrico en el edificio municipal, ahorro económico, concientización en la población de la eficiencia de la utilización de energías renovables alternativas.

Emplazamiento del Proyecto

Los Paneles fotovoltaicos estarán ubicados en la terraza del edificio de la administración municipal de la localidad de Malabrigo. El edificio está compuesto de tres plantas, planta baja, primer piso y terraza superior semicubierta. La superficie útil de la planta posee una superficie de 192 m². Anexo plano Municipal del edificio.

³ «Grupos destinatarios» son los grupos o entidades que se beneficiarán directamente de la Proyecto al nivel previsto.

⁴ «Beneficiarios finales» son aquellos que, a largo plazo, se beneficiarán del Proyecto en la sociedad o sector en general.

Duración del Proyecto: 6 meses

Subvención solicitada: \$600.000.

3. PRESUPUESTO

ELEMENTOS	UNIDADES	CANTIDAD	PRECIOS	IMPORTE
Módulo o Panel Solar	UNID	36	\$10.000,00	\$360.000,00
Inversor	UNID	1	\$30.000,00	\$30.000,00
Estructuras de sujeción	GL	1	\$38.000,00	\$38.000,00
Caja de conexión	UNID	3	\$800,00	\$2.400,00
Cuadros de protección y contador de energía	GL	1	\$12.000,00	\$12.000,00
Cableado exterior e interior	GL	1	\$10.000,00	\$10.000,00
Montaje y conexión	GL	1	\$180.000,00	\$150.000,00
Puesta a tierra	GL	1	\$5.000,00	\$5.000,00
Sistemas de monitorización	GL	1	\$8.000,00	\$8.000,00
Total presupuesto materiales y mano de obra				\$597.400,00
Seguridad y Salud	GL	1	\$6.000,00	\$6.000,00
Proyecto de Ingeniería y dirección de obra	GL	1	\$25.000,00	\$25.000,00
Tasas y visados	GL	1	\$5.000,00	\$5.000,00
Subtotales				\$756.400,00
IVA				\$158.844,00
Final				\$915.214,00

Fuente: Presupuesto solicitado por la Municipalidad de Malabrigo a la empresa proveedora del servicio.

Las tareas y todo lo que tenga que ver con el refuerzo de vigas H°A° que servirán de apoyo para la estructura soporte serán a cargo del municipio, así como también, la limpieza del sector a implementar la obra, la utilización de maquinaria para elevación y ubicación final de los paneles en la terraza y todos los trámites necesarios que se deben llevar a cabo con la Empresa Provincial de la Energía para poder poner en marcha este proyecto. Todo ello representa un 30% del Presupuesto final de la instalación solar fotovoltaica.

La importancia de este proyecto radica en concientizar al resto de la población sobre las energías alternativas, desarrollando y promoviendo este tipo de recursos, demostrando que implican un cambio en el uso de las fuentes de energía. Así como también contribuyen a disminuir las emisiones de gases que provocan el llamado efecto invernadero.

Este tipo de obras ayuda a adquirir hábitos de ahorro de energía y buenas prácticas de compra y uso tanto para el ámbito privado como el sector público al aplicar criterios ambientales y de eficiencia en los desarrollos urbanísticos. De esta forma La Administración Pública asume la responsabilidad de impulsar proyectos como modelo con la intención de generar confianza en la comunidad en general y el sector privado en particular dinamizando el mercado.

Si bien el impacto de la reducción en el consumo de energía en los edificios públicos en la reducción de gases de efecto invernadero es relativamente bajo en comparación al valor global, el valor ejemplificador ante la comunidad es muy alto por lo que debe tenerse en cuenta que las medidas adoptadas pueden ser replicadas por vecinos, instituciones y empresas.

Diversas experiencias han demostrado empíricamente que, de manera conservadora, se puede reducir el consumo de energía eléctrica entre un 10 y un 30% sin necesidad de realizar grandes inversiones. Para alcanzar estos porcentajes es primordial la capacitación de los empleados públicos en cuanto al correcto manejo de los artefactos eléctricos y sobre la necesidad de modificar los hábitos de consumo de energía.

Una vez efectuado un estudio de eficiencia energética, relevando los artefactos, realizando capacitaciones al personal municipal y modificando las tecnologías disponibles por otras más eficientes, se propone la implementación de sistemas de energías renovables para abastecer parte del consumo eléctrico municipal.

Por todo lo expuesto anteriormente consideramos que la utilización de energías alternativas sustentables es la única vía por la cual se puede generar un ahorro energético importante y a su vez económico, lo cual permitirá seguir invirtiendo y ampliando hacia los demás Organismos Públicos y Privados el concepto de la utilización de este tipo de energías y/o en otras cuestiones o necesidades que la comunidad en general requiera.

La administración municipal será beneficiada en primer lugar gracias a la modificación del espacio de trabajo, el cual será acorde a las actividades que realice. Además con este nuevo sistema evitaremos los daños ocasionados al equipamiento de trabajo que se sobrelleva por los frecuentes cortes de luz espontáneos y las variaciones de la tensión eléctrica que ocasionan a su vez la pérdida de eficiencia laboral. Empresas privadas locales abastecedoras de tecnologías orientadas a eficiencia energética serán también beneficiadas por este proyecto ya que el Municipio siempre apoya el crecimiento y desarrollo del consumo local.

La contratación de mano de obra local para la ejecución de los trabajos le permitirá capacitarse y así poder brindar sus trabajos al sector privado. Y la comunidad toda a partir de la comprobación y toma de conciencia de la importancia en la generación de energías renovables para la disminución de costos, el cuidado del medio ambiente y el cambio climático.

PERFIL PROYECTO 4

4. DATOS GENERALES

Municipio: Municipalidad de la Ciudad de Malabrigo.

Provincia: Santa Fe.

Título del Proyecto: Circuito de biciesendas. Visión de Malabrigo como Eco-Ciudad.

Autoridades Municipales Responsables:

Organismo Ejecutor del Proyecto: Municipalidad de Malabrigo. Secretaría de Obras Públicas.

5. CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE PROYECTO

Caracterización del Problema

El trabajo realizado por el equipo de consultores para el Plan Estratégico para el Ordenamiento Urbano y Desarrollo Territorial del Municipio de Malabrigo 2016 – 2030 concluyó la visión de la ciudad como una “ECOCIUDAD”. Esto implica, entre otras cosas, la optimización de la movilidad multimodal, es decir, la coordinación de distintos medios de movilidad urbana, y el incentivo de los medios de transporte sustentables (peatonal, ciclista y colectivo, en detrimento del transporte individual motorizado).

En la actualidad, Malabrigo no cuenta con un sistema de transporte urbano colectivo, sin embargo, se identificó a la bicicleta como un medio de movilidad masivo en la ciudad. Éste constituye un medio muy eficaz para los desplazamientos en una ciudad de esta escala. Es usado sobre todo por los niños para desplazarse hacia sus respectivas instituciones educativas. A pesar de que hoy en día el tránsito en la ciudad no resulta peligroso, se estima que con el crecimiento demográfico y la complejización del sistema urbano será necesario diseñar un sistema de movilidad seguro, sobre todo para peatones y ciclistas.

Tomando en consideración la estructura urbana y el rol de los bulevares como articuladores del espacio público, se diseñó un circuito de ronda de biciesendas exclusivas que permite la articulación entre los distintos barrios, los equipamientos públicos y, sobre todo, los parques urbanos proyectados (Norte, Sur, Oeste y Este) así como los principales elementos del patrimonio cultural de la ciudad (Estación Malabrigo, Casa del Fundador y Tiro Federal Argentino Ella). A su vez, se articularían con una red de carriles ciclísticos de tránsito urbano en calles pavimentadas, para cubrir la mayor cantidad de desplazamientos de la población. Se observan en la actualidad en Malabrigo empresas agroalimentarias que no realizan actividades de creación de valor sobre la base de sus productos. Las características generales de la región ofrecen materias primas de una excelente calidad para la posterior manufactura de las mismas.

Solución Propuesta:

El circuito de biciesendas de ronda planteado comprende una longitud total de 7071,5 metros (algo más de 7 km). El diseño implica la biciesenda propiamente dicha, con carriles en ambos sentidos, parquización, iluminación y equipamiento urbano. La biciesenda será ejecutada con

carpeta asfáltica con un ancho de 2 metros e incluirá un desagüe lineal paralelo. Las luminarias se colocarán cada 15 metros aproximadamente y el equipamiento estará compuesto principalmente por ciclisteros y bancos de hormigón armado.

Beneficiarios:

- Habitantes de la ciudad.
- Comercios, empresas, pymes y emprendimientos locales, escuelas, instituciones.

Costos del Proyecto:

						Módulo 100 m		
	UNIDAD	MATERIALES	MANO DE OBRA	EQUIPOS	COSTO UNITARIO	CANTIDAD	SUBTOTAL	
01.00 Construcción de camino flexible								
01.01 Limpieza de terreno	ha	s/c	\$ 1.501,97	\$ 7.626,49	\$ 9.128,46	0,04	\$ 365,14	
01.02 Excavación y retiro de capa humifera	m3	s/c	\$ 7,23	\$ 28,23	\$ 35,46	60	\$ 2.127,60	
01.03 Excavación para desagüe longitudinal	m3	s/c	\$ 9,14	\$ 36,92	\$ 46,06	36	\$ 1.658,16	
01.04 Compactación de base de asiento	m2	s/c	\$ 0,56	\$ 3,41	\$ 3,97	200	\$ 794,00	
01.05 Recubrimiento con suelo seleccionado	m3	\$ 145,76	\$ 17,65	\$ 91,80	\$ 255,21	20	\$ 5.104,20	
01.06 Base estabilizada granular	m3	\$ 986,87	\$ 23,99	\$ 119,82	\$ 1.130,68	20	\$ 22.613,60	
01.07 Imprimación bituminosa (EBCI)	m2	\$ 5,76	\$ 0,33	\$ 1,13	\$ 7,22	200	\$ 1.444,00	
01.08 Riego asfáltico con asfalto diluido (EBCR-1)	m2	\$ 2,26	\$ 0,15	\$ 0,56	\$ 2,97	200	\$ 594,00	
01.09 Carpeta asfáltica c/ mezcla elaborada, colocación y TPT	TN	\$ 1.463,57	\$ 39,02	\$ 112,45	\$ 1.615,04	40	\$ 64.601,60	
01.10 Señalización horizontal (Pulverizado)	m2	\$ 342,54	\$ 65,13	\$ 23,60	\$ 431,27	200	\$ 86.254,00	
02.00 Equipamiento urbano								
02.01 Bancos de H&A Mono volumen 1,60 Mod. España	u	.	.	.	\$ 8.309,00	2	\$ 16.618,00	
02.02 Biciclero p/5 bicicletas. Hierro de 7mm Mod. Cuña	u	.	.	.	\$ 12.677,00	1	\$ 12.677,00	
03.00 Iluminación urbana								
"IEP de Iluminación" FO-8, cuerpo e acero galvanizado.								
03.01 Louver antideslumbrante en aluminio anodizado. H: 4 m	u	.	.	.	\$ 19.602,55	7	\$ 137.217,85	
04.00 Parquización	m2	\$ 87,94	\$ 93,90		\$ 181,84	200	\$ 36.368,00	
Fuentes: Revista Vivienda & Revista Cifras - Abril 2017						COSTO 100 m de biciesenda:	\$ 388.437,15	
Nota: La estructura de precios no incluye gastos financieros e impositivos, tampoco gastos generales ni beneficios, los cuales se pueden estimar en 15 y 10% respectivamente.						TOTAL CIRCUITO: 7071,5 m	\$ 27.468.332,95	

Costo total:

Costo Total Presupuestado: \$27.468.333

Beneficios:

Cuidado y preservación del medio ambiente, siguiendo principios ecológicos y de desarrollo sustentable en el hábitat urbano acordes a la visión presente y futura de la ciudad de Malabrigo como eco-ciudad; una ciudad amigable con el medio ambiente cuidando la contaminación.

6. ACCIONES A SEGUIR

- Estudio de perfil avanzado.
- Participación ciudadana, teniendo en cuenta necesidades y expectativas de los ciudadanos.
- Estudio de posibles financiamientos (gobierno nacional, provincial, gestiones metropolitanas).
- Estrategias de diferenciación de productos.

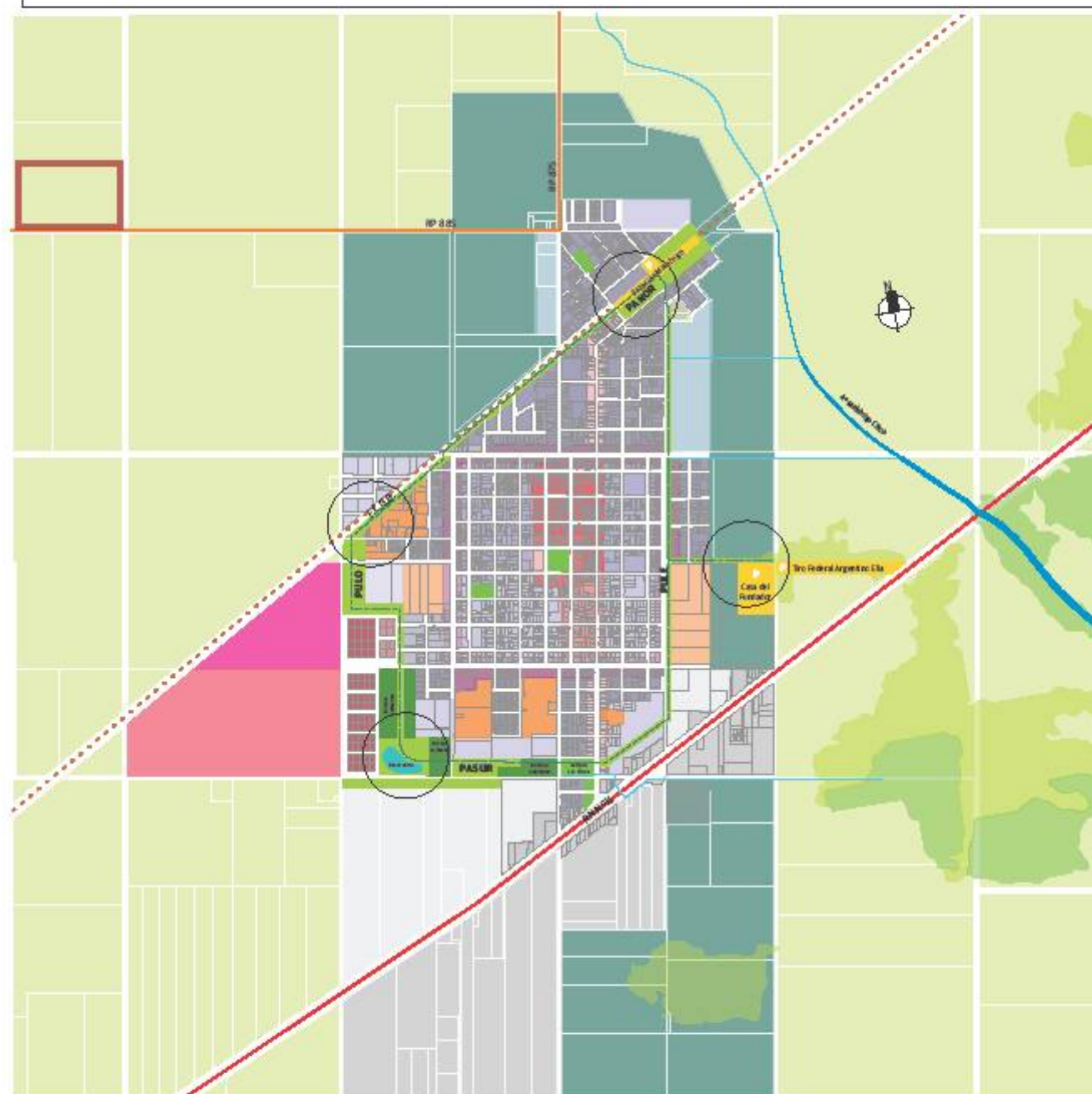
APENDICES

Se adjunta planimetría correspondiente a perfil.

CIUDAD DE MALABRIGO

PROPUESTA DE CIRCUITO DE CICLOVÍAS

PE
PLAN ESTRATÉGICO
MALABRIGO
2016-2030



REFERENCIAS

- Lotes (subdivisión actual)
- Suelo rural
- Cursos de agua
- Canales a cielo abierto
- Vías Férreas inactivas
- Rutas Nacionales
- Rutas Provinciales Secundarias
- Bosques Nativos Categoría I (Ley Nº 13.372)
- Bosques Nativos Categoría II (Ley Nº 13.372)
- Espacios verdes públicos (existentes)
- Patrimonio Histórico (Ord. N°27796)

PROPUESTA

- Ciclovías - Biciendas
- Bosques existentes a preservar
- Nuevos Parques
- Reservorio
- Sectores del sistema de ciclovías - biciendas a desarrollar

DISTRITOS PLANTA URBANA

RESIDENCIALES - COMERCIALES

- CMI Área Central Mixta 1
- CM2 Área Central Mixta 2
- ASB Área Sobre Bulevares
- R1 Área Residencial 1
- R2 Área Residencial 2
- AUP Área Urbanización Prioritaria
- AU1 Área Urbanización Condicionada 1
- AU2 Área Urbanización Condicionada 2
- CSER11 Corredor Servicios y Equip. Ruta 11
- APER11 Área de Proyectos Especiales Ruta 11

PARQUES URBANOS

- PANOR Parque Norte. Vieja Estación.
- PASUR Parque Sur. Predio Ferial.
- PALE Parque Lineal Este. Ciclovía.
- PALO Parque Lineal Oeste. Ciclovía.

INDUSTRIAS, TALLERES Y LOGÍSTICA

- AITS Área Industria y Talleres Secos
- RIYTS Reserva Industria y Talleres Secos
- AIE Área Industrial con Efluentes
- ATYL Área de Transporte y Logística
- ZN Zona Periurbana

CIUDAD DE MALABRIGO

PROPUESTA DE CIRCUITO DE CICLOVÍAS

SECTOR PARQUE OESTE



Planta



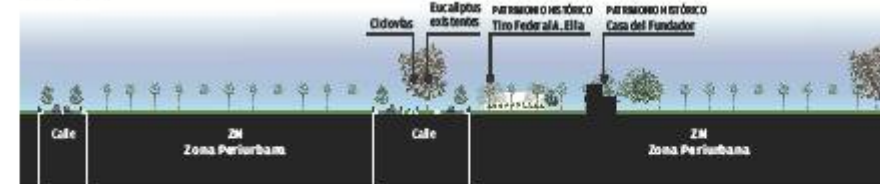
Sección

0 50 100 m

SECTOR PARQUE ESTE



Planta



Sección

0 50 100 m

PRODUCTO 6: PROPUESTA NORMATIVA E INSTITUCIONAL

Componente 6: Propuesta normativa y de gestión.

ACTIVIDAD 24: Revisión de los antecedentes legales y normativos referidos a la planificación urbana y territorial. Análisis del marco institucional existente para la implementación del plan urbano territorial.

1. Ordenanzas municipales

Malabrido fue declarada ciudad mediante Ley Provincial N° 9927 del año 1987 por lo que está regida por la Ley Provincial N° 2756, Ley Orgánica de Municipalidades y Comunas de la Provincia de Santa Fe, con un Concejo Municipal y un Departamento Ejecutivo a cargo del Intendente municipal. La renovación se produce por medio de elecciones cada dos y cuatro años respectivamente.

Conforme a la ley citada corresponde al Concejo Municipal el dictado de Ordenanzas referidas a la forma de la ciudad y los edificios, atendiendo –entre otros aspectos- a la solidez, salubridad e higiene de lo edificado. En este marco el Concejo Municipal dicta en el año 1989 la Ordenanza N° 071 sobre Plan Regulador y Reglamento de Edificación, la cual es modificada por la Ordenanza N° 277/96 que, con varias modificaciones, se encuentra aún vigente.

ORDENANZA N° 277/96: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO.

La Ordenanza N° 277/96 Plan de Ordenamiento Urbano, actualmente vigente con varias modificaciones contiene un título dedicado a definiciones de conceptos de los aspectos que regula y de los principios que lo rigen; y un análisis histórico de la arquitectura local. En lo estrictamente normativo la Ordenanza se divide en dos títulos:

- Reglamento de Zonificación y Subdivisión de la Tierra.
- Reglamento de Edificación.

A su vez cada título se divide en Secciones y cada sección en Puntos y Sub-puntos, se señalan aquí los más importantes del Reglamento de Zonificación y Subdivisión de la Tierra, en el marco de este estudio.

La Sección 2 “De la Administración” comienza determinando para qué trámites es requerido el permiso de uso, en el punto 2.2 de la misma sección refiere a la documentación que corresponde presentar para la solicitud de habilitaciones comerciales y para subdivisión de la tierra, completada esta última con la aprobación de la Ordenanza 1073/2014. La habilitación de locales comerciales debería modificarse, incluyendo requisitos de edificación, seguridad, higiene y de bromatología hoy mínimos o ausentes.

La Sección 3 “De la Zonificación” plantea la zonificación en cuatro distritos a saber: 1) Distrito A.C. (área central); 2) Distrito R.A (Residencial de mayor Densidad); 3) Distrito AAI (Área Agro Industrial) y 4) Distrito ZT (Zona de Transición). Establece también 6 localizaciones especiales: 1) Administración Pública; 2) Futura Terminal de Ómnibus; 3) Futuras Plazas; 4) Patrimonios Históricos; 5) Cementerio Municipal; 6) Balneario Municipal. Se describe en esta sección la ubicación de los distritos y las localizaciones especiales.

La Sección 4 de los “Usos Permitidos, Características, Calidad de Ocupación y Parcelamiento” dispone los usos permitidos, las características, calidad de ocupación y parcelamiento tal lo establece su título de cada uno de los distritos.

Para el Distrito AC (Área Central) establece 36 usos permitidos, establece el lote mínimo de un ancho de 10 metros y una superficie mínima de 200 metros cuadrados, y de 5 metros de ancho y superficie mínima de 50 metros cuando es un uso no habitacional, circunstancia que deberá constar en el respectivo plano de mensura. Calidad de ocupación: para este distrito se establece un FOS de 0.75. Se observa que el listado de usos permitidos es demasiado permisivo, admitiendo actividades que deberían reubicarse, el mecanismo de excepciones es muy benévolo y lo referido a usos permitidos como lotes mínimos el legislador se limitó a relevar la realidad preexistente a la norma.

Para el Distrito AR (Área Residencial) se permite los usos del Distrito AC más un listado taxativo de catorce usos, dudosamente compatibles con el uso residencial como fábrica de ladrillos, estaciones de servicios, talleres y corralones de materiales. Respecto al parcelamiento dispone un lote mínimo de un ancho de 10 metros y una superficie mínima de 200 metros cuadrados, y de 5 metros de ancho y superficie mínima de 50 metros cuando es un uso no habitacional, circunstancia que deberá constar en el respectivo plano de mensura. Calidad de ocupación: para este distrito se establece un FOS de 0.70.

En el Distrito A.A.I. (Área Agro Industrial) se permite la implantación de aquellas industrias, galpones, silos y depósitos que, por su funcionamiento, procedimiento de elaboración, por las sustancias que almacenan o manipulan o las emanaciones que provocan, producen molestias al medio ambiente, excepto aquellas que desechen efluentes, para los cuales se deberá tratar el caso en particular y serán aprobadas por Ordenanzas del Honorable Concejo Municipal. Para dicho distrito se establece una lista taxativa de usos permitidos que incluye:

Los Distritos ZT (Zona de Transición) buscan actuar como barreras forestales con el fin de mitigar los inconvenientes que generen los usos permitidos en el Distrito Área Agro Industrial. Cualquier uso que pretenda establecerse en los Distrito ZT debe contar con la aprobación del Concejo Municipal. En esta zona sólo se permiten amanzanamientos, no parcelas menores.

La ordenanza establece localizaciones especiales para: Administración Pública, Futura Terminal de Ómnibus, Futuras Plazas, Balneario Municipal, Patrimonio Histórico y Cementerio Municipal. Respecto del Área de Administración Pública dispone que la ampliación edilicia se realice en el mismo emplazamiento y no comprende la descentralización administrativa. Respecto de la futura terminal de Ómnibus, dispone su ubicación en cercanía de la Ruta 11. En lo concerniente a futuras plazas no da directivas sobre su ubicación. Como patrimonio histórico se propone a la Casa del Fundador, el Tiro Federal y la Estación de Trenes. En referencia al cementerio municipal dispone su refuncionalización.

No se comprende la ubicación de estas localizaciones especiales en la sección 4 bajo el título "Usos permitidos, características y calidad de ocupación y parcelamiento" ya que sobre las mismas nada se dice al respecto. Tampoco se establece para las mismas zonas de reservas.

En la Sección 5 "Retiros y Normas" se establecen retiros a partir de cada una de las Líneas Municipales de las arterias respectivas, a saber:

- Avenida Federico C. Sigel: en su borde sur, desde la calle Gral. López hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 11.

- Calle 18 de Junio en su borde Norte en las Concesiones N° 36 y 33.

- Calle Gral. Obligado en su borde oeste desde la calle 18 de Junio hasta la intersección con la Ruta Nacional N° 11.

En el área residencial se dispone un retiro de 10 metros para establecimientos industriales y de 3 metros para viviendas y locales comerciales. Para el Distrito Industrial se dispone de un retiro de 10 metros.

La Sección 6 “Normas Generales para la Subdivisión de la Tierra” fue derogada por la Ordenanza N° 1073/2014.

En materia de planeamiento urbano el Plan Regulador vigente no dispone de áreas prioritarias, por lo que existen zonas rodeadas de servicios y/o infraestructuras o cercanas a sectores urbanizados con servicios y/o infraestructuras, que según deberían integrarse a la zona urbana, disminuyendo los perjuicios que generan en la calidad del entorno. Tampoco se regula sobre áreas de urbanización restringida, o sea, áreas donde la urbanización se encuentra condicionada a la realización de determinadas obras de infraestructura o regulaciones específicas. Sería importante también que contuviera establecidas las áreas no urbanizables.

ORDENANZAS VINCULADAS A LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

Ante la escasa regulación que contenía el Plan de Ordenamiento Urbano en materia de subdivisión de la tierra el Departamento Ejecutivo elevó un proyecto de ordenanza imponiendo mayores obligaciones a loteadores y desarrollistas.

La Ordenanza N° 1073/2014 reglamenta la subdivisión de la tierra en todo el distrito Malabrigo, posterior a la fecha de su promulgación. Dispone que el terreno no debe estar ubicado en terreno o zona inundable, debe tener un nivel o altitud que permita considerar los terrenos libres de anegamiento o inundaciones y debe supeditarse a la definición de trazas de nuevas calles y/o avenidas en sectores con cuencas naturales de desagües pluviales, al sentido natural de escurrimiento, a efectos de no entorpecer el drenaje de las aguas. Caso contrario, las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca el Plan Regulador.

Asimismo, cuando el terreno fuere adyacente a rutas nacionales, provinciales y/o vías del ferrocarril dispone que se deje una franja de diez metros como mínimo para el trazado de una calle colectora y de veinte metros cuando se trate de vías del ferrocarril. Si los inmuebles se ven afectados por canales debe deberse dejarse una franja de 20 (veinte) metros cada una de ancho como mínimo para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

Obligaciones del Loteador

En todo fraccionamiento, los propietarios del mismo deberán cumplir con las siguientes obligaciones: presentar ante las oficinas técnicas municipales correspondientes, la documentación técnica del fraccionamiento, de acuerdo a las disposiciones municipales y provinciales vigentes; incorporándose de esta forma las exigencias impuestas por la normativa provincial en materia de exigencias de estudios de impacto y categorización ambiental y estudios de factibilidad e impacto hídrico conforme las dimensiones de la superficie a lotear; obtener la visación previa de dicha documentación por parte de la Municipalidad; abrir a su exclusivo el viario según las instrucciones que imparta, en tal sentido, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos; realizar a su cargo las obras de infraestructura definidas en el artículo 6° de la ordenanza (agua corriente potable, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, alcantarillado y arbolado público, debiendo incluirse el servicio de cloacas o la pavimentación si dichas mejoras existen en las áreas circundantes) todo antes de su venta. Además deberá conservar por seis meses el viario y mantener a su cargo el fraccionamiento en óptimas condiciones de higiene y libre de malezas hasta que se opere la transferencia del dominio por escritura pública inscripta en el Registro General de Propiedades.

Para urbanizaciones de carácter industrial, será obligatorio el Proyecto de Impacto Ambiental, la provisión de infraestructura básica de agua potable, energía eléctrica domiciliar trifásica, alumbrado público, arbolado de calles, pavimento, debiendo preverse el tendido de red colectora de desagües industriales y la ubicación de la planta de tratamiento.

La ordenanza también impone la prohibición de ofrecer en venta lotes por parte del loteador antes de cumplimentar todos los requerimientos de aprobación de las urbanizaciones, obligación que se extiende al propietario o loteador, a las casas dedicadas a negocios inmobiliarios y todas las personas que intervengan en la enajenación de lotes.

Plazos

El plazo previsto para la realización de las obras de infraestructura no excederá de cinco años contados a partir de la visación previa. En caso que las mismas no se iniciaren en el plazo de un año de la visación o no se terminaren dentro del plazo de cinco años, se dispondrá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente las actuaciones administrativas para llevar adelante la urbanización. El organismo de aplicación puede disponer la parcialización de los proyectos de urbanización de considerable extensión (10.000 m), previo pedido del interesado,

Las superficies a transferir a la Municipalidad, no podrá ser inferior al 15 % (quince por ciento) del total del loteo, libre de calle. De ese 15% a donar, 10% corresponderá a espacios verdes y el 5% restante a equipamiento comunitario y/o viviendas, siendo potestad del municipio determinar el lugar donde se ubicaran las superficies a donar.

Principio de Primacía de la Realidad

La ordenanza recoge la aplicación del principio de primacía de la realidad, que como principio general dispone que ante la discrepancia entre lo que las partes manifiestan en un negocio jurídico y lo que sucede realmente, el ordenamiento jurídico privilegiará en la interpretación lo que realmente sucede. Este principio ampliamente aplicado en materia laboral se traslada a la ordenanza en análisis, la cual dispone que "No se autorizaran subdivisiones simples de inmuebles que impliquen en la realidad un loteo o urbanización en incumplimiento de la presente ordenanza".

ORDENANZAS EN MATERIA AMBIENTAL CON IMPLICANCIAS EN EL USO DEL SUELO

En materia ambiental la ciudad de Malabrigo cuenta con ordenanzas que regulan la utilización de agroquímicos, la ubicación de criaderos intensivos de cerdos, aves y ganado vacuno todas ellas con sus respectivas implicancias en el uso permitido del suelo. En materia de uso de productos fitosanitarios se dictó la Ordenanza n° 0766/09, modificada por la Ordenanza 0831/10. Las mismas se dictaron en el marco de las Leyes Provinciales N° 11.273, su modificatoria la N° 11.354 y su Decreto Reglamentario N° 552/97.

La Ordenanza Municipal dispone en su primer artículo "Establecer como límite de aplicación agronómica para la ciudad de Malabrigo el que año a año determine la Ordenanza General Tributaria vigente como límite de la zona urbana". Mediante esta remisión normativa el Consejo Municipal se autoremite al límite que año a año fija en la Ordenanza tributaria permitiendo que el mismo se mantenga actualizado permanentemente. Dentro de este límite no está permitido el uso de productos fitosanitarios. También se prohíbe el almacenamiento y depósito de productos agroquímicos para la comercialización dentro del área urbana. Además prohíbe la circulación y/o permanencia dentro del área urbana de equipos terrestres de aplicación de productos agroquímicos, aludiendo a los que se utilizan en el medio rural en tareas de fumigación, de índole conexas o relacionadas.

A partir del límite dispuesto se cuentan las distancias establecidas en las Leyes Provinciales N° 11.273, su modificatoria la N° 11.354 y su Decreto Reglamentario N° 552/97. A su vez dentro de los quinientos metros a partir de dicho límite de aplicación agronómico “la aplicación de productos fitosanitarios permitidos por la legislación provincial vigente en la materia, deberá comunicarse obligatoriamente al Departamento Ejecutivo Municipal, con veinticuatro horas de anticipación, quien supervisará la misma a través del área correspondiente, llevando registro de las aplicaciones realizadas”. También a partir del límite de aplicación agronómica, y previa solicitud y autorización del Departamento Ejecutivo Municipal, se contemplan las excepciones establecidas en el Artículo 33° de la Ley N° 11.273, su modificatoria N° 11.354, su Decreto Reglamentario N° 552/97 y sus Anexos.

Para la radicación de depósitos con fines comerciales fuera del área urbana se requiere autorización del Departamento Ejecutivo quien está facultado a otorgar la factibilidad de la radicación del mismo. Los depósitos con destinos a comercialización de productos fitosanitarios deben cumplir con todo lo dispuesto en la Ley N° 11.273, su modificatoria N° 11.354, su Decreto Reglamentario N° 552/97 y sus Anexos.

Para los centros educativos rurales se dispone como límite de aplicación agronómico el perímetro de los mismos. Dentro de los quinientos metros del mismo la aplicación de productos fitosanitarios permitidos por la legislación provincial vigente en la materia, deberá comunicarse obligatoriamente al Departamento Ejecutivo Municipal, con veinticuatro horas de anticipación, quien supervisará la misma a través del área correspondiente, llevando registro de las aplicaciones realizadas. Las mismas deben realizarse preferentemente en vísperas de feriados y/o fines de semana.

El organismo de aplicación de la presente ordenanza es el Área de Medio Ambiente dependiente de la Secretaría de Producción. La ordenanza autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir los convenios previstos por la Ley N° 11.273, su modificatoria N° 11.354, su Decreto Reglamentario N° 552/97 y sus Anexos. La misma ordenanza contiene las sanciones por infracciones a las obligaciones y prohibiciones dispuestas por la misma.

La Ordenanza n° 0814/10 regula los establecimientos de engorde de animales a corral a excepción de las aves. Dicha ordenanza prohíbe la ubicación de establecimientos de cría y engorde de animales a corral dentro de la zona urbana. Dispone como requisitos para obtener la autorización para habilitar establecimientos de cría y engorde de animales a corral que los mismos no se ubiquen en la zona urbana o suburbana, en zonas inundables o anegables y que no se ubiquen en humedales o zonas susceptibles de degradación.

Además, la ordenanza dispone que la instalación de este tipo de establecimientos se realice a una distancia mínima conforme la siguiente escala:

1. Para establecimientos de menos de mil (1.000) animales, más de 3.000 metros del límite externo de la zona urbana.
2. Para establecimientos de mil (1.000) a cinco mil (5.000) animales, cinco mil (5.000) metros del límite externo de la zona urbana.
3. Para establecimientos de más de cinco mil (5.000) animales, más de cinco mil (5.000) metros del límite externo de la zona urbana y a sotavento de los vientos predominales.

Independientemente de la escala anterior la ordenanza establece que cualquiera sea el número de animales, deberán estar situados a más de mil metros de establecimientos educacionales o de salud u otros sitios de concentración de personas preexistentes que pudieran

verse afectados, y a más de dos mil (2.000) metros de cursos o espejos de agua. En todos los casos deberán contar con cerco perimetral y cortina forestal.

Para los establecimientos existentes la Ordenanza otorga un plazo de un año para su adecuación al régimen que la misma establece, prohibiendo las ampliaciones en contravención a las distancias mínimas exigidas.

La Ordenanza n° 0919/11 regula la instalación de establecimientos dedicados a la cría, recría y engorde intensivo de porcinos. La misma dispone que estos establecimientos, cualquiera sea su capacidad, deberán obtener el certificado de uso conforme de suelo que otorgará la Municipalidad de Malabrigo. Por dicha ordenanza se prohíbe la instalación de establecimientos dedicados a la cría, recría y engorde intensivo de porcinos en la zona urbana o suburbana.

Para obtener la habilitación municipal estos establecimientos no deberán estar ubicados en zonas urbanas o suburbanas, en zonas inundables o anegables o establecerse en humedales o zonas susceptibles de degradación, idénticos requisitos que los impuestos para la cría y engorde de animales a corral dispuesta por ordenanza 0814/10. Establece también distancias mínimas a actividades residenciales y zonas urbanas.

La Ordenanza n° 0913/11 se aplica a los establecimientos dedicados a la cría y engorde intensivos de aves. Esta ordenanza tiene una estructura similar a las anteriormente analizadas relativas a cría y engorde de ganado y de porcinos

La Ordenanza 0150 del año 1992 declara a todo el ámbito del ejido municipal de Malabrigo como Zona No Nuclear. A tal fin prohíbe la instalación de plantas y/o depósitos nucleares de forma transitoria y/o permanente. También se prohíbe la instalación de depósitos y/o basureros de materia radioactiva y/o desechos atómicos así como su transporte por la jurisdicción de nuestra ciudad.

ORDENANZAS QUE REGULAN LA CIRCULACIÓN

La Ordenanza n° 501/04 establece el sentido único de circulación en calles Moreno, San Martín, Sarmiento y Belgrano entre avenidas Federico Sigel y 18 de junio. El transcurso del tiempo desde la aprobación de dicha ordenanza y el incremento del tránsito hacen necesario considerar la necesidad de ampliar el sentido único a las calles pavimentadas transversales a las antes mencionadas.

La Ordenanza n° 398/00 regula el tránsito y el estacionamiento del tránsito pesado. Dicha ordenanza prohíbe el tránsito y el estacionamiento de vehículos pesados en el ámbito urbano. Se exceptúa de dicha prohibición a los vehículos afectados a la prestación de servicios públicos, el estacionamiento de los chasis en horario nocturno y la circulación con objeto de carga y descarga de mercaderías. Estas dos últimas excepciones no se aplican a la Calle San Martín. La ordenanza autoriza el estacionamiento de chasis frente al domicilio del conductor o frente a predios baldíos en horario nocturno desde las veinte horas hasta la hora ocho del día siguiente. Se permite también el estacionamiento del chasis en horario diurno por un tiempo máximo de treinta minutos en idénticos lugares.

2. Normativa provincial y nacional

LEY PROVINCIAL N° 13.532. ÁREAS METROPOLITANAS

La recientemente aprobada Ley Provincial n° 13.532 reconoce la posibilidad de crear Entes de Coordinación de Áreas Metropolitanas dentro del territorio de la Provincia y el reconocimiento de

los existentes. La misma ley define como áreas metropolitanas a la unidad geográfica constituida por una ciudad cabecera y las ciudades y comunas circundantes, vinculadas por interacciones de orden físico, económico, social, ambiental y cultural.

La ley faculta a crear Entes de Coordinación Metropolitana a las ciudades de Santa Fe, Reconquista, Rafaela, Venado Tuerto y Rosario con el acuerdo de al menos dos ciudades o comunas más, correspondientes a su área metropolitana. Hace coincidir de este modo a las ciudades que actualmente funcionan como cabecera de cada uno de los Nodos en que se ha dividido a la provincia. Los Entes de Coordinación Metropolitana son personas de derecho público de carácter no estatal constituidos por los gobiernos locales integrantes de un Área Metropolitana que manifiesten su voluntad de organizarse para la planificación de políticas públicas comunes, la gestión de proyectos compartidos y la implementación de acciones conjuntas. Los mismos se constituyen formalmente con la suscripción del convenio constitutivo y su aprobación por parte de los Consejos Municipales o Comisiones Comunales de las ciudades y comunas integrantes.

El ámbito territorial de acción del Ente de Coordinación Metropolitana se limita al de los municipios o comunas que lo constituyen, modificándose éste en la medida que adhieren otros municipios o comunas, o algún municipio o comuna decida dejar de integrarlo. Dentro de ese ámbito territorial, sus órganos ejercen su jurisdicción.

Dentro de sus facultades se incluye planificar, coordinar y programar políticas de integración y desarrollo metropolitano, respetando las autonomías de sus integrantes; planificar y coordinar la gestión de obras públicas de interés común; promover la gestión común de servicios públicos; constituir o integrar fideicomisos, consorcios o cualquier otra figura asociativa destinada a cumplir con su objeto.

Esta ley constituye una oportunidad para la ciudad y la región si se considera el objetivo de desarrollar el NE provincial, coordinando los esfuerzos de las localidades próximas a la ciudad cabecera de Reconquista.

LEY PROVINCIAL N° 11730

La Ley provincial n° 11730 tiene por objeto regular el uso de bienes situados en las áreas inundables dentro de la jurisdicción provincial. A fin de delimitar las diversas áreas, la autoridad de aplicación procederá a realizar la definición y la delimitación en cartografía de:

- AREA I: Corresponde a los cauces naturales y artificiales y cuerpos de agua permanente.
- AREA II: Corresponde a las vías de evacuación de crecidas y área de almacenamiento.
- AREA III: Corresponde a las áreas con riesgo de inundación no incluidas en las Áreas I y II.

La ley dispone como autoridad de Aplicación al Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Viviendas. Sus decisiones son susceptibles de los recursos reglamentados en la legislación administrativa y contenciosa administrativa. Actuará como perito en caso de conflictos ocasionados por aplicación de la presente Ley.

Si bien no se ha generado una cartografía provincial, la ley dispone que los Municipios y Comunas puedan elaborar su propia zonificación de uso de suelo en áreas inundables, la que será puesta a consideración de la autoridad de aplicación para su aprobación.

La Ley dispone que el Poder Ejecutivo dictará las normas que serán de aplicación obligatoria a todos los bienes, propietarios, ocupantes y habitantes de los inmuebles ubicados en las áreas definidas en el artículo 2 de la misma. A tal fin dispone prohibiciones de uso, restricciones de uso y advertencias de uso:

- *Prohibiciones de uso.* Área II. No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas.

- *Restricciones de uso.* Área II. Toda actividad, construcción y emprendimiento a iniciarse dentro de los límites del área II está sujeto a los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación y deben contar con la autorización de este organismo, quien aprobará los proyectos únicamente cuando: no obstaculice el escurrimiento natural de las aguas y se adopten las previsiones necesarias para anular el riesgo de inundación o sean compatibles con el riesgo.

- *Advertencia de uso.* Área III. La autoridad de aplicación informará a los propietarios de inmuebles su inclusión dentro de las zonas con riesgo de inundación, y advertirá a la comunidad que las actividades desarrolladas en estas áreas sufren de la contingencia de inundación.

Las zonas protegidas contra inundaciones tendrán un uso compatible con el riesgo al que están sometidas para lo cual el Estado Provincial reglamentará su utilización y ocupación no siendo responsable de los daños derivados de acciones u omisiones de terceros ocasionados por la violación culposa o dañosa de dicha reglamentación, o por el advenimiento de eventos de magnitud superior a los del proyecto de origen.

La Ley 11730 dispone que los Municipios y Comunas puedan adherir a la misma. A la fecha la Municipalidad de Malabrigo no lo ha hecho.

LEY NACIONAL N° 26.311. LEY PROVINCIAL 13.372. BOSQUES NATIVOS

La Ley Nacional N° 26.311 de Bosques Nativos establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, la conservación, el aprovechamiento y el manejo sostenible de los bosques nativos, y de los servicios ambientales que éstos brindan a la sociedad. Asimismo, establece un régimen de fomento y criterios para la distribución de fondos para los servicios ambientales que brindan los bosques nativos.

Las categorías de conservación de los bosques nativos son las siguientes:

- Categoría I: sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse.
- Categoría II: sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.
- Categoría III: sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad aunque dentro de los criterios de la presente ley.

No podrán autorizarse desmontes de bosques nativos clasificados en las Categorías I y II y las Categorías II y II, deberán sujetar su actividad a un Plan de Manejo Sostenible de Bosques Nativos.

En el marco de esta Ley Nacional la Provincia de Santa Fe dictó la Ley Provincial N° 13372 que aprueba el Mapa de Ordenamiento de los Bosques Nativos de la provincia de Santa Fe, que forma parte de la misma como Anexo conforme la cartografía por departamento y con la indicación de partidas parcelarias que se acompañan, en los términos y a los fines de cumplimentar las disposiciones de la Ley N° 12366 y Ley Nacional N° 26331.

A su vez la Ley Provincial 12.366 crea el Registro Provincial de Bosques Nativos. Dispone también que los predios que posean formaciones de bosques nativos sean beneficiarios de una eximición del impuesto inmobiliario en la proporción ocupada por los mismos. Asimismo, el

Poder Ejecutivo formulará un programa de beneficios impositivos, fiscales y crediticios para las personas que los conserven.

LEY PROVINCIAL DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS N° 11.273 Y SU MODIFICATORIA LEY N° 11.354

Son objetivos de esta Ley la protección de la salud humana, de los recursos naturales y de la producción agrícola, a través de la correcta y racional utilización de productos fitosanitarios, como así también evitar la contaminación de los alimentos y del medio ambiente, promoviendo su correcto uso mediante la educación e información planificada. Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley y sus normas reglamentarias la elaboración, formulación, transporte, almacenamiento, distribución, fraccionamiento, expendio, aplicación y destrucción de envases de productos fitosanitarios cuyo empleo, manipulación y/o tenencia a cualquier título comprometa la calidad de vida de la población y/o el medio ambiente.

La Ley impone la obligación de matricularse o registrarse a los expendedores y a los propietarios de equipos de aplicación de productos fitosanitarios. Asimismo, prohíbe la tenencia y/o aplicación de productos fitosanitarios cuyo uso no esté recomendado por el Instituto Argentino de Sanidad y Calidad Vegetal (IASCAV), o el organismo que lo sustituya, para las especies hortícolas, frutícolas o florales, según corresponda. Las personas físicas o jurídicas que se dediquen a la comercialización, cualquiera sea el carácter, de productos fitosanitarios como actividad principal o secundaria, deberán inscribirse en el registro de expendedores.

La Ley prohíbe la aplicación aérea de productos fitosanitarios de clase toxicológica A y B dentro del radio de 3.000 metros de las plantas urbanas. Excepcionalmente podrán aplicarse productos de clase toxicológica C o D dentro del radio de 500 metros, cuando en la jurisdicción exista ordenanza municipal o comunal que lo autorice, y en los casos que taxativamente establecerá la reglamentación de la presente. Idéntica excepción y con iguales requisitos podrán establecerse con los productos de clase toxicológica B para ser aplicados en el sector comprendido entre los 500 y 3.000 metros. También prohíbe la aplicación terrestre de productos fitosanitarios de clase toxicológica A y B dentro del radio de 500 metros de las plantas urbanas. La aplicación por este medio de productos de clase toxicológica C y D se podrá realizar dentro del radio de los 500 metros y conforme a la reglamentación.

A nivel local se dictó la Ordenanza Municipal 0766/09.

ACTIVIDAD 25. Revisión y actualización del Código urbano y demás instrumentos normativos e institucionales para la gestión del plan.

1. Anteproyecto Plan de Ordenamiento Urbano. Ordenanzas vinculadas a la protección de medioambiente. Integración regional en materia ambiental.

El PE permitió desarrollar un Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y el desarrollo Territorial del Municipio de Malabrigo que se adjunta anexo. El mismo fue elaborado en forma colaborativa por los consultores y desarrollado en su arquitectura legal por el consultor 5. Significa un avance en materia de planificación del ordenamiento urbano para el municipio de Malabrigo porque incorpora principios, directrices e instrumentos no contenidos anteriormente en la legislación local. Consta de tres títulos referidos a: Planeamiento Municipal, Instrumentos del Plan y Ordenamiento General del Suelo dentro del Territorio Municipal.

Incluye además la posibilidad de generar nuevos planes (especiales o sectoriales) tales como el Plan Ambiental, Plan de Forestación y Plan de infraestructura.

Se incorporan instrumentos nuevos para el municipio tales como el Banco de Tierras y Los Convenios Urbanísticos hasta el momento no reconocidos por la legislación local.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Se entiende que el Ordenamiento Territorial es un instrumento de política pública, destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos, económicos, sociales, naturales y culturales. El Ordenamiento Territorial es la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar sobre el suelo, de los agentes privados y públicos.

Su objetivo fundamental es –como se definía anteriormente promover un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del suelo como recurso natural, económico, social, incluyendo la localización y condicionamiento de las actividades antrópicas dentro del ámbito geográfico del distrito Malabrigo. Se busca además – como objetivos particulares- fomentar un uso racional del suelo urbano y de las tierras productivas, definir criterios y reglas para regular los procesos de urbanización y transformación urbana, identificar los instrumentos apropiados para la gestión de la transformación urbana, proteger el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico y ofrecer una mayor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Los instrumentos previstos para el desarrollo de estos objetivos son el Propio Plan de Ordenamiento Urbano Territorial y todo otro instrumento dispuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal con aprobación del Concejo Municipal.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Este plan contiene las directrices generales de ordenamiento, los proyectos estructurales y los procedimientos para orientar la gestión municipal del territorio. A escala urbana prevé la consolidación del centro, sus equipamientos y espacios públicos como área de servicio para la ciudad y el distrito; la consolidación del área peri central con el aumento de su calidad ambiental y el ordenamiento de las áreas de crecimiento internas y externas a la planta urbana, así como la localización de actividades especiales.

En la escala del distrito, protege los elementos y áreas de valor patrimonial y ambiental y ordena la introducción de nuevos elementos a fin de garantizar la sustentabilidad.

ACTUALIZACIÓN Y REFORMA

Para su actualización y reforma del Plan se prevén revisiones periódicas, con la finalidad de identificar posibles desajustes entre las indicaciones del plan y los procesos reales de transformación de la ciudad. La reformulación total o parcial deberá ser elevada al Concejo Municipal para su aprobación.-

En el caso de reformulación del Plan de Ordenamiento Territorial, se garantizará la participación de la sociedad civil y de las instituciones representativas de la ciudad, con el objetivo de asegurar el debate público y democrático necesario para la definición de políticas, estrategias y proyectos para el ordenamiento del territorio municipal que formen parte del proyecto de reformulación.

COORDINACIÓN CON EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS.

El Departamento Ejecutivo definirá oportunamente las prioridades en la ejecución de obras de infraestructuras y servicios para las áreas de nuevos desarrollos, para la construcciones de viviendas públicas y para la ejecución de grandes equipamientos urbanos, así como las condiciones de uso e intervención en los espacios de dominio público teniendo en cuenta para ello, las directrices del ordenamiento territorial establecidas en el presente Plan, los criterios de racionalidad técnica y económica, y los principios de equidad social. Las empresas prestatarias de servicios estarán obligadas a presentar sus planes de obras, adecuados a los lineamientos del plan y a las prioridades y condiciones oportunamente definidas. Igualmente deberán expedirse a requerimiento del municipio respecto de las pre-factibilidades técnicas de las redes de servicios que proveen en el caso de nuevas urbanizaciones o edificios de vivienda colectiva.

INSTRUMENTOS DEL PLAN

Normas urbanísticas

Contienen las indicaciones referidas al ordenamiento urbanístico, la organización de los usos y las condiciones de la edificación de distintos sectores de la ciudad y se clasifican en: Normas urbanísticas generales (establecen los parámetros y las pautas básicas referidas al tejido urbano de la ciudad), Normas urbanísticas particulares (diferenciales para un ámbito especial) y Planes sectoriales (establecen precisiones referidas a temáticas específicas de particular interés para ordenar el desarrollo de la ciudad tales como movilidad, infraestructura, servicios).

En todos los casos estas normas serán elevadas por el Departamento Ejecutivo Municipal al Concejo Municipal para su debate, y una vez aprobadas, formarán parte del Plan.

Convenios Urbanísticos

Los convenios urbanísticos son instrumentos jurídicos que formalizan el acuerdo entre la Municipalidad de Malabrido y organismos públicos, privados y/o mixtos para acciones de urbanización, reconversión, protección y/o reforma urbana. De acuerdo con ello se clasifican en Convenio urbanístico de nueva urbanización (en suelo urbanizable) y/o reconversión urbana (en suelo urbanizado) ; Convenio urbanístico de desarrollos especiales (urbanización integral -de bajo impacto ambiental- en suelo no urbanizable, orientadas a equipamientos productivos y logísticos); Convenios edilicios de preservación y rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial; Convenios Edilicios para grandes proyectos urbanos; Convenio urbanístico de reforma interior.

Área o Elementos de Protección Histórica (APH)

El Área de Protección Histórica (APH) es el instrumento que tiene el Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) para aplicar dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución en aquellas áreas o elementos de la ciudad con valor histórico-cultural y/o arquitectónico, los que podrán ser declarados en esa condición y referenciados en una normativa específica.

Área o Elementos de Protección Ambiental (APA)

Este instrumento es un recurso del DEM para proteger áreas que contienen elementos significativos del paisaje o aquellos otros que, por sus dimensiones y ubicación, pueden ser utilizados para el desarrollo de parques públicos o espacios verdes privados. Al igual que el APH podrá ser propuesta por el DEM con aprobación del Concejo Municipal, incluyendo en su declaratoria los criterios de intervención y preservación sobre la misma.

Área de Reserva (AR)

Es el instrumento que tiene la autoridad municipal para evitar la utilización o urbanización en un sector de la ciudad o en un conjunto de parcelas que presentan una situación de emplazamiento especial dentro del territorio municipal y que son susceptibles de encuadrarse en un Plan Especial o en un Plan de Detalle para estimular y/u ordenar el desarrollo de un proceso de urbanización, de renovación edilicia y/o de reconversión urbana, hasta tanto estos planes sean aprobados por el Concejo Municipal.

Área de Interés Social (AIS)

El Área de Interés Social (AIS) es el instrumento que dispone la Municipalidad para contribuir, de distintas maneras, al desarrollo de un sector de la ciudad que presente claros signos de deterioro urbano y edilicio y/o de carencia de infraestructuras y equipamientos con el objetivo de generar condiciones de mejor calidad de vida para sectores de población de bajos ingresos. Para su declaración requerirá de una memoria que contenga estudios y los objetivos que justifiquen tal declaración y tendrá un plazo de vigencia preciso. En tal marco el DEM podrá adquirir los inmuebles para regularizar la situación dominial, construir viviendas de interés social, reubicar familias provenientes de asentamientos irregulares, construir equipamientos o infraestructura.

Banco de Tierras

Estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a construcción de viviendas sociales, espacios públicos de uso comunitario (de uso recreativo, social, educativo, cultural) o de utilidad pública en general.

Podrá conformarse mediante adquisición directa, donaciones, dación por pago, convenios con propietario, subastas, prescripción adquisitiva de dominio, transferencia de tierras nacionales y provinciales al Municipio, transferencia gratuita de derechos y acciones hereditarias, expropiación u otras forma de adquisición no prevista en las anteriores.

En el caso de inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales ubicarse en áreas urbanizadas o urbanizables y poseer la infraestructura y/o los servicios públicos necesarios.

ORDENAMIENTO GENERAL DEL SUELO DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Los principios rectores que dan marco a la política de ordenamiento urbanístico del territorio municipal son la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada, según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; el condicionamiento de las operaciones de creación de nuevo suelo urbanizado, según un principio de desarrollo integral que garantice la calidad de las futuras áreas urbanizadas en materia de infraestructuras, servicios, equipamientos y espacios públicos; el estímulo a la transformación de la ciudad respetando las particularidades de su patrimonio natural y edificado; y la predisposición del suelo, las infraestructuras y los equipamientos para sustentar el desarrollo económico de la ciudad.

Suelo

En este marco, el suelo municipal se clasifica en suelo urbanizado, urbanizable y no-urbanizable.

El *suelo urbanizado* es aquel que cuenta con urbanización formal (proyecto de urbanización y trazado oficial aprobados y con donación de espacios públicos efectuada) o efectiva (suelo que

cuenta con apertura de calles, con dotación de infraestructuras -o con factibilidad de provisión- y que presenta algún nivel de ocupación -o de predisposición a tenerla).

El *suelo urbanizable* son las tierras no urbanizadas que cumplen que no se encuentran afectadas por problemas de anegamiento y/o inundabilidad; poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial primaria o secundaria y poseen o pueden alcanzar factibilidad de provisión de infraestructuras y servicios.

El *suelo no urbanizable* son los sectores del territorio municipal constituidos por Áreas de Protección Ambiental (APA) o por áreas destinadas al uso rural, relacionadas con la producción agropecuaria, forestal y/o frutihortícola, y que, por tales condiciones, no se considera apropiado para ser urbanizado. También se incluyen en esta categoría los terrenos que el Departamento Ejecutivo Municipal establezca como áreas inundables.

MEDIOAMBIENTE

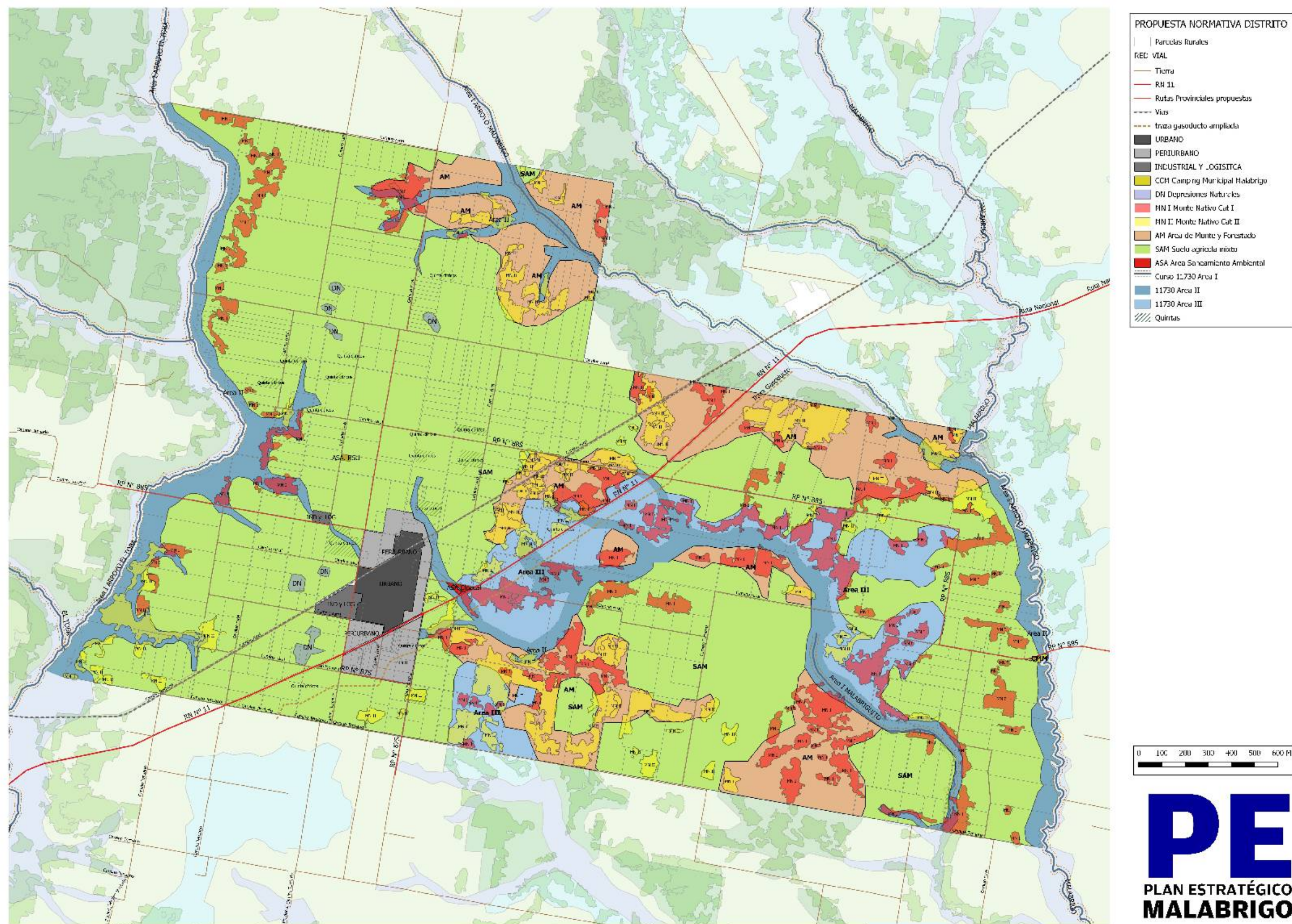
Respecto de las políticas de proyección al medioambiente se considera que el medio ambiente urbano, las áreas naturales y rurales que rodean a la ciudad constituyen un valor patrimonial para la comunidad y, en este carácter, son objeto de políticas de valorización y protección, que involucran la regulación del uso de los recursos naturales, la preservación del paisaje natural y antropizado, el cuidado de la calidad del aire, del suelo y de los cursos y napas de agua y la regulación y control de las actividades que puedan incidir sobre la calidad de vida y la salud de la población.

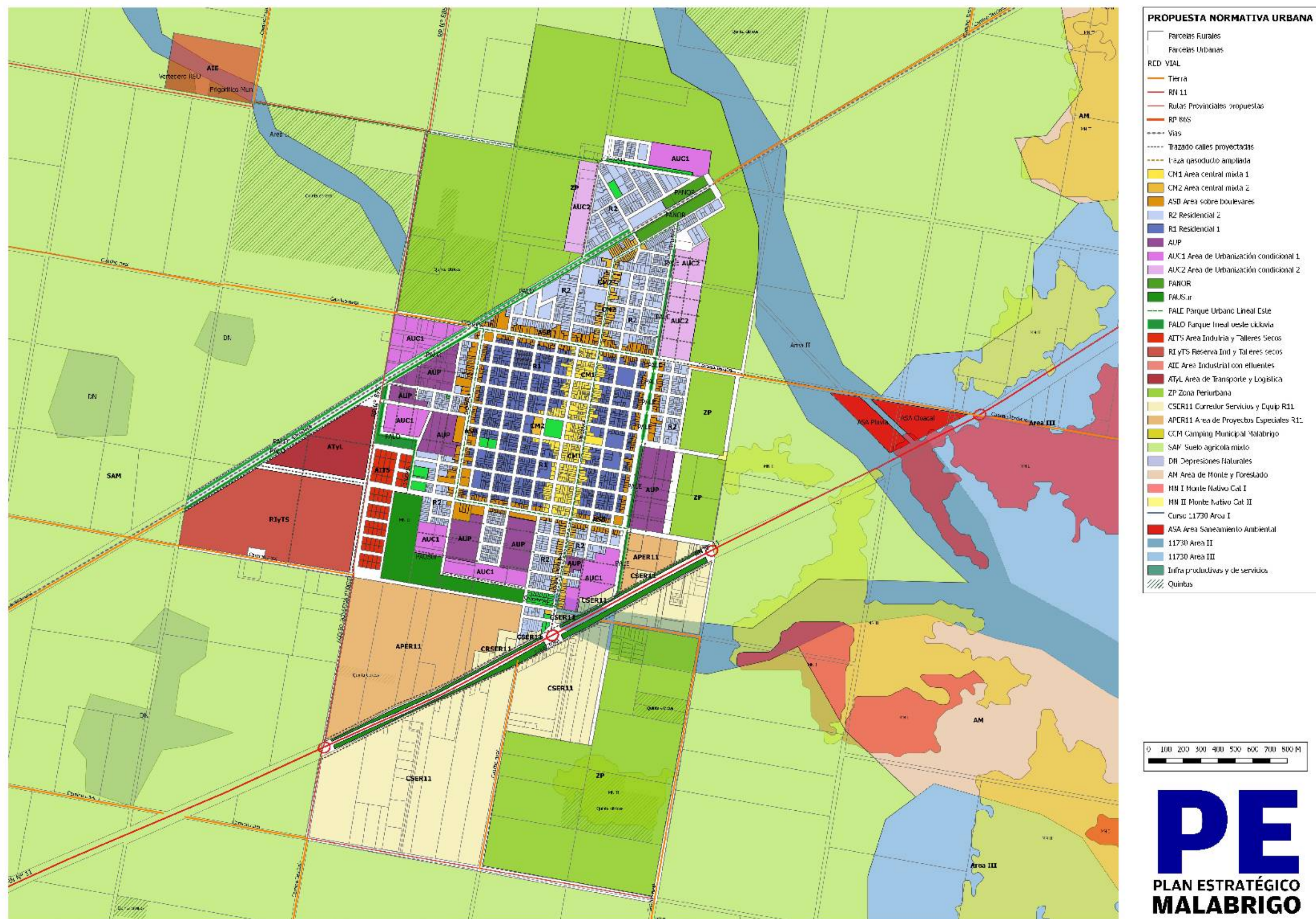
Los objetivos que sustentan su protección se sustentan en mejorar las condiciones ambientales de la ciudad, en general, y de sus barrios, en particular, proteger las condiciones de calidad de vida de la población, controlar los niveles de contaminación del aire, del agua y del suelo y adoptar las medidas preventivas y mitigadoras correspondientes.

Para lograr su consecución se dispone de la posibilidad de desarrollar un Plan Ambiental y de la declaración de Áreas de Protección Ambiental (APA).

El Plan Ambiental tendrá como objetivo fundamental la implementación de estrategias y acciones tendientes al logro de un desarrollo urbano sustentable que compatibilice los principios de crecimiento económico con los de calidad de vida de la población, estableciendo definiciones sobre la valorización y protección de las componentes geográficas, los recursos naturales y el paisaje, la protección de los sitios y los barrios cuya calidad ambiental es valorada positivamente por la comunidad, la identificación de áreas de protección ambiental y la definición de criterios generales para su regulación, la protección de los recursos vitales básicos, las estrategias de actuación sobre recursos ambientales de relevancia metropolitana, a consensuar con localidades vecinas y la definición de un Plan de Forestación para todo el municipio y el distrito priorizando la constitución de barreras forestales alrededor de núcleos y escuelas rurales

Se anexa el proyecto de Ordenanza elaborado durante el desarrollo del Plan.





DIRECTRICES URBANAS Y TERRITORIALES PARA MALABRIGO

En el marco del lema **Malabrigo Ciudad Ecológica** se da continuidad a los logros ambientales de la ciudad, permitiendo además la innovación de la planificación de la ciudad y el territorio asumiendo que el reto ambiental es uno de los más desafiantes a los que se enfrentan hoy las gestiones municipales, provinciales y nacionales. (Hábitat III Quito, Setiembre 2016). Su valor no sólo corresponde al distrito de Malabrigo sino que constituye un documento base para la discusión del ordenamiento urbano – territorial del Área Metropolitana Reconquista Avellaneda que el propio municipio podrá impulsar.

En conjunto con las estrategias, los programas y los proyectos ya definidos, las directrices pretenden asegurar las buenas prácticas y avanzar en un manejo integral de las áreas urbanas, rurales y los procesos que las determinan.

Promueven estructurar transformaciones positivas a través de la toma de decisiones que tienden hacia un modelo de desarrollo socio y ambientalmente, hacia la gestión concertada de los procesos urbanísticos y la cooperación institucional, a la racionalización de la infraestructura, la salvaguarda de los valores naturales y culturales, el equilibrio territorial, el desarrollo sostenible y la utilización racional de los recursos. Son concebidas como instrumentos dinámicos y dialógicos temporalmente acotadas por lo que se hace necesario pautar su actualización y revisión en el devenir del proceso.

Sus principios rectores son:

- Estudiar la demanda y discernir en base a los parámetros de sustentabilidad productiva, social y ambiental cual satisfacer y determinar cuáles no tienen que ser satisfecha en forma inmediata.
- Generalizar criterios y realizar buenas prácticas de manera que puedan ser asumidas tanto por la administración municipal como por el mercado privado.
- Primar en lo posible las medidas incentivadoras frente a las meras exigencias normativas.
- Generar medidas pro activas en pos de avanzar y demostrar líneas de acción.
- Incidir en la prevención frente a la corrección de los efectos.
- En cualquier caso la regulación normativa tiene que estar acompañada de la voluntad de cumplimiento.

Con la puesta en consideración de estas directrices, se intenta ampliar el rol fiscalizador que naturalmente se le adjudica al sector público, de control y sanción al desvío de la norma y proyectarlo como operador público de intervención activa e intencionada, que promueva procesos y defina políticas de inversión pública partiendo de una visión de sustentabilidad de la ciudad en su dimensión territorial, ambiental y social. Si bien la implementación de estas políticas necesita de un abordaje amplio desde diferentes ámbitos de la gestión municipal, se debe reforzar la idea de la inter relación entre acciones que cualquier planeamiento debe contemplar y avanzar de manera equilibrada.

Se definen indicadores como los instrumentos necesarios para el seguimiento de la implementación de las políticas y planes de actuación, a través de los cuales se pueden hacer procesos de evaluación y control de las decisiones adoptadas y de las respuestas esperadas. Para ello y viendo la situación actual de la información municipal en muchos casos será necesario su ajuste o generación, preferentemente compatible con la información de otros municipios, la Provincia y la Nación.

DISTRITO

1. SISTEMATIZAR EL TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL Y NATURAL DEL DISTRITO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

- 1.1. Explorar mecanismos de protección del suelo dedicado a la explotación agrario y forestal
- 1.2. Incentivar las Explotaciones Agrarias Estratégicas.
- 1.3. Hacer un manejo territorial de los elementos productivos intensivos
- 1.4. Evitar la excesiva fragmentación territorial
- 1.5. No permitir cambios de uso en zonas afectadas por desmonte o fuego

2. INTERVENIR EN EL HÁBITAT EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMO RESPUESTA A LAS NECESIDADES DEL PROPIO ENTORNO

- 2.1. Restringir la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar aislada en suelo rural no urbanizable
- 2.2. Fomentar la rehabilitación del patrimonio edificado en suelo no urbanizable
- 2.3. Utilizar la categoría de núcleo rural en suelo no urbanizable

3. GARANTIZAR LA PRESERVACIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES Y PAISAJISTICOS A TRAVES DEL LA REGULACION TERRITORIAL Y URBANISTICA

- 3.1. Proponer áreas de manejo y conservación medioambiental

4. DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USOS ATENDIENDO A LAS CAPACIDADES Y APTITUDES DEL TERRITORIO

- 4.1. Evaluar la capacidad de productiva del territorio
- 4.2. Evitar desarrollos urbanísticos e infraestructuras en zonas frágiles ambientalmente

5. DESARROLLAR UNA MOVILIDAD TERRITORIAL EN ESTRUCTURA DE MALLA

- 5.1. Contribuir a la funcionalidad y a la eficiencia de los elementos de comunicación territorial
- 5.2. Potenciar la grilla de comunicación interdistrital

6. CONTEMPLAR LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DE LOS SUELOS DEGRADADOS O CONTAMINADOS

- 6.1. Inventariar los suelos potencialmente contaminados y los usos en ruinas
- 6.2. Considerar la contaminación del suelo en la regulación urbanística, control y asignación de usos

7. DESARROLLAR LA FUNCIÓN DE OCIO ATENDIENDO SU IMPACTO AMBIENTAL Y LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- 7.1. Planificar una red de áreas de esparcimiento como acceso al medio natural
- 7.2. Consolidar una red de itinerarios peatonales y ciclísticos públicos en suelo no urbanizable, principalmente periurbanos y de márgenes de arroyos.
- 7.3. Incentivar la creación de quintas de ocio en suelo rural periurbano

URBANO

8. AVANZAR EN EL DESARROLLO DE UN MODELO URBANO FUNCIONAL OPTIMIZANDO EL CONSUMO DE SUELO

- 8.1. Determinar las necesidades a dar respuesta por el planeamiento
- 8.2. Detectar las demandas existentes
- 8.3. Definir las demandas que no deben ser satisfechas
- 8.4. Fijar la etapabilidad de la expansión urbana
- 8.5. Planificar integralmente la ejecución o programación de las redes de servicios

9. DESARROLLAR UNA ESTRUCTURA URBANA COMPACTA Y DIVERSIFICADA

- 9.1. Incentivar en el área central densidades edificatorias relativamente elevadas
- 9.2. Controlar la oferta de vivienda para el ocio y los modelos turísticos extensivos
- 9.3. Concebir de una manera mixta y flexible los usos urbanos del suelo
- 9.4. Integrar los usos del suelo y la accesibilidad urbana

10. PROGRAMAR LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRIORIZANDO ESPACIOS ANTROPIZADOS

10.1. Intervenir en la optimización funcional de las aéreas sub urbanizadas de la ciudad

11. DESARROLLAR UNA GESTIÓN PÚBLICA DEL SUELO URBANO

11.1. Incidir para el saneado de dominios en todo el universo de lotes

11.2. Desalentar subdivisiones y lotes con dominio imperfecto

11.3. Dinamizar la puesta en mercado del suelo mediante medidas de incentivo y control

11.4. Generar un banco de suelo urbano de patrimonio municipal

11.5. Mantener la titularidad del suelo en las actuaciones públicas

12. OPTIMIZAR LA CAPTACION, PRODUCCION Y CONSUMO DE AGUA EN LOS DESARROLLOS URBANOS

12.1. Establecer un balance hídrico entre las demandas y las formas y la capacidad de cubrirlas

12.2. Generar las redes de saneamiento y desagües más eficientes garantizando su independencia

13. ESTIMULAR LA INFILTRACIÓN URBANA DEL AGUA DE LLUVIA

13.1. Reducir la impermeabilización del suelo en los procesos urbanísticos

13.2. Estimular en los edificios las cubiertas y terrazas verdes

13.3. Implementación de acumuladores pluviales

14. ADECUACIÓN DE LA CALIDAD DEL AGUA A LOS DIFERENTES USOS

14.1. Fomentar la reutilización del agua de lluvia

14.2. Fomentar la reutilización de las aguas subterráneas sin tratar o del agua procedente de depuradoras

15. AVANZAR HACIA UN MODELO URBANO MENOS DEPENDIENTES Y MÁS EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE

15.1. Avanzar en una estructura urbana con menor necesidad de transporte y consumo energético.

15.2. Incentivar medidas en las edificaciones para lograr mayor eficiencia energética

15.3. Planificar el alumbrado público reduciendo el consumo energético y la contaminación lumínica

16. AVANZAR EN EL MUNICIPIO EN LA GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLES

16.1. Fomentar las energías renovables en edificios municipales y privados

16.2. Crear infraestructuras específicas para el abastecimiento energético municipal

17. CONTEMPLAR EN EL PLANEAMIENTO LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS DE LA CONTAMINACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

17.1. Determinar las fuentes de contaminación atmosférica y establecer medidas para prevenir y corregir su impacto

17.2. Determinar las fuentes y reducir la afectación de la contaminación acústica

18. ORDENAR REDES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PARA MINIMIZAR LAS AFECTACIONES Y RIESGOS TECNOLÓGICOS

18.1. Alumbrado público para reducir la contaminación lumínica

18.2. Implantación de instalaciones de radiocomunicaciones

18.3. Redes de energía eléctrica de alta y media tensión minimizando los efectos sobre los habitantes y el paisaje

19. AVANZAR EN ACCIONES PARA MINIMIZAR LA GENERACION DE RESIDUOS E INCENTIVAR EL RECICLAJE Y LA REUTILIZACIÓN PARA REDUCIR EL IMPACTO EN EL MEDIO

19.1. Efluentes cloacales y pileta de tratamiento

19.2. La disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)

19.3. Avanzar en minimizar el impacto del consumo de materiales en los procesos constructivos y de demolición

20. DESARROLLAR UNA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA QUE PERMITA CONSTRUIR UNA CIUDAD MÁS HABITABLE Y CON UN MENOR IMPACTO AMBIENTAL

- 20.1. Articulación de los usos y la movilidad urbana
- 20.2. Articular una red de itinerarios peatonales como elemento central del espacio público urbano
- 20.3. Avanzar en medidas para desalentar el uso del automóvil
- 20.4. Incentivar el uso de la bicicleta como modo de transporte a través de una red de viarios urbanos
- 20.5. Priorizar la calle como espacio público compatibilizando el estacionamiento vehicular
- 20.6. Implementar áreas para la intermodalidad del transporte y logística comercial
- 20.7. Poner en agenda el transporte público y su intermodalidad en el diseño de la vialidad

21. DINAMIZAR EL DESARROLLO Y LA INTEGRACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS URBANAS

- 21.1. Mantener la integración urbana de las actividades económicas y productivas más compatibles
- 21.2. Desalentar y regular la implantación de áreas comerciales periféricas
- 21.3. Fortalecimiento del comercio urbano mediante el planeamiento
- 21.4. Entender los procesos de urbanización como proceso de desarrollo local

22. DESARROLLAR ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y ECOEFICIENCIA

- 22.1. Planificar nuevos suelos para actividades industriales y productivas con criterios de sostenibilidad
- 22.2. Urbanización con destino industrial o de talleres
- 22.3. Generar edificaciones industriales y de terciarios con criterios de sustentabilidad

23. CONFIGURAR LA TRAMA DE ESPACIOS PÚBLICOS COMO PIEZA CLAVE DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL DE LA CIUDAD

- 23.1. Configurar una red de espacios públicos continua, diversificada y de calidad
- 23.2. Fomentar la integración del espacio urbano y elementos naturales y con las áreas de valor paisajístico y rurales.

24. FOMENTAR LA RENOVACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA PARA MEJORAR SUS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SU CAPACIDAD DE REUTILIZACIÓN

- 24.1. Avanzar en procesos de intervención para afrontar los procesos de renovación urbana
- 24.2. Iniciar un proceso de recualificación planta fundacional, buscando la preservación de la memoria histórica y su rehabilitación
- 24.3. Avanzar en la recualificación y renovación urbana de los barrios con mayor riesgo de degradación

25. AVANZAR EN EL ACCESO UNIVERSAL A UNA VIVIENDA DIGNA COMO CONDICION BASICA Y DE CONFORMACION DE LA CIUDAD

- 25.1. Promover desde el planeamiento la diversidad y flexibilidad de la oferta de vivienda
- 25.2. Favorecer la diversidad de tipologías y tipos de oferta para favorecer la integración social
- 25.3. Facilitar el acceso a la vivienda universal
- 25.4. Fomentar la puesta en valor del patrimonio residencial edificado

26. CONTRIBUIR DESDE LA VIVIENDA Y EL TEJIDO URBANO A LA SOSTENIBILIDAD URBANA

- 26.1. Avanzar en una mayor densidad residencial relativamente
- 26.2. Incentivar los criterios de sostenibilidad en la edificación

27. PLANIFICACION COMO PRIORIDAD ADMINISTRATIVA PARA DEFINIR LAS POLITICAS PÚBLICAS

- 27.1. Iniciar un proceso continuo de análisis y diagnóstico del medio urbano, rural y natural
- 27.2. Contemplar el factor temporal en el planeamiento y el funcionamiento del mercado
- 27.3. Generar información de base confiable y actualizada
- 27.4. Coordinar con organismos superiores las políticas de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano
- 27.5. Coordinar entre municipios la gestión urbanística de los Distritos

PRODUCTO 7: PROGRAMA DE COMUNICACIÓN DEL PLAN.
DOCUMENTO DE DIFUSIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO URBANO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MALABRIGO.

Componente 7. Elaboración de un programa de Comunicación y
Difusión del Plan Estratégico de Ordenamiento Urbano y Desarrollo
Territorial del Municipio de Malabrigo.

ACTIVIDAD 26. Elaboración de un programa de Comunicación y difusión del POUT.

Se propone la continuación de la imagen comunicacional del plan ya desarrollada durante su ejecución e informada en anteriormente que incluye: el logo Plan Estratégico Malabrido", un diseño simple, fácil de recordar y asimilar al proceso del plan. Contiene las letras P y E en representación de las palabras Plan y Estratégico respectivamente. La elección del color azul sugiere responsabilidad e inspira confianza y es utilizado frecuentemente en sectores gubernamentales. En este caso particular es además uno de los colores del logo de la ciudad de Malabrido y refuerza la imagen institucional.

La tipografía empleada, se denomina Amplitude, uno de los tipos preferidos en el diseño editorial internacional; de apariencia moderna sus principales características son legibilidad y contundencia.

COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN

Los objetivos de la estrategia comunicacional son dar a conocer el PE, a los habitantes de Malabrido; promover su visibilidad; mostrar el proceso de desarrollo del plan, sus programas, proyectos y actividades compartiendo experiencias y resultados de cada etapa, y asegurar la concreción de sus objetivos y PE y su permanencia a través del tiempo.

La comunicación y difusión de actividades del estudio realizado constituye una estructura comunicacional aplicable al desarrollo futuro del Plan Estratégico que incluye:

- Documentación de todas las instancias de presentaciones, actualizaciones, consultas y revisiones del plan y constitución de un archivo documental utilizando fotografías, videos, entrevistas. El mismo incluye además tomas terrestres y aéreas (con utilización de DRONES) de la ciudad, de los distintos lugares y zonas de trabajo que pueden utilizarse como un visualizador de los avances y transformaciones urbanas propuestas.
- Edición de los registros documentales a fin de obtener un material para la difusión de las actividades realizadas.
- Actualización permanente del link que presenta el proceso del Plan en el sitio web www.malabrido.gob.ar/planestrategico.



Para ello se propone la reorganización de las áreas de difusión según los programas y proyectos.

- Plan Estratégico Diagnóstico – Talleres FODA
- Propuesta de ordenamiento urbano
- Propuesta de ordenamiento distrital
- Programas y proyectos
 - Producción diversificada y sostenible.
 - Espacio público y Centralidad.
 - Ordenamiento urbano y distrital.
 - Integración con el sistema urbano del NE santafesino.
 - Energías alternativas y disminución del impacto de la antropización sobre el medioambiente.
 - Malabrigo Ciudad Inteligente.

En el caso de la página la actualización debe ser permanente, de manera de reflejar los avances de los proyectos que reflejan el avance del plan.

Además de la información generada por el propio municipio para documentar los procesos, se propone un apartado de testimonios que permitan conocer las opiniones de la comunidad sobre los logros alcanzados, las dificultades que se presentan, y las expectativas e inquietudes que generan. En este sentido se puede continuar con la modalidad de entrevistas personalizadas con predominio de encuadres en plano medio o primer plano para generar un acercamiento visual con el entrevistado.

Si bien se considera que la página del municipio es un medio de comunicación eficiente, también se realizará difusión de las actividades vinculadas con el desarrollo de los programas del plan en otras redes de difusión digital así como en radio y televisión, tratando de llegar a los distintos grupos sociales y etarios de la ciudad.

Finalmente se propone continuar con las modalidades de talleres, reuniones informativas, presentaciones y mesas de discusión desarrolladas durante la ejecución del estudio. Para su convocatoria se propone reiterar el empleo de los canales de difusión utilizados: difusión radial, televisiva, afiches, invitaciones a los distintos actores sociales (instituciones, organizaciones no gubernamentales, funcionarios, asociaciones, etc), representativos de los diversos sectores de la sociedad de Malabrigo. La lista de los actores sociales individuales y colectivos desarrollada por el Plan Estratégico constituye una base de datos ampliable para futuras actividades.

ACTIVIDAD 27. Elaboración del Documento de Difusión el PUOT de Malabrigo para su impresión.

Se realizó un trabajo conjunto entre los consultores y el municipio donde se aportó la información resumida del trabajo, los proyectos y materiales para diseñar y crear el documento de difusión del Plan Estratégico dirigido a toda la comunidad. El mismo, en su primera parte releva datos que relevan los Planes Base ya elaborados por diversas localidades de la provincia, a fin de establecer una analogía que facilite el trabajo conjunto entre municipios en otras instancias. Luego desarrolla ya cuestiones relativas al PE y a las particularidades del municipio. El contenido de este documento de difusión, ya informado, se presenta adjunto.

FUENTES

Informes de Avance 1, 2 y finales del equipo de consultores del Plan Estratégico para el Ordenamiento Urbano y Desarrollo Territorial del Municipio de Malabrigo 2016-2030: Marisol Marega, Daniela Mitri, Miguel Prociw, Dante Zanel e Ignacio Mansur.

ANEXOS

ANEXO I: Anteproyecto Plan de Ordenamiento Urbano. Ordenanzas vinculadas a la protección de medioambiente .Integración regional en materia ambiental

ANEXO II: Directrices urbanas y territoriales para Malabrigo

ANEXO III: Síntesis de Estrategias - Programas - Proyectos - Actores y Nivel de Desarrollo PE Malabrigo.

ANEXO IV: Documento de Difusión del Plan Estratégico

ANEXO I

Anteproyecto Plan de Ordenamiento Urbano. Ordenanzas vinculadas a la protección de medioambiente. Integración regional en materia ambiental.

Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y el desarrollo
Territorial del Municipio de Malabrigo.

TITULO 1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

C 1. Ordenamiento territorial del Municipio de Malabrigo

C2. Plan de Ordenamiento Territorial

C3. Coordinación con las empresas prestatarias de servicios para la ejecución del Plan
de Ordenamiento Territorial

TITULO 2. DE LOS INSTRUMENTOS DEL PLAN

C1. De los Instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial

C2. De las normas urbanísticas generales y particulares

C3. De los convenios urbanísticos

C4. Instrumentos de protección y puesta en valor de sitios especiales del territorio
municipal

C5. Banco de Tierras

TITULO 3. ORDENAMIENTO GENERAL DEL SUELO DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

C1. Principios rectores del ordenamiento general del suelo

C2. De las políticas de protección del medio ambiente

TÍTULO 4. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Título Primero

Planeamiento Municipal

Capítulo Primero

Ordenamiento territorial del distrito Malabrigo

Artículo 1º: Del Ordenamiento territorial.

El Ordenamiento Territorial es un instrumento de política pública, destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos, económicos, sociales, naturales y culturales. El Ordenamiento Territorial es la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar sobre el suelo, de los agentes privados y públicos.

Artículo 2º: Los Objetivos del Ordenamiento.

El objetivo fundamental del ordenamiento del territorio es promover un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del suelo como recurso natural, económico, social, incluyendo la localización y condicionamiento de las actividades antrópicas dentro del ámbito geográfico del distrito Malabrigo.

Además:

- Fomentar un uso racional del suelo urbano y de las tierras productivas;
- Definir criterios y reglas para regular los procesos de urbanización y transformación urbana.
- Identificar los instrumentos apropiados para la gestión de la transformación urbana
- Proteger el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico.
- Ofrecer una mayor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Artículo 3º: Instrumentos

El ordenamiento del territorio municipal se llevará adelante a través de este Plan de Ordenamiento Territorial y de los demás instrumentos urbanísticos que se indican en el presente y de todo otro instrumento, norma o regla que, a tal efecto, disponga el Departamento Ejecutivo Municipal con aprobación del Concejo Municipal.

Capítulo Segundo

Del Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 4º: El plan de ordenamiento territorial define el proyecto de ciudad y de ordenamiento integral del territorio municipal, contiene las directrices generales de ordenamiento, los proyectos estructurales y los procedimientos para orientar la gestión municipal del territorio.

El plan prevé en la escala urbana la consolidación del centro, sus equipamientos y espacios públicos como área de servicio para la ciudad y el distrito; la consolidación del área peri central con el aumento de su calidad ambiental y el ordenamiento de las áreas de crecimiento internas y externas a la planta urbana, así como la localización de actividades especiales.

En la escala del distrito, protege los elementos y áreas de valor patrimonial y ambiental y ordena la introducción de nuevos elementos a fin de garantizar la sustentabilidad.

Artículo 5º: Revisión, actualización y reforma del Plan

El plan de ordenamiento territorial será revisado periódicamente con la finalidad de identificar posibles desajustes entre las indicaciones del plan y los procesos reales de transformación de la ciudad. Se estipula como plazo máximo entre revisiones un periodo de diez años. Transcurrido ese plazo o antes si el D.E.M. procederá a su revisión la que podrá derivar en una simple actualización o en una reformulación de los contenidos del mismo.

5.1 Se procederá a la simple actualización del plan en aquellos casos en que las modificaciones requeridas no alteren las directrices generales de ordenamiento enunciadas por el Plan.

5.2 Se procederá a la reformulación del Plan cuando hubieran tenido lugares hechos no previstos al momento de su formulación, que hubieran modificado significativamente la situación de la ciudad o un sector de la misma. En tal caso la reformulación podrá ser total o parcial. La reformulación total o parcial deberá ser elevada al Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 6º: La participación ciudadana en la reformulación del Plan:

En el caso de reformulación del Plan de Ordenamiento Territorial, se garantizará la participación de la sociedad civil y de las instituciones representativas de la ciudad, con el objetivo de asegurar el debate público y democrático necesario para la definición de políticas, estrategias y proyectos para el ordenamiento del territorio municipal que formen parte del proyecto de reformulación.

Toda política de ordenación del territorio cualquiera que sea su nivel debe basarse en una participación activa del ciudadano. Es indispensable que éste sea informado de manera clara y comprensible en todas las etapas del proceso de planificación y en el marco de las estructuras y procedimientos institucionales.

Capítulo Tercero

Coordinación con las empresas prestatarias de servicios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 7º: El Departamento Ejecutivo Municipal definirá oportunamente las prioridades en la ejecución de obras de infraestructuras y servicios para las áreas de nuevos desarrollos, para la construcciones de viviendas públicas y para la ejecución de grandes equipamientos urbanos, así como las condiciones de uso e intervención en los espacios de dominio público teniendo en cuenta para ello, las directrices del ordenamiento territorial establecidas en el presente Plan, los criterios de racionalidad técnica y económica, y los principios de equidad social.

Artículo 8º: Los planes de las empresas prestatarias y prefactibilidades

Las empresas prestatarias de servicios estarán obligadas a presentar sus planes de obras, adecuados a los lineamientos del plan y a las prioridades y condiciones que oportunamente defina el Municipio, como requisito para autorización de sus intervenciones. Igualmente deberán expedirse a requerimiento del municipio respecto de las pre-factibilidades técnicas de las redes de servicios que proveen en el caso de nuevas urbanizaciones o edificios de vivienda colectiva.

Título Segundo

De los instrumentos del plan

Capítulo Primero

De los Instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 9º: El ordenamiento urbanístico del territorio municipal requiere, para una eficaz aplicación de las directrices y políticas del plan, de una serie de instrumentos específicos con la finalidad de detallar las transformaciones propuestas en el Plan de Ordenamiento Urbano-Territorial - y de la definición de las modalidades de actuación del sector público y del sector privado en acciones de construcción y urbanización.

Estos instrumentos son:

- Las normas urbanísticas generales y las normas urbanísticas particulares (Plan de Distrito, Plan Especial y Plan de Detalle).
- Los planes sectoriales (ambiental, de movilidad, vivienda, etc.).
- Los convenios urbanísticos (de nueva urbanización, de desarrollos especiales y de reforma interior).
- Los instrumentos de protección y puesta en valor de sitios especiales del territorio municipal (áreas o elementos de protección histórica, protección ambiental, reserva, de interés social).
- Banco de Tierras.

Capítulo Segundo

De las normas urbanísticas generales y particulares

Artículo 10º: Los instrumentos de regulación urbanística de la ocupación del suelo y de la distribución de los grandes usos estarán contenidos en un documento denominado "Normas Urbanísticas".

Artículo 11º: Las Normas Urbanísticas contienen las indicaciones referidas al ordenamiento urbanístico, la organización de los usos y las condiciones de la edificación de distintos sectores de la ciudad y se clasifican en:

- Normas urbanísticas generales, aquellas que establecen los parámetros y las pautas básicas que condicionan la conformación del tejido urbano de la ciudad (trazados, parcelamiento, usos del suelo, morfología de la construcción, calidad ambiental, condiciones edilicias).
- Normas urbanísticas particulares, aquellas que precisan indicaciones normativas diferenciales para un ámbito territorial contenido en un Plan de Distrito, Plan Especial o en un Plan de Detalle.
- Planes sectoriales, aquellos que establecen precisiones referidas a temáticas específicas de particular interés para ordenar el desarrollo de la ciudad, las cuales

demandan un estudio más desagregado, como por ejemplo: el Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana y el Plan Integral de Infraestructura y Servicios.

Artículo 12º: Elaboración y aprobación de las Normas Urbanísticas:

El Departamento Ejecutivo Municipal elevara al Concejo Municipal para su aprobación las modificaciones propuestas para las Normas Urbanísticas Generales que como anexo forman parte del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Las Normas Urbanísticas Particulares y los Planes Sectoriales serán elaborados por el Departamento Ejecutivo Municipal quien los elevará para su aprobación al Concejo Municipal, los que una vez aprobados formarán parte de la Presente ordenanza como sus respectivos anexos.

Capítulo Tercero

De los convenios urbanísticos

Artículo 13º: Carácter y clasificación de los convenios urbanísticos

Los convenios urbanísticos son instrumentos jurídicos que formalizan el acuerdo entre la Municipalidad de Malabrigo y organismos públicos, privados y/o mixtos para acciones de urbanización, reconversión, protección y/o reforma urbana. De acuerdo con ello se clasifican en:

- Convenio urbanístico de nueva urbanización y/o reconversión urbana, con la finalidad de ejecutar operaciones de urbanización básica o integral u operaciones de subdivisión del suelo en grandes superficies ubicadas en zonas del suelo urbanizable (operaciones de nueva urbanización) o en zonas de suelo urbanizado (operaciones de reconversión urbana).
- Convenio urbanístico de desarrollos especiales, con la finalidad de ejecutar operaciones de urbanización integral -de bajo impacto ambiental- en suelo no urbanizable, las que podrán estar referidas a: - emprendimientos productivos de gran escala que supongan la incorporación de tecnología avanzada y la generación directa o indirecta de empleos, - emprendimientos infraestructurales o de servicios a las actividades del transporte y movimiento de cargas, - emprendimientos logísticos destinados a actividades de servicios integrados a empresas y al tránsito intermodal.
- Convenio edilicio de preservación y rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial
- Convenios Edilicios para grandes proyectos urbanos.
- Convenio urbanístico de reforma interior, con la finalidad de ejecutar operaciones de renovación urbana y/o construcción en parcelas, grupos de parcelas o zonas ubicadas en suelo urbano.

Artículo 14º: Los convenios urbanísticos tendrán vigencia a partir de la convalidación del Concejo Municipal.

Capítulo Cuarto

Instrumentos de protección y puesta en valor de elemento, áreas o sitios especiales del territorio municipal

Artículo 15º: Con la finalidad de dar protección y salvaguardar el patrimonio histórico, ambiental y paisajístico del territorio del distrito el Plan de Ordenamiento Territorial contiene los siguientes Instrumentos que podrán ser aplicados a sitios, áreas o elementos de particular interés:

- La declaración de Área o Elemento de Protección Histórica.
- La declaración de Área de Protección Ambiental.
- La declaración de Área de Reserva.
- La declaración de Área de Interés Social.

Artículo 16º: Área o Elementos de Protección Histórica (APH)

El Área de Protección Histórica (APH) es el instrumento que tiene el Departamento Ejecutivo Municipal para aplicar dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución en aquellos sectores o elementos de la ciudad que contienen en su interior situaciones tales como:

- Edificios de valor histórico y/o arquitectónico.
- Condiciones particulares en la edificación, la morfología del conjunto edilicio y la composición o el carácter de los espacios públicos.

Artículo 17º: Un sector de la ciudad o un elemento que reúna las condiciones establecidas en el artículo anterior podrá ser declarado Área o Elemento de Protección Histórica (APH) por el Departamento Ejecutivo con aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 18º: El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Municipal la normativa urbanística particular del sector de la ciudad declarado Área de Protección Histórica para su aprobación.

Artículo 19º: Área de Protección Ambiental (APA)

El Área de Protección Ambiental (APA) es el instrumento que tiene el Departamento Ejecutivo Municipal para aplicar dispositivos de protección en aquellos sectores del distrito que contienen elementos significativos del paisaje o aquellos otros que, por sus dimensiones y ubicación, pueden ser utilizados para el desarrollo de parques públicos o espacios verdes privados.

Artículo 20º: La declaración de un sector de la ciudad o del distrito como Área de Protección Ambiental (APA) será realizada por el Departamento Ejecutivo con aprobación del Concejo Municipal. Dicha declaración contendrá además las especificidades de la intervención en el sector del distrito declarado como Área de Protección Ambiental (APEA) y las disposiciones respecto de la protección y preservación que correspondan y la normativa particular que elaborará el Departamento Ejecutivo y elevará al Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 21º: Área de Reserva (AR) El Área de Reserva es el instrumento que tiene la autoridad municipal para evitar la utilización o urbanización en un sector de la ciudad o en un conjunto de parcelas que presentan una situación de emplazamiento especial dentro del territorio municipal y que son susceptibles de encuadrarse en un Plan Especial o en un Plan de Detalle para estimular y/u ordenar el desarrollo de un proceso de urbanización, de renovación edilicia y/o de reconversión urbana, hasta tanto estos planes sean aprobados por el Concejo Municipal.

Artículo 22º: el Área de Interés Social (AIS)

El Área de Interés Social (AIS) es el instrumento que dispone la Municipalidad para contribuir, de distintas maneras, al desarrollo de un sector de la ciudad que presente claros signos de deterioro urbano y edilicio y/o de carencia de infraestructuras y equipamientos con el objetivo de generar condiciones de mejor calidad de vida para sectores de población de bajos ingresos.

Artículo 23º: Un sector de la ciudad podrá ser declarado Área de Interés Social por el Concejo Municipal a instancias del Departamento Ejecutivo que presentará -a tal efecto- una memoria que contenga los estudios y los objetivos que justifiquen tal declaración.

Artículo 24º: En la memoria que se eleve al Concejo Municipal deberá indicarse expresamente el plazo de vigencia de la declaración de Área de Interés Social.

Artículo 25º: Dentro de un sector de la ciudad declarado como Área de Interés Social, el Departamento Ejecutivo podrá comprar en forma directa los bienes inmuebles que se consideren necesarios para:

- La regularización de la situación dominial de un asentamiento irregular existente en el mismo inmueble;
- La construcción de viviendas de interés social;
- La reubicación de familias provenientes de un asentamiento irregular;
- La construcción de espacios públicos, equipamientos comunitarios y obras de infraestructura.

Capítulo Quinto

Banco de Tierras

Artículo 26º: El Departamento Ejecutivo Municipal creará el Banco de Tierras el que el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) Construcción de Viviendas
- b) Espacios Públicos de Uso Comunitario
- c) Espacios Públicos Verdes
- d) Uso Educativo, Social, Cultural y Deportivo

e) Espacio destinado a utilidad pública

Artículo 27º: El Departamento Ejecutivo Municipal implementará programas tendientes al ingreso de tierras destinadas al Banco de Tierras y programas tendientes a la adjudicación final de inmuebles.

Artículo 28º: Los instrumentos empleados para el ingreso de tierras serán:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Dación por pago
4. Convenios con propietario
5. Subastas por Juicio de Apremio
6. Prescripción adquisitiva de dominio
7. Transferencia de tierras nacionales y provinciales al Municipio
8. Transferencia gratuita de derechos y acciones hereditarias
9. Expropiación
10. Cualquier otra forma de adquisición no prevista en los incisos anteriores

Artículo 29º: Los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales tendrán las siguientes características generales:

- a) Ubicarse en áreas urbanizadas o urbanizables
- b) Poseer la infraestructura y/o los servicios públicos necesarios

Artículo 30º: El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá el inicio de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio.

Artículo 31º: A los efectos de la determinación del estado de abandono, que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el Artículo anterior, deberán acreditarse los siguientes extremos:

- a) Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble, y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas Municipales vigentes, en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.
- b) Incumplimiento en el pago de Tasas Municipales.
- c) No comparecencia del responsable legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

Artículo 32º: El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para disponer la confección de los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, y que puedan escriturar a su favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Artículo 33º: El Departamento Ejecutivo Municipal implementara programas tendientes a adjudicar lotes que han sido recuperados para el patrimonio municipal mediante el Banco de Tierras.

Artículo 34º: Los lotes, terrenos o inmuebles se adjudicarán de acuerdo a los criterios y procedimientos que establece el Poder Ejecutivo Municipal, con asesoramiento del área social correspondiente. Estas adjudicaciones se realizarán a través de un Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 35º: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá donar Inmuebles del banco municipal de tierras, destinado a la construcción de planes de viviendas sociales por el estado nacional o provincial.

Título Tercero

Ordenamiento general del suelo dentro del territorio municipal

Capítulo Primero

Principios rectores del ordenamiento general del suelo

Artículo 36º: En acuerdo con los objetivos enunciados en el artículo N° 2 del Título Primero, se definen los siguientes principios rectores que dan marco a la política de ordenamiento urbanístico del territorio municipal:

- La priorización de la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada, según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- El condicionamiento de las operaciones de creación de nuevo suelo urbanizado, según un principio de desarrollo integral que garantice la calidad urbana de las futuras áreas urbanizadas en materia de infraestructuras, servicios, equipamientos y espacios públicos.
- El estímulo a la transformación de la ciudad respetando las particularidades de su patrimonio natural y edificado.
- La predisposición del suelo, las infraestructuras y los equipamientos para sustentar el desarrollo económico de la ciudad.

Artículo 37º: Clasificación urbanística del suelo.

A los fines de su ordenamiento urbanístico, el suelo del territorio municipal se clasificará en:

- Suelo urbanizado
- Suelo urbanizable

- Suelo no-urbanizable

Artículo 38º: A los efectos de la clasificación del suelo, se considerará “proceso de urbanización” a toda transformación de suelo que involucre cualquier tipo de actividad urbana.

Artículo 39º: El suelo urbanizado

Denominase suelo urbanizado al territorio municipal donde se verifica al menos una de las siguientes condiciones:

- Urbanización efectiva; el suelo que cuenta con apertura de calles, con dotación de infraestructuras -o con factibilidad de provisión- y que presenta algún nivel de ocupación -o de predisposición a tenerla.
- Urbanización formal; el suelo que cuenta con proyecto de urbanización y trazado oficial aprobados y con donación de espacios públicos efectuada.

Artículo 40º: Dentro del suelo urbanizado se identifican las siguientes subcategorías de suelo, que estarán sujetas a políticas de ordenamiento urbanístico diferenciadas.

- Suelo consolidado, aquel que presenta niveles de ocupación plena o semi-plena y que cuenta con una dotación de servicios e infraestructuras en gran parte completa.
- Suelo en proceso de consolidación, aquel que se encuentra en distintos estadios del proceso de ocupación y consolidación, que presenta una importante cantidad de parcelas y/o fracciones vacantes de uso y que cuenta con una dotación de infraestructuras y servicios incompleta.
- Suelo formalmente urbanizado sin ocupación, aquel que tiene un proyecto de urbanización y cesión de espacios públicos aprobados, donde no se ha procedido aún a la apertura de calles y, consiguientemente, donde no se registra ocupación alguna.

Artículo 41º: El suelo urbanizable

Denominase suelo urbanizable a los sectores del territorio municipal constituidos por tierras no urbanizadas que cumplen con las siguientes condiciones:

- No se encuentran afectadas por problemas de anegamiento y/o inundabilidad.
- Poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial primaria o secundaria).
- Poseen o pueden alcanzar factibilidad de provisión de infraestructuras y servicios.

Artículo 42º: El suelo no urbanizable

Denominase suelo no-urbanizable a los sectores del territorio municipal constituidos por Áreas de Protección Ambiental (APA) o por áreas destinadas al uso rural, relacionadas con la producción agropecuaria, forestal y/o frutihortícola, y que, por tales condiciones, no se considera apropiado para ser urbanizado. También se incluyen en esta categoría los terrenos que el Departamento Ejecutivo Municipal establezca como áreas inundables.-

Artículo 43º: La delimitación de las distintas categorías de suelo en el territorio.

La delimitación de las categorías de suelo definidas en los artículos anteriores se incorporará a las Normas Urbanísticas.-

Capítulo Segundo

De las políticas de protección del medio ambiente

Artículo 44º: El medio ambiente

El medio ambiente urbano y las áreas naturales o rurales que rodean la ciudad constituyen un valor patrimonial para la comunidad y, en este carácter, son objeto de políticas de valorización y protección, que involucran la regulación del uso de los recursos naturales, la preservación del paisaje natural y antropizado, el cuidado de la calidad del aire, del suelo y de los cursos y napas de agua y la regulación y control de las actividades que puedan incidir sobre la calidad de vida y la salud de la población.

Artículo 45º: Los objetivos referidos al medio ambiente

Las políticas de protección del medio ambiente están orientadas por los siguientes objetivos:

- mejorar las condiciones ambientales de la ciudad, en general, y de sus barrios, en particular, reforzando y protegiendo los elementos significativos de su paisaje en tanto definitorios de su calidad ambiental;
- proteger las condiciones de calidad de vida de la población reduciendo los impactos ambientales negativos causados por las actividades urbanas;
- controlar los niveles de contaminación del aire, del agua y del suelo y adoptar las medidas preventivas y mitigadoras correspondientes.

Artículo 46º: Los instrumentos específicos para la protección del medio ambiente:

A los efectos de llevar adelante su política de protección del medio ambiente, la Municipalidad dispondrá de los siguientes instrumentos básicos:

- a. El Plan Ambiental de la Ciudad de Malabrigo.
- b. La declaración de Áreas de Protección Ambiental (APA), según se define en el Título Segundo.

Artículo 47º: El Plan Ambiental

La definición de las políticas para la protección del medio ambiente y el detalle de las acciones concretas en esta materia se desarrollarán en el Plan Ambiental.

Artículo 48º: El Plan Ambiental tendrá como objetivo fundamental la implementación de estrategias y acciones tendientes al logro de un desarrollo urbano sustentable que compatibilice los principios de crecimiento económico con los de calidad de vida de la población, estableciendo definiciones sobre las siguientes cuestiones:

- a. la valorización y protección de las componentes geográficas, los recursos naturales y el paisaje;
- b. la protección de los sitios y los barrios cuya calidad ambiental es valorada positivamente por la comunidad;
- c. la identificación de áreas de protección ambiental y la definición de criterios generales para su regulación;
- d. la protección de los recursos vitales básicos;
- e. las estrategias de actuación sobre recursos ambientales de relevancia metropolitana, a consensuar con localidades vecinas;
- f. la definición de un Plan de Forestación para todo el municipio y el distrito priorizando la constitución de barreras forestales alrededor de núcleos y escuelas rurales

Título Cuarto

Disposiciones transitorias

Artículo 49º: Planes sectoriales

En consecuencia con el presente plan de ordenamiento territorial la Municipalidad de Malabrigo elaborará los siguientes planes sectoriales:

- Plan Ambiental
- Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana
- Plan Integral de Infraestructuras y Servicios
- Plan Integral de Vivienda
- Plan de Forestación.

Artículo 50º: Reglamento de edificación

En consonancia con este proceso de revisión de Normas Urbanísticas se efectuará simultáneamente la Revisión del Reglamento de Edificación de la ciudad.

ANEXO I

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

TITULO I

TÍTULOS Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO 1º: GENERALIDADES.

Las disposiciones de este Reglamento de Zonificación hacen a todos los aspectos concernientes al desarrollo de la ciudad, en cuanto al uso y división de la tierra, el área

edificable, el destino y las alturas de la edificación en coordinación con las directivas del Ordenamiento Urbano. En todos los casos prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallaren en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia.

ARTICULO 2º: OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Todo propietario, usuario, profesional o empresa debe conocer sus disposiciones y queda obligado a cumplirlas.

ARTICULO 3º: DEFINICIONES.

DEFINICIONES:

1) Con referencia a Industrias y Depósitos, las mismas pueden ser:

a) Inocuas: son aquellas que no provocan perturbaciones y/o molestias, y/o incomodidades de cualquier tipo en el área de su implantación.

b) Molestas: son aquellas que por los ruidos y/o vibraciones que produzcan o por los gases, humos, olores o polvos que proyecten, constituyan una molestia para la zona vecina.

c) Peligrosas: son aquellas donde se fabrican, manipulan y/o almacenan productos que pueden originar explosiones o combustiones de un modo fácil o espontáneo.

2) Ancho del lote: medida mínima tomada sobre la Línea de Edificación Municipal.

3) Comercio de uso diario: es aquel comercio minorista cuyas prestaciones estén relacionadas con las necesidades cotidianas de la familia, carnicería, verdulería, frutería, etc.

4) Comercio de uso frecuente; es aquel comercio minorista vinculado con las necesidades generales no diarias como ser: bazar, tiendas, librerías, ferreterías, etc.

5) Distritos: cada una de las delimitaciones realizadas para definir características específicas de uso, de ocupación de suelo, altura de la edificación y de la subdivisión de la tierra.

6) Uso accesorio: cualquier uso secundario con respecto al uso principal.

7) Uso comercial: es el correspondiente a un edificio donde se almacenan o comercializan cosas.

8) Uso industrial: es el correspondiente a un edificio o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transporta materiales o productos y al lugar donde se almacenan los objetos antes o después de su industrialización.

9) Uso residencial: es el correspondiente a un edificio destinado a la vivienda.

10) Uso no conforme: todo uso que contraviene disposiciones de este Reglamento.

11) Uso conforme: todo uso permitido en este Reglamento.

12) Vivienda: cuando en usos permitidos se habla de vivienda sin ningún agregado se hace referencia a viviendas unifamiliares y/o viviendas bifamiliares y/o viviendas multifamiliares.

13) Vivienda unifamiliar: es un edificio independiente ocupado como vivienda para una sola familia.

14) Vivienda multifamiliar: está constituida por una unidad correspondiente a tres o más viviendas.

TÍTULO II

DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 4º: ZONIFICACIÓN

A los fines de regular la subdivisión de la tierra y la construcción de edificios, según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, queda dividido el Municipio en distritos urbanos.

Cada distrito se distingue con una, dos o tres letras mayúsculas, que determinan su ubicación en el plano del Municipio.

Se establecen los siguientes distritos:

SUELO URBANO

- 1) Distrito A.C.1.: Área Central Mixta.
- 2) Distrito R.1: Área Residencial 1.
- 3) Distrito R.2: Área Residencial 1
- 4) Distrito ASB: Área sobre bulevares
- 5) Distrito AER.11: Área Especial Ruta 11

SUELO URBANIZABLE

- 6) Distrito AUP: Área Urbanización Prioritaria
- 7) Distrito AUC1: Área Urbanización Condicionada 1
- 8) Distrito AUC2: Área Urbanización Condicionada 2

SUELO PARQUES

PARQUES URBANOS

- 9) PANOR: Parque Norte Estación
- 10) PASUR: Parque Sur Predio Ferial
- 11) PALE: Parque Lineal Este Ciclovía
- 12) PALO: Parque Lineal Oeste Ciclovía

SUELO NO URBANIZABLE

INDUSTRIAS, TALLERES Y LOGISTICAS

- 13) AITS: Áreas Industrias y Talleres
- 14) RITS: Reservas Industrias y Talleres Secos (Vivero de Empresas)
- 15) ATyL: Área Transporte y Logística

SUELO RURAL AGROPECUARIO

- 16) Suelo Agrícola Mixto (SAM)
- 17) Depresiones Naturales. Área III (BN)
- 18) Suelo Monte y Forestado (SMF)
- 19) Sectores Bosque Nativo Protegidos
 - a) Bosque Nativo Categoría I
 - b) Bosque Nativo Categoría II
- 20) Valle de inundación del Arroyo Malabrigo, Arroyo El Toba y arroyuelo Malabriguito
 - a) Área I Cauce Arroyos
 - b) Área II
 - c) Área III
- 21) Sitios de valor paisajístico y de patrimonio cultural.
- 22) Patrimonio rural
- 23) Sitios Arqueológicos Valle Inundación Arroyo Malabrigo y Toba
- 24) Palmares
- 25) Zonas Periurbanas A Malabrigo (ZP)
- 26) Área de Proyectos Especiales R11 (APER11)
- 27) Camping Municipal Malabrigo (CMM)
- 28) Áreas Reservadas a Infraestructuras Territoriales
 - a) Traza Ruta Nacional N° 11
 - b) Traza ferrocarril
 - c) Rectificación de traza Ruta Provincial N° 87S
 - d) Rectificación de traza Ruta Provincial N° 88S

ARTÍCULO 5°: DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS.

5.1) Distrito A.C.1.: Área Central Mixta.

Conforme a Plano de Zonificación (Anexo A).

5.2) Distrito R.1: Área Residencial 1

Conforme a Plano de Zonificación (Anexo A).

5.3) Distrito R.2: Área Residencial 2

Conforme a Plano de Zonificación (Anexo A).

5.4) Distrito ASB: Área sobre bulevares

Está delimitado por las Avenidas Federico Sigel, Avenida 18 de Junio y de las Avenidas General López y Avenida General Obligado entre Avenida Federico Sigel y Avenida 18 de Junio.

5.5) Distrito AER.11: Área Especial Ruta 11

Está delimitado por los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 11 "Juan de Garay".

5.6) Distrito AUP: Área Urbanización Prioritaria

Según Plano de Zonificación.

5.7) Distrito AUC1: Área Urbanización Condicionada 1

Según Plano de Zonificación.

5.8) Distrito AUC2: Área Urbanización Condicionada 2

Según Plano de Zonificación.

5.9) PANOR: Parque Urbano Norte

Conforme a Plano de Zonificación (Anexo A).

5.10) PASUR: Parque Urbano Sur Predio Ferial

Conforme a Plano de Zonificación (Anexo A).

5.11) PULE: Parque Urbano Lineal Este

Compuesto por los espacios verdes entre Avenida General López y Calle Antonio Valli.

5.12) PULO: Parque Urbano Lineal Oeste

Según Plano de Delimitación.

5.13) AITS: Áreas Industrias y Talleres

Según Plano de Zonificación.

5.14) RITS: Reservas Industrias y Talleres Secos (Vivero de Empresas)

Según Plano de Zonificación.

5.15) ATyL: Área Transporte y Logística

Según Plano de Zonificación.

TÍTULO III

DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 6º: USOS PERMITIDOS, CARACTERÍSTICAS Y CALIDAD DE OCUPACIÓN Y
PARCELAMIENTO

6.1) DISTRITO A.C.1.: ÁREA CENTRAL MIXTA.

6.1.1) USOS PERMITIDOS:

1. Vivienda.
2. Comercio por menor de sustancias alimenticias.
3. Comercio por menor de indumentaria y calzados.
4. Comercio por menor de electrodomésticos.
5. Comercio por menor de artículos de uso diario.
6. Restaurantes, confiterías, bares.
7. Fabricación y venta de helados.
8. Elaboración de productos de panaderías y confiterías.
9. Agencias de viajes y turismo.
10. Ferretería y comercio de pinturas.
11. Joyerías y/o relojerías incluyendo reparaciones y/o fabricación de joyas.
12. Librerías, jugueterías y papelerías.
13. Farmacias y/o perfumerías.
14. Bancos, compañías de seguro y financieras.
15. Clubes y asociaciones.
16. Tintorerías y lavanderías.
17. Estudios de radio y televisión.
18. Estudios profesionales.
19. Clínicas y consultorios médicos y odontológicos.
20. Laboratorios de análisis bioquímicos.
21. Reparación de electrodomésticos.
22. Los usos que guarden clara analogía con los anteriores, siempre que sean absolutamente inocuos y no provoquen perturbaciones.
23. Los usos complementarios de cualquier uso principal permitido.

6.1.2) USOS PROHIBIDOS

1. Comercio por mayor sin playa de estacionamiento.
2. Comercio de materiales de la construcción.
3. Talleres mecánicos en general.
4. Talleres metalúrgicos.
5. Confiterías bailables.
6. Industrias.
7. Acopio de cereales y oleaginosas.
8. Venta y almacenamiento de agroquímicos.

6.1.3) USOS NO CONFORMES

Se entiende como uso no conforme cualquier actividad, edificio o instalación que exista en la parcela en el momento en que estas Normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados. La Municipalidad podrá convenir el cese, dentro del plazo que en cada caso se determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para ello: la antigüedad, estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la permanencia del uso no conforme ocasionara. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme. No se habilitaran ampliaciones ni usos complementarios de usos no conforme.

6.1.4) PARCELAMIENTO

Ancho mínimo del lote: 10,00 (diez) metros, superficie mínima: 200,00 (doscientos) metros cuadrados. No se admiten subdivisiones internas.

6.1.5) PARCELA NO CONFORME

Considérese Parcela No Conforme a las preexistentes a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que no cumplan con las medidas mínimas que la misma dispone.

6.1.6) CALIDAD DE OCUPACIÓN

Se entiende por factor de ocupación de suelo (FOS) la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y el área total del predio.

Se determinará en este distrito un FOS máximo de 0,75. El 25% libre de ocupación se localizará en el fondo de lote contribuyendo al fondo de manzana.-

Se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables. La superficie impermeable del lote nunca podrá superar el 80% del mismo.

Se contabilizan como superficies impermeables todas las superficies techadas y/o pavimentadas con materiales de baja permeabilidad tales como hormigón o carpeta asfáltica, que restrinjan la infiltración de agua en el terreno.

COCHERAS

Existirá obligación de construcción de cocheras complementarias a la actividad residencial o mixta (residencial más otro uso), a partir de dos unidades. En tal sentido, en edificios de vivienda colectiva o de usos mixtos (residencial más otro uso), se deberá construir una cochera cada dos unidades.

Los edificios comerciales o de servicios de más de 150 m² deberán incluir estacionamiento para clientes dentro del predio o fuera del mismo a fin de evitar la concentración de vehículos derivados de su actividad en la vía pública.

6.1.7) ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación será igual al ancho de la calle frentista del inmueble, tomándose como referencia la de 20 metros. Cuando se trate de viviendas colectivas o mixtas (residencial más otro uso permitido en el distrito).

6.1.8) RETIROS:

Para las edificaciones en altura (más de 10 m) se establecerá un retiro obligatorio frentista de 3 m integrado al espacio público de la vereda y equipado para uso público, en el que deberá predominar la cobertura vegetal, debiendo tratarse las medianeras del retiro como parte integrante de fachadas, es decir diseñado. Este retiro se computará para el FIS y habilitará la utilización del fondo del lote para cocheras cubiertas o semicubiertas, siempre y cuando se satisfagan los parámetros de iluminación y ventilación establecidos en el Reglamento de Edificación y se disponga de dispositivos de retardo para los desagües pluviales del edificio.

6.1.9) PREFACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Los edificios de viviendas colectivas, oficinas agrupadas o similares deberán presentar al municipio para su construcción las pre factibilidades técnicas emitidas por los prestadores de servicios de cloaca, agua y energía eléctrica a fin de evitar problemas en la cobertura de la nueva edificación.

La misma condición deberán cumplir las edificaciones con usos que sobredemanden cualquiera de esos servicios o soliciten más de 3 conexiones para el mismo predio.

6.1.10)

En el caso de edificaciones que superen los 6 m de altura y cuando exista en la vereda un tendido eléctrico de la red de media tensión, la distancia entre la red y cualquier parte del edificio no podrá ser nunca inferior a los 4.10 m a fin de evitar accidentes y conforme a las normas de seguridad nacionales para el tendido de redes eléctricas.

Retiro de cuatro metros frente línea de alta tensión.

6.2) DISTRITO R.1 Y R.2: ÁREAS RESIDENCIALES 1 Y 2.

6.2.1) USOS PERMITIDOS.

En este distrito se permitirán los mismos usos que los autorizados en el distrito A.C.M.

1. Armado de acumuladores.
2. Estaciones de servicio.
3. Mecánica de ciclomotores, moto vehículos, automóviles y camionetas.
4. Fabricación de productos de madera, muebles y accesorios.
5. Exhibición y venta de camiones y/o acoplados y sus accesorios.
6. Almacenes mayoristas.
7. Venta de materiales de construcción (corralones).

8. Reparación de neumáticos
9. Confiterías bailables

En todos los casos en que la actividad no esté taxativamente enumerada en estos incisos, se deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Municipal, a través de la Ordenanza pertinente.

Para todas aquellas construcciones que superen los 150 m² o que por su actividad supongan carga, descarga o estacionamiento de vehículos, se deberán incluir estacionamientos dentro o fuera del predio (en otro predio asociado) a fin de evitar la concentración de vehículos derivados de su actividad en la vía pública.

6.2.2) USOS PROHIBIDOS

1. Talleres mecánicos para camiones y maquinaria agrícolas.
2. Talleres metalúrgicos.
3. Industrias.
4. Acopio de cereales y oleaginosas.
5. Almacenamiento y venta de agroquímicos.

6.2.3) USOS NO CONFORMES

Se entiende como uso no conforme cualquier actividad, edificio o instalación que exista en la parcela en el momento en que estas Normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados. La Municipalidad podrá convenir el cese, dentro del plazo que en cada caso se determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para ello: la antigüedad, estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la permanencia del uso no conforme ocasionara. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme. No se habilitarán ampliaciones ni usos complementarios de usos no conforme.

6.2.4) PARCELAMIENTO.

Ancho mínimo del lote 10 (diez) metros, superficie mínima 200 (doscientos) metros cuadrados.

Se permitirán subdivisiones con lotes internos sólo en lotes de gran tamaño y el proyecto de subdivisión estará condicionado a la aprobación municipal. Los lotes internos no podrán ser inferiores ni en el ancho mínimo ni en la superficie mínima exigida para el distrito. En el caso de subdivisiones internas, deberán igualmente formular una propuesta de FIS y mantenimiento del Fondo de Manzana para su aprobación municipal a fin de garantizar la calidad ambiental del área.

6.2.5) PARCELA NO CONFORME

Considérese Parcela No Conforme a las preexistentes a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que no cumplan con las medidas mínimas que la misma dispone.

6.2.6) CALIDAD DE OCUPACIÓN

Se determinará en este distrito un FOS máximo de 0,75. El 25% libre de ocupación se localizará en el fondo de lote contribuyendo al fondo de manzana.-

Factor de Impermeabilización del Suelo = 0,20

6.2.7) ALTURA DE EDIFICACIÓN

Altura Máxima de Edificación R1 = 10 metros

Altura Máxima de Edificación R2 = 7 metros

6.3) DISTRITO ASB: ÁREA SOBRE BULEVARES.

3.1) USOS PERMITIDOS.

En este distrito se permitirán los mismos usos que los autorizados en el distrito A.C.M

1. Armado de acumuladores.
2. Estaciones de servicio.
3. Mecánica de automóviles, camionetas.
4. Fabricación de productos de madera, muebles y accesorios.
5. Exhibición y venta de camiones y/o acoplados y sus accesorios.
6. Almacenes mayoristas.
7. Venta de materiales de construcción (corralones).
8. Reparación de neumáticos.

En todos los casos en que la actividad no esté taxativamente enumerada en estos incisos, se deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Municipal, a través de la Ordenanza pertinente.

6.3.2) USOS PROHIBIDOS

1. Talleres mecánicos para camiones y maquinaria agrícolas.
2. Talleres metalúrgicos.
3. Industrias.
4. Acopio de cereales y oleaginosas.
5. Almacenamiento y venta de agroquímicos.

6.3.3) USOS NO CONFORMES

Se entiende como uso no conforme cualquier actividad, edificio o instalación que exista en la parcela en el momento en que estas Normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados. La Municipalidad podrá convenir el cese, dentro del plazo que en cada caso se determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para ello: la antigüedad, estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la permanencia del uso no conforme ocasionara. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme. No se habilitaran ampliaciones ni usos complementarios de usos no conforme.

6.3.4) PARCELAMIENTO

Ancho mínimo del lote 10 (diez) metros, superficie mínima 200 (doscientos) metros cuadrados. Se permitirán subdivisiones con lotes internos sólo en lotes de gran tamaño y el proyecto de subdivisión estará condicionado a la aprobación municipal. Los lotes internos no podrán ser inferiores ni en el ancho mínimo ni en la superficie mínima exigida para el distrito. En el caso de subdivisiones internas, deberán igualmente formular una propuesta de FIS y mantenimiento del Fondo de Manzana para su aprobación municipal a fin de garantizar la calidad ambiental del área.

6.3.5) PARCELA NO CONFORME

Considérese Parcela No Conforme a las preexistentes a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que no cumplan con las medidas mínimas que la misma dispone.

3.6) CALIDAD DE OCUPACIÓN.

Se determinará en este distrito un FOS máximo de 0,75. El 25% libre de ocupación se localizará en el fondo de lote contribuyendo al fondo de manzana.

Se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS), el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables. La superficie impermeable del lote nunca podrá superar el 80% del mismo.

Se contabilizan como superficies impermeables todas las superficies techadas y/o pavimentadas con materiales de baja permeabilidad tales como hormigón o carpeta asfáltica, que restrinjan la infiltración de agua en el terreno.

6.3.5) ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación será igual al ancho de la calle frentista del inmueble, tomándose como referencia la de 20 metros. Cuando se trate de viviendas colectivas o mixtas (residencial más otro uso permitido en el distrito). En el caso de edificaciones que superen los 6 m de altura y cuando exista en la vereda un tendido eléctrico de la red de media tensión, la distancia entre la red y cualquier parte del edificio no podrá ser nunca inferior a los 4.10 m a fin de evitar accidentes y conforme a las normas de seguridad nacionales para el tendido de redes eléctricas.

6.4) DISTRITO AER.11: ÁREA ESPECIAL RUTA 11

6.4.1) USOS PERMITIDOS

1. Vivienda unifamiliar.
2. Comercio por mayor.
3. Venta de autos, camiones y maquinaria agrícola.
4. Complejos deportivos.
5. Estaciones de servicio.
6. Restaurantes, confiterías, bares.
7. Corralón de venta de materiales de construcción.
8. Talleres mecánicos en general.

En todos los casos en que la actividad no esté taxativamente enumerada en éstos incisos, se deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Municipal, a través de la Ordenanza pertinente.

6.4.2) USOS PROHIBIDOS

1. Comercio por menor de artículos de uso diario.
2. Confiterías bailables.
3. Almacenamiento y venta de agroquímicos.

6.4.3) PARCELAMIENTO

Ancho mínimo del lote 50 (cincuenta) metros, superficie mínima 2500 (dos mil quinientos) metros cuadrados.

Se dispondrá una afectación de ocho metros para futura colectora y un retiro de diez metros.

6.4.4) PARCELA NO CONFORME

Considérese Parcela No Conforme a las preexistentes a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que no cumplan con las medidas mínimas que la misma dispone.

6.4.5) CALIDAD DE OCUPACIÓN

Se determinará en este distrito un FOS máximo de 0,75.

Se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables. La superficie impermeable del lote nunca podrá superar el 80 % del mismo.

TITULO IV

DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 7º: DISTRITOS, USOS PERMITIDOS, CARACTERÍSTICAS Y CALIDAD DE OCUPACIÓN Y PARCELAMIENTO

7.1) DISTRITO AUP: ÁREA URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Considérese Áreas de Urbanización Prioritaria las que a tal fin se identifican en el plano de zonificación. Los usos permitidos, el ancho mínimo de lote, la calidad de ocupación, y la altura de edificación se corresponderán con las previstas para los distritos Área Residencial 1 y 2; pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal disponer características especiales, las que deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal.

7.2) DISTRITO AUC1: ÁREA URBANIZACIÓN CONDICIONADA 1

Considérese Área de Urbanización Condicionada 1 las que a tal fin se identifican en el plano de zonificación. La autorización de urbanización de estas áreas estará sujeta al completamiento del cincuenta por ciento (50%) de las urbanizaciones en las áreas de urbanización prioritaria. Los usos permitidos, el ancho mínimo de lote, la calidad de

ocupación, y la altura de edificación se corresponderán con las previstas para los distritos Área Residencial 1 y 2; pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal disponer características especiales, las que deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal.

7.3) DISTRITO AUC2: ÁREA URBANIZACIÓN CONDICIONADA 2

Considérese Área de urbanización Condicionada las que a tal fin se identifican en el plano de zonificación. La autorización de urbanización de estas áreas estará sujeta al completamiento del cincuenta por ciento (50%) de las urbanizaciones en las áreas de urbanización condicionada 1. Los usos permitidos, el ancho mínimo de lote, la calidad de ocupación, y la altura de edificación se corresponderán con las previstas para los distritos Área Residencial 1 y 2; pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal disponer características especiales, las que deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal.-

7.4) DISTRITO AITS: ÁREAS INDUSTRIAS Y TALLERES

7.4.1) USOS PERMITIDOS Y CARACTERÍSTICAS

Se permite la implantación de aquellas industrias, galpones, silos y depósitos, que por su funcionamiento, procedimiento de elaboración, por las sustancias que almacenan o manipulan o las emanaciones que provocan, producen molestias al medio ambiente, excepto aquellas que desechen efluentes.

Se permiten los siguientes usos:

1. Industrias en general que no desechen efluentes.
2. Talleres mecánicos en general.
3. Talleres metalúrgicos.
4. Madereras, aserraderos y carpinterías.
5. Galpones para máquinas y herramientas agropecuarias.
6. Acopio de cereales y oleaginosas.
7. Almacenamiento y venta de agroquímicos.
8. En los casos no contemplados taxativamente, será necesario el dictado de la Ordenanza correspondiente del Honorable Concejo Municipal.

7.4.2) USOS PROHIBIDOS

1. Vivienda.
2. Industrias que desechen efluentes.
3. Usos no industriales.

7.4.3) PARCELAMIENTO

Ancho mínimo de Lote 40 metros, superficie mínima 1600 metros cuadrados.

7.4.3) CALIDAD DE OCUPACIÓN.

Se determinará en este distrito un FOS máximo de 0,80

Se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables. La superficie impermeable del lote nunca podrá superar el 80% del mismo.

7.5) RITS: RESERVAS INDUSTRIAS Y TALLERES SECOS

Considérese Área de Reserva Industrias y Talleres Secos la que a tal fin se identifica en el plano de zonificación. La misma tiene por objeto la ampliación del Áreas Industrias y Talleres, con idénticas características. No se autorizaran urbanizaciones de otro tipo en dicha área de reserva.

TITULO V

DEL SUELO PARQUE

ARTÍCULO 8º: DISTRITOS, USOS PERMITIDOS, CARACTERÍSTICAS Y CALIDAD DE OCUPACIÓN Y PARCELAMIENTO

8.1) PANOR: PARQUE URBANO NORTE

Área que correspondía a la Ex Estación Malabrigo con equipamientos educacionales y deportivos, preexistencias patrimoniales y superficie de actual vacancia urbana.

Parque público, plaza seca y de eventos, zonas varias (juegos, actividades al aire libre). Se desaconseja la inclusión de construcciones que no sean indispensables a su uso de Parque Urbano.

Ciclovía urbana articulando el circuito de Parque Urbano Lineal Este (PULE) y Parque Urbano Lineal Oeste (PULO).

8.2) ÁREA RESERVA PARA PARQUE URBANO SUR PREDIO FERIA

CARACTERIZACIÓN

Espacio de vacancia no urbanizado y con presencia de forestación de importancia al sur de la planta urbana actual y frente al área industrial. En parte del sector se presenta una depresión con la consecuente complejidad hidráulica a la hora de evacuación de aguas pluviales.

8.2.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

Convertirse en un Parque Público particularizado del suroeste de la ciudad, espacio verde de calidad, para articularse en conjunto con equipamientos de predio ferial o de exposiciones que actualmente carece la ciudad, en cercanía con los accesos principales desde Ruta Nacional N° 11 y la posibilidad de contar con sectores de estacionamiento adecuados a la escala de la intervención. Es condición la preservación del predio densamente forestado. Superficie aproximada de 16 hectáreas.

8.2.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

Cuenta con varias parcelas privadas sujetas a traslado de dominio y su reconversión en espacio verde público equipado. En relación a la preservación de los tres predios fuertemente forestados:

- Parcela Rural PI 0323006189020003 posee forestación a preservar catalogada como Categoría 2 Monte Nativo. Superficie aproximada de 5,00 hectáreas.

- Parcela Urbana PI 0323006189020007 posee forestación a preservar. Superficie aproximada de 2,00 hectáreas.

- Parcela Urbana PI 0323006189030141, parte de una parcela mayor afectada a AUP y AUC1, posee forestación a preservar. Superficie aproximada de 1,80 hectáreas.

8.2.3) CONDICIONES DE LOS USOS

- Parque Público, Predio Ferial y de Exposiciones.

- Ciclovía urbana articulando el circuito de Parque Urbano Lineal Este (PULE) y Parque Urbano Lineal Oeste (PULO).

- Es necesaria la afectación de un sector a Reservoirio Pluvial dada la condición comprometida de los desagües pluviales urbanos del sector.

8.3) PULE: PARQUE URBANO LINEAL ESTE

CARACTERIZACIÓN

Espacio público periurbano que articula espacio verde y de movilidad urbana no motorizada articulando distintos sectores del área urbana.

8.3.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Convertirse en un espacio público de calidad que articule distintos sectores del este y del norte del área urbana, aportando espacios verdes, forestación, espacios de estar y de recreación para el disfrute de los barrios aledaños.

- Convertirse en una opción de movilidad segura y de calidad sobre la base de una red de itinerarios peatonales y de un sistema de biciesendas para poder acceder a las áreas urbanas.

8.3.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

Su trayecto cuenta en su mayor parte con trazas y predios de condición pública, y en menor medida con parcelas privadas sujetas a traslado de dominio y su reconversión en espacio verde público equipado.

8.3.3) CONDICIONES DE LOS USOS

- Parque Público lineal

- Ciclovía urbana articulando el circuito de Parque Urbano Norte (PANOR) y Parque Urbano Sur - Predio Ferial (PASUR).

8.4) PARQUE URBANO LINEAL OESTE

CARACTERIZACIÓN

Espacio público periurbano que articula espacio verde y de movilidad urbana no motorizada articulando distintos sectores del área urbana.

8.4.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Convertirse en un espacio público de calidad que articule distintos sectores del oeste y del norte del área urbana, aportando espacios verdes, forestación, espacios de estar y de recreación para el disfrute de los barrios aledaños.
- Convertirse en una opción de movilidad segura y de calidad sobre la base de una red de itinerarios peatonales y de un sistema de bicisendas para poder acceder tanto a las áreas urbanas como industriales y logísticas.

8.4.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

Su trayecto cuenta en su mayor parte con trazas y predios de condición públicos, y en menor medida con parcelas privadas sujetas a traslado de dominio y su reconversión en espacio verde público equipado.

8.4.3) CONDICIONES DE LOS USOS

- Parque Público lineal
- Ciclovía urbana articulando el circuito de Parque Urbano Norte (PANOR) Y Parque Urbano Sur – Predio Ferial (PASUR)

TITULO VI

DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 9º: SUELO NO URBANIZABLE

Los suelos no urbanizables son las áreas que se preservan del desarrollo urbano y que se destinan al uso racional y sustentable de los recursos naturales o a la protección y preservación de áreas consideradas especiales del medio ambiente.

9.1) SUELO RURAL AGROPECUARIO

CARACTERIZACIÓN GENERAL

El suelo rural agropecuario corresponde a la tierra destinada a la actividad agrícola ganadera extensiva e intensiva y con usos de servicios asociados.

Su superficie representa un porcentaje menor en relación a áreas naturales no productivas o con bajo nivel de actividad, por ello es indispensable su conservación a través de una producción responsable compatible con un desarrollo sustentable.

9.1.1) SUELO AGRÍCOLA MIXTO (SAM)

CARACTERIZACIÓN

El Domo agrícola se ubica principalmente en la zona central oeste del distrito y constituye una estrecha franja de tierras altas con mayor grado de productividad agrícola por calidad de suelo y por el tipo de explotación, principalmente de agricultura extensiva.

9.1.2) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.1.3) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas colectivas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.

USOS DOMINANTES

1. Producción agropecuaria extensiva.
2. Usos complementarios.
3. Producción agropecuaria intensiva.
4. Ganadería.
5. Viviendas unifamiliares de productores o trabajadores rurales.

9.2) DEPRESIONES NATURALES. ÁREA III (BN)

CARACTERIZACIÓN

Zonas en depresión topográfica con suelo de características salinas y con retención de aguas pluviales ubicadas en general en las zonas más altas del distrito.

9.2.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Mantenerse como zonas de amortiguación de régimen pluvial con explotación agrícola compatible con un uso racional de los recursos y cuidado de las preexistencias ambientales.
- Estas zonas son espacios frágiles vinculados a los sistemas fluviales y cuencas de los valle de inundación, y su delimitaciones se tienen que asociar a criterios de prevención de riesgos, existencia de valores ecológicos y paisajísticos, calidad suelo agronómico o potencialidad recreativa.

9.2.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

ADVERTENCIA DE USO

La autoridad de aplicación informará a los propietarios de inmuebles su inclusión dentro de las zonas con riesgo de inundación, y advertirá a la comunidad que las actividades desarrolladas en estas áreas sufren de la contingencia de inundación.

- 1) Promover las actividades económicas a través de la adecuación de todas las obras de infraestructura a las condiciones naturales dominantes.
- 2) Promover el desarrollo y la utilización de tecnologías aplicables a las distintas actividades que se desarrollen en ésta área.
- 3) Promover la contratación de seguros de riesgo que minimicen los daños por la contingencia de inundación.

4) Difundir las limitantes y riesgos que implica desarrollar actividades económicas en ésta área.

9.2.3) CONDICIONES E INDICADORES

Condiciones para la subdivisión del suelo. Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 4 Domo Agrícola: 500 ha.

9.2.4) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.2.5) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas individuales y colectivas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.
7. Establecimientos de crías intensivas de aves, porcinas y vacunas.

USOS DOMINANTES

1. Ganadería extensiva.
2. Usos complementarios.
3. Producción agropecuaria extensiva.

9.2.6) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios. Sólo están permitidos los carteles indicativos de la actividad que se realiza en el lugar de emplazamiento, los cuales admitirán un máximo de 2 m² de superficie y no podrán superar la altura máxima de la edificación.

9.2.7) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua. Sólo se admitirán alteos para construcciones complementarias al uso agrícola. Los mismos deberán contar con autorización expresa por parte del municipio y no podrán interrumpir cursos de agua.

9.2.8) FORESTACIÓN

Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar y al uso de leña en escala doméstica.

9.2.9) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

9.3) SUELO MONTE Y FORESTADO (SMF)

CARACTERIZACIÓN GENERAL

Es suelo rural en zonas altas o bajas asociadas a los valles de inundación, con cobertura de monte variado, en macizos o dispersos, normado o no, usualmente parte de ecosistemas forestales naturales con diversas especies de flora y fauna asociados en conjunto con el medio que los rodea. Brindan diferentes servicios ambientales y productivos.

9.31) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Preservar el área como ecosistemas forestales naturales integrados a explotaciones asociadas a silvicultura y a la producción sustentable. La silvicultura como técnica que se aplica a las masas forestales para poder obtener de ellas una producción diversificada y sostenible de bienes y servicios, orientada a la conservación del medio ambiente, a la protección de cuencas hidrográficas, al mantenimiento de pastos para el ganado y a la función pública y económica de los bosques.
- Incentivar las Explotaciones Agrarias Estratégicas, aquellas que aúnan un alto valor agrológico (uso responsable de los recursos naturales) con la generación de cadenas de valor (productivos y sociales).

9.3.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 4 Domo Agrícola: 500 ha.

9.3.3) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.3.4) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas colectivas.
2. Usos industriales.
3. Producciones agropecuarias intensivas de engorde a corral.
4. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
5. Hotelería, centros comerciales y de diversión.
6. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.

USOS DOMINANTES

1. Silvicultura, silvopastoril.
2. Apícola
3. Usos complementarios.
4. Ganadería.
5. Producción agropecuaria intensiva.
6. Viviendas unifamiliares de productores o trabajadores rurales.

9.3.5) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios. Sólo están permitidos los carteles indicativos de la actividad que se realiza en el lugar de emplazamiento, los cuales admitirán un máximo de 2 m² de superficie y no podrán superar la altura máxima de la edificación.

9.3.6) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua. Sólo se admitirán alteos para viviendas o refugios para salvaguardarlas de las inundaciones pluviales. Las mismas deberán contar con autorización expresa por parte del municipio y no podrán interrumpir cursos de agua.

9.3.7) FORESTACIÓN

Se permitirá la plantación de especies nativas en torno a viviendas o refugios.

Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar, al uso de leña en escala doméstica y de materiales para la vivienda unifamiliar y las instalaciones anexas.

9.3.8) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

9.4) SECTORES BOSQUE NATIVO PROTEGIDOS

CARACTERIZACIÓN

Área de monte en sus distintas instancias de conservación en donde se mezclan producciones agropecuarias extensivas con mosaicos de monte nativo.

9.4.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

En el Programa Calidad Ambiental de la Línea 1 Territorio Integrado del Plan Estratégico Provincial, se plantea el Plan de gestión de la cuenca forestal para el manejo de los ecosistemas forestales mediante criterios de ecología del paisaje, corredores biológicos, protección de cuencas hídricas con participación de las comunidades en el marco de la Ley Nacional N° 26.331, zonificación del monte nativo, optimización de tareas de fiscalización y control por incumplimiento de la ley 26.331.

- Será prioritario para el área mantener las características ambientales del monte nativo en conjunto con una explotación racional y sustentable de las áreas con menor valor ambiental. Todo monte bajo y arbolado disperso nativo es espacio valioso a conservar y mantener en el marco de la legislación forestal.

- Se prohíbe la tala que no esté orientada por la autoridad forestal ni asociada a un proyecto de restauración y mejora, y estableciendo una labor

silvícola cuidadosamente planificada, con criterios de protección natural, que elimine los residuos y realice las labores cuando el impacto sobre la fauna y la flora sea menor.

- Será prioritario en las zonas intermedias de monte que forman mosaico, mantener con sectores arbolados intermedios los cuales pudieran estratificarse y madurar el ecosistema, y zonas de transición en donde se pueda realizar una explotación agropecuaria compatible con el área.

- Utilizar el criterio de conectividad biológica para delimitar una red de espacios naturales configurando una trama continua que una los principales espacios protegidos. En esta tarea debe coordinarse con los planeamientos de los municipios contiguos.

9.4.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 1 Valle de Inundación de Monte Nativo: 2.500 ha.

9.4.3) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.5) BOSQUE NATIVO CATEGORÍA I

9.5.1) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Vivienda unifamiliar.
2. Viviendas colectivas.
3. Usos industriales.
4. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
5. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
6. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
7. Almacenaje de productos fitosanitarios.

USOS DOMINANTES

- Preservación.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Producción agropecuaria intensiva de colmenares.

9.5.2) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios.

9.5.3) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua.

9.5.4) FORESTACIÓN

Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar, al uso de leña en escala doméstica y de materiales para la vivienda unifamiliar y las instalaciones anexas.

9.5.5) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

9.6) BOSQUE NATIVO CATEGORÍA II

9.6.1) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas colectivas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.

USOS DOMINANTES

- Ganadería

USOS COMPLEMENTARIOS

- Producción agropecuaria intensiva de colmenares.
- Viviendas unifamiliares de productores o trabajadores rurales.

9.6.2) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios. Sólo están permitidos los carteles indicativos de la actividad que se realiza en el lugar de emplazamiento, los cuales admitirán un máximo de 2 m² de superficie y no podrán superar la altura máxima de la edificación.

9.6.3) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua. Sólo se admitirán alteos para viviendas o refugios a salvo de las inundaciones pluviales. Las mismas deberán contar con autorización expresa por parte del municipio y no podrán interrumpir cursos de agua.

9.6.4) FORESTACIÓN

Se permitirá la plantación de especies nativas en torno a viviendas o refugios.

Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar, al uso de leña en escala doméstica y de materiales para la vivienda unifamiliar y las instalaciones anexas.

9.6.5) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

9.7) VALLE DE INUNDACIÓN DEL ARROYO MALABRIGO, ARROYO EL TOBA Y ARROYUELO MALABRIGUITO

CARACTERIZACIÓN

Área territorial que comprende el curso de los arroyos Malabrigo, El Toba y Malabriguito, ambas márgenes y áreas de sus valles de inundación según Ley Provincial 11730/00.

9.7.1) ÁREA I CAUCE ARROYOS

9.7.1.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Estas áreas que corresponden a los cauces naturales de los arroyo Malabrigo y El Toba y el arroyuelo Malabriguito, con sus zonas de playas y de riberas son los espacios de mayor calidad ambiental, tanto por sus valores ecológicos y paisajísticos como por su fragilidad frente a los usos, por lo que merecen ser preservados de toda transformación, donde todas las actuaciones que se realicen tengan como objetivo su mejor conservación.

- Al determinar el área, se incluyen en la misma a las zonas de riberas que son los ámbitos más próximos a los cursos de agua y las áreas de transición, donde el nivel freático es alto y la vegetación está estrechamente ligada a la humedad del suelo. En ellas se asegurará el mantenimiento de la vegetación nativa, de forma que se conserve como unidad paisajística y continuidad espacial de la ribera a la faja territorial con su vegetación asociada con toda su heterogeneidad y variabilidad fisiográfica que incide en la biodiversidad del área. Se debe tener control de la forestación de las riberas y albardones con especies foráneas que pueden afectar a los ecosistemas autóctonos.

9.7.1.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 1 Valle de Inundación de Monte Nativo: 2.500 ha.

9.7.1.3) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.7.1.4) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas.

RESTRICCIONES DE USO

Toda actividad, construcción y emprendimiento a iniciarse dentro de los límites del área II está sujeto a los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación y deben contar con la autorización de este organismo, quien aprobará los proyectos únicamente cuando:

a) No obstaculice el escurrimiento natural de las aguas.

b) Se adopten las previsiones necesarias para anular el riesgo de inundación o sean compatibles con el riesgo. Dicha aprobación en ningún caso otorga derecho a indemnizaciones ni reconocimiento alguno por parte del Estado Provincial.

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.
7. Establecimientos de cría o engorde intensivo de aves, porcinos y vacunos.

USOS DOMINANTES

- Actividades asociadas a la explotación sustentable del turismo: safari fotográfico, cabalgatas, etc.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Ganadería de baja intensidad.

9.7.2) ÁREA II

CARACTERIZACIÓN

Corresponde a las vías de evacuación de crecidas del arroyo y área de almacenamiento en lagunas interiores temporarias.

9.7.2.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Mantenerse como zonas de amortiguación de régimen fluvial con explotación ganadera compatible con un uso racional de los recursos y cuidado de las preexistencias ambientales.

- Estas zonas son espacios frágiles vinculados a los sistemas fluviales y cuencas de los valles de inundación, y sus delimitaciones se tienen que asociar a criterios de prevención de riesgos, existencia de valores ecológicos y paisajísticos, calidad de suelo agronómico o potencialidad recreativa.

9.7.2.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

- Alentar la instauración de un régimen impositivo diferencial mediante recargos sobre bienes y transacciones de quienes construyan o adquieran inmuebles en esta zona, luego de aprobada y publicada la cartografía.
- Diseñar planes habitacionales en zonas no inundables a fin de promover la reubicación de pobladores en otras áreas.
- Favorecer el libre escurrimiento de las aguas, pudiendo demoler las obras construidas en violación a las disposiciones de ley. Cuando la fecha de construcción sea posterior a la de aprobación y publicidad de la cartografía, se hará a costa del propietario y, si fuera anterior, a cargo del Estado y previa adquisición del dominio.

9.7.2.3) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 1 Valle de Inundación de Monte Nativo: 2.500 ha.

9.7.2.4) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.7.2.5) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas.

RESTRICCIONES DE USO

Toda actividad, construcción y emprendimiento a iniciarse dentro de los límites del área II está sujeto a los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación y deben contar con la autorización de este organismo, quien aprobará los proyectos únicamente cuando:

- a) No obstaculice el escurrimiento natural de las aguas.
- b) Se adopten las previsiones necesarias para anular el riesgo de inundación o sean compatibles con el riesgo. Dicha aprobación en ningún caso otorga derecho a indemnizaciones ni reconocimiento alguno por parte del Estado Provincial.

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.

USOS DOMINANTES

1. Actividades asociadas a la explotación sustentable del turismo: safari fotográfico, cabalgatas, etc.
2. Usos complementarios.
3. Ganadería de baja intensidad.

9.7.3) ÁREA III

CARACTERIZACIÓN

Corresponde a las zonas bajas inmediatamente posterior a las vías de evacuación de crecidas del arroyo que presentan algún grado de afectación temporal por inundaciones.

9.7.3.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Promover las actividades económicas y productivas a través de la adecuación de todas las obras de infraestructura a las condiciones naturales dominantes.
- Estas zonas son espacios frágiles vinculados a los sistemas fluviales y cuencas de los valles de inundación, y sus delimitaciones se tienen que asociar a criterios de prevención de riesgos, existencia de valores ecológicos y paisajísticos, calidad de suelo agronómico o potencialidad recreativa.

9.7.3.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

- Alentar la instauración de un régimen impositivo diferencial mediante recargos sobre bienes y transacciones de quienes construyan o adquieran inmuebles en esta zona, luego de aprobada y publicada la cartografía.
- Favorecer el libre escurrimiento de las aguas, pudiendo demoler las obras construidas en violación a las disposiciones de ley. Cuando la fecha de construcción sea posterior a la de aprobación y publicidad de la cartografía, se hará a costa del propietario y, si fuera anterior, a cargo del Estado y previa adquisición del dominio.

9.7.3.3) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 1 Valle de Inundación de Monte Nativo: 2.500 ha.

9.7.3.4) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.7.3.5) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas.

RESTRICCIONES DE USO.

Toda actividad, construcción y emprendimiento a iniciarse dentro de los límites del área III está sujeto a los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación y deben contar con la autorización de este organismo, quien aprobará los proyectos únicamente cuando:

a) No obstaculice el escurrimiento natural de las aguas.

b) Se adopten las previsiones necesarias para anular el riesgo de inundación o sean compatibles con el riesgo. Dicha aprobación en ningún caso otorga derecho a indemnizaciones ni reconocimiento alguno por parte del Estado Provincial.

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas.
2. Usos industriales.
3. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
4. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
5. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
6. Almacenaje de productos fitosanitarios.
7. Establecimientos de cría y engorde intensivo de aves, porcinos y vacunos.

USOS DOMINANTES

1. Ganadería de baja intensidad.
2. Usos complementarios.
3. Explotaciones agropecuarias extensivas.

9.8) ÁREA PATRIMONIO RURAL

CARACTERIZACIÓN

Ámbito rural de calidad ambiental u hito de carácter monumental rural que por sus características particulares de existencia histórica, de calidad constructiva, o de calidad ambiental es necesario preservar y revalorizar.

9.8.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- El patrimonio rural debe ser conservado, puesto en valor y rehabilitado al uso y goce de la sociedad toda como elemento importante de identidad

social, y como integrante de la cadena de valor del turismo regional, debe contribuir al arraigo de la población rural en su medio.

- La administración municipal debe ser el tutor del patrimonio rural del distrito mediante programas específicos, y dentro de ellos debe incentivar la conservación y restauración de edificios y otros elementos de interés mediante políticas de fomento.
- Los entornos inmediatos de los elementos catalogados contarán con estrategias definidas desde el planeamiento urbanístico para la protección de vistas y el control de nuevas construcciones en y desde sus principales observatorios o miradores.

9.8.2) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse actividades, obras ni emprendimientos públicos o privados que destruyan, desfiguren o pongan en riesgo el elemento patrimonial.

USOS DOMINANTES

- Los usos asociados que no alteren o agredan el patrimonio, como ocio y turismo fotográfico y cultura.
- Lugares de interpretación histórica como museos o muestras permanentes.

USOS COMPLEMENTARIOS

- En caso de que el Proyecto Urbano de Sector lo dictamine, usos asociados a la prestación de servicios al turista como gastronomía, comercios de artesanías.

9.9) SITIOS ARQUEOLÓGICOS VALLE INUNDACIÓN ARROYO MALABRIGO Y TOBA

CARACTERIZACIÓN

Estos sitios generalmente son espacios de reducido tamaño pero potencialmente amplios en superficie que presentan algún valor de preexistencias singular desde el punto de vista científico, educativo o cultural, que exige su protección como elemento valioso y recurso para la promoción.

9.9.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Se debe tender a un régimen de control por parte de la administración municipal que asegure su conservación y posible puesta en valor. No debe tolerarse ninguna acción transformadora, preservando su entorno ampliado, sino tan solo acciones de puesta en valor que no modifiquen las características que los hacen singulares.

9.9.2) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse actividades, obras ni emprendimientos públicos o privados que destruyan, desfiguren o pongan en riesgo el elemento patrimonial.

9.10) PALMARES

CARACTERIZACIÓN

Área de especies de palmares diseminados principalmente en el norte y el este del Distrito, conformando macizos o unidades dispersas en áreas cercanas a los valles de inundación o en zonas rurales en donde se mezclan con producciones agropecuarias extensivas.

En terrenos altos se encuentran poblaciones de palmeras Yatay, en convivencia con área agroproductiva extensiva y en peligro de desaparición por deforestación.

En las zonas bajas de los valles de inundación se encuentran poblaciones de palmares Caranday.

9.10.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

En el Programa Calidad Ambiental de la Línea 1 Territorio Integrado del Plan Estratégico Provincial, se plantea el Plan de gestión de la cuenca forestal para el manejo de los ecosistemas forestales mediante criterios de ecología del paisaje, corredores biológicos, protección de cuencas hídricas con participación de las comunidades en el marco de la Ley Nacional N° 26.331, zonificación del monte nativo, optimización de tareas de fiscalización y control por incumplimiento de la ley 26.331

- Será prioritario para el área mantener las características ambientales del monte nativo (catalogado o no) en conjunto con una explotación racional y sustentable de las áreas con menor valor ambiental.

- Se prohíbe la tala que no esté orientada por la autoridad forestal ni asociada a un proyecto de restauración y mejora, y estableciendo una labor silvícola cuidadosamente planificada, con criterios de protección natural, que elimine los residuos y realice las labores cuando el impacto sobre la fauna y la flora sea menor.

9.10.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las subdivisiones de suelo están alcanzadas por la Ley N° 9319. Región 1 Valle de Inundación de Monte Nativo: 2.500 ha.

9.10.3) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales.

9.10.4) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Viviendas unifamiliares.

2. Viviendas colectivas.
3. Usos industriales.
4. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
5. Hotelería, centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
6. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
7. Almacenaje de productos fitosanitarios.

USOS DOMINANTES

- Preservación

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Producción agropecuaria intensiva de colmenares.
2. Ganadería de muy baja ocupación.

9.10.5) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios.

9.10.6) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua.

9.10.7) FORESTACIÓN

Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar, al uso de leña en escala doméstica y de materiales para la vivienda unifamiliar y las instalaciones anexas.

9.10.8) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

ARTÍCULO 10º: ZONAS PERIURBANAS A MALABRIGO (ZP)

CARACTERIZACIÓN

Zonas aledañas a la planta urbana que cuentan con ocupaciones dispersas de viviendas y usos mixtos en conjunto con áreas de vacancia y de explotación agrícola intensivas históricas (quintas).

10.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Consolidarse como áreas de usos mixtos compatibles con sectores agropecuarios de actividad intensivas de característica agroecológicas.

- Incentivar la creación de quintas de ocio en suelo rural periurbano, públicas o privadas o mixtas, además de su condición económica productiva constituyen un equipamiento que permite mantener la vinculación entre la población y el suelo con importantes beneficios para la salud pública. Este uso podría ser una manera de

agregarle valor a las explotaciones consideradas estratégicas o pequeñas explotaciones periurbanas sin proyecto de futuro (difícil viabilidad económica, falta de relevo generación) donde históricamente la urbanización fue la única opción posible.

- Se conforma como un área de Explotaciones Agrarias Estratégicas, aunando un alto valor agrológico (uso responsable de los recursos naturales) con la generación de cadenas de valor (productivo y social) en dos sentidos:

- *Turismo Rural y de fin de semana:* Ciudad y distrito amigable, servicios a campo, consumo agroecológico, safari fotográfico, turismo por grupos etarios.

- Con otros sectores periurbanos (áreas de industrias y logística y sector de Ruta Nacional N° 11) se configura como un área de transición y de protección del uso de agroquímicos de planta la urbana.

10.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

- A largo plazo se constituyen como la reserva de expansión urbana una vez que el suelo urbano y urbanizable sea considerado insuficiente. Para considerarse urbanización en la misma deberá adquirir la categoría de suelo urbanizable por la administración municipal.

- Cuando se realicen ventas por parte de los propietarios de las parcelas afectadas dentro de estas áreas, se establece que como primer propósito para adquiridas sea el estado municipal a través de tasación de valor de mercado.

10.3) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Queda definida por las parcelas periurbanas afectadas al área.

Se podrán dividir las parcelas por debajo de la Unidad Mínima Rural en el área delimitada por el área suburbana en la Unidad Mínima de Explotación para el Área para uso exclusivo con producción agroecológica.

10.3.1) DIMENSIONES DE LA PARCELA

La parcela o unidad de explotación económica mínima para explotación agroecológica: frente mínimo 100 m; superficie mínima 25.000 m² (2,5ha).

Parcela para vivienda unifamiliar única sin producción agroecológica, sólo producción autoconsumo: frente mínimo 100 m; superficie mínima 10.000 m² (1,0 ha).

10.3.2) FORMA DE LA PARCELA

Deberá admitir la inscripción en el polígono interior de la parcela un rectángulo de lado menor o igual al frente mínimo y lado mayor igual a 1 o hasta 3 veces el lado menor. No se permitirán angostamientos o martillos.

10.3.3) UBICACIÓN DE LA PARCELA

Deberán ser frentistas a Caminos Públicos Rurales, no admitiéndose parcela o lote interno.

10.4) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Se respetará el viario existente de caminos rurales. No están contempladas aperturas de nuevos viales en el área.

10.5) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS NO ADMITIDOS

1. Agricultura y actividades productivas industriales. Excepcionalmente se admitirán usos agrícolas con producción con agroquímicos en las zonas perimetrales con estricto cumplimiento de la Ley de Fitosanitarios en un plazo no mayor a 5 años vayan produciéndose el proceso de reconversión productiva de estas parcelas hacia cultivos orgánicos, y que a la fecha de aprobación de la presente norma se encuentren perfectamente delimitadas y observen este tipo de uso de modo verificable por el Municipio.
2. Expendio de combustibles, depósitos y áreas de almacenaje.
3. Centros comerciales y de diversión (discotecas, bares, etc.).
4. Barrios Cerrados y Barrios Chacras.
5. Almacenaje de productos fitosanitarios.
6. Ganadería intensiva tipo feed lot, cria y engorde de aves a corral.

USOS DOMINANTES

- Producción fruti-hortícola de baja escala o de subsistencia.

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Viviendas unifamiliares.
2. Ganadería: Se permitirá exclusivamente la ganadería con una carga de 0,5 equivalente vaca por hectárea de uso exclusivo para la producción asociada al autoconsumo y producciones familiares. Los propietarios de parcelas que posean ganadería, serán responsables del mantenimiento en condiciones adecuadas del ganado y de su sistema de evacuación, así como de las consecuencias ecológicas derivadas de su eventual abandono.

10.6) CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Se admitirá hasta una vivienda unifamiliar por cada lote o parcela. Las edificaciones no deberán superar los 150 m² cubiertos en el caso de viviendas y 200 m² en construcciones complementarias.

10.7) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Vivienda altura máxima = planta baja o 4 metros. Máxima 5.00 m para construcciones complementarias.

UBICACIÓN Y NIVEL DEL SUELO

Sólo podrá elevarse el nivel de suelo hasta una superficie 50% mayor que la correspondiente a la vivienda y sus construcciones complementarias.

VOLUMETRÍAS, FACHADAS Y CUBIERTAS

Los volúmenes edificados se dispondrán en forma aislada, utilizando las tipologías y materiales de construcción tradicionales de la región o propio de la zona rural. Todas las caras de la edificación deberán ser tratadas como fachadas principales.

10.8) PUBLICIDAD

Se prohíben expresamente los carteles publicitarios. Sólo están permitidos los carteles indicativos de la actividad que se realiza en el lugar de emplazamiento, los cuales admitirán un máximo de 2 m² de superficie y no podrán superar la altura máxima de la edificación.

10.9) MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Está prohibida la excavación y/o relleno del suelo firme o de los cursos de agua. Sólo se admitirán alteos para viviendas o refugios para salvaguardarlas de las inundaciones pluviales. Las mismas deberán contar con autorización expresa por parte del municipio y no podrán interrumpir cursos de agua.

10.10) FORESTACIÓN

Se permitirá la plantación de especies nativas en torno a viviendas o refugios. Se prohíbe toda tala y extracción de vegetación en el área a excepción de aquella destinada a las artesanías o actividades tradicionales en escala familiar, al uso de leña en escala doméstica y de materiales para la vivienda unifamiliar y las instalaciones anexas.

10.11) FUEGO

Se prohíbe la quema de pastizales y cualquier otro uso del fuego a excepción del uso doméstico.

ARTÍCULO 11º: AREA DE PROYECTOS ESPECIALES R11 (APER11)

CARACTERIZACIÓN

Ocupación al sureste de la planta urbana con grandes parcelas con frente a Ruta Nacional N° 11, que de un tiempo a esta parte está teniendo un proceso de subdivisión del suelo con usos variados condicionados con la travesía de la Ruta Nacional en su paso por la ciudad.

11.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Se espera el desarrollo de grandes equipamientos y viviendas que no tienen lugar en el área urbana consolidada, concebidos como lugares claves del desarrollo futuro y articulado al servicio del turismo y mixto urbano, integrado en un territorio de atractivo ambiental.

- Aun con la actual ocupación del suelo, es factible un desarrollo limitado y controlado sobre la travesía urbana de la Ruta Nacional N° 11 al pasar por la ciudad configurando calles colectoras y nudos de acceso (rotondas) para los atravesamientos controlados, contribuyendo a la funcionalidad y eficiencia de la movilidad territorial.

11.2) CONDICIONES E INDICADORES

Según Plan Parcial de Sector del Área aprobado por Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO 12º: CAMPING MUNICIPAL MALABRIGO (CMM)

CARACTERIZACIÓN

En el límite este del distrito ubicado sobre albardón costero oeste del Arroyo Malabrigo asociado al uso recreativo en zona de playa y de camping.

El área se encuentra libre de emprendimientos privados o viviendas individuales sin ocupaciones conflictivas con el carácter público de áreas cercanas a la ribera, por lo que es deseable que esta condición se mantenga.

12.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA

- Asociado a la transitabilidad que le otorga la Ruta Provincial N° 86S como corredor de oportunidad para actividades vinculadas al ocio-turismo dado la calidad ambiental y paisajística del Valle de Inundación del Arroyo Malabrigo, palmares y emprendimientos de turismo rural en general y en particular la costa oeste del arroyo Malabrigo, con el objeto de fomentar el crecimiento y la mejora de la oferta residencial temporaria vinculada a las actividades de ocio-turismo, en cualquier caso mediante desarrollos compactos y complejos, que garanticen la dotación de servicios y el refuerzo de infraestructuras en su caso.
- Preservar y/o recuperar en los caso de futuras ocupaciones el albardón costero y su paisaje natural como verdadero patrimonio natural y cultural irrenunciable en donde fundar el desarrollo de la actividad y las infraestructuras turísticas. Esta franja deberá donarse al dominio público, así como el conjunto de calles y espacios públicos propios del emprendimiento.
- Se admite cierta autonomía de uso y localización en función de las potencialidades del territorio que la sustenta, siempre pensándolas a las mismas como unidades autosuficientes en servicios y equipamientos.
- Para el sector se plantea una ocupación compatible con el riesgo hídrico, asociadas a incorporar medidas no estructurales en la urbanización y al diseño arquitectónico. Como tal se desaconseja la construcción de defensas hídricas realizadas con muros de hormigón o terraplenes, sustituyéndolas por formas más integrales de ocupación con el medio y la naturaleza.
- Se restringe el acceso de vehículos a la franja ribereña, incorporando espacios estratégicos de estacionamiento e induciendo o alentando recorridos o paseos peatonales paralelos al frente de agua.

12.2) FORMAS Y TIEMPOS DE GESTIÓN

- Promover un programa de gestión y convenios público-privados para la ocupación controlada y progresiva, manteniendo los espacios de ribera para el uso público. Como mínimo para esta gestión deberá disponerse de la dimensión mínima establecida para camino de sirga.

12.3) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

DIMENSIONES DE LA PARCELA

Frente mínimo 50.00 m. Superficie mínima 10.000 m².

FORMA DE LA PARCELA

Deberá admitir la inscripción en el polígono interior de la parcela un rectángulo de lado menor o igual al frente mínimo y lado mayor igual a 1 o hasta 3 veces el lado menor. No se permitirán angostamientos o martillos.

UBICACIÓN DE LA PARCELA

Deberán ser frentistas a calle pública sobre albardón costero o sobre calle Rural N° 4 posterior no admitiéndose parcela o lote interno.

12.4) CONDICIONES CARACTERIZACIÓN VIAL

Paras las urbanizaciones en el área se deberán dejar las siguientes reservas viales para:

- Camino de sirga de acceso y uso público que incluya áreas de playa existentes. Ancho 35 m de la línea de ribera.

- Vía de sentido norte sur posterior a los emprendimientos con categoría de Avenida con características paisajísticas particulares.

- Vía de atravesamiento de sentido este oeste con categoría de Avenida con características paisajísticas particulares.

12.5) CONDICIONES DE LOS USOS

PROHIBICIONES DE USO

No pueden realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que impidan el escurrimiento natural de las aguas.

Viviendas unifamiliares permanentes o temporarias excluyendo los asociados a administración de los complejos.

RESTRICCIONES DE USO

Toda actividad, construcción y emprendimiento a iniciarse dentro de los límites del área II está sujeto a los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación y deben contar con la autorización de este organismo, quien aprobará los proyectos únicamente cuando:

a) No obstaculice el escurrimiento natural de las aguas.

b) Se adopten las previsiones necesarias para anular el riesgo de inundación o sean compatibles con el riesgo. Dentro de esas previsiones no está contemplado el uso de anillos de defensa por movimientos de suelo o sistemas alternativos.

Dicha aprobación en ningún caso otorga derecho a indemnizaciones ni reconocimiento alguno por parte del Estado Provincial.

USOS DOMINANTES

- Servicio de Hotelería y cabañas.

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Servicios gastronómicos.
2. Servicios comerciales asociados al turismo.

12.6) CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

FOS máx. = 0,25 FOT máx. = 0,40 FIS mínimo = 0,60

12.7) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se plantean construcciones de unidades independientes morfológicamente unas de otras de predios linderos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima = planta baja y un piso o 7 metros.

RETIRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Se exige un retiro de 10 m de la línea de edificación que será objeto de un proyecto de parquizado integral con el corredor vial y los retiros sobre el eje medianero.

RETIROS MEDIANEROS

Se exige un retiro de 10 m de los ejes medianeros que será objeto de un proyecto de parquizado integral con el corredor vial y sobre la línea municipal

12.8) PUBLICIDAD

En ningún caso la cartelería podrá superar la altura máxima de la edificación y 3,00 m² de superficie, debiendo estar en armonía con el edificio. Están prohibidos los carteles publicitarios en paredes que den a medianeras.

No se admiten carteles por fuera de las líneas municipales.

ARTÍCULO 13º: ÁREAS RESERVADAS A INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

CARACTERIZACIÓN

Comprende la traza de la Ruta Nacional N° 11 y las trazas de las Rutas provinciales 87S y 88S y caminos rurales propuestos para la reubicación de trazas de las rutas provinciales antes mencionadas.

FINALIDAD Y DETERMINACIONES DE LAS ZONAS

Las áreas reservadas para infraestructuras territoriales de movilidad actúan por anticipación de las obras que se deben realizar para dar sustento al modelo de distrito deseado en cuanto a escala territorial. Con desarrollo generalmente lineal, en ellas se encuentran:

- El sistema de circulación territorial basado en las vías de atravesamiento de la Ruta Nacional N° 11 y la desactivada traza de las líneas ferroviarias.
- La refuncionalización de las actuales trazas de las Rutas Provinciales N° 87S y 88S.
- Las políticas de transporte tendrán en cuenta la refuncionalización del sistema viario existente, entendido al servicio de la relación local o regional y del conjunto de poblaciones de la región, y no sólo al servicio de territorios de borde como infraestructura de paso.

En pos de plasmar un funcionamiento eficiente del sistema viario propuesto, es necesario asegurar que estas redes viales no sufran acometidas imprevistas potencialmente conflictivas de conexiones asociadas a nuevos desarrollos que dificulten su régimen de servicio. Por ello los desarrollos propuestos sobre Ruta Nacional N° 11 deben ser autosuficientes resolviendo sus propias infraestructuras de circulación y asumir los costes de enlace con los nudos existentes o previstos, salvo que la planificación sectorial incorpore en su desarrollo específico nuevos accesos.

13.1) TRAZA RUTA NACIONAL N° 11

CARACTERIZACIÓN

El atravesamiento del distrito por parte de la Ruta Nacional N° 11 conlleva riesgos manifiestos para la seguridad vial, esto se potencia en la travesía urbana de la ciudad de Malabrigo y su área de influencia dada la complejidad de tipos de circulación vehicular en una traza de un solo carril por lado.

13.1.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES DE LA ZONA

La misma se basa en los siguientes criterios estratégicos de localización:

Criterio Territorial:

- El nudo vial de acceso entre la Autovía Ruta N° 11 y la Ruta Provincial N° 87S sería anterior a la travesía sobre el área urbanizada, lo que permitiría una mejor distribución del flujo pasante.

Criterio productivo:

- Da accesibilidad franca a la futura Área Industrial y de Servicios.

13.1.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES CARACTERIZACION VIAL

Son las reservas de suelo urbano necesarias para ejecutar obras de accesos de vinculación territorial y como ejes estructurados viales internos.

Se pretende de este modo generar una planta urbana con múltiples accesos urbanos, reequilibrando las vías de vinculación territoriales, caracterizándolos a cada uno en función de sus flujos y accesos. Asociados a ellos, la recualificación de actuales áreas de expansión urbana sin caracterización específicas.

- Acceso sur: Área Industrial y de Servicios y cruce de nueva traza de Ruta Provincial N° 87S, afectación a nudo de acceso Parcelas Rurales N° 0323006189180009, 0323006189040003, 0323006189190000, 0323006189050006.

- Acceso central: a planta urbana con nudo de acceso sin afectación de parcelas urbanas existentes.

- Acceso norte: acceso alternativo a planta urbana y área rural afectación a nudo de acceso Parcelas Rurales N° 0323006188560004, 0323006188820002, 0323006188810003.

- Cruce de nueva traza Ruta Provincial N° 88S, afectación a nudo de acceso Parcelas Rurales N° 0323006188960000, 0323006188970002, 0323006188400001.

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Se dispone de un área de servidumbre de traza de 20 metros a cada lado donde no se pueden realizar urbanizaciones o subdivisiones y está sujeto a régimen de expropiación mediante Ley Nacional como obra de Bien Común.

DIMENSIONES DE LA PARCELA

No se permiten divisiones de las parcelas sobre las trazas públicas ni tampoco de las parcelas adyacentes afectadas a servidumbre de traza a la misma.

13.2) TRAZA FERROCARRIL

CARACTERIZACION

Corresponde al factible servicio ferroviario para el transporte de cargas generales en particular a granel en relación a la rehabilitación del sistema Belgrano Cargas.

13.2.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES DE LA ZONA 26.2.1)

Suelo de reserva paralelo a la traza de vía en todo su recorrido sobre el Área de Transporte y Logística (ATyL) como eje de servicios y vinculación con área industrial para la factibilidad de la reactivación del sistema ferroviario.

Es de esperar que misma vuelva a ponerse en condición de operativa y habilitándose de nuevo el paso del servicio de trenes, como posible política de estado de avanzar progresivamente con el Belgrano Cargas y su renovada dinámica.

Es necesario orientar un desarrollo urbano que pueda generar las condiciones de circulación paralelas a manera de calles colectoras y de cruces controlados como forma de articular la ciudad y no comprometer su funcionalidad.

13.2.2) CONDICIONES E INDICADORES

CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Se dispone de un área de servidumbre de traza de 100 metros a cada lado donde no se pueden realizar urbanizaciones o subdivisiones y está sujeto a régimen de expropiación mediante Ley Provincial como obra de Bien Común.

DIMENSIONES DE LA PARCELA

No se permiten divisiones de las parcelas sobre las trazas públicas ni tampoco de las parcelas adyacentes afectadas a servidumbre de traza a la misma.

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS DOMINANTES

Trazas de vías y servicios asociadas al funcionamiento de las mismas.

USOS COMPLEMENTARIOS

A ubicarse únicamente en Área de Transporte y Logística (ATyL).

1. Estaciones de trasbordo.
2. Estaciones de transferencia de cargas.
3. Usos administrativos asociados a la prestación del servicio.

USOS PROHIBIDOS

No se contemplan usos que no estén directamente relacionados a la prestación del servicio ferroviario.

13.3) RECTIFICACIÓN DE TRAZA RUTA PROVINCIAL N° 87S

CARACTERIZACION

La Ruta Provincial N° 87S, actualmente de calzada natural, que corre de norte a sur en su transcurso por el distrito, encuentra una discontinuidad de traza al encontrarse con la planta urbana al norte de la ciudad en cercanías de la antigua Estación de Ferrocarril y vuelve a materializarse después del cruce al sur de la Ruta Nacional N° 11. Esta indeterminación y el atravesamiento de la planta urbana en sentido norte sur complejiza la circulación en su paso por el Distrito Malabrigo.

13.3.1) FINALIDAD Y DETERMINACIONES DE LA ZONA

Antes de la consolidación como ruta provincial en sentido norte sur y su mejora para el tránsito todo tiempo, se propone una nueva traza de la Ruta Provincial N° 87S en su paso por el distrito, que optimizaría recorridos y permitiría accesibilidad a infraestructuras territoriales, articulando y manteniendo el acceso consolidado de los puentes del Arroyo Malabrigo. Esta adecuación de traza utilizando los caminos rurales existentes, es anticipatoria a obras de mejoras y se basa en los siguientes criterios estratégicos de localización:

Criterio Territorial:

- Articulación en conjunto con la Ruta Provincial N° 88S una estructura de malla territorial de comunicación.
- Unificar los accesos al área productiva y de logística y de la Ruta Provincial en un solo nudo de atravesamiento convenientemente materializado.

Criterio productivo:

- La posibilidad de articular la estructura de malla de las Rutas Provinciales con la accesibilidad con el Frigorífico Municipal de Malabrigo, la futura Área Industrial y la disposición final de Residuos Sólidos Urbanos de la ciudad.
- Unificar la traza de la Ruta Provincial con el acceso al área de Industrias y Talleres y de Logísticas permitiendo la optimización y estratificación del tránsito pesado.

Criterio urbano:

- Alejamiento del pasaje de la Ruta Provincial hacia el área oeste de la planta urbana y su complejidad circulatoria una vez consolidada. Separación funcional de tipo de movilidad, tránsito pesado de paso y velocidad.

13.3.2) CONDICIONES CARACTERIZACION VIAL

Para la traza propuesta se plantea que trascurra por Camino Rural. A los efectos, los Caminos Rurales sobre la traza citada serán afectados a servidumbre de traza.

En su trascurrir en el área periurbana, considerar en el diseño los itinerarios ciclisticos lo suficientemente diversos para que puedan cubrir la mayor cantidad de necesidades de traslado en donde se desarrollen, principalmente:

- Bici sendas periurbanas, independiente de calle de penetración a parque industrial y frigorífico.
- Bici sendas periurbanas, independiente de calle de penetración a quintas periurbanas.

13.3.3) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PROHIBIDOS

No se contemplan usos que no estén directamente relacionados a la traza de la futura Ruta Provincial N° 87S.

13.4) RECTIFICACIÓN DE TRAZA RUTA PROVINCIAL N° 88S

CARACTERIZACIÓN

La Ruta Provincial N° 88S, actualmente de calzada natural, que corre de este a oeste en su transcurso por el distrito, encuentra una discontinuidad de traza en la intersección con la Ruta Nacional N° 11, haciéndose uso de ella por servidumbre de paso por alrededor del norte unos 4.400m hasta retomar la traza más al norte. Esta situación es una de las cuestiones que complejiza la circulación de la Ruta Nacional N° 11 en su paso por el Distrito Malabrigo.

Criterio Territorial:

- Desestimar el uso de la Ruta N° 11 como servidumbre de paso con dos puntos de acceso distintos, dejando un solo nudo de atravesamiento convenientemente materializado.
- Posibilidad de convertirse en una ruta transversal de comunicación todo tiempo hoy inexistente con los Distritos El Toba y Los Laureles.

Criterio productivo:

- La posibilidad de articular la transversalidad de la Ruta Provincial y unificar la accesibilidad con el Frigorífico Municipal de Malabrigo, la futura Área industrial y la disposición final de Residuos Sólidos Urbanos de la ciudad.

Criterio urbano:

- Alejamiento del pasaje de la ruta del borde norte de la planta urbana y su complejidad circulatoria una vez consolidada. Separación funcional de tipo de movilidad, tránsito pesado de paso y velocidad.
- Eliminación del efecto barrera de la Ruta para la expansión programada de la planta urbana al norte de la Estación de trenes.

13.4.1) CONDICIONES CARACTERIZACION VIAL

Para la traza propuesta se plantea que trascurra por Camino Rural. A los efectos, los Caminos Rurales sobre la traza citada serán afectados a servidumbre de traza.

En su transcurrir en el área periurbana, considerar en el diseño los itinerarios ciclisticos lo suficientemente diversos para que puedan cubrir la mayor cantidad de necesidades de traslado en donde se desarrollen, principalmente:

- Bici sendas periurbanas, independiente de calle de penetración a parque industrial y frigorífico.

- Bici sendas periurbanas, independiente de calle de penetración a quintas periurbanas.

13.4.2) CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PROHIBIDOS

No se contemplan usos que no estén directamente relacionados a la traza de la futura Ruta Provincial N° 88S.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

No se consideran ocupaciones que no sean de vía de circulación.

TITULO VII

RETIROS Y NORMAS ESTABLECIDAS PARA CALLES

ARTÍCULO 14º: RETIROS Y NORMAS ESTABLECIDA PARA CALLES

Se establecen retiros a partir de cada una de las Líneas Municipales de las arterias respectivas.

14.1) Este retiro será de 10 (diez) metros en todos los casos en las siguientes calles:

a) Avenida Federico C. Sigel: en su borde sur, desde la calle Gral. López hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 11.

b) Calle 18 de Junio en su borde norte en las Concesiones N° 36 y 33.

c) Calle Gral. Obligado en su borde oeste desde la calle 18 de Junio hasta la intersección con la Ruta Nacional N° 11.

14.2) Este Retiro será de 5 (cinco) metros en todos los casos en las siguientes calles:

a) Calle N° 2 en su borde este y oeste desde calle 18 de Junio hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 11.

14.3) RETIROS DE EDIFICACIÓN

14.3.1) Se aceptará un retiro obligatorio de la construcción en los distritos A.C.M., A.R.1 y A.R.2: Área Residencial de 3 (tres) metros para la construcción de viviendas y/o locales comerciales.

En los lotes de esquina se realizará el retiro sobre el lado menor.

14.3.2) En el distrito Áreas Industrias y Talleres (AITS) se respetará un retiro obligatorio de 10 (diez) metros.

TITULO VIII

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 15º: REQUERIMIENTOS DE PERMISO DE USO

Se deberá solicitar permiso de uso para:

1. Apertura de calles.
2. Mensurar predios y modificar el estado parcelario.

Deberá solicitarse igualmente permiso o habilitación para:

1. Traslado de negocio.
2. Cambio de rubros.
3. Anexo de rubros.
4. Cambio de razón social.
5. Clausura de rubro.
6. Cese de actividades.
7. Transferencias.
8. Iniciación de actividades

ARTÍCULO 16º: DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS

16.1) REQUISITOS NECESARIOS PARA PRESENTAR EXPEDIENTES DE HABILITACIÓN COMERCIAL

- a) Solicitud de expediente de uso, en Tesorería Municipal.
- b) Cumplimentada la información que en ella se pide presentarla en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos adjuntando además lo siguiente:
 1. Fotocopia del plano de propiedad.
 2. Contrato de alquiler, si no es propietario.
 3. Certificado de Bromatología.
 4. Libreta de Sanidad (Hospital).
 5. Plano de instalaciones eléctricas
 6. Plano de instalaciones sanitarias.
 7. Plan de emergencias si se trata de depósito, comercialización o fabricación de materiales inflamables.

La cumplimentación de los requisitos precedentes debe efectuarse previo a la apertura del local.

16.2) REQUISITOS PARA PRESENTAR EXPEDIENTE PARA LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

El trámite para la autorización de los proyectos para la subdivisión de la tierra, cuando no implique loteos y/o urbanizaciones en los distintos distritos del Municipio, deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

- a) Visación previa
 - Nota de solicitud.

- Dos copias del proyecto de acuerdo a las Normas vigentes municipales y provinciales.

Esta Presentación tendrá una validez de 120 días.

b) Presentación definitiva

- Nota de solicitud.
- Dos copias del proyecto (una copia va al expediente, la otra al propietario).

La documentación se presentará firmada por el propietario, profesional o empresa que intervenga con arreglo de las disposiciones de este Reglamento. Profesionales y/o empresas deberán mencionar al pie de su firma, el número de inscripción en el Consejo de Ingenieros y el domicilio legal. Todas las firmas serán aclaradas.

16.3) NORMAS GENERALES PARA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

Para toda tramitación que se presentare, en materia de fraccionamientos o loteos de tierra, será de aplicación lo previsto en la Ordenanza 1073/14 o la que en el futuro la reemplace. En todos los casos deberán presentarse constancias de factibilidad de servicios públicos.

16.4) CONVENIOS URBANÍSTICOS

La Municipalidad de Malabrigo podrá celebrar convenios urbanísticos con organismos Públicos, Privados y /o mixtos para acciones de urbanización conforme lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial. En dichos convenios la Municipalidad podrá asumir algunas y/o todas las obligaciones impuestas al loteador por la Ordenanza 1073/14 en materia de provisión de obras de infraestructuras a cambio de la cesión de terrenos en la misma urbanización o donde el Departamento Ejecutivo Municipal considere prioritario para su incorporación al banco de tierras municipal

Los convenios urbanísticos tendrán vigencia a partir de la convalidación del Concejo Municipal.

ANEXO II

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA DE ADHESIÓN LEY PROVINCIAL N° 13.372

Art. 1º) Adhiérase la Municipalidad de Malabrigo a la Ley Provincial N° 13.372 De Ordenamiento De Bosques Nativos.

Art. 2º) Designase a la Secretaría de Producción Municipal como el organismo que colaborará con la autoridad de aplicación en la implementación y seguimiento de la citada Ley.

Art. 3º) Declárese al Área Los Palmares como Área de Protección Ambiental.

Art. 4º) De Forma

ANEXO III

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA DE ADHESION LEY PROVINCIAL N° 11730

Art. 1) Adhiérase la Municipalidad de Malabrido a la Ley Provincial N° 11730 sobre Régimen de Usos de Bienes en Zonas Inundables.

Art. 2) Establézcanse como zonas inundables del distrito Malabrido las que como tal identifique el Instituto Geográfico Nacional.

Art. 3) Designese a la Secretaria de Producción Municipal como el organismo que colaborará con la autoridad de aplicación en la aplicación y seguimiento de la citada Ley.

Art. 4) Estudios Privados. Todo interesado en demostrar que un inmueble no corresponde a la categoría asignada en virtud de la Ley 11.730 podrá producir a cargo y presentar ante la Secretaria de la Producción el correspondiente estudio hidrográfico.

Art. 5) De Forma

ANEXO II

Directrices urbanas y territoriales para Malabrigo.

DISTRITO

El distrito se compone del área urbana concentrada y principalmente por su extensión territorial, de áreas rurales agroproductivas y sectores naturales diferenciados que aún conservan su calidad ambiental. La extracción de recursos superficiales de cobertura como las especies arbóreas, sumado al acondicionamiento para tierras de labranza, en gran medida dieron por resultado la configuración del paisaje del distrito. En este sentido, es muy importante entender la integralidad de los sistemas que lo componen y como puede verse afectado a través de maneras de explotación o usos que lo modifican definitivamente.

Debemos tener un interés estratégico del medio rural y natural, reconociendo su carácter multifuncional y dialectico con lo urbano, como componentes complementarios e interdependientes del modelo territorial del distrito, para poder armonizar y potenciar sus principales funciones. Primeramente posee una función ecológica en la conservación de los espacios naturales, paisajes, biodiversidad, patrimonio forestal, así como preservación de los bienes de suelo, agua, aire y especies. Es soporte de procesos económicos y productivos agroalimentarios, agroindustriales, artesanales y comerciales y la prestación latentes de servicios referido al ocio y turismo. Es conformador del hábitat rural de una población decreciente ligada a las tradicionales actividades agrarias pero cada vez más conectada e impregnada de modos de vida urbanos. Y es patrimonio socio-cultural en recursos y valores sociales y culturales a rescatar y potenciar, posibilidades de ocio y disfrute, y el incentivo al desarrollo de la vida asociativa local.

La presión urbanizadora hacia el medio rural y natural se ha incrementado incluso en momentos de estabilización demográfica, avanzando con nuevas urbanizaciones residenciales (principalmente al sureste de la Ruta N° 11), áreas para localización de equipamientos periurbanos (industriales como el frigorífico, cavas para disposición de residuos sólidos urbanos o plantas de tratamiento y recuperación de líquidos), y la instalación de nuevas infraestructuras territoriales (acueducto, gasoducto, redes eléctricas).

Como territorio complejo en lo funcional y también fruto de la pugna de las diferentes visiones e intereses que confluyen en el medio rural, se producen tensiones en su marco planificador y normativo sectorial, con una necesidad real de una ordenación integral del territorio. En este sentido, el estudio y la planificación municipal desarrollada hasta el momento, ha tenido una visión focalizada en lo urbano, con lo que el medio rural se ha tratado como un espacio sin mayor campo de acción para la normativa, solo para asegurar principios mínimos de restricción (principalmente distancias mínimas y ubicación). Estas acciones necesariamente deben ser ampliadas y articuladas municipal y localmente con organismos superiores en políticas de promoción y protección, dado que cualquier política seria de desarrollo y preservación del medio agrario y natural pasa por el establecimiento de un amplio abanico de intervenciones físicas y medidas normativas y fiscales de intervención supramunicipal.

1. SISTEMATIZAR EL TRATAMIENTO DEL SUELO RURAL Y NATURAL DEL DISTRITO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

El suelo rural del distrito, el suelo no urbano, desde la normativa municipal y provincial, aun con los avances recientes, se ha encontrado históricamente en una falta de sistemática de ordenación y regulación. Esta situación genera incoherencias entre municipios contiguos y no es el mejor marco para preservar los valores agrológicos y naturales.

Para avanzar desde la planificación es necesario utilizar categorías de ordenación del suelo no urbanizable establecidas en las normativas de Ordenamiento Territorial que la provincia dispone.

Constituyen una zonificación del territorio en sectores homogéneos, particulares, definidos en función de su capacidad de recepción (de actividades o por su fragilidad ecosistémica), a cada uno de los cuales se les aplica una regulación de usos específica según sus características.

Ley Provincial N° 11.730 de régimen de usos de bienes situados en áreas inundable: El distrito es parte del área definida en el interfluvio de las cuencas de los arroyos El Toba y Malabrigo como arroyos principales y Malabriguito como arroyo secundario. Los interfluvios de las cuencas de los cursos de agua que surcan esta región se caracterizan por ser áreas extremadamente planas de dificultoso avenamiento debido a la marcada horizontalidad de la misma, con valles de inundación de forma alargada, con o sin curso de agua de agua permanente, cubierto de vegetación propia de zonas húmedas, área de escurrimiento y transfluencia direccional de agua, y con depresiones más o menos circulares y aisladas entre sí, que se distribuyen entre la superficie rural y que actúa como elemento de amortiguación del escurrimiento hacia los valles de inundación de los arroyos secundarios y principales.

La ley establece la ocupación ordenada del territorio a partir de la zonificación y la implementación de restricciones a los bienes y usos ubicados en áreas inundables, de los valles de crecidas o áreas de amortiguación (ciclo natural del agua). Se define tres tipos de áreas: ÁREA I: Cauces naturales y artificiales y cuerpos de agua permanente, ÁREA II: Vías de evacuación de crecidas y área de almacenamiento, ÁREA III: Áreas con riesgo de inundación no incluidas en las Áreas I y II. (Mas ampliado en Informe N° 1 Consultor 4). El procedimiento de determinación de los límites de áreas se adopta a través de análisis visual de fotos satelitales con las condiciones geomorfológicas del suelo y la información de Geolnta georreferenciada archivos extensión .shp.

Ley Provincial N° 26.331 de Bosque Nativo: El monte nativo de la región tuvo un proceso histórico de deforestación que dio como resultado que en el distrito la presencia de áreas de monte en distintos grados de preservación muy fragmentados territorialmente se distribuye principalmente en las áreas menos productivas y en los valles fluviales de los arroyos. Estos bosques nativos son ecosistemas forestales naturales integrados predominantemente por especies arbóreas nativas maduras. La ley tiene como objetivo implementar políticas para la evaluación, planificación, regulación y control del monte nativo a partir del monitoreo de la efectiva aplicación de la normativa y la cartografía reglamentaria.

Comprende distintos tipos de bosques nativos según su origen: AREA I COLOR ROJO bosque primarios donde no intervino el hombre y AREA 2 COLOR AMARILLOS bosques secundarios los cuales son formados con posterioridad a un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias. (Mas ampliado en Informe N° 1 Consultor 4).

1.1. EXPLORAR MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO DEDICADO A LA EXPLOTACIÓN AGRARIO Y FORESTAL

El Domo central que cruza de norte a sur el distrito es el único sector con capacidad media de producción agropecuaria (suelos clase 3, 4 y 5 según clasificación GeoINTA) de gran parte del noreste y del centro norte santafesino. El Domo central en razón de ser un bloque más alto que las unidades que lo circundan es hoy dedicado en su mayor parte a la explotación agrícola, aunque originariamente se encontraba cubierto en gran medida con bosques y parques.

La extensión de suelo dedicado al cultivo agrícola en general, independiente de su capacidad del suelo presenta característica extensiva de la forma de producción, con uso intensivo de maquinarias en los procesos agrícolas. En las áreas deprimidas en proximidad de los valles de los cauces de los arroyos se realiza ganadería extensiva bajo cobertura y en menor medida con manejo la extracción de leña en función del recurso de montes bajos. Los usos relacionados con

los recursos (explotación agrícola y ganadera extensiva, leña) son de naturaleza extractiva dependiente de las condiciones naturales (suelo, monte) o del clima.

Para mantener el suelo en las mejores condiciones para una mayor calidad productiva es necesario:

- Que sea preservado de los procesos de degradación ambiental (rotación de cultivos, desmontes y erosión, control de disposición final de envases agroquímicos) y de fragmentación excesiva (ocupación y emprendimientos dispersos).
- Que sea preservación del suelo rural periurbano ante la presión de convertirse en suelo urbano o suburbano.
- La articulación y agrupamiento funcional del hábitat rural (permanente y temporaria) para evitar la ocupación dispersa.

1.2. INCENTIVAR LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS ESTRATÉGICAS

Las explotaciones agrarias que se desarrollan en el área rural se los pueden asociar en cadenas de actividades de producción primaria e industriales, como los agro productivos primarios extensivos (porotos de soja y oleginosas) y en menor medida intensivos (plantaciones de citrus, criaderos de animales varios), acopiadoras de cereal y agroindustrias asociadas, en conjunto con los asentamientos rurales que están en estrecha relación con esas cadenas agropecuarias.

Las Explotaciones Agrarias Estratégicas serían aquellas que aúnan un alto valor agrológico (uso responsable de los recursos naturales) con la generación de cadenas de valor (productivas y sociales) además de la rentabilidad de las explotaciones, la generación de puestos de trabajo, la innovación productiva y la vitalidad empresarial.

Como primera aproximación en base a la posibilidad de ampliación y diversificación de las existentes:

- Quintas: a la actuales plantaciones de citrus, el incremento de la participación de la producción hortalizas y la incorporación de plantaciones especializadas como las florales o medicinales.
- Procesamiento de carne para consumo: asociada al nuevo frigorífico municipal.
- Apicultura: a campo o de monte con la combinación de productos derivados.
- Tambos: Producción de leche fluida para la industrialización y para las cadenas locales de producción artesanal

Estas pueden estar asociadas productivamente (innovación y servicio) a cadenas regionales y como mercado metropolitano potencial de Reconquista-Avellaneda-Malabrigo-Vera de 150.000 habitantes en un radio de 45km en dos sentidos:

- Marca Ciudad: Producción integrada en cadenas de valor local, base agroecológica, trazabilidad y calidad garantizada.
- Turismo Rural y de fin de semana: Ciudad y distrito amigable, servicios a campo, consumo agroecológico, safari fotográfico, turismo por grupos etarios.

Es preciso buscar la compatibilidad territorial de los desarrollos previstos y las necesidades y la preservación de las condiciones de soporte rural y natural:

- Coordinar las explotaciones agrarias estratégicas, generalmente caracterizadas en su carácter de producción intensiva (necesidad de instalaciones, accesibilidad y generación de residuos) con las características de preservación ecológica y paisajística.

- Desestimar la ubicación en áreas naturales que presentan algún grado de manejo o conservación: Zona I, II y III de zonas potencial o inundables, áreas de monte nativo, sectores paisajísticos homogéneos y de calidad bioambiental.

- Priorizar su ubicación en áreas rurales históricamente antropizadas, desforestadas o en sectores fragmentados por infraestructuras territoriales.

- Priorizar su ubicación sobre sectores con preexistencia de ocupación, actual o abandonadas, en cercanía de núcleos rurales, en contra de los vientos predominantes y respetando las distancias mínimas normadas.

- Priorizar la ubicación sobre o en cercanía de las Rutas provinciales 86S y 88S, como forma de potenciar y optimizar su uso y las obras de infraestructuras apostando a la transitabilidad todo tiempo de las mismas.

1.3. HACER UN MANEJO TERRITORIAL DE LOS ELEMENTOS PRODUCTIVOS INTENSIVOS

Tanto las áreas planificadas para el asentamiento productivo en el sector urbano (área industrial) como los intensivos rurales (feed lots, entre otros) son elementos productivos intensivos que en una mínima superficie relativa concentran actividades que por sus características, intensidad y residuos generados siempre presentan distintos grados de conflicto con el medio natural y los asentamientos humanos. Entonces son elementos especializados, localizados, pero en su interacción necesariamente conllevan un manejo del riesgo ambiental generado para ser compatibles con del medio en que se encuentra.

El municipio tiene normativa asociada a la instalación de reproducción, crías y engorde intensivo de ganado vacuno a corral, aves de corral y cerdos, especificando condiciones de habilitación como ubicación y distancias mínimas a áreas pobladas o recursos naturales a través de las ordenanzas la Ordenanza N° 0814/10 la cual comprende los establecimientos dedicados al engorde intensivo de animales a corral, la Ordenanza N° 0919/11 que comprende los establecimiento de la cría, recría y engorde de porcinos y la Ordenanza N° 0913/11 que establece los requisitos mínimos de ubicación para cría intensiva de aves de corral. (Mas ampliado en Informe N° 1 Consultor 4)

En general se establece consideraciones similares en las tres ordenanzas particularizándose distancias distintas dependiendo el tipo de actividad intensiva (en general 1.000m de escuelas rurales o concentración de viviendas, 2.000m de cursos y espejos de agua y entre 1.500m para aves de corral y 3.000 y 5.000m metros del área urbana). En todos los casos queda prohibida su instalación en:

- No podrán establecerse en zonas urbanas o suburbanas;
- No podrán establecerse en humedales o zonas susceptibles de degradación;
- No podrán establecerse en zonas inundables o anegables.

1.4. EVITAR LA EXCESIVA FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL

La instalación y desarrollo de barreras urbanas (sub urbanizaciones y áreas industriales dispersas) e infraestructuras territoriales (Ruta Nacional N° 11 y Ferrocarril) con sus lógicas

particulares provocan una ruptura y subdivisión del suelo rural y una fragmentación excesiva de partes del territorio que muchas veces lo desnaturaliza como unidad funcional o ecológica, pudiéndolo llegar a convertirse en sus adyacencias en un conjunto de piezas inconexas que resultan inviables económica y ambientalmente. Para ello es necesario:

- Evitar acciones fragmentadoras: dispersión urbana, crecimientos lineales suburbanas o de baja densidad. Desalentar la ocupación urbana dispersa de áreas de quintas y producción intensiva y de la ocupación del sector este de la Ruta Nacional N° 11.

- Evitar el efecto barrera de las infraestructura: dado que la travesía urbana de la Ruta Nacional N° 11 en su paso por la ciudad de Malabrigo aún es factible su reconfiguración urbana, con nuevos nudos de acceso, materialización de calles colectoras y el control del salto urbano en su lado este, se desalienta desde el punto de vista de la fragmentación territorial, el planteo de un desvío y circunvalación a la ciudad, lo que llevaría a realizar nuevas trazas e incrementar el efecto barrera sobre suelos rurales productivos y naturales de preservación (monte nativo y áreas de valles de inundación).

- Determinar las dimensiones mínimas viables de las diferentes unidades territoriales (unidad mínima agraria) y controlar los procesos de subdivisión.

1.5. NO PERMITIR CAMBIOS DE USO EN ZONAS AFECTADAS POR DESMONTE O FUEGO

Es necesaria la continuidad de la normativa de preservación y manejo de aquellas masas arbóreas catalogadas (ley de monte Nativo) que hayan sufrido deforestación o incendios u otras agresiones medioambientales que han alterado su categorización original. Se trata de medidas disuasorias para evitar agresiones al medio ligados a la especulación agro productiva u urbanística.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Suelo rural no urbanizable normado.

CONSIDERACIONES: Suelo rural no urbanizable previsto antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de suelo respecto a la superficie del Distrito: % ha.

INDICADOR: Actividades productivas estratégicas.

CONSIDERACIONES: Tipo y cantidad de emprendimientos antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de actividades consideradas estratégicas del total: % activ. estrate./ activ. productivas.

2. INTERVENIR EN EL HÁBITAT EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMO RESPUESTA A LAS NECESIDADES DEL PROPIO ENTORNO

Poco menos del 10% de la población del distrito vive en el área rural como población dispersa, en algunos casos con mayor cercanía como núcleos rurales productivos sin llegar a formar aglomerados rurales. Muchas de estas áreas se identifican con los apellidos de inmigrantes que llegaron a la zona. Como eran zonas de colonos y de peones y sus familias, históricamente el Estado fue consolidando su presencia con escuelas rurales y recientemente con servicios básicos de electrificación rural y accesibilidad básica.

Con la falta de oportunidades laborales, las precariedades del hábitat rural y los cambios de hábitos de vida, actualmente se da un proceso de despoblamiento rural, en general en condiciones de desarraigo, aunque desde distintos sectores (Estado provincial, organizaciones intermedias) se trabaja para frenar este proceso incentivando el arraigo y la producción rural con mano de obra

local, buscando mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona rural de manera integral. En este sentido, hay antecedentes Constitucionales y legislativos que promueven esta dirección:

Artículo N° 28 Constitución Provincial: La Provincia promueve la racional explotación de la tierra por la colonización de su propiedad y de los predios no explotados o cuya explotación no se realice conforme a la función social de la propiedad y adquiera por compra o expropiación. Propende a la formación, desarrollo y estabilidad de la población rural por el estímulo y protección del trabajo del campo y de sus productos y el mejoramiento del nivel de vida de sus pobladores. Facilita la formulación y ejecución de planes de transformación agraria para convertir arrendatarios y aparceros en propietarios y radicar a los productores que carezcan de la posibilidad de lograr por sí mismos el acceso a la propiedad de la tierra.

Ley Nacional 27.118 de Agricultura Familiar: Asociada a la forma de tenencia y de producción familiar que podemos encontrar en el distrito y también a la implementación de la Ley de fitosanitarios, declara "de interés público la Agricultura Familiar Campesina e Indígena", define la tierra como un "bien social", establece mecanismos para el acceso a la tierra (Banco de Tierras), el fortalecimiento y la promoción de la Agroecología, la prioridad para la compra estatal de los productos de la agricultura familiar y el fomento de las ferias locales. (Más ampliado en Informe N° 1 Consultor 4).

Normativa Fitosanitarios agronómicos: La Ordenanza N° 0766/09 conserva los criterios generales de la Ley Provincial N° 11.273, de limitaciones por tipo y forma de aplicación en bandas de 500 y 3000m incorporando el aviso obligatorio en el área de los quinientos metros a la autoridad Municipal quien supervisara la misma y llevara un registro de la aplicaciones realizadas. (Más ampliado en Informe N° 1 Consultor 4).

2.1. RESTRINGIR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RURAL NO URBANIZABLE

En casos justificados se permitirá unidades vinculada a explotación agraria aunque se privilegia la rehabilitación y la incorporación de mejora de las existentes como forma de optimización. Toda ampliación de las áreas urbanas conlleva corrimiento de las líneas agronómicas afectando mayor superficie productiva.

- Es importante dar a conocer socialmente la definición y determinación de los límites de la planta urbana, los asentamientos y escuelas rurales, considerando los objetivos de la legislación provincial para la protección de la salud humana, de los recursos naturales y de la producción agrícola a través de la correcta y racional utilización de productos fitosanitarios.

2.2. FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO EN SUELO NO URBANIZABLE

Fruto del despoblamiento del sector, existe actualmente una cantidad de obras privadas pero también públicas en desuso o sub ocupadas en los núcleos rurales que es preciso fomentar su rehabilitación antes que la incorporación de obras nuevas potencialmente dispersas. Esto es parte una política para mantener la población local y el modelo de ocupación en el sector.

- Estímulo de funcionamiento de micro emprendimientos en edificios sin uso, de este modo se intenta vincular la demanda habitacional con la oferta productiva promoviendo mejores condiciones para el desarrollo humano en el marco de una economía social.

- Políticas de apoyo para las mejoras edilicias privadas mediante microcréditos en materiales para su actualización y mejora (núcleos de baño, ampliaciones necesarias).

- Saneamiento de títulos de propiedad rural.
- Estímulo a los procesos de ayuda mutua para la ejecución edilicia incrementando el capital social.

2.3. UTILIZAR LA CATEGORÍA DE NÚCLEO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE

El distrito cuenta con núcleos de caseríos rurales relativamente disperso articulados en torno a un equipamiento público común (escuela, comisaria) que los aglutina y confiere su carácter. Usualmente practican la producción agropecuaria familiar, y presentan algunas condiciones de precariedad en las condiciones de acceso al hábitat.

Para incentivar el arraigo y el desarrollo de estos núcleos con bases agro ecológicas y para dar respuesta adecuadamente a la función residencial del suelo no urbanizable puede resultar ajustada la categoría de Núcleo Rural en suelo no urbanizable. Esta situación visibilizaría en la normativa situaciones de agrupamientos para mejorar sus condiciones de hábitat, accesibilidad y conformarse en unidades de prestación de servicios.

- Garantizar y mantener el acceso al núcleo con caminos rurales acorde con transitabilidad bajo cualquier condición climática, tanto para asegurar el movimiento de la producción de los núcleos como para los habitantes que puedan satisfacer sus necesidades de servicios por fuera del ámbito del ámbito rural como para la asistencia en emergencias.

- Asociarlo a circuitos comerciales de venta de productos frescos y de prestación de servicios de turismo rural.

- Adoptar un uso racional de la energía promocionado el uso y desarrollo de energías renovables y sustentables acordes al área ecológica en que se desarrollen y contribuyendo a la economía familiar.

- Adoptar tipologías constructivas que incentiven la autoconstrucción y el acondicionamiento pasivo de las unidades.

- Generar un centro comunitario de equipamientos y de servicios hacia el grupo rural que garantice satisfacer necesidades mínimas en cuanto a educación, salud y esparcimiento, contribuyendo a elevar la calidad de vida y de aglutinador del grupo social.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Población Rural.

CONSIDERACIONES: Población rural previsto antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de población del total del Distrito: % Habitantes.

INDICADOR: Hábitat rural

CONSIDERACIONES: Unidades rurales funcionales en uso y en desuso antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de unidades ocupadas: % /ocupadas.

3. GARANTIZAR LA PRESERVACIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES Y PAISAJISTICOS A TRAVES DEL LA REGULACION TERRITORIAL Y URBANISTICA

Alrededor del 40% de la superficie del Distrito (principalmente valle de inundaciones y el cauce de los arroyos), no presenta suficientes cualidades productivas agropecuarias y conserva con algún grado de alteración antrópica sus condiciones geomorfológicas originales, con lo que son fuente de recursos naturales y paisajísticos de innegable valor.

Mediante la firma del Convenio de Diversidad Biológica, la Argentina adhirió a una meta como país mediante la cual conservar al menos el 10% de todas las regiones naturales del planeta para asegurar la supervivencia de los diferentes ecosistemas de la tierra. Si esto lo reflejamos en el Distrito el cual posee unas 34.500 ha, al menos un tercio de la zona que no es agro productiva de siembra extensiva debería lograr estar bajo el paraguas de la conservación, unas 3.450 ha según las metas propuestas. Dado que las tierras públicas en las regiones naturales son limitadas en superficie, y en particular en el Distrito Malabrigo no existe áreas afectadas por normativa municipal o supramunicipal para la conservación, reserva o grado de manejo de uso y no se cuenta con suelo con titularidad pública más que los asociados a los caminos rurales y arroyos, para lograrla es necesario considerar la acción en coordinación con la conservación privada. En este sentido hay un avance en el sector rural con una Reserva Natural privada, La Pasionaria de 600 ha con un modelo de gestión productiva (ganadería extensiva) a través de un convenio entre la Fundación Hábitat y Desarrollo y el propietario privado.

Algunas de las medidas a adoptar serían las siguientes:

- Incluir sistemáticamente todos los espacios y elementos protegidos por la legislación o figuras de manejo o protección de rango superior
- Ordenar y regular estos elementos y otros similares de interés local para garantizar su preservación en las mejores condiciones.
- Utilizar el criterio de conectividad biológica para delimitar una red de espacios naturales configurando una trama continua que una los principales espacios protegidos. En esta tarea debe coordinarse con los planeamientos de los municipios contiguos.
- Considerar la calidad paisajística como criterio de ordenación y regulación, introduciendo medidas orientadas a su preservación.
- Exigir desde el municipio un Plan Especial para aquellos proyectos (productivos o turísticos) que tienen que implantarse en suelo no urbanizable y que supongan un cierto impacto, incluyendo la evaluación y corrección del mismo. El Plan además de los estudios de impacto, realizar evaluación de afectación paisajística, forma de agrupamientos, dispersión, etapabilidad obras accesorias territoriales.
- Detectar y corregir las afecciones ambientales y paisajísticas derivadas de las malas prácticas agrarias y forestales: consumo masivo de agua en explotaciones y afección a los acuíferos, vertidos incontrolados derivados de granjas y explotaciones ganaderas, utilización de abonos y pesticidas, acumulación incontrolada de materiales y residuos, construcciones auxiliares ilegales. Es preciso su análisis y regulación desde una escala más amplia que la municipal en articulación con acciones supra municipales. (ver Coordinar con organismos superiores las políticas de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano).
- Preservar el arbolado de ribera para favorecer la infiltración y reducir la velocidad del agua.
- Mantener zonas inundables compatibles con usos de recreo y esparcimiento.

3.1. PROPONER ÁREAS DE MANEJO Y CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Como primera aproximación de áreas con algún grado de protección por su valor natural o patrimonial:

Palmares del Arroyo Malabrigo: Está localizada al noreste de la del Distrito dividida por el Arroyo Malabrigo. Se encuentran en la zona poblaciones de palmeras yatay, algunas de las últimas

de la provincia de Santa Fe, ubicadas en los terrenos altos, los cuales son los más agroproductivos y por lo tanto en peligro de desaparición. En las zonas bajas semi-inundables se encuentran poblaciones de palmares caranday.

Preservación arqueológica y paleontológica: Los grupos de población originaria que poblaron el distrito por alrededor de 2000 años hasta fines del siglo XIX por ser nómades no dejaron grandes preexistencias urbanas pero si es muy probable hay en la zona, principalmente cercanos a los arroyos Malabrigo y Toba, restos latentes de sus asentamientos de gran valor arqueológicos por su antigüedad y para el rescate cultural regional. Estos sitios son espacios generalmente de reducido tamaños pero potencialmente amplios en superficie que presentan algún valor de preexistencias singular desde el punto de vista científico, educativo o cultural, que exige su protección como elemento valioso y recurso para la promoción local y regional.

Es de aplicación en el momento de descubrimiento y gestión del sitio arqueológico y paleontológico la Ley Nacional N° 25.743 y Decreto Reglamentario N° 1.022 como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y el aprovechamiento científico y cultural del mismo.

- Se establece la obligación de denunciar el descubrimiento implica la de suspender toda actividad en el lugar hasta tanto la autoridad competente, según la jurisdicción de que se trate, tome la intervención prevista legalmente. La autoridad de aplicación jurisdiccional podrá solicitar la intervención del Poder Ejecutivo Nacional, a fin de adoptar medidas tendientes a lograr la suspensión de las obras o proyectos en forma definitiva o temporal, según el caso

- Establece que forman parte del Patrimonio Arqueológico las cosas muebles e inmuebles o vestigios de cualquier naturaleza que se encuentren en la superficie, subsuelo o sumergidos en aguas jurisdiccionales y forman parte del Patrimonio Paleontológico los organismos o parte de organismos o indicios de la actividad vital de organismos que vivieron en el pasado geológico y toda concentración natural de fósiles en un cuerpo de roca o sedimentos expuestos en la superficie o situados en el subsuelo o bajo las aguas jurisdiccionales.

- Los bienes arqueológicos y paleontológicos son del dominio público del Estado nacional, provincial o municipal, según el ámbito territorial en que se encuentren.

- Crea un Registro oficial de colección u objetos arqueológicos o restos paleontológicos, limitando la propiedad particular.

- Se debe tender a un régimen de control por parte de la administración municipal que asegure su conservación y posible puesta en valor. No debe tolerarse ninguna acción transformadora, preservando su entorno ampliado, sino tan sólo acciones de puesta en valor que no modifiquen las características que los hacen singulares.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Suelo protegido.

CONSIDERACIONES: Suelo con alguna categoría de protección y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de suelo respecto a la superficie del Distrito: % ha.

4. DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USOS ATENDIENDO A LAS CAPACIDADES Y APTITUDES DEL TERRITORIO

4.1. EVALUAR LA CAPACIDAD DE PRODUCTIVA DEL TERRITORIO

Para la definición de unidades ambientales y paisajísticas homogéneas del Distrito se adopta la categorización realizada en GeoINTA.

El suelo en la provincia clasificado en función de su aptitud agrícola (INTA) está asociado a un uso conveniente y sustentable del recurso. Los suelos clase 1 tienen la mejor aptitud agrícola con limitaciones leves en sus formas de producción y con rendimientos altos. En el otro extremo suelos clase 10 no son aptos para la producción económicamente sustentable en estas condiciones, siendo muy bajos sus rendimientos en condiciones de producción extrema. Usualmente coincide con los valles de inundación de ríos y arroyos. El distrito lo conforman suelo que tiene media capacidad a nula capacidad (de 5 a 1), que son más proclives a la sobre explotación por degradación de sustrato o rotación.

4.2. EVITAR DESARROLLOS URBANÍSTICOS E INFRAESTRUCTURAS EN ZONAS FRÁGILES AMBIENTALMENTE

Orientar la asignación de usos hacia aquellos ámbitos aptos, evitando las zonas de riesgo con deflagraciones fluviales, valles inundación, las zonas agroproductivas y las áreas ambientalmente sensibles.

Además de para los usos definidos por el planeamiento, es necesario introducir exigencias específicas para aquellas actuaciones de interés público a desarrollar en suelo no urbanizable, garantizando el respeto a los valores del medio y la justificación de no incurrir en zonas de riesgo.

5. DESARROLLAR UNA MOVILIDAD TERRITORIAL EFICIENTE Y EN ESTRUCTURA DE MALLA

5.1. CONTRIBUIR A LA FUNCIONALIDAD Y A LA EFICIENCIA DE LOS ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN TERRITORIAL

Los elementos de comunicación y transporte que históricamente fueron estructurando el territorio del distrito, con trazas contiguas y con lógica de atravesamiento particulares al patrón de subdivisión del suelo, presentan una condición de disfuncionalidad por distintas razones: por un lado la Ruta Nacional N° 11 con déficit de condiciones de transitabilidad por sobreuso y diseño desactualizado y por otro el ferrocarril Belgrano por desafectación del uso actual y desmantelamiento de gran parte de su traza.

Ruta Nacional N° 11: La ruta es actualmente el principal elemento de comunicación física que une el distrito a la región y al país. Su lógica supra distrital, funcional y economicista usa el territorio como soporte y al medio natural como elemento a atravesar y a resolver (rellenos, zonas bajas, puentes). Su configuración longitudinal, en diagonal, con un ancho de 70m, por fuera de cualquier matriz de ocupación más que el ferrocarril a quien acompaña, provoca una dualidad en el distrito entre su realidad comunicacional y su potencial atractor de usos y la fractura territorial que genera en la configuración de las parcelas a su paso y en la dificultad de su atravesamiento

Esta traza seguramente será puesta en consideración con la futura autovía de la Ruta N° 11 (cercanía de la planta urbana, radios de giros más amplios, necesidad de mayor ancho para espacio de traza), lo que implicaría una nueva antropización de sectores productivos o naturales a tener en cuenta. En este sentido y viendo las condiciones de desarrollo y del área urbana de la ciudad:

- Una nueva traza en la travesía urbana a manera de circunvalación (con el suelo necesario para accesos, derivaciones) amén de los costos económicos y ambientales, implicaría nueva afectación a suelos rurales y contribuiría a la fragmentación territorial del sector. Un desvío hacia el sureste afectaría suelos económicamente productivos, debería sortear los bajos del valle de inundación del Malabriguito y transcurriría en dos puntos por encima de la traza del Gasoducto del NEA. Una desvío hacia el noroeste además de suelos productivos, debería atravesar en dos puntos a la traza de las vías del Ferrocarril Belgrano con su complejidad técnica y de circulación que implica.

- Un cambio de traza circunvalar por su condición natural es atractora de usos de servicios y grandes equipamientos en su cercanía que volvería a poner en consideración la configuración actual y ordenación del Distrito.

- Aun con la actual ocupación del suelo, es factible un desarrollo urbano limitado y controlado sobre la travesía urbana al pasar por la ciudad, desalentando toda acción que implique salto del área urbana sobre su margen este y configurando calles colectoras y nudos de acceso (rotondas) para los atravesamientos controlados

Traza del Ferrocarril. La antigua traza del ferrocarril en una configuración espacial anterior y similar a la Ruta 11 fue el primer elemento de infraestructura a escala territorial que vinculo las colonias y que significativamente marco de una vez y para siempre el territorio. Aun hoy, en desuso y con su presencia física casi diezmada, no deja de ser un elemento de referencia y de titularidad del proceso histórico de ocupación del distrito, más aún cuando hoy se pone en cuestión el uso casi exclusivo del transporte automotor, presentándose así como una alternativa latente. En este sentido y viendo las condiciones de desarrollo y del área urbana de la ciudad:

- Es de esperar que misma vuelve a ponerse en condición de operativa y habilitándose de nuevo el paso del servicio de trenes, como posible política de estado de avanzar progresivamente con el Belgrano Cargas y su renovada dinámica, ver la situación de la traza y sus actuales atravesamientos antrópicos y naturales.

- Es necesario orientar un desarrollo urbano que pueda generar las condiciones de circulación paralelas y de cruce controlados como forma de articular la ciudad y no comprometer su funcionalidad.

- La puesta en funcionamiento del ramal ferroviario habilitaría la generación de un área de transferencia de cargas por complementariedad de transporte de carga (tren-camión) la cual contribuiría a la posibilidad de generar condiciones de desarrollo local.

5.2. POTENCIAR LA GRILLA DE COMUNICACIÓN INTERDISTRITAL

Siguiendo el patrón de la colonia agrícolas se mantiene la estructura original de caminos rurales, en general de calzada natural que históricamente dio límite y sirvió de acceso a las parcelas rurales. Esta grilla de gran escala que se asienta en el territorio, solo se interrumpe donde las condiciones naturales dificultan el acceso o donde el soporte natural deja de tener capacidad productiva.

Sobre esta grilla rural, transcurren dos rutas provinciales, la RP N° 88S de este oeste que une la población El Toba y la RP N° 3 con la localidad de Los Laureles y la RP N° 1 y en sentido norte sur la RP N° 87S que la población del Arazá con el Distrito Romang. A diferencias de lo que podría definirse como tales, las rutas se asocian más a caminos rurales, manteniendo su calzada natural, con algunas mejoras en la transitabilidad. Siguen manteniendo el patrón de grilla ortogonal y son vínculo microrregional con otros distritos en la medida que las condiciones climáticas lo permitan.

- Priorizar la transitabilidad todo tiempo (pavimentado o mejorado) de estas Rutas Provinciales contribuyendo a la integración regional mediante una estructura vial en malla en conjunto con las priorización de caminos rurales. Contribuiría además a descongestionar el tránsito interdistrital de la Ruta N° 11 contribuyendo a su seguridad.

- Priorizar la ubicación de explotaciones y emprendimientos asociados al turismo en cercanía de estas rutas estructurantes.

- Realizar una priorización de la estructura de caminos rurales en conjunto con los núcleos rurales y las Explotaciones agrarias estratégicas para asegurar su accesibilidad y transitabilidad todo tiempo

- Clarificar las condiciones de trazado de ruta en el encuentro y atravesamiento de la Ruta Nacional N° 11 y la planta urbana de la ciudad, evitando su transcurrir sobre las mismas haciendo su tránsito más seguro y ágil.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Rutas estructurales provinciales y nacionales

CONSIDERACIONES: Rutas pavimentadas antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje del total de rutas del distrito: % km / km total de rutas

INDICADOR: Caminos rurales de tránsito todo tiempo.

CONSIDERACIONES: Caminos estabilizados antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje del total de caminos rurales: % km / km total de caminos rurales.

6. CONTEMPLAR LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DE LOS SUELOS DEGRADADOS O CONTAMINADOS

Al suelo entendido como recurso finito, es preciso protegerlo del deterioro y de la contaminación. Este aspecto está muy relacionado con la capacidad de recepción del territorio sobre el uso del mismo y como este puede convertirse en un proceso degradante o contaminante.

6.1. INVENTARIAR LOS SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS Y LOS USOS EN RUINAS

Generar un registro los suelos potencialmente degradados o contaminados (relevamiento ambiental, tipo y grado de contaminación). Como primera enumeración se podría considerar:

- Cava existente de uso actual de disposición final de residuos urbano.
- Antiguos basurales a cielo abiertos sin tratamiento.
- Tosqueras o lugares de préstamos de tierra con o sin presencia de agua.
- Producción intensiva de animales: suelo con desechos orgánico.

6.2. CONSIDERAR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO EN LA REGULACIÓN URBANÍSTICA, CONTROL Y ASIGNACIÓN DE USOS

Es asignar usos en función factibles al grado de contaminación. La exigencia de calidad es diferente según los distintos usos posibles, siendo menores los requisitos de calidad para usos industriales, mayores para usos residenciales y muy superiores para actividades desarrolladas en contacto directo con el suelo como los lugares de ocio o deporte en espacios verdes.

- Cava existente reconvertirla para área industrial.
- Lotes urbanos con materiales de acopio de construcción (piedras, materiales aglomerantes) compatibles con la reconversión residencial urbana.

7. DESARROLLAR LA FUNCIÓN DE OCIO ATENDIENDO SU IMPACTO AMBIENTAL Y LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

El disfrute del medio natural constituye uno de los principales atractivos territoriales. El suelo no urbanizable tiene una función social muy importante ligada al turismo y al ocio de la población y su relación con el medio natural. Es preciso potenciar esta función de manera ordenada y respetuosa con los valores ambientales y con las propias actividades productivas, evitando invasiones y molestias excesivas.

7.1. PLANIFICAR UNA RED DE ÁREAS DE ESPARCIMIENTO COMO ACCESO AL MEDIO NATURAL

Es necesario estimular una red de áreas de esparcimiento y equipamiento a escala municipal y regional, ubicadas en terrenos aptos y accesibles desde la red viaria, canalizando esta demanda y reduciendo la presión sobre áreas más frágiles y vulnerables que pueden ser destinadas potencialmente a la preservación o con un uso más controlado. En cualquier caso, es necesario evaluar adecuadamente su afección. Desde un punto de vista instrumental, un Plan Especial podría ser una figura que regulara estas actuaciones, evaluando su impacto ambiental y previendo medidas correctoras.

- Restringir la ocupación dispersa que limite el suelo productivo o degraden las potencialidades paisajísticas del medio.
- Estimular la ubicación en cercanías de la red vial rural estructurante (Ruta Provincial 87S y 88S) especialmente en las áreas de cruce con el Arroyo Malabrigo,

Camping municipal Arenas Blancas: Se encuentra a unos 17 km al este de la ciudad a sobre la margen oeste del Arroyo Malabrigo, aguas abajo del puente de la ruta provincial 86S. El paisaje en que se inserta es de gran riqueza y valor ambiental, monte nativo, palmeras, arena blanca, fauna y flora autóctona. Allí donde cada verano, se lleva a cabo la Fiesta regional de la Arena Blanca.

Es un área de oportunidad para actividades vinculadas al ocio-turismo asociada a la calidad ambiental y paisajística, con el objeto de fomentar el crecimiento y la mejora de la oferta de residencial temporaria no individual, en cualquier caso mediante desarrollos compactos y complejos, que garanticen la dotación de servicios. El área estará sujeta a un Proyecto de Sector de modo integral, en el cual se desarrolle con destino de uso predeterminado y edificación simultánea en proyectos turísticos o equipamientos públicos o mixtos:

- Se admiten cierta autonomía de uso y localización en función de las potencialidades del territorio que la sustenta, siempre pensándolas a las mismas como unidades autosuficientes en servicios y equipamientos.
- Para el sector se plantea una ocupación compatible con el riesgo hídrico, asociadas a incorporar medidas no estructurales en los agrupamientos y en el diseño arquitectónico. Como tal se desaconseja los rellenos de suelo u defensas sustituyéndolas por formas más integrales de ocupación con el medio y la naturaleza.
- Preservar el albardón sobre Arroyo Malabrigo y su paisaje natural como verdadero patrimonio natural y cultural irrenunciable en donde fundar el desarrollo de la actividad y las infraestructuras turísticas. Asegurar en los nuevos equipamientos la disponibilidad de tierras públicas en el frente

ribera, promoviendo el uso público del “Camino de Sirga”. Esta franja deberá donarse al dominio público.

- Se restringe el acceso de vehículos a la franja ribereña, incorporando espacios estratégicos de estacionamiento e induciendo o alentando recorridos o paseos peatonales paralelos al frente de agua.

7.2. CONSOLIDAR UNA RED DE ITINERARIOS PEATONALES Y CICLÍSTICOS PÚBLICOS EN SUELO NO URBANIZABLE, PRINCIPALMENTE PERIURBANOS Y DE MÁRGENES DE ARROYOS.

El uso y el disfrute peatonal del suelo no urbanizable puede estar limitado por la indefinición de la continuidad o falta de mantenimiento de caminos rurales, privatización de hecho por su apropiación y vallado, cierre de línea de ribera y a su vez, puede provocar la invasión por parte de la población de terrenos privados. En gran medida la red de caminos rurales permite una accesibilidad integral en general a todo el distrito, aunque existen limitaciones al acceso a los arroyos que cuentan con las mejores opciones paisajísticas, en este sentido:

- Plantear mecanismos para completar y dar continuidad a la red, independientemente de la titularidad: establecimiento de servidumbres de paso, posibilidad de expropiación.

- Camino de sirga de acceso y uso público sobre las márgenes, que incluya áreas de costas existentes del Arroyo Malabrigo y Toba. Ancho 25 m la línea de ribera. Vía de circulación peatonal y ciclista, de sentido paralelo e inmediatamente posterior al área de playas y camino de sirga.

7.3. INCENTIVAR LA CREACIÓN DE QUINTAS DE OCIO EN SUELO RURAL PERIURBANO

Es necesario trabajar creativamente con las áreas periurbanas con restricciones de aplicación fitosanitarias para poder incentivar explotaciones agroproductivas sustentables ambiental y económicamente sin que se conviertan en áreas de vacancia productivas que presionen para ser incorporadas a suelo urbano como negocio inmobiliario.

En este sentido, las huertas de ocio, públicas o privadas o mixtas, además de su condición económica productiva constituyen un equipamiento que permite mantener la vinculación entre la población y el suelo con importantes beneficios para la salud pública. Este uso podría ser una manera de agregarle valor a las explotaciones consideradas estratégicas o pequeñas explotaciones periurbanas sin proyecto de futuro (difícil viabilidad económica, falta de relevo generacional) sin que la urbanización tenga que ser la única opción posible.

URBANO

8. AVANZAR EN EL DESARROLLO DE UN MODELO URBANO FUNCIONAL OPTIMIZANDO EL CONSUMO DE SUELO

8.1. DETERMINAR LAS NECESIDADES A DAR RESPUESTA POR EL PLANEAMIENTO

Las ciudades necesitan suelo en condiciones para su desarrollo. Como en el Distrito es un recurso disponible sin grandes limitaciones geomorfológicas más que las asociadas a los valles de inundación, los factores limitantes que se tienen en cuenta a la hora de estimar o no su ocupación como nuevo suelo urbano corresponden fundamentalmente a cuestiones técnicas y económicas sin mayores cuestionamientos sobre el modelo de ciudad que se genera. Este modelo histórico de una urbanización lote a lote, usualmente individual de dominio privado que conlleva el avance sobre suelos periurbanos, expresa una realidad compleja de demandas y necesidades, reales y creadas e inversiones, que entre otras:

- Predisposición de transformar suelos rurales en urbanos, frente a la transformación y densificación de suelos sub urbanizados o subdivididos y consolidados como los existentes en los bordes y principalmente al oeste y al norte de la planta urbana.

- Incremento de la demanda de vivienda pese al estancamiento demográfico: reducción de la composición del núcleo familiar o viviendas como reserva de valor en inversiones económica.

- La necesidad de espacio para actividades generalmente productivas, industriales y de logística.

- Entender que solo un incremento de la oferta de lotes podrá controlar el precio del suelo y los productos inmobiliarios, pese al fracaso de esta única medida por el carácter especulativo del mercado del suelo y por su valor diferencial de posición.

Siguiendo estas demandas, en las últimas tres décadas se ha producido un notable incremento del suelo urbanizado/ sub urbanizado. En un centenario el suelo de la ciudad quedo casi cristalizado entre la cuadrícula fundacional y la zona de la estación, y en estos últimos 30 años la superficie de extensión urbanizada (residencia o industrial) o semiurbanizada o subdividida de ocupación difusa duplico la superficie, y al mismo tiempo la problemática de acceso universal al suelo urbano, en termino generales, no ha encontrado camino de solución dentro de este esquema y es hoy un factor más que acrecienta la pobreza y la inequidad de las ciudades.

Es necesario considerar un manejo del recurso suelo con parámetros de sostenibilidad urbana para administrar un modelo de desarrollo extensivo que genera disfunciones internas en la propia ciudad y afecciones al medio rural y natural. La sostenibilidad urbana pone en cuestión el crecimiento extensivo y supone un primer paso en abordar un análisis de las necesidades existentes para lograr una adecuada planificación, evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos o una falta de oferta que redunde en un incremento de los precios o una fuga de habitantes o inversiones.

8.2. DETECTAR LAS DEMANDAS EXISTENTES

- Un gran porcentaje de los asalariados (privados e informales) destinan sus ingresos para satisfacer las necesidades básicas y presentan una relativa capacidad de consumo pero casi nula capacidad de ahorro. Para el mismo sector de la población sus posibilidades de acceso al crédito para poder ayudar a resolver sus necesidades habitacionales son escasa dado su baja capacidad de ahorro o su condiciones de informalidad laboral.

- Valores cercanos al 40% de la población tiene dificultades manifiestas para resolver por la manera tradicional el acceso a lotes que ofrece el mercado, y su vivienda por contratación o autoconstrucción.

- En este contexto, el municipio no escapa al déficit en el acceso universal del suelo urbano y a la necesidad de soluciones habitacionales. El déficit habitacional discriminados en distintos segmentos del censo 2010 (datos de encuesta sobre hacinamiento y calidad constructiva de hogares) conllevaba una estimación de entre 350 y 500 unidades de viviendas entre nuevas y a mejorar su calidad constructiva y de servicios.

8.3. DEFINIR LAS DEMANDAS QUE NO DEBEN SER SATISFECHAS

Ante algunas demandas deben hacerse un análisis pormenorizado de su necesaria satisfacción, dado que muchas conducen a un modelo urbano insostenible o en contra de lo que se considera adecuado para a las capacidades del territorio:

- Urbanizaciones en ubicaciones conflictivas principalmente suelos con riesgo hídrico o relleno y ocupación de valles de inundación o cañadas o en cercanía de infraestructuras de comunicación territorial que complejizan su funcionamiento

- Viviendas individuales de fin de semana dispersas en entornos naturales frágiles en cuanto a sus cualidades paisajísticas o ambientales (borde de arroyos, monte naturales). Antropización negativa del medio, ruptura de continuidad paisajística, generación de desechos, contaminación por movilidad automotor y sonora.

- Vivienda como inversión financiera, como reserva de valor, en general en desuso o en el mercado de alquileres.

- Viviendas con tenencias irregulares o dominios imperfectos como forma de solución intermedia.

- Emprendimientos inmobiliarios tipo barrio cerrado escindidos sin continuidad territorial y urbana, dependiente de la movilidad automotor y con dominios imperfectos de los titulares.

8.4. FIJAR LA ETAPABILIDAD DE LA EXPANSIÓN URBANA

- Fijar las etapas progresivas de ampliación de la planta urbana de en consonancia al crecimiento demográfico, las condiciones de desarrollo económico y el equilibrio del valor del suelo.

8.5. PLANIFICAR INTEGRADAMENTE LA EJECUCIÓN O PROGRAMACIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS

En la localización del suelo urbano en relación a las áreas centrales y la periferia se refleja una variación decreciente de las condiciones de urbanización o sub urbanización (redes y servicios incompletos, condiciones de accesibilidad) demandadas por el mercado y exigidas por el municipio. La dotación de los servicios dependerá en muchos casos más de las posibilidades técnicas, gestiones administrativas y ejecuciones presupuestarias de las prestadoras de los servicios que de las iniciativas propias de los vecinos, con lo que las obras necesarias usualmente se desarrollan en el mediano y en el largo plazo, pasando años las urbanizaciones sin las correspondientes condiciones de urbanidad adecuadas.

- Articular y priorizar junto a las empresas prestadoras de servicios las acciones necesarias para la prefactibilidad de la prestación, anticipándose en conjunto con la política de expansión urbana

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Suelo en condiciones de urbanizar.

CONSIDERACIONES: Suelo rural a urbano previsto antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de suelo respecto a la superficie del suelo urbanizado: % suelo a urb./suelo urb.

9. DESARROLLAR UNA ESTRUCTURA URBANA COMPACTA Y DIVERSIFICADA

La vivienda históricamente se resolvió lote a lote. En el relevamiento del mercado y las ofertas inmobiliarias no se ha registrado inversiones asociadas y aun son escasos los proyectos de inversión inmobiliaria de viviendas agrupadas o conjuntos de viviendas o vivienda multifamiliar, en los cuales el valor del terreno es absorbido y dividido entre la cantidad de unidades. Incorporando a la configuración histórica de la ciudad, acciones tendiente hacia un modelo más compacto, complejo y plurifuncional, de manera de buscar solución a las necesidades existentes en

contraposición a la dinámica creciente hacia el modelo difuso y disperso y sus efectos negativos en la habitabilidad urbana y en la sostenibilidad global.

9.1. INCENTIVAR EN EL ÁREA CENTRAL DENSIDADES EDIFICATORIAS RELATIVAMENTE ELEVADAS

En el área central de la ciudad y en sus bulevares de borde se debería optimizar el suelo urbano históricamente desarrollado con una densidad edificatoria que permita dar parte de la respuesta a las demandas existentes preservando del nuevo desarrollo el máximo suelo posible, fomentando la comunicación y la relación por medios no motorizados y favoreciendo la existencia de una densidad y diversidad de usos.

9.2. CONTROLAR LA OFERTA DE VIVIENDA PARA EL OCIO Y LOS MODELOS TURÍSTICOS EXTENSIVOS

La residencia individual, o de fin de semana, dispersa y de muy baja densidad ubicada en áreas periurbanas genera problemáticas de presión por el valor y fragilidad de los recursos paisajísticos y por la temporalidad o estacionalidad en la ocupación del patrimonio edificado. El planeamiento urbanístico deberá establecerse medidas restrictivas para la protección de los espacios ambientalmente más valiosos.

- La demanda de vivienda unifamiliar aislada puede constituir un factor de deterioro de sus valores naturales que es preciso preservar, si cabe, con mayor fuerza que en el común de los casos.

- Para modalidades de usos asociados al ocio o al turismo, se debe favorecer alojamiento orientados al consumo intensivo del suelo en base a la venta de tiempo como hoteles y alquiler, frente a la venta de espacio (vivienda unifamiliar en propiedad).

9.3. CONCEBIR DE UNA MANERA MIXTA Y FLEXIBLE LOS USOS URBANOS DEL SUELO

La ciudad ha emprendido una diferenciación de usos productivos y de servicios en una urbanización especial con grados de incompatibilidad con el área residencial. Esta situación deseable para algunos usos, tienen que ser analizada desde la mezcla de funciones que necesita la ciudad para ser un organismo vivo, en donde una balanceadas mezcla y diversidad de usos, evite traslados obligados, diversifique la oferta inmobiliaria, y evite la desertificación periódica de los espacios altamente especializados.

Para ello se deben fijar los usos dominantes de los sectores, pero además los usos complementarios, condicionados que pueden conformar el área y los prohibidos que por su condición de impacto o desde la sustentabilidad del modelo urbano no deben presentarse, pudiendo llegar, incluso, a definir porcentajes mínimos de usos diferentes al predominante en enclaves de uso (ejemplo de usos comerciales y de servicios en planes de viviendas de protección estatal o áreas industriales), determinado en cada Planificación operativa (Plan Parcial).

CALIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN DESTINO DEL ÁREA

Dominante: es el uso predominante que otorga un rol funcional característico al área dentro de la ordenación urbana y territorial

Complementaria: son los usos que se pueden considerar afines o compatibles con el uso dominante.

Condicionado: usos que con restricciones en su horario o formas de realizar la actividad o con condiciones particulares de atenuaciones de impacto, sea compatible con el uso dominante en el área que se realiza.

Prohibido: son los usos que se consideran totalmente incompatibles con los el uso dominante y complementario y no pueden ser admitidos en el área.

9.4. INTEGRAR LOS USOS DEL SUELO Y LA ACCESIBILIDAD URBANA

Como criterio general, permitir dentro de los parámetros de la sustentabilidad urbana la mayor diversidad de usos, da como resultado proximidad que favorecen circulaciones peatonales y reducen la movilidad forzada en base al vehículo privado, teniendo en cuenta la movilidad general y el funcionamiento del sistema urbano. En este sentido se avanza desde la idea de movilidad para integrarlo a criterios de accesibilidad a los distintos usos urbanos (accesibilidad a bienes y servicios, accesibilidad peatonal sin barreras urbanísticas) en un dinámica virtuosa: menor distancia al trabajo, a servicios, menor desplazamientos motorizado, incremento de los desplazamientos peatonales y ciclisticos, mayor uso de los recorridos públicos, mayor intercambio social, universalización etaria del espacio público, mayor control ciudadano del espacio público.

10. PROGRAMAR LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRIORIZANDO ESPACIOS ANTROPIZADOS

Los actuales procesos de urbanización en muchos casos no responden a lógicas de continuidad y completamiento de la trama urbana sino que convalidan un proceso de discontinuidad tanto espacial (sub urbanizaciones al este de Ruta Nacional N° 11) como temporal que contribuyen a generar suelos vacantes. Si bien la oferta de suelo es necesaria para satisfacer la demanda y el equilibrio de los precios, los procesos especulativos de retención de suelo tergiversan esa oferta contribuyendo al aumento generalizado del valor del bien.

10.1. INTERVENIR EN LA OPTIMIZACIÓN FUNCIONAL DE LAS ÁREAS SUB URBANIZADAS DE LA CIUDAD

Avanzar en la reconfiguración y la puesta en valor de las capacidades de la ciudad existente, mediante la recuperación o urbanización de áreas suburbanizadas (subdivisiones o en grandes parcelas o indefinidas en su amanzanamiento), espacios intersticiales y el fomento de la rehabilitación patrimonial y la renovación urbana.

Para ello, las Áreas de Urbanización Prioritarias AUP son sectores interiores vacantes o de borde de la planta urbana cuyo completamiento es alentado frente a las tendencias de procesos de expansión dispersos. En ellas hay una intención manifiesta de cierre y completamiento de sectores deshilachados de la trama y de optimización de obras públicas relevantes ejecutadas y que están actualmente en partes subutilizadas (bulevares de bordes, redes troncales de servicios), en la búsqueda de un equilibrio en la forma y de un mejoramiento y optimización en la calidad del funcionamiento urbano.

11. DESARROLLAR UNA GESTIÓN PÚBLICA DEL SUELO URBANO

Las condiciones de gestión de los procesos de urbanización son siempre de base local, en donde las limitaciones de la propiedad y las cargas urbanísticas están definidas en la planificación y la normativa urbana, las cuales deben reducir los niveles de dependencia del desarrollo urbanístico de los intereses privados e incrementar el ciclo de vida de los suelos y del patrimonio edificado

11.1. INCIDIR PARA EL SANEADO DE DOMINIOS EN TODO EL UNIVERSO DE LOTES

Por su propia naturaleza agraria, el proceso de urbanización siempre se apoya en los derechos de propiedad y/o de tenencia de la tierra. De la misma manera, la titularidad sobre un lote urbano, su dominio, es la base jurídica para garantizar cualquier proceso administrativo de compra venta o de mejora de uso o edilicia.

- Las condiciones de mayor informalidad de asentamientos se da en los lugares de vacancias de las antiguas traza de vías de tren, principalmente de la forma de ocupación precaria para solucionar su acceso a suelo urbano y sub urbano y a partir de ahí edificar su vivienda por autoconstrucción en general en condiciones de vulnerabilidad social. Es importante implementar políticas preventivas al proceso de informalidad, ofreciendo instrumentos que generen una oferta de suelo público accesible y con servicios para quienes de otra manera no pueden acceder a la compra y dominio en el mercado formal.

11.2. DESALENTAR SUBDIVISIONES Y LOTES CON DOMINIO IMPERFECTO

Se refiere a lotes o subdivisiones que no son factibles de realizar desde la normativa del planeamiento, donde se busca alternativas jurídicas a la titularidad de una parcela privada y se presentan como una alternativa de solución a situaciones conflictivas. El dominio imperfecto se puede dar por varias condiciones cuando los derechos del propietario están sujetos a fuertes restricciones, o porque la cosa no pertenece realmente al titular sino a los titulares como un condominio, o porque el titular del derecho de propiedad lo ha desmembrado, desprendiéndose de una parte de sus atribuciones, al gravar la propiedad con una servidumbre.

Estas formas de dominio en loteos son una consecuencia del proceso de subdivisión adoptado, dado que las condiciones de urbanización no hubiera sido factible desde el modelo urbano propuesto y su normativa, a medio camino entre subdivisión y urbanización, tergiversa la estructura de continuidad urbana y dificultan los procesos administrativos para adquirir condiciones de urbanidad, prestación de servicios y seguridad jurídica.

11.3. DINAMIZAR LA PUESTA EN MERCADO DEL SUELO MEDIANTE MEDIDAS DE INCENTIVO Y CONTROL

En la ciudad existen unos 500 lotes baldíos, al rededor del 16% de los lotes urbanos que no cuentan con mejorar edificaciones, en espera o retenidas, las cuales por si solos podría satisfacer la demanda de necesidades actuales y futuras a corto plazo (sin tener en cuenta el mercado de oferta y demanda). La retención de suelos por parte de sus propietarios, fundamentalmente por intereses especulativos, condiciona en gran medida las políticas urbanísticas, puede provocar importantes desajustes socioeconómicos y forzar a ocupar suelos con menor vocación para esos usos. Incidir mediante medidas fiscales para su puesta en mercado es una medida de estímulo y control.

En el mismo sentido, la legislación urbanística prevé mecanismos como el sistema de actuación por convenio urbanístico o asociación consorciada, en el que el municipio asume el liderazgo de las actuaciones. A este respecto, podría disponerse de un fondo de financiación particular municipal para estas actuaciones, que se reintegrarían una vez recuperados los capitales

11.4. GENERAR UN BANCO DE SUELO URBANO DE PATRIMONIO MUNICIPAL

Los patrimonios de suelo de propiedad pública permiten obtener parte del incremento del valor del suelo, o de las plusvalías del crecimiento, transformación o desarrollo de las ciudades. Pero además en sí mismos tienen valor económico y de gestión, ya que pueden ser objeto de cambios, mediante acuerdos o convenios o permutas, que pueden permitir reinversión en la urbanización.

Los patrimonios de suelo, o la gestión de las propiedades públicas de suelo, son uno de los instrumentos más evidentes de la redistribución de las rentas y las plusvalías urbanas.

Con la disponibilidad de tierras el estado Municipal puede incidir en cada sector para lograr el acceso universal de suelo y vivienda.

Cesión de Suelo: La cesión de suelo es el instrumento estipulado en las normas de urbanización por el cual se obligan a efectuar cesiones a favor de los intereses generales que se fundamenta siempre en la funcionalidad del espacio urbano, sobre todo de su dotación con elementos de soporte que aseguren el buen funcionamiento de la ciudad. La realidad es que los porcentajes de suelo cedido como espacio público muchas veces no contempla más que los estereotipos históricos de calles y espacios verdes y comunitarios. Es necesario avanzar en contemplar porcentajes pertenecientes a *reservorios hidráulicos, vivienda social o equipamientos públicos de escala*. El aumento de los porcentajes de secciones debe ser equitativo a las cargas de las demás urbanizaciones y deberían plantearse en la integralidad de los sistemas urbanos (sistemas de espacios verdes, de reservorios y desagües urbanos y de equipamientos públicos de escala).

- *Suelo espacio verde: 8%*
- *Suelo para equipamiento. 4%*
- *Suelo amortiguación hídrica: 4%*
- *Suelo especial (vivienda social o equipamiento escala): 4%*

Convenios Urbanísticos y Urbanizaciones consorciadas: en la articulación pública privada, el suelo resultante por la prestación de servicios que realice el municipio por contraparte, es una forma importante de acrecentar el banco de suelo urbanizado con destino de desarrollo urbano.

11.5. MANTENER LA TITULARIDAD DEL SUELO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

La acción pública a través de las actuaciones urbanísticas supone esfuerzo para producir un espacio urbanizado fruto de intervenciones mixtas o inversiones con fines diversos.

El mantenimiento estratégico de titularidad del suelo o total o en parte en estas intervenciones y su puesta en mercado bajo fórmulas distintas a la venta (concesión o alquiler) avanzaría de las formas habituales de venta o cesión hacia mecanismo de actuación beneficioso en el sentido de:

- Fomentaría la economía productiva frente a la especulativa, evitando que el valor de cambio de las implantaciones industriales sea superior a su valor de uso.
- La tenencia de ciertos sectores de suelo estratégico puede ser usado como incubadora de usos (de empresas, micro emprendimientos o sociales) que permita tener una política de estímulo y una rotación. La implementación de las políticas de actuación pública tendría una actuación mayor en el tiempo y garantizaría las posibilidades de transformación y reutilización de estos espacios.
- La posesión continua del bien lo liberaría de un incremento de precios derivados de las plusvalías generadas en sucesivas transmisiones lo que puede servir para administrar el mercado y ofrecerlo oportunamente.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Suelo de titularidad pública municipal.

CONSIDERACIONES: Suelo urbanizable o urbano municipal antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de suelo respecto a la superficie urbana: % ha

INDICADOR: Suelo urbano baldío.

CONSIDERACIONES: Suelo privado sub ocupado en condiciones antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje de cantidad de lotes baldío del total urbano: % baldíos/lotés urbanos.

12. OPTIMIZAR LA CAPACION, PRODUCCION Y CONSUMO DE AGUA EN LOS DESARROLLOS URBANOS

El agua dulce y su tratamiento como agua potable es un recurso globalmente escaso. Mientras la disponibilidad de este recurso se mantiene constante, la demanda se incrementa a gran velocidad. A partir de la conclusión del acueducto de agua potable desde la ciudad de Reconquista, la ciudad contará con agua de río de calidad, pero dado la condición de transporte y potabilización a distancia para un sistema de pueblos y ciudades, ese servicio deberá ser racionalmente utilizado para que pueda acceder toda la población servida.

Es preciso transformar los comportamientos muchas veces ineficientes de consumo y gestión del agua, derivados de su consideración como un recurso abundante y de bajo coste, avanzando en uso racional a partir de una concepción más integral y respetuosa con los ciclos naturales con los de producción y consumo.

12.1. ESTABLECER UN BALANCE HÍDRICO ENTRE LA DEMANDAS Y LAS FORMAS Y LAS CAPACIDADES DE CUBRIRLAS

La necesidades de consumo de agua presenta una variación de la calidad de la demanda conforme a los distintos usos, las cuales desde el punto de vista de la sustentabilidad del servicio ya no pueden ser cumplidas por una sola forma de abastecimiento de agua, como ser la red de agua potable, y ocasionalmente mediante puntuales perforaciones particulares. Para esto tenemos que establecer un balance entre las demandas y las formas de poder satisfacerlas, entre lo que podemos considerar:

- Conocer los consumos de agua del municipio en relación a la capacidad de almacenaje y suministro de agua potable. Discriminar demandas que deben ser cubiertas necesariamente con agua potable (consumo humano, higiene) de los posibles usos con agua tratada pero no potable (usos de servicios, usos industriales) y agua para riego e higiene urbana.

- Avanzar en línea de acción orientadas a la utilización sostenible de los recursos hídricos: dimensionamiento de las necesidades potenciales de los desarrollos urbanísticos, fomento de estrategias de diferenciación y de ahorro y reutilización de agua, control de la sobre explotación de los acuífero.

- Aportes al balance hídrico con la recolección de agua de lluvia: la represa de captación de excedentes pluviales urbanos de administración municipal, que se ubica en inmediaciones a la planta depuradora de líquidos cloacales permite la administración de parte de agua pluvial que se encauza desde el área urbana para reservarla y aplicarla a uso de riego urbano. El sistema es aún factible de ampliarse en la medida que se considere relevante el tipo y la calidad del agua recolectada a los consumos de servicios urbanos y a las demandas detectadas.

12.2. GENERAR LAS REDES DE SANEAMIENTO Y DESAGÜES MAS EFICIENTES GARANTIZANDO SU INDEPENDENCIA

Si bien históricamente en la ciudad las redes de desagües cloacales y pluviales son sistemas diferenciado, en la práctica muchas veces los sistemas se interconectan irregularmente en su funcionamiento y descarga. Es necesario avanzar en la independencia de los sistemas, y así entender que el sistema de red de agua y el desagües cloacales de aguas grises y negras debe

funcionar como un sistema semicerrado, con el mínimo aporte de agua de lluvia (balcones y patios mínimo). De manera similar, el sistema de recolección pluvial no debería recibir aguas grises (cocina y lavaderos) muchas veces con volcamientos a cunetas de desagües pluviales urbanos. Esto conlleva aportes diferenciados que hacen más complicado y costoso el tratamiento final de unos y la posible reutilización de otros.

- Optimizar la gestión de las depuradoras evitando variaciones bruscas de la carga contaminante y sobrecargas de caudal producidas por avenidas de pluviales por altas precipitaciones con sobre costo y la peor calidad del agua tratada para su volcamiento final.

- Facilitar el aprovechamiento de las aguas pluviales para usos urbanos como la cosecha de agua para riego de calles o ampliarlo para el riego agro productivo intensivo.

- Mayor rigor técnico en la realización y control de las instalaciones domiciliarias para evitar que se produzcan acometidas de aguas residuales a la red de pluviales y viceversa.

- La retención, depuración y uso en origen de las aguas pluviales en la propia parcela pueden ser soluciones complementarias que reduzcan la necesidad de costosas redes de desagües pluviales urbanas.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Consumo agua potable

CONSIDERACIONES: Producción de agua potable antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: litros/habitante/día

INDICADOR: Control de consumo de agua potable

CONSIDERACIONES: Colocación de medidor para consumo antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: % de unidades servidas con medidores

INDICADOR: Eficiencia del sistema de red de agua potable

CONSIDERACIONES: Perdidas en la red de abastecimiento

PARAMETRO: litros producidos/litros consumidos por los usuarios

13. ESTIMULAR LA INFILTRACIÓN URBANA DEL AGUA DE LLUVIA

Es indispensable el avanzar hacia un cambio en la tendencia de la impermeabilización urbana hacia estructuras urbanas más compatibles con los ciclos naturales de infiltración para poder minimizar los efectos de los ciclos de lluvias y las consecuencias de inundaciones provocadas por un tratamiento inadecuado de las aguas pluviales, la detracción del agua de los sistemas naturales subterráneos y contribuir al ahorro de agua favoreciendo su reutilización.

La alteración de los ciclos del agua no solo se da en el área urbana por impermeabilización del suelo, también hay un proceso de impermeabilización en el área rural marcada por su fuerte antropización y su proceso de deforestación que dismanteló la cobertura original que fijaba o retenía el agua de lluvia, lo que generó excedentes hídricos que volvieron insuficientes las vías de escurrimiento naturales, provocando la inundación de los bajos y el encharcamiento de los interfluvios.

13.1. REDUCIR LA IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO EN LOS PROCESOS URBANÍSTICOS

Históricamente los avances en los grados de urbanidad que presenta la ciudad vienen acompañados de obras estructurales (pavimentos viales, veredas, mejoras edilicias) que van generando una capa impermeable cada vez más amplia que altera el funcionamiento natural del

ciclo del agua y favorece las inundaciones urbanas. Es necesario buscar un equilibrio entre los espacios pavimentados y ajardinados para favorecer la infiltración lenta del agua en el suelo.

- Avanzar con instrumentos de planificación para reducir la superficie impermeable, como el Factor de Impermeabilidad Suelo FIS, a través de porcentajes máximos de zonas impermeabilizadas en función de la superficie de las parcelas.

- Incrementar alternativas y la utilización de materiales que permitan la filtración de agua en el suelo en superficies de estacionamiento y en otros espacios públicos: césped o tierra estabilizada, pavimentos de hormigón articulado.

- Incentivar el mantenimiento de espacios verdes en los patios de centro de manzana y jardines de frente de lotes.

- Mantener el espacio verde de las veredas en las calles públicas reducción a la mínima expresión las condiciones impermeabilidad en acceso vehiculares o su tratamiento con material permeable.

13.2. ESTIMULAR EN LOS EDIFICIOS LAS CUBIERTAS Y TERRAZAS VERDES

El uso poco frecuente de plano superior de una construcción como terraza jardín favorece el aislamiento térmico de la cubierta y limita el caudal máximo de agua enviado a la red en casos de fuertes lluvias gracias a un almacenamiento provisional y a un flujo diferido y progresivo.

13.3. IMPLEMENTACIÓN DE ACUMULADORES PLUVIALES

Se trata de buscar sistemas de almacenaje de las aguas pluviales de depósitos o estanques en origen (no ya como equipamiento del sistema de desagües urbano) para facilitar su aprovechamiento para usos compatibles o con el objeto de graduar su incorporación a los cauces en momentos de gran pluviosidad (retardadores pluviales).

Como infraestructura urbana, en el primer caso pueden constituir estanques ligados a zonas verdes y áreas de esparcimiento o se puede prever la inundación temporal de espacios verdes, a manera de retardadores pluviales urbanos o la creación de parques fluviales con carácter más permanente a manera de reservorios urbanos.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: FIS

CONSIDERACIONES: Factor de Impermeabilización del suelo parcelado. Porcentaje máximo de superficie

PARAMETRO: Superficie permeable: % /terreno

14. ADECUACIÓN DE LA CALIDAD DEL AGUA A LOS DIFERENTES USOS

Es necesario implementar la adecuación de la calidad de agua a los usos a los que se va a destinar, integrando medidas fiscales, urbanísticas de infraestructura. En este sentido, avanzar en medidas para que la utilización del agua no potable resulte rentable, lo que implica políticas tarifarias de agua potable acordes con su escasez y coste, la implantación de subvenciones y el establecimiento de medidas fiscales que graven el vertido de las aguas pluviales a las redes.

14.1. FOMENTAR LA REUTILIZACIÓN DEL AGUA DE LLUVIA

Se puede generalizar la recogida, recuperación y reutilización de agua de lluvia mediante el desarrollo de una normativa local con medidas de incentivación (repercusión de los costes en el

precio del agua potable, tasas que gravan las superficies impermeabilizadas cuyas aguas van a la red de desagües pluviales urbanos, normativas sobre edificación, subvenciones).

En grandes instalaciones privadas o públicas (industriales y las futuras comerciales) que pueden contribuir a impermeabilizar grandes superficies deben desde la etapa de proyecto de obra aplicarse medidas urbanísticas y constructivas que obliguen a la recuperación de las aguas pluviales.

14.2. FOMENTAR LA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS SIN TRATAR O DEL AGUA PROCEDENTE DE DEPURADORAS

- Aprovechamiento de aguas subterráneas sin potabilizar, para riego de parques y jardines o para usos industriales.

- Mejora de la eficiencia de la gestión del agua en los procesos industriales, mediante la reutilización de las aguas depuradas.

- Prever sistemas de depuración autónomos para los núcleos rurales, como biodigestores individuales o colectivos.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Eficiencia del sistema de red desagües cloacales.

CONSIDERACIONES: Volcamientos a la red de desagües de pluviales o agua de subsuelo.

PARAMETRO: m³/ agua potable producidos/m³ de líquidos cloacales en tratamiento.

INDICADOR: Reutilización de agua de lluvia.

CONSIDERACIONES: Acumuladores pluviales privados antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: % unidades/viviendas o industrias.

15. AVANZAR HACIA UN MODELO URBANO MENOS DEPENDIENTES Y MAS EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE

Los procesos económicos, productivos y de movilidad son cada vez demandantes de consumo de energía, por lo que su disponibilidad en cantidad y calidad constituye una garantía o un freno para el desarrollo de las diferentes regiones. Sumado a esto el modelo energético presenta graves afecciones medioambientales al estar basado aun en gran medida en el consumo de combustibles fósiles, por lo que la política energética actual a nivel global no es sostenible a medio-largo plazo. Ante un tránsito tendencialmente lento hacia nuevos modelos de generación, producción y consumo, a corto plazo la tarea principal es apostar por medidas alternativas que contribuyan a la generación de energía de forma más sustentable, al ahorro mediante el uso racional de la energía y la eficiencia energética.

El planeamiento debe jugar un rol destacado en las decisiones relativas al modelo urbano y la movilidad, en la capacidad de regular las actuaciones de terceros, el fomento de las energías renovables y en el ahorro y eficiencia de los edificios, vehículos y servicios municipales.

15.1. AVANZAR EN UNA ESTRUCTURA URBANA CON MENOR NECESIDAD DE TRANSPORTE Y CONSUMO ENERGÉTICO

Los modelos urbanos compactos y complejos con la articulación de la movilidad urbana y los usos del suelo, aportan comportamientos más sostenibles dado que minimizan la movilidad motorizada e incentivan la movilidad no motorizada, y avanzando hacia modalidades de transporte público a medio plazo.

15.2. INCENTIVAR MEDIDAS EN LAS EDIFICACIONES PARA LOGRAR MAYOR EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los gastos energéticos se producen sobre todo a lo largo de la vida útil de los edificios, principales en la adecuación para el confort ambiental, principalmente el acondicionamiento electromecánico y en menor medida consumo de electrodomésticos y cada vez menos en iluminación. Parte de este gasto es debido a la inadecuación bioclimática de la edificación, que en muchos casos a dejado de lado cuestiones básicas en la arquitectura tradicional (ubicación, orientación, disposición de aberturas) a favor de recursos tecnológicos que implican un consumo y coste mayor en energía.

Los datos de consumo urbano y privado no incluyen el consumo indirecto que supone el coste energético utilizado en la producción de las materias primas utilizadas, además de los propios consumos de los procesos de construcción. En este sentido, conforme se han ido modernizando los materiales se ha ido incrementando el consumo energético necesario para su producción, haciéndose también más intensivo el consumo de recursos, especializándose su materialización y dificultando su renovación y reutilización, con lo que se ha evolucionado hacia ciclos más abiertos y menos sostenibles de producción y consumo.

Una edificación más sostenible se alcanza integrando medidas que van desde el urbanismo, el proyecto y diseño de la edificación, la normativa de la edificación y los procesos constructivos.

La mejora de la eficiencia energética de la edificación puede contribuir con resultados realmente significativos a la reducción de la demanda energética, con el beneficio añadido de un mayor confort para el usuario y un menor coste.

- Fomento de la densidad e imposición de criterios de volumetría y orientación.
- Exigencia de ejecución de edificios de bajo consumo energético, como condicionante de proyecto urbano en determinadas operaciones (convenios urbanísticos, concursos sobre suelo municipal).
- Subvención de las medidas que faciliten el ahorro energético (refuerzo del aislamiento térmico, calentadores de agua solares, etc.).
- Fomento de la durabilidad y la capacidad de reciclaje y reutilización en los materiales.
- Desarrollo de un manual municipal de buenas prácticas en la edificación que incentiven las construcciones con criterio bio climáticas y desaliente la dependencia del acondicionamiento tecnológico-energético.

15.3. PLANIFICAR EL ALUMBRADO PÚBLICO REDUCIENDO EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Mejorar la eficiencia energética, la contaminación y la intrusión luminosa en el entorno doméstico, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios a través de establecer criterios técnicos y urbanísticos sobre disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para conseguir un elevado rendimiento energético y evitar la dispersión de la iluminación (efecto de globo de luz urbano).

16. AVANZAR EN EL MUNICIPIO EN LA GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLES

La dependencia de la energía comercial comporta riesgos ante la vulnerabilidad del abastecimiento. Es deseable incrementar los niveles de autonomía municipal en materia de abastecimiento energético. Esto se encuadra en una línea de acción estratégica encarada por el

Gobierno Provincial que a partir del año 2014, autorizó a usuarios domiciliarios con energía sustentable a vender el excedente de sus consumos a la Empresa Provincial de la Energía EPE. Cuando el usuario consume menos de lo que produce, la EPE compra este excedente a un precio diferencial, muy por encima del monto que se paga por recibir la energía eléctrica (relación 5 a 1). Esta compra se materializa en un descuento en la tarifa mensual.

16.1. FOMENTAR LAS ENERGÍAS RENOVABLES EN EDIFICIOS MUNICIPALES Y PRIVADOS

El avanzar en la generación energías renovables en instalaciones y edificios municipales y privados contribuye a un mayor ahorro y autonomía energética.

El mayor potencial vendría de la energía solar térmica (instalaciones municipales, centros de la tercera edad) o la energía solar fotovoltaica (edificios municipales, albergues en zonas de río, refugios, etc.). En una primera instancia podría afectar a edificios públicos y privados, de nueva construcción por encima de una necesidad mínima de consumo.

16.2. CREAR INFRAESTRUCTURAS ESPECÍFICAS PARA EL ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO MUNICIPAL

El municipio posee un amplio campo para la acción en el cual articular las condiciones de desechos con la capacidad de generar energía (residual de los RSU o vegetal) en una planta de biomasa o espacios de escala para una central fotovoltaica, con el objetivo de avanzar en acciones de autonomía de abastecimiento municipal, la reducción del coste de la energía e, incluso, la obtención de recursos económicos por la venta de los excedentes.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Generación municipal de Energía Eléctrica

CONSIDERACIONES: Sistema de energía alternativa eléctrica de auto gestión municipal

PARAMETRO: % KW generado/KW consumido red

INDICADOR: Unidades con instalaciones solares

CONSIDERACIONES: Unidades funcionales con captación de energía solar térmica o fotovoltaica

PARAMETRO: % unidades/viviendas o industrias

17. CONTEMPLAR EN EL PLANEAMIENTO LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS DE LA CONTAMINACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Toda actividad humana producen en mayor o menor medida una serie de emisiones que en general tiene algún grado de afectación al medio, llegando muchas de ellas a ser contaminantes, como la contaminación atmosférica por emisiones de sustancias tóxicas, la contaminación acústica producida por el ruido, la contaminación lumínica generada por un inadecuado alumbrado público y las radiaciones electromagnéticas provocadas sobre todo por antenas y repetidores de telefonía móvil y por los tendidos eléctricos. Estas emisiones son fuente de disminución de la calidad de vida de los ciudadanos, por lo que sus causas y efectos deben ser contemplados, corregidos en lo posible y principalmente prevenir para que no ocurran a futuro.

17.1. DETERMINAR LAS FUENTES DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ESTABLECER MEDIDAS PARA PREVENIR Y CORREGIR SU IMPACTO

Es uno de los factores con un impacto más global y una generación más repartida y difusa. Constituye un residuo derivado de un ineficiente modelo de consumo energético, del sistema productivo y de transporte.

- Tender a un modelo urbano compacto y complejo, con un menor protagonismo del transporte motorizado privado y más eficiente desde el punto de vista energético y con una participación significativa de las energías renovables.

- Desalentar el tráfico motorizado privado y potenciar los modos no motorizados.

- Incrementar las zonas verdes y espacios libres forestados (creación de un Parque urbano de escala y generar un sistema de espacios verdes) para contribuir al control climático urbano y a la mejora del medio ambiente atmosférico, favoreciendo la penetración del viento y la limpieza de la atmósfera urbana. Mantener y preservar las áreas forestadas naturales y artificiales e incrementar los espacios urbanos arbolados (calles y parques) en el conjunto del municipio para reducir el impacto de los contaminantes (fijación del carbono atmosférico, reducción del polvo en suspensión).

- Establecer y mantener bandas de protección o restricción de usos respecto a los principales focos emisores (área de industrias y Ruta nacional N° 11) o en usos especialmente sensibles (hospital y centros de salud, escuelas)

- Administrar la ubicación y regular la industria en función de su compatibilidad con el resto de los usos urbanos y controlar el cumplimiento de las normativas existentes sobre emisiones o de las determinaciones del planeamiento a este respecto.

17.2. DETERMINAR LAS FUENTES Y REDUCIR LA AFECTACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Las afectaciones por ruido constituyen un impacto más evidente en su causa-efecto y por ello más controlable. Se lo considera como un indicador de la calidad de vida urbana. Las fuentes principales de ruido son la industria, el tráfico motorizado y los hábitos urbanos ligados al ocio.

El municipio tiene la competencia para regular el impacto acústico en su área urbana, a través de una Ordenanza Municipal específica sobre ruidos. Estas medidas afectan a muy diversos ámbitos y precisan de una coordinación y control del planeamiento con otras áreas de la administración como Habilitaciones y Tránsito.

- Sobre áreas con focos emisores (Ruta N° 11 e industrias molestas), establecer servidumbres acústicas fijando retiros o limitación a los usos. Ubicar actividades económicas menos sensibles a los impactos sonoros, en las zonas de mayor afección o concentrar las zonas verdes urbanas en estas zonas, alejando al máximo las viviendas.

- Introducir medidas de diseño preventivas o paliativas: fomento del arbolado las pantallas vegetales, pantallas acústicas.

- Cumplir la normativa en materia de ruidos, controlando las emisiones de la industria y la hostelería, especialmente durante la noche, evitando la excesiva especialización de zonas urbanas en el ocio nocturno.

18. ORDENAR REDES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PARA MINIMIZAR LAS AFECTACIONES Y RIESGOS TECNOLÓGICOS

18.1. ALUMBRADO PÚBLICO PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

El alumbrado público puede afectar con su excesiva luminosidad (sectores sobre iluminados) o la dispersión no deseada del flujo luminoso (hacia los costados y hacia arriba) por deficiencia en la luminaria, lo que afecta a las viviendas urbanas (dormitorios o lugares de descanso) o a las aves que habitan en la copa de los árboles.

Analizar desde la demandas de necesidad de iluminación, hasta la implantación técnica de la cantidad, tipo y forma adoptados para minimizar la afectación molesta.

18.2. IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIONES

Redactar un Plan Especial integrando la realidad territorial del municipio con los programas de despliegue de los operadores y prestadoras de los servicios de radiocomunicación.

- Aplicar el criterio de prevención ante posibles riesgos para la salud pública, evitando la implantación de antenas en entornos especialmente sensibles (escuelas, hospital, parques públicos). Declarar fuera de la normativa a la antena ubicada frente a la plaza principal y otorgar un plazo para su desmantelamiento.

- Ubicar preferentemente en áreas intervenidas con usos productivos o industriales (área de industrias y talleres).

- Selección de los emplazamientos por criterios de integración visual en el medio rural y urbano de dichas instalaciones, la regulación de las condiciones estéticas de las mismas y la obligatoriedad de compartición de instalaciones para evitar su proliferación indiscriminada.

18.3. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN MINIMIZANDO LOS EFECTOS SOBRE LOS HABITANTES Y EL PAISAJE

- Detectar y planificar desde el urbanismo la corrección de afecciones de los tendidos eléctricos a zonas habitadas o de valor natural: modificación de traza, retiros de líneas de edificación.

- Establecer los retiros necesarios para cumplir con las normativas de distancias de electro ductos de redes urbanas de energía de alta y media tensión.

- Coordinar futuros tendidos eléctricos electroductos y corredores de servicio aprovechando infraestructuras preexistentes con dimensiones suficientes (ferrocarril, rutas, avenidas), exclusión de este uso de zonas de alto valor ambiental, etc.

19. AVANZAR EN ACCIONES PARA MINIMIZAR LA GENERACION DE RESIDUOS E INCENTIVAR EL RECICLAJE Y LA REUTILIZACIÓN PARA REDUCIR EL IMPACTO EN EL MEDIO

El distrito en general y la ciudad en particular genera un importante volumen de residuos (sólidos urbanos, inerte, efluentes y tóxicos) los cuales constituye un problema ambiental de primer orden a cuya gestión hay que dedicarle grandes esfuerzos Si bien toda actividad antrópica de una u otra manera genera residuos, la concentración de las áreas urbanas centralizan en lugares rurales de disposición final la conflictividad con el medio natural. En estos lugares puntuales, que por la dinámica geomorfológica y sistémica, puede terminan afectando áreas mucho mayores, son los puntos sensibles de la relación antrópico - naturaleza en el ciclo de producción y consumo.

19.1. EFLUENTES CLOACALES Y PILETA DE TRATAMIENTO

Los efluentes cloacales de la ciudad cuentan con un proceso de tratamiento en piletas antes de ser volcados al canal natural del Malabriguito. La disposición final de los desagües cloacales siempre conlleva afectación en algún grado dada la fragilidad del medio natural y la fluctuación de capacidad de trasporte del arroyo.

- Minimizar el volcamiento de efluente finales reduciendo la generación de líquidos cloacales en origen: Racionalizando el consumo de agua potable que entra a los desagües, generando un sistema totalmente independiente de los desagües pluviales.

- Administración en conjunto con el sistema de cosecha de agua para realizar aportes controlados mixtos para compensar las fluctuaciones de transporte del Malabriguito.

19.2. LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU)

La disposición final de RSU es una deuda pendiente de la administración de ciudad, por ello es necesario avanzar en formas de manejo que permitirán menor problemática ambiental generada.

La gestión debe iniciarse a partir de la generación del residuo, centrándose los esfuerzos en la minimización de residuos, incidiendo en las pautas de producción, comercialización y consumo, el incremento de la reutilización (con menor consumo energético que el reciclaje) y la potenciación del reciclaje, reduciendo los materiales depositados en vertedero a los residuos producidos que ya no pueden ser aprovechados.

Como criterio general dentro de los RSU debería priorizarse en orden decreciente:

- Producción y Consumo responsable: minimizar el sistema de packaging descartable del sistema Marca Ciudad, asociado a la generación de producto (envoltorios, traslado), acortar las cadenas de distribución y consumo (traslados, envoltorios) consumo primario productor-cliente (ferias).

- Reutilización: incentivar usos de elementos que puedan ser reutilizados principalmente en origen para eliminar parte del RSU: envases de vidrio, bolsas de tela, fraccionamiento a granel, etc. También el compostaje orgánico casero (en origen).

- Reciclaje: con la recolección diferenciada y la separación en origen es factible iniciar el proceso de reciclaje de materiales secos en distintas etapas y porcentajes según las posibilidades y las metas propuestas. Compostaje: como parte del proceso de reciclaje de materiales húmedos orgánicos recolectado.

- Disposición final controlada: de todo lo que no pudo ser reutilizado, reciclado y compostado.

Solo en la medida que la gestión municipal y la sociedad se involucren y asuman responsablemente los tres primeros ítems, la disposición final de los RSU puede llegar a ser mínima, controlada la afectación al medioambiente y máxima la contribución al sistema ambiental global.

Tener en cuenta la dotación adecuada de espacios para el tratamiento y la gestión de residuos

- Integrar en el diseño urbano del espacio público espacios adecuados y suficientes para la recogida selectiva de residuos, cuidando su funcionalidad y su adecuación a la escena urbana.

- Espacios de recogida en áreas industriales (actual y a crearse) para el depósito y gestión de sus residuos pudiendo integrarse en las áreas nuevas a desarrollar en los espacios de cesión obligatoria municipal. Estaciones de transferencia para residuos en polígonos industriales o el control de las actividades potencialmente contaminantes, llegando, incluso, a declarar fuera de ordenación aquellas que no tengan regularizada esta actividad.

- Acopios subterráneos de combustibles. Control de pérdidas, contaminación de napa y de suelo

- Desde los usos urbanos, destinar espacios para la construcción de depósitos privados alternativos de residuos específicos inertes para favorecer la reutilización y reciclaje y hacerlos más cercanos a los puntos de generación reduciendo las necesidades de transporte motorizado.

- Incidir en las nuevas construcciones a través de la normativa de edificación de la necesidad de contemplar la gestión de los residuos en origen: superficie mínima en las viviendas para la separación y almacenaje de ciclo corto de los residuos y elementos comunes para estos fines en viviendas multifamiliares

Disposición de envases de agrotóxicos: Asociada al sistema de producción agropecuaria, la disposición final de los envases o en su defecto su destrucción, debe ser controlada y centralizada para evitar la contaminación dispersa por los residuos concentrados que son de muy alta afectación tanto para el medio natural que lo recibe como para los animales que allí habitan.

- Sistemas selectivos de recogida de residuos (contenedores urbanos y rurales, depósitos alternativos de residuos y tratamiento específico de materiales y tóxicos y peligrosos).

- Control de la recetas agro aplicación, cantidad y tipo con los ingreso en disposición final

19.3. AVANZAR EN MINIMIZAR EL IMPACTO DEL CONSUMO DE MATERIALES EN LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS Y DE DEMOLICIÓN

- A través de la normativa de la edificación y del estudio de la implantación de beneficios fiscales, fomentar e incentivar la utilización de materiales y productos con menor impacto ambiental en su fabricación y tratamiento futuro y evitar los potencialmente peligrosos para la salud. Apostar por la durabilidad de los materiales y su capacidad para ser reciclados o reutilizados.

- Regular mediante ordenanzas municipales el tratamiento de los residuos de construcción al objeto de fomentar su reutilización (tratamiento, gestión, almacenaje). Exigir en los proyectos de demolición de obras y excavación y urbanización la evaluación de los volúmenes y características de los materiales y una memoria de gestión para los mismos que recoja el tratamiento previsto en función de sus características.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Generación de residuos urbanos.

CONSIDERACIONES: Cantidad de residuos urbanos recolectados antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Kilogramo habitante día. Kg/hab/día.

INDICADOR: Distribución de la gestión de RSU

CONSIDERACIONES: Cantidad de residuos reutilizados, reciclados, y en disposición final antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Porcentaje del total general: % reutilizado, %reciclado, % disposición final/RSU.

INDICADOR: Espacio para el tratamiento de RSU.

CONSIDERACIONES: Superficie destinada al proceso de RSU antes y después en el planeamiento municipal.

PARAMETRO: Metros cuadrados: m² reutilizado, m² reciclado, m² disposición final.

20. DESARROLLAR UNA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA QUE PERMITA CONSTRUIR UNA CIUDAD MÁS HABITABLE Y CON UN MENOR IMPACTO AMBIENTAL

La movilidad es un concepto íntimamente ligado al modelo urbano, constituye uno de los aspectos básicos en la creación de ciudades más habitables y es una de las base de la crisis ecológica de las ciudades. En la ciudad, la proliferación del vehículo privado pone en cuestión la propia esencia de la convivencia y la habitabilidad urbana. Se trata de un modo de transporte muy poco eficaz si atendemos al bajo número promedio de personas que se desplazan en cada vehículo y al alto consumo de combustible/usuario, genera contaminación ambiental,

potencialmente crea congestión y ocupa la mayor parte del espacio público sumando las calles y estacionamiento.

Es preciso un cambio del modelo de movilidad que tendencialmente la ciudad va adoptando y apostar en el planeamiento urbano por medidas que favorezcan la accesibilidad, con modos y desplazamientos razonables, frente a las políticas de movilidad que apuestan por incrementar la facilidad y el número de desplazamientos. En el mismo sentido, es necesario afrontar la gestión de demanda frente al incremento de la oferta de infraestructuras a costa de consumos crecientes de suelo, energía, materiales y de recursos económicos que pueden dirigirse a demandas más sustentables y necesarias socio-ambientalmente.

20.1. ARTICULACIÓN DE LOS USOS Y LA MOVILIDAD URBANA

- Adoptar criterios preventivos a la hora de planificar los crecimientos urbanos, la ubicación y los usos de las nuevas áreas, además de introducir medidas paliativas en la ciudad consolidada.

- Aplicar criterios de proximidad y reducir la necesidad de movilidad forzada, mediante el fomento de la compacidad y la densidad de usos, la descentralización de servicios y equipamientos y la reducción de la excesiva especialización espacial y funcional.

- Tener presente en el mediano plazo al transporte público, priorizando los nuevos desarrollos que puedan ser atendidos por este medio, y los modos no motorizados: sistemas de recorridos estructurantes y usos demandantes (áreas de trabajo y servicios concentrados), vías principales de acceso de escala suficiente para su tránsito y radios de giro.

- Para un funcionamiento eficiente del sistema de conexión territorial y minimizando los riesgos viales, es necesario asegurar que la red principal no sufra acometidas imprevistas potencialmente conflictivas de conexiones asociadas a nuevos desarrollos que dificulten su régimen de servicio. Las parcelas frentistas sobre la Ruta Nacional N° 11, tanto en su travesía urbana como distrital, deben ser autosuficientes resolviendo sus propias infraestructuras de circulación a través de calles colectoras y asumir los costes de enlace con los nudos existentes o previstos, salvo que la planificación sectorial incorpore en su desarrollo específico nuevos accesos.

20.2. ARTICULAR UNA RED DE ITINERARIOS PEATONALES COMO ELEMENTO CENTRAL DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

La movilidad peatonal en la ciudad es la forma de trasladado que unifica grupos etarios y sociales, para hacer uso y goce de su derecho a la ciudad, de relación y convivencia, como disfrute y como práctica saludable con beneficios para la salud. Sumado a esto y dada la escala de la ciudad, los recorridos peatonales pueden canalizar una parte importante del total de desplazamientos.

- El desplazamiento a pie es el modo de movilidad más efectivo entre los 300 y 400 metros de radio con menos de 5 minutos de recorrido, lo que debería tomarse como una accesibilidad óptima desde el domicilio a un equipamiento o servicio público.

- Puede resultar muy eficaz bajo ciertas condiciones en recorridos de entre 1 ó 2 km, los cuales se pueden realizar en 12 ó 25 minutos. Con estas distancias de recorrido se puede cubrir la mayoría de la planta urbana actual con sus trabajos, equipamientos y servicios: en sentido este oeste la planta urbana de la ciudad tiene una distancia de 1,50 km y desde la Ruta Nacional N° 11 a la antigua estación de tren son 2,5 km.

Para potenciar los traslados peatonales es necesario acortar (jalonar y distribuir los servicios, equipamientos y comercios), facilitar los itinerarios a pie y generar un espacio peatonal atractivo, seguro y con relaciones:

- A nivel urbano, diseñar una red de itinerarios peatonales que permita la articulación del área central con los barrios y con sectores periurbanos y rurales, articulando equipamientos públicos y zonas verdes con áreas de estancia, circulaciones compatibles pero diferenciadas (bicisendas).

- A escala barrial, acortar y facilitar los itinerarios a pie a través de generar ciertas zonas de centralidad cercana a los barrios (ronda de bulevares), y desalentar los trazados sobre infraestructuras de difícil atravesamiento, principalmente la Ruta Nacional N° 11.

- A nivel de diseño urbano arquitectónico, mejorar la calidad y confort de los recorridos peatonales con la ampliación y mejoras en de vereda con criterios de accesibilidad universal, el incremento de arbolado, la oferta y dinamismo de usos en planta baja, equipar con mobiliario urbano evitando las interrupciones.

20.3. AVANZAR EN MEDIDAS PARA DESALENTAR EL USO AUTOMÓVIL

La reducción del tráfico motorizado contribuye a la mejora de la convivencia, la habitabilidad urbana, y las condiciones de seguridad vial. Está comprobado que a menor velocidad, mayor seguridad y calidad de vida. Los mayores márgenes de seguridad se producen por debajo de los 30 ó 40 km/h. Es imprescindible mantener la velocidad de los automóviles en la ciudad por debajo de los 40 km/h en vías urbanas principales de bulevares y de los 30 km/h para el resto de la trama urbana.

- Jerarquización de la velocidad del viario, distinguiendo viales colectores de otros de carácter distribuidor y capilares locales. Esta especialización permite concentrar el tráfico rodado más ágil y rápido en los colectores urbanos, pacificando el resto de espacios de carácter más doméstico.

- *Viario principal estructural urbano:* ronda de bulevares perimetrales a la planta urbana.

- *Calles urbanas:* todas la de las cuadrículas incluyendo las del centro.

- Control de detenciones y estacionamiento para evitar el vehículo en todas partes.

- Reducción de carriles de rodado o estacionamiento, en beneficio de otros medios de carriles bicisendas.

20.4. INCENTIVAR EL USO DE LA BICICLETA COMO MODO DE TRANSPORTE A TRAVÉS DE UNA RED DE VIARIOS URBANOS

La bicicleta es un medio de desplazamiento universal, para todos los niveles económicos y para todos los grupos etarios, sin grandes restricciones de uso más que factores climáticos o fisiológicos. Promover la bicicleta como medio de transporte, contribuye a la reducción de vehículos en el viario público, sin consumo energético y contaminación ambiental y sonora, sin considerar los aspectos ligados al ocio, disfrute de la naturaleza o el beneficio que supone para la salud.

Los desplazamientos urbanos mediante el uso de bicicleta constituye un medio muy eficaz para la escala de la ciudad ya que permite recorridos en un radio de hasta 5 km en un tiempo de 15 minutos, mediante el cual se puede cubrir todos los punto del área urbana y la zona de industrial llegando en ese rango de recorrido a la planta del frigorífico municipal. Estos aspectos hacen que sea un medio a considerar con seriedad en las planificaciones urbanísticas y en los planes de movilidad en la ciudad.

- Diagramar una red general de itinerarios ciclisticos lo suficientemente diversos para que puedan cubrir la mayor cantidad de necesidades de traslado por parte de la población: trabajo, educación, servicios.

- Sobre la base de red de itinerarios desglosar un sistema de modos de circulación ciclistica, en donde usando la infraestructura de base existente y a crear se desarrollen:

- *Bici sendas periurbanas*, independiente de calle de penetración a parque industrial y frigorífico.

- *Bici sendas exclusivas de ronda*, de borde urbano a través de recorridos en espacios públicos (principalmente parque urbano o lineal), en paralelo y diferenciado con recorridos peatonales.

- *Carril ciclistico de tránsito urbano* en calles pavimentadas, demarcado y con prohibido estacionamiento.

20.5. PRIORIZAR LA CALLE COMO ESPACIO PÚBLICO COMPATIBILIZANDO EL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

La necesidad de estacionamiento va demandando cada vez más del espacio público y desplazando su uso y disfrute por su condición de depósito temporal de unidades vehiculares. En este sentido, el estacionamiento es una cuestión trascendental en cualquier política de movilidad que se precie de ser sostenible, siendo necesario reducir su condición para dar espacio a otras formas de desplazamientos o usos que beneficien la urbanidad de la ciudad.

En estas condiciones, es necesario considerar al estacionamiento en función de cada condición:

- El correspondiente a la *residencia* es generalmente un estacionamiento de larga duración y nocturno. Si bien no es un problema actual dado las configuración mayoritaria de viviendas individuales, en la zona central que naturalmente presenta y se pretende un proceso de densificación con unidades multiviviendas en lotes, es necesario contemplar y regular la cantidad de cocheras/garaje para esas unidades de vivienda para evitar la saturación nocturna de estacionamiento en calle (cochera mínimas por en unidades de viviendas, playas de estacionamiento en lotes urbanos privados).

- El que se genera con el acceso a los *lugares de trabajo*, con duración media o larga, diurno, ligado a los fenómenos de hora pico y polarizado en el área industrial o central. Si bien el área industrial es factible el estacionamiento interno en playa, dado que no es una ocupación continua, se plantea razonable avanzar en la gestión de la demandan, fomentando modos alternativos de acceso.

- El relacionado al *comercio y las gestiones administrativas*, es un estacionamiento de centro urbano de corta duración y rápida rotación. Dado que no es una ocupación continua y existe la posibilidad de satisfacerla con cierta distancia en los bulevares, (300 a 400m) se plantea razonable avanzar en la gestión de la demanda.

- De *carga y descarga de mercaderías* debe de ser un aspecto contemplado en la planificación y correctamente regulado. Las actuaciones debe tender a reducir los vehículos pesados en el viario público, hacerlo con horarios limitados, sustituir usos complejos por usos con transferencia e incrementar las zonas de carga y descarga en áreas preparadas (sectores de logística).

- Estacionamiento de *camiones de transporte de carga* dentro del área urbana se traduce en múltiples efectos negativos: congestión circulatoria, sobre exigencia estructural del pavimento,

ruidos molestos. Una acción programada es el área de logística con una playa de camiones a una preferentemente a una distancia apropiada de la morada de los propietarios para poder acceder sin necesidad del uso del transporte automotor.

20.6. IMPLEMENTAR ÁREAS PARA LA INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE Y LOGÍSTICA COMERCIAL

A nivel general, es necesario diversificar la matriz de movilidad de transporte y distribución de mercadería para optimizar las formas de traslados y mejorar los impactos ambientales de la dependencia del transporte automotor. La misma debe contemplar los modos y la escala de distribución. La dependencia casi exclusiva en la región de un modo de transporte automotor de carga, genera problemáticas de carácter local (contaminación atmosférica y sonora, congestión de las vías, incremento de la siniestralidad, desgaste del viario con mayores necesidades de mantenimiento y reparación, etc.) que suponen costes externalizados por el sector y que tienen que ser absorbidos por el conjunto de la sociedad.

Aunque estas acciones responden a una lógica territorial más amplia, su concreción se produce a través del planeamiento local, en donde el municipio tendrá que integrar adecuadamente a su modelo urbano.

- A una escala territorial, ante la dependencia casi exclusiva en la región del transporte de carga automotor por Ruta Nacional N° 11 y su sabida ineficiencia en toneladas transportada/ energía consumida ante otros modos de carga, a escala regional es preciso *contemplar la ubicación estratégica de una plataforma logística de carácter intermodal* que permitan la complementariedad entre distintos modos de transporte a nivel territorial. En el caso de Malabrigo, la complementariedad latente en el mediano-largo plazo, sería la intermodalidad carretera-ferrocarril, aprovechando la poca distancia (menos de 2km) entre las infraestructuras territoriales existentes en uso (Ruta Nacional N° 11) y actualmente sin servicio (Ferrocarril Belgrano). De esta manera se podría mejorar la matriz de transporte aunando la capacidad de carga y la seguridad de tránsito del ferrocarril con la flexibilidad de carga y movilidad del transporte pesado automotor.

- En relación a una escala urbana es necesario planificar áreas de carga y transferencia de cargas a fin de compaginar las necesidades de distribución de mercancías con la restricción de determinados ámbitos a la circulación de tránsito pesados en la ciudad.

- En relación a la prestación de servicios de transportistas es necesario en conjunto con esta área de carga y transferencia, una playa exclusiva de camiones, de gestión pública, mixta o privada, con los servicios asociados de manera de evitar su estacionamiento y servicios en el área urbana.

20.7. PONER EN AGENDA EL TRANSPORTE PÚBLICO Y SU INTERMODALIDAD EN EL DISEÑO DE LA VIALIDAD

Un porcentaje significativo de los hogares carece de automóvil y un gran porcentaje de grupo etario (niños, adolescentes y ancianos) no dispone de este medio para desplazarse.

Si bien la ciudad está por debajo de un umbral mínimo para contar con la alternativa de un sistema integral de transporte público de pasajeros eficiente y eficaz de frecuencia de servicio y tiempos de recorrido, si puede ser factible empezar satisfaciendo demandas puntuales (ocio de tercera edad, transporte escolar, colonias de vacaciones) como primer proceso de instauración a mediano plazo dentro del esquema de movilidad pública.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO
INDICADOR: Distribución modal del espacio público

CONSIDERACIONES: Modos y ocupación de espacio público antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: Porcentaje de ocupación: % vehículo privado, % bicicleta, % peatón/total

INDICADOR: Itinerarios preferente peatonales

CONSIDERACIONES: Recorridos preferentes peatonales de interés antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: Distancia en metros: m

INDICADOR: Itinerarios preferente ciclisticos

CONSIDERACIONES: Recorridos preferentes ciclisticos de interés antes y después en el planeamiento municipal

PARAMETRO: Distancia en kilómetros: km

21. DINAMIZAR EL DESARROLLO Y LA INTEGRACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS URBANAS

Las actividades económicas y productivas históricamente integran y es parte de la razón de ser de la estructura urbana. Al especializarse y complejizarse la relación funcional dentro de la ciudad, oportunamente fue necesario la creación de un área autónoma situada al oeste en las periferia urbana, donde se dio la concentración de las diferentes actividades productivas de manera separada de la vivienda a fin de mejorar la calidad ambiental y dar respuesta a lotes urbanizados de mayores dimensiones y accesibilidad para transporte pesado, condiciones necesarias para el desarrollo de cierto tipo de actividades.

21.1. MANTENER LA INTEGRACIÓN URBANA DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS MÁS COMPATIBLES

Aunque es necesario la especialización funcional en cierto caso, desde el planeamiento es necesario mantener el uso global de suelo para actividades económicas y productivas dentro del área urbana compatible con la residencia, principalmente actividades económicas terciarias y comerciales, reservando las plataformas estratégicas y polígonos exteriores de nueva creación para acoger plantas industriales y actividades de distribución, logística y transporte, cuya compatibilidad con los usos residenciales es más difícil y generan de importantes volúmenes de transporte pesado.

21.2. DESALENTAR Y REGULAR LA IMPLANTACIÓN DE ÁREAS COMERCIALES PERIFÉRICAS

Si bien la escala de la ciudad aun no presupone la implantación de equipamientos comerciales y centros de servicios de gran tamaño, los mismos constituye un fenómeno de indudable trascendencia territorial, con afectación al propio modelo de actividad comercial y urbana que debe ser objeto de análisis y regulación específica:

- Centralizar actividades comerciales en enclaves extra urbanos, puede dar un empobrecimiento y simplificación estructura del actual núcleo urbano, derivando inversiones y dinamismo de la planta consolidado a la periferia, lo que dificulta la progresiva mejora de los núcleos urbanos tradicionales.

- Su ubicación siempre estratégica, consume usualmente las mejores superficies de suelo enclavadas junto a los nudos de comunicaciones (nudos de acceso sobre Ruta N° 11), que son escasas y necesarias para otro tipo de actividades o de logísticas.

- Supone el protagonismo de los espacios privados frente a los públicos, con riesgo de exclusión social.

- Fomenta la dependencia hacia el vehículo privado y genera elevados niveles de tráfico motorizado que sobrecargan la red y precisa de complejos enlaces y soluciones viarias que ocupan mucho suelo, consumen recursos y dificultan su funcionalidad, generando costes ocultos no asumidos por la promoción de estas áreas.

21.3. FORTALECIMIENTO DEL COMERCIO URBANO MEDIANTE EL PLANEAMIENTO

El comercio es una de las funciones básicas de las ciudades. La evolución de los hábitos ciudadanos y de compra (uso del automóvil para realizar compras en ciudades vecinas, el uso de las redes virtuales como opción de compra) está transformando el mapa del comercio y generando una tensión importante para las actividades situada en la ciudad que tendencialmente puede sufrir una dinámica regresiva. Pese a ello, el comercio urbano juega un papel muy relevante desde la óptica de la sostenibilidad urbana: creación de empleo, fomento de la vida ciudadana y de las relaciones sociales, por cercanía independencia del transporte vehicular, contribución a la densidad y diversidad de funciones, contribución a la generación de nuevas centralidades urbanas (estructura de los cuatro bulevares).

EN EL ÁREA CENTRAL

- Poner en consideración al comercio local en una política de revitalización integral, mejora de la imagen urbana y dinamización de los lotes baldíos y las viviendas vacías.

- Afrontar una regulación expresa de los usos en planta baja que compagine la necesaria mezcla de actividades con las exigencias de imagen y calidad que requiere el área central, evitando usos y situaciones que degraden su imagen.

- Integrar las medidas de fomento de la movilidad no motorizada y de mejora del espacio público con las estrategias de dinamización del comercio local: mejora de la urbanización y la accesibilidad, planes de señalización y mobiliario urbano, coordinación de obras en la vía pública.

- Considerar el factor comercial en la gestión del tráfico y el estacionamiento: sentidos de circulación, gestión de carga y descarga, análisis de las necesidades de estacionamiento rotatorio y para residentes.

- Abordar una regulación normativa de cartelería urbana, consensuada con la asociación de comerciantes.

EN LA ESTRUCTURA URBANA

- Estimar la necesidad de un mercado municipal, concentrador de productos frescos y manufacturados de producción local.

- Planificar de manera consciente la actividad comercial en los nuevos desarrollos residenciales (estructura de bulevares como ejes comerciales, tipologías residenciales) a fin de evitar actividades mono funcionales.

21.4. ENTENDER LOS PROCESO DE URBANIZACIÓN COMO PROCESO DE DESARROLLO LOCAL

Los procesos de urbanización generan actividad productiva y comercial (obras de infraestructuras y de servicios), además de generan incrementos del valor del suelo. En particular, es una de las mayores fuentes de crear rentas locales a través de activar un proceso de desarrollo local. Este proceso de desarrollo se apoya primeramente en una oportunidad de ubicación en relación a la centralidad históricamente construida y en gran parte en las redes y servicios públicos existentes y proyectados. Por lo tanto, los procesos de urbanización no se crean nunca por sí

mismos, ni tampoco son solo fruto de las inversiones privadas, sino que son parte de un devenir histórico que tiene lugar en un sitio y con suelos concretos. Y como tales, es la sociedad a través del estado municipal quien debe ser actor determinante de ese proceso de desarrollo local.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Habilitaciones comerciales urbanas.

CONSIDERACIONES: Cantidad de comercios habilitados antes y después del plan.

PARAMETRO: Número de comercios: N°.

22. DESARROLLAR ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y ECOEFICIENCIA

Para las actividades económicas productivas además de satisfacer demandas de suelo, energía y accesibilidad, es necesario la adopción de criterios de sostenibilidad, calidad ambiental y ecoeficiencia, a través de optimizar el consumo de suelo, reducir la movilidad forzada y las fragilidades derivadas de las dependencias externas de energías y movilidad, reduciendo el impacto en el metabolismo urbano de este tipo de actividades.

22.1. PLANIFICAR NUEVOS SUELOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Es un suelo con características especiales dado la especificidad funcional de sus instalaciones, que conlleva exigencia en relación a la accesibilidad del uso dentro del territorio. Es una de las instancias de generación de suelo que más normada se encuentra su producción:

- *Ley Nacional N° 20.284. Conservación y Control de la Contaminación Atmosférica.* Trata sobre la salud pública, higiene y sanidad, bienestar social, protección del ambiente humano y contaminación ambiental.

- *Ley N° 11.525, 11.778 y 13.131 Parques y Áreas Industriales.* Sobre parques y áreas industriales. Clasificación, planificación, condiciones y restricciones de uso.

- *Resolución N° 0177/2003 De La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable:* Regula la instalación de ciertos equipamientos industriales en función a su localización, capacidad y distancias a los centros urbanos.

22.2. Urbanización con destino industrial o de talleres

Siguiendo las directrices de las leyes provinciales, en función de las condiciones particulares de los procesos industriales y sus necesidades con el cruzamiento de los criterios urbanístico del modelo de ciudad deseado, se considera adecuado un desdoblamiento de las áreas industriales y de producción: la ampliación del actual área al sur de la ciudad y la generación de una nueva área en conjunto con el frigorífico municipal.

Ampliación del área de Industrias y talleres: como urbanización con características particulares de especialización funcional en un adecuado enclave y con necesidades actuales de ampliación con potencialidades de desarrollo dado que:

- Cuenta con cercanía funcional con la planta urbana que permite una menor movilidad forzada y la posibilidad de accesibilidad alternativa a la motorizada (bicicleta y peatonal).

- Potencializar la radicación de emprendimientos productivos con usos incompatibles con la residencia pero con cierta dependencia funcional (servicios, talleres, ocupación de mano de obra) que es necesario la cercanía con la planta urbana.

- Posibilidad de conformar una asociación público privada mediante convenio urbanístico que podría mejorar la gestión de la nueva área y permitiría quedar suelo urbano específico para promoción industrial municipal.

- Posibilidad de contar con prefactibilidad de extensión de servicios facilitando el proceso de urbanización

Nueva área para industrias con efluentes: A unos 2km del borde oeste de la planta urbana, en cercanías al actual frigorífico municipal y de la actual cava de disposición final de residuos urbanos, y el Arroyo el Toba, dado sus potencialidades y ventajas comparativas de independencia de la planta urbana:

- Para industrias con necesidad de volcamiento tratado de efluentes industriales al cauce del Arroyo El Toba

- Ubicación en contra de los vientos predominantes.

- Una buena accesibilidad en conjunto con la Planta de Frigorífico Municipal y la futura disposición de RSU a través de la RP 86S. Las formas estructuradas de ocupación de usos industriales y disposición final de residuos presentan un mayor potencial de adecuación de accesibilidad y afectación ambiental que los enclaves industriales dispersos por el territorio.

- Suelo de propiedad municipal y la posibilidad de sectores para su posible ampliación.

- Suelo degradado ambientalmente con posibilidad de reconversión con el tratamiento adecuado de saneamiento de cava municipal para uso industrial o de acopio o playa de estacionamiento asociada.

A estas potencialidades, para convertirse en un Parque Industrial reconocido administrativamente a nivel provincial y nacional deberá garantizar su autonomía en la resolución de los accesos a las principales infraestructuras de transporte, de las conexiones a las redes que precisen y de la gestión medioambiental adecuada de sus flujos de materiales y energía.

Para el desarrollo de las áreas considerar:

En la planificación y regulación pormenorizada:

- Utilizar criterios de compacidad del agrupamiento urbanístico y de eficiencia en las circulaciones

- En el diseño de los viarios, garantizar la accesibilidad no motorizada (itinerarios peatonales y ciclistas) y a futuro el servicio mediante el transporte público.

- Integración de elementos naturales al diseño funcional: cercanía a cauces fluviales y reservorios, así como utilización del arbolado urbano de forma sistemática (contaminación, habitabilidad, sombra). Cuando se haya detectado fragilidad del paisaje frente al uso industrial, la localización estará condicionada a la conservación de los valores del territorio

- Incorporar usos y equipamientos terciarios de comercio al servicio del ámbito que reduzcan las necesidades de movilidad.

- Espacios para el tratamiento de residuos: sistemas de depuración, centros de transferencia de residuos RSU e industriales.

- Administración de aguas pluviales en los propios edificios y parcelas para su reutilización; creación de estanques o depósitos de almacenaje para riego, creación de redes específicas de agua no potable para uso industrial, etc.

- Incorporación de sistemas de generación de energía no renovable, en edificios o en espacios libres, ya sean privados o comunes y de sistemas de cogeneración energética.

En los procesos de urbanización:

- Reducción de la superficie impermeabilizada, para facilitar el filtrado natural del agua de lluvia, en especial en las playas de maniobra y estacionamiento.

- Correcta gestión de los excedentes de tierras, tierra vegetal y de los productos de demolición y desechos de obra buscando su reutilización o su disposición final controlada.

- Utilización de materiales reciclados o reutilizados de la gestión de RSU.

- Evitar el sobredimensionado en el diseño de las redes.

En la gestión del área:

- Mantenimiento de la propiedad pública de sectores en las actuaciones promovidas por la Administración para poder tener grados de gestión y promoción industrial y comercial.

- Constitución de entidades colaboradoras (consorcios) para el mantenimiento y la gestión del ámbito.

- Gestión medioambiental centralizada: selección de empresas en función de criterios medioambientales (producción, gestión ambiental), gestión centralizada de elementos comunes, gestión de la movilidad de obreros y personal alentando el transporte colectivo, implantación de sistemas de colaboración con criterios ecosistémicos: sistemas de cogeneración, utilización por parte de unas empresas de los subproductos de otras permitiendo cerrar sus ciclos de vida, etc.

22.3. GENERAR EDIFICACIÓN INDUSTRIALES Y TERCARIOS CON CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Son de aplicación los criterios respecto a la eficiencia energética como a la sostenibilidad de la residencial, aunque por una cuestión lógica de escala es relevante:

- Contemplar desde el proyecto el reciclaje y reutilización de los materiales dado el elevado consumo de materiales y el menor ciclo de los edificios y montajes industriales.

- Adecuar el aislamiento acústico para reducir las afecciones a la población cercana y al entorno, así como a las áreas administrativas de los propios edificios.

- En plantas industriales, la generación y búsqueda de servicios alternativos (cogeneración energética, introducción de energías renovables, reutilización de agua de lluvia o la utilización de agua no potable) son factibles de incorporarse debido a los elevados consumos de los procesos.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Suelo para actividades industriales y talleres.

CONSIDERACIONES: Superficie de suelo urbanizado antes y después del plan.

PARAMETRO: Superficie en hectáreas de uso específico: ha.

23. CONFIGURAR LA TRAMA DE ESPACIOS PÚBLICOS COMO PIEZA CLAVE DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL DE LA CIUDAD

La escena urbana está constituida por la red de espacios de carácter público que interrelacionan las distintas zonas y estructuran la ciudad a manera de trama abierta y continua. Comprende la vialidad, los espacios de circulación peatonal, la forestación y los espacios verdes de escala barrial y urbana. Son aspectos básicos en la sostenibilidad social, el acceso a la ciudad y el derecho a su uso y disfrute, ámbito de predominio de los derechos colectivos que contribuyen a mejorar la calidad de vida de todos los habitantes. Además es clave en la sostenibilidad del sistema urbano, en el cual determina el modelo de movilidad y la accesibilidad a equipamientos y servicios en términos de proximidad y diversificación, refuerza la adecuación bioclimática de los tejidos urbanos y de las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto.

23.1. CONFIGURAR UNA RED DE ESPACIOS PÚBLICOS CONTINUA, DIVERSIFICADA Y DE CALIDAD

La ciudad debe estar compuesta por espacios públicos útiles, continuos, diversos y acogedores para generar una ciudad atractiva para vivir, trabajar y relacionarse. Su éxito dependerá de la adecuación a las necesidades de los usuarios y se mide por la intensidad de uso que se hace de ellos durante todo el año.

El espacio público debe constituir el elemento ordenador del planeamiento urbanístico cualquiera que sea la escala del proyecto. En el planeamiento de iniciativa pública es uno de sus objetos centrales, mientras que en el de iniciativa privada se debe garantizar que no sea tratado de forma residual, dentro de un contexto cada vez más fuerte de privatización del espacio público, como la zona residencial privadas en condominio ya existentes en la ciudad.

- Generación de red de espacios: integración con la vialidad no motorizada que permita acceder a todos los puntos del municipio (área urbana y entorno rural) y articulación con los equipamientos públicos al aire libre (deportivo) y construidos (escuelas, museos, biblioteca).

- Diversidad escalas y tratamientos: suma de espacios diversos y diferentes, plazas secas pavimentadas de carácter multifuncional con áreas con vegetación con o sin arbolado. La vegetación introduce múltiples beneficios estéticos y ambientales.

- Adecuación climática: como aspecto fundamental en la funcionalidad y confort de los espacios libres y como contribución a la mejora de las condiciones de las viviendas: asoleamiento de áreas, uso de los vientos dominantes, permeabilización de suelos.

- Criterios de diseño y estética unificados: para reforzar la idea de continuo conjugando imagen y funcionalidad.

- Acondicionamiento para uso todo tiempo: con zonas de estancia agradables en todas las épocas del año y a toda hora. Con iluminación artificial que facilite su uso nocturno, aunque ajustada a criterios de optimización de consumo energético.

- Acceso universal: eliminación de barreras arquitectónicas, mobiliario urbano y juegos para distintos grupos etarios. Prioritariamente deberán ser espacios de libre acceso y no cerrados con vallas.

23.2. FOMENTAR LA INTEGRACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y ELEMENTOS NATURALES Y CON LAS ÁREAS DE VALOR PAISAJÍSTICOS Y RURALES

La incorporación del medio rural y sus valores paisajísticos a la ciudad permiten la mejorar la calidad ambiental de la ciudad y singularizan las estructuras de borde urbano aportando un

carácter diferencial. Las preexistencias naturales que se introducen en la ciudad (al sureste en cercanías del área industrial lote forestado arboles de porte o el área rural periférica con perspectivas largas, cambio de colores según la estación del año) no tienen lógica urbana y no deben ser tenidos en cuenta como vacancias a urbanizar.

En áreas verdes urbanas y periurbanas prever la dotación de zonas verdes en condiciones adecuadas de dimensión, calidad y accesibilidad. Es necesario contemplar las escalas (barrial, ciudad, periurbano) con una ordenación y tratamiento diferenciado, reduciendo los niveles de intervención y artificialización según se trate de áreas de mayor tamaño o más vinculadas al medio natural. Aplicar en todos los casos criterios de racionalización de la inversión y del mantenimiento, favoreciendo la preservación de los valores naturales y la mínima intervención.

- *Corredores de biodiversidad*: favorecer la integración de las diferentes zonas creando elementos verdes continuos ligados a los itinerarios no motorizados y aprovechando elementos lineales como las vías del tren que conecten preferentemente con el medio rural y natural contiguo. Este carácter continuo e integrado constituye un factor clave para el fomento de la biodiversidad.

- *Elementos singulares*: aprovechar en positivo la existencia de estructuras viales en desuso, áreas de bañados como elementos caracterizadores del diseño urbano y para la generación de zonas verdes continuas. Además de los elementos naturales, se podrán utilizar elementos artificiales que cumplan una función similar, estanques para la acumulación de las aguas de lluvia como parte de su tratamiento antes del vertido y utilización para el riego o cintas circulatorias peatonales/ciclisticas.

- *Quintas, huertas de ocio y granjas educativas*: en áreas periféricas en transición hacia el espacio netamente rural, constituyen un equipamiento emergente que conjuga un cierto mantenimiento de valores naturales con la creación de un espacio de gran utilidad social (capacitación, ocio, generación de alimentos).

- *Terrazas jardines de cubiertas de edificios*: puede ser una importante contribución a la gestión racional del agua, al aislamiento de la edificación y a la integración de la naturaleza en la ciudad.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Parque y plazas pública y áreas verdes.

CONSIDERACIONES: Superficie total de parques públicos y plazas antes y después del plan.

PARAMETRO: Metros cuadrados por residente: m²/habitantes. Mínimo 10m²/hab, deseable 15m²/hab.

INDICADOR: Accesibilidad a áreas verdes y equipamientos.

CONSIDERACIONES: Población situada en radio menor a 400 m (acceso peatonal) antes y después del plan.

PARAMETRO: % Numero viviendas dentro de distancia máxima: % viviendas máximo 400 m.

24. FOMENTAR LA RENOVACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA PARA MEJORAR SUS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SU CAPACIDAD DE REUTILIZACIÓN

En gran medida, las intervenciones urbanísticas desarrolladas en la ciudad están vinculadas a una dinámica continua de crecimiento y expansión, aunque desde la sostenibilidad urbana es central la necesidad de conservación y mejora de la ciudad existente y heredada, con la consecuente preservación de suelo y construcciones, como mantenimiento de la memoria histórica y la conservación el tejido social existente.

Los sitios de valor paisajísticos y el patrimonio cultural del distrito constituyen un importante recurso local y regional. Su puesta en valor y la articulación de políticas creativas para la convivencia del patrimonio con las intervenciones contemporáneas son objetivos básicos de la actuación pública y por lo tanto la administración municipal fomentarán programas para la rehabilitación, regeneración y puesta en valor de los espacios, paisajes y lugares de interés para la promoción y reconocimiento y goce por parte de la sociedad de su valor como forma de identidad colectiva.

24.1. AVANZAR EN PROCESOS DE INTERVENCIÓN PARA AFRONTAR LOS PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA

- La intervención en la ciudad consolidada precisa de fórmulas de planificación de carácter más estratégico de aplicación, más flexible y menos normativa y orientadas fundamentalmente a la gestión proactiva de la rehabilitación donde se implique desde las organizaciones de base y participación ciudadana y las diferentes administraciones públicas superiores. Las áreas deberán quedar encuadradas en un Plan Especial dentro el cual se avance en las estrategias de intervención.

- Intervenir en áreas degradadas desde una perspectiva integral y transversal desde diversos frentes de la administración pública, combinando prácticas urbanísticas con otras de promoción de empleo, acciones en favor de colectivos amenazados de exclusión social y laboral y la reducción del impacto ambiental.

Para avanzar estratégica e íntegramente es necesario ser creativos y adoptar fórmulas de financiación para la ciudad consolidada y mecanismos de colaboración público-privada, en donde el papel de la inversión pública debe estar orientado a sentar las bases para que la inversión privada asuma el protagonismo tras las primeras etapas.

24.2. INICIAR UN PROCESOS DE RECUALIFICACIÓN PLANTA FUNDACIONAL, BUSCANDO LA PRESERVACIÓN DE LA MEMORIA HISTÓRICA Y SU REHABILITACIÓN

En la ciudad heredada aún están presentes muchos hitos o conjuntos urbanos que forjaron el devenir histórico cultural de Malabrigo, en donde urge ponerlos en valor y resignificarlos para poder conformar en conjunto un escenario patrimonial urbano y rural al uso y goce de la sociedad toda. Poner en valor el patrimonio implica dotarlo de uso manteniéndolo activo, aporta para la transformación positiva de su entorno como fuente de singularidad y de creación de recursos. Para ello aplicar una visión de conjunto urbano frente a la meramente puntual arquitectónica o monumental. La administración municipal debe ser el tutor del patrimonio cultural del distrito mediante programas específicos, y dentro de ellos debe incentivar la conservación y restauración mediante políticas de fomento.

Como patrimonio urbano a resguardar:

- El primer asentamiento en torno a la estación de ferrocarril como el núcleo originario de ocupación poblacional del distrito, antecediendo la traza del ferrocarril y su estación a la conformación de la colonia y el pueblo.

- El trazado fundacional de damero con cierre de bulevares y la edificación residencial valiosa dispersa.

Ante la obra arquitectónica significativa:

- Adecuar la normativa a las características específicas y las circunstancias de las tipologías patrimoniales, con una interpretación flexible y positiva de las normativas ligadas rehabilitación a la edificación.

- Prestar especial atención a la gestión urbana e incentivar a la conservación a través de incentivos fiscales que ayuden a la preservación que resulten de interés.

24.3. AVANZAR EN LA RECUALIFICACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS CON MAYOR RIESGO DE DEGRADACIÓN

Los tejidos residenciales del hábitat popular, ubicados principalmente en sectores urbanos al norte de la ciudad, por las carencias propias con que se realiza la autoconstrucción junto a las condiciones de suburbanización del sector y las realidades socioeconómicas de las familias, da lugar a áreas vulnerables prioritarias de intervención para dar respuesta a un hábitat adecuado.

Al igual que ocurre con los preexistencias patrimoniales, las herramientas puramente urbanísticas presentan muchas limitaciones en estos caso, por lo que es preciso explorar nuevas vías de intervención.

- Mejora de la accesibilidad y el espacio público: mejora de itinerarios peatonales y ciclistas; eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas; mejoras y equipamiento de las plazas; reurbanización y renovación de las infraestructuras subterráneas, etc.

- Reequipamiento de los barrios: implantación de nuevos equipamientos y dotaciones que superen los déficits habituales (bibliotecas, centros sociales, centros de día, equipamientos deportivos), buscando la creación de nuevas zonas de centralidad a nivel de barrio.

- Adecuación del patrimonio edificado: identificación de patologías recurrentes (relevamiento y asistencia técnica a obra) que dispongan acciones de mejoramiento constructivo y formas de financiamiento (banco de materiales municipal, microcréditos); mantenimiento de fachadas, núcleos sanitarios, instalación de sistemas de calentadores de agua por energía solar.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Obras con grados de preservación patrimonial.

CONSIDERACIONES: Obras con algún grado de preservación y tipo antes y después del plan.

PARAMETRO: Cantidad: N°.

INDICADOR: Intervenciones de renovación edilicia.

CONSIDERACIONES: Intervenciones con carácter de rehabilitación antes y después del plan.

PARAMETRO: Porcentaje de los permisos de obra presentados: % rehabilitación/permisos.

25. AVANZAR EN EL ACCESO UNIVERSAL A UNA VIVIENDA DIGNA COMO CONDICION BASICA Y DE CONFORMACION DE LA CIUDAD

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios: derecho a la vivienda constituye una necesidad vital, antes que un mero factor de consumo o intercambio y el derecho al acceso a la ciudad, en donde la vivienda constituye una referencia espacial que actúa como primer eslabón en la relación del ciudadano con el entramado urbano y en su percepción del mismo.

La residencia y su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituyen un criterio elemental de integración social. La respuesta a este problema

constituye un reto político de primera magnitud que desborda el ámbito del municipio y del planeamiento, aunque exige su máxima implicación. Una actuación coherente obligaría al conjunto de las administraciones públicas a intervenir decididamente ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades existentes. Esto supondría incidir o participar en la generación de suelo para facilitar la puesta en mercado de suelo urbanizado a buen precio y en el fomento de la vivienda protegida, garantizando el papel de la iniciativa privada en la misma.

Si planteamos un escenario tendencial para el corto-mediano plazo de crecimiento poblacional, y en la medida que las condiciones de acceso a suelo y vivienda no pueda ser satisfecha por parte de la población, es de esperar que el mercado de alquileres vaya adquiriendo otras proporciones, condición no deseable como respuesta a la necesidad de vivienda actual.

25.1. PROMOVER DESDE EL PLANEAMIENTO LA DIVERSIDAD Y FLEXIBILIDAD DE LA OFERTA DE VIVIENDA

Los cambios que se vienen registrando en la composición social de la ciudad (conformación familiar, reducción de miembros, condiciones socio económicas precarias) implica una diversificación en las necesidades de viviendas a las que el planeamiento deberá dar respuesta favoreciendo la diversidad y flexibilidad de la oferta.

- Una demanda creciente son las viviendas de menor tamaño para habitantes unipersonales o parejas: jóvenes, personas solteras, y aquellos que han visto reducir sus necesidades de superficie como los jubilados.

- Para grupos sociales en condición de vulnerabilidad y parejas jóvenes, viviendas evolutivas, núcleos primarios, con condiciones básicas y expectativa de crecimiento.

25.2. FAVORECER LA DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE OFERTA PARA FAVORECER LA INTEGRACIÓN SOCIAL

Desde la planificación incentivar la diversidad de tipos de vivienda (superficie, características), de formas de comercialización (compra, alquiler) y de tipos de actuaciones (pública, privada) como forma de evitar una zonificación excesiva fruto de la forma de promoción (vivienda de promoción estatal, grandes inversiones inmobiliarias privadas) que puede favorecer una especialización social por áreas de la ciudad que no resulta deseable desde la sustentabilidad social.

25.3. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA UNIVERSAL

A gran parte de la población cada vez le cuesta más o no puede acceder a resolver su vivienda en las condiciones de compra en mercado inmobiliario o en condiciones adecuadas de auto construcción. Al mismo tiempo, la intervención en viviendas desde los órganos superiores como política histórica de acceso a la vivienda patrocinada por el estado cada vez menos incide en número y en porcentaje a poder garantizar un acceso universal. Este desajuste estructural implica la necesidad de una intervención activa por parte de la administración municipal en materia de gestión superior pero también en búsqueda creativa de instrumentos que faciliten y den opciones de acceso a vivienda y suelo:

- Con suelo municipal, de manera de incidir positivamente en la posibilidad de viviendas con patrocinio del estado provincial o nacional.

- Con la articulación de organizaciones intermedias (Gremios de trabajadores, Mutuales) que disponen de la posibilidad de articular con sus empleados la construcción pero necesitan suelo urbano adecuado.

- Con sistemas de acceso social desde organizaciones sociales (Caritas, Cooperativas de Trabajo) aportando suelo desde parte del municipio.

- Con los actores involucrados y con suelo municipal, iniciando un proceso de micro completamiento urbano con intervenciones de tipologías de viviendas agrupadas de media densidad en baja cantidad (2 a 4 viviendas) que permita el accionar municipal de baja escala y la ejecución y la re inversión en tiempos acotados.

25.4. FOMENTAR LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL EDIFICADO

Gran parte de las deficientes condiciones de habitabilidad y acceso a una vivienda digna puede ser suplida con la optimización del parque residencial construido, con ahorro en recursos de suelo y constructivos. Su dinamización podrá abordarse a través de medidas específicas, flexibles y puntuales de viviendas unifamiliares o mediante una actuación sistemática de renovación urbana de los tejidos en los que se encuentran mediante programas supramunicipal (PROMEBA).

- Ordenanzas específicas de asignación de recursos para mejora de núcleo húmedos o mejora del aislamiento a través de mecanismo como Banco de Materiales o similar.

- Mecanismos de asistencia técnica desde el proyecto individual para mejorar las condiciones técnicas básicas de la autoconstrucción.

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Viviendas estimadas necesarias.

CONSIDERACIONES: Número de viviendas previstas antes y después del plan.

PARAMETRO: Número de viviendas: N°.

INDICADOR: Viviendas de protección estatal.

CONSIDERACIONES: Número de viviendas con algún grado de protección antes y después del plan.

PARAMETRO: Número de viviendas: N°. Porcentaje sobre el total: % viv prot/viv estimadas.

26. CONTRIBUIR DESDE LA VIVIENDA Y EL TEJIDO URBANO A LA SOSTENIBILIDAD URBANA

La residencia es fundamental en la conformación de un modelo urbano sostenible, desde su conformación como producto edificado a la conformación del tejido urbano, y en la forma en que consume suelo y movilidad urbana, demanda energía y genera residuos.

26.1. AVANZAR HACIA UNA MAYOR DENSIDAD RESIDENCIAL RELATIVA

En cierta medida la densidad es un parámetro genérico que habla de la cantidad de unidades o de habitantes sobre una unidad de superficie que sirve para referenciar el consumo de suelo, la movilidad y constituye un umbral mínimo para determinados servicios públicos. La densidad da un parámetro de lo construido, aunque no hay una relación directa con la resultante morfológica urbana, el mismo parámetro de densidad puede dar lugar a diferentes resultados según el modelo de ocupación y la altura.

En la ciudad no se encuentra una densidad homogénea en sus distintas áreas, aunque si presenta parámetros que corresponde a un modelo urbano de baja densidad en toda la ciudad:

- Planta fundacional, encontramos valores cercanos a 15 viviendas/hectáreas.
- Áreas periféricas menores a 15 viviendas/hectáreas.

- Complejo de viviendas unifamiliares patrocinada por el estado (el cual no cuenta con espacio verde ni equipamiento): 30 viviendas / hectáreas.

Esto da por resultado que la ciudad de Malabrigo presenta una muy baja densidad de viviendas/hectáreas, aun en la áreas urbanas realmente consolidada. Una clasificación estandarizada de la densidad podría definir estimativamente: baja densidad (inferior a 30 viv./ha.), media densidad (entre 30 y 50 viv./ha.) y alta densidad (superior a 50 viv./ha.).

- Si bien es una condición histórica de la ciudad, es necesario ir restringiendo la oferta de baja densidad, aplicándola en áreas muy concretas ya que supone un elevado consumo de suelo y en condiciones de periferia urbana, dependiente de la movilidad motorizada.

- Estimular la oferta de unidades multifamiliares o agrupamientos para ir logrando razonable densidad por sectores: viviendas adosadas o hileras de dúplex, especialmente si se diseñan con criterios bioclimáticos (bajo consumo energético, gestión adecuada del agua de lluvia, etc.).

- El incremento de la densidad genera en principio un conflicto con las demandas del mercado basados en viviendas unifamiliares lotes a lotes, aunque las mismas no son las únicas demandas a satisfacer o estimular (primera vivienda, vivienda por grupo etarios).

26.2. INCENTIVAR LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

En el proceso histórico de conformación de la ciudad y los cambios introducidos en la forma de construir, la aparición de nuevos materiales y técnicas constructivas, van llevando a conformar un parque edificado cada vez más dependiente de recursos tecnológicos y necesidad de energía para su conformación constructiva y adecuación climática.

Es necesario sopesar este proceso con el incentivo a una edificación más adecuada y sostenible, que utilice criterios bioambientales y que optimice el consumo de recursos y materiales en el momento de su construcción y su vida útil. Como esta política integral desde el planeamiento urbanístico incide en las formas de diseñar y construir, el reto consiste en generalizar criterios de manera que se asuman gradualmente por el mercado, primando las medidas incentivadoras frente a las meras exigencias normativas.

- criterios de orientación con uso controlado del asoleamiento y sombras en función de las tipologías edilicias.

- agrupamientos tipológicos que favorezcan mejores comportamientos energéticos y de densidad de actividad como los agrupamientos.

- construcciones con entorno libre para posibilitar la vegetación y sombra para que en verano favorezca la refrigeración y reduzca la absorción de la radiación solar.

- criterios de compacidad, relación baja entre la superficie envolvente y el volumen interior, para reducir perímetros murarios y de cubierta.

- Tratamiento diferenciado de las cinco fachadas según su orientación para favorecer la iluminación y el aprovechamiento solar.

- Incentivo a las cubiertas ajardinadas para mejoran el aislamiento y su incidencia micro climática y favorecen la administración del agua de lluvia.

- Mejora en el aislamiento con materiales y tipologías constructivas que eliminación de puentes térmicos, y condensaciones intersticiales.

- Aprovechando la energía solar activa y pasiva combinada con otras medidas para multiplicar la eficiencia energética.
- Uso de la ventilación natural: ventilación cruzada, cámaras de aire ventilables.
- Sopesar la incorporación de materiales por su durabilidad y la capacidad de reciclaje y reutilización. Se evitarán materiales que produzcan residuos tóxicos.
- Instalación y mantenimiento con criterios de eficiencia energética de sistemas de calefacción y acondicionamiento, iluminación artificial, electrodomésticos.
- Sistemas de optimización de agua y de reutilización. Tecnologías ahorradoras de agua (griferías, duchas, inodoros, electrodomésticos).

INDICADORES DE PLANEAMIENTO Y SEGUIMIENTO

INDICADOR: Distribución de las nuevas viviendas.

CONSIDERACIONES: Viviendas en suelo nuevo y existente antes y después del plan.

PARAMETRO: porcentaje de viviendas en suelo existente: %viv en suelo existe/total viv.

INDICADOR: Densidad residencial global.

CONSIDERACIONES: viviendas existentes + nuevas en suelo urbano antes y después del plan.

PARAMETRO: viviendas por hectárea de superficie: viviendas/ha.

27. PLANIFICACION COMO PRIORIDAD ADMINISTRATIVA PARA DEFINIR LAS POLITICAS PUBLICAS

27.1. INICIAR UN PROCESO CONTINUO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL MEDIO URBANO, RURAL Y NATURAL

El análisis continuo del medio físico y de las variables dinámicas ambientales del territorio, atendiendo a las interacciones entre los diferentes sistemas que confluyen en este espacio constituye una labor previa y continua esencial a la hora de redactar y mantener actualizado el planeamiento urbanístico.

27.2. CONTEMPLAR EL FACTOR TEMPORAL EN EL PLANEAMIENTO Y EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO

El tiempo que puede pasar en las intervenciones urbanas hace que tenga que ser puesto constantemente en consideración en función de las demandas detectadas y de los procesos en desarrollo. La puesta en consideración de las acciones implica un proceso de revisión y actualización como práctica habitual de los procesos de planificación urbana y del territorio:

- La imposibilidad de acertar con exactitud a medio o largo plazo obliga a adoptar mecanismos en el planeamiento: revisión periódica de las previsiones, incorporación de mecanismos de reversibilidad en la calificación urbanística, etc.
- El funcionamiento del mercado obliga a un esponjamiento de la oferta que evite el estrangulamiento de la demanda, fomente la diversificación y la competencia y contemple el tiempo que pasa desde la planificación a su puesta en mercado.

27.3. GENERAR INFORMACIÓN DE BASE CONFIABLE Y ACTUALIZADA

Es imprescindible para la toma de decisiones contar con información de base con la suficiente calidad, confiabilidad y con procesos constante de actualización sobre las condiciones de los

recursos naturales, las condiciones de producción, las bases catastrales y la conformación del hábitat urbano y rural. Para ello la incorporación y el manejo de herramientas tecnológicas disponibles y la colaboración interestatal son condición de base para este fin:

- Utilización y generación de información con base de Sistemas de Información Georreferenciada (GIS) es la herramienta más adecuada a los fines de la planificación y la toma de decisiones.

- La colaboración con organismos estatales (Provincia, INTA, IGN entre otros) en la generación y el uso compartido de la información sobre bases comunes permite un mejor aprovechamiento de los medios con que se cuenta y aportan al conocimiento global y a un manejo más democrático y abarcativo de la información.

27.4. COORDINAR CON ORGANISMOS SUPERIORES LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANO

El Decreto N° 0101/03, reglamentario de la Ley N° 11717, define al Ordenamiento Territorial como una herramienta de planificación para la toma de decisiones sobre la localización de actividades en el espacio geográfico o ámbito físico de un territorio.

Institucionalmente se encuadra en la ley N° 11.717, que en su Art. 2ª ("inciso a") establece como Principio General: "El ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente".

- Comité Interministerial Provincial de Ordenamiento Territorial COIT: El gobierno provincial sancionó el decreto N° 638/14 creando el Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT), con el objetivo de sistematizar los procesos de ordenamiento territorial, introduciendo criterios transversales en las acciones de gobierno de la administración provincial y municipal.

27.5. COORDINAR ENTRE MUNICIPIOS LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL LOS DISTRITOS

Se persigue lograr la optimización de los recursos, evitando la dispersión y duplicidad de actuaciones y favoreciendo la coordinación de criterios entre municipios vecinos (Berna, Los Laureles) especialmente en aquellos ámbitos territoriales con gran interrelación funcional (área Metropolitana Reconquista-Avellaneda Ley Provincial N° 13532). Se trata de elegir los emplazamientos más adecuados para las iniciativas previstas, sin que éstos dependan únicamente de la delimitación de los términos municipales. Entre otras acciones se pueden priorizar:

- Fomentar sistemas de transporte público metropolitano (Reconquista Avellaneda-Berna-Malabrigo-Vera), por fuera de las líneas de media distancia.

- Planificar coherentemente el suelo no urbanizable y las áreas de valor natural ordenadas por figuras de planeamiento supramunicipal: planes especiales de protección y usos de tramos de arroyo Malabrigo y El Toba, planes de protección de espacios naturales como los Palmares, etc.

- Crear equipamientos compartidos entre municipios vecinos (deportivos, culturales, etc.) a fin de buscar una gestión económica sostenible en su implantación y mantenimiento.

ANEXO III

SINTESIS DE ESTRATEGIAS - PROGRAMAS - PROYECTOS -
ACTORES Y NIVEL DE DESARROLLO PE MALABRIGO.

SINTESIS DE ESTRATEGIAS – PROGRAMAS – PROYECTOS – ACTORES Y NIVEL DE DESARROLLO PE MALABRIGO

Esta estrategia de **DIVERSIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y SOSTENIBILIDAD** , apunta a ampliar los mercados de comercialización de los productos de Malabrigo, diversificar la base productiva de la ciudad, estimular la diversidad de cultivos, arraigar pequeñas y medianas empresas, generar cadenas de valor e innovar en la calidad de los procesos que se desarrollan en el distrito. **El programa Producción diversificada y sostenible**, como desarrollo de las estrategias, será liderado por la Secretaría de la Producción y las asociaciones de productores.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Producción diversificada y sostenible	Generación de una marca de origen: Marca Ciudad de Malabrigo para la diferenciación de la producción local	CORTO MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Asociación de Productores Sec. de Producción	A nivel perfil. Se desarrolla la idea de marca de ciudad y las acciones a seguir, con estimación de costos.	Informe Final Consultor 3 / Informe Final Consolidado (IFC)
	Capacitación específica orientada a Pymes	CORTO	Pymes / Sec. Producción	A nivel anteproyecto	Informe Final Consultor 2 / IFC
	Ampliación del área industrial actual (Generación de una reserva de suelo para el aumento de superficie)	CORTO MEDIO	Consultores PE Poder Ejecutivo Asesor Legal Concejo Municipal Sec. de Producción	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo Establecimiento por ordenanza de un área próxima a la actual área industrial que pueda destinarse a su ampliación.	Informe Final Consultores 4 y 5 / IFC
	Generación de una nueva área industrial con actividades compatibles con el Frigorífico. (reserva de suelo para su conformación)	MEDIO		Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo Establecimiento por ordenanza de un área próxima al frigorífico que pueda destinarse a la radicación de actividades compatibles a dicho uso.	Informe Final Consultores 4 y 5 / IFC
	Consolidación (y eventual ampliación) del área de comercialización de productos regionales.	CORTO		Este proyecto ha sido concretado con las instalaciones de la nueva Estación de Transporte Público en 2016	
	Participación de programas nacionales y provinciales relativos a la producción tales como: Programa Nacional de Agregado de Valor, Rutas alimentarias argentinas, Cocina de Fábrica, Emprendedores de Nuestra Tierra, Incubadoras de Empresas	CORTO	Sec. de Producción Nación Provincia	Incipiente. Se desarrollan los programas mencionados y se indica el acceso a los mismos	Informe Final Consultor 3
	Proyecto de Distribución de Productos. Desarrollo de canales de distribución acordes a los productos artesanales de Malabrigo. Integración Futura con el sistema urbano del NE santafesino.	MEDIO	Sec. de Producción, Poder Ejecutivo, Concejo Municipal, Asociaciones de productores	Incipiente	Informe Final Consultor 3 / IFC

Esta estrategia entiende a la **CENTRALIDAD COMO DERECHO URBANO** y se pretende consolidar la estructura de la ciudad y llevar centralidad a los barrios, fortalecida por la ubicación reciente de nuevos equipamientos públicos tales como la Casa del Bicentenario, el Jardín Municipal el Trencito Azul, el Playón Deportivo Municipal e instituciones educativas, deportivas y del gobierno municipal

El programa **Espacio público y Centralidad** será liderado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos con el aporte de las Secretarías de Deportes, Cultura y Educación; Producción y Área de Desarrollo Social, promoviendo además la participación de organizaciones sociales.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Espacio público y Centralidad	Consolidación del eje N-S San Martín y extensiones – Densificación del tejido, estímulo de usos mixtos y optimización de la accesibilidad, servicios y equipamientos. Integración del patrimonio natural y cultural a la red de espacios públicos.	CORTO MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Instituciones	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo En el anexo, se incluye el proyecto de ordenanza que aumenta la densidad edilicia sobre el eje Sylvestre Begnis - San Martín.	Informe Final Consultor 5 Informe Final Consultor 4 IFC
	Integración de espacios públicos: Parque Estación – Parque de ingreso – Plaza San Martín consolidando la calidad de los mismos. Diseño de nuevos parques con la idea de red-ecológica que integre el área urbana y el distrito.	MEDIO / LARGO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Sec. de Obras Públicas Actores privados	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo Se han definido las áreas destinadas a: Parque Urbano Norte PANOR (Ex Estación Malabrigo, - Ciclo vía urbana articulando el circuito de PARQUE URBANO LINEAL ESTE (PULE) y PARQUE URBANO LINEAL OESTE (PULO) y Área Reserva para Parque Urbano Sur Predio Ferial. Deberán realizarse los anteproyectos y proyectos para su ejecución y su continuidad con corredores ecológicos y bosques.	Informe Final Consultor 5 Informe Final Consultor 4 IFC
	Cualificación de micro – centralidades (barrios). Consolidación del proceso de instalación de equipamientos en los barrios, garantizando su accesibilidad y calidad ambiental, especialmente orientado a barrios vulnerables.	MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Sec. de Obras Públicas Programas nacionales y provinciales de mejoramiento de barrios.	Incipiente A desarrollar. El municipio sostiene actividades en el CIC, en el NAC y ha construido playones deportivos (Barrio Estación y Santa Rosa) que deben completarse con obras de mejora en veredas de barrios vulnerables, protección de cunetas profundas, accesibilidad de pasillos comunitarios y mejora de equipamientos y servicios. Se ha previsto la figura de Área de Interés Social	informe Final Consultor 3 Informe Final Consultor 5 Informe Final Consultor 4
	Calificación de los bulevares de ronda. Recuperación del límite de los bulevares como una ronda de articulación de la ciudad con su expansión.	CORTO / MEDIO / LARGO	Concejo Municipal Actores privados	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo Se permite el aumento de la capacidad constructiva en los bulevares y los usos mixtos.	Informe Final Consultor 5 Informe Final Consultor 4 IFC
	Mejoramiento de la accesibilidad a los equipamientos y espacios públicos. Optimización del acceso a los equipamientos públicos y privados de los ciudadanos más allá de sus capacidades físicas y edad.	MEDIO	Sec. de Obras Públicas / Instituciones Organizaciones Sociales	Incipiente Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana Se podrán gestionar servicios y obras que mejoren la accesibilidad, hasta la elaboración del Plan de Movilidad. A nivel Directrices Urbanas y Territoriales para Malabrigo se establecen criterios generales de mejoramiento de la accesibilidad y transporte	Informe Final Consultor 5 Informe Final Consultor 4 IFC

Esta estrategia de **ORDENAMIENTO Y VALORACION DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE**, entiende que existen dos escalas en la gobernanza de territorio de gestión municipal. Una comprende al distrito y la otra al área urbana que se encuentran indisolublemente vinculadas. La actualización del ordenamiento general de las áreas rural y urbana es necesaria, implicando no sólo el uso del suelo, sino el gobierno participativo, su ajuste a los desafíos contemporáneos y el aumento en la precisión y construcción de la información catastral y normativa. En esta estrategia toman gran protagonismo las mallas territoriales (camino rurales), las redes ecológicas (plazas, parques, calles y bosques) y los cuerpos de agua (naturales y artificiales) así como las grandes áreas especializadas en ambas escalas y en el área urbana, las decisiones de densificación y accesibilidad.

El programa **Ordenamiento urbano y distrital** será liderado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Secretaría de la Producción.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Ordenamiento urbano y distrital	Re-ordenamiento de los usos del suelo en la ciudad y el distrito Malabrigo, atendiendo a las normativas nacionales, provinciales y las ordenanzas vigentes en la ciudad	CORTO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Sec. de Obras Públicas	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo	Informe Final Consultores 4 y 5 IFC
	Diferenciación de áreas según sus posibilidades de urbanización conforme a criterios ambientales.	CORTO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Sec. de Obras Públicas Área Ambiente	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo	Informe Final Consultores 4 y 5 IFC
	Identificación de elementos de interés patrimonial y de interés ecológico. Formalización de áreas de protección existentes y nuevas (barreras forestales para protección de cultivos, de equipamientos y áreas habitadas).	CORTO/ MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Área Ambiente INTA	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo Se han incluido las figuras de PLAN AMBIENTAL. y en la previsión de Instrumentos de protección y puesta en valor de elemento, áreas o sitios especiales del territorio municipal tales como Área o Elemento de Protección Histórica; Área de Protección Ambiental; Área de Reserva. Se cuenta con el Plan de Acción Climática 2016 – 2020.	Informe Final Consultor 2 Informe Final Consultores 4 y 5 IFC
	Nuevo Código Urbano y de Ordenamiento Distrital	CORTO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal	Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano y Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo En el desarrollo del PE se analizó la normativa vigente, su correspondencia con la normativa provincial y se formularon los correspondientes anteproyectos de ordenanzas para coordinar la legislación local con la provincial y nacional.	Informe Final Consultores 4 y 5 IFC
	Actualización y construcción de información catastral. Utilización y desarrollo de Sistemas de Información Georreferenciada (GIS).	CORTO	Poder Ejecutivo	Para la implementación de las propuestas del PE sería imprescindible avanzar sobre la construcción de una base confiable y actualizada de información construida desde Sistemas de Información Georreferenciada. Durante el PE se ha avanzado en ello pero debería retomarse desde la propia gestión municipal, en coordinación con el INTA (Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria), el IGN (Instituto Geográfico Nacional) y el SCIT (Servicio de Catastro e Información Territorial). Se puede acceder a capacitaciones específicas (Universidad Nacional de Gral. Sarmiento):	Informe Final Consultor 4 / IFC



Esta estrategia de **MORIGERACION DE LOS EFECTOS NEGATIVOS DE LA ANTROPIZACION Y DESARROLLO DE ENERGIAS ALTERNATIVAS**, está vinculada al programa **Energías alternativas y disminución del impacto de la antropización sobre el medioambiente** y se sustenta en la disminución del consumo de energía y la sustentabilidad cuestiones que integran la agenda contemporánea. Malabrigo ha sido pionera en algunas acciones tendientes a aumentar la sustentabilidad urbana y rural. Se propone aumentar el desarrollo de proyectos y acciones orientadas hacia ese objetivo. Liderarán el proceso ambiental la Intendencia, el Concejo Municipal y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Energías alternativas y disminución del impacto de la antropización sobre el medioambiente	Promoción de tecnologías vinculadas a energías renovables	CORTO/ MEDIO/ LARGO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Área ambiental Secretaría de Producción.	Se ha incluido la figura del PLAN AMBIENTAL como un marco para la definición de las políticas y acciones para la protección del medio ambiente en el Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano. La municipalidad ha desarrollado el proyecto de una: Planta de generación fotovoltaica en el edificio municipal de Malabrigo, que constituye una experiencia replicable en otros ámbitos públicos y privados. Se ha avanzado en algunos criterios en el documento Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo.	Informe Final consultores 3, 4 y 5.
	Diseño y construcción de una nueva planta de Residuos Sólidos Urbanos.	CORTO	Poder Ejecutivo Provincia Área Ambiental	Se encuentra en desarrollo el consorcio para el tratamiento de residuos sólidos urbanos Los Quebrachales (Vera, Calchaquí , Malabrigo, margarita, La Gallareta y Berna) Deberá complementarse con acciones de producción y consumo responsable, reutilización y reciclaje de manera de minimizar, la disposición final de los RSU y controlar la afectación al medioambiente y máxima la contribución al sistema ambiental global. Se ha avanzado en criterios en las Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo.	Informe Final Consultores 4 / IFC
	Ampliación del sistema de Recuperación de Aguas Pluviales	MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Área ambiental Secretaría de Obras Públicas.	El municipio ya cuenta con dispositivos para la cosecha de agua. En el documento Directrices de Ordenamiento Urbano Territorial para Malabrigo se avanza tanto sobre su ampliación como en implementación de otros mecanismos que disminuyan la impermeabilización de la planta urbana. Además en el Anteproyecto de Ordenanza Plan para el Ordenamiento Urbano se ha introducido el FIS como indicador de la permeabilidad de cada predio.	Informe Final Consultores 4 y 5 IFC

Esta estrategia de **CONSOLIDACION DE LA REGION METROPOLITANA RECONQUISTA-AVELLANEDA** reconoce la particular condición de Malabrido como una ciudad autónoma y activa respecto de su futuro hace imprescindible evaluar su rol en la micro región y en la región. Hoy se encuentra integrada a una organización administrativa provincial (regiones) en proceso de transformación con la nueva Ley de Áreas metropolitanas. Liderará la estrategia el Intendente con el Concejo y la colaboración de las Secretaría de la Producción.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Integración con el sistema urbano del NE santafesino	Fortalecimiento de las vinculaciones con localidades vecinas, particularmente con la Asociación para el Desarrollo Regional – Agencia de Desarrollo Reconquista – ADEPRO	CORTO MEDIO	Secretaría de Producción Poder Ejecutivo Concejo Municipal	La localidad de Malabrido se encuentra vinculada permanentemente a ADEPRO. Desde el Plan se propone la focalización sobre las capacidades productivas del distrito como potencial proveedor del Área Metropolitana Reconquista Avellaneda (AMRA)	Informe final C3 / IFC
	Evaluación de la integración a entidades de gestión conjunta (Ente metropolitano)	CORTO MEDIO	Concejo Municipal Poder Ejecutivo Sec. de Producción Entidades productivas Organizaciones Sociales	La integración metropolitana es un escenario en conformación, continuando las unidades administrativas constituidas por las regiones provinciales. Constituye un núcleo de debate que la ciudad deberá darse para establecer un nuevo rol en este proceso.	Informe final C5 /IFC

Esta estrategia de **FORMACIÓN PERMANENTE** da marco al programa **Malabrido Ciudad inteligente** que concibe a la capacitación no se concibe como una actividad permanente. El municipio entiende que hay importantes desafíos en una mejor educación y capacitación para su comunidad, apuntando especialmente a emprendimientos productivos de micro, pequeña y mediana escala que permitan mayor desarrollo social y económico del distrito y la región. En esto es fundamental la capitalización de las instituciones educativas de la ciudad y su asociación con Reconquista, que se perfila como núcleo educativo del Noreste provincial. La estrategia será liderada por la Sec. de Producción, la Oficina de Empleo, Área. de Desarrollo Social, y Secretaría de Deporte, Cultura y Educación en asociación del sector productivo y las entidades educativas locales y regionales.

Estrategia / Programa	Proyectos	Plazos	Actores	Desarrollo	Fuente
Malabrido Ciudad inteligente	Promoción de capacitación laboral y de emprendedores orientados a la producción actual y la deseada (visión)	CORTO/ MEDIO/	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Secretaría de Producción.	Se han relevado los cursos realizados en la ciudad, proponiéndose además trabajar sobre nuevas capacitaciones y acciones orientadas a la marca de ciudad, microemprendimientos.	
	Formación permanente de Recursos Humanos.	CORTO / MEDIO	Poder Ejecutivo Concejo Municipal Secretaría de Producción. Sec. de Deporte y Cultura.		



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

25 de Mayo 145 • C1002ABC • (54-11) 4339-0800 / Interno 71076

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina