

1- Nombre y gobierno a implementar:

PROGRAMA MUNICIPAL DE RSU PARA IMPULSAR LA ECONOMÍA CIRCULAR “Lavalle Limpia y Sustentable”. Municipalidad de Lavalle.

2- Resumen:

El proceso de ejecución se llevará a cabo durante 3 etapas cronológicamente consecutivas. Una primera en la que no es necesario gran cantidad de recursos y permitirá iniciar algunas acciones; una segunda que dará comienzo cuando se obtengan los equipamientos y maquinarias necesarias para aumentar los procesos de transformación y recuperación de los residuos; y finalmente una última etapa que incluya de manera global todo el proceso para una gestión integral de los residuos sólidos urbanos en el departamento de Lavalle.

1^{ra} Etapa: Como primer avance se tratará de crear el hábito en los vecinos sobre la clasificación previa antes de la disposición final de los residuos, conocer acerca de los beneficios ambientales de su recuperación, y en un segundo momento colocar contenedores permanentes y/o temporales de acopio de plástico en puntos estratégicos dentro del departamento (delegaciones, barrios, espacios públicos, etc.). Para ello se relevará y analizará las comunidades y espacios donde comenzará la ejecución del presente proyecto.

Se realizará en conjunto con la Coordinación de Comunicación Pública el diseño del plan comunicación y estética del Programa. También se coordinará con la Dirección de Integración Territorial para que con las Delegaciones Municipales pertinentes se coordinen los procesos de participación ciudadana.

En paralelo a lo anteriormente mencionado se llevarán adelante dinámicas educativas con las comunidades para capacitar sobre la importancia ambiental de la separación de residuos para su posterior tratamiento diferenciado.

Para los residuos orgánicos se incentivará a que se pueda impulsar el compostaje domiciliario con la fracción orgánica vegetal de los residuos. Esto es de gran importancia ya que el éxito del programa dependerá en gran medida de la conciencia y la participación activa y responsable de la comunidad.

El plástico acumulado en los puntos de recogida, se trasladará y acopiará en la parcela donde se ubicará la futura planta de reciclaje de Lavalle. En este lugar se pensará y se rellenarán los molones de *MPRA* (unidades constructivas no convencionales) para su posterior utilización en diferentes elementos constructivos. Asimismo, se redactarán las reglamentaciones necesarias para regular los procesos de tratamiento de RSU en Lavalle.

2^{da} Etapa: Para la segunda etapa del proyecto se adquirirán las maquinarias, infraestructura y equipamiento de la planta de reciclaje.

En esta instancia ya se habrá acopiado el plástico reciclado de las comunidades seleccionadas en la ejecución de la primera etapa y ya se habrán llevado a cabo algunos procesos para ir avanzando en tema de reciclado y reutilización de los materiales.

La estructura y la maquinaria adquirida servirá para llevar a cabo la Planta RSU y de Agregado de Valor que dará como resultados los productos y servicios que esta producirá, entre ellas módulos *MPRA*, ladrillos ecológicos, promotores ambientales, servicios sociales y comunitarios, entre otros insumos.

3^a Etapa: Finalización de construcción y equipamiento completo para el óptimo funcionamiento de una Planta de RSU, que emplee tecnologías compatibles con la realidad local para separar,

transformar y generar nuevos productos, que recuperarán una nueva utilidad y/o se les dará un destino final ambientalmente seguro a los residuos.

3- Contexto:

El manejo de los residuos sólidos urbanos constituye una problemática en nuestro departamento, debido a los posibles efectos negativos sobre la salud y la calidad de vida de los habitantes, como también en la degradación del medio ambiente.

El servicio de recolección actual de residuos en el departamento cubre solo 85% del territorio de interfase, dejando un porcentaje a cubrir que su disposición final es variable debido al alcance y voluntad de los que la generan. Muchos de estos residuos terminan en espacios naturales, vertederos no regulados o cauces naturales, generando focos de contaminación dispersos en todo el departamento.

El rápido crecimiento de la población, urbanización y desarrollo económico han acelerado el ritmo de generación de residuos sólidos urbanos (RSU) convirtiendo su gestión integral en un gran desafío para los gobiernos municipales. El esquema irracional de consumo genera una cantidad de basura imposible de absorber por el ambiente, sea cual fuese el método de disposición final (enterramiento, combustión, etc.).

Los efectos desencadenantes de una mala disposición de los residuos son preocupantes por los Gases de Efecto Invernaderos que se generan (GEI), los lixiviados que contaminan suelo y agua, como también el tipo de material que se deposita como residuo que tiene diferentes grados de descomposición y contaminación específicas.

Datos:

Población: Según censo 2010: 36.738 habitantes en el departamento de Lavalle.

Según DEIE estimación al año 2020: 41.995 habitantes.

Extensión del departamento de Lavalle: 10.205 Km²

Densidad de población (habitantes/km²): 3,6

Departamento de Lavalle						
Año	Población Total	Población Rural	Cobertura de Recolección (%) solo zona interfase	Población Urbana	Residuo Capturado (Tn/año)	Dispuesto en Relleno Sanitario (Tn/año) ("El Borbollón - Las Heras)
2010	36.738	25.603	85	11.135	5.589,7	3.001,1
2011	37.322	26.010	85	11.312	5.678,5	3.058,8
2012	37.906	26.417	85	11.489	5.767,4	3.096,5
2013	38.490	26.824	85	11.666	5.856,2	3.144,2
2014	39.075	27.231	85	11.843	5.945,2	3.192,0
2015	39.659	27.638	85	12.021	6.022,5	3.233,5
2016	40.243	28.045	85	12.198	6.123,0	3.287,4
2017	40.827	28.452	87	12.375	6.358	3.413,6

2018	41.411	28.859	87	12.552	6.448,9	3.462,4
2019	41.995	29.266	87	12.729	6.539,9	3.511,3

Fuente: Diagnóstico del Potencial de Eficiencia Energética del Municipio de Lavalle (2015)-UNICIPIO

Mientras que no existe a nivel departamental un programa de minimización, reciclaje y valorización de residuos, los vertidos incontrolados y micro basurales a cielo abierto se multiplican en numerosos puntos del territorio. Esta situación, junto con el aumento gradual proyectado en la generación de RSU para los próximos años (0,53% anual), sitúan al departamento de Lavalle en una situación compleja que requiere una intervención al respecto.

Algunos indicadores relevantes del sector que muestran la situación actual son los siguientes:

Departamento de Lavalle					
GPC (kg/hab*día)	Generación Diaria (Tn/día)	Cobertura Recolección (%)	Separación y/o Reciclado	Disposición Final - Relleno Sanitario	Basurales a Cielo Abierto
0,43	18	87%	No existe	50% (CEGM-EI Borbollón, Las Heras)	Existen micro basurales

Fuente: Diagnóstico del Potencial de Eficiencia Energética del Municipio de Lavalle (2015)-UNICIPIO



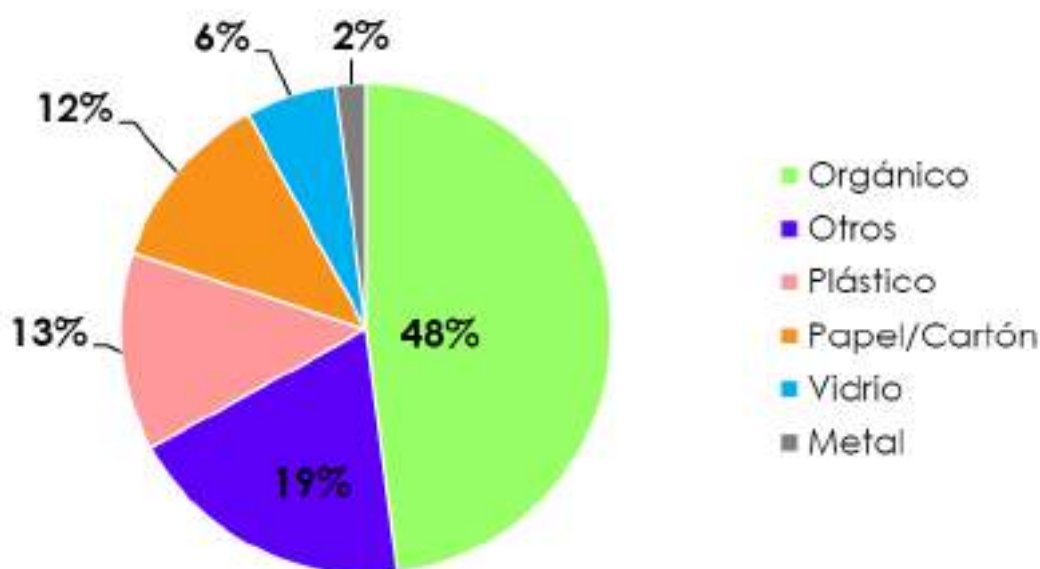
Proyección de la generación promedio de RSU (Tn/día) para la Provincia de Mendoza.

Fuente: Observatorio Nacional para la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

La municipalidad de Lavalle gestiona la cadena de recolección y traslado de residuos sólidos del municipio. Los fondos destinados a la recolección de residuos provienen del cobro de impuestos y del presupuesto municipal. El gasto anual aproximado destinado a la gestión de residuos sólidos en el 2020 se acercará a los 6 millones de pesos/mes.

Actualmente el municipio Lavalle genera algo más de 6.500 toneladas de residuos anuales. El sector residencial produce la mayor parte de los residuos recolectados, representando 70% del total; seguidos del sector comercial e industrial, que aportaron el 20% y 10%, respectivamente.

La disposición final de residuos se realiza en el Centro Ecológico Gran Mendoza (El Borbollón, Las Heras) concesionado por la empresa privada Limpieza Metropolitana S.A., (LIME), donde son depositados cerca del 50% de los residuos recolectados. El porcentaje restante es depositado en vertederos a cielo abierto que no cumplen con la normativa vigente referida al control y manejo de los residuos sólidos. A continuación, se muestra la composición de los residuos generados en el departamento de Lavalle, donde observamos que predominan los restos orgánicos (48%), seguidos por los plásticos (13%) y papel/cartón (12%). CEAMSE, 2011.



Gráfica de la composición (%) de Residuos Sólidos de Lavalle. Fuente: DeLuca y Giorgi 2015

Actualmente no se cuenta con ordenanzas municipales que impulsen la gestión integral de los residuos sólidos urbanos, y se hace necesario un fortalecimiento institucional que apunte a profesionalizar las actividades técnico-económicas asociadas a la gestión de RSU. Considerando lo mencionado podemos incluir dentro de los inicios en materia legislativa al respecto la Ord. 1092/19 Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del departamento de Lavalle.

4- Descripción del proyecto:

Justificación

La mayoría de los municipios han avanzado muy poco en la aplicación de la normativa ambiental - nacional y provincial- que establece la implementación del modelo de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos. Es por ello que el departamento de Lavalle quiere ser parte de este proceso de cambio, encaminando sus acciones a impulsar el ciclo de la economía circular: reducir, reutilizar y reciclar.

La cuestión de los residuos ocupa un lugar destacado entre las preocupaciones públicas por distintos motivos. Algunos de ellos son los siguientes:

Desde un punto de vista ambiental, los métodos predominantes de gestión –vía disposición en rellenos sanitarios y basurales a cielo abierto- generan grandes impactos y riesgos de contaminación.

En el plano social, el recuperador de residuos ha ganado terreno como actor social relevante, encontrando en los residuos una fuente de subsistencia. Este actor demanda la formalización de su trabajo y la realización de sus tareas en condiciones laborales adecuadas.

La gestión de residuos tiene una alta incidencia presupuestaria en las cuentas públicas municipales y, a la vez, en la legitimidad de los gobiernos locales. El gasto mensual destinado a la gestión de residuos sólidos en el 2020 se acerca a los 0,5 millones de pesos/mes.

La disposición en basurales, y más aún en rellenos, contribuye a la generación de gases efecto invernadero que son responsables del cambio climático, tema de creciente interés a nivel global.

Para abordar dicha problemática se debe actuar de manera integral, incidiendo sobre los pilares fundamentales en los que se debe asentar una gestión integral de los residuos sólidos urbanos:

- Reducir la generación de residuos para terminar con los vertederos no regulados a cielo abierto.
- Sensibilizar y capacitar a las comunidades.
- Generar políticas públicas bajo un marco legal adecuado.

El *Reciclado con Inclusión Social*, elevado a la categoría de Política Pública Popular, es una forma de dar respuesta para el tratamiento de los RSU reciclables o recuperables, ya que significa un ahorro considerable en los costos de los servicios de higiene urbana, en el pasivo ambiental que se genera con el enterramiento, o la disposición que se les otorgue, y una acertada forma de avanzar en la distribución de derechos sociales. Por lo tanto, buscar políticas alternativas tendientes a disminuir la cantidad de basura enterrada y acumulada en los basurales o vertederos los cuales representan un desafío impostergable para adaptarse a los cambios de paradigmas, problemáticas ambientales actuales y a las demandas de la población lavallina, que jugará un rol determinante en el éxito del programa propuesto.

5- Objetivos

Objetivo General:

- Abordar la problemática de la contaminación por la disposición final inadecuada de los residuos sólidos urbanos en el departamento de Lavalle, con iniciativas que generen participación social ambiental responsables y ciclos de economía circular.

Objetivos Específicos:

- Generar un espacio de acopio y procesamiento de los RSU clasificados en la zona industrial del departamento de Lavalle.
- Desarrollar estrategias de formación/capacitación de la sociedad lavallina para promover la conciencia ambiental respecto a la gestión de los RSU.
- Potenciar nuevas alternativas laborales y mejorar los ingresos para actores sociales cooperativos que lleven adelante las tareas de separación y recuperación de los residuos.
- Instalar la gestión integral de los RSU en la agenda política local mediante la conformación de un Observatorio Ambiental Interinstitucional.

- Reducir significativamente la cantidad de RSU que la Municipalidad de Lavalle traslada al vertedero de Las Heras.

6- Beneficiarios:

- Directos 120 - Cooperativa limpieza y recuperación residuos: mejora condiciones laborales, nuevos puestos de trabajo, capacitadores y técnicos.
- Indirectos 15.000 - la población lavallina en su conjunto.

7- Actividades

- 1) **Generar** un espacio de acopio y procesamiento de los RSU clasificados en la zona industrial del departamento de Lavalle.

1.A Identificar un terreno para acopio, procesamiento y reutilización de los RSU clasificados.

1.B Preparar y equipar el terreno con la infraestructura e insumos necesarios para tratar RSU.

1.C Realizar los procedimientos de “puesta a punto” para otorgar la factibilidad de funcionamiento de una Planta de Reciclaje de RSU.

- 2) **Desarrollar** estrategias de formación/capacitación de la sociedad lavallina para promover la conciencia ambiental respecto a la gestión de los RSU e importancia de la separación en origen de estos.

2.A Relevar población para instancias de capacitación.

2.B Elaborar los contenidos de la capacitación.

2.C Identificar y capacitar “Promotores Ambientales Territoriales”.

2.D Gestionar los recursos necesarios para las capacitaciones.

2.E Establecer cronograma para las instancias de capacitación.

2.F Planificar la comunicación y difusión de las capacitaciones.

2.G Capacitar, evaluar y entregar materiales necesarios para la separación en origen de los RSU.

- 3) **Potenciar** nuevas alternativas laborales y mejorar los ingresos para actores sociales cooperativos que lleven adelante las tareas de separación y recuperación de los residuos.

3.A Identificar actores sociales individuales o colectivos interesados en la gestión del reciclaje de RSU.

3.B Generar convenio de cooperación entre la Municipalidad de Lavalle y los diferentes actores identificados.

3.C Capacitar a quienes adhirieron al convenio de cooperación.

3.D Armar un plan de trabajo conjunto que propicie el desarrollo sostenible de los actores involucrados y el territorio.

4) Instalar la gestión integral de los RSU en la agenda política local mediante la conformación de un Observatorio Ambiental Interinstitucional.

4.A Definir e invitar a los participantes para la generación de consenso con las partes involucradas.

4.B Se establecerán las competencias del observatorio, se reglamentará y se dotará de los recursos necesarios.

4.C Discusión y elaboración de una futura ordenanza sobre gestión de los RSU a partir de la experiencia y los datos recabados.

5) Reducir significativamente la cantidad de RSU que la Municipalidad de Lavalle traslada al vertedero de Las Heras.

5.A Recopilación de información sobre la cantidad de residuos que se depositaban en el relleno sanitario de Las Heras, en términos de volumen y económicos.

5.B Elaboración de método de seguimiento y control del proyecto para medir funcionalidad y resultados obtenidos del Programa.

5.C Planificación de plazo temporal, luego de un claro funcionamiento de la planta recicladora, para dejar de trasladar los residuos a Las Heras.

5.D Refuncionalizar y diagramar los nuevos recorridos de recolección de RSU en función de la optimización de medios para poder ampliar zonas y frecuencias.

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del departamento de Lavalle (PMOT)

El ordenamiento territorial es un procedimiento político administrativo del Estado, es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental como formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial.

Este plan determina que el Ordenamiento Territorial mantiene una identidad territorial, de ideas culturales y saberes locales, propiciando el equilibrio del territorio departamental a través del fortalecimiento de los centros y localidades menores, como así también, acciones concretas para dinamizar y potenciar áreas deprimidas. Se hace principal hincapié en la necesidad de una planificación integrada, haciendo foco en la mitigación de riesgos ante amenazas naturales, antrópicas y socio-naturales, la conectividad y accesibilidad para la integración del departamento

propiciando la movilidad sustentable, el desarrollo económico y energético según la vocación del territorio y la gestión integrada de los recursos hídricos.

Programas, SubProgramas y Proyectos Alcanzados:

Programa 2: *Fortalecimiento de nodos, creación de polos y acciones destinadas a alcanzar el equilibrio territorial, garantizando la gestión integrada del hábitat.*

Subprograma 2C: Dotación de infraestructura, servicios y equipamientos para nodos y polos.

Proyecto 7: Potenciar formas alternativas de construcción: La finalidad de este proyecto es la de fomentar el uso de materiales alternativos reglamentados “Construcción en Tierra Cruda” y otras a reglamentar, para la construcción de viviendas ecológicas y sostenibles.

Programa 3: *Manejo integral de los recursos naturales, atendiendo a la mitigación y disminución de amenazas naturales, antrópicas y socio-naturales.*

Subprograma 3B: Conservación de la Biodiversidad.

Proyecto 1: Manejo eficiente e integrado de los RSU, especiales y efluentes: El objetivo es coordinar la disposición y tratamiento de residuos sólidos domiciliarios y especiales y efluentes para lograr una mayor sustentabilidad ambiental.

Proyecto 6: Proyecto educativo y materiales didácticos sobre biodiversidad: Dar a conocer la importancia de la preservación de las diferentes formas de vida presentes en el departamento a través de talleres de capacitación.

Programa 4: *Integrar y desarrollar el potencial económico y energético, atendiendo a particularidades locales especiales.*

Subprograma 4B: Mercados locales, cooperación productiva, desarrollo agroecológico, equipamiento e infraestructura.

Proyecto 2: Fomentar, incentivar y apoyar la conformación de cooperativas y clusters de productores: La meta es que los productores puedan trabajar asociativamente, creando espacios de consenso que les permitan fortalecer su estructura productiva, industrial y comercial.

9- Localización

La ubicación del espacio destinado a construir la planta de reciclaje estará en una fracción de la parcela asignada en la zona norte del polígono industrial de Lavalle.



10- Resultados:

- Formación de 90 promotores ambientales en 6 distritos.
- 20 talleres separación en origen.
- 16 puestos laborales.

11- Consideraciones para su replicabilidad en otros gobiernos locales / provinciales.

Existe una problemática vinculada a la presión que se ejerce sobre la infraestructura existente en las grandes ciudades que requiere para su solución de una planificación integral ambiental que permita mejorar la calidad de vida de los argentinos.

El contexto global de crecimiento constante de las ciudades y de sus conurbaciones, se observa una mayor incidencia de éstas en los impactos negativos al ambiente a escala planetaria y por ende se requiere contrarrestar esta tendencia mediante la adopción de medidas conducentes a

reducir dichos impactos, incluyendo el incremento de la resiliencia y la reducción de la vulnerabilidad.

La promoción de patrones sostenibles de consumo y producción, es parte de los requisitos indispensables para alcanzar el desarrollo sostenible, y así han sido reconocidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Las directrices municipales deben estar orientadas a propiciar un proceso de cambio, que se encamine a adaptar la recolección, tratamiento y eliminación de los residuos domiciliarios a la exigencia ambiental de reducir los residuos con destino a disposición final anunciada en la Ley N° 25.916 de Gestión de Residuos Domiciliarios. Por lo tanto, buscar políticas alternativas tendientes a disminuir la cantidad de basura enterrada y acumulada en los basurales o vertederos representa un desafío impostergable en Argentina.

12- Normativa Vinculada

ORDENANZA N° 1016/2017.
Lavalle, 01 de agosto de 2017.

VISTO:

El Expte. H.C.D. N° 158/2015; M.L. N° 9449/15, caratulado "Bloque Justicialista María Eva Duarte de Perón", e/proy. ref. a la reglamentación de cestos contenedores de residuos en el departamento de Lavalle, y;

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario establecer disposiciones que reglamenten la recolección de los residuos domiciliarios en el Departamento de Lavalle;

Que, se entiende por residuos a los desperdicios sólidos provenientes de la economía humana, de elementos naturales o de los agentes atmosféricos, con origen: a) domiciliario; b) vial; c) industrial y/o comercial; d) de establecimientos sanitarios;

Que la Municipalidad tiene la potestad sobre la determinación de ubicación, forma de depósito y horario de colocación de los residuos en la vía pública, como así también respecto a su recolección, transporte y disposición final.

Que la reglamentación de la recolección de residuos contribuye a la higiene y salubridad pública del Departamento de Lavalle;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE

ORDENA:

CAPITULO I
CONCEPTOS

ARTICULO 1°: RESIDUOS: Se entiende por residuos a los desperdicios sólidos provenientes de la economía humana, de elementos naturales o de los agentes atmosféricos, con origen: a) domiciliario; b) vial; c) industrial y/o comercial.

ARTICULO 2°: Residuos domiciliarios: Son aquellos que resultan de la permanencia de las personas en locales habitables y del desarrollo normal de las actividades propias del ser humano en sus viviendas, incluyendo el producto del aseo de los inmuebles y las veredas frente a los mismos.

ARTICULO 3°: Residuos urbanos: Son los que se producen en las calles, acequias y sitios públicos, ya sea por la normal utilización humana del espacio urbano o por la acción de los agentes atmosféricos, o bien provenientes de elementos naturales como la vegetación de la Ciudad.

ARTICULO 4°: Residuos comerciales y/o industriales: Son los provenientes de procesos industriales o manufactureros, así como aquellos que resulten de las actividades comerciales y cuyo desempeño se encuentre permitido de acuerdo a las normas vigentes.

CAPITULO II **PROHIBICIONES - OBLIGACIONES**

ARTICULO 5°: Prohíbese el abandono, depósito o arrojado de cualquier tipo de residuos en la vía o lugares públicos, salvo el depósito de residuos en los lugares y días autorizados conforme lo disponga la reglamentación de la presente Ordenanza.

ARTICULO 6°: Prohíbese el abandono, depósito o acumulación de residuos en propiedades ubicadas en el Departamento de Lavalle, de tal manera que por cantidad, tipo, ubicación o tiempo de permanencia constituyan un peligro para la higiene, seguridad y/o salubridad pública.

ARTICULO 7°: Prohíbese el derrame de aguas servidas en todo terreno, ya sea público o privado, así como su evacuación por las acequias, cauces hídricos y/o la vía pública.

ARTICULO 8°: Todo frentista a vereda pública está obligado a mantenerla en condiciones de higiene y seguridad.

ARTICULO 9°: Prohíbese arrojar a las acequias los residuos provenientes de la limpieza de las veredas, los que deberán ser depositados en la calzada, al lado del cordón o bien colocados en bolsas de la misma manera que los residuos domiciliarios.

ARTICULO 10°: Prohíbese sacar residuos de comercios o industrias a la vía pública en horarios y días que no sean los establecidos para el servicio de recolección.

CAPITULO III **NORMAS PARA LA RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

ARTICULO 11°: Los residuos domiciliarios deben extraerse en bolsas de polietileno destinadas a tal fin, donde sus dimensiones pueden variar entre 0,60 metros a 0,40 metros de altura y 0,40 metros a 0,20 metros de ancho. Tanto el material utilizado para la confección de las bolsas como

las costuras de las mismas deben tener la resistencia suficiente como para soportar la carga y el manipuleo sin sufrir roturas, desgarrones, ni descosimientos.

ARTICULO 12°: Para evitar la rotura de las bolsas por animales y lograr mayor seguridad e higiene respecto a los residuos, es obligatoria, -en las zonas en donde lo establezca la reglamentación-, la colocación frente a las viviendas, locales industriales o comerciales y todo otro tipo de establecimiento del que habitualmente se extraigan residuos, de CESTOS o DEPÓSITOS CONTENEDORES.

ARTICULO 13°: La reglamentación establecerá la zonificación de las áreas en donde sea obligatoria la colocación de cestos o depósitos por parte del propietario ó de zonas en donde la Municipalidad establecerá cestos o contenedores comunitarios; tipos y características de cestos o depósitos a colocar de acuerdo al uso del inmueble generador de residuos; costos a cargo del propietario en caso de provisión de cestos o depósitos por parte de la Municipalidad de Lavalle y demás aspectos que resulten necesarios a fin de cumplir el objetivo de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IV **SANCIONES**

ARTICULO 14°: El incumplimiento a los deberes y prohibiciones de la presente Ordenanza, dará lugar a las siguientes sanciones:

1)- Para el caso de incumplimiento a las disposiciones referidas a Residuos Domiciliarios:

- a)- Primera infracción: apercibimiento.
- b)- Segunda infracción: multa de QUINIENTAS (500) U.T.M..
- c)- Tercera o ulterior infracción: multa de UN MIL (1.000) U.T.M..

2)- Para el caso de incumplimiento a las disposiciones referidas a residuos de comercio y/o industrias:

- a)- Primera infracción: apercibimiento, mediante el cual se intimará al comercio o industria en un plazo de DOS (2) horas para que retire los residuos y proceda a la limpieza de la vía pública;
- b)- Segunda infracción: se inhabilitará al comercio por un plazo de DOS (2) días y multa de UN MIL (1.000) U.T.M.;
- c)- Tercera o ulterior infracción: se incrementará la inhabilitación por DOS (2) días más que la anterior y multa de DOS MIL (2.000) U.T.M.

ARTICULO 15°: Deróguese toda norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 16°: Cúmplase, comuníquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE, EL DÍA PRIMERO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE.-----

ORDENANZA N° 1092/2019.

Lavalle, 27 de agosto de 2019.

VISTO:

El Expte. M.L. N° 6216/2019; H.C.D. N° 102/19, caratulado "Ordenamiento Territorial", e/proyecto de Ordenanza ref. Expte. 4675/19, y;

CONSIDERANDO:

Que las autoridades y el pueblo de LaValle han trabajado en forma mancomunada para elaborar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial;

Que la Ley provincial N° 8051/09 tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido este como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios;

Que entre sus objetivos generales se encuentra el de "impulsar y promover los procesos de integración y coordinación entre la Provincia y los Municipios para lograr políticas consensuadas de desarrollo territorial, garantizando la participación ciudadana y de las organizaciones intermedias, mediante mecanismos claros y transparentes de información pública y respeto por el derecho de iniciativa, propiciando la solución concertada de conflictos y diferencias" y "lograr la coordinación interinstitucional, multidisciplinaria y permanente que incluya los medios de consulta, participación y control ciudadano para la elaboración e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial en sus diferentes escalas";

Que entre sus objetivos específicos se encuentra el de "Fortalecer el desarrollo sustentable del territorio, priorizando las acciones provinciales, municipales y sectoriales que garanticen la participación social en cada una de las fases del proceso para asegurar la gobernabilidad del mismo, construcción de la paz, el fortalecimiento del tejido social y la legitimidad del Estado", "potenciar el desarrollo de los demás centros que integran el sistema urbano provincial para lograr una mejor calidad de vida, equilibrio socio-territorial, equitativa distribución de los servicios y la infraestructura y fácil accesibilidad" y "potenciar y proteger las zonas agropecuarias irrigadas y de las no irrigadas procurando su desarrollo competitivo y sostenible, promoviendo la multifuncionalidad del espacio rural, respetando las vocaciones locales y la cultura de las comunidades de los pueblos originarios

Que el Art. 18 establece que el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que deberá ser enviado al Concejo Deliberante respectivo para su aprobación;

Que conforme Art. 16 de la Ley N° 8051/09, como parte del procedimiento de aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial se realizó la audiencia pública correspondiente con fecha el 28 de febrero de 2019;

Que el municipio envió el Plan Municipal para revisión a la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, la cual oportunamente entregó sus observaciones, las que fueron salvadas por el municipio, quedando el Plan en condiciones de ser aprobado;

Que el mismo es congruente en un todo con los lineamientos establecidos por el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por Ley provincial N° 8999/17;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE ORDENA:

ARTICULO 1°: Dese por finalizado el procedimiento de elaboracion del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, conforme al Articulo 16° de la Ley Provincial N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

ARTICULO 2°: Apruébese el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial que obra en Anexo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3°: Deléguese en la oficina que el Poder Ejecutivo Municipal defina la puesta en marcha de las acciones para el cumplimiento de las disposiciones del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 4°: Cumplase, comuníquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EL DIA VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUE

.....

LATM
L
PROF. Ana
SECRETARÍA LEG

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
LAVALLE - MENDOZA

CARLOS H. ALBERTI
PRESIDENTE
H.C. LAVALLE

13- PRESUPUESTO

Item	Detalle	Cantidad	Precio unitario	Total
1	<p>Camión recolector. Chasis marca Foton Aumark S3 916 Nuevo 0 Km, equipado con caja volcadora trasera marca Lessor CV6, Nueva de Industria Argentina. Capacidad 6 (seis) metros. Construcción: En chapa de 3/16 de espesor en laterales y de ¼ en piso incluido fondo, de conformación estampada recta y teleras, refuerzos laterales estampados recto, soldados en forma semi continua. Puerta trasera: de apertura total en la parte inferior. Sistema hidráulico. Un cilindro central telescópico de elevación de simple efecto. Tanque de aceite de 100 litros de capacidad.</p>	1	\$ 14.031.000,00	\$ 14.031.000,00
2	<p>Punto verde móvil. Medidas generales: largo: 4.55 m, ancho: 2.40 m, largo con lanza de tiro: 6.75 m, altura máxima desde el piso: 2.40 m. Dotación estándar: 4 contenedores plásticos de 660 litros móviles confeccionados bajo norma EN840. 6 contenedores plásticos de 240 litros, móviles confeccionados bajo norma EN840. Cubierta de contenedores con laterales de chapa en frío BG16. Chasis con larguero y travesaños de chapa estándar estampada de 4.7 mm. de espesor y 3.2 mm. soldados. Piso antideslizante. 4 ruedas con llantas 16 pulgadas de chapa estampada y cubiertas neumáticas. Pintado con fondo anticorrosivo.</p>	1	\$ 2.923.183,28	\$ 2.923.183,28
3	<p>Campana de reciclaje urbano. Medias: Frente: 1.2 m. Ancho: 1 m. Alto: 1.26 m.</p>	50	\$ 60.221,96	\$ 3.011.098
4	<p>Removedor de compost RCT300AH (avance hidráulico) Largo total en posición de trabajo: 6 m. Altura total 1.8 m. Ancho en posición de transporte vial: 2.4 m. Ancho del rotor: 3 m. Diámetro del rotor 0.7 m. Cuchillas removedoras: 66 unidades. Eje en caño de acero 16 pulgadas con punta de eje de acero de 3 pulgadas de diámetro.</p>	1	\$ 2.269.200,00	\$ 2.269.200,00
5	<p>Aspiradora y trituradora de hojas. Motor naftero de 13 HP y una turbina responsable de aspiración y trituración mediante un tubo flexible de 200 mm de diámetro x 5000 mm de largo. Chasis con un eje y rodado 14 pulgadas. (2 cubiertas, no incluidas)</p>	1	\$ 530.000,00	530.000,00
6	<p>HILUX 4X2 DC SRV 2.8 TDI 6 MT 204 CV de potencia máxima sensores de estacionamiento delanteros (x2) y traseros (x4) 7 airbags: 2 frontales, 2 laterales. 2 de cortina y de rodilla para el conductor</p>	1	\$ 7.777.000,00	\$ 7.777.000,00

7	Chipeadora DEISA CH750M / Motor Diesel. Portátil. Velocidad de rotación 1300 rpm. Disco de acero laminado 750 mm. diámetro y 38 mm. de espesor. Dos cuchillas de corte de 250 mm. de longitud con dispositivo de succión. Sistema de expulsión de chips neumático de alta capacidad de caudal. Carcasa principal de la máquina en chapa de espesor de 4.7 mm. reforzada con chapa de 6.4 mm. Motor diesel FPT (IVECO) NEF45AM1. Potencia de 60 CV	1	5.742.450,00	5.742.450,00
8	Chipeadora DEISA CH1000M / Motor Diesel. Velocidad de rotación 1000 rpm. Disco de acero laminado de 1000 mm. de diámetro y 44 mm. de espesor. Eje principal en acero y rodamientos de doble hilera de rodillos a rótula de 65 y 75 mm. 4 cuchillas de corte de 300 mm de longitud con dispositivo de succión. Carcasa principal en chapa de espesor 9.5 mm. 6.4 mm. 4.7 mm. Cuadros neumáticos de 15 pulgadas. Motor diesel FPT (IVECO) NEF45/MWM D229-4, potencia 73 CV.	1	7.259.490,00	7.259.490,00
9	Tractor 4x4 doble saluda hidráulica 3 puntos combinados motor perkins de 125 HP transmisión 12x12 rodado 14, 9-26- 16, 9-38	1	\$ 8.218.224,00	\$ 8.218.224,00
10	Galpón 20x40 metros. Precio oficial Colegio de Arquitectos de la Provincia de Mendoza	1	92.000.000,00	92.000.000,00
11	TOTAL	59		143.761.645,28

14- Datos de Contacto

- Jorge Gisbert Vicent (261-5513876)



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.07.28 09:29:28 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.07.28 09:29:28 -03:00

POLÍTICA ACTIVA DE REGULARIZACIÓN DE SUELO URBANO EN EL MARGEN COSTERO DEL LAGO PIEDRAS MORAS



Ministerio de Desarrollo
Territorial y Hábitat
Argentina

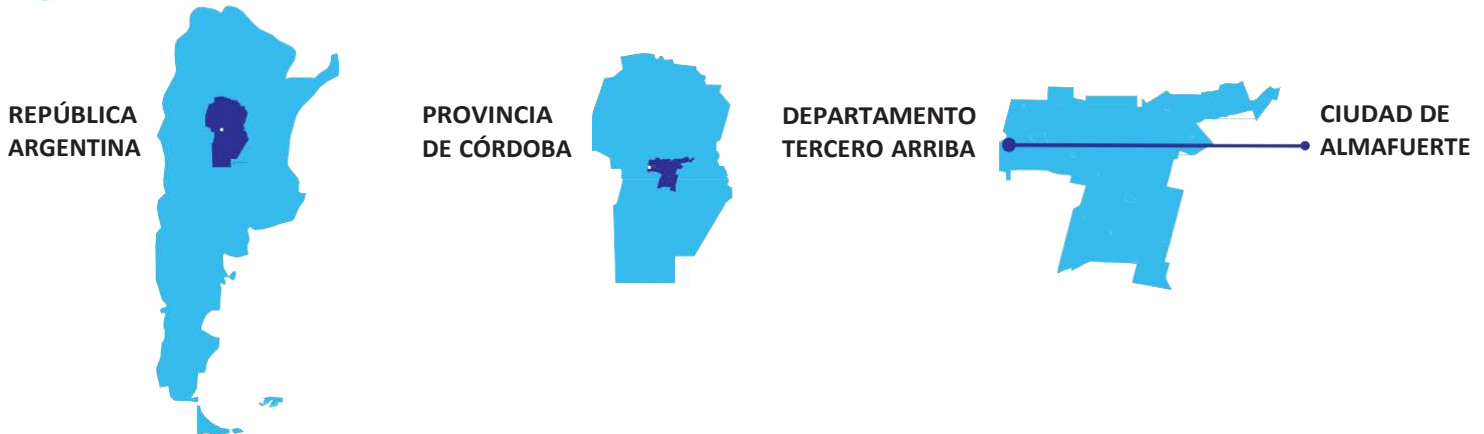


Almafuerite
GOBIERNO DE LA CIUDAD

POLÍTICA ACTIVA DE REGULARIZACIÓN DE SUELO URBANO EN EL MARGEN COSTERO DEL LAGO PIEDRAS MORAS

COMPLEJO PIEDRAS MORAS

1 UBICACIÓN



Almafuerde es una ciudad en la región central de la provincia de [Córdoba](#), se localiza en la parte occidental del [departamento Tercero Arriba](#) y se caracteriza por las actividades agropecuarias, comercio, servicios, la industria metalúrgica y el turismo.

La localidad se encuentra en una situación de "atravesamiento", dado que se desarrolla sobre la autovía RN N°36 la cual vincula los departamentos de Río Cuarto, Tercero Arriba y la ciudad de Córdoba. Dista a unos 96 km de la capital de la provincia.

Almafuerde se caracteriza por ser la única localidad de la República Argentina en poseer un lago propio, el "Lago Piedras Moras". El mismo está calificado por el Instituto Nacional del Agua (INA) como uno el espejo de agua más limpio y preservado de la provincia. Su principal característica es la de ser un lago ecológico en el cual sólo se permiten actividades acuáticas como vela o remo.

Debido a su perfil natural y cualidades paisajísticas, la ciudad recibe ingresos en base al turismo. Se busca fortalecer esto vinculando esfuerzos en conjunto con entidades privadas en el rubro de hotelería donde actualmente se cuentan alrededor de 1000 plazas conformadas en un 70% por cabañas, el resto es hotelería tradicional.

La localidad, según Censo 2010 tiene una población de 11.845 habitantes y un total de 3.718 hogares. Por datos propios aportados por el Municipio se estima que actualmente la localidad cuenta con 17.000 habitantes en 2022.

2 METODOLOGÍA

La metodología propuesta se divide en tres fases:

- Fase de **DIAGNÓSTICO**, incluye antecedentes, análisis sobre el territorio actual, proceso físico espacial, el diagnóstico y el modelo actual.
- Fase **PROPOSITIVA**, incluye la definición de escenarios, el modelo deseado con sus lineamientos estratégicos, programas, normativas, audiencias públicas, conceptos a abordar y proyectos.
- Fase de **IMPLEMENTACIÓN**, incluye la fase técnica de ejecución de los programas y los proyectos durante un lapso de tiempo.
- Fase de **MONITOREO**: el monitoreo, impacto social y la evaluación del proceso de planificación, lleva a su retroalimentación y actualización.

Ordenamiento Territorial y Proceso de planificación

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 decisiones que orientan el accionar de los agentes privados y públicos sobre el uso del suelo.

Es una política pública, destinada a orientar el proceso de producción social del espacio mediante la aplicación de medidas que tienen, por finalidad, la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su integración social en el territorio y el aprovechamiento ambientalmente sustentable de los recursos naturales y culturales.

La planificación del territorio es un proceso dinámico de constante revisión y actualización, es decir que hay que dejar de lado la idea de linealidad que se supone para cada una de las etapas

El Plan

El plan constituye un conjunto de objetivos y propuestas que se expresa a través de un modelo determinado dentro un programa de acción y coordinación, con metas establecidas en el tiempo. Contiene decisiones de carácter general que expresan los lineamientos políticos fundamentales, las prioridades que se derivan de esas formulaciones, la asignación de recursos acorde a esas prioridades, las estrategias de acción y el conjunto de medios e instrumentos para alcanzar las metas y objetivos propuestos.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible

La Argentina asumía en el marco de la Reunión de Hábitat III, según la Agenda 2030.

Es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad. Este plan será implementado por todos los países y partes interesadas mediante una alianza de colaboración. Los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y las 169 metas, que están integradas y son indivisibles, demuestran la magnitud y ambición de este nuevo programa universal. Los objetivos y metas equilibran las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental.

Objetivo 11

Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos

11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



Las ciudades son hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más. En el mejor de los casos, las ciudades han permitido a las personas progresar social y económicamente.

Ahora bien, son muchos los problemas que existen para mantener ciudades de manera que se sigan creando empleos y prosperidad sin ejercer presión sobre la tierra y los recursos. Los problemas que enfrentan las ciudades se pueden vencer de manera que les permita seguir prosperando y creciendo, y al mismo tiempo aprovechar mejor los recursos y reducir la contaminación y la pobreza.

Metas

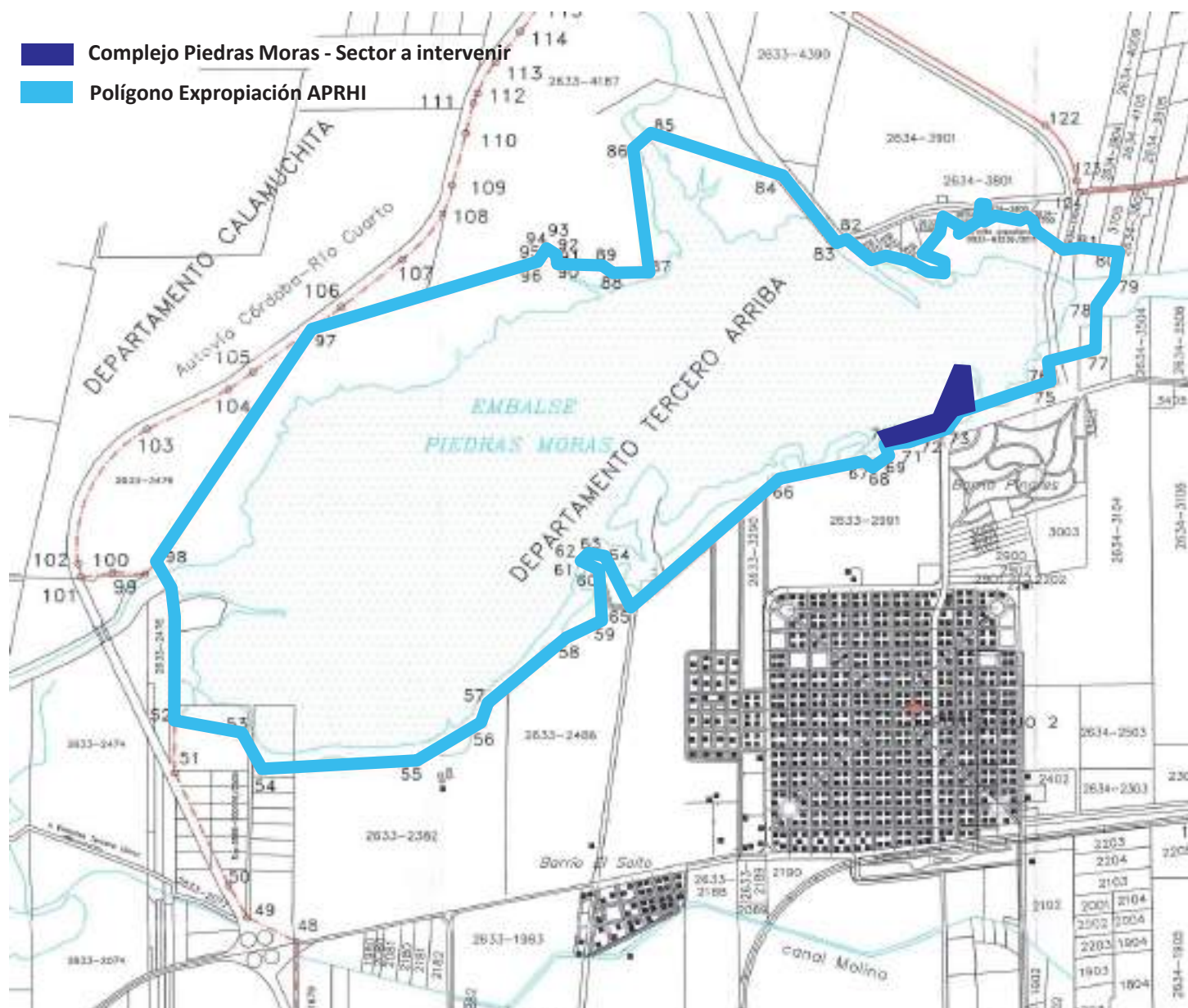
Fuente: <http://www.latinamerica.undp.org/content/rblac/es/home/post-2015/sdg-overview/goal-11.html>



CONCEPTO DE ABORDAJE

La interacción social se da en el espacio público, es importante asumir que el espacio público no solamente es el lugar de convivencia sino también el lugar donde se expresan las diferencias sociales. Resolver y ordenar los bordes urbanos en contacto con el recurso natural. Formular normativas adecuadas, estrategias de gestión y regularizar el uso de suelo como herramientas que tiene el Estado en sus distintos niveles para garantizar un equilibrio sostenible de la ciudad.

ANÁLISIS FÍSICO-ESPACIAL / MARCO LEGAL



El lago Piedras Moras, es un espejo de agua que en su máximo nivel alcanza una superficie de 900 hectáreas. Se encuentra dentro del polígono de expropiación perteneciente a la Administración Provincial de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba. El **Complejo Piedras Moras**, es un sector que se ubica dentro de dicho polígono, por lo tanto, si bien se encuentra dentro del ejido urbano de la ciudad de Almafuerde, la Autoridad de aplicación sobre el territorio es el Aprhi (Administración antes mencionada).

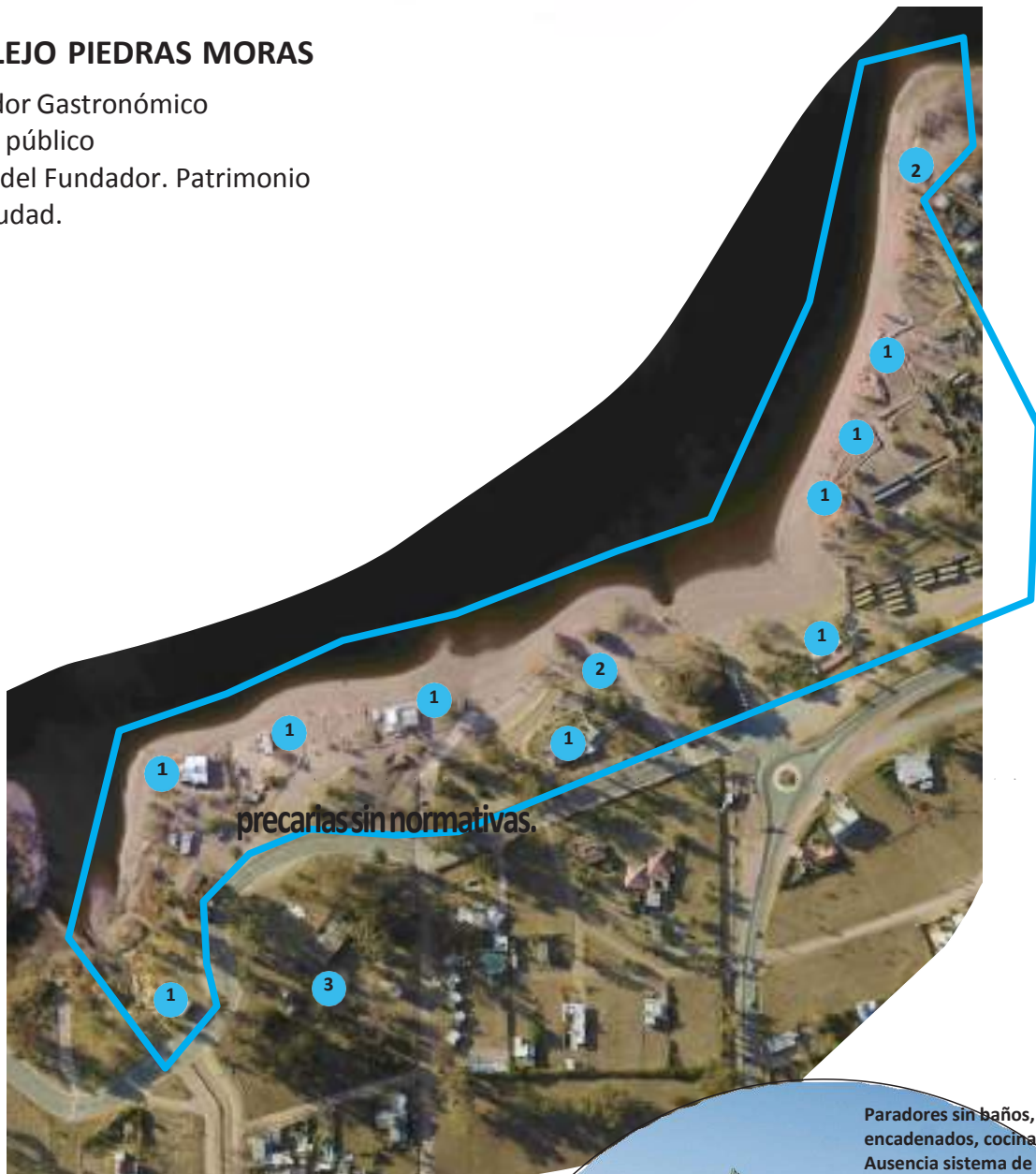
El sector del Complejo Piedras Moras tenía una Resolución Provincial que data de 1982, que autoriza al Municipio ocupar los terrenos fiscales con el fin de parqueizar e iluminar la zona. La Resolución 5748/82 permite al Estado Municipal el uso precario, describe los límites y el marco legal.

Con el paso del tiempo se fueron dando concesiones de paradores gastronómicos y desarrollando el sector de playas dentro del Complejo Piedras Moras sin normativas, de manera irregular y con infraestructuras en muchos casos precarias. Durante el año 2020 culminó, después de 10 años de concesión, el último contrato de concesión. Esto permitía recuperar a favor del Municipio el sector y abordar un proyecto público-privado que garantice la regularización del suelo y la infraestructura. De esta manera, en plena pandemia, surge un gran desafío para desarrollar una política pública que es transversal a dos estratos del Estado, Municipio y Provincia.

ANÁLISIS FÍSICO-ESPACIAL / PARADORES DE PLAYA

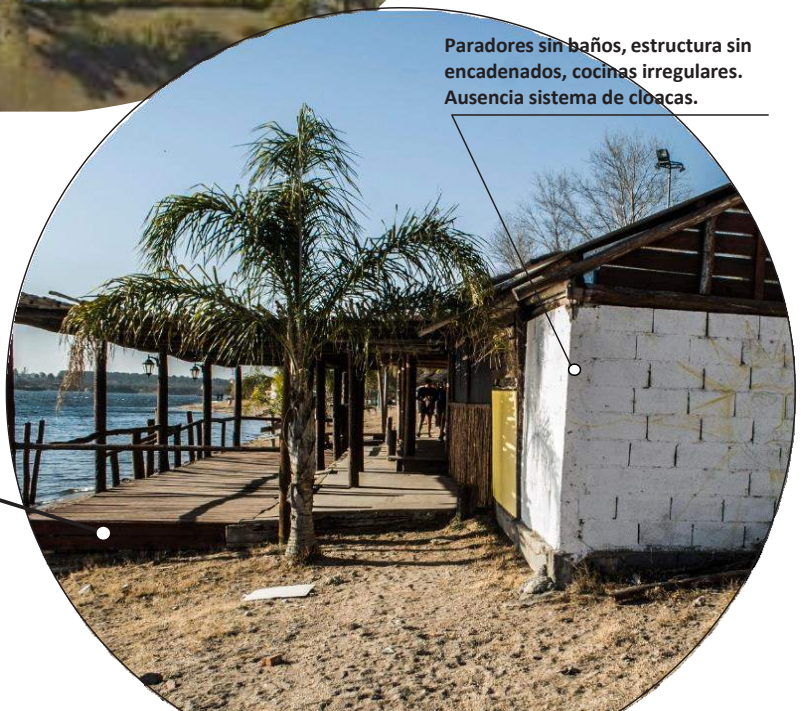
COMPLEJO PIEDRAS MORAS

- 1- Parador Gastronómico
- 2- Baño público
- 3- Casa del Fundador. Patrimonio de la Ciudad.



Paradores sin baños, estructura sin encadenados, cocinas irregulares. Ausencia sistema de cloacas.

Pergolado de maderas, estructuras precarias sin normativas.



Sistema de cloacas:

Los paradores en su mayoría no presentaban cámaras sépticas entre la cocina/baño y el pozo absorbente para que intercepte los sólidos y otros contaminantes. Es así que los jabones y las grasas que provienen de las piletas vuelcan directamente al pozo. Pero la falencia en su construcción no es sólo el problema sino la cercanía que se encuentran de las napas freáticas. Los dos cuerpos de baños públicos dentro del Complejo presentaban cámaras sépticas y sangrías que en muchas ocasiones desbordan al lago. Un sistema sanitario deficiente contamina el agua del dique.



Estructuras precarias
Crecimiento constructivo irregular

Durante el diagnóstico se relevó con arquitectos cada uno de los paradores gastronómicos, constatando irregulares en las instalaciones eléctricas, de gas y cloacas. Las construcciones carecían de criterios constructivos para crecer en superficie. Durante el otoño e invierno permanecían cerrados y esto deterioraba la infraestructura existente. Únicamente funcionaban durante la época estival y esta situación no favorece a una ciudad romper estacionalidad al carecer de servicios en la costa del lago. Los contratos de concesión duraban corto tiempo y esto no permitía condiciones claras para generar inversiones y recuperar las construcciones. Desde el Municipio hasta el año 2019 no se tenía control sobre los efluentes y aguas grises que se generaban a pocos metros del espejo de agua.

En 2020 vencido los contratos, una nueva gestión de Gobierno retomó la costa con el fin de presentar un Máster Plan de **REGULARIZACIÓN DE SUELO URBANO** con el objetivo principal de generar las condiciones para promover inversiones pública-privada fortaleciendo la infraestructura de servicio del Complejo Piedras Moras a orillas del lago.

PLAN DE GOBIERNO

Visión:

Una ciudad desarrollada, generadora de oportunidades y sostenible, donde cada almafuertense mejore su calidad de vida, alcanzar el bienestar personal, familiar y comunitario.

Objetivo General:

Lograr que Almafuerte alcance un mayor nivel de desarrollo local mediante una infraestructura sostenible, la inclusión, modernización y generación de oportunidades reales para sus vecinos.

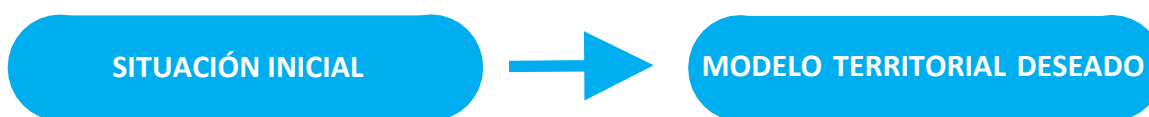
Durante el año 2020, en plena pandemia mundial, desde el Gobierno local se tuvo que tomar la decisión de avanzar en el desarrollo de una política pública que logre, con participación, aplicar a corto plazo un plan de **REGULARIZACIÓN DE SUELO URBANO en la costa del Lago Piedras Moras**.

Para el equipo de trabajo que diseñó esta política pública surgían muchos desafíos, en primer lugar, se culminaron los contratos de concesión en abril de 2020 y el sector debía estar en funcionamiento para el próximo verano, por otro lado nos encontrábamos en confinamiento estricto con la prohibición de las actividades económicas más allá de lo esencial.

La crisis local, en materia de salud, sesgaba la toma de decisiones en distintas áreas de Gobierno y la participación ciudadana tenía que hacerse en un contexto diferente.

Se tomó la decisión de avanzar y poner a disposición un equipo multidisciplinario que elabore las herramientas necesarias para poder concretar en un corto, mediano y largo plazo el Plan de Regularización de Suelo Urbano del Complejo Piedras Moras.

El diagnóstico y análisis es el momento en donde se trata de entender el territorio a intervenir en todas sus perspectivas, especialmente aquellas dimensiones más influyentes en su dinámica. La recopilación de información provino de fuentes documentales, relevamientos, mapas topográficos, etc. El estudio del marco jurídico institucional tanto local como provincial, fue fundamental para poder, en las etapas subsiguientes, tener una idea acertada de cómo operar a futuro, y cuáles son las Ordenanzas que tendremos que elaborar para la correcta aplicación del plan.



Los lineamientos estratégicos se construirán para dar respuesta a los procesos conflictivos detectados en el diagnóstico inicial, constituyendo la base política del Plan pensado para la totalidad del territorio.

El equipo multidisciplinario desarrolló un concurso de ideas para arquitectos basado en un Pliego de Licitación Pública para el Complejo Piedras Moras.

Paralelamente al desarrollo del concurso, se trabajó el marco legal junto con equipos técnicos de la Administración Provincial de Recursos Hídricos en la configuración de una nueva Resolución que ratifique la antigua autorización para el uso precario del sector y se diseñaron espacios georeferenciados con límites que respeten la cota máxima del embalse para desarrollar 10 espacios a concesionar en la costa del lago. Marco legal Ley 5589 Códigos de Aguas, Decreto provincial 847 sobre vertidos y Ley ambiental 10208 para nuevos proyectos en nuevos márgenes del lago.

El gobierno municipal logró junto con la Provincia la **RESOLUCIÓN APRHI N° 209** de espacios georeferenciados para futura infraestructura comercial y turística anexando los planos de relevamientos sobre el sector del Complejo Piedras Moras. En este marco, se avanzó con el concurso de ideas y Pliegos de Licitación con Audiencia Pública aprobando la Ordenanza 1697/20 sobre el Modelo Territorial Deseado para el Complejo Piedras Moras.

CONCURSO DE IDEAS - PLIEGO DE LICITACIÓN PÚBLICA

Ordenanza Municipal N° 1697/20

La implementación es el momento de la puesta en práctica de las propuestas elaboradas, una vez que han sido correctamente desarrolladas y consensuadas con la comunidad afectada. Se determinan, mediante las herramientas que tiene el Estado, poner en marcha las políticas públicas. La Institucionalización del Plan se da mediante Ordenanza Municipal y una comisión de seguimiento de concesiones que monitorea la aplicación.

En forma sintética abordaremos a continuación los lineamientos básicos de la Licitación y los objetivos principales: desde el Municipio se pretendía promover la inversión en infraestructura bajo dos estrategias.

- 1- Concesiones de 10 años que permitan previsibilidad en el tiempo.
- 2- Erradicar el canon económico por el uso del espacio con el fin de que el inversor genere la infraestructura pública-privada que se enmarque en los pliegos de Licitación. Los emprendedores y empresarios debían presentar un plan de obras y curvas de inversión.



Los programas y proyectos serán las vías de concreción de las estrategias territoriales del Plan

PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

La propuesta a realizar en el sector compromete a los futuros operadores a desarrollar los siguientes ítems:

- A nivel del Sitio, potencializar el uso de espacios a favor de las actividades públicas y comunitarias. Deberá formularse una intervención que cumpla con el principio básico de la administración de bienes del dominio público, otorgándole el carácter público pertinente.
- A nivel de Atractivo Turístico, desarrollar actividades, eventos y usos comunitarios, obras de enlace con otros sectores (paseos, senderos, etc.), a fin de consolidar estos como parte central de la oferta turística local.
- A nivel de desarrollo turístico Local, realizar procesos sustentables de actividades que prevean la generación de puestos de trabajo, capacitación de personal y formulación de actividades comprometidas con la sociedad.
- A nivel de accesibilidad, incorporar a las personas con movilidad y/o comunicación reducidas como parte integrante de las estrategias pertinentes de desarrollo sostenible garantizando un turismo equitativo y accesible para todos.

LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA PROYECTAR

- Objetivo General
- La intervención tiene como objetivo modificar la estructura físico - espacial del sector a concesionar para reconvertir el área hacia una funcionalidad flexible.
- Otorgar identidad al sitio, en concordancia con el desarrollo particular del área de pertenencia.
- Promover la articulación entre sectores a partir de propuestas de actividades afines a las demandas del colectivo turístico.
- Consolidar el uso anual en las actividades propias del sector.
- Brindar un espacio apropiado para que se pueda realizar de manera óptima los propósitos de turismo de sol y playa.
- Ampliar las opciones de aprovechamiento turístico de la ciudad.
- Hacer que funcione dentro de un marco de desarrollo sostenible y accesible.

CAPÍTULOS DEL CONCURSO DE IDEAS/PLIEGO

1- LLAMADO A CONCURSO

- El desarrollo de una propuesta de usos y actividades que respete el marco conceptual enunciado en los fundamentos precedentes. Para ello, deberá preverse la revisión de los espacios de uso del sector para la prestación de servicios turísticos, recreativos, comerciales, actividades culturales, deportivas, de esparcimiento, sanitarios públicos, publicidad y actividades complementarias que pudieran proponerse respetando en todos los casos el régimen anual de los mismos.
- La ejecución de un proyecto arquitectónico que redefina la localización de los espacios físicos propios, respetando la estructuración y normativa planteada por el Municipio de Almafuerter

2- PARÁMETROS ECONÓMICOS

La relación contractual entre la Municipalidad de Almafuerter (concedente) y el concesionario se define a través de las pautas definidas en el Pliego de Requisitos y Condiciones y contrato de concesión que las partes acuerdan. El periodo de la concesión será hasta el 31 de mayo del año 2030 y desde la fecha de suscripción de los respectivos contratos.-

3- OBRAS A EJECUTAR

El presente proceso licitatorio tiene por objeto revisar en forma integral la estructura edilicia, urbanística y paisajística del Complejo Lago Piedras Moras a fin de ajustarla al desarrollo de una propuesta turística de 12 meses, con provisión a la comunidad de una nueva y contemporánea infraestructura de servicios y equipamiento, incorporar tópicos de sustentabilidad y accesibilidad total y proponer nuevos espacios de uso social y comunitario.

El diseño y puesta en valor de los paradores, como así también nuevos proyectos dentro de los sectores a concesionar respetarán la normativa y código de edificación desarrollado en el pliego de Licitación.

4- SERVICIOS A PRESTAR

La presente propuesta reconoce el potencial del turismo para generar empleo y crecimiento económico, su papel en la preservación del patrimonio natural, así como su contribución al diálogo intercultural y al fortalecimiento de la propia identidad, aspectos todos ellos incluidos en el presente proyecto de desarrollo sectorial.

Con ello, se persigue un modelo de turismo sustentable, que comprometa la viabilidad económica de un proyecto, generación de empleo de calidad, una decidida apuesta por la innovación, la participación de la comunidad local, asegurar la eficiencia en el uso de los recursos y garantizar la necesaria colaboración entre Estado, concesionarios y usuarios.

5- ACTIVIDADES PROMOCIONALES

Publicidad Estática:

Se podrá desarrollar publicidad estática en elementos dentro el sector que no generen polución visual evidente. Toda propuesta integral de desarrollo publicitario deberá ser presentada con siete (7) días de antelación a su ejecución ante la Subsecretaría de Turismo para su evaluación y de corresponder su autorización.

El concesionario deberá presentar ante la Subsecretaría de Turismo, u organización que en el futuro sea el encargado de Turismo, la propuesta de promoción publicitaria para su evaluación y, de corresponder, su autorización.

6- SUSTENTABILIDAD

La gestión de los residuos sólidos urbanos es prioridad en la presente Propuesta de intervención y será uno de los tópicos de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario del sector en forma individual y su complementariedad con las acciones del sector.

Propuesta para el aprovechamiento de las aguas tratadas: como parte de la propuesta de reducción del consumo de agua potable deberá proponerse la recuperación y tratamiento de aguas grises para las tareas de la limpieza del sector, el riego de espacios verdes, sanitarios, etc.

Los concesionarios en forma conjunta o individual, podrán proponer sistemas de generación de energía alternativos para ser aplicado al consumo del sector.

A modo de ejemplo podríamos mencionar los paneles solares, los generadores eólicos, las luminarias con pequeños paneles solares, termotanques solares para calentar agua, etc.

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la reconversión de todos los sistemas de control y ahorro de energías.

6- ACCESIBILIDAD

Como política pública municipal, el criterio de accesibilidad se enmarca en la Ley Nacional 26.378 *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*.

El presente Capítulo se ha elaborado teniendo como premisa lograr la Accesibilidad plena en el sector que el Municipio adjudique, y que contemple como mínimo la supresión de las barreras urbano-edilicias e informativo- comunicacionales. El concesionario deberá incorporar en su proyecto de construcción, ampliación, remodelación y/o refacción edilicia y en la propuesta integral turística los siguientes principios generales: Garantizar el acceso, circulación y el uso de espacios turísticos a la totalidad de los usuarios que concurren al sector concesionado.



Los proyectos presentados fueron evaluados por una comisión compuesta por Licenciados de Turismo, arquitectos, contadores, abogados y Concejo Deliberante.

Masterplan

APLICACIÓN COMERCIAL, MANTENIMIENTO, FORTALECIMIENTO Y AMPULACIÓN DE LOS PARADARES DEL COMPLEJO TURÍSTICO LAGO PIEDRAS MORAS.	
INSTITUCIÓN:	ALMAFUERTE
AUTOR:	ALMAFUERTE
FECHA DE ENTREGA:	2018

PROPUESTA DE ARQUITECTURA

Reconocemos las preexistencias, tanto edificadas como de trazado de calles y senderos espontáneos, como parte de la evolución del sector a lo largo del tiempo y decidimos respetar estas "marcas" al completarlo con las nuevas actividades.

El sitio se ubica en uno de los ingresos de la ciudad y cumple la función de fuelle natural entre la Av. Costanera y el Lago; ciudad, historia y naturaleza forjan el carácter del lugar y se vinculan a través de este sitio.

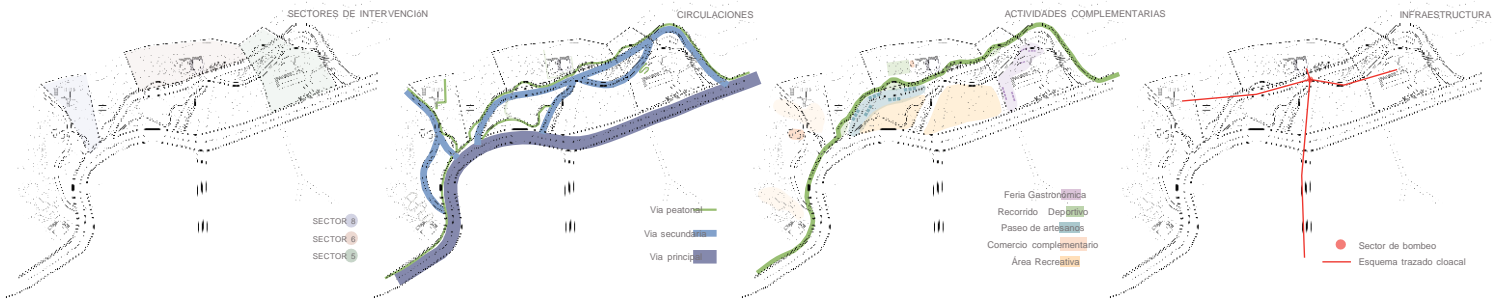
En este marco es que la arquitectura sólo debe encargarse de sumar complementos para facilitar el disfrute y la apropiación sin entorpecer ni generar ruido en la identidad propia del sitio.

Circulaciones
Diseñar las circulaciones es una forma de planear un recorrido ordenado que enfatice la idea de paseo y permita un acceso universal y claro a cada una de las intervenciones. Se propone trabajar las dimensiones: peatonal y vehicular, circuito de postas para el entrenamiento, acceso a los paradores y a sectores de descanso.

Estacionamiento
Cada una de las actividades planteadas debe contar con boxes que complementen la oferta de servicios, sin impactar sobre el ambiente y permitiendo la versatilidad de usos. Cada uno de estos bloques contará con espacios destinados a personas con movilidad reducida.

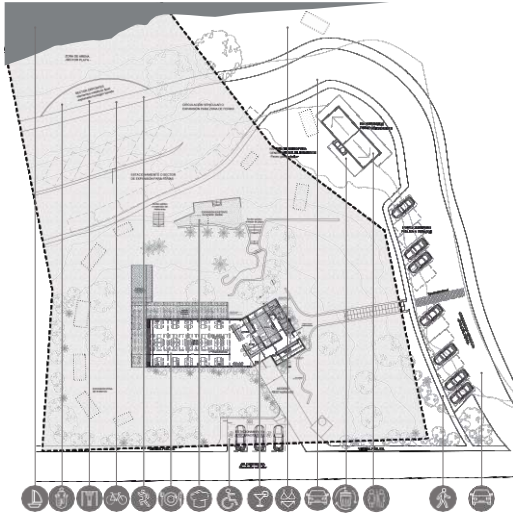
Actividades complementarias (Arquitectura efmera)

- **Paseo de artesanías:** Restringiendo el ingreso de automóviles y habilitando la instalación temporal de Puestos de feria mediante el diseño de un módulo plegable con cartelería, dimensiones, colores y materiales unificados.
- **Paseo gastronómico:** Aprovechando que toda la altura del lote es franqueable a través de rampas y escaleras, y podría albergar contenedores como parte de la Feria, complementándose con los decks existentes, para luego continuar hacia la playa.
- **Vida sana / Deportes en tierra y agua**
Siendo el Lago Piedras Moras el elemento natural estructurador de toda la propuesta, los deportes acuáticos deben tomar una relevancia fundamental en las iniciativas planteadas.
- **Juegos para niños**
Estructuras de colores que generen una atmósfera divertida y lúdica, y una propuesta de equipamiento de juegos inclusivos diseñados para integrar a niños con capacidades diferentes.



Sector 5

2800m²

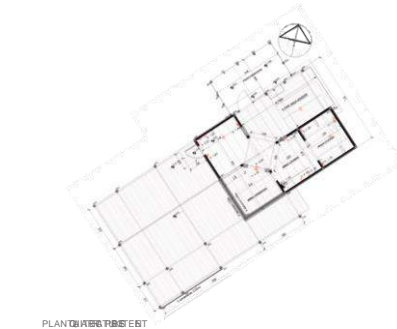


PIÑERÍA OBRA DE ARQUITECTURA
ESC: 501:2

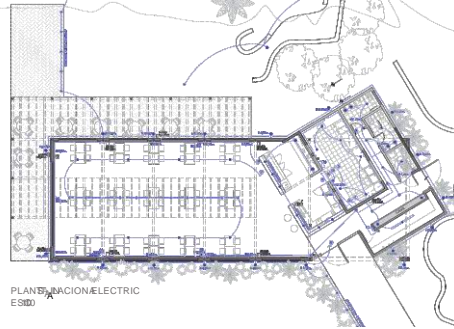
IDEA GENERAL DEL PROYECTO

Manteniendo la ubicación del casco existente reconfiguramos la distribución interior para optimizar el funcionamiento de los espacios de servicio; agregamos una batería de baños con las consideraciones de inclusión y sustentabilidad pertinentes, renovamos cubiertas para adaptarnos a los requerimientos básicos de estanqueidad y materialidad permitidos, y renovamos la propuesta de instalación eléctrica bajo los estándares reglamentarios.

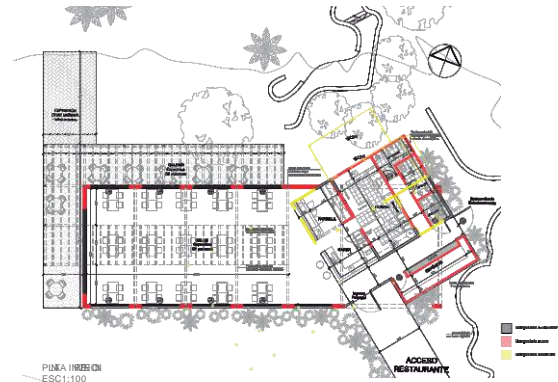
Este bloque alberga también los espacios para cartelería tanto de marca como publicitaria y se complementa con un nuevo módulo construido por vía seca que actúa como contenedor del sector de mesas y salón de eventos que se implanta en forma paralela al Lago favoreciendo las visuales hacia la costa con expansiones semi-cubiertas y plataformas al aire libre.



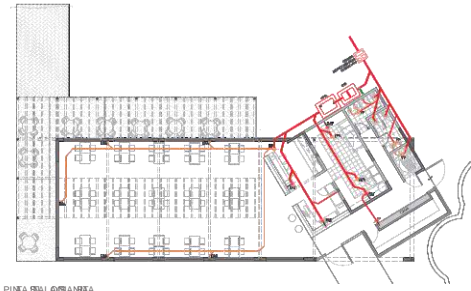
PLAN TIPO FIBER EBT
ES: 01



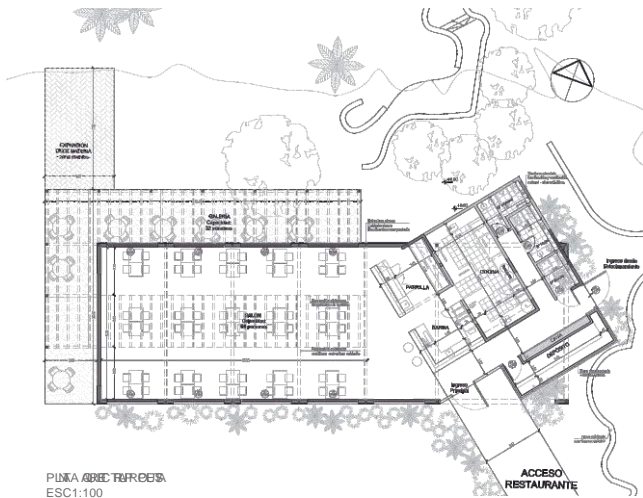
PLAN DE INSTALACION ELECTRIC
ES: 01



PIÑA INGRESO
ESC: 1:100



PIÑA SALÓN ANEXA
ESC: 1:100



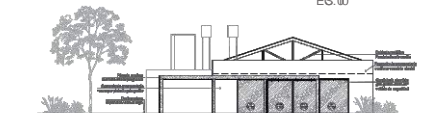
PIÑA OBRA PARADISE
ESC: 1:100

ACCESO RESTAURANTE

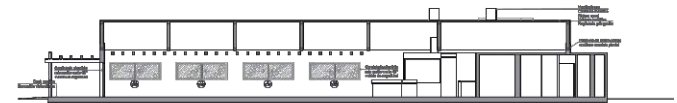
EXPLOTACIÓN COMERCIAL, MANTENIMIENTO, REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LOS PARADORES DEL COMPLEJO TURÍSTICO LA GARD PIEDRAS MORAS		ESC: 1:2500 ESC: 1:1000
PARADOR TORO Y PAMPA		
NOMBRE DEL CLIENTE: PARADORES MORAS		



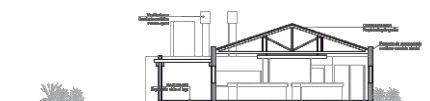
VISTA SUR
ES: 00



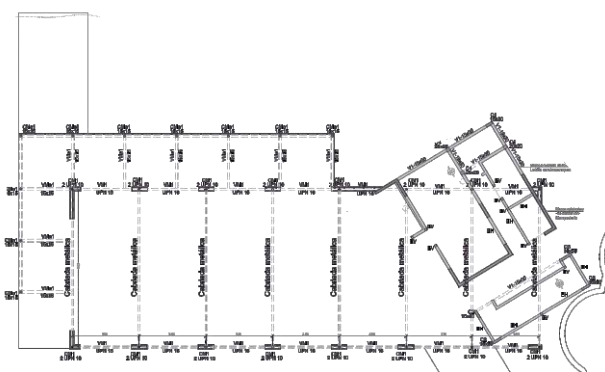
VISTA ESTE
ES: 00



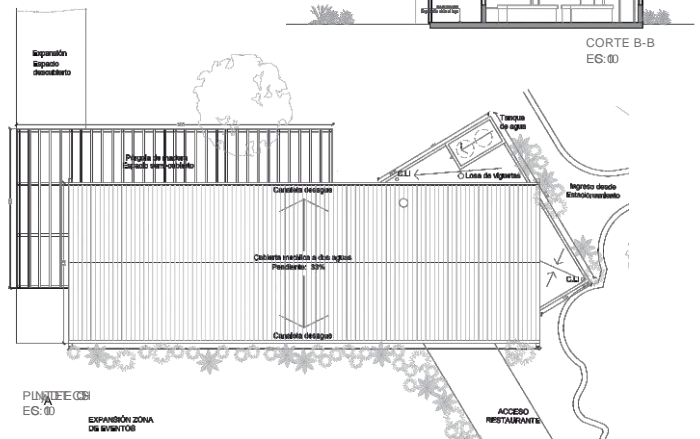
CORTE A-A
ES: 00



CORTE B-B
ES: 00



PIÑA ESTRUCTURA
ESC: 1:100



PIÑA TIPO EBT
ES: 00

EXPANSIÓN ZONA DE EVENTOS

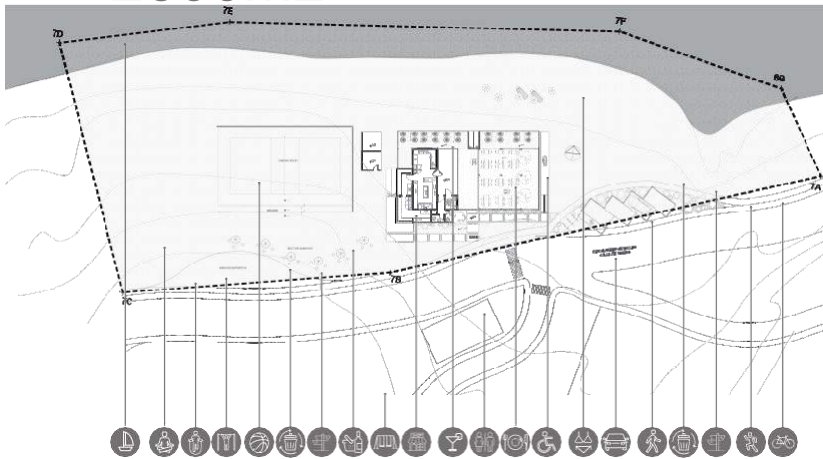
ACCESO RESTAURANTE

IMAGINARIOS SECTOR 5



Sector 6

2600m²

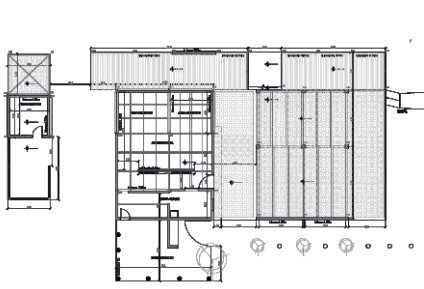


PLAN DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN
ES 2020

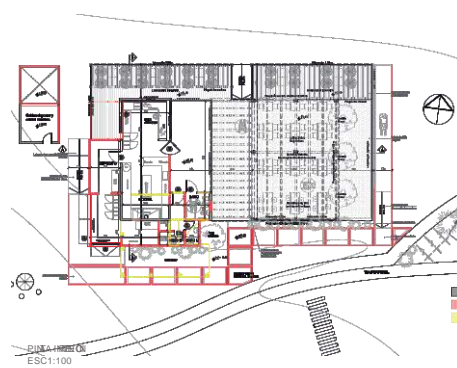
IDEA GENERAL DE PROYECTO

Se propone intervenir mediante la recuperación de la estructura del Parador existente, bajo los nuevos criterios estéticos y cromáticos que unificarán las dos propuestas de playa que se encuentran sobre el borde del Lago.
Respetando la implantación y los materiales de la construcción original, bajo la premisa de rescatar las preexistencias que evocan la memoria colectiva sobre la historia de este sector es que la construcción se unificará bajo el uso de un solo color: blanco, y generando una identidad propia a través de las texturas y colores de su arquitectura interior.
Su ubicación dentro de lo que denominamos el Área de deportes, por su cercanía con la cancha de voley existente, el lago, las explanadas que proponemos con elementos para realizar circuitos de ejercicios y la senda de caminatas y running que recorre todo el Paseo, lo transforman en un espacio joven y distendido.
La actividad principal del Parador será la gastronomía, que se verá complementada con las propuestas deportivas antes mencionadas y con una segunda unidad comercial de menor escala, que se encontrará adosada a la volumetría principal pero capaz de funcionar de forma independiente para complementar sus usos en diferentes momentos del día y con distintos públicos objetivos.

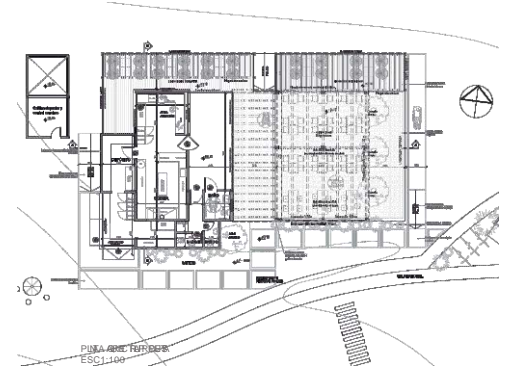




PLANTA TIPO FIBESBIT
ES:03



PLANTA TIPO FIBESBIT
ES:1:100



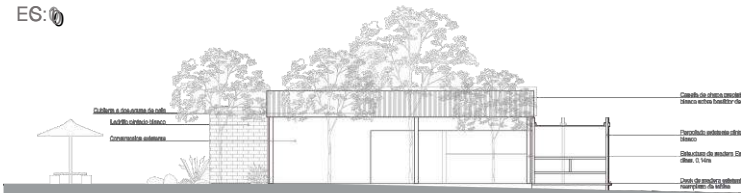
PLANTA TIPO FIBESBIT
ES:1:100



PARADORES MORAS



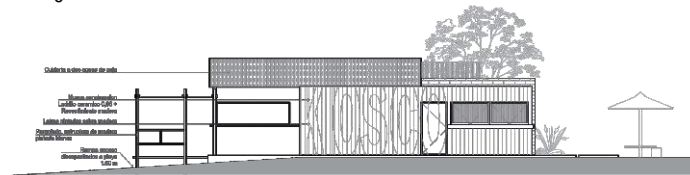
VISTA SUR
ES:0



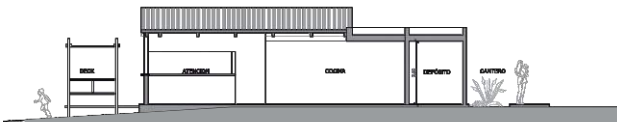
VISTA N
ES:0



VISTA E
ES:0



VISTA O
ES:0



CORTE A
ES:0

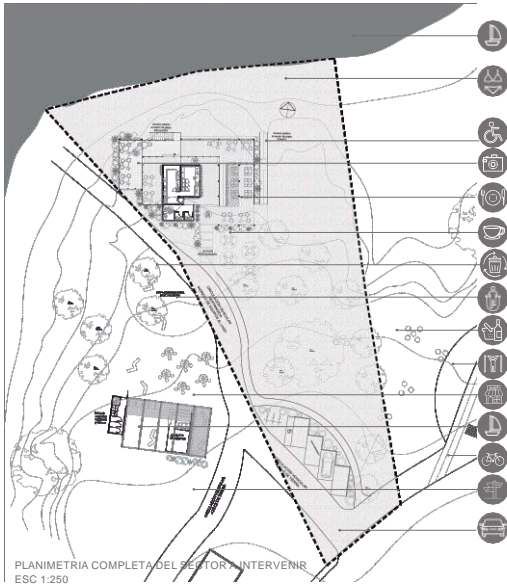


CORTE B
ES:0



Sector 8

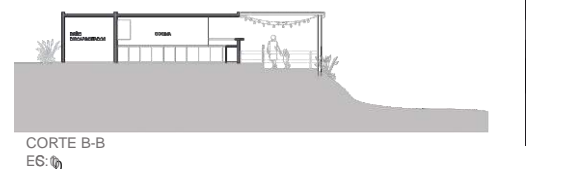
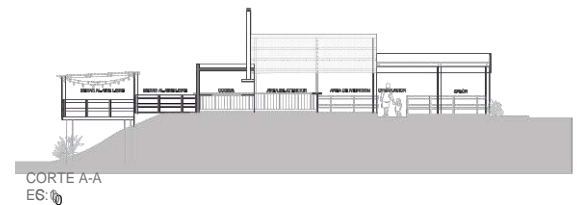
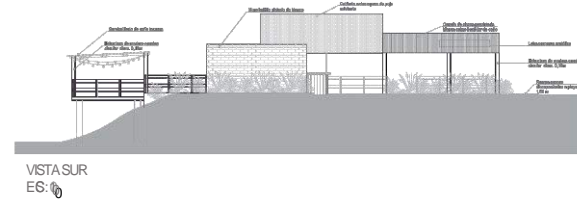
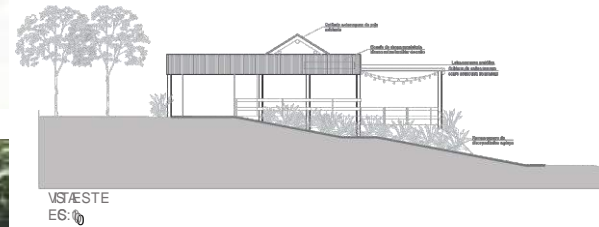
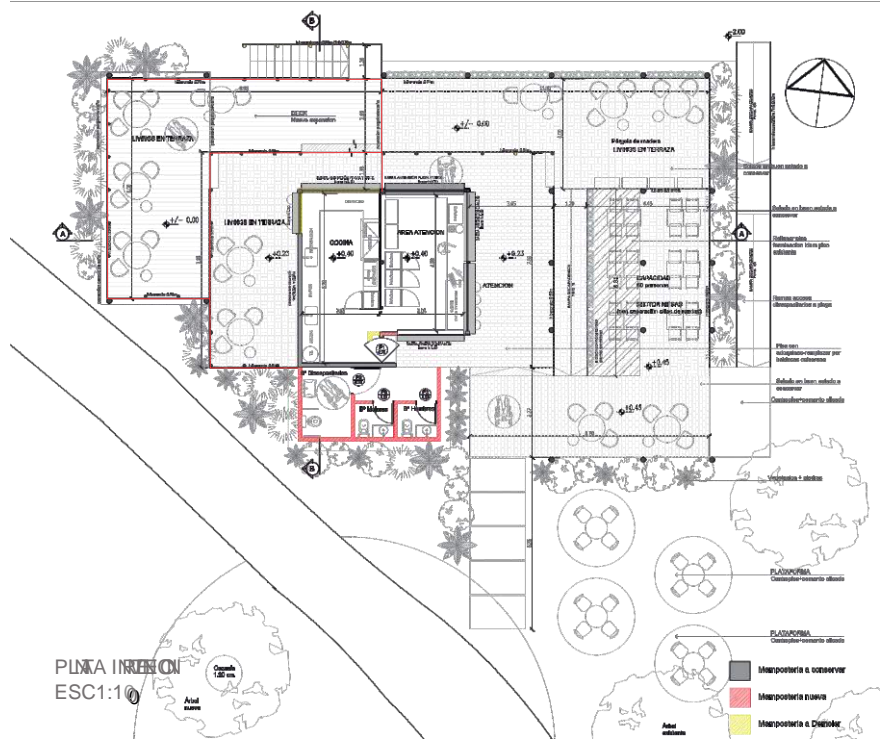
1650m2



IDEA GENERAL DE PROYECTO

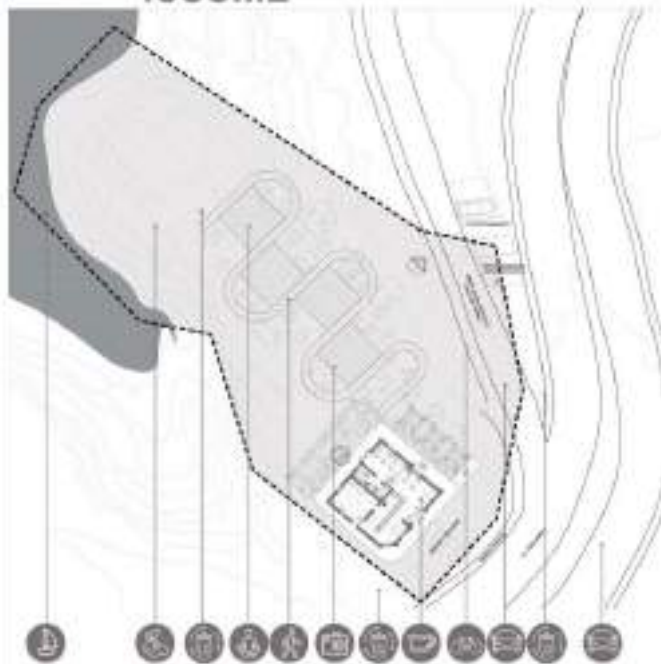
El sector 8 se configura mediante la recuperación de la estructura del Parador existente, pero a su vez como la generación de una nueva centralidad en torno a los deportes náuticos que se ven complementados a través de la generación de espacios de soporte como lockers, vestuarios, rental y guardería de equipos, y mobiliario urbano para poder generar todas las condiciones necesarias para disfrutar de esta actividad durante todas las épocas del año, completándose con la propuesta gastronómica del Parador y su actividad de playa.

El sector cuenta con el acceso al lago conectado directamente con la Av. Costanera, es tacionamiento propio, abundante vegetación y espacios de transición semi-cubiertos.



Sector 9

1600m²



MANERA DIFERENTE, SOMOS MUY BIEN

IDEA GENERAL DE PROYECTO

Los trabajos de recuperación apuntan a "limpiar" cada uno de los factores eliminando todos los volúmenes adosados con posterioridad a la construcción del edificio original de la casa.

Se restaurarán y se conservarán todas las molduras, los techos, la distribución de forma y la materialidad de los elementos originales de la construcción.

Como complemento de los espacios interiores cerrados se plantean expansiones que sugieren diferentes escenarios: porches, sector de fogón, semisubterráneo de estructura vinculada, con distintos tipos de equipamiento que propongan distintas ambientaciones al año raso.



PLANTA INTERVENCIÓN
100-1-00



PLANTA INTERVENCIÓN PROPIETA
100-1-00

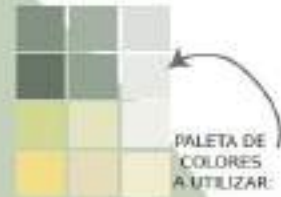


SECTOR 7

EX IDENTIDAD COOPERATIVA:

CONTAINER
Coffee & Beer

NUEVA PROPUESTA COOPERATIVA:



CONCEPTOS DE LA IDENTIDAD:



MARÍTIMO - SILVESTRE

Se quiere lograr mezclar la morfología de las plantas silvestres como los juncos, dando una sensación de movimiento delicado / minimalista.

Con respecto al color se seleccionó esa paleta que involucra colores arena combinando colores metálicos para una impresión de playa con vista al mar.

PRINCIPIOS:

Armonía estética

Línea de colores/materiales que generen mimetización con el entorno (arena)

Diseño para todos

Garantizar acceso Universal incluyendo rampas/ baños UMR Sistema Braille, etc

Eco amigable

Se utilizará métodos de riego reutilizando el agua de bacias y duchas, se proveerá de un sistema sanitario sustentable.

PROPUESTA:



Gastronomía

Carta Universal

Alimentos Concretos

Generación de empleo

Lenguaje inclusivo / Braille

Tamaño de letras para personas con disminución visual. Opciones Vegetarianas.

Se propone una carta con una mediana variedad de alimentos (Comida Rápida, pero de buena calidad e identidad. Se propone un menú económico turístico.

Creación de puestos laborales para habitantes de la ciudad, se capacitará al personal en atención al público, y lenguaje de señas.

MATERIALES:

La construcción será partiendo de una platea de hormigón en donde se acentará el bloque de contenedor. Los materiales predominantes serán el acero, fibrocemento y madera.



SECTOR 1-2-10

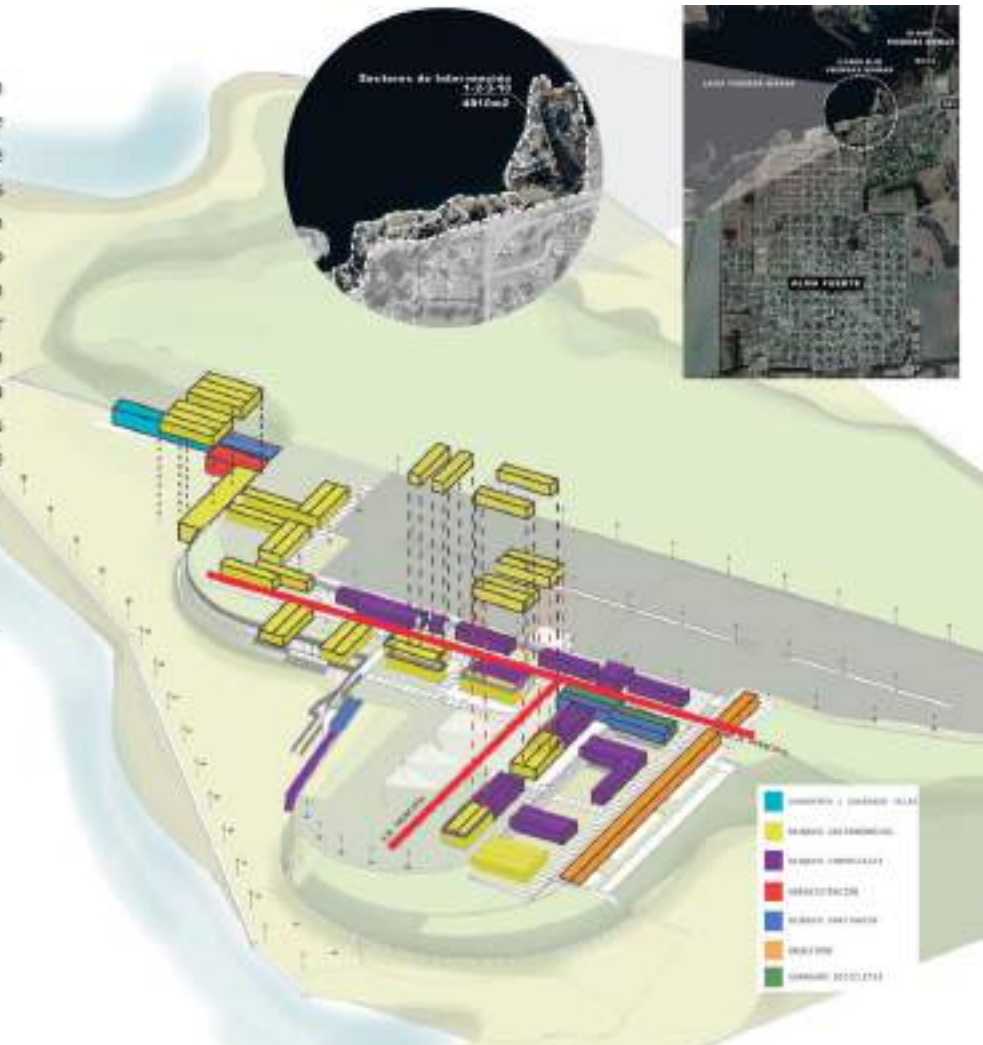
EVOLUCIÓN COMERCIAL, IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO, RECONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO LAZO PIEDRAS BLANCAS

IDEACION

La idea generatriz, se desarrolla en torno a un gran espacio central "El Atrio" donde convergen las actividades gastronómicas, y de alguna manera se vinculan los recorridos comerciales. Dos marcados ejes de circulación organizan un paseo peatonal cuya vista al lago se abre continuamente, donde se van desarrollando una serie de atrios de menor escala, que fomentan el encuentro. Una gran oferta de posibilidades se desarrollan en la propuesta comercial, cuidando agruparlas según sus características y compatibilidad de usos.

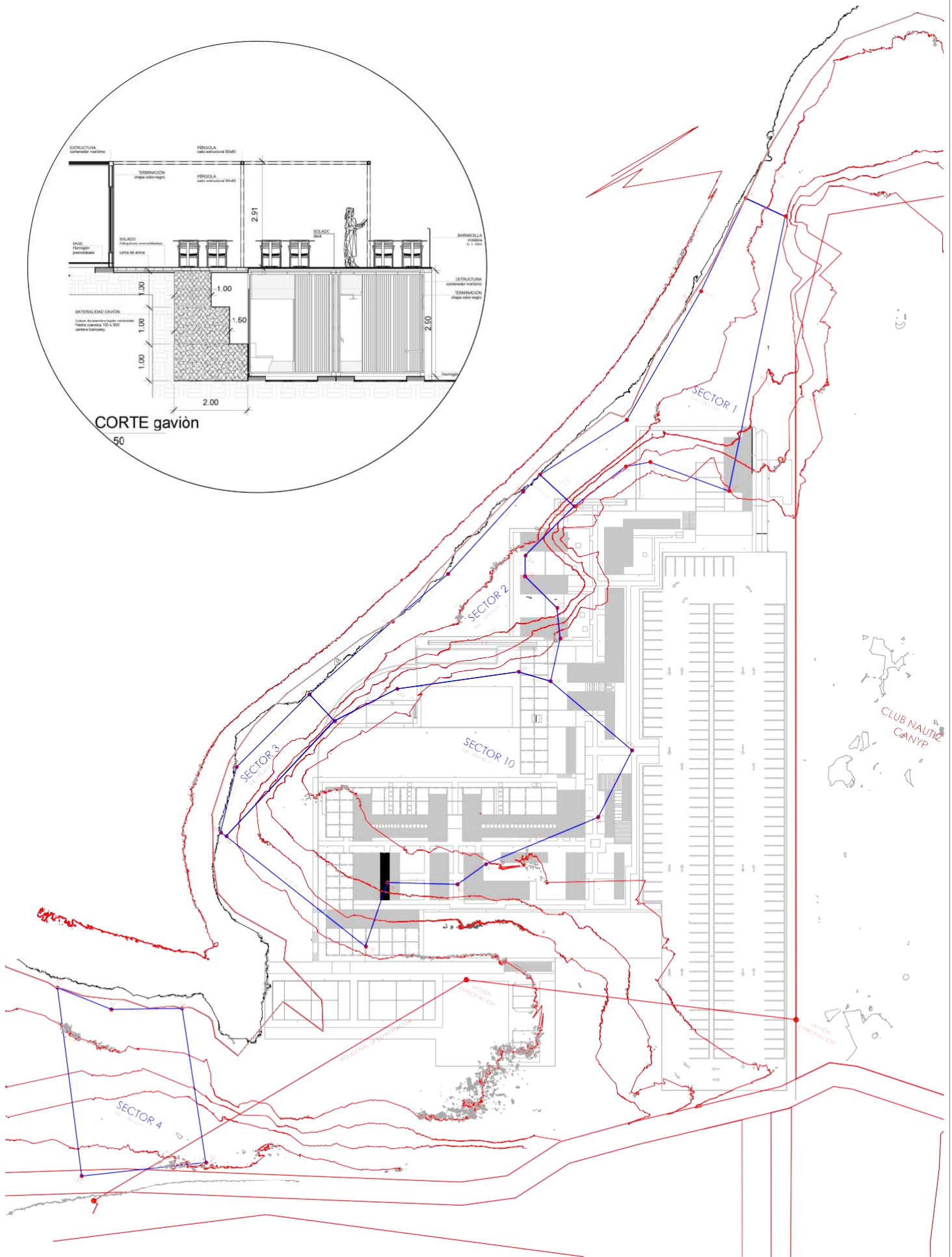
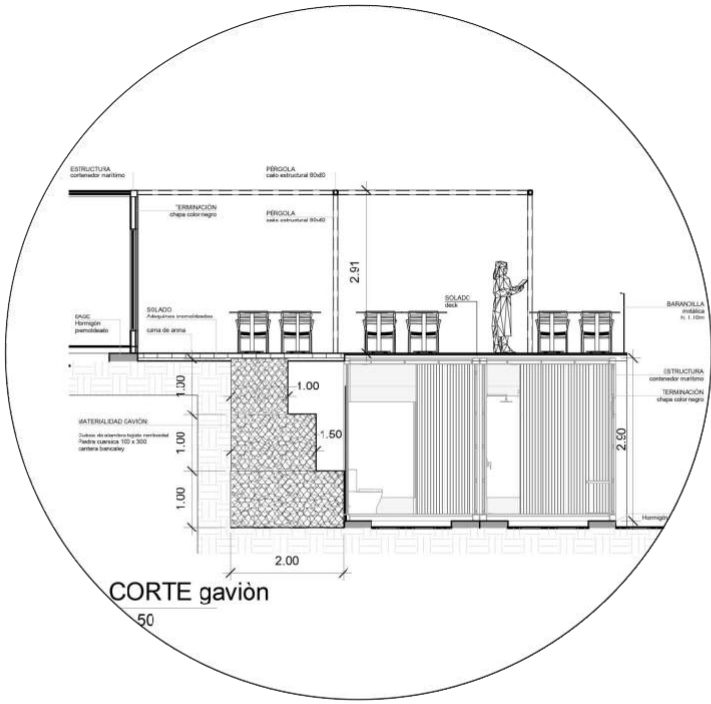
El programa como multiprograma...

- Área Gastronómica
- Área locales comerciales tipo boutique
- Área de locales comerciales tipo drugstore
- Áreas deportivas náuticas
- Áreas deportivas ciclismo
- Áreas sanitarias
- La piscina y solarium
- Áreas de actividades de playa
- Área de estacionamiento
- Área administrativa



RECREACION





1 PLANIMETRÍA DE PROYECTO PLAYA CHIC - coordenadas georeferenciadas
1:300

OBRA: CENTRO COMERCIAL PLAYA CHIC	DESIGNACION DE PLANO: 09/10/21	HOJA	GRUPourban ^{arg}
NOMENCLATURA CATASTRAL: C. S. M. P.	Esc: 1:300		
UBICACION: ALMAFUERTE, DIQUE PIEDRAS MORAS	FECHA DE IMPRESION:		



Imagen render sobre propuesta en sector 1-2-10
Actualmente construido en su totalidad



Imagen render sobre propuesta en sector 1-2-10
Actualmente el sector deportivo está en desarrollo de obra

RESULTADOS ALCANZADOS
SECTOR 1-2-10

El sector 1-2-10 comenzó su proyecto en septiembre de 2020. Hoy en día se encuentra con un avance importante de obra, abrieron 3 locales gastronómicos que absorben insumos y mano de obra local y otros 6 se encuentran en construcción. El proyecto integral del sector continúa su proceso de obra.

La génesis del concurso y Licitación Pública fue la de promover la inversión público-privada que configure y fortalezca la infraestructura del Complejo Piedras Moras a orillas del lago. Esta intervención iba a poder generar la infraestructura de cloacas que el sector necesitaba y surgieron nuevos espacios gastronómicos, deportivos y recreativos al servicio de la ciudad y los turistas.

En las siguientes imágenes se va a ir mostrando las inversiones en el complejo tanto públicas, estacionamientos, cartelería, baños comunitarios, paseo de artesanos y privadas como paradores gastronómicos.

Fotografía Lic. Gonzalo Lubatti



Este proyecto se basó en el módulo estructural que se genera con contenedores, con una premisa de **REUTILIZAR**, se recuperaron contenedores en desuso del puerto que fueron puestos a disposición para mutar a otra función y formar parte de tipologías arquitectónicas.



Proyectos ejecutados en Sector 1-2-10 - Intervención que se articula con la topografía natural.

Fotografía Lic. Gonzalo Lubatti

RESULTADOS ALCANZADOS SECTOR 5-6



Nuevo parador de playa construida en estructura en seco, con una tipología de planta libre con un núcleo húmedo articulado a la barra. La propuesta contiene baños incluso para personas con discapacidad y presenta una estética que acompaña a la nueva identidad del sector.

RESULTADOS ALCANZADOS INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



Baños públicos de estructura modular con contenedor recuperado. Se adapta a la topografía generando una cubierta verde. El acceso de las bachas es mixto y sus artefactos poseen doble pulsador con el fin de ahorrar agua.

Por otro lado se ejecutó en el sector un vado junto a una obra de descarga con gaviones para evitar el corte de la costanera durante las tormentas. La ciudad resiliente debe fortalecer aquellas obras que respondan a eventos climáticos cada día más fuertes.

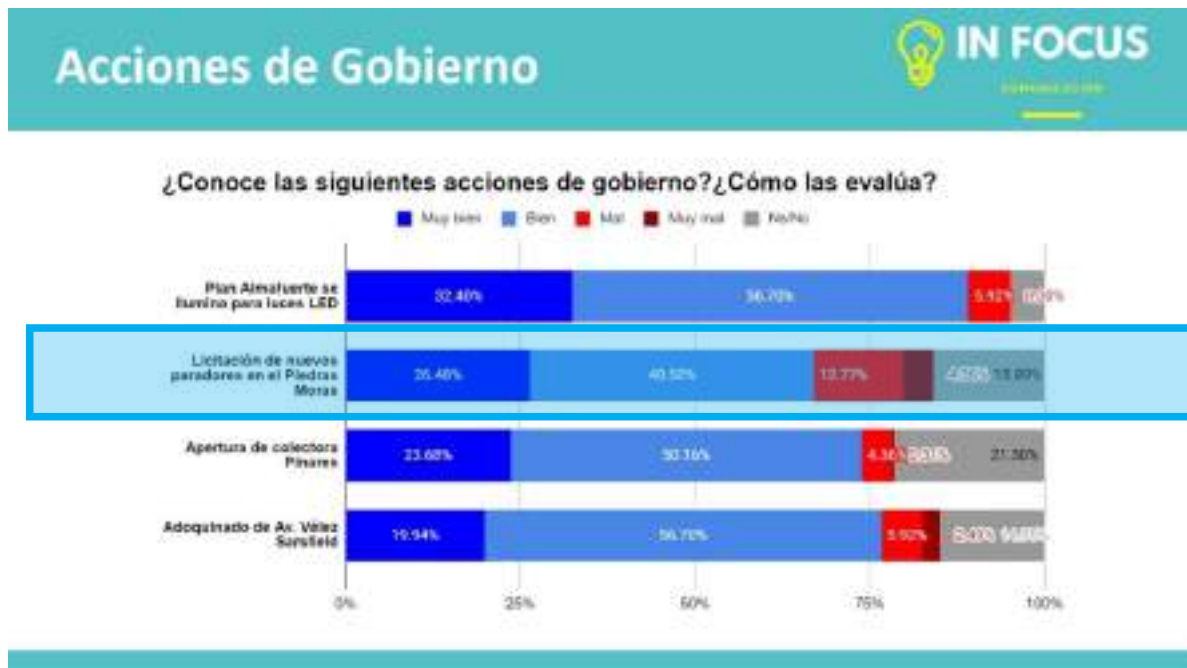


Por otro lado se diseñaron desde el taller de herrería municipal más de 12 puestos de artesanos que fueron colocados en el sector con el fin de promover el trabajo de emprendedores locales.

RESULTADOS ALCANZADOS SECTOR 7-9



5 MONITOREO - ACEPTACIÓN SOCIAL



La implementación es la puesta en práctica de las propuestas elaboradas, actualmente un sector se encuentra en funcionamiento y en una encuesta que realizamos en 2021 a 300 vecinos de la ciudad tiene una aceptación de casi el 70% y otra que llevamos a cabo en 2022 a 200 encuestados de manera presencial nos indica que el 80% ve favorable el desarrollo del turismo.

Dentro de las dimensiones del urbanismo, los instrumentos de gestión son las herramientas que nos permiten alcanzar los objetivos establecidos en el plan. Desde hace unos años la ciudad se perfila como un destino emergente, que debemos continuar desarrollando y diseñando políticas de Estado que promuevan la productividad y base económica sin afectar la calidad de vida urbana.

Las normativas y Ordenanzas nos permiten generar reglas de juegos claras que fomentan la inversión bajo un concepto de desarrollo ambiental social y económicamente sostenible.

DATOS OF. TURISMO 2022

Resumen Temporada (Enero – Febrero) 2022

- **90%** de ocupación hotelera

- **438** puestos de trabajo: Ocupación en sector público 30 puestos entre cobro de estacionamiento, maestranza, promoción territorial, operativo verano, información turística, etc. Puestos de trabajo del área privada en Complejo Piedras Moras más de 200 entre paradores y prestadores de turismo.

Durante el desarrollo de obras de los proyectos licitados participaron más **200** operarios reactivando la economía local en el peor momento de la pandemia a nivel mundial.

Promedio de dinero que se inyectó en la **economía local \$200.000.000** aproximadamente durante enero 2022: \$81.000.000 (Gasto promedio por día \$4000, 2 noches de alojamiento) y durante febrero de 2022: **\$105.070.000** (Gasto promedio por día \$5000, 2 noches de alojamiento).

La planificación estratégica cumple un rol prioritario en las acciones de Gobierno, haciendo transversal la gestión y continuamos trabajando persiguiendo un horizonte deseado. La Licitación pública y el concurso sobre el Complejo Piedras Moras fue un ejemplo de regularización de suelo urbano en las márgenes de un lago fortaleciendo infraestructura que genere empleo garantizando un **desarrollo sostenible**.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.07.29 17:18:24 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.07.29 17:18:25 -03:00

SISTEMA INTEGRAL DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES DOMICILIARIOS “VILLA TULUMAYA – LAVALLE”

Municipalidad de Lavalle

2- Resumen del Proyecto

Este proyecto fue realizado por AySAM (Agua y Saneamiento de Mendoza) en conjunto con la municipio de Lavalle, en el año 2013, desde ese momento a tenido actualizaciones anuales, pero aun se encuentra sin financiamiento para su ejecución.

La Primera etapa del proyecto comprende:

- **Colectora Máxima** de líquidos cloacales desde Estación de Bombeo existente en el extremo Oeste del área urbana (a sacar de servicio) con las siguientes características:
 - Longitud: 5.365 m
 - Diámetro Nominal: 500 mm
 - Estación elevadora intermedia: equipos, accesorios, sala de operación, tableros, equipo de neutralización de gases y grupo electrógeno.
- **Estación de Bombeo** de líquidos cloacales en el establecimiento depurador, sala de operación, tableros, equipo de neutralización de gases y grupo electrógeno.
- **Cañería de Impulsión de PVC K 10 DN 315 mm** (vínculo entre la E°B° y la cámara de ingreso a las lagunas)
- **Dos lagunas de Pretratamiento de Lodos Fecales**
- **Dos lagunas aireadas**
- **Dos lagunas facultativas**
- **Sala de sopladores y sistema de aireación de lagunas aireadas.**
- **Tubería de By Pass** ante contingencias y Distribución de efluentes tratados hacia ACRE.
- **Obras complementarias varias: Vivienda Jefe de Establecimiento, Sala de Vigilancia y Usos múltiples (laboratorio, etc.) Sistema de Dosificación desinfectante líquido ante contingencias, Medición de caudal de ingreso y de efluente tratado (caudalímetros ultrasónicos) Monitoreo de calidad del líquido crudo y del efluente tratado mediante muestreadores automáticos Playas de secado de lodos. Arbolado perimetral – barrera para minimización del impacto visual del E°D° Cierre Perimetral de planta. Freatímetros para monitoreo de napa Prolongación de red eléctrica (tendido eléctrico de media tensión, subestación transformadora y tendido de baja tensión hasta pilastra de medición) Perforación, tanque de reserva y cañería de distribución de agua para consumo interno. Caminos de circulación interna con estabilizado granular según lo descrito en ETP. Acondicionamiento área de reuso agrícola (ACRE).**
- **POBLACIÓN BENEFICIADA:** 15.474 (Hab.)
- **Capacidad Nominal de Tratamiento:** 39,0 (litro/seg) o 3.369,6 (m³/día)
- **Presupuesto de Proyecto/Obra:** 800.000.000,00 (IVA incluido) Abril 2022
- **Plazo de Ejecución:** 360 (días)
- **Potencia Instalada:** 120 KVA
- **Proyecto: AySAM:** Ing. Fernando E. Conti – Ing. Roberto A. Formica– Ing. Carlos W. Sifunte – Ing. Mauricio Gallegos; Ing. Miguel Canizzo – Agrim. Sergio Gonzalez - MMO Julio Videla
- **Financiamiento:** PROARSA – ENOHS
- **Seguimiento:** (09/10/2012) Proyecto remitido a Ministerio de Planificación Federal. (01/12/2012) Realización de estudios de suelos.

(02/08/2013) Remitido a Gerencia General.

(07/11/2013) Remitido a EPAS.

3- Contexto en el que se implementara (problema existente, antecedentes, breve caracterización de la situación, magnitud del problema, territorio que abarca, etc)

1.1. Ubicación

El Departamento de Lavalle en conjunto con las zonas no urbanas de la cordillera y precordillera de los Departamentos de Las Heras y de Luján de Cuyo componen la región del Norte Mendocino, ubicada entre los paralelos 32°04' y 33°03' de latitud sur y los meridianos 68°30' y 67°12' de longitud oeste . Se encuentra a 34 Km de la Capital de Mendoza y es el uno de los asentamientos más antiguos de la provincia.

En total cuenta con una superficie de 10.212 km² y tiene una extensión de 128 km (sentido Norte-Sur) y 110 km (sentido Este-Oeste).

Limita al norte con la provincia de San Juan, al este con la provincia de San Luis, al oeste con el departamento de Las Heras y al sur con los departamentos de Santa Rosa, La Paz, San Martín, Maipú y Guaymallén. De acuerdo a los datos del Censo Nacional 2001 cuenta con una población total de 32.129 habitantes, de los cuales el 70% se localiza en el área urbana y el resto en zonas rurales. Por su parte la Villa Tulumaya, cabecera del departamento en el censo de 2001 contaba con 6806 habitantes.

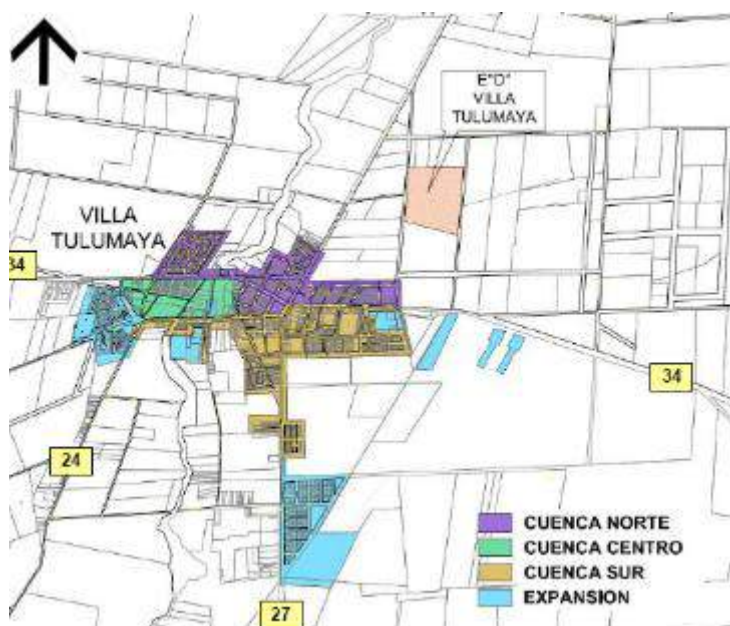
I. RECOPIACION Y ANALISIS DE ANTECEDENTES

I.1. Descripción General del Servicio

El contrato de Concesión entre AYSAM y la provincia de Mendoza establece el marco general de la Concesión, que para el caso del Departamento Lavalle tiene una superficie de aproximadamente de 240 Ha con una densidad promedio de 40 Habitantes/Ha. (según datos obtenidos de proyecciones en base a Censo 2001-1991-1980).

En general se puede decir que el crecimiento del área urbana se está expandiendo por las principales rutas de acceso a la Villa Cabecera del Departamento Lavalle (N°34 , N°24 y N°27), **lo que se resume en el siguiente gráfico:**

Gráfico N°1: Barrios en Ejecución y previsto a ejecutarse



El Municipio de Lavalle ha expresado que pretende ejecutar en el corto plazo un total de 800 viviendas, lo que debe considerarse al momento de analizar los colectores secundarios y las obras de optimización general que los sistemas en operación requieren.

Gráfico N°2: Barrios es ejecución y previstos a ejecutarse



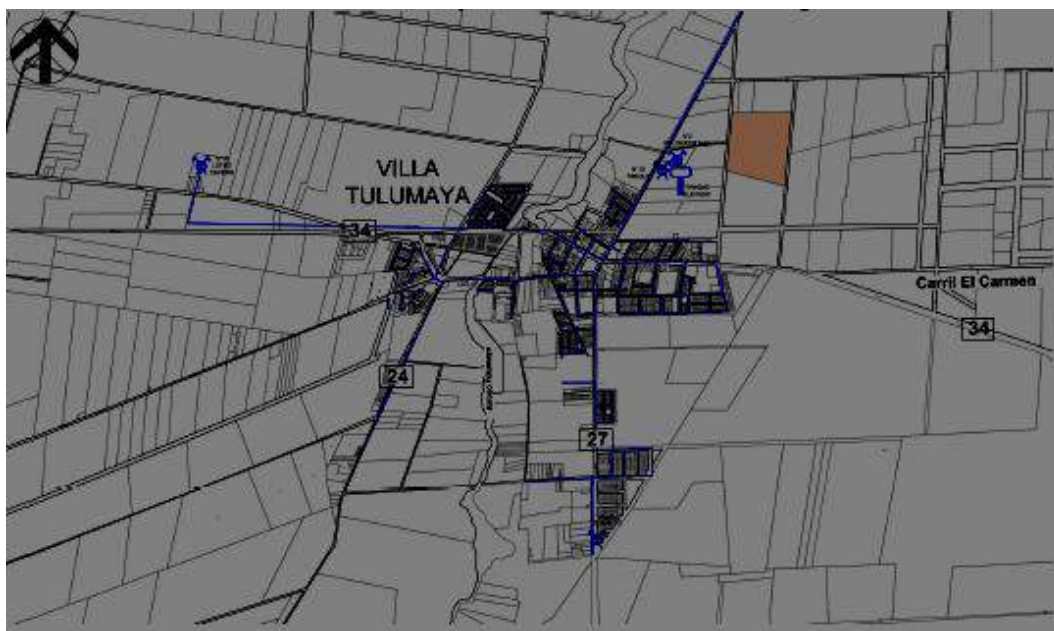
II.1.1. Sistema de Producción y distribución de Agua Potable 1

El área de estudio es abastecida por 4 perforaciones de agua subterránea con una producción media de 6.600 m³/día.

La red Distribuidora tiene una extensión de 63.622 metros en diámetro variable entre 50 y 250 mm en materiales: PVC (49.662 metros) y A°C° (13.1 60 metros).

El sistema permita brindar servicio a un total aproximado de 2579 familias (11.350 habitantes).

GráficoN°3: Esquema de distribución de Agua Potable Actual



II.1.2. Sistema de Recolección de Efluentes Cloacales

El servicio cloacal es un sistema separativo, la red colectora tiene una longitud aproximada de 16.000 m, incluyendo los colectores principales (2600 m en diámetro variable de 150-350 mm).

Actualmente se brinda servicio de recolección de líquidos cloacales a 1549 viviendas aproximadamente (6.820 habitantes).

Las redes colectoras están ejecutadas en materiales diversos: PVC, A°C° y H°S°. Algunas instalaciones superan los 30 años de antigüedad. Los efluentes actualmente son dispuestos en terreno, en un predio cerrado de 20 Ha.

Aproximadamente se cuenta con 10 Ha de forestales que son regados con los efluentes provenientes del área servida. El uso es consuntivo, no existiendo registros de sobrantes de “riego” fuera del citado predio hasta el momento.

Gráfico N°4: Esquema del Sistema de Recolección de Efluentes Cloacales actual.



II.1.3. Estudio de Cuentas Comerciales

Una de las fuente de información consultada es la base comercial de AYSAM (Planeamiento y Control de Gerencia Comercial) en la cual es posible obtener información a nivel de los servicios de Lavalle (Villa Tulumaya, Jocolí y Tres de Mayo).

Jocolí y Tres de Mayo no se incluyen en el área de estudio pero las conclusiones generales que se puede obtener de la información relevada es aplicable en igual medida para estas tres localidades (además la incidencia de Jocolí y Tres de Mayo en relación con Villa Tulumaya es muy baja)

La información relevada se clasifica de la siguiente manera:

- o Cuentas comerciales en función del tipo de usuario (doméstico, comercial e industrial y otros que considera AYSAM)
- o Cuentas comerciales en función del régimen de facturación: cuota fija, cuota fija + exceso o volumétrico.
- o Cuentas comerciales en función de la situación edilicia (edificado o baldío)

Lo descripto se resume en las siguientes tablas:

Tabla N°1: Cuentas comerciales de Lavalle según tipo de usuario.

Tipo de Usuario	Agua	Agua y Cloaca	Total	(%) Incidencia
Administración Municipal	21	22	43	1.1%
Administración Provincial	24	15	39	1.0%
Carenciados	58	20	78	1.9%
Comerciales Industriales	64	131	195	4.8%
Domésticos	2 446	1 248	3 694	90.8%
Jubilados	5	15	20	0.5%
Total general	2 618	1 451	4 069	100.0%

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Tabla N°2: Cuentas Comerciales Lavalle según tipo de régimen.

RÉGIMEN	Agua	Agua y Cloaca	Total general	(%) Incidencia
Cuota Fija	2 506	1 358	3 864	95.0%
Cuota Fija + Exceso	70	88	158	3.9%
Volumétrico	42	5	47	1.2%
Total general	2 618	1 451	4 069	100.0%

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Tabla N°3: Cuentas Comerciales Lavalle según situación Edilicia.

SITUACIÓN EDILICIA	Agua	Agua y Cloaca	Total general	(%) Incidencia
Baldío	438	142	580	14.3%
Edificado	2 180	1 309	3 489	85.7%
Total general	2 618	1 451	4 069	100.0%

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Tabla N°4: Cuentas Comerciales Villa Tulumaya según tipo de usuario.

Tipo de Usuario	Agua	(%) Incidencia	Agua y Cloaca	(%) Incidencia	Total
Domésticos	1286	88.3%	451	95.8%	1737
Comerciales Industriales	132	9.1%	11	2.3%	143
Adm. Municipal	20	1.4%	4	0.8%	24
Jubilados	7	0.5%	2	0.4%	9
Adm. Provincial	10	0.7%	3	0.6%	13
Carenciados	1	0.1%			1
Total general	1 456	100.0%	471	100.0%	1 927

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Tabla N°5: Cuentas Comerciales Villa Tulumaya según régimen de facturación

RÉGIMEN	Agua	(%) Incidencia	Agua y Cloaca	(%) Incidencia	Total general
Cuota Fija	1365	93.8%	452	96.0%	1817
Cuota Fija + Exceso	86	5.9%	12	2.5%	98
Volumétrico	5	0.3%	7	1.5%	12
Total general	1456	100.0%	471	100.0%	1927

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Tabla N°6: Cuentas Comerciales Villa Tulumaya según situación edilicia

SITUACIÓN EDILICIA	Agua	(%) Incidencia	Agua y Cloaca	(%) Incidencia	Total general
Edificado	1305	89.6%	303	64.3%	1608
Baldío	151	10.4%	168	35.7%	319
Total general	1456	100.0%	471	100.0%	1927

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

II.1.2.1. Análisis de la información obtenida.

Efectuando un análisis preliminar de los datos obtenidos es posible observar lo siguiente:

- El total de cuentas comerciales en Lavalle asciende a 4069, de las cuales 2618 (64,3%) corresponden a usuarios con servicio sólo de agua potable, mientras que 1451 (35,7%) corresponden a usuarios que cuentan con ambos servicios. En el caso particular de la Villa Tulumaya 75,6% corresponden a usuarios con servicio de agua potable y 24,4% a usuarios que cuentan con servicio de agua y cloaca.
- Del total de la cuenta estudiada, 85,7% se encuentra edificado y el resto corresponde a terrenos baldíos. En el caso particular de la Villa Tulumaya (servicio cloaca) 64,3% de los usuarios empadronados el lote cuenta con edificación.
- Del total de usuarios aproximadamente el 4% cuenta con servicio medido, el resto se le aplican sistemas que no implican un control sobre el consumo (esto contribuye a justificar las dotaciones empleadas de diseño).
- El 90% de los usuarios se los clasifica como de uso doméstico, mientras que el uso comercial e industrial tiene una incidencia del orden del 5%. El resto corresponden a uso institucional, carenciados y jubilados.

II.1.3. Fuentes de Producción de Agua Potable

La localidad de Villa Tulumaya cuenta con 4 fuentes de provisión de agua subterránea, cuyos datos son relevados mensualmente por la Unidad Operativa Lavalle, los mismos se resumen a continuación:

- Pozo N° 16: Loteo Cavero (producción Promedio: 1716 m³/día)
- Pozo N° 2: Polideportivo (producción Promedio: 1314 m³/día)
- Pozo N°18: Tanque (producción Promedio: 1325 m³/día)
- Pozo N°19: Dorrego (producción Promedio: 1548 m³/día)

II.1.3.1. Balance Producción vs. demanda

Con la información obtenida es posible verificar si las dotaciones que normalmente se emplean en AYSAM para el diseño de sus instalaciones resultan coherentes con los registros de caudales.

Se efectúa un análisis simplificado, dado que para poder efectuar una evaluación más detallada se requeriría un sistema de macromedición, micromedición y algunas mediciones en puntos móviles de caudales y presiones.

Para verificar la dotación de diseño se emplean los siguientes datos:

o Uso doméstico: habitantes servidos 11.350 (2.579 conexiones).

o Uso Comercial e Industrial: 1.020 habitantes.

o Uso fiscal y otros: 227 habitantes

o Pérdidas por Agua No Contabilizada: 40 %

o Producción media: 5902 m³/día

La dotación media diaria anual de agua potable resulta: 334,70 Litros / Hab x día para una población equivalente de 12,597 habitantes.

II.1.3.2. Valores recomendados a emplear en el diseño.

En función de lo expuesto se empleará como dotación de diseño $335 \frac{\text{litro}}{\text{hab} \cdot \text{día}}$.

II.1.4. Registro de Caudales Afluentes a Estación de Bombeo Existente

La localidad de Villa Tulumaya cuenta con tres estaciones de bombeo de líquidos cloacales, las que se han indicado en croquis y planos elaborados en el presente estudio.

La siguiente tabla resume los volúmenes registrados en el último año de la estación de bombeo que colecta la totalidad de efluentes del área servida actual.

Tabla N°7: Volúmenes elevados por EB Sicoli

Mes	Tiempo de funcionamiento (h)	Func. Diario (h)	Volumen mensual (m ³)	Caudal (l/s)
jul-11	459	14.8	41310	15.42
ago-11	472	15.2	42480	15.86
sep-11	509	17.0	45810	17.67
oct-11	581	18.7	52290	19.52
nov-11	518	17.3	46620	17.99
dic-11	595	19.2	53550	19.99
ene-12	562	18.1	50580	18.88
feb-12	502	17.9	45180	18.68
mar-12	588	19.0	52920	19.76
abr-12	571	19.0	51390	19.83
may-12	540	17.4	48600	18.15
jun-12	551	18.4	49590	19.13
PROMEDIO	537	17.7	48360	18.41

Fuente: Unidad Operativa Lavalle

II.1.4.1. Verificación Volumen elevado vs. N° de habitantes servidos

Empleando el mismo procedimiento simplificado es posible verificar la concordancia de los datos en función de la información relevada.

Para verificar la dotación de diseño se emplean los siguientes datos: 213,08 litros/ hab X día, para una población equivalente total de 7,565 habitantes.

o Uso doméstico: habitantes servidos 6.815 (1.549 conexiones).

o Uso Comercial e Industrial: 614 habitantes.

o Uso fiscal y otros: 136 habitantes

o Volumen medio recolectado: 1612 m³/día

La dotación media diaria anual de agua potable resulta:

$C = 213,08 / 334,70 = 0,64$. Normalmente en el Gran Mendoza se emplean valores cercanos a 0,80. La diferencia puede derivar del mal uso que se hace al recurso en la zona (zona muy árida) donde se observa que en muchos sectores se emplea agua para riego en lugar de consumo.

II.1.4.2. Valores recomendados a emplear en el diseño

En función de lo expuesto se empleará un coeficiente de afluencia $C = 0,65$.

II.1.5. Datos de Laboratorio - Caracterización del Efluente a Tratar

Para caracterizar el líquido crudo o efluente a tratar se toma de base las determinaciones analíticas efectuadas por el laboratorio de AYSAM en el último año y medio (desde enero 2011 hasta abril de 2012).

Esta base de información expresa que se han efectuado en total 490 determinaciones de diverso tipo y en muestras que pueden ser puntuales y compuestas.

Procesando dicha información, se resumen en la siguiente tabla los parámetros que resultan más representativos para caracterizar un efluente cloacal.

Analizando los Valores obtenidos es posible observar lo siguiente:

- La relación DQO/DBO es de 2,49.
- La relación SSV/SST es 0,75.
- Los valores de carga bacteriológica y huevos de parásitos no se apartan de valores observados en otras localidades de la provincia de Mendoza.

Evaluando los principales parámetros de control, el líquido puede clasificarse como un efluente cloacal de concentración media, no observándose un influencia de importancia de aportes derivados de Industrias que puedan existir en la zona.

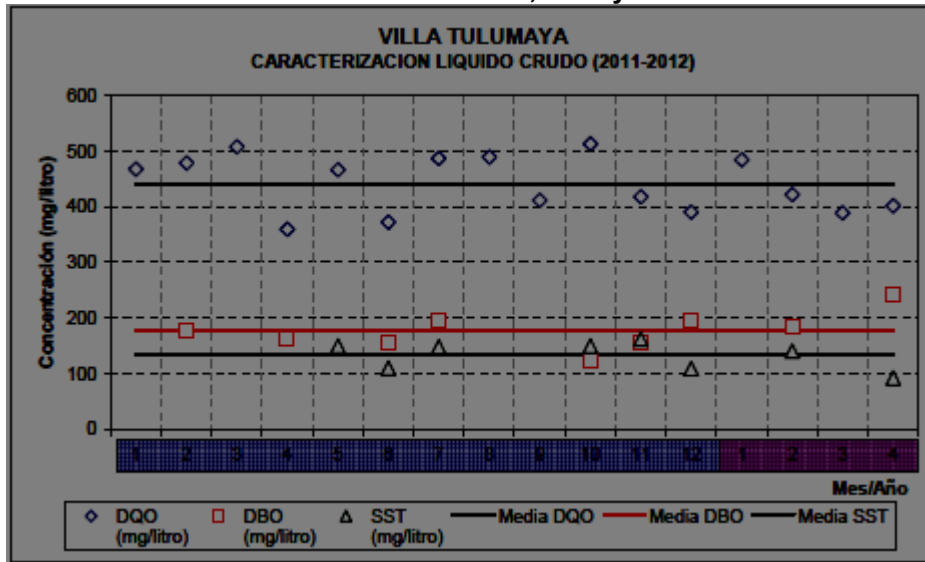
En el siguiente gráfico se representa la variación de concentración de DBO, DQO y SST del efluente crudo durante el período de análisis.

Tabla N.º 8: Resumen de valores medios obtenidos de base Laboratorio AySAM 2011-2012

Año	Mes	DQO (mg/litro)	DBO (mg/litro)	SSFijos (mg/litro)	SSV (mg/litro)	SST (mg/litro)	E.coli (NMP/100 ml)	Huevos de Helmintos (n°)	pH (U.depH)
2011	1	468					9.20E+07		7.9
	2	479	178				6.40E+07	23	7.3
	3	509					7.30E+07		7.6
	4	360	162				4.80E+07	15	7.3
	5	467		38	112	150	5.03E+07	21	7.4
	6	373	157	20	90	110	4.30E+07	18	7.5
	7	487	196	34	114	148	5.70E+07	20	7.5
	8	490					5.27E+07		7.5
	9	412					5.90E+07		7.6
	10	514	124	38	112	150	5.75E+07	17	7.5
	11	418	157	38	124	162	4.17E+07		7.4
	12	391	196	18	91	109	5.90E+07	22	7.2
2012	1	485					5.55E+07		7.3
	2	422	184	50	90	140	6.40E+07	21	7.3
	3	389					9.47E+07		7.4
	4	402	243	25	67	92	5.40E+07	19	7.1
Promedio		442	177	33	100	133	5.45E+07	20	7.4

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Gráfico N°6: Concentración DBO, DQO y SST. 2011-2012.



Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Como puede apreciarse en el gráfico las relaciones entre parámetros se mantiene, no observándose grandes variaciones ni comportamiento estacionales que puedan influir en el diseño del Establecimiento Depurador. El único comentario a efectuar deriva de la baja concentración de SST, aunque la relación entre SSV (asimilables a carga orgánica del efluente) y SST mantiene relaciones típicas de efluentes cloacales domiciliarios.

Es importante destacar que no se observa influencia de camiones atmosféricos en el efluente, esto concuerda con lo observado en terreno donde los mismos no son vertidos dentro del sistema que se está muestreando.

II.1.5.1. Valores Recomendados para Emplear en el Diseño

Teniendo en cuenta los datos observados se resume en la siguiente tabla los valores a emplear en el diseño del establecimiento Depurador.

Tabla N°9: Valores de Diseño a Emplear

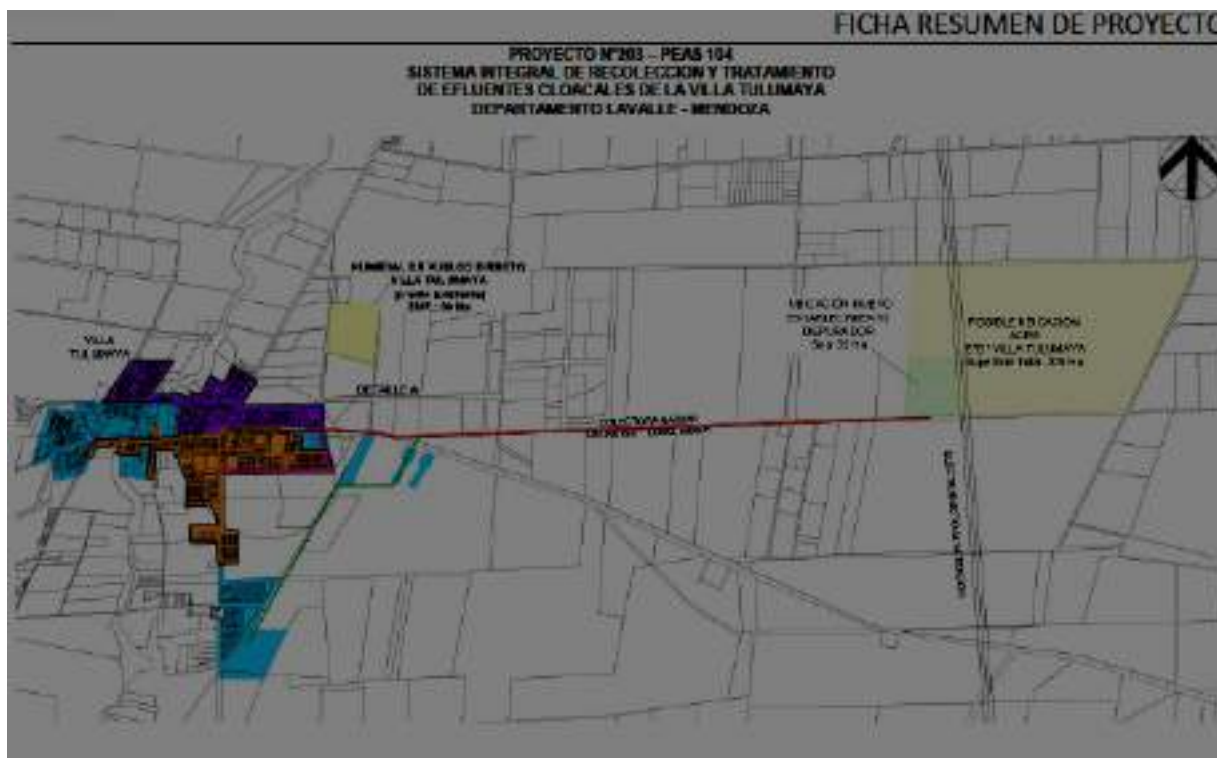
VALORES EMPLEADOS EN EL DISEÑO - CALIDAD LIQUIDO DE INGRESO		
Parámetro	Medio	Maximo
DBO (mg/litro)	200	300
DQO (mg/litro)	500	750
E. coli (NMP/100 ml)	5.45E+07	-
Huevos de Helmintos	20	23

Fuente: Gerencia Comercial AYSAM.

Nota: Con estos valores se asume que podría existir en una primera etapa un aporte adicional por aportes de otras nuevas fuentes: comercial e industrial al sistema cloacal.

II.1.6. Ubicación

Proyecto N.º 203 – PEAS 104 Sistema integral del recolección y tratamiento de efluentes cloacales de la Villa Tulumaya . Departamento de Lavalle- Mendoza



4- Descripción del Proyecto

4.1- Objetivo

El objetivo del Proyecto es mejorar al servicio de recolección, transporte y tratamiento de efluentes cloacales domiciliarios de la ciudad Tulumaya, del departamento de Lavalle, de acuerdo a los estándares de calidad establecidos en el Contrato de Concesión celebrado entre la Provincia de Mendoza y AYSAM S.A. Además se busca ampliar la capacidad del sistema y refuncionalizar su configuración de recolección de efluentes para poder asegurar una expansión del servicio acorde con el crecimiento de la zona.

4.2- Descripción del PROYECTO

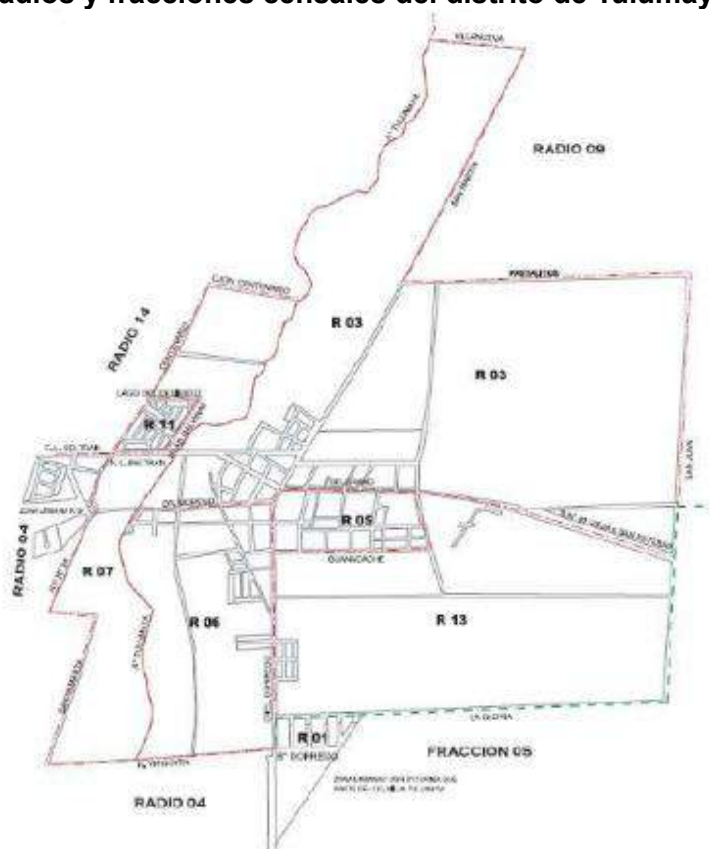
POBLACION SERVIDA – PROYECCIONES POBLACIONALES

Se utiliza la información disponible en el catastro de AYSAM SA y los Censos Nacionales de los años 2001 y 1991.

La metodología de cálculo utilizada es la siguiente:

- 1) Superposición del polígono que delimita el Radio Concesionado con los planos de Fracciones y Radios Censales (Censo 2001).
- 2) Determinación del total de población dentro del ámbito de la Concesión al Año 2001.
- 3) Proyección poblacional utilizando el método de las tasas medias anuales decrecientes para cada etapa planteada en el período de diseño de la obra.

Radios y fracciones censales del distrito de Tulumaya



El departamento de Lavalle está dividido en 21 distritos. De acuerdo a la información disponible en la página Web de la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE), Ministerio de Economía de la Provincia de Mendoza, en total en el año 2010 habitaban el departamento 36.768 habitantes, de acuerdo al siguiente detalle:

Distritos	2001	2010
Total	32129	36768
Alto del Olvido		642
La Asunción	746	859
Costa de Araujo	5683	6400
El Carmen	1143	1301
El Chilcal	639	273
EL Plumero	707	1095
El Vergel	795	1382
Gustavo André	1761	1897
Jocolí	471	838
Jocolí Viejo	2149	2197
La Holanda	1453	1086
La Palmera	952	1971
La Pega	1017	1202
Lagunas del Rosario	982	1042
Las Violetas	735	1036
El Paramillo	1352	1429
San Francisco	523	412
San José	126	114

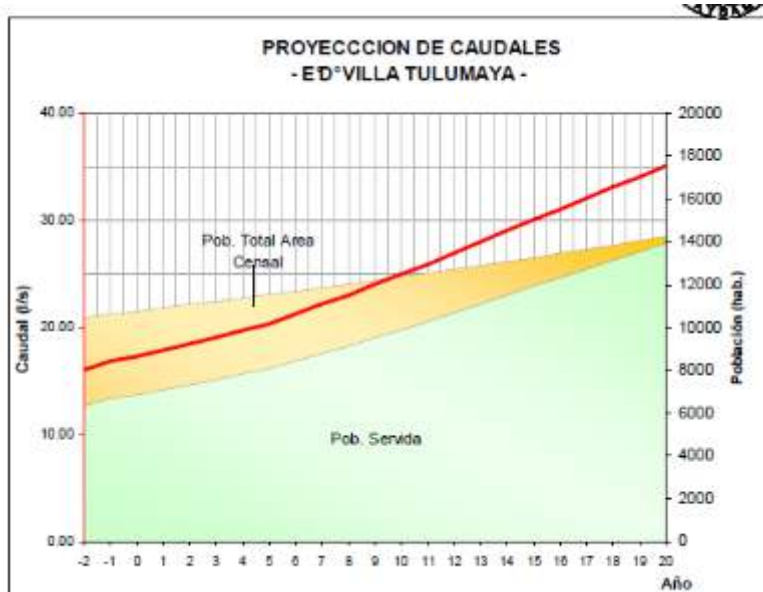
San Miguel	1161	979
Tres de Mayo	2928	2969
Tulumaya	6806	7614

Dada la gran extensión de los radios censales, y la marcada concentración poblacional dentro del área urbana, a los fines de la proyección, se considera a todos los habitantes del distrito en dicha zona. La población a servir en el año 20010 se estima en 7.614 habitantes (1.399 viviendas).

Con estas consideraciones se realiza la siguiente proyección poblacional:

Población de Diseño - Determinación de Caudales - VILLA TULUMAYA

Año	Pob. Total Area Censal (Hab.)	Número de Conexiones (n°)	Hab. por conexión (Hab./conex.)	Pob. Servida (Hab.)	(%) de Adhesión (%)	Dotación media anual (lts./Hab.día)	Coef. de retorno (n°)	Caudal medio Anual (lts/seg)
2012	10334	1304	4.4	5738	56%	335	0.65	14.46
2013	10479	1446	4.4	6362	61%	335	0.65	16.03
2014	10626	1517	4.4	6675	63%	335	0.65	16.82
2015	10775	1588	4.4	6876	64%	335	0.65	17.33
2016	10927	1615	4.4	7108	65%	335	0.65	17.91
2017	11080	1669	4.4	7345	66%	335	0.65	18.51
2018	11235	1724	4.4	7587	68%	335	0.65	19.12
2019	11393	1780	4.4	7834	69%	335	0.65	19.74
2020	11553	1838	4.4	8087	70%	335	0.65	20.38
2021	11715	1917	4.4	8435	72%	335	0.65	21.26
2022	11879	1998	4.4	8791	74%	335	0.65	22.15
2023	12046	2081	4.4	9155	76%	335	0.65	23.07
2024	12215	2165	4.4	9528	78%	335	0.65	24.01
2025	12386	2252	4.4	9909	80%	335	0.65	24.97
2026	12560	2341	4.4	10299	82%	335	0.65	25.96
2027	12736	2431	4.4	10698	84%	335	0.65	26.96
2028	12915	2524	4.4	11107	86%	335	0.65	27.99
2029	13096	2619	4.4	11525	88%	335	0.65	29.04
2030	13280	2716	4.4	11952	90%	335	0.65	30.12
2031	13466	2803	4.4	12335	92%	335	0.65	31.09
2032	13655	2892	4.4	12726	93%	335	0.65	32.07
2033	13847	2983	4.4	13127	95%	335	0.65	33.08
2034	14041	3076	4.4	13535	96%	335	0.65	34.11
2035	14238	3171	4.4	13953	98%	335	0.65	35.17



Estudio de Alternativas

Como se ha indicado la razón de ser del presente proyecto es dar una solución integral para el servicio cloacal de la zona. Por este motivo existen tres problemas a resolver debido al crecimiento, las demandas actuales y futuras previstas:

- Construcción de Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales. (Incluido dentro de las obras de 1° ETAPA)
- Construcción Colectora Máxima desde el núcleo urbano a la planta de tratamientos.

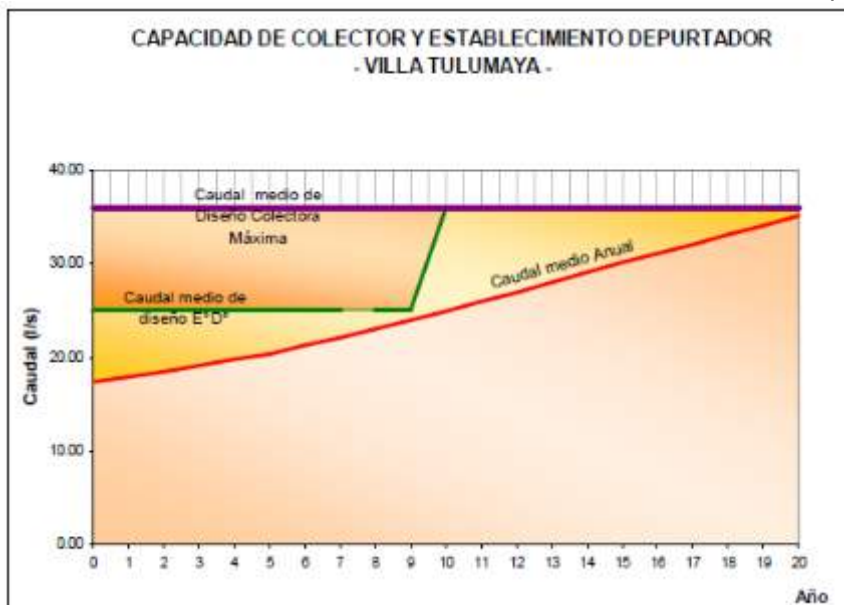
(Incluido dentro de la obras de 1° ETAPA)

- Refuncionalización del sistema de colectores Cloacales Primarios y Secundarios dentro del núcleo urbano. (Incluido dentro de la obras de 2° E TAPA) Cada uno de estos tópicos se desarrolla en forma independiente, porque no existen, a priori, condicionamientos derivados de cada alternativa seleccionada sobre la viabilidad de las otras.

Este punto deberá verificarse antes de hacer definitiva la selección.

Para la formulación de todas de cada alternativa, sea ha tenido la premisa de que sea realmente viable, adecuada para la escala del proyecto, con tecnologías de bajo costo, con resultados de eficiencia extensamente probados en la República Argentina.

A continuación y en función de la proyección poblacional realizada se contrastan la curva de demanda y los caudales medios de diseño tanto de la colectora máxima como de el establecimiento depurador.



Alternativas de Tratamiento.

Las alternativas planteadas para el tratamiento se focalizan exclusivamente en el tipo de proceso seleccionado para la depuración de los líquidos residuales domiciliarios de la Villa. La ubicación ha sido definida por el Municipio, en un terreno que ya posee la declaración de utilidad pública.



Gráfico N°2 Ubicación Terreno Establecimiento Depurador Villa Tulumaya

Se analizan tres alternativas que corresponde con tres tecnologías de tratamiento:

4) Lagunas Facultativas

5) Lagunas Aireadas + Laguna Secundaria.

6) Lodos Activados.

Es necesario resaltar que existen obras e instalaciones comunes para las tres opciones planteadas tal es el caso de:

- Prolongación de red de energía eléctrica (sobre vía pública)
- Ejecución Perforación para riego y agua potable.
- Construcción de vivienda del encargado de planta.
- Construcción de estación de bombeo.
- Construcción sala de tableros.
- Obras menores como cámaras de interconexión, cierre perimetral y cañería de bypass de planta.
- Instalaciones de pretratamiento (desbaste grueso y fino)
- Conformación ACRE (Área de Cultivo Restringido Especial) para reuso agrícola de los efluentes tratados.

Lagunas Facultativas

Se plantea la ejecución de lagunas de estabilización, dado los buenos resultados que las mismas han presentado en otros establecimientos ya en funcionamiento dentro de la provincia de Mendoza.

Este estudio consiste en el diseño de una planta que permita el tratamiento eficiente y de acuerdo a lo estipulado en las normas de aplicación para los diversos horizontes de proyecto.

En términos generales, los principales criterios de diseño para lagunas facultativas se resumen a continuación:

LAGUNAS PRIMARIAS

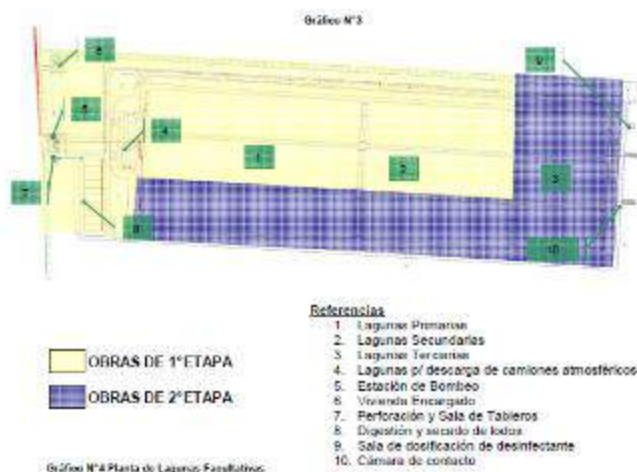
- Reducción de DBO y DQO
- Reducción de Sólidos
- Reducción de parásitos (TR>10 días)

LAGUNAS SECUNDARIAS

- Reducción total de Helmintos (TR>20 días)
- Reducción de Coliformes Fecales a niveles deseados
- Minimizar la influencia negativa de la estratificación termal
- Comprobar las concentraciones de:
 - DBO total y soluble
 - Concentración de algas
 - Formas de Nitrógeno

LAGUNAS Terciarias

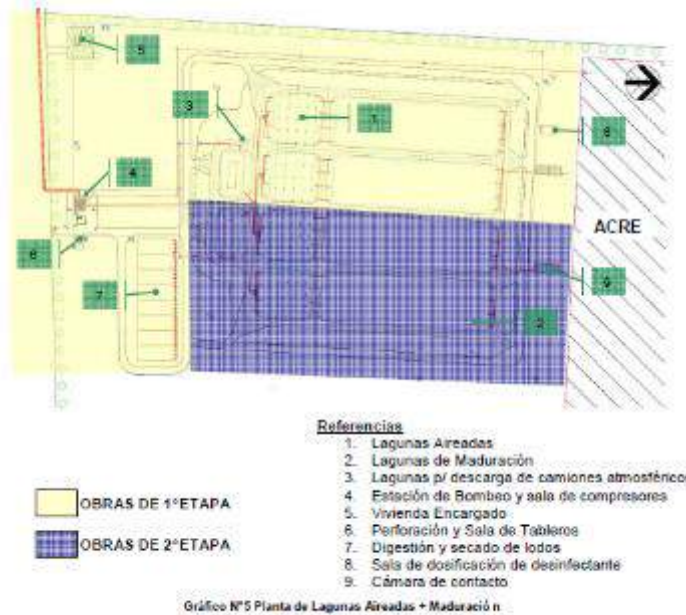
- 1. Lagunas de reducción final de carga bacteriológica (E. Coli, Patógenos, etc.)
- 2. Comprobar las concentraciones de:
 - DBO total y soluble
 - Concentración de algas
 - Formas de Nitrógeno



Lagunas Aireadas + Laguna Secundaria.

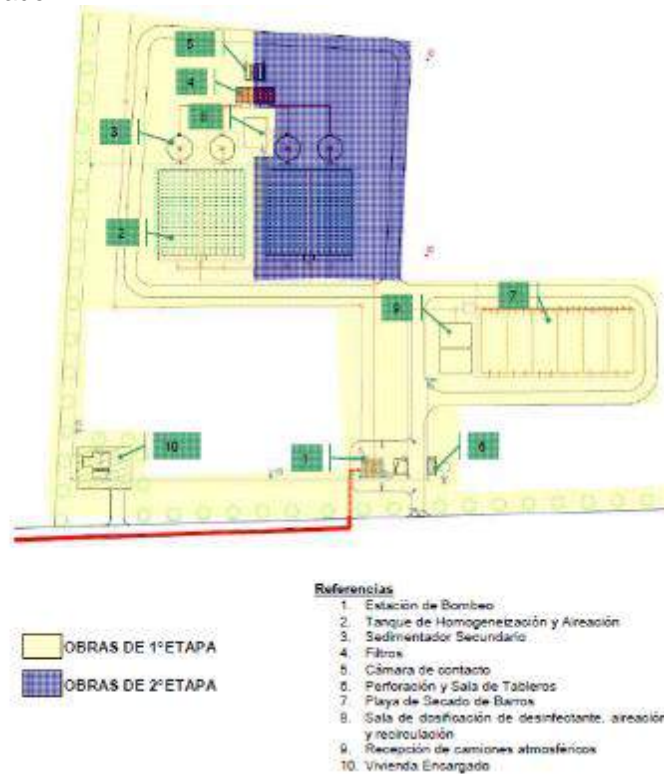
Esta alternativa implica la construcción de cuatro series de lagunas constituidas por una laguna aireada y una maduración.

La construcción de la planta se plantea por etapas de manera de cumplir con los requerimientos de calidad del efluente tratado. En la primera etapa se construirán dos series y transcurrido la mitad del periodo de diseño se prevé la construcción de las otras dos series.



Lodos Activados.

Para esta alternativa se plantea un sistema de barros activados de aireación prolongada de manera de minimizar la cantidad de barros a tratar y disponer. Consistirá en la construcción de cuatro series compuestas por: tanque de aireación, sedimentador secundario, sistema de recirculación y purga de lodos. Además se prevé la construcción de un sistema de filtrado para retener la carga parasitaria, lo que requiere disponer de una reserva de para su retrolavado.



Comparación Económica de las Alternativas

Considerando los costos de inversión y operativos (mano de obra, energía, productos químicos) para cada uno de los años dentro del periodo de diseño, se puede calcular el Valor Actual Neto de cada alternativa.

Año	Caudal (m ³ /año)	Resultado s/ Alternativa		
		N°1 (\$)	N°2 (\$)	N°3 (\$)
2015	702747	23 005 831	8 593 384	4 843 658
2016	726422	515 703	950 388	1 231 042
2016	750624	516 593	954 183	1 235 367
2017	775381	517 504	957 987	1 239 778
2017	800645	518 434	961 861	1 244 260
2018	826485	19 702 885	965 787	1 248 812
2018	862025	520 893	970 605	1 254 278
2019	898400	522 031	975 500	1 259 842
2019	935625	523 401	980 473	1 265 589
2020	973718	524 803	985 526	1 271 448
2020	1012696	526 238	990 660	5 015 319
2021	1052576	527 705	8 642 600	1 406 182
2021	1093375	529 207	1 001 180	1 414 116
2022	1135113	530 742	1 006 568	1 422 173
2022	1177806	532 314	1 012 044	1 430 353
2023	1221473	533 921	1 017 610	1 438 661
2023	1260629	535 361	1 022 760	1 446 592
2024	1300643	536 834	1 027 990	1 454 642
2024	1341532	538 339	1 033 300	1 462 745
2025	1383312	539 878	1 038 692	1 470 966
2025	1426000	541 447	1 044 168	1 479 855
		12%	12%	12%
VAN		33 746 305	16 153 653	14 026 901

Tabla N°1. Flujo de Inversiones y costos operativos

Alternativas de Transporte.

La Longitud de la conducción necesaria para llevar los efluentes desde el núcleo urbano al ingreso del estableciendo depurador es de 5502 metros.

Se analizan tres alternativas que corresponde con tres tecnologías de tratamiento:

- 1) **Colectora Máxima a Gravedad.**
- 2) **Impulsión.**

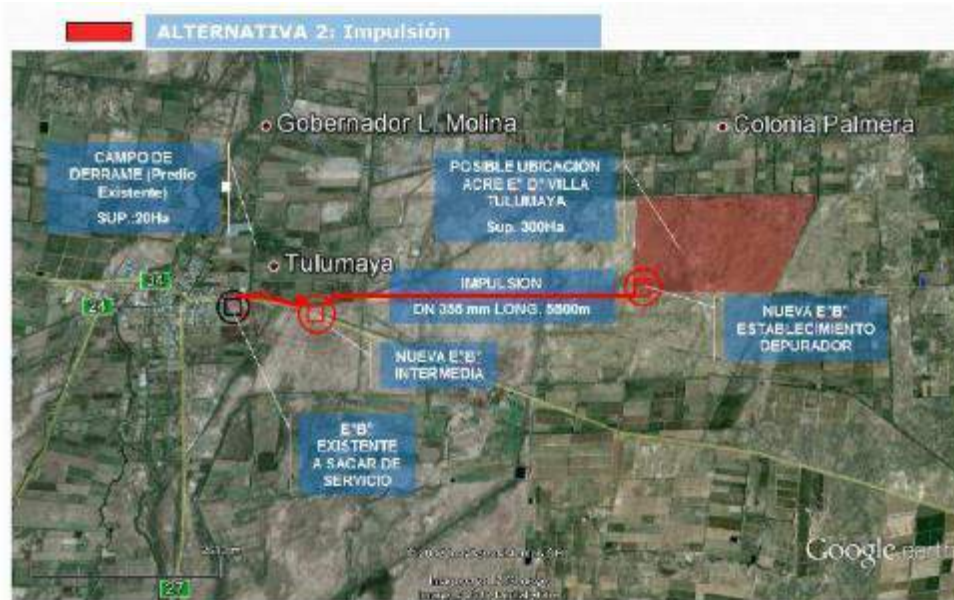
Colectora Máxima a Gravedad.

Consiste en una conducción a gravedad a realizarse en cañería de DN 500 mm, y requiere tapadas elevadas de alrededor de 7 m) **Colectora Máxima a Gravedad con Elevación Intermedia.**



Impulsión.

Consiste en una conducción presurizada a realizarse en cañería de DN 355 mm, con la ventaja de tener tapadas mínimas, pero requiere la construcción de una estación de bombeo quedando su funcionamiento supeditado al servicio de energía eléctrica.



Colectora Máxima a Gravedad con elevación intermedia.

Consiste en una conducción a gravedad a realizarse en cañería de DN 500 mm, y requiere la construcción de una estación elevadora intermedia pero las tapadas no superan en ningún punto los 4.90 m.



Comparación Económica de las Alternativas

Considerando los costos de inversión y operativos (mano de obra, energía,) para cada uno de los años dentro del periodo de diseño, se puede calcular el Valor Actual Neto de cada alternativa.

Año	Resultado s/ Alternativa		
	N°1	N2	N3
	(\$)	(\$)	(\$)
2015	16 265 919	10 684 575	13 984 638
2016	-	278 148	31 536
2016	-	278 148	31 536
2017	-	278 148	31 536
2017	-	278 148	31 536
2018	-	278 148	31 536
2018	-	278 148	31 536
2019	-	278 148	31 536
2019	-	278 148	31 536
2020	-	278 148	31 536
2020	-	278 148	31 536
2021	-	278 148	31 536
2021	-	278 148	31 536
2022	-	278 148	31 536
2022	-	278 148	31 536
2023	-	278 148	31 536
2023	-	278 148	31 536
2024	-	278 148	31 536
2024	-	278 148	31 536
2025	-	278 148	31 536
2025	-	278 148	31 536
	12%	12%	12%
	\$ 48 269 447.02	\$ 11 394 805.55	\$ 12 696 602.13

- Presupuesto

CÓMPUTO Y PRESUPUESTO DE OBRA							
1° Etapa: Colectora Máxima y Establecimiento Depurador (2 Series Aireadas + Facultativas)							
m³: metro cúbico ; m²: metro cuadrado; m: metro lineal; UN: unidad; GL: Global							
ÍTEM N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.	PRECIO (\$)		% INCID.	
				UNITARIO	PARCIAL		
1 COLECTORA MÁXIMA							
1,1	Excavación de Zanja para instalación de cañería con depresión de napa freática. Incluye Mano de Obra, maquinaria. Se considera entibamiento continuo según especificaciones técnicas.	m³	24.839,88	\$ 2.080,86	\$ 51.688.313,53	3,92%	
1,2	Caño PVC cloacal DN 500 mm	m	5.634,00	21.250,21	\$ 119.723.683,14	9,09%	
1,3	Provisión de manguitos empotramiento con junta elástica incorporado PVC DN 500 mm	Un	66,00	\$ 53.495,30	\$ 3.530.689,80	0,27%	
1,4	Provisión de Marco y Tapa de Boca de Registro	Un	32,00	\$ 36.421,75	\$ 1.165.496,00	0,09%	
1,5	Acarreo, colocación y prueba hidráulica Cañería, incluye provisión de mano de obra y maquinaria según especificaciones técnicas.	m	5.365,54	\$ 2.266,30	\$ 12.159.923,30	0,92%	
1,6	Relleno de zanja de 1º Incluye provisión de material seleccionado, maquinaria y mano de obra necesarias para lograr las densidades de proyecto definidas en especificaciones técnicas.	m³	4.727,75	\$ 4.636,74	\$ 21.921.364,60	1,66%	
1,7	Relleno de zanja de 2º con suelo del lugar, incluye provisión de mano de obra y maquinaria necesaria para lograr las densidades de proyecto definidas en especificaciones técnicas. Se incluye el traslado y disposición final del sobrante de la excavación.	m³	19.177,41	\$ 2.310,90	\$ 44.317.070,07	3,36%	
1,8	Ejecución de bocas de registro. Incluye provisión de materiales, mano de obra y maquinaria según especificaciones técnicas. La provisión de marco y tapa se considera por separado.	Un	32,00	\$ 307.222,98	\$ 9.831.135,36	0,75%	
1,9	Ejecución de prologaciones y empalmes desde cañerías en servicio. Incluye provisión de mano de obra, maquinaria y materiales necesarios para las tareas de empalme a redes colectoras existentes según ETP.	Un	1,00	\$ 87.970,53	\$ 87.970,53	0,01%	
1,10	Rotura pavimentos asfálticos. Incluye provisión de materiales, maquinaria y mano de obra según especificaciones técnicas.	m²	1.013,86	\$ 3.550,22	\$ 3.599.434,92	0,27%	

2 ESTACIONES DE BOMBEO - CAÑERÍA DE IMPULSIÓN							
2,1	Construcción Estación de Bombeo intermedia N°1. Incluye provisión de materiales, canasto de retención de sólidos, equipos de bombeo, cuadro de maniobras y tableros, provisión de mano de obra y ejecución obra civil según ETP.	GL	1,00	\$ 132.118.693,57	\$ 132.118.693,57	10,03%	
2,2	Construcción Estación de Bombeo N°2. Incluye provisión de materiales, equipos de bombeo, cuadro de maniobras y tableros, provisión de mano de obra y ejecución obra civil según ETP.	GL	1,00	\$ 77.714.100,73	\$ 77.714.100,73	5,90%	
3 LAGUNAS DE ESTABILIZACIÓN							
3,1	Limpieza, desmonte y retiro de vegetación en zona de emplazamiento de las lagunas. Incluye provisión de maquinaria, mano de obra, retiro y disposición de material resultante en depositos autorizados según lo indicado en ETP.	m ²	100.000,00	\$ 75,78	\$ 7.578.000,00	0,58%	
3,2	Retiro de capa superficial (e=0.20 m) de zona de lagunas y bases de terraplenes con disposición del excedente en depositos autorizados según lo indicado en ETP.	m ³	10.133,80	\$ 1.969,78	\$ 19.961.356,56	1,52%	
3,3	Excavación para ejecución de fondo de lagunas y fundación de terraplenes hasta cotas de proyecto. Incluye provisión de maquinaria y mano de obra según ETP.	m ³	67.622,11	\$ 765,07	\$ 51.735.648,78	3,93%	
3,4	Compactación Especial de zona de ejecución de lagunas hasta lograr la densidad requerida tanto en el fondo de lagunas como en el plano de fundación de terraplenes. Incluye provisión de maquinaria y mano de obra según ETP.	m ²	50.669,00	\$ 65,97	\$ 3.342.633,93	0,25%	
3,5	Ejecución de terraplenes con material previamente seleccionado y su correspondiente compactación hasta lograr la densidad requerida. Se incluye provisión de material Seleccionado de aporte, transporte, maquinaria, materiales y mano de obra según ETP.	m ³	65.998,12	\$ 1.948,48	\$ 128.596.009,27	9,76%	
3,6	Ejecución de Subbase con Suelo Cal e=0.30m. Incluye provisión de materiales, mano de obra y Equipamiento según ETP. Se incluye reperfilado final de los terraplenes, zanjas de guardia.	m ³	2.701,80	\$ 4.104,25	\$ 11.088.862,65	0,84%	
3,7	Ejecución de coronamiento con material seleccionado, e= 0.20 m. Incluye provisión de material seleccionado, maquinaria y mano de obra según ETP.	m ³	1.501,00	\$ 5.354,58	\$ 8.037.224,58	0,61%	
3,8	Ejecución de protección de taludes húmedos e impermeabilización de fondos de lagunas con membrana PEAD e= 1 mm. Incluye provisión de materiales, equipo de apoyo, mano de obra, anclajes y accesorios según ETP.	m ²	37.052,46	\$ 1.155,18	\$ 42.802.260,32	3,25%	
3,9	Protección de taludes secos con material de rechazo de cantera ø4". Se incluye provisión de materiales, transporte, maquinaria y mano de obra según ETP. Espesor 30 cm.	m ³	3.066,00	\$ 3.951,26	\$ 12.114.563,16	0,92%	

4 OBRAS COMPLEMENTARIAS							
4,1	Provisión e instalación de Reja Intermedia Automática y Canasto. Incluye la ejecución de cámaras de rejillas con su respectiva mano de obra, materiales y equipamiento según ETP.	GL	1,00	\$ 308.677.958,21	\$ 308.677.958,21	23,43%	
4,2	Provisión, acarreo, colocación y prueba hidráulica del Sistema de Cañería de Ingreso, interconexión y egreso a lagunas. Se incluye provisión de materiales, accesorios, maquinaria y mano de obra según ETP.	GL	1,00	\$ 5.386.224,16	\$ 5.386.224,16	0,41%	
4,3	Construcción de Cámaras de Hormigón Armado de los Sistemas de Ingreso y Salida de Efluentes de acuerdo a planos de proyecto. Se incluye provisión de materiales, accesorios, mano de obra y maquinarias según ETP.	GL	1,00	\$ 6.680.049,23	\$ 6.680.049,23	0,51%	
4,4	Provisión, acarreo, colocación y prueba hidráulica del Sistema de cañería de Salida de las Lagunas hasta Cámara de Contacto. Se incluye provisión de materiales, accesorios, maquinaria y mano de obra según ETP.	GL	1,00	\$ 9.254.966,04	\$ 9.254.966,04	0,70%	
4,5	Provisión e instalación Cañería de By Pass de Planta. Incluye materiales, mano de obra y equipos según ETP.	GL	1,00	\$ 23.607.754,13	\$ 23.607.754,13	1,79%	
4,6	Ejecución de caminos de circulación con material estabilizado. Incluye provisión de materiales, maquinaria y mano de obra según ETP. Ancho considerado 6 m, e=0,20 m	m	1.550,00	\$ 6.425,50	\$ 9.959.525,00	0,76%	
4,7	Ejecución de Freatímetros. Se incluye provisión de materiales, mano de obra y maquinaria según lo indicado en ETP y plano tipo incluido en Planos de Proyecto.	N°	6,00	\$ 150.050,84	\$ 900.305,04	0,07%	
4,8	Construcción de Vivienda Encargado: Obra civil, instalaciones sanitaria y eléctrica, etc. Se incluye provisión de materiales, accesorios, mano de obra y maquinarias según ETP.	GL	1,00	\$ 571.725,00	\$ 571.725,00	0,04%	
4,9	Construcción de Casilla de Control y Vigilancia: Obra civil, instalaciones sanitaria y eléctrica, etc. Se incluye provisión de materiales, accesorios, mano de obra y maquinarias según ETP.	GL	1,00	\$ 177.234,75	\$ 177.234,75	0,01%	
4,10	Perforación de agua, almacenamiento, sala de bombeo, equipamiento, cámara de válvulas y medición, sistema de cloración, tableros, sistema de clorado, tableros. Incluye mano de obra, materiales, equipamiento según ETP.	GL	1,00	\$ 83.306.554,21	\$ 83.306.554,21	6,32%	
4,11	Sistema de distribución de agua. Incluye mano de obra, materiales y equipamiento según ETP.	GL	1,00	\$ 1.006.729,32	\$ 1.006.729,32	0,08%	
4,12	Construcción Sala de Aireación, con ventilaciones y equipos auxiliares. Se incluye materiales, mano de obra y equipos según ETP.	GL	1,00	\$ 285.862,50	\$ 285.862,50	0,02%	
4,13	Sistema de Aireación. Incluye provisión e instalación de equipos de aireación, con cabina de insonorización, tableros, provisión e instalación de cañería de distribución aireadores y accesorios del sistema de aireación, según plano de proyecto y ETP	GL	1,00	\$ 21.280.264,43	\$ 21.280.264,43	1,62%	
4,14	Construcción de sala y sistema de desinfección de líquidos cloacales. Se incluye provisión de materiales, accesorios, mano de obra y maquinarias según ETP.	GL	1,00	\$ 2.022.681,38	\$ 2.022.681,38	0,15%	
4,15	Construcción de Canaleta Parshall y Cámara de Contacto para desinfección de Hormigón Armado de acuerdo a planos de proyecto. Se incluye provisión de materiales, accesorios, mano de obra y maquinarias según ETP.	GL	1,00	\$ 684.011,36	\$ 684.011,36	0,05%	
4,16	Sistema de recolección de sobrenadante en LTLF y retorno de líquidos de playas de secado. Incluye: mano de obra, materiales y equipos según ETP.	GL	1,00	\$ 1.679.504,49	\$ 1.679.504,49	0,13%	
4,17	Playas de secado de lodos y tanque de digestión de lodos para contingencias. Incluye: mano de obra, materiales y equipos según ETP.	GL	1,00	\$ 4.668.919,57	\$ 4.668.919,57	0,35%	
4,18	Prolongación Red de Energía Eléctrica: prolongación de red de media tensión y subestación transformadora, tendido de baja tensión hasta punto de medición, pilastra de medición y cargo de conexión según ETP.	GL	1,00	\$ 16.393.226,23	\$ 16.393.226,23	1,24%	
4,19	Sistema de iluminación de 350 W (9 luminarias), pilastra de medición y tablero general. Incluye tendido eléctrico interno, mano de obra, materiales y equipamiento según ETP.	GL	1,00	\$ 2.923.189,09	\$ 2.923.189,09	0,22%	
4,20	Arbolado perimetral. Provisión e implantación de forestales de acuerdo a lo indicado en planimetría. Incluye la ejecución de las correspondientes acequias de riego, provisión de mano de obra, maquinaria y materiales necesarios de acuerdo a lo indicado en ETP. Longitud 1000 metros y 340 árboles	GL	1,00	\$ 753.099,52	\$ 753.099,52	0,06%	
4,21	Cierre perimetral de planta. Provisión e instalación de alambrado de postes de hormigón y alambrado de hilo puas de acuerdo a lo indicado en la planimetría y ETP.	m	1.690,00	\$ 897,31	\$ 1.516.453,90	0,12%	
5 DESCARGA							
5,1	Canal de Descarga y nivelación y acondicionamiento de ACRE. Incluye provisión de materiales, mano de obra y equipos según ETP.	GL	1,00	\$ 2.262.378,70	\$ 2.262.378,70	0,17%	
6 EQUIPAMIENTO							
6,1	Provisión, Instalación, Prueba y Puesta en funcionamiento de Unidad Central/Sistema de Control. Incluye PC, con Software de monitoreo, licencia SCADA para variables ilimitadas, Unidad de Control y Sistema de Transmisión de datos según ETP.	GL	1,00	\$ 3.100.383,00	\$ 3.100.383,00	0,24%	
6,2	Provisión e instalación de Alarma externa, UPS, Fuente de Alimentación y Vínculo de Comunicaciones según ETP.	GL	1,00	\$ 1.080.356,06	\$ 1.080.356,06	0,08%	
6,3	Provisión e instalación de sensores de proceso. Incluye provisión e instalación de sensores, vinculación a Sala de Control y Sistema SCADA según ETP	GL	1,00	\$ 20.280.601,15	\$ 20.280.601,15	1,54%	
6,4	Provisión de equipamiento para mantenimiento de E°D° y ACRE según ETP.	GL	1,00	\$ 10.577.892,60	\$ 10.577.892,60	0,80%	
6,5	Provisión de equipamiento para inspección según ETP.	GL	1,00	\$ 8.589.315,44	\$ 8.589.315,44	0,65%	
7 OTROS GASTOS							
7,1	Aforos, Servidumbre, Sellados, tramitación de permisos según Especificaciones Técnicas.	GL	1,00	\$ 304.975,99	\$ 304.975,99	0,02%	
7,2	Estudio de suelos.	GL	1,00	\$ 1.286.150,09	\$ 1.286.150,09	0,10%	
7,3	Ejecución Planos de replanteo - Ingeniería de detalle.	GL	1,00	\$ 2.572.300,19	\$ 2.572.300,19	0,20%	
7,4	Ejecución Planos conforme a obra.	GL	1,00	\$ 2.572.300,19	\$ 2.572.300,19	0,20%	
				PRECIO TOTAL CON IMPUESTOS	\$ 1.317.477.325,78	100%	
MES BASE FEBRERO 2022.							

6- Marco Normativo ANEXO

Ordenanza N° 769/2012.-
Lavalle 20 de marzo de 2012

VISTO:

El expediente M.L. N° 3485/2010, H.C.D. N° 109/10, caratulado "CATASTRO" E/ PROYECTO DE ORDENANZA TRATAMIENTO LIQUIDOS CLOACALES y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Decreto N° 4553, de fecha 14/05/81, se Declaró de Utilidad Pública y Sujeto a Expropiación, una fracción de terreno individualizado como fracción B del Plano de actualización y división corriente a fs. 6 del Expediente N° 2794-D-80,

"Caratulado Dirección de Obras Públicas E/plano para instalación de Laguna de oxidación red cloacal", constante de una superficie de 10 ha. 0023.76m2, parte de mayor Extensión, inscrita en el registro de la Propiedad Raíz bajo el N° 5870, fs. 649, T° 48 de Lavalle, ubicado en la calle el Carmen s/n, del Distrito La Palmera, el cual hoy en día, debido al crecimiento demográfico de nuestro departamento afectaría la zona suburbana e industrial, por las cercanías a las empresas que allí funcionan y por la cercanía al barrio La Palmera y otros proyecto de loteo ya presentados;

Que, debido a esta situación, el Honorable Concejo Deliberante de Lavalle, considera, no conveniente la instalación de dicha planta en el lugar antes mencionado y sugiere trasladar hacia otro lugar el proyecto de referencia; Que, el emplazamiento de una nueva Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales, es una necesidad real y presente ya que la planta existente en la actualidad se encuentra colapsada por su escasa dimensión y además de esto, el emplazamiento de una nueva planta posibilitará proveer del servicio a sectores que no poseen red colectora, como por ejemplo el Barrio Solares, Barrio Dorrego Emergencia, Barrio Amyso 2, Barrio Amyso 3, Barrio Cipre, Barrio Epi Equen, y otros que se encuentran en ejecución tales como el Virgen del Rosario, CTA Villa Tulumaya, El Palmeral, etc.; Que, a tal efecto resulta necesario Declarar de Utilidad Pública y de Urgencia la Expropiación de otro inmueble que no afecte las zonas urbanas, suburbanas e industrial, individualizado y ubicado en calle El Carmen, a aproximadamente 1500 metros hacia el Este de calle Arenales, propiedad de RICARDO ALEJANDRO CARDIVIOLA y OTROS, identificado con Nomenclatura Catastral N° 13-99-00-1100-590820-0000-5, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz, bajo el N° 7666, Fs. 413, T° 35 de Lavalle, constante de una superficie aproximada a las 278 has., y que colinda al OESTE: con David Groggo en aproximadamente 1400mts., ESTE con colector de desagüe en aproximadamente 1500mts., NORTE con calle Solanilla o Los Pastalitos en aproximadamente 2800mts., y al SUR con calle El Carmen en aproximadamente 2200mts.;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE.

ORDENA:

ART. 1°: Declárese de Utilidad Pública y sujeto a Expropiación el inmueble ubicado en calle El Carmen s/n, del Distrito La Palmera, constante de una superficie de 278 has., propiedad de RICARDO ALEJANDRO CARDIVIOLA y OTROS, identificado con Nomenclatura Catastral N° 13-99-00-1100-590820-0000- 5, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz, bajo el N° 7666, Fs. 413, T° 35 de Lavalle y que colinda al OESTE: con David Groggo en aproximadamente 1400mts., ESTE con colector de desagüe en aproximadamente 1500mts., NORTE con calle Solanilla o Los Pastalitos en aproximadamente 2800mts. y al SUR con calle El Carmen en aproximadamente 2200mts.

ART. 2°: Declárese de Urgencia la Expropiación del Inmueble mencionado en el Artículo 1).

ART. 3°: "El predio individualizado, será destinado al emplazamiento de la Laguna de Oxidación de la Red Cloacal y Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales de Lavalle, un Área de Cultivo Restringido (ACRE) y al emplazamiento de Proyectos industriales en el marco de la Ordenanza N° 700/2009 y sus modificatorias."(Modificado por Ord. N° 777/12, art. 1°).

ART. 4°: Autorícese al Departamento Ejecutivo para que actúe como sujeto Expropiante de conformidad al Decreto Ley N° 1447/75, Art. 3°.

ART. 5°: Quedan afectados a sujeto expropiación por causa de utilidad pública los terrenos comprendidos dentro de los límites establecidos en el Art. 1°.

ART. 6°: Por Inspección General notifíquese al propietario y por el Departamento de Planeamiento y Catastro Territorial confecciónese el plano correspondiente.

ART. 7°: Gírese las presentes actuaciones a la Honorable Legislatura Provincial, a fin de proceder a su expropiación.

ART. 8°: El gasto que demande el cumplimiento de la presente Ley, será soportado por el presupuesto de la Municipalidad de Lavalle.

ART. 9°: Cúmplase, comuníquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE, EL DÍA VEINTE DE MARZO DE DOS MIL DOCE.

Ordenanza N° 777/2012.
Lavalle, 12 de Junio de 2012.

VISTO:

El Expte. M.L. N° 3485/2010; H.C.D. N° 109/2010, caratulado "Catastro" e/proyecto de ordenanza tratamiento líquidos cloacales, y;

CONSIDERANDO:

Que este Honorable Cuerpo se expidió mediante Ordenanza N° 769/2012, en la que se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado en calle El Carmen s/n del Distrito de La Palmera.

Que la misma en su Art. 3º, establece: "*El predio individualizado, será destinado al emplazamiento de la Laguna de Oxidación de la Red Colectora Cloacal y Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales del Departamento de Lavalle, como así también a un Área de Cultivo Restringido (ACRE).*".

Que el Departamento de Planeamiento y Catastro Territorial de la Municipalidad de Lavalle, plantea la necesidad de modificar ese Artículo, ya que en el predio a expropiar existe una línea de Tensión de 500 kv que cruza a lo ancho de la propiedad en su costado oeste, donde consta una franja de electroducto de aproximadamente 90.00 metros de ancho, por lo que la parte de terreno ubicada al oeste de dicha línea quedaría sin ser aprovechada por el proyecto de tratamiento de líquidos cloacales.

Que la no ocupación del terreno nos podría traer problemas aparejados.

Que este Honorable Cuerpo comprende la necesidad planteada por el

Departamento de Catastro de la Municipalidad de Lavalle y considera conveniente la modificación del Art. 3º de la Ordenanza 769/2012.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE.

ORDENA:

ART. 1º: Modifíquese el Art. 3º de la Ordenanza N° 769/2012, el que quedará redactado de la siguiente forma:
"*Art. 3º: El predio individualizado, será destinado al emplazamiento de la Laguna de Oxidación de la Red Cloacal y Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales de Lavalle, un Área de Cultivo Restringido (ACRE) y al emplazamiento de Proyectos industriales en el marco de la Ordenanza N° 700/2009 y sus modificatorias.*"

ART. 2º: Realícese un texto ordenando de la Ordenanza N° 769/2012.

ART. 3º: Gírese el presente expediente al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle.

ART. 4º: Cúmplase, comuníquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE, EL DÍA DOCE DE JUNIO DE DOS MIL DOCE.

ORDENANZA N° 1092/2019.
Lavalle, 27 de agosto de 2019

VISTO:

El Expte. M.L. N° 6216/2019; H.C.D. N° 102/19, caratulado "Ordenamiento Territorial", e/proyecto de Ordenanza ref. Expte. 4675/19, y;

CONSIDERANDO:

Que las autoridades y el pueblo de LaValle han trabajado en forma mancomunada para elaborar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial;

Que la Ley provincial N° 8051/09 tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido este como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios;

Que entre sus objetivos generates se encuentra el de "impulsar y promover los procesos de integracion y coordinacion entre la Provincia y los Municipios para lograr politicas consensuadas de desarrollo territorial, garantizando la participacdn ciudadana y de las organizaciones intermedias, mediante mecanismos claros y transparentes de informacion publica y respeto por el derecho de iniciatiVa, propiciando la solucion concertada de conflictos y diferencias" y "lograr la coordinacion interinstitucional, multidisciplinaria y permanente que incluya los medios de consulta, participacion y control ciudadano para la elaboracion e implementacion de los Planes de OrdenamientoTerritorial en sus diferentes escalas";

Que entre sus objetivos especificcs se encuentra el de "Fortalecer el desarrollo sustentable del territorio, priorizando las acciones provinciales, municipales y sectoriales que garanticen la participacion social en cada una de las fases del proceso para asegurar la gobernabilidad del mismo, construccion de la paz, el fortalecimiento del tejido social y la legitimidad del Estado", "potenciar el desarrollo de los demas centros que integran el sistema urbano provincial para lograr una mejor calidad de Vida, equilibrio socio-territorial, equitativa distribucion de los servicios y la infraestructura y facil accesibilidad" y "potenciar y proteger las zonas agropecuarias irrigadas y de las no irrigadas procurando su desarrollo competitivo y sostenible, promo'viendo la multifuncionalidad del espacio rural, respetando las Vocaciones locales y la cultura de las comunidades de los pueblos originarios

Que el Art. 18 establece que el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que debiera ser enviado al Concejo Deliberante respectivo para su aprobacion;

Que conforme Art. 16 de la Ley N° 8051/09, como parte del procedimiento de aprobacion del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial se realizo la audiencia publica correspondiente con fecha el 28 de febrero de 2019;

Que el municipio envio el Plan Municipal para revision a la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, la cual oportunamente entrego sus observaciones, las que fueron salvadas por el municipio, quedando el Plan en condiciones de ser aprobado;

Que el mismo es congruente en un todo con los lineamientos establecidos por el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por Ley proVincial N° 8999/17;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DELAVALLE ORDENA:

ARTICULO 1°: Dese por finalizado el procedimiento de elaboracion del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, conforme al Articulo 16° de la Ley Provincial N° 8051/09de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

ARTICULO 2°: Apruébese el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial que obra en Anexo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3°: Deléguese en la oficina que el Poder Ejecutivo Municipal defina la puesta en marcha de las acciones para el cumplimiento de las disposiciones del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 4°: Cumplase, comuniquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EL DIA VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE

6- Contacto del Responsable

- **Nombre y Apellido:** Nancy Griffone
- **Correo Electrónico:** ngriffone.89@gmail.com
- **Telefono:** 261-5702296



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.08.05 09:17:25 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.08.05 09:17:25 -03:00

Distrito Ecológico en el cinturón verde del área metropolitana de Mendoza: Ecovilla y mercado municipal “La Pega” en Lavalle.

Municipalidad de Lavalle.

1- Resumen o descripción de la experiencia.

El distrito de La Pega se encuentra ubicado en el Departamento Lavalle, Provincia de Mendoza. Este distrito es uno de los portales de ingreso, ubicado al suroeste del departamento. Un pueblo forjado en una zona de viñedos y plantaciones hortícolas. Limita al sur con el departamento de Guaymallen y al suroeste con el departamento de Las Heras. Actualmente alberga una población de 1200 habitantes.



La conectividad que tiene La Pega es de gran importancia ya que se encuentra a la vera de la RP24 (Ruta Provincial 24) la que canaliza el mayor flujo de la producción frutihortícola del departamento de Lavalle hacia los centros de distribución y comercialización de la provincia en el departamento de Guaymallén. Cabe acotar que el área es parte del Cinturón Verde Productor de Alimentos de AM de Mendoza – el segundo en importancia del país.

La centralidad de la Pega concentra un área con viviendas, en conjuntos o individuales, las que cuentan con servicios de energía eléctrica, agua y transporte; además de equipamiento comunitario, el cual se enumera a continuación:

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	<ul style="list-style-type: none"> Esc. Carlos Masoero n°4184, secundario orientado. Título: Economía y gestión de las Organizaciones. Esc. Francisco Arias, escuela primaria. Jardín Maternal n°179, "Entre risas y sueños", centro de empoderamiento y acompañamiento en la crianza.
EQUIPAMIENTO DE SALUD	<ul style="list-style-type: none"> Posta Sanitaria n°501, con prestación en odontología, pediatría, clínica y ginecología
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	<ul style="list-style-type: none"> Biblioteca Pública Club Social y Deportivo La Pega
EQUIPAMIENTO DE GOBIERNO Y SEGURIDAD	<ul style="list-style-type: none"> Delegación municipal Destacamento policial móvil
PRODUCCIÓN Y COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> Bodega (trabajan 9 personas de la zona durante todo el año y en temporada duplica ese número). Un aserradero, un tambo, un mini mercado

Una problemática de esta centralidad consiste en que la misma se desarrolla a lo largo de la RP24, a ambos lados de la misma, carece de una estructuración que vincule las viviendas con los equipamientos, situación que precisa de un proyecto que dote de nueva estructura a este centro de servicios rurales.



Por ende el presente proyecto se puede definir como un Plan Especial de Desarrollo Integral de la Zona Norte del Cinturón Verde del AMM, proponiendo una nueva centralidad en el Distrito de La Pega, pensada a la vez en fortalecer la matriz de producción primaria frutihortícola. A la vez, y para dar respuesta al déficit habitacional de la zona *(14), se propone producir suelo servido apto para viviendas periurbanas; este aspecto no es menor ya que trae a colación la intensidad de uso del tejido residencial de un área de transición urbano, lo que debe traducirse en una propuesta de parcelario adaptada a las necesidades de una población de un centro de servicios rurales. Otra demanda importante es la de equipamiento de soporte a la producción primaria de la zona. Es preciso acondicionar un área para que sea destinada a descarga, clasificación, empaque y venta mayorista y minorista de producción frutihortícola. La idea es agregar valor a lo producido, fomentando el trabajo formal y desarrollo social y económico de la población. Como objetivos complementarios se consigna en primera instancia la posibilidad de conformar espacios para eventos periódicos de venta minorista de la producción y la incorporación del concepto de ecovilla en la medida que se consideren conceptos de sostenibilidad social, económica y ecológica

PROGRAMA URBANÍSTICO		
1	MODIFICACIONES NORMATIVAS	<ul style="list-style-type: none"> Definición de la nueva centralidad de La Pega como proyecto prioritario en el POT departamental (en elaboración) Propuesta de recalificación de los terrenos privados en donde se abrirán las calles que vinculan las viviendas con la nueva centralidad Propuesta de instrumentos de captura de plusvalías en suelo valorizado por el proyecto
2	PROVISIÓN DE SUELO SERVIDO	<ul style="list-style-type: none"> Producción de 84 lotes con servicios (1ª etapa) para la construcción de viviendas adaptadas a las condiciones de interfase urbano rural.
3	GENERACIÓN DE NUEVA CENTRALIDAD Y SOPORTE PRODUCTIVO	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de un sistema de espacios públicos a escala de conjunto (plazoletas) y del asentamiento (plaza central) Urbanización suelo para recibir al Centro Cívico (Delegación Municipal), un Centro Comunitario y equipamiento polideportivo Urbanización suelo para alojar usos logísticos y de comercialización de la producción zonal.
4	REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD DEL ASENTAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> Apertura de calles en terrenos privados Mejoramiento de la calle Primitivo de la Reta, unión de ruta prov. n° 24 con zona netamente productora El Chical y El Vergel Construcción de bicisendas y canales que vinculen residencia y nueva centralidad para el desplazamiento de peatones y ciclistas Construcción de colectora de la RP24 con el fin de separar el tránsito de paso del doméstico

2- Contexto en el que se va a implementar (problemas existentes, antecedentes, breve caracterización de la situación, magnitud del problema, territorio que abarca, etc)

- Problema a resolver

Un proceso territorial que oficia de marco a este proyecto es – indudablemente – la expansión de la mancha urbana del AM Mendoza muy por encima del crecimiento poblacional. Entre 2006 y 2016*(13) , la población creció a un ritmo del 0,67% anual, mientras que el área urbana lo hizo a un ritmo del 2,33%, esto significa que por cada por ciento que crece la población, la ciudad se expande casi 3,48 veces, esto resulta – a todas luces - insostenible lo que resulta insostenible. Además esto implicó – para el caso que estudiamos – que la población con menor poder adquisitivo se encuentra cada vez más lejos de poder acceder a un terreno urbano servido y con una localización adecuada. A este desmedido consumo de suelo debe sumarse que las carencias en la regulación de usos del suelo ha dado lugar a un avance incontrolado de la mancha urbana sobre zonas con actividad agrícola de alto valor ecológico – productivo.

En el oasis norte de la provincia este proceso se registra con gran dinamismo en los las áreas de interfase urbano rural del AM, estos espacios tienen la particularidad de estar sujetas a drásticos incrementos en el precio del suelo en la medida que se subdividan y se incorporen a usos urbanos. Pero el problema del consumo desmedido de suelo se agrava en la medida que esta expansión se encuentra afectando zonas con características especiales para la actividad agrícola tales como el recurso agua, las condiciones físicas del suelo, el patrimonio de riego, y la localización estratégica como cordón frutihortícola por su cercanía a zonas de consumo, entre otras singularidades.

Por esto es que se considera imprescindible la protección de los espacios agrarios periurbanos, por ello, es necesario incorporar estrategias y herramientas innovadoras de gestión y gobernanza territorial que integren las diferentes visiones de los agentes sociales y de las administraciones públicas a distintos niveles de actuación - municipal, provincial y nacional.

La Pega, distrito del departamento de Lavalle, se encuentra ubicado dentro del Cinturón Verde del Área Metropolitana de Mendoza, esta área presenta como problemática estructural la escasa rentabilidad de las actividades de los pequeños productores, dada por los bajos precios y la falta de canales adecuados de comercialización. Sumado a esto la baja calidad de vida de estas zonas se agrava por el déficit de viviendas, la falta de equipamiento social que sostengan las necesidades de la población local y circundante y una adecuada oferta de transporte público. Como consecuencia de esto la población del distrito La Pega actualmente depende de los centros urbanos aledaños más equipados, sumado esto el área se encuentra expuesta a una creciente contaminación del medio ambiente por encontrarse en su entorno zonas productoras de ladrillos.

Una primera caracterización de la problemática a solucionar comprende la solución del déficit habitacional de la localidad – 84 viviendas aproximadamente – y la generación de una nueva centralidad adaptada a las características de área periurbana inserta en el cinturón frutihortícola del AM.

- Antecedentes del Proyecto

Tres son los antecedentes del proyecto que consideramos de relevancia para este proyecto, el primero es el hecho que el Municipio de Lavalle ha adquirido, a través de

un proceso expropiatorio, un predio de 35 Has en cercanía al asentamiento de La Pega lo que le permite producir suelo para viviendas y una nueva centralidad. El segundo precedente es el largo trabajo que viene desarrollando el Municipio de Lavalle para fortalecer y promover la producción frutihortícola en el cinturón verde del AM, esto ha permitido conformar un equipo profesional municipal con herramientas y convicción para construir mejores condiciones para la producción frutihortícola y el desarrollo económico de la población. Como último antecedente a citar podemos enumerar dos proyectos habitacionales construidos en la localidad por el sistema de ayuda mutua: “El Palmeral” sobre ruta 34, Distrito Tulumaya y “Jarilleros” sobre ruta 34, Distrito Jocoli Viejo; de 80 y 121 viviendas respectivamente

- *Justificación del Proyecto*

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza (PPOT¹), define el área en el cual se encuentra la zona de estudio, como el periurbano del Área Metropolitana de Mendoza. Este sector es un oasis que gestó un sector agrícola productivo específico con identidad hortícola y vitivinícola principalmente. Estas actividades logran una expansión significativa hasta convertirse en el segundo Cinturón Verde en importancia nacional. En los últimos 50 años se asienta un sistema agrícola sostenido por la existencia de una gestión hídrica particular y que actualmente se ve amenazado por el avance urbano sin planificación. La Ley N° 8999 (PPOT) hace foco en la necesidad de la planificación integrada del hábitat, la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas, la conectividad y accesibilidad para la integración de la provincia propiciando la movilidad sustentable, el desarrollo económico y energético y la gestión integrada del recurso hídrico.

El PPOT establece 7 objetivos para alcanzar el desarrollo sostenible y sustentable del territorio. Cada objetivo define directrices, lineamientos y programas estructurantes que buscan alcanzar dichos objetivos. Asimismo los programas se organizan en subprogramas y proyectos específicos. Atendiendo a esto el proyecto “Estrategias de planeamiento urbano integral en el área metropolitana de Mendoza” se alinearán bajo el objetivo y programa 3 planteado en el PPOT Garantizar el acceso a un hábitat adecuado para disminuir las inequidades socio-territoriales. Programa 3: Gestión Integrada del Hábitat.

Una de las problemáticas territoriales identificadas en el diagnóstico provincial no parece de pertinencia para nuestro proyecto, esta es:

ZONA DE EXPANSIÓN SOBRE TIERRAS AGRÍCOLAS / CENTRO DE SERVICIOS MENORES. Problemáticas vinculadas: expansión urbana de baja densidad, pérdida de tierras productivas, asentamientos informales, falencia en servicios, urgencia en preservar las tierras de cultivo, centros de servicios menores con falencias de abastecimiento, poblaciones dispersas.

Los resultados obtenidos del presente proyecto podrán ser un insumo de calidad a nivel metropolitano y contribuir a alcanzar el acceso a un hábitat adecuado por parte de

¹ Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, Ley 8999/17.

la población. De este modo creemos que el proyecto se enmarca en lo establecido en el PPOT – Ley 8999, Objetivo 2 – P2 – SubP2 tal como se detalla a continuación.

Ley N°8999 Plan Provincial De Ordenamiento Territorial

OBJETIVO	PROGRAMA	SUBPROGRAMA
1. Formular políticas territoriales interministeriales e interinstitucionales, coordinadas entre sí, para asegurar la puesta en marcha y ejecución de los planes de ordenamiento territorial.	P1: Coordinación de Políticas Públicas vinculadas al territorio.	SubP1 B: Gestión Integrada del AMM
2. Promover la integración territorial potenciando nodos estructurantes y alentando nuevos polos de desarrollo.	P2: Fortalecimiento de Nodos y creación de Polos para el Equilibrio Territorial	SubP2 A: Priorización de Proyectos Ejecutivos por Nodos
4. Mitigar el deterioro de las condiciones ambientales y los riesgos asociados a amenazas naturales y antrópicas y atender a la adaptación al cambio climático. Conservar la biodiversidad y áreas naturales, patrimoniales, culturales y paisajísticas.	P4: Programa para la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas	SubP4 A: Bases para la definición del Plan de Gestión Integral del Riesgo y la Protección Civil para la Provincia de Mendoza

3- Descripción del proyecto: Objetivos; en que consiste la política/instrumento aplicada o en que consiste el proyecto que se plantea, actores, áreas de gobierno y recursos involucrados, área de influencia, como se prevé instrumentar, periodo de tiempo en el que se aplicará.

- Objetivo General del Proyecto

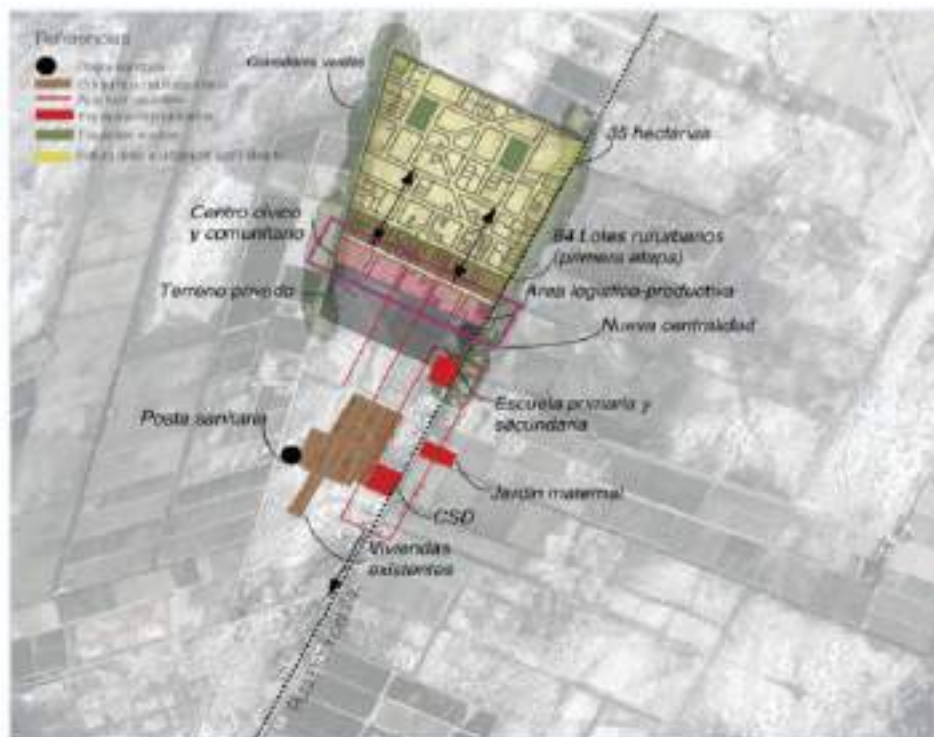
Dar respuesta a la problemática hábitat de la zona de La Pega perteneciente al “Cinturón verde del Área Metropolitana de Mendoza”, construyendo una nueva centralidad que structure el territorio a partir de la producción de suelo y espacios adecuados y de un sistema de movilidad adecuada a la escala de la localidad. Incorporando además espacios de soporte para la logística y comercialización de la producción local.

- *Objetivos Específicos²*

Generar el marco normativo adecuado para la instrumentación del proyecto urbano

Producción de suelo urbanizado para atender el déficit habitacional del área

Movilidad Local: nueva escala de movilidad urbana.



- *Actividades y resultados esperados*

² Aclaración: Los objetivos se desarrollarán dentro del periodo, de implementación del proyecto, que se conformó a medida que se desarrolló el asesoramiento y acompañamiento del Programa de CIPPEC. El proyecto presentado por el equipo de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Lavalle, se encuentra dentro del PMOT siguiendo a la vez los objetivos del PPOT

- Productos Esperados

- Ordenanza que recalifica la el suelo del asentamiento
- Ordenanzas que promuevan y apuntalen el financiamiento de la inversión
- Urbanización de las 35 Has de La Pega
- Construcción de un nuevo sistema de movilidad en el asentamiento

- Localización del Proyecto/ Ámbito de aplicación

La localización del proyecto es la localidad de La Pega – Departamento de Lavalle. Con intervención directa en las 35 Has propiedad municipal y en el sistema vial de la localidad a fin de configurar una nueva estructura urbana del asentamiento.

La conformación de una nueva centralidad con carácter cívico, comunitario y de soporte productivo es de fundamental importancia en la medida que la producción de suelo urbanizado para viviendas se desarrolla en etapas a partir de esa centralidad en sentido contrario al asentamiento existente.

- Presupuesto del Proyecto

Presupuesto resumen de vivienda

RUBRO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL dolar oficial	PRECIO TOTAL dolar blue	FUENTE DE FINANCIAMIENTO
Vivienda prototipo alas 2D (conexión a cloacas)	84	\$ 1.193.637,90	\$100.265.583,60		IPV
		\$2.520.570,00		\$211.727.880,00	

Presupuesto resúmen de urbanización e infraestructura

RUBRO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL dolar oficial	PRECIO TOTAL dolar blue	FUENTE DE FINANCIAMIENTO
		\$8.600.638,79	\$8.600.638,79		

URBANIZACIÓN	1	\$18.161.715,64		\$18.161.715,64	a definir
RED DE AGUA	1	\$3.033.693,93	\$3.033.693,93		a definir
		\$6.406.162,13		\$6.406.162,13	
RED DE CLOACAS	1	\$3.184.086,98	\$3.184.086,98		a definir
		\$6.723.742,71		\$6.723.742,71	
RED ELÉCTRICA	1	\$2.902.895,43	\$2.902.895,43		a definir
		\$6.129.958,80		\$6.129.958,80	
RED DE MEDIA TENSIÓN	1	\$1.728.273,24	\$1.728.273,24		a definir
		\$3.649.543,70		\$3.649.543,70	
SISTEMA VIAL -apertura y mejoramiento de calles, construcción de ciclovías, veredas y colectoras-	1	\$3.968.565,24	\$3.968.565,24		a definir
		\$8.380.302,34		\$8.380.302,34	
PRECIO TOTAL URBA+INFRA			\$23.418.153,61	\$49.351.425,32	

4- Resultados que se prevén alcanzar

Este proyecto tiene dos grandes aristas, en primer lugar dar respuesta al déficit habitacional de la comunidad del distrito de La Pega, con la realización de 84 unidades habitacionales.

Por otro lado está la creación del polo agroproductivo, que prevé la realización de un mercado local, como centro de acopio, embalaje y distribución para la producción primaria que genera todo el departamento de Lavalle, sumado a la posibilidad de implementar pequeñas plantaciones agroecológicas en la zona, que serán trabajadas por las 84 familias que vivirán en este espacio. Apuntando así a completar los eslabones productivos de la cadena de producción local, aumentando el valor de la producción, generando puestos de trabajo genuinos y permanentes, además de una identidad local fuerte.

5- Normativa vinculada

ORDENANZA N° 1092/2019.
Lavalle, 27 de agosto de 2019.

VISTO:

El Expte. M.L. N° 6216/2019; H.C.D. N° 102/19, caratulado "Ordenamiento Territorial", e/proyecto de Ordenanza ref. Expte. 4675/19, y;

CONSIDERANDO:

Que las autoridades y el pueblo de Lavalle han trabajado en forma

mancomunada para elaborar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial;
Que la Ley provincial N° 8051/09 tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido este como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios;

Que entre sus objetivos generales se encuentra el de “impulsar y promover los procesos de integración y coordinación entre la Provincia y los Municipios para lograr políticas consensuadas de desarrollo territorial, garantizando la participación ciudadana y de las organizaciones intermedias, mediante mecanismos claros y transparentes de información pública y respeto por el derecho de iniciativa, propiciando la solución concertada de conflictos y diferencias” y “lograr la coordinación interinstitucional, multidisciplinaria y permanente que incluya los medios de consulta, participación y control ciudadano para la elaboración e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial en sus diferentes escalas”;

Que entre sus objetivos específicos se encuentra el de “Fortalecer el desarrollo sustentable del territorio, priorizando las acciones provinciales, municipales y sectoriales que garanticen la participación social en cada una de las fases del proceso para asegurar la gobernabilidad del mismo, construcción de la paz, el fortalecimiento del tejido social y la legitimidad del Estado”, “potenciar el desarrollo de los demás centros que integran el sistema urbano provincial para lograr una mejor calidad de vida, equilibrio socio-territorial, equitativa distribución de los servicios y la infraestructura y fácil accesibilidad” y “potenciar y proteger las zonas agropecuarias irrigadas y de las no irrigadas procurando su desarrollo competitivo y sostenible, promoviendo la multifuncionalidad del espacio rural, respetando las vocaciones locales y la cultura de las comunidades de los pueblos originarios;

Que el Art. 18 establece que el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que deberá ser enviado al Concejo Deliberante respectivo para su aprobación;

Que conforme Art. 16 de la Ley N° 8051/09, como parte del procedimiento de aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial se realizó la audiencia pública correspondiente con fecha el 28 de febrero de 2019;

Que el municipio envió el Plan Municipal para revisión a la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, la cual oportunamente entrego sus observaciones, las que fueron salvadas por el municipio, quedando el Plan en condiciones de ser aprobado;

Que el mismo es congruente en un todo con los lineamientos establecidos por el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial aprobado por Ley provincial N° 8999/17;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAVALLE

ORDENA:

ARTICULO 1°: Dese por finalizado el procedimiento de elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, conforme al Artículo 16° de la Ley Provincial N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

ARTICULO 2°: Apruébese el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial que obra en Anexo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3°: Deléguese en la oficina que el Poder Ejecutivo Municipal defina la puesta en marcha de las acciones para el cumplimiento de las disposiciones del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 4°: Cúmplase, comuníquese, publíquese y notifíquese al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Lavalle y dese al libro de Resoluciones del Honorable Concejo Deliberante de Lavalle.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
EL DÍA VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-----

6- Datos de contacto

- *Nombre y apellido: Gladys Nancy Griffone*
- *Correo electrónico: ngriffone.89@gmail.com*
- *Teléfono: 261-5702296*



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.08.05 10:34:09 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.08.05 10:34:10 -03:00

SEGUNDO CONCURSO

“EXPERIENCIAS Y PROPUESTAS INNOVADORAS DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO TERRITORIAL Y POLÍTICAS DE SUELO PARA LA RECONSTRUCCIÓN ARGENTINA”¹

PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL MUNICIPIO DE MOLINOS (PROV. SALTA, 2017)

APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL 18/2017

Categoría b: Proyectos o propuestas de planificación territorial

Secretaría de Desarrollo Territorial
Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

¹ <https://www.argentina.gob.ar/habitat/desarrollo-territorial/programa-planificacion-y-ordenamiento-territorial/concurso>

ÍNDICE

BREVE RESUMEN	3
CONTEXTO	4
DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA O PROYECTO	12
Sobre los actores involucrados, áreas del gobierno, recursos, área de influencia	20
Sobre la instrumentación de la propuesta.....	20
RESULTADOS	22
CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD	24
ANEXO	25
DATOS DE CONTACTO.....	25

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1: Municipio de Molinos: Ubicación de la localidad de Molinos, sus parajes, vías de acceso	5
Fig. 2: Edificios y áreas patrimoniales en Molinos..	6
Fig. 3: Sitios arqueológicos.	6
Fig. 4: Delimitación de las Cuencas de los ríos Amaicha y Luracatao.....	8
Fig. 5: Emplazamiento de la localidad Molinos y su relación con en el medio físico.....	8
Fig. 6: Edificaciones colapsadas por ascenso de la freática.....	9
Fig. 7: Problemas y potencialidades a resolver/aprovechar en la localidad de Molinos y zonas aledañas .	10
Fig. 8: Diagnóstico Integrado del Sistema Territorial del municipio de Molinos, previo a la aprobación de la ordenanza 18/2017.....	11
Fig. 9: Diferentes momentos compartidos en los tres talleres realizados en el marco del PDUA	13
Fig. 10: Síntesis gráfica del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Molinos	17

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Objetivos del modelo territorial deseado, resumiendo el resultado de las encuestas y aportes espontáneo de actores locales durante el primer taller	14
Tabla 2: Síntesis descriptiva del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Molinos	18

BREVE RESUMEN

El Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) de Molinos² se realizó en el marco del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Municipios de la Provincia de Salta; ejecutado desde y a través del Ministerio de Gobierno, por medio de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Provincia de Salta, bajo el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones, en conjunto con la Fundación Colegio de Arquitectos de Salta. El documento, finalizado en junio de 2017, consta de 180 páginas en las que se presenta un diagnóstico del territorio municipal, se definen políticas, instrumentos y procedimientos para una gestión sustentable del mismo, se presentan estrategias de mediano y largo plazo para alcanzar el *modelo territorial objetivo*, buscando alcanzar un alto grado de desarrollo humano de sus habitantes. Cabe destacar que este plan fue realizado por un equipo interdisciplinario, con la participación de actores locales en sus diferentes etapas de avance: indagando, proponiendo y concertando ideas y modelos a través de comunicaciones remotas y tres talleres presenciales, llevados a cabo en la localidad de Molinos junto a referentes, autoridades municipales y vecinos. En diciembre de 2017, el PDUA de Molinos fue aprobado por Ordenanza Municipal³ 18/2017, a los efectos de ser implementado como instrumento de ordenamiento municipal. A partir de entonces, varios proyectos se han encarado empleando como antecedente el diagnóstico y algunas de las propuestas del PDUA, debido al potencial que presentan para ser encaradas como proyectos independientes. Asimismo, las autoridades municipales se han valido de algunos de los artículos de la ordenanza para realizar el control de intervenciones urbanas, para que estas queden enmarcadas dentro de la planificación concertada en el modelo territorial objetivo.

Molinos se ubica en los Valles Calchaquíes (provincia de Salta) sobre la emblemática ruta 40, conocida como “ruta del vino”. Es una región con gran afluencia turística cuya economía se basa en agricultura, ganadería y empleos en relación de dependencia. El territorio municipal tiene una extensión de 2702 km² y una población de 2339 habitantes, la emigración de la población joven en búsqueda de mejores ofertas laborales es una realidad regional. Respecto a sus recursos, Molinos tiene un enorme potencial natural y cultural, que puede ser aprovechados turísticamente en beneficio de la sociedad local. En contrapartida, se ha diagnosticado el elevado riesgo fluvial al que

² PDUA disponible en la biblioteca del CFI: http://biblioteca.cfi.org.ar/wp-content/uploads/sites/2/2018/03/pdua_molinos_informe-final.pdf

³ Ordenanza 18/2017 disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1fbNcuYyppUQ4udwgCKswRbM1BbaBggiD/view?usp=sharing>

está expuesta la localidad de Molinos ante crecidas de patrimonio los ríos Amaicha y Luracatao, que confluyen en el área urbana para dar nacimiento al río Molinos; concluyéndose que deben enarcarse acciones urgentemente para minimizar el riesgo a niveles aceptables, garantizando la seguridad de las personas y la preservación de la infraestructura.

Como lineamientos estratégicos, en el PDUA se definen cinco *vectores de desarrollo* que le otorgan a este plan el nombre de “Vectores Concurrentes”. Se señalan líneas de acción y propuestas de intervención urbanas para alcanzar el modelo territorial objetivo, al que aspiran los molinistas en un horizonte de veinte años. La normativa vigente, se basa en este plan.

CONTEXTO

Molinos se ubica en la provincia de Salta, en el corazón de los Valles Calchaquíes, se accede por la ruta nacional 40 que comunica con Cafayate (al sur) y con Cachi (al norte), sobre la emblemática “ruta del vino”. El territorio municipal tiene una gran extensión de 2702 km²; de acuerdo con la Ronda del APS del año 2016, la población ascendía a 2339 habitantes, incluyendo tanto a los residentes en los parajes como en la zona urbana. Es una realidad, constatada en los talleres, la elevada emigración de jóvenes hacia grandes núcleos urbanos en búsqueda de mejores ofertas laborales.

Respecto a las rutas de accesos (Fig. 1), todas ellas son todas de ripio. Desde la ruta nacional 40 se accede a la localidad de Molinos a través de la ruta provincial 53, el empalme entre ambas dista 750 m del centro urbano. La conexión entre el área urbana y las áreas rurales para acceder los diferentes parajes del municipio se realiza por las rutas provinciales 53 y 42 o por caminos vecinales: La ruta provincial 53 comunica a Molinos con los parajes de Colomé, Amaicha, Tacuil y Gualfín; la ruta provincial 42 comunica a Molinos con la Banda Grande y El Churcal; un camino vecinal comunica a Molinos con La Aguadita y Cuchiyaco.

El casco histórico de Molinos presenta un destacado patrimonio arquitectónico, compuesto por casonas de adobe ubicadas sobre la calle Abraham Cornejo y Rivadavia, principalmente. Se destacan algunos edificios de valor patrimonial como la Iglesia San Pedro Nolasco de los Molinos (declarada Monumento Histórico Nacional en 1942), la casa Indalecio Gómez, la Hacienda de Molinos, el viejo cementerio y la Sala de la Finca Entre Ríos; todos edificios que deben preservarse (Fig. 2), así como su entorno. Por otro

lado, en todo el territorio municipal -incluidos los alrededores del área urbana-, existen sitios arqueológicos (Fig. 3): el Churcal, Fuerte Tacuil, cerro Overo, cerrito del angosto de San Lucas y el Zapato, son algunos de ellos. En tal sentido, un hallazgo potencial puede ocurrir en cualquier parte, habiéndose documentado antecedentes de este tipo de situaciones en diversas circunstancias: excavando el suelo para realizar cámaras sépticas, ensanches de caminos, arado de campo, etc. Es por esto que se requiere contar con los instrumentos legales que permitan el manejo de estas situaciones para preservar el patrimonio histórico, arquitectónico, cultural y arqueológico de Molinos.



Fig. 1: Municipio de Molinos: Ubicación de la localidad de Molinos, sus parajes, lugares, vías de acceso y picos principales.

Respecto a las actividades económicas, en los parajes ubicados sobre la ruta 53 predomina la agricultura de vides en grandes extensiones y la actividad bodeguera, con

la producción de vinos de altura. Sobre la ruta 42 se destacan los cultivos y secaderos de pimiento para pimentón, cebolla y alfalfa como actividades predominantes. Antiguamente, al oeste del área urbana de Molinos, en la zona denominada “Huerta Grande” y Tomuco; la agricultura era una actividad muy intensa y actualmente estas son tierras improductivas por falta de agua para riego, siendo la gestión el principal problema para aprovechar este recurso.



Fig. 2: Edificios y áreas patrimoniales en Molinos. Arriba (de izquierda a derecha): Iglesia San Pedro Nolasco de los Molinos, Hacienda de Molinos, patio de la Hacienda de Molinos. Abajo (de izquierda a derecha): casa Indalecio Gómez, calle Abraham Cornejo, Sala de la Finca Entre Ríos.



Fig. 3: Sitios arqueológicos. a) Angosto de San Lucas. b) Mortero en San Lucas. c) Mortero en Cerro Overo (Foto: Mateo Guaymas)

Resumiendo, la principal actividad económica en la región es la agricultura, seguida por la ganadería y los empleos en relación de dependencia, comerciantes y artesanos textiles y talabarteros; muy subordinadas se encuentran la actividad turística, a pesar de la gran afluencia de turistas en la zona durante todo el año. Existe una *Asociación Civil de Artesanos y Productores* “San Pedro Nolasco de los Molinos “ASAPRO” (con personería jurídica) que facilita las actividades de productores y artesanos locales buscando mejorar la producción, transformación y comercialización de sus materias primas y productos. De lo aquí expuesto se destaca la importancia de encarar acciones que, desde el municipio, permitan a la sociedad local aprovechar estas circunstancias mediante la oferta de productos y servicios turísticos que, asegurando mantener el perfil

urbano y rural de Molinos, así como preservar su patrimonio, sus costumbres y tradiciones, redunde en beneficios económicos para la población. La reactivación de la agricultura de pequeños productores en el área de Tomuco y la Huerta Grande es otra acción que debe encararse para colaborar con el desarrollo de la economía local.

Respecto a las características ambientales, la precipitación media anual es de 160 mm concentrada entre los meses de noviembre y marzo; viento norte (tipo zonda) predominante entre los meses de mayo y octubre y viento sur frío con algunas nevadas en los picos más altos. El ambiente corresponde a la provincia fitogeográfica de Monte. El área urbana se ubica en la confluencia de dos importantes ríos: Amaicha y Luracatao; ambos drenan cuencas hidrográficas de gran extensión areal (Fig. 4) y elevadas pendientes, cuya escasa cubierta vegetal deja sedimentos expuestos que son fácilmente transportados hacia las zonas bajas durante las fuertes precipitaciones que se concentran principalmente en los meses de verano. Estas características, sumada a la aridez del ambiente, le dan la impronta de ríos torrenciales. Ambos ríos confluyen en la zona urbana de Molinos para dar nacimiento al río homónimo.

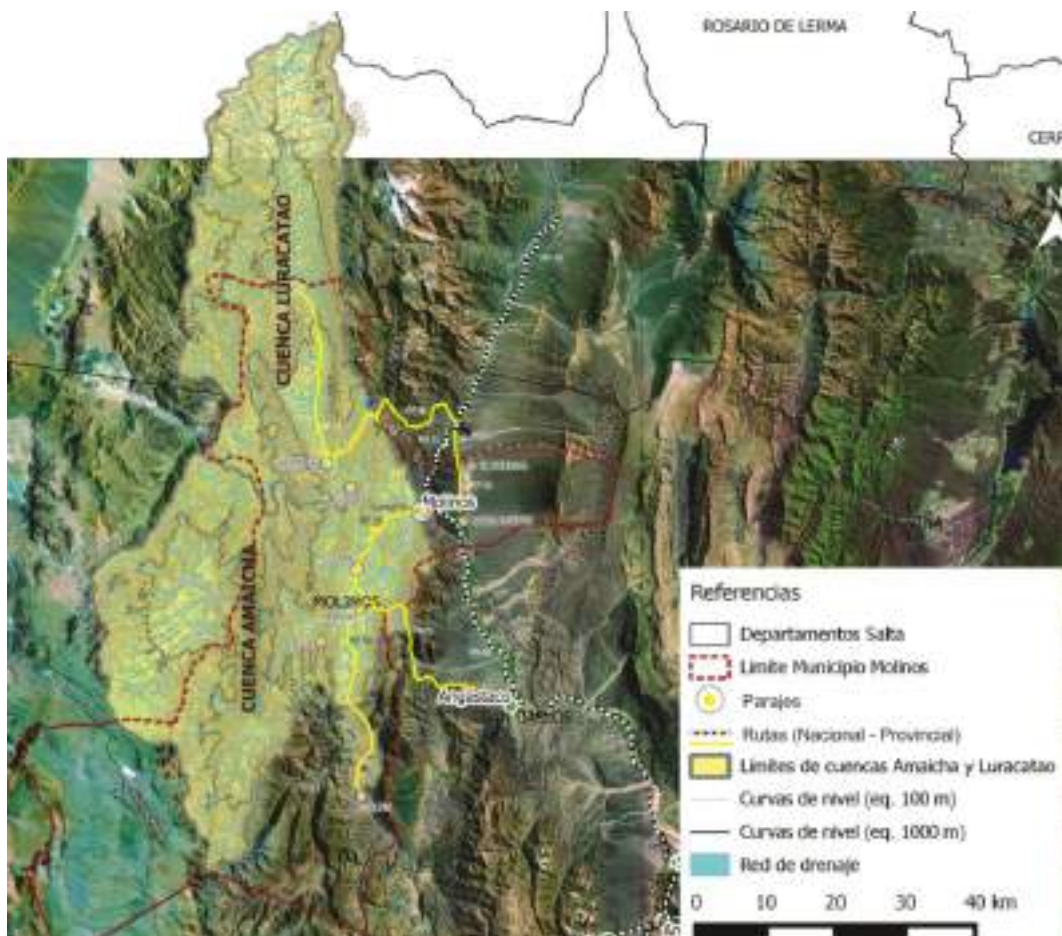


Fig. 4: Delimitación de las Cuencas de los ríos Amaicha y Luracatao -con indicación de curvas de nivel- en el municipio de Molinos. Superposición con imagen satelital mostrando los límites del municipio, parajes rurales y rutas principales. La localidad de Molinos se encuentra precisamente en la confluencia de los ríos que drenan ambas cuencas.

Molinos se ubica en el extremo distal de un antiguo cono aluvial del río Amaicha, que se encuentra encajado entre el extremo norte de la Sierra de Molinos (que coincide con el cerro Overo) y los cauces de los ríos Amaicha y Molinos (Fig. 5). Se distinguen como potenciales focos de contaminación: el vertedero de residuos sólidos urbanos (emplazado a la vera de la ruta provincial N° 53, en una pequeña cuenca entre los ríos Luracatao y Amaicha) y la planta de tratamientos cloacales (en las proximidades al Colegio Secundario). El área de Tomuco y Huerta Grande se emplaza en la zona proximal y media del cono aluvial, donde la dinámica activa del río causa problemas en temporada húmeda al arrasar el sector. Las características del medio físico restringen en gran medida el uso del suelo en Molinos. El cerro Overo (de elevada pendiente y compuesto por rocas metamórficas de medio a alto grado) limita el crecimiento de la trama urbana por el sur; mientras el resto del pueblo está rodeado por el sistema fluvial torrencial de los mencionados ríos Amaicha, Luracatao y Molinos que, en temporada de lluvias, transportan grandes caudales y toneladas de sedimentos que amenazan no solo el terreno productivo, sino también áreas urbanas. Esta situación ha generado grandes problemas económicos y muchos damnificados.



Fig. 5: Emplazamiento de la localidad Molinos y su relación con el medio físico. Ubicación de Molinos en un antiguo cono aluvial del río Amaicha (en verde), indicando sus zonas proximal, media y distal. Se señalan las rutas, el sentido de flujo de los ríos principales y la localización de intervenciones antrópicas típicamente consideradas como focos de contaminación (en rojo).

En el área de confluencia de los ríos se genera un ciénego que restringe el uso del suelo al noreste de la localidad. La cercanía de la napa a la superficie, sumado a otros procesos de erosión hídrica y remoción en masa, ha provocado daños en estructuras de

los edificios de valor patrimonial y colapso de antiguas edificaciones de adobe en varias manzanas periféricas a la trama urbana (Fig. 6). Para dar solución a este problema, se construyó un canal de drenaje desde Tomuco hasta la planta de tratamiento de efluentes cloacales, para colectar el agua freática y contrarrestar los problemas que esta ocasiona. Aun así, es necesario encarar otras acciones para minimizar el riesgo hídrico que afecta a Molinos.



Fig. 6: Edificaciones colapsadas por ascenso de la freática. Superposición de un plano de 1979 (indicando las manzanas en el área urbana) con una imagen satelital actual. El ascenso de la napa y la erosión de ríos torrenciales en la margen del área urbana -colindante con el actual canal de drenaje-, han llevado a la pérdida de una gran porción de tierras edificadas, incluidas las manzanas delimitadas en rojo.

De lo brevemente expuesto aquí (que puede profundizarse con la lectura completa del PDUA), puede verse que Molinos tiene tanto problemas para resolver como potencialidades para aprovechar (Fig. 7). Dos conclusiones relevantes se desprenden del PDUA de Molinos:

- ✓ Una de las conclusiones es el elevado riesgo fluvial al que está expuesta la cabecera municipal ante crecidas de los ríos Amaicha y Luracatao, así como al fenómeno asociado de ascenso de la napa que ha causado el colapso de antiguas edificaciones de adobe, construidas en un área de valor patrimonial. Esta información es de conocimiento público y es necesario que siga las instancias desde el nivel municipal hacia niveles gubernamentales de jerarquías superiores para que se tomen las medidas de prevención y protección (mitigación) necesarias para reducir el riesgo existente a niveles aceptables, garantizando la seguridad de la población residente y visitante. Las medidas deben contemplar el dimensionamiento de las obras de defensa hidráulica acordes a la dinámica fluvial

y su mantenimiento a futuro; así como la definición de áreas de reserva urbana para que las nuevas etapas de expansión se realicen en zonas más seguras⁴.

- ✓ Otra de las conclusiones es el enorme potencial que tiene el municipio para aprovechar turísticamente sus recursos naturales y culturales de manera sustentable en beneficio de los molinistas, actividad que debe ser controlada mediante normativas dirigidas a preservar la identidad del pueblo y su patrimonio, según expresaron los actores locales en los talleres realizados en el marco del PDUA.



Fig. 7: Problemas y potencialidades a resolver/aprovechar en la localidad de Molinos y zonas aledañas

En la Fig. 8 se ilustra un diagnóstico integrado del sistema territorial del municipio de Molinos, destacando las situaciones negativas y positivas encontradas, así como la capacidad de intervención, medidas a adoptar por el plan y posibles instrumentos de gestión. A partir de allí se formuló el plan y la normativa que fue posteriormente aprobada.

⁴ En ese sentido se ha avanzado con la presentación de un Proyecto de Ordenanza Municipal en el que se define nuevamente el ejido urbano, así como las áreas de expansión del municipio y se realiza una zonificación de áreas especiales. Este proyecto de ordenanza, presentado en 2020 y financiado por la Unión Europea en el marco del Plan de Desarrollo Territorial del Alto Valle Calchaquí, usó como base el PDUA y la dinámica de crecimiento en los años subsiguientes a la aprobación del mismo.

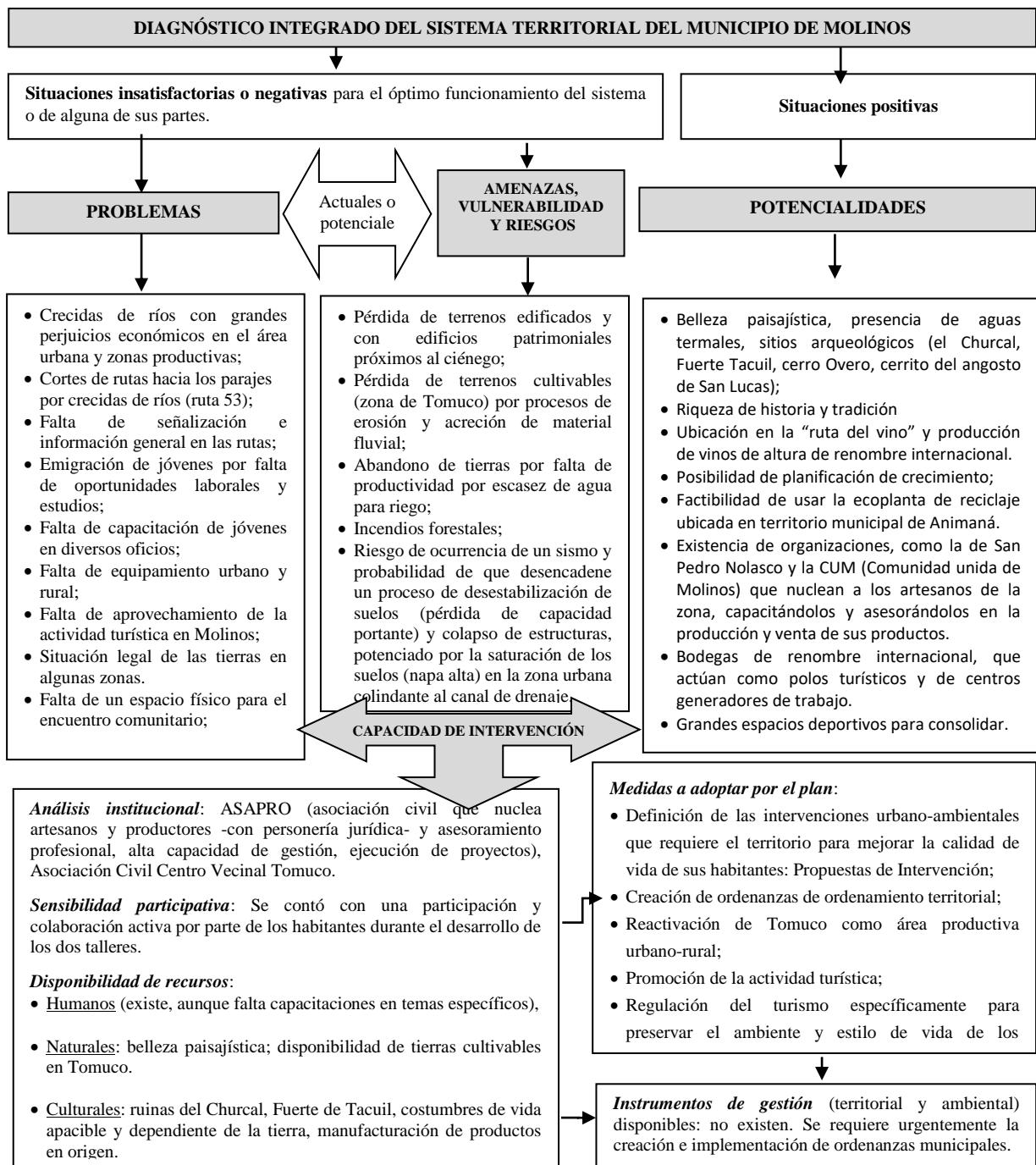


Fig. 8: Diagnóstico Integrado del Sistema Territorial del municipio de Molinos, previo a la aprobación de la ordenanza 18/2017

Al momento de realizar el diagnóstico en el PDUA mostrado en la Fig. 8, Molinos no contaba con instrumentos de gestión u otra normativa que le permitiera realizar un control sobre el uso del suelo o dirigir un crecimiento planificado de su territorio y recursos naturales y culturales. La ausencia de normativas vinculadas a la gestión del territorio fue una de las conclusiones extraídas del diagnóstico, a partir de cual se propusieron normativas para regular el uso de suelo urbano, perirubano y rural. A partir de allí, las autoridades municipales con el apoyo del equipo técnico analizaron y

mejoraron las propuestas hasta formular la Ordenanza 18/2017 que se encuentra vigente desde diciembre de 2017 y ha permitido resolver diversas situaciones planteadas en el municipio, encarar nuevos proyectos contemplados en la planificación urbana con socios estratégicos que potencian sus efectos, como se verá en el apartado RESULTADOS.

DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA O PROYECTO

El objetivo central de PDUA consistió en elaborar de un documento que incluya un diagnóstico del territorio municipal de Molinos y su posterior análisis para:

- ✓ Definir políticas, instrumentos y procedimientos para una gestión sustentable del municipio.
- ✓ Presentar estrategias de mediano y largo plazo para alcanzar el *modelo territorial objetivo* al que aspiran los molinistas.
- ✓ Alcanzar un alto grado de desarrollo humano de sus habitantes.
- ✓ Proponer una normativa que permita la implementación efectiva del plan.

El Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) de Molinos se realizó en el marco del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Municipios de la Provincia de Salta; ejecutado desde y a través del Ministerio de Gobierno, por medio de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Provincia de Salta, bajo el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones y en conjunto con la Fundación Colegio de Arquitectos de Salta. El documento, finalizado en junio de 2017, consta de 180 páginas en las que se presenta un diagnóstico del territorio municipal, se definen políticas, instrumentos y procedimientos para una gestión sustentable del mismo, se presentan estrategias de mediano y largo plazo para alcanzar el *modelo territorial objetivo*, buscando alcanzar un alto grado de desarrollo humano de sus habitantes. Este plan fue realizado por un equipo interdisciplinario en tres etapas, convocando a los actores locales (autoridades, referentes y vecinos) a participar en su elaboración y conocimiento mediante los siguientes tres talleres (Fig. 9) realizados en Molinos, en el Centro de Interpretación Indalecio Gómez:

- *Primer Taller (26 de julio 2016):* presentación del *Proyecto* y encuestas a asistentes.

- *Segundo Taller (4 de octubre 2016)*: presentación del *Primer Documento* (Diagnóstico). Exposición de problemas, potencialidades y validación de propuestas.
- *Tercer Taller (26 de junio 2017)*: presentación del *Informe final* (Diagnóstico, Modelo Concertado, Plan de Ordenamiento y Propuestas de Ordenanza Municipal).



Fig. 9: Diferentes momentos compartidos en los tres talleres realizados en el marco del PDUA de Molinos. a) Primer Taller. b) Segundo Taller. c) Tercer Taller.

Los tres informes parciales elaborados en cada etapa fueron compilados y actualizados en un Informe Final. A los fines prácticos, ese informe final se ha dividido en tres partes:

La *primera parte* del PDUA consiste en un diagnóstico del territorio municipal (accesos a parajes, cuencas hídricas, topografía, geología, arqueología, riesgos), con particular detalle en los alrededores de la localidad de Molinos (arquitectura, urbanismo,

visión actual y expectativas de los actores locales); a partir de allí se definió el *modelo territorial actual*. En esta primera parte también se analizó el resultado de las encuestas y el aporte espontáneo de los asistentes al taller, concluyéndose que la comunidad aspira a mejorar su calidad de vida optimizando una serie de factores que se organizaron en forma de objetivos en la Tabla 1 y conformaron la base de trabajo del equipo técnico para la definición del modelo territorial deseado, sobre el que se basó el modelo territorial objetivo y la posterior normativa.

Tabla 1: Objetivos del modelo territorial deseado, resumiendo el resultado de las encuestas y aportes espontáneo de actores locales durante el primer taller

NIVEL JERÁRQUICO DE OBJETIVO	OBJETIVO	DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS EN LAS ENCUESTAS
PRIMERO	Realizar Obras de infraestructura vial e hídrica	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporación del acceso a Molinos (800 m aproximadamente) a la ruta 40 y pavimentación de la misma (específicamente hacia Cachi). • Ampliación de la ruta provincial 53 para favorecer la actividad comercial. • Defensa y canalización de ríos.
	Mejorar el Equipamiento Urbano existente	<ul style="list-style-type: none"> • Como equipamiento prioritario pidieron más viviendas, la ampliación con aulas para el colegio secundario 5054 y otra escuela de nivel primario. • Que exista educación de nivel terciario con oferta de carreras cortas para especializarse, referidos al turismo, a la producción, a las artesanías. • Un centro de actividades deportivas o la inauguración del Polideportivo que se está construyendo, con un salón de usos múltiples (SUM). • Piletas y camping mejorados con posibilidad de usos durante todo el año. • En cuestión de salud, que el hospital cuente con más servicios, como el de internación.
	Explotar la actividad turística	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación a locales en Turismo para saber aprovecharlo. • Mayor oferta de servicios para el turista. • Completar y mejorar el equipamiento orientado al sector turístico: hoteles, comedores, hospedajes familiares. • Que Molinos deje de ser lugar de PASO, hacia Cafayate o Cachi.
	Ampliar los Servicios públicos: Agua potable, cloaca, energía eléctrica, pavimentación y adoquinado	<ul style="list-style-type: none"> • Completar el servicio de agua para consumo y luz en parajes como El Churcal. • Que los servicios básicos estén en buenas condiciones y terminados. • Calles adoquinadas
SEGUNDO	Fomentar un crecimiento planificado	<ul style="list-style-type: none"> • Pensar Molinos como ciudad planificada, con un propósito determinado y de acuerdo con un plan urbanístico global. • Generar y aplicar restricciones para el de “afuera” mediante ordenanzas • Crecimiento organizado respetando el casco histórico, su arquitectura y su escala. • Conservar la tranquilidad y seguridad de Molinos.
	Reactivar el crecimiento económico de la zona	<ul style="list-style-type: none"> • Buscar el bienestar y el desarrollo para la sociedad • Impulsar la creación de más puestos de trabajo. • El ingreso, según las encuestas, se debe a la explotación agricultura, que en la actualidad se ve limitada por la falta de agua para riego, falta de mano de obra

		<ul style="list-style-type: none"> capacitada. Revalorizar el cultivo de la zona y reactivar la agricultura. • Fomentar la creación de un mercado común donde comercializar los mismos.
	Promover el crecimiento demográfico	<ul style="list-style-type: none"> • Impulsar el crecimiento demográfico, porque le agrega diversidad a la sociedad.
TERCERO	Capacitar a molinistas en diversos oficios y tecnicaturas	<ul style="list-style-type: none"> • Más profesionales molinistas que ejerzan en Molinos. • Fomentar carreras para capacitar a la gente, especialmente a los jóvenes. • Inculcar el valor del trabajo como realidad para la sociedad, para las familias y para el propio individuo, como fin económico y lleno de beneficios; como valor para el bien de la persona, que lo realiza con sus actitudes y sus capacidades intelectuales creativas y manuales.
	Mejorar la gestión de residuos (RSU y Efluentes cloacales)	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el buen tratamiento de la basura, impulsar el reciclaje. • Capacitar y concientizar sobre el cuidado del medio ambiente. • Trabajar sobre la Contaminación por quema de basura a cielo abierto. • Reubicación de la planta de tratamiento a sitios más alejados del área urbana.
	Impulsar el compromiso de la sociedad en busca de un bien común	<ul style="list-style-type: none"> • Compromiso desde el municipio. • La comunidad en equipo y comprometida
CUARTO	Reforestar en área urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Gestionar la Reforestación en área urbana para aprovechar el espacio público y aumentar el bienestar de sus habitantes • Contemplar el mal manejo de la forestación, evitando el ocultamiento de carteles indicadores, roturas veredas, obstrucción de desagües, roturas de cables o frentes de edificios.
	Incorporar nuevas tecnologías	<ul style="list-style-type: none"> • Conservar la “escala de valle” pero con nuevas tecnologías. Modernizar Molinos.

La **segunda parte** del PDUA es una definición del modelo territorial concertado u objetivo (creado a partir del modelo deseado) al cual aspiran los habitantes de Molinos, a partir del mismo surgen propuestas de intervención que el equipo técnico consideró pertinentes de realizar en un horizonte de veinte años; consisten en acciones sinérgicas para crear espacios de uso público en los que se aprovechen las potencialidades y solucionen los problemas detectados en el territorio.

La **tercera parte** del PDUA es la definición del Plan de Ordenamiento Urbano denominado “Vectores Concurrentes”. El plan consiste en la definición de estrategias de desarrollo territorial para alcanzar el modelo concertado. Se trata de documentación gráfica y de un conjunto de normas (urbanísticas y de edificación) que buscan regular el uso del suelo -y de las actividades permitidas, prohibidas o condicionadas en cada zona- para dirigir la evolución del territorio hacia el modelo concertado. Finalmente se proponen los correspondientes instrumentos de gestión para facilitar la implementación del plan de ordenamiento. En el tercer taller se presentó el informe final; destacando el diagnóstico, el plan de ordenamiento, las normativas propuestas y el sistema de gestión. Esta información fue puesta a consideración de las autoridades municipales, entre otros

concurrentes al taller, quienes se mostraron muy satisfechos con el trabajo final. A partir de junio de 2017 el PDUA de Molinos es público y se lo puede descargar de la biblioteca del Consejo Federal de Inversiones CFI.

El plan de ordenamiento Vectores Concurrentes, graficado en la Fig. 10, busca garantizar la seguridad de la población y sus bienes ante desastres naturales e integrar activamente a los pobladores de los parajes rurales para fortalecer la economía municipal, generando alternativas estratégicas de desarrollo económico que van más allá de las actividades tradicionales y ancestrales (cultivo, ganadería, artesanía). Tales actividades se complementan sinérgicamente con la actividad turística en sus diferentes facetas, anhelada por los molinistas siempre que se realicen los controles necesarios para mantener las características culturales, naturales y paisajísticas del lugar.

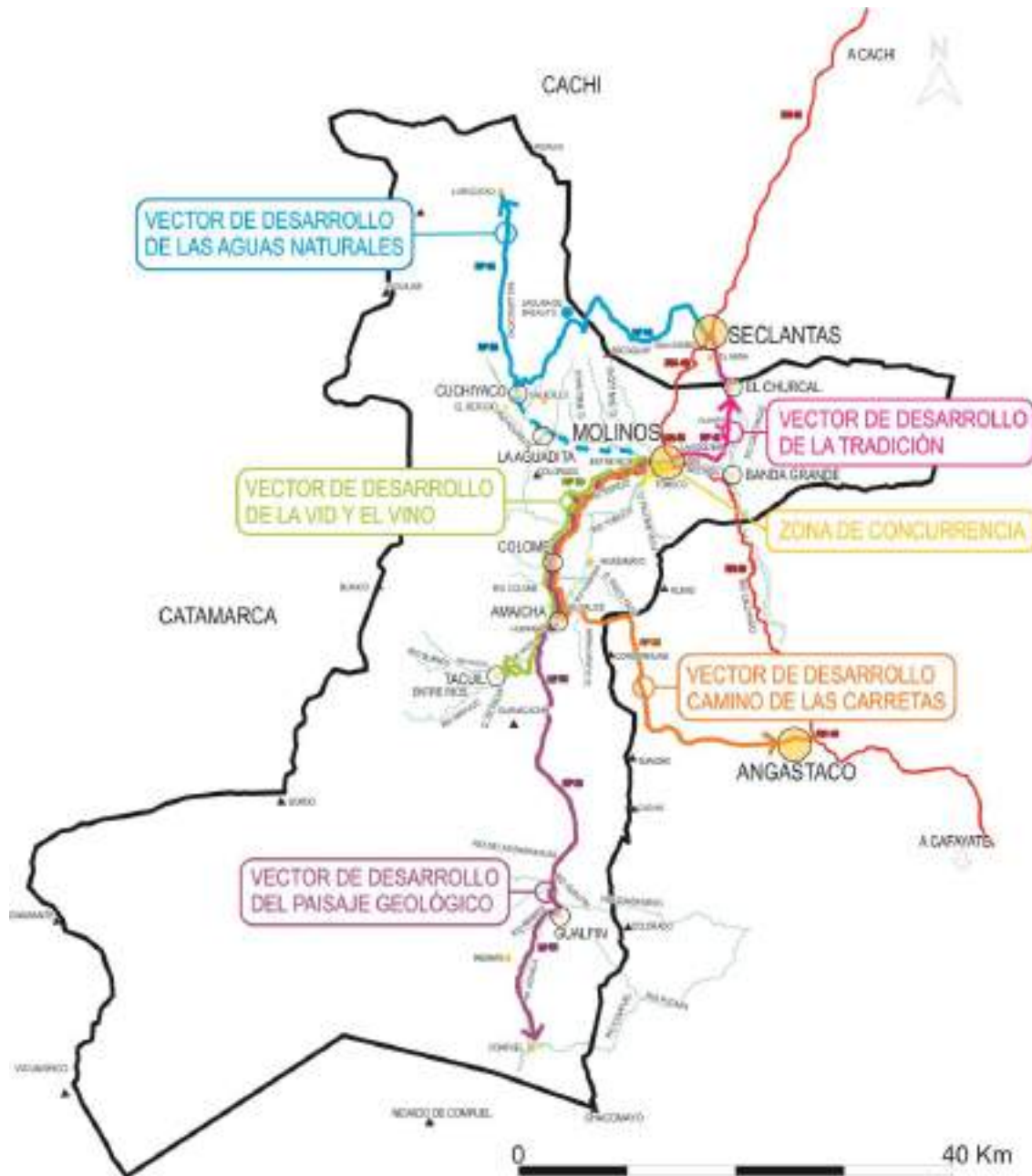


Fig. 10: Síntesis gráfica del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Molinos Vectores Concurrentes. Distancias, direcciones y sentidos de los Vectores de Desarrollo propuestos.

Como decía el poeta salteño Jaime Dávalos: “nombrar es crear”; así, para crear el PDUA, fue preciso darle un nombre capaz de sintetizar o conceptualizar la idea principal. En física se dice que un *vector* es un segmento -o porción de recta- definido por un módulo, dirección y sentido; cuando los vectores tienen distintas direcciones, se dice que son *concurrentes* o que se cortan en un punto de origen. Bajo este concepto se concibió el plan “Vectores Concurrentes”, que consiste en la definición de cinco circuitos a desarrollar dentro del municipio de Molinos, todos ellos concurren o parten de la cabecera municipal, denominada “zona de concurrencia”, como ilustra la Fig. 10.

Si dentro de esa zona hubiera que definir un punto de concurrencia, sin duda sería la antigua iglesia del pueblo San Pedro Nolasco de los Molinos, pues su fundación se remonta precisamente al surgimiento de Molinos como se lo conoce. Los vectores propuestos coinciden con las rutas principales que existen en el municipio, el módulo del vector es la distancia que separa a Molinos de los puntos de interés y el sentido apunta precisamente desde la Iglesia hacia aquellos lugares cuyo potencial de explotación turística es elevado. Con esta fundamentación, el *PDUA Vectores Concurrentes* propone el desarrollo sustentable de la zona de concurrencia y de los siguientes vectores concurrentes (Tabla 2), discriminando las áreas de intervención, los recursos potenciales a desarrollar en cada uno y las limitantes actuales de su desarrollo.

Tabla 2: Síntesis descriptiva del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Molinos: Vectores Concurrentes

	ÁREAS DE INTERVENCIÓN	POTENCIALIDAD (TURÍSTICA, RECREATIVA, UTILITARIA, ETC.)	ACTUAL LIMITANTE DE DESARROLLO
<i>Vector de desarrollo de las aguas naturales</i>	RP 56 (hacia Luracatao, pasando por La Aguadita y Cuchiyaco)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Laguna de Brealito. ✓ Aguas termales Cuchiyaco – La Aguadita ✓ Paisaje río Luracatao (quebradas). ✓ Ruinas arqueológicas (Pata Pampa). ✓ Petroglifos Ab. de los Diablos. ✓ Petroglifos Brealito. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de señalización. ✓ Mal estado de las rutas en temporada de lluvia (especialmente en el cruce por el lecho del río Amaicha). ✓ Falta de estudios que ameriten realizar inversiones de mayor envergadura para la explotación de los recursos. ✓ Falta de promoción turística.
<i>Vector de desarrollo de la tradición</i>	RP 42 (hacia Seclantás, pasando por Banda Grande, El Churcal y El Colte)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cultivos pimentón, cebolla, alfalfa, secaderos. ✓ Ruinas arqueológicas del Churcal (50 ha edificadas al oeste del río Calchaquí). ✓ “Camino de los Artesanos”: artesanías textiles (telares, ponchos, caminos, ruanas, colchas, indumentaria, etc.) ✓ Paisaje río Calchaquí (valles y terrazas fluviales). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de señalización (rutas y distancias). ✓ Falta de promoción turística. ✓ Falta de infraestructura para el turista.
<i>Vector de desarrollo de la vid y el vino</i>	RP 53 (hacia Tacuil, pasando por Colomé y Amaicha)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Viñedos de altura (Tacuil: viñedo más alto del mundo), vinos de excelente calidad, galardonados a nivel nacional e internacional. Paisaje de valles y quebradas ✓ Museo de la Luz James Turrel. ✓ Sitio arqueológico (complejo habitacional pre incaico de Tacuil, pictografías y sitio de ritual Complejo Bandera). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de señalización (rutas y distancias). ✓ Mal estado de la ruta en temporada de lluvias (especialmente en el cruce por el lecho del río Amaicha).
<i>Vector de desarrollo Camino de las Carretas</i>	RP 53 (hacia Amaicha) y empalme con RP 25 (hacia Angastaco)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Camino Histórico hacia el Alto Perú. ✓ Amplia área con vegetación natural de cardones. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mal estado de las rutas en temporadas de lluvias (especialmente en el cruce por el lecho del río Amaicha). ✓ Falta de señalización (rutas y distancias).

			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de condiciones que garanticen la seguridad del visitante en el trayecto (postes alerta 911, avisos de salida y arribo a policía, etc.) ✓ Necesidad de capacitar guías locales en temas de índole histórica. 	
	Vector de desarrollo del Paisaje Geológico	<p>RP 53 (hacia Compuel, pasando por Colomé Amaicha y Gualfin)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Paisaje Geológico, valles y quebradas que dejan expuestas una diversidad de rocas ígneas (plutónicas y volcánicas) y rocas sedimentarias con geoformas de gran belleza (geoformas río de las Barrancas y otras). ✓ Sitios arqueológicos (complejo habitacional Pucarilla). ✓ Observación de las constelaciones estelares australes -en campamentos-, ✓ Creación de observatorio astronómico – diafanidad y ausencia de luz artificial decenas de kilómetros a la redonda-. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Desconocimiento de las potencialidades naturales del municipio. ✓ Falta de señalización y promoción del lugar y el mal estado de la ruta. ✓ Falta de condiciones que garanticen la seguridad del visitante en el trayecto (postes alerta 911, avisos de salida y arribo a policía, etc.) ✓ Necesidad de capacitar guías locales en temas de índole geológica, geomorfológica e histórica. ✓ Falta de infraestructura para pernoctar. 	
ZONA DE CONCURSIA	Acción vial e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> ✓ RN 53 ✓ Calle Abraham Cornejo ✓ Calle Rivadavia 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Protección del patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico (consolidar un circuito turístico gastronómico, refuncionalizando parte de las antiguas casonas). ✓ Dotación de accesos para venta de producción a vecinos de Tomuco. ✓ Acceso a Molinos por el nuevo parque ecológico lineal (centro de transferencia de pasajeros, juegos de salud, ciclovia, arbolado, ferias itinerantes para venta de productos locales, zonas para picnic, espacios de bares). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Alto riesgo fluvial que compromete al área urbana, entorno patrimonial y zonas productivas. ✓ Riesgo de colapso de construcciones antiguas por ascenso del nivel freático.
	Acción verde – prevención de riesgos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Calle Sarmiento ✓ Zona céntrica (por canal de drenaje) ✓ Camino vecinal de Tomuco (por canal de drenaje y pie de 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mitigación de riesgo fluvial. ✓ Apertura y mantenimiento de acceso a Tomuco. ✓ Generación de espacios verdes, recreativos ✓ Utilización de energías renovables – sustentabilidad ambiental ✓ Creación de un bosque energético en la ciénaga. ✓ Laboratorio de campo para bioremediación en planta de tratamiento de efluentes cloacales y vertedero de residuos sólidos urbanos. ✓ Erradicación de microbasurales en el ciénego. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de cartelería. ✓ Accesos en mal estado. ✓ Falta de arbolado urbano y de políticas de preservación de la flora autóctona.
	Acción económica turística	<ul style="list-style-type: none"> cerro Overo) ✓ Ciénega ✓ Cerro Overo 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Difusión de gastronomía regional (utilización de productos autóctonos). ✓ Promoción de reliquia arquitectónica de las calles Abraham Cornejo-Rivadavia y RP 53 (iglesia, Hacienda de Molinos, Centro de Interpretación Indalecio Gómez, antiguo cementerio, Sala de Entre Ríos). ✓ Valorización y preservación de sitios 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Falta de infraestructura (vereda, cordón cuneta) ✓ Problemas de tenencia de tierra. ✓ Falta de terrenos fiscales. ✓ Falta de infraestructura vial a Tomuco.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cerro San Lucas ✓ El Zapato 	<ul style="list-style-type: none"> arqueológicos (San Lucas-complejo habitacional, mortero, cerro, pircas, cerámicas- y Cerro Overo-complejo habitacional y mortero-). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planta de tratamiento de efluentes cloacales muy cerca a la zona urbana (colegio). ✓ Quema de residuos en vertedero municipal.
<i>Acción administrativa - social</i>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Programa de mejoramiento del actual camping municipal y del complejo deportivo municipal. ✓ Renovación del actual edificio municipal en un Centro Cultural e Histórico de Molinos (difusión de la historia, recursos naturales y culturales del territorio municipal, lazos con otros municipios del valle) 	

Sobre los actores involucrados, áreas del gobierno, recursos, área de influencia

Los actores involucrados en el plan fueron alternando a medida que se avanzaba con la formulación del mismo. En la etapa de diagnóstico y planteo del modelo territorial deseado, el equipo técnico convocó a la población en general a participar, en esa instancia realizaron sus aportes docentes, estudiantes, comerciantes, médicos, autoridades locales y vecinos. En la etapa de elaboración de la normativa participaron las autoridades locales, especialmente los concejales. Una vez aprobada la ordenanza, se designó a la Secretaría de Obras Públicas como Órgano de Aplicación (artículo 5°). Respecto al área de influencia, el artículo 1° incluye a todo el ejido municipal como ámbito de aplicación, es decir que incluye tanto al área urbana (localidad de Molinos) como a los parajes (ubicados en las áreas rurales). Si bien las regulaciones son más exigentes dentro de la zona urbana (definida como ejido urbano en el artículo 2°), también quedan contempladas en la normativa las áreas rurales, incluyéndose asimismo una zonificación de usos de suelo.

Sobre la instrumentación de la propuesta

Luego de recibir las propuestas, las autoridades locales analizaron y mejoraron las mismas con el apoyo del equipo técnico, discutiéndolo en sesiones del Concejo Deliberante hasta llegar a la aprobación del PDUA mediante la ordenanza⁵ 18/2017 que, a la fecha, tiene 5 años de vigencia. La ordenanza consiste en 28 artículos con sus respectivos incisos. A título informativo, se detalla de forma resumida de qué trata cada artículo:

Art. 1°: Ámbito de aplicación (ejido municipal)

Art. 2°: Ejido urbano

⁵ Ordenanza 18/17 disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1fbNcuYyppUQ4udwgCKswRbM1BbaBqgID/view?usp=sharing>

- Art. 3°: Definiciones (ejido, zona, área)
- Art. 4°: Derogación de normativas preexistentes
- Art. 5°: Órgano de Aplicación (Secretaría de Obras Públicas)
- Art. 6°: Usos de Suelo
- Art. 7°: Zonificación de usos de suelo
- Art. 8°: Patrimonio Arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Molinos
- Art. 9°: Determinación de áreas
- Art. 10°: Situaciones no contempladas o de dudosa interpretación del presente plan.
- Art. 11°: Sobre nuevas urbanizaciones
- Art. 12°: Clubes de campo
- Art. 13°: Sistema vial
- Art. 14°: Sobre emprendimientos turísticos en parajes
- Art. 15°: De la línea de edificación
- Art. 16°: De las fachadas
- Art. 17°: De las salientes y balcones en las fachadas
- Art. 18°: De los toldos y marquesinas
- Art. 19°: De la cartelería y señalización urbana
- Art. 20°: Del cercado de los lotes
- Art. 21°: Del fondo de lotes
- Art. 22°: De las veredas
- Art. 23°: De la forestación
- Art. 24°: De las vías públicas
- Art. 25°: Del alumbrado público
- Art. 26°: De las cubiertas
- Art. 27°: Del plazo de implementación

Art. 28°: De forma

RESULTADOS

Tal como se dijo, la Secretaría de Obras Públicas el Órgano de Aplicación de la ordenanza 18/2017, aprobada en 2017 y con un período de implementación de 5 años. Según datos provistos desde la municipalidad, los resultados alcanzados con la aplicación de la normativa fueron positivos ya que permitió una mediación más objetiva entre vecinos y facilitó la gestión del territorio desde la municipalidad para hacer frente a intervenciones urbanas -planeadas y en curso-; a su vez, facilitó la presentación y ejecución de proyectos enmarcados en la normativa y en el plan. Se prevé que los resultados alcanzados pueden mejorar en los años venideros. A continuación, se citan algunas situaciones que se suscitaron en el municipio, así como ciertos proyectos ejecutados o en curso, que resultaron beneficiados por la aplicación de la Ordenanza 18/2017:

- Ampliación y nueva construcción en el camping municipal. Se trata de un proyecto en curso, presentado a Nación en 2022.
- Ampliación del Polideportivo y cancha de fútbol con césped sintético. Ejecutado en 2021.
- Proyecto de construcción del “Museo Arqueológico y Etnográfico de Molinos”. Trabajo iniciado en conjunto con la Universidad de la Plata y con el director del museo Pío Pablo Díaz de Cachi. El proyecto contempla la ampliación y refacción del edificio del correo, sobre la calle Abraham Cornejo. En curso, 2022.
- Ejecución de la plaza “Padre Alfredo Martín Bravo” que, ubicada frente a la iglesia, rescata un espacio verde declarado como “área a revitalizar” en la ordenanza (art. 7.4.2). Las intervenciones incluyen equipamiento urbano como bancas y juegos de la salud; además de parqueado y cercado. Se prevé agregar iluminación en un futuro. Si bien la construcción de esta plaza fue una iniciativa del padre Bravo, fue finalizada por la municipalidad de Molinos.

- Delimitación del sitio arqueológico Cerro Overo, en la margen de la ruta provincial 53, en el acceso a Molinos. Realizando obras de ampliación y ensanchado de la ruta, se encontraron restos arqueológicos, aplicando el art. 7.4.1.VII, se convocó a un equipo de arqueólogos para delimitar el sitio (Año 2022). Actualmente, se prevé la construcción de un parque arqueológico, contando con el apoyo del Museo Pío Pablo Díaz de Cachi y con el Museo Antropológico de Salta.
- Intervención de obras particulares en la zona del ciénego (confluencia de los ríos Amaicha y Luracatao), declarada en el art. 7.4.3 como Área Especial de Interés Urbanístico No Apta. Además de las canchas deportivas que funcionan en esta zona hace muchos años (Club Huracán y Club La Avenida), intentaron incrementarse otras canchas, además de otros emprendimientos de particulares (rastros y afines); estas intervenciones fueron detenidas usando la normativa vigente.
- Forestación en la margen sur del río Amaicha (con arcas y molles), aplicando el artículo 23° de la ordenanza. Se busca generar un lugar de esparcimiento en el espacio a revitalizar declarado en la ordenanza como “Zona Parque Ecológico” (art. 7.4.2.I), así como contribuir con la mitigación del riesgo hídrico diagnosticado. Año de inicio de obra 2018. Se prevé continuar con otras etapas hacia la zona de Tomuco.
- Ante la oportunidad de construcción de viviendas financiadas por el IPV (especialmente con el Plan Mi Lote), se cuenta con artículos específicos para regular tanto las nuevas urbanizaciones (art. 11°), como construcciones aisladas, dependiendo del área en la que se ubique el inmueble a construir/intervenir dentro del ejido urbano. Al existir una zonificación, la normativa es específica según la zona en que se ubique cada inmueble (línea de edificación, fachadas, cubiertas, cartelería, etc.).
- Ante la presión inmobiliaria, también se generaron loteos por parte de particulares y los sitios en que se ubican no siempre reúnen las condiciones mínimas para poder ser asistidos por el municipio. En tal sentido, el artículo 6°

se refiere a los usos de suelo y define las áreas urbanas consolidadas, a consolidar y áreas de expansión; permitiendo al municipio controlar la expansión según su conveniencia, contemplada en el PDUA.

- En los últimos años se expandieron emprendimientos productivos en los terrenos en que se ubicaban las viviendas colapsadas por ascenso de la freática, sobre la calle Abraham Cornejo, declarada como Área Especial – Patrimonio Cultural (art. 7.4). Si bien la principal actividad es agrícola, es frecuente que se instalen construcciones complementarias a esta actividad cuyas características edilicias deben respetar la estricta normativa vigente debido al entorno en que se emplaza. (art. 8°).

CONSIDERACIONES PARA SU REPLICABILIDAD

Los aspectos más relevantes a tener en cuenta al momento de replicar esta propuesta en otros sitios son los siguientes:

- La definición clara de los objetivos del trabajo: con el PDUA se buscó crear un documento que incluya un modelo territorial objetivo, consensuado con la población local, pero con la visión de un equipo técnico interdisciplinario que guíe el proceso.
- Participación de los actores locales, incluyendo la visión tanto de vecinos como de autoridades y de referentes en diferentes temáticas, por ser conocedores del medio, de sus problemas y potencialidades.
- Incluir gráficos, cuadros de síntesis y diagramas siempre que sea posible para facilitar la lectura de la información y su interpretación. A su vez, esto permitirá facilitar la implementación de la normativa una vez aprobada.
- Hacia las fases finales del plan, es muy importante insistir en las reuniones técnicas con los concejales, a fines de mejorar la redacción de la normativa y facilitar su posterior aprobación.

- Un aspecto a tener en cuenta es dejar previsto un tiempo de revisión para analizar cómo se implementa la normativa, cuáles son los obstáculos a sortear y qué oportunidades surgen a partir de su aplicación. De esta forma se pueden realizar futuras mejoras del plan y de la normativa, que se vayan ajustando a la realidad cambiante y a la dinámica del territorio.

ANEXO

- Solier, H.; Teruel, G.; Marcón, P.; Ortega, G.; Pérez, D.; Gómez, L.; Teruel, J.C. (2017). Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Molinos. Consejo Federal de Inversiones. Disponible en: http://biblioteca.cfi.org.ar/wp-content/uploads/sites/2/2018/03/pdua_molinos_informe-final.pdf
- Ordenanza 18/2017. Plan de Desarrollo Urbano – Ambiental Molinos. Honorable Concejo Deliberante. Municipio de Molinos. Provincia de Salta. Disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1fbNcuYyppUQ4udwgCKswRbM1BbaBgqiD/view>

DATOS DE CONTACTO

- Nombre y Apellido: Walter Rómulo Chocobar
- Email: municipalidademolinos@yahoo.com.ar
- Teléfono:+54 3875901701



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.08.29 13:36:10 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.08.29 13:36:11 -03:00

RENOVACION AMBIENTAL

“CHICOANA MAGICA”

MUNICIPALIDAD DE

CHICOANA

PROVINCIA DE SALTA

AREA DEL MUNICIPIO QUE LLEVA ADELANTE LA EXPERIENCIA:

El área municipal que lleva adelante el proyecto **RENOVACION AMBIENTAL “CHICOANA MAGICA”**, es la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

La **Secretaría de Obras Públicas** cumple su rol en coordinación de todo lo referido a **obras**, estando a cargo de la estructura municipal y la elaboración, dirección y ejecución de los proyectos de **obras** del Municipio de Chicoana.

El **objetivo** principal de la Secretaria de **Obras Públicas**, es atender las demandas en materia de infraestructura y equipamiento urbano a los ciudadanos así como dotarles de los servicios públicos que se requieran.

OBJETIVOS:

1. Promover el mejoramiento y rediseño manteniendo su integridad y considerando la diversidad de las demandas sociales.
2. Promover la parquización, forestación, iluminación y equipamiento de los parques con criterio de uso múltiple, fácil mantenimiento y valorización de elementos patrimoniales.
3. Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales desafectadas de usos anteriores.
4. Promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y patios de juego en relación adecuada a la densidad poblacional de las diversas zonas.

INFORMACION DEL PROGRAMA

El mismo consiste en realizar un relevamiento sobre el estado de las plazas y parques ya existentes y relevar los barrios del municipio que no cuentan con parques ni plazas.

El gobierno municipal presenta proyectos para la utilización de fondos de la Secretaria de Asuntos Municipales de la provincia de Salta, lo que nos permite llevar a cabo estos tipos de obras, tan necesarias en los diferentes barrios del municipio y así dar respuestas a las actuales necesidades de sus habitantes.

ASPECTOS GENERALES

El municipio de Chicoana se encuentra ubicado en el centro del Valle de Lerma en el departamento del mismo nombre aproximadamente a 50Km de Salta Capital, la misma es conocida como la Perla Tabacalera, ya que el cultivo primordial es el Tabaco, también es conocida como capital nacional del tamal comida típica de la zona. Los lugareños la llaman "pedacito de cielo escondido". Esta localidad del Valle de Lerma ofrece un turismo rural ideal para descansar y estar en contacto con la naturaleza. Sus casonas, de típica arquitectura colonial, rodean la plaza y parecen haber detenido el paso del

tiempo. La iglesia San Pablo es el edificio icónico del pueblo y su arquitectura colonial data del siglo XVIII.

Desde la capital Salteña se accede al municipio de Chicoana a través de la Ruta Nacional N° 68 que llega hasta la localidad de El Carril, para luego tomar hacia el Oeste la Ruta Provincial N° 33 hasta la Rotonda de Chicoana y acceder al pueblo por la Ruta provincial N° 32.

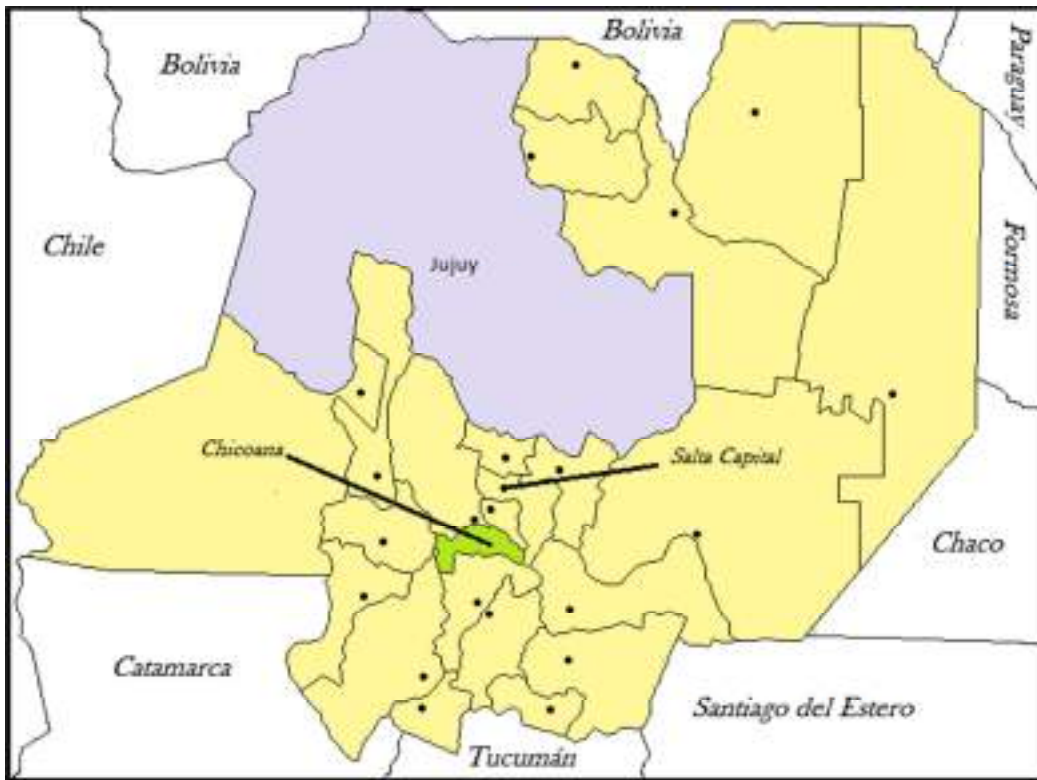
También se puede acceder por la zona Sur viniendo desde Cafayate por la Ruta Nacional N° 68 hasta el paraje Viñaco donde se empalma la Ruta Provincial N° 32.

Otras rutas provinciales nos permiten llegar al municipio al Este por Ruta Provincial N° 65 (Las Moras), al Sur por la Ruta provincial N° 32 (Viñaco y Chivilme), por la zona Oeste a través de la Ruta Provincial N° 33 (Quebrada de Escorpe, Cuesta de Obispo y los Valles Calchaquíes) y al Norte por la Ruta Provincial N° 76 (El Típal y Finca Entre Ríos)

Según datos del censo 2.010 la población de Chicoana era de 9.123 habitantes, actualmente cuenta con una población aproximada de 13.000 habitantes distribuidos en los diferentes parajes que comprende nuestro pueblo, ubicados en las periferias de nuestra localidad.



Ubicación del municipio: En el mapa de Salta



DESCRIPCION

Los parques infantiles y las áreas de recreo de nuestro municipio se han convertido en lugares cotidianos de encuentro en los que los niños y niñas disfrutan de los juegos, adquieren destreza motriz, se sociabilizan y cultivan diversas habilidades.

“Las ciudades son entidades económicas, sociales, políticas y culturales dinámicas, inmersas en un proceso permanente de cambio; la destrucción de edificios, la degradación del ambiente producen cambios cualitativos que las afectan significativamente”.

El espacio verde en un medio urbano en donde se simboliza la cultura ciudadana.

Si las sociedades y ciudades no promueven la integración, la inclusión social, el intercambio colectivo de experiencias y la construcción de una ciudadanía basada en las nociones de lo público y el bien común, jamás se requerirán espacios públicos y de encuentro social.

Las áreas verdes cumplen diversas funciones en las ciudades: mejoran el clima urbano, capturan contaminantes del aire, funcionan como pantallas contra el

ruido y proveen áreas de recreación y contacto con la naturaleza a la comunidad en la que se insertan.

Sin embargo, muchos espacios verdes se pierden por la presión ejercida por usos del suelo más competitivos y esto constituye una amenaza para la calidad de vida de los habitantes. Por otra parte, las áreas verdes de calidad agregan valor al área en la que se insertan, la hacen más atractiva, promueven la satisfacción del público y su participación.

Además, las ciudades concentran diversos problemas ambientales, como por ejemplo: contaminación del aire, impermeabilización, lo que genera condiciones totalmente diferentes a las de áreas circundantes. Estas características, a su vez, imponen restricciones específicas para la utilización de plantas y árboles dentro de la ciudad.

Todo lo dicho anteriormente nos muestra que manejar los espacios verdes dentro de una ciudad para contribuir a su mejor desarrollo va más allá del diseño paisajístico del mismo. No se trata solamente de aplicar ciertas reglas básicas en la elección y distribución de especies. Se trata de comprender la función de los espacios verdes, como parte de los espacios públicos de la ciudad, parte indispensable del ecosistema urbano, componente esencial de territorio y del imaginario urbano, lo que posibilita el desarrollo de una comunidad sana.

SITUACION ACTUAL

Actualmente el municipio cuenta con las siguientes plazas y parques:

- Plaza principal Martín Miguel de Güemes: Refaccionada con fondos del programa Lugares Mágicos del Banco Interamericano de Desarrollo, año 2.020 – 2.021. <https://fb.watch/fcAk3q371M/>
- Plaza del Barrio Nuestra Señora de la Candelaria: actualmente en obras con fondos de la Secretaría de Asuntos Municipales del gobierno de la Provincia de Salta.
- Plaza del Barrio Inmaculada Concepción
- Plaza del Barrio Virgen del Carmen.
- Plaza del Barrio Parque La Cruz: Construcción con fondos provinciales
- Plaza del Barrio Santa Rita: Refacción con fondos provinciales.
- Plaza del paraje Las Mora: Construcción con fondos provinciales.
- Plaza Barrio Batalla de Salta: Refacción con fondos municipales
- Plaza del Barrio Santa Teresita del Mollar: Construcción con fondos Nacionales de la Secretaría de habitad.
- Plaza Barrio la Rotonda: Construcción con fondos de la Secretaría de Asuntos Municipales del gobierno de la Provincia de Salta. Inaugurada el 11 de Agosto de 2.022 <https://fb.watch/fczqABDTtZ/>.

Barrios que no cuentan con plazas ni barrios:

- Barrio Virgen de Guadalupe.
- Barrio Cristo Rey
- Barrio San Cayetano
- Barrio Sueño de Chicoana I
- Barrio Islas Malvinas
- Barrio Juan Pablo II
- Loteo Las Paltas.

A fin de contemplar el **ODS 11 meta 11.7: “De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”** el municipio pretende continuar con este trabajo de construcción de plazas y parques, gestionando fondos provinciales y nacionales.

ANEXO FOTOGRAFIAS

PARQUE BARRIO SANTA TERESITA EL MOLLAR



PARQUE INFANTIL SARMIENTO



CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS

FONDO COMPENSADOR MUNICIPAL

----- Entre la **COORDINACIÓN DE ENLACE Y RELACIONES POLITICAS DE LA GOBERNACION DE LA PROVINCIA DE SALTA**, representada en este acto por su titular el C.P.N. PABLO ISMAEL OUTES, con domicilio en Avda. Los Incas s/n, de esta ciudad de Salta, en adelante **LA PROVINCIA**, por una parte y por la otra la **MUNICIPALIDAD DE CHICOANA**, representada en este acto por su Intendente, DN. ESTEBAN IVETICH, con domicilio en la sede municipal, en adelante **LA MUNICIPALIDAD**, convienen en celebrar el presente convenio de transferencia de fondos que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: LA PROVINCIA se obliga a transferir a LA MUNICIPALIDAD la suma de **\$ 6.209.081,77** (pesos seis millones, doscientos nueve mil, ochenta y uno con 77/100), en el marco del Fondo Compensador Municipal.

SEGUNDA: DESTINO: LA MUNICIPALIDAD destinará los fondos a la ejecución de la Obra "**PLAZA LA ROTONDA Y PLAZA NTRA. SEÑORA DE LA CANDELARIA - CHICOANA - DPTO. CHICOANA**", con un plazo de ejecución de 180 días corridos, cuya ejecución será realizada a través de la Municipalidad, conforme a documentación técnica que obra en la Municipalidad.

TERCERA: RESPONSABILIDAD: Las partes dejan establecido que la MUNICIPALIDAD es la única responsable por la ejecución de los trabajos (asumiendo la responsabilidad civil en los términos del C.C.C.); por la eventual subcontratación de cualquier prestación con terceros; por la correcta terminación de la obra; por cualquier perjuicio - derivado de la misma - a terceros y/o a operarios intervinientes en su construcción, ya sean empleados del Municipio o personal contratado al efecto, para cuya cobertura la Municipalidad debe contratar todos los seguros y A.R.T. correspondientes la Ley 19587, manteniendo indemne y liberando a la Provincia por cualquier cuestión y/o reclamo derivado de la ejecución de la obra. El Municipio se compromete colocar el cartel de obra, a designar el director técnico de la obra y a hacer cumplir las medidas y protocolos sanitarios y de seguridad establecidas para la prevención del contagio de coronavirus.

CUARTA: MODALIDAD DE LA TRANSFERENCIA: La modalidad de la transferencia se establece mediante un anticipo equivalente al 30 % del monto contractual y el saldo contra certificación de avance de obra.

La transferencia de la suma acordada queda supeditada a la disponibilidad financiera del Ministerio de Economía y Servicios Públicos, situación que no generará ningún derecho a reclamo por intereses.

QUINTA: RENDICION: Una vez concluidos los trabajos, la MUNICIPALIDAD se compromete a presentar un informe sobre la afectación de los fondos recibidos al destino indicado, acreditando la correcta terminación de los mismos con la conformidad técnica de la Secretaría de Obras Públicas Municipal

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Salta a los 30 de septiembre de 2021.-



Municipalidad de Chicoana

-Provincia de Salta-

Calle El Camon N° 170. Tel. 387-4907207

MEMORIA DESCRIPTIVA

DENOMINACION DE LAS OBRAS: "PLAZA LA ROTONDA Y PLAZA NTRA. SRA DE LA CANDELARIA".

ORGANISMO COMPETENTE: Municipalidad de Chicoana.

UBICACIÓN: B° La Rotonda y B° Ntra. Sra. de La Candelaria- Chicoana.

POBLACION BENEFICIADA: La ejecución de estas obras beneficiará directamente a una población estimada de 300 familias.

OBJETO DE LA OBRA: La obra tiene por objeto construir las plazas en dichos barrios.

Chicoana es una localidad que se encuentra a 41.4 km de la capital de la provincia. Es cabecera del departamento del mismo nombre.

Esto nos lleva a solicitar la utilización de fondos de la Secretaria de Asuntos Municipales, que nos permita llevar a cabo estas obras, tan necesarias en estos barrios y dar respuestas a las actuales necesidades de sus habitantes.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

PARQUES



Los parques infantiles y las áreas de recreo de nuestras ciudades se han convertido en lugares cotidianos de encuentro en los que niños y niñas disfrutan de los juegos, adquieren destreza motriz, se sociabilizan y

cultivan diversas habilidades. Es fundamental comenzar resaltando la importancia que tiene en nuestra sociedad actual **la protección del menor.**




Ing. RUBÉN GUANUCO
Director de Infraestructura
y Planificación
MUNICIPALIDAD DE CHICOANA

Se emplazarán una variedad de juegos como caballitos, sube y baja, calesitas de cuatro asientos, columpios grandes para tres sillas, calesita grande. Se colocaran merenderos de hormigón, bancos de maderas e hierro fundido, columnas de alumbrado.

PLAZA

La materialización del proyecto consiste en realizar la limpieza del terreno con la provisión del servicio de agua corriente.

El rubro Electricidad, consiste en la instalación de 12 (doce) columnas metálicas de luces dobles. Cada columna, todo con su correspondiente cableado mas la instalación de bocas. Instalaciones internas, luces y tomas. Cuatro bancos de madera con estructura de hierro fundido y la construcción de la caminería correspondiente.

Específicamente se busca avanzar en la consolidación de una identidad propia de esa barriada y de esa manera reforzar la importancia del espacio público como lugar de máximo uso y disfrute por parte de la niñez y la juventud.

La liberación de una gran cantidad de suelo urbano, ubicado en un punto estratégico del barrio genera las condiciones para la creación de una nueva centralidad que permita intervenciones (juegos infantiles y deportivos) que transformen el perfil urbano del barrio.

PRESUPUESTO DE OBRA: El presupuesto de la obra asciende a la suma de \$ 6.300.000,00 (PESOS Seis millones trescientos mil con 00/100).

PLAZO DE EJECUCIÓN: Seis (6) meses.




Ing. RUBÉN GUANUCO
Director de Infraestructura
y Planificación
MUNICIPALIDAD DE CHICÓANA

ACTA DE ENTREGA Y TOMA DE POSESION

En la Ciudad de Salta, Provincia de Salta, el día 09 de Abril del año 2021, entre la **SECRETARIA DE FINANCIAMIENTO y PLANIFICACION FINANCIERA del MINISTERIO DE ECONOMIA y SERVICIOS PUBLICOS**, Unidad Ejecutora del Programa de Desarrollo Turístico Sustentable de la Provincia de Salta, Préstamo BID N° 2835/OC-AR, con domicilio en calle Alvear N° 538 de la Ciudad de Salta, representada en este acto por la Sra. Secretaria **CPN. MIRTA LILIANA CORONA** y la Coordinadora General de la Unidad Ejecutora del Programa **LIC. PATRICIA ULLOA**, por una parte y en adelante denominada **LA UEP**, y el **MUNICIPIO DE CHICOANA**, con domicilio en calle El Carmen N° 179 de la Localidad de Chicoana, representado en este acto por su Intendente, **Sr. ESTEBAN SERGIO IVETICH**, por la otra parte, y en adelante denominada **EL MUNICIPIO**, en conjunto denominadas **LAS PARTES**, suscriben la siguiente Acta de Entrega y Toma de Posesión:

ANTECEDENTES: En el marco de la ejecución del Programa de Desarrollo Turístico Sustentable de la Provincia de Salta, financiado con fondos provenientes del Préstamo BID N° 2835 OC-AR suscripto entre la Provincia de Salta y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la **UEP** ha llevado a cabo la Licitación Pública Nacional N° 03/10 para la contratación de la obra denominada **“PLAZA GÜEMES EN EL MUNICIPIO DE CHICOANA”**, la que fue adjudicada a la firma Juan Pedro Garín Construcciones mediante Resolución N° 67/2019 de la Secretaría de Financiamiento de fecha 23/09/2019.

La obra contratada se ejecutó conforme los términos del contrato de obra suscripto por las **PARTES** en fecha 02/10/2019, aprobado por medio de la Resolución N° 223/19 de Ministerio de Economía de fecha 04/11/2019, sus respectivas adendas y los requerimientos de los documentos de la licitación pública nacional.

Habiéndose verificado la ejecución de la obra con su equipamiento, la provisión de los bienes contratados y el cumplimiento de las demás obligaciones referidas a los trabajos, en fecha 09 de Abril la inspección de la obra y el representante técnico de la contratista suscribieron Acta de Recepción Provisoria.

La obra se encuentra en condiciones de ser entregada en forma definitiva al **MUNICIPIO**.

Por ello **LAS PARTES** acuerdan lo siguiente:

PRIMERO: La **UEP** procede a entregar al **MUNICIPIO**, quien recibe de plena conformidad, la obra denominada **“PLAZA GÜEMES EN EL MUNICIPIO DE CHICOANA”**, la que fue ejecutada por la empresa Juan Pedro Garín Construcciones conforme los lineamientos previstos del contrato de obra suscripto, sus respectivas adendas, el pliego y demás documentación de la Licitación Pública Nacional N° 03/2019 de la Secretaría de Financiamiento.

SEGUNDO: A partir de este acto el **MUNICIPIO** asume la plena y total responsabilidad sobre la conservación y mantenimiento de las obras y el equipamiento que integran las mismas, como los bienes que se proveen, y que en este acto se entregan.

TERCERO: El **MUNICIPIO** se compromete a mantener, en forma constante y permanente, con fondos propios, las obras en el estado en el que le son entregadas con su equipamiento y los bienes que se proveen, y a tomar las medidas que sean necesarias para el normal y correcto funcionamiento de las mismas.

CUARTA: El **MUNICIPIO** tendrá a su cargo la elaboración de informes sobre el estado de las obras, que serán enviados a la UEP en forma anual durante un período de tres años para su remisión al Banco Interamericano de Desarrollo.

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Salta a los 09 días del mes de Abril del año 2021.


SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y
FINANZAS PÚBLICAS


ESTEBAN SERRANO VETTORI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE CHOCUYA

Obra: "PLAZA GÜEMES" EN EL MUNICIPIO DE CHICOANA
 Expte: 272-24366/2019-0.-
 Comitente: Secretaría de Financiamiento - Programa de
 Desarrollo Turístico Sustentable de la Provincia de Salta.
 Contratista: JUAN PEDRO GARIN CONSTRUCCIONES

Inspección: Secretaría de Financiamiento.
 Licitación Pública Nacional LPN Nº 03/19
 Plazo de Obra: 12 meses.
 Fecha de Inicio de Obra: 06 / 11 / 2019

Salta, 9 de Abril de 2021

ACTA N°04: RECEPCIÓN PROVISORIA

En el Municipio de Chicoana a los 9 días del mes de Abril de 2021, se reúnen por la Unidad Ejecutora Provincial, el Inspector de la Obra Ing. César Soto y el Gerente de Obra Arq. José López; y en representación del Comitente, por una parte y el Arq. Marcelo Fabián Escosteguy en representación de la CONTRATISTA, por la otra, a los efectos de proceder a labrar la presente acta de Recepción Provisoria de la Obra "PLAZA GÜEMES EN EL MUNICIPIO DE CHICOANA", en un todo de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Se ha verificado la ejecución de los trabajos y el cumplimiento de las demás obligaciones referidas a los trabajos contratados de acuerdo con lo estipulado en Pliegos, encontrándose la obra en condiciones de ser recibida provisionalmente.

En este acto se está recibiendo el espacio urbano y la plaza Güemes con su correspondiente equipamiento:

- 40 faroles perimetrales sobre edificaciones,
- 26 faroles recuperados,
- 10 luminarias reubicadas,
- 51 luminarias empotradas sobre pircas,
- 41 bancos simples,
- 14 bancos romanos premoldeados,
- 21 cestos de basura,
- 4 bebederos,
- 140 Bolardos de hierro fundido,
- Fuente nueva.

Del mismo modo, se recibe la Casa de la Magia en las condiciones adecuadas y con el siguiente equipamiento:

- 2 LED Smart Display / 4k / Mac / Win 55" c/soportes
- 2 LED Smart Display / 4k / Mac / Win 60" c/soportes
- 2 PC de última generación para reproducción de alta definición de imagen y sonido.
- 4 un Parlantes, potencia 20 W.
- 2 un Parlantes, potencia 10 W
- 1 un Micrófono inalámbrico,
- Conexión Router Wi-Fi masivo y extensoras de señal.
- Cable HDMI 40 mts.

Ing. César Soto
 INSPECTOR DE OBRA
 SECRETARÍA DE FINANCIAMIENTO

JUAN PEDRO GARIN CONSTRUCCIONES
 Arq. MARCELO ESCOSTEGUY
 Representante Técnico

Arq. José López
 GERENTE DE OBRAS
 SECRETARÍA DE FINANCIAMIENTO

ESTEBAN SERGIO IVETICH
 INTENDENTE
 MUNICIPALIDAD DE CHICOANA



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.08.29 13:53:28 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.08.29 13:53:29 -03:00

1. Título de la experiencia o proyecto.

ORDENANZA DE ARBOLADO PÚBLICO Y CINTA VERDE. MUNICIPALIDAD DE TOTORAS (SANTA FE).

2. Breve resumen de la experiencia o proyecto.

Históricamente, la ciudad de Totoras se caracterizó por una amplia infraestructura de servicios urbanos, pronta urbanización de nuevos sectores y, desde los primeros tiempos, la exigencia a los frentistas de construir las veredas correspondientes para facilitar el desplazamiento de personas por la misma. A la par de esto siempre se intentó dotar a cada nueva cuadra abierta del arbolado público correspondiente, aunque la falta de planificación, compatibilización de normas y control hicieron que con el tiempo éste fuera perdiendo presencia ante el avance de las veredas.

La idea surge dentro del nuevo grupo de trabajo de gobierno para el período 2019-2023, bajo la mirada de los nuevos paradigmas de sustentabilidad en la gestión de la urbanización, bienestar y cambio climático. En este sentido, entendimos que las regulaciones de vereda y arbolado debían ser compatibilizadas y no tratadas por separado e independientemente, ya que legislaban sobre la misma problemática de gestión de suelo -el mismo espacio público sobre el cual habitan y se desplazan nuestros ciudadanos-, y con el objeto de generar mayor preponderancia del verde urbano, la consolidación del arbolado, y la necesidad de garantizar cinta verde en todo el ejido urbano, transformando así el paisaje y la calidad de vida de nuestros vecinos.

La propuesta normativa nace ante la necesidad de adecuar las legislaciones vigentes en ese momento sobre veredas (Ord. N° 434/00) y arbolado público (Ord. N° 764/08), por lo expuesto anteriormente, a los riesgos ambientales y planificaciones elaboradas por la Municipalidad en materia ambiental sobre Inventario de Gases de Efecto Invernadero (año base 2014) y Plan Local de Acción Climática (2019).

Por todo ello, desde la asunción del nuevo gobierno local se coordinaron reuniones entre las áreas de Obras Públicas y Planeamiento, Obras Particulares, Arbolado Público, Ambiente, Gobierno y Ciudadanía e Intendencia Municipal, se analizaron las diferentes problemáticas, se establecieron objetivos y necesidades, se prerredactó y analizó el proyecto, se fue reelaborando hasta que luego de muchos meses de trabajo finalmente fuera presentado ante el Concejo Municipal, explicado, debatido, para obtener sanción total en fecha 17/12/20 a través de la Ordenanza N° 1.456/20. Una vez aprobado, se procedió a elaborar comunicación a profesionales y público en general a través de los distintos medios de comunicación y difusión del Municipio, para su puesta en marcha.

Si bien la implementación es lenta porque la misma se observa casi exclusivamente en

veredas donde sus propietarios requieren de la obtención de un final de obra o libre deuda, cada vereda ejecutada bajo la nueva normativa va marcando la diferencia con el resto en paisaje y suma de verde urbano.

3. Contexto en el que se implementó o en el que se prevé implementar.

La propuesta abarca todo el ejido urbano de la ciudad, al cual es aplicable y exigible la construcción y mantenimiento de veredas, y la plantación, el cuidado y protección del arbolado público, por lo cual su magnitud es importantísima ya que en éste sector del distrito vive más del 95% de la población de Totoras.



Los problemas fundamentales que le dan origen, sin ser taxativos, son:

- la falta e irregularidad de veredas (su costo en muchos casos hacía que no se ejecutara o mantuviera en condiciones, ni tampoco se coaccionaba a su ejecución en los casos

- de no haberla por cuestiones de conveniencia política y/o económica para el vecino);
- la falta de espacios verdes al frente de la mayoría de viviendas (ya que se exigía un mínimo de vereda, pero nada impedía construir más, o incluso su totalidad hasta el cordón);
 - la falta de árboles al frente de la muchas de viviendas (se regulaba su existencia, pero no se obligaba a tenerlo);
 - los conflictos entre arbolado y vereda cuando los primeros eran “ahogados” por las mismas (por lo que se observaban roturas y posteriormente los vecinos ya no querían más árboles);
 - las altas temperaturas registradas en gran parte de la zona urbana en veredas y calles, durante gran parte de las temporadas de primavera y verano (efecto isla de calor por falta de sombra y mucha superficie reflectante).

En vigencia hasta la fecha se encontraban las Ordenanzas N° 434/00 (Veredas) y N° 764/08 (Arbolado Público), los que constituían el único antecedente legal y marco regulatorio, siendo que a nivel provincial rige sobre la norma municipal la Ley N° 13.836/18 de Arbolado Público, a la cual la normativa local debía adecuarse. En otro aspecto, formaron parte de la base documental el Inventario de Gases de Efecto Invernadero (2015, año de base 2014) y el Plan Local de Acción Climática (2019), entre los cuales se encuentra como amenaza la posibilidad evidente y creciente de sufrir anegamientos por inundaciones, y como medidas a tomar la regulación de veredas que promueva la cinta verde y el censo de arbolado, entre otras.

4. Descripción de la experiencia o proyecto.

El proyecto consistió en una reforma normativa, que implicaba la abrogación de dos normas (Ordenanzas de veredas y arbolado público), y la elaboración de un nuevo marco regulatorio único, bajo los nuevos paradigmas de urbanización y sustentabilidad. Sus objetivos principales, siendo necesario destacar que sus impactos son muchos más que los que podemos identificar, fueron:

- reducción de anegamientos, elevar la capacidad de retención de agua y reducir la saturación del servicio de escurrimiento en ocasiones de tormentas;
- mejorar la calidad de aire en toda la zona urbana de la ciudad;
- proteger el arbolado público y preservar parte de la biodiversidad intervenida con la urbanización, y también para reestablecer la presencia de especies autóctonas;
- consolidar y ampliar la cinta verde y el arbolado público;
- reducir el ancho de veredas y ochavas;
- reducir y/o eliminar la conflictividad entre vereda y arbolado;
- reducir las temperaturas sobre veredas y asfalto en épocas de primavera y verano

(efecto isla de calor);

- embellecer el paisaje urbano;
- reducir emisiones de gases de efecto invernadero, mitigar los efectos del calentamiento global y adaptarse a sus consecuencias.

Los actores implicados en el proyecto son la Municipalidad de Totoras y todos los propietarios y vecinos de la zona urbana. Indirectamente, fueron considerados también los obreros y profesionales (arquitectos y maestros mayores de obras) de la construcción. Las áreas del gobierno local involucradas fueron: la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, Obras Particulares, Catastro, Arbolado Público, Ambiente, Secretaría de Gobierno y Ciudadanía, asesoría jurídica e Intendencia Municipal; y luego de la elaboración del proyecto la participación del Concejo Municipal para su aprobación correspondiente.

Los recursos involucrados fueron los propios recursos humanos del Municipio, siendo previsto en la normativa afectar los recursos materiales necesarios para propender a la más pronta regularización de las veredas y plantación de por lo menos un árbol por frente de vivienda.

Su implementación se estableció de manera inmediata a la entrada en vigencia de la Ordenanza (10 días de su promulgación), para lo cual fue necesario poner en conocimiento inmediato a arquitectos y maestros mayores de obras, a quienes se notificó de manera personal, y a la ciudadanía en general a través de la publicidad de la misma por todos los medios de difusión y comunicación municipales. Al tratarse de una norma general, el proyecto sigue vigente, sin modificaciones hasta el momento, y lo seguirá siendo hasta una eventual modificación o abrogación, por lo cual mientras tanto seguirá resultando aplicable a todo el ejido urbano actual y sus futuras ampliaciones.

5. Resultados alcanzados o que se prevén alcanzar.

Con esta normativa se pretende, en el mediano o largo plazo, lograr la consolidación total de cinta verde, la implantación de al menos un árbol por frente de propiedad, y la uniformidad de ancho de veredas en todo el ejido urbano. Hasta el momento no puede determinarse sus impactos con total certeza, previéndose realizar un relevamiento de los finales de obras emitidos previa y posteriormente a la sanción de la misma, así como también la cantidad de reclamos de rotura de veredas por árboles con vereda adecuada y sin regularizar.

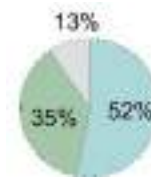
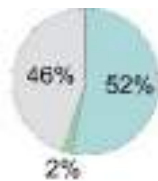
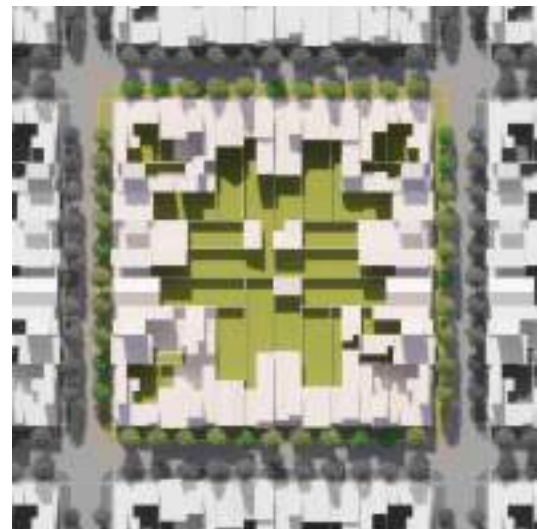
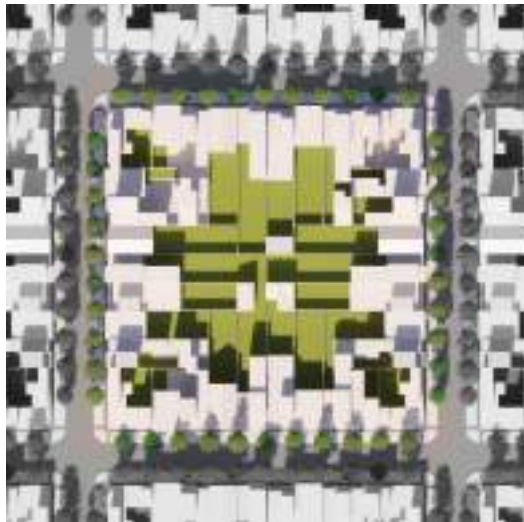
El resultado más inmediato se verifica en cada vereda que se adecúa a la nueva normativa, donde se puede observar la cinta verde predominante, lo cual conlleva un mejor desarrollo del arbolado implantado en la misma, y la mayor superficie absorbente para precipitaciones. Mayormente, este proceso se da en casos donde el propietario

requiere de certificado de final de obra o libres deudas.

Comparativa Vista aérea manzana ancho de calle 20m con porcentajes de ganancia en espacios verdes

Vista Aérea anterior ordenanza con ocupación máxima de veredas

Vista Aérea con ordenanza nueva con ocupación máxima de veredas



Comparativa de ocupación mínima y máxima entre Ordenanza anterior y ordenanza nueva si se aplicara en el total de calles del municipio

ANTERIOR ORDENANZA CON OCUPACIÓN MÍNIMA DE VEREDA



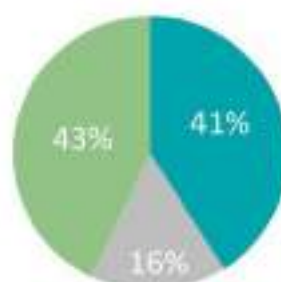
ANTERIOR ORDENANZA CON OCUPACIÓN MÁXIMA DE VEREDA



NUEVA ORDENANZA CON OCUPACIÓN MÍNIMA DE VEREDA



NUEVA ORDENANZA CON OCUPACIÓN MÁXIMA DE VEREDA



■ CALLE ■ VEREDA ■ VERDE

Vereda Anterior

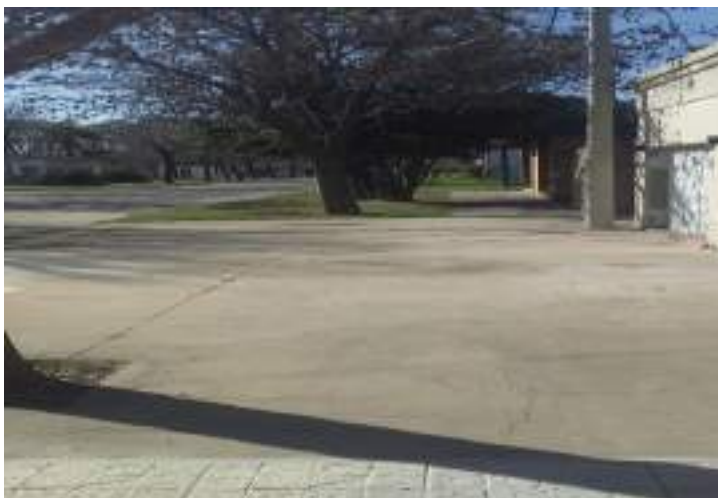


Vereda reglamentaria a la par de vereda antirreglamentaria

Vereda Nueva



Levantamiento de veredas que genera mas espacio verde en relación al árbol urbano



6. Consideraciones para su replicabilidad en otros gobiernos locales / provinciales.

Prácticamente todos los municipios y comunas de nuestro país tienen regulaciones sobre arbolado público y veredas, por tanto, la norma se considera total e íntegramente replicable en todo el mismo, ya por la compatibilización entre regulación del arbolado y las veredas, por la preponderancia establecida para la cinta verde, por la mínima medida exigida para veredas, por la obligatoriedad de existencia de al menos un árbol por frente de vivienda, entre otros aspectos que habitualmente no se encuentran regulados en dicho sentido.

Así mismo, puede ser replicada de manera idéntica, adaptando solamente la denominación de Avenidas y Bulevares, y para localidades de otras provincias adaptando o adecuando a sus normativas provinciales, o puede ser replicada en partes (sólo lo pertinente a arbolado público, sólo lo pertinente a veredas, o incorporando solamente algunas medidas principales como las enumeradas en el párrafo anterior.

7. Anexo con la documentación oficial de la normativa vinculada a la política implementada o proyecto postulado.

ORDENANZA N° 1456

VISTO:

Las Ordenanzas N° 434/00 y N° 764/08, regulatorias de la obligación de construcción de veredas y arbolado público, respectivamente; y,

CONSIDERANDO:

Que debido al año de sanción de las mismas, se observa la necesidad de adecuación a los tiempos actuales y normativa supralocal, y siendo que nuestra Ciudad de Totoras ya no es similar debido al gran crecimiento desarrollado en su traza urbana;

Que resulta además conveniente compatibilizar ambas Ordenanzas en un único cuerpo normativo, ya que las dos establecen regulaciones sobre el mismo espacio público;

Que la urbanización supone la destrucción del suelo fértil, la ruptura entre el suelo y la atmósfera, el traslado de los cursos de agua, la impermeabilización de los suelos, entre otros impactos, por lo que es necesario intentar garantizar la mayor proporción de suelo libre de urbanización para cumplir su función natural;

Que esta gestión desea promover el uso e implementación de cinta verde, la cual arroja los siguientes beneficios, entre otros:

- Reducción de anegamientos: la vegetación funciona como una esponja que absorbe gran parte de las lluvias, retardando el escurrimiento de la zona circundante. El suelo permeable permite conservar el drenaje natural hacia las napas y el ciclo de retorno de humedad a la atmósfera por evaporación.
- Reducción de la temperatura: la temperatura se ve aumentada de manera no natural por el calor originado por los vehículos, los reflejos en el asfalto y los procesos industriales, entre otros factores. Por el contrario, se refresca el aire debido al proceso de evaporación y transpiración de la maleza.
- Preservación de la biodiversidad: evitando la intervención del suelo se preserva la diversidad existente en la biósfera.
- Mejora la calidad del aire: la vegetación también realiza fotosíntesis.
- Favorece el correcto desarrollo de los árboles: al disponer de mayor superficie para tomar agua y nutrientes que se incorporan a la tierra, prolongando su vida, favoreciendo su estabilidad, etc.
- Embellecimiento urbano: ampliando las cintas verdes el paisaje urbano se torna mucho más agradable;
- Reducción de costos: reduce la necesidad de construcción y mantenimiento de veredas, problemas de roturas ocasionados por caños o árboles, etc., tanto para el

vecino como para los servicios públicos;

Que es necesario destacar la necesidad apremiante de preservación y potenciación del arbolado público debido a la gran cantidad de beneficios que brinda, siendo entre otros, la provisión de oxígeno, retención de polvo y vientos, amortiguamiento del efecto “isla de calor”, y depresión de napas. A modo de ejemplo se destaca el caso de la ciudad de Santa Fe, que luego de la trágica inundación sufrida en el año 2003 incorporó en su plan de riesgo la ampliación de espacios verdes en aceras como atenuante; que se encuentra como una de las mayores dificultades para el correcto desarrollo del arbolado público, la armoniosa convivencia con veredas para evitar que impidan su adecuado crecimiento y/o que el mismo ocasione su rotura;

Que esta Ciudad ha realizado su Inventario de Gases de Efecto Invernadero y posteriormente su Plan de Acción Climática, entre los cuales se encuentra como amenaza la posibilidad evidente y creciente de sufrir anegamientos por inundaciones, y como medidas a tomar la regulación de veredas que promueva la cinta verde y el censo de arbolado, entre otras;

Que ante la necesidad de propender a la construcción de veredas por parte de los particulares frentistas, surge imperioso el establecimiento de una cinta verde para garantizar un mejor desarrollo del arbolado emplazado en la misma, al mismo tiempo que permite conservar suelo absorbente reduciendo la conducción de agua de lluvia a los escurrimientos pluviales, dotando a las aceras de una porción mayor de césped que el que presentan en la actualidad, sobre todo en la zona del centro de nuestra ciudad;

Que el cuidado del arbolado público no es sólo una obligación legal, sino un deber ineludible en función de la preservación del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes;

Que conforme dicho marco y objetivos, se torna imperioso contar con una legislación concreta y actualizada que contemple las distintas situaciones que pueden darse para garantizar el cumplimiento de dichas metas; que resulta indispensable para el desarrollo local en condiciones de equilibrio ambiental, propender a la existencia y consolidación de un arbolado público abundante, armonioso, diverso y preferiblemente autóctono, que conviva y regule aspectos vinculados como son las veredas, tendidos aéreos, limitaciones a la actividad privada, etc.

Por todo ello, el Concejo Municipal de la Ciudad de Totoras, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su propio Reglamento Interno, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

TITULO I – DEL ARBOLADO Y LA CINTA VERDE

CAPITULO I - OBJETO

ARTICULO 1º).- La presentes disposiciones tienen por objeto proteger el arbolado público, estimular su implantación y garantizar la construcción de veredas en armonía con éste, asegurando un corredor verde que permita su correcto desarrollo y la máxima absorción de agua de lluvia posible. De este modo se intentará atenuar los efectos del cambio climático, como son la suba de temperatura promedio, golpes de calor y anegamientos por precipitaciones, entre otros.

CAPITULO II - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 2º).- Se considera Arbolado Público, sujeto a la exclusiva potestad administrativa de esta Ordenanza y de la Ley Provincial N° 13.836/18 o la que en el futuro la reemplace, al existente en calles públicas, plazas, parques, espacios verdes y lugares o sitios públicos dentro de la jurisdicción municipal sin importar quien lo implantase en su oportunidad.

Se entiende por cinta verde al corredor que conforma el espacio de preservación de suelo que debe existir entre la vereda reglamentaria y el cordón de la calzada de circulación de vehículos, que deberá encontrarse siempre libre de objetos y construcciones, estar cubierto siempre con tierra o césped, y que tendrá como fin único la absorción de agua de lluvia, salvo las excepciones establecidas en la presente y/o debidamente autorizadas.

ARTICULO 3º).- La Municipalidad de Totoras, por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, es la única autorizada y responsable de la planificación, plantación, conservación, erradicación y recambio del arbolado público, en el marco de lo establecido por las normas citadas.

ARTICULO 4º).- Establézcase la obligación para todo propietario frentista de poseer, por lo menos, un (1) ejemplar arbóreo en su vereda, exceptuándose de esta obligación lotes con frente inferior a siete (7) metros cuando se determine por la Municipalidad de acuerdo a las dimensiones de la vereda y el tendido de los servicios, caso en el cual se deberá colocar uno (1) o más arbustos. Cuando el frente de la propiedad supere los quince (15) mts. la obligación se extenderá a un mínimo de dos (2) ejemplares.

Las propiedades ubicadas en esquinas serán consideradas como distintas en cada uno de sus frentes.

CAPITULO III - DE LA PLANTACION

ARTICULO 5º).- La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento es la única dependencia que podrá plantar, podar y/o sustituir el arbolado público de la ciudad de Totoras, o autorizar a ello, previo estudio técnico del profesional designado al efecto,

teniendo como norma la uniformidad de especies por zonas, barrios, cuadras y/o calles, siempre que dicha uniformidad fuera posible y aconsejada por dicho profesional, propendiendo siempre al incremento de la masa forestal total de arbolado público.

Se promoverá también la plantación de especies fundamentalmente autóctonas, con gran capacidad de absorción de agua y/o dióxido de carbono (CO₂), según los anchos de veredas y porte de las mismas.

ARTICULO 6º).- Queda prohibido a los frentistas implantar especies arbóreas en las veredas, sin el asesoramiento y autorización por escrito de la citada Secretaría.

En caso de plantaciones sin la mencionada autorización, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer su retiro por parte de quien lo plantó o por un tercero a su cargo, sin que ello de derecho a reclamo alguno por parte del infractor.

ARTICULO 7º).- La apertura y/o ensanche de calles llevará consigo la obligación, por parte de la Municipalidad, de plantar árboles a ambos costados de la calzada. Solamente se la eximirá de la plantación de árboles en aquellos casos de existencia fehaciente de obras o accesos lo impidan. En caso de loteos residenciales o comerciales/industriales que requieran autorización municipal, dicha obligación caerá en cabeza del loteador, según lo dispuesto mediante Ordenanza N° 1.233/16 para el primer caso.

ARTICULO 8º).- La cinta verde será la superficie destinada a contener el forestal siendo la máxima posible y se corresponderá con el espacio restante entre el ancho de vereda previsto en los Artículos 31° y 32°, y el cordón de la calzada, sin limitación longitudinal. A los efectos de evitar el levantamiento de las veredas por las raíces de los árboles, el frentista deberá construir un cordón de HºAº de 0,50 mts. de profundidad como limite entre la vereda y cinta verde, paralelo a la línea municipal, según Anexos 4 a, 4 b y 4c.

ARTICULO 9º).- El distanciamiento del árbol, respecto de la línea de cordón de la vereda, de la línea municipal y continuidad de ochava, como asimismo el distanciamiento entre ejes de árboles y las especies y variedades aptas para la implantación, serán propuestas por el/la profesional designado/a al efecto por la Municipalidad de Totoras, conforme a la experiencia, planes y estudios técnicos que posea, a las características del lugar, a la variedad predominante del entorno, al ancho de la calzada y vereda, a las redes de infraestructura existente y a cualquier otro elemento de equipamiento urbano.

ARTICULO 10º).- Los responsables de los proyectos de loteos deberán presentar ante la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento la solicitud de permiso de plantación del arbolado público, en los términos de la Ordenanza N° 1.233/16.

CAPITULO IV - DE LA CONSERVACION

ARTICULO 11º).- Es obligación de los propietarios, inquilinos u ocupantes frentistas la

colaboración con el Municipio en el control para mantener en óptimas condiciones al arbolado implantado frente a la propiedad y propender a su normal desarrollo, siendo su responsabilidad comunicar inmediatamente a la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento cualquier anomalía que detectase en su cuidado o normal vegetación. En este sentido, deberá informarse cualquier cuestión relativa a plagas, daño, decrepitud y/o cualquier aspecto que permita advertir daño o peligro al árbol o a los bienes.

El propietario será responsable por los daños causados al arbolado público existente frente a su propiedad, salvo la prueba eximente a su cargo de la responsabilidad de terceros.

ARTICULO 12º).- Queda prohibido a toda persona, empresa privada o estatal efectuar cortes, despuntes, podas aéreas o radiculares, talas o erradicaciones del arbolado público, debiendo estas tareas ser realizadas exclusivamente por personal especializado del Municipio. Excepcionalmente, podrá autorizarse el trabajo particular sobre el arbolado público, previa presentación de solicitud y bajo sus estrictas indicaciones, asumiendo totalmente sus riesgos y demostrando aptitud suficiente.

Quien habiendo sido autorizado bajo lo dispuesto en el presente Artículo, no respetara las indicaciones realizadas por el profesional municipal, será pasible de multa por falta considerada gravísima.

ARTICULO 13º).- Cuando el arbolado público afecte líneas existentes de electricidad, teléfonos, televisión por cable, música, sistemas de internet o redes subterráneas de gas, agua, cloacas, etc., las empresas interesadas en su mantenimiento deberán presentar el correspondiente reclamo por Mesa de Entradas de la Municipalidad con una antelación mínima de veinte (20) días, a los efectos de dar lugar al trámite administrativo, y preferentemente para que los trabajos solicitados se realicen entre los meses de mayo, junio y julio de cada año, salvo casos de fuerza mayor en los que el pedido se realizará con carácter de urgente.

La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento no autorizará sobre ninguno de los trabajos enunciados en el párrafo anterior sin contar con el dictamen previo de un profesional en la materia, acerca de la necesidad de los mismos.

Cuando se presente una situación de emergencia que afecte alguna de las instalaciones mencionadas en el primer párrafo y ponga en riesgo la vida de personas y/o bienes o la continuidad del servicio, la empresa afectada podrá efectuar las reparaciones con la urgencia requerida, cursando comunicación inmediata a la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento o personal municipal de guardia para que envíe personal especializado que supervise las tareas.

ARTICULO 14º).- Para la realización de nuevos tendidos subterráneos o aéreos, las empresas interesadas deberán presentar a la Municipalidad el correspondiente

proyecto, el cual podrá ser aprobado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, en el caso que no afectara el arbolado existente. En caso de perjudicar a algún árbol, se indicará al ente solicitante las modificaciones a realizar en el proyecto para salvaguardar el arbolado público, en todo caso en que ello fuera posible, y en su defecto, las reposiciones a realizar.

ARTICULO 15°).- No se emitirá permiso de colocación de toldos, avisos, carteles o letreros salientes en la vía pública, cuando la distancia al tronco y/o ramas importantes del árbol, sea inferior a 2,00 mts., medida desde el eje del tronco.

ARTICULO 16°).- Queda prohibido fijar en el arbolado público elementos tales como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, enredaderas o plantas trepadoras, ni ningún otro elemento.

Asimismo, queda prohibido barnizar, pintar con cal o cualquier otro tipo de pintura, troncos y/o ramas del arbolado público, como así tampoco realizar tratamientos fitosanitarios, sin la debida autorización.

ARTICULO 17°).- En ningún caso se permitirá que el contrapiso, revestimiento o cualquier otra intervención de la vereda impida el normal crecimiento del arbolado. Los propietarios frentistas serán responsables de proveer el espacio libre y cinta verde para el árbol a fin de que no se produzca el estrangulamiento del fuste.

Quedarán exceptuados únicamente de la prohibición establecida en el párrafo anterior, las actividades comerciales habilitadas para el uso de espacio público, y solamente según los materiales y modelos establecidos en Anexos N° 2.

Deberán contemplarse las interrupciones a la cinta verde, solamente en el caso de los accesos vehiculares a cocheras, garajes o playas de estacionamiento, los que no podrán superar el ancho de 2,50 mts. según Anexo N° 3, como así también para la senda peatonal conducente directamente al acceso principal del inmueble y el acceso a rampas para tránsito de personas con discapacidad, las que no podrán superar el ancho de 1,20 mts. Los frentistas que requieran ocupar

cinta verde en más de un setenta y cinco por ciento (75%) con estas interrupciones, solamente podrán realizarlo mediante las intervenciones establecidas en Anexo N° 2.

En los casos en que los propietarios no se ajusten a lo requerido, luego de un plazo razonable desde su intimación, se realizaran los trabajos necesarios por administración y con cargo al propietario. Idéntico criterio se aplicara para el retiro de hierros, rejillas, parrillas y/o chapas que perjudiquen el normal crecimiento del árbol.

ARTICULO 18°).- Queda prohibido introducir en los árboles y/o verter en las veredas o cintas verdes, aguas servidas o que contengan hidrocarburos, detergentes, ácidos, alcalinos, herbicidas, grasas y en general cualquier producto o sustancia que pueda afectar la vida o lozanía del arbolado público.

ARTICULO 19º).- Los árboles, troncos, ramas y demás desechos que resulten de la poda, son propiedad municipal y deberán ser triturados, depositados y/o trasladados al lugar que para su depósito y tratamiento indique la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, propiciando su pleno aprovechamiento.

ARTICULO 20º).- Queda prohibido producir incineración en la vía pública, quemar hojas, papeles, cartones y/o cualquier otro elemento combustible que por acción directa o indirecta de calor generado, pueda afectar al arbolado.

CAPITULO V - DE LA EXTRACCIÓN

ARTICULO 21º).-: Al presentar un proyecto de edificación, refacción o modificación de edificios con acceso de personas y/o vehicular, se deberá preservar el árbol existente. No se autorizará el permiso de ningún tipo si el mismo implica la extracción del ejemplar arbóreo, salvo excepciones a exclusivo y absoluto criterio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, que deberán otorgarse con criterio restrictivo en situaciones de absoluta necesidad, otorgadas de manera escrita y fundada.

Se deberá indicar en el plano de presentación municipal la ubicación del ejemplar existente o, de no poseer, el espacio destinado a su colocación.

ARTICULO 22º).- Se admitirán únicamente como causales que justifiquen la erradicación de árboles pertenecientes al arbolado público, las establecidas en el Artículo 6º de la Ley Provincial N° 13.836/18, y toda otra causal que a previo y fundado juicio de profesional competente asignado por la Municipalidad, dictámen mediante, justifique su erradicación, y previo pago de la tasa correspondiente.

ARTICULO 23º).-: Las solicitudes de erradicación que reciba la Municipalidad, presentadas por propietarios frentistas, deberán serlo a título personal, no dándose curso a peticiones colectivas, donde no conste la conformidad individual de cada vecino frentista.

ARTICULO 24º).- El profesional técnico correspondiente que designe el Departamento Ejecutivo Municipal, será quien autorice o deniegue la extracción.

CAPITULO VI - DEL REPLANTE

ARTICULO 25º).- La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, previa consulta con el/la profesional responsable designado/a al efecto, procederá a implantar árboles en aquellos sitios donde se extrajo un ejemplar o exista el espacio correspondiente. Previamente se tomará contacto con el frentista para colocar el árbol en el lugar que sea más propicio, que no genere inconvenientes a futuro y para brindar las indicaciones de cuidado.

ARTICULO 26º).- Correrá por cuenta del Municipio la extracción de tocones cuando los mismos impidan el replante o provoquen manifiestos inconvenientes para la reconstrucción de la vereda y/o cañerías.

CAPITULO VII - DE LAS PENALIDADES

ARTICULO 27º).- Serán responsables por las infracciones a la presente, el propietario frentista, inquilino u ocupante de dicha propiedad, como así también solidariamente el autor material del hecho.

ARTICULO 28º).- Establézcase el siguiente régimen sancionatorio para las infracciones a las presentes disposiciones sobre arbolado público:

- Faltas leves: apercibimiento o multa de entre 5 a 25 UF.
- Faltas graves: multa de entre 20 a 100 UF.
- Faltas gravísimas: multa de entre 50 a 250 UF.

En caso de reincidencia, los mínimos y máximos determinados se incrementarán en un cien por ciento (100 %).

La gravedad de la falta constatada, la determinará el Juzgado Municipal de Faltas, previo dictamen no vinculante sobre ello por parte del profesional municipal a cargo de arbolado público, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, tipo de falta, daños irrogados al árbol, edad y estado del mismo, existencia o no de aviso o reclamo al municipio, cuantía del daño económico ocasionado, importancia de la especie afectada, etc.

Además podrá establecerse como pena accesoria, la obligación de reparación ambiental, que consistirá en la provisión y plantación de misma cantidad o hasta el doble de ejemplares por cada ejemplar afectado. La Resolución del Juzgado que la establezca podrá especificar lugar, plazo, especie y todo otro dato necesario para asegurar su cumplimiento.

ARTICULO 29º).- Las infracciones graves y gravísimas que se constaten en cuanto a poda y/o extracción podrán ser comunicadas además al Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe para su correspondiente tramitación.

TITULO II – DE LAS VEREDAS

CAPITULO I - OBLIGACIONES

ARTICULO 30º).- Determinase la obligación de construir veredas, mantener en correcto estado y/o regularizar las existentes respetando la cinta verde, por parte de los propietarios de inmuebles urbanos ubicados en veredas que se encuentren con cordón cuneta ejecutado, cuando exista al menos una edificación independiente concluida, tenga o no final de obra.

En los casos de edificaciones existentes, si el titular desea realizar mejora, modificación, ampliación, demolición y/o regularización, o solicita el certificado final de obra y/o libre deuda, deberá realizar la construcción y/o regularización de vereda para la aprobación final de dichos tramites.

En el caso de proyectos de edificación, al presentarse el plano se incluirá en el gráfico la vereda como requisito de admisibilidad, especificando la ubicación exacta del

arbolado urbano, de los elementos urbanos y la infraestructura de valor público existente previamente.

En el caso de lotes que fueran objeto de subdivisión y/o a los efectos de la obtención del certificado de final de obra y/o el libre deuda, será totalmente exigible la realización de vereda según la presente Ordenanza, y no se autorizará ningún tipo de trámite si no se verificara su adecuación. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá eximir de la obligación de construir o regularizar veredas en caso de transferencias de inmuebles sin valor pecuniario, o cuando socialmente se justifique su exención, con acuerdo del Concejo.

ARTICULO 31°).- En las avenidas San Martín y Maipú, y en los bulevares Rivadavia, Belgrano, Garay y Colón, se completarán las veredas hasta los dos (2) metros contados desde la línea de edificación municipal, debiendo el excedente dejarse con césped según Anexo N° 4 c.

Las restantes veredas de la traza urbana serán de una única medida uniforme de un metro veinte centímetros (1,20 mts.), debiéndose respetar lo establecido para la cinta verde y el arbolado público.

ARTICULO 32°).- En calle Av. San Martín desde su confluencia con las calles San Lorenzo y 9 de Julio hasta la unión de Bv. Colón y Belgrano, las veredas se completarán hasta los tres (3) metros contados desde la línea de edificación municipal, debiendo el excedente dejarse con césped.

ARTICULO 33°).- Las ochavas tendrán seis (6) metros en intersecciones de calles donde al menos una resulte del ancho de 13,85 mts., y tres (3) metros en intersecciones de calles donde al menos una resulte del ancho de 20 mts, y en intersecciones de calles de las medidas referidas se aplicará la medida mas grande de ochava; medidos en forma perpendicular a la bisectriz, debiendo modificarse las existentes llevándolas a la medida adoptada, en ocasión de refaccionarse o ampliarse la edificación existente en el lugar, según Anexos N° 5 a y N° 5 b. En estos casos los permisos de edificación se otorgarán con esa condición en forma expresa.

ARTICULO 34°).- Reafírmase la obligación de todos los propietarios frentistas de mantener en condiciones las veredas en zonas pavimentadas y no pavimentadas, libre de malezas, materiales y otros elementos.

ARTICULO 35°).- Los propietarios de lotes ubicados en esquina deberán construir, las rampas para discapacitados indicadas en los gráficos de Anexos N° 5 a y N° 5 b.

ARTICULO 36°).- El Departamento Ejecutivo Municipal, con acuerdo del Concejo, podrá eximir de la obligación de construir veredas en caso de transferencias de inmuebles sin valor pecuniario, o cuando debido a la situación social de titular y adquirente, se justifique su exención.

CAPITULO II – MATERIALES Y CORDONES

ARTICULO 37º).- Quienes deseen construir veredas o reconstruir las existentes, deberán utilizar materiales confeccionados para la colocación en espacios públicos, con las siguientes características:

- Anti deslizante
- Anti reflectivo.

De ser posible también utilizar baldosas con compuestos cementicios y/o graníticos con medidas múltiples a 1,20 mts. como se indica en el gráfico de Anexos N° 1.

ARTICULO 38º).- No se permitirá el corte o rebaje de cordones sin la autorización previa de la Municipalidad, a excepción de entradas para vehículos, ingresos a residencias y comercios y rampas para personas con discapacidad. Si por motivos comerciales se necesitase introducir vehículos o maquinaria para exhibición, deberán utilizarse elementos de colocación provisoria, para ser retirados inmediatamente después de su uso.

CAPITULO III - PENDIENTES

ARTICULO 39º).- Fíjase una pendiente uniforme para todas las veredas nuevas o existentes, del dos por ciento (2%). Las rampas de acceso tendrán como máximo el doce por ciento (12%) hasta su intersección con la vereda normal. Cuando el propietario no construyera vereda nueva y reparara la existente, la entrada a garajes se hará con un plano inclinado, desde la terminación de la vereda actual hasta el cordón del pavimento. Ver gráficos según Anexo N° 3.

ARTICULO 40º).- Cuando hubiera una diferencia de nivel entre una vereda nueva y una existente, la transición de ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del doce por ciento (12%) y en ningún caso por medio de escalones. Esta transición se hará sobre el terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo y a cargo del propietario de la finca correspondiente.

CAPITULO IV – OCUPACION DE VEREDAS Y CALZADAS

ARTICULO 41º).- Prohíbese la colocación de vallas, bloques de hormigón u otros de cualquier tipo de material y forma, sean móviles o fijos, sobre la zona de calzada, como impedimento para el estacionamiento vehicular frente a cocheras, garages privados, playas de estacionamiento, escuelas, clubes, etc. Quedarán excluidos del presente todos aquellos lugares que la autoridad competente así lo determine según las normas de rigor, como ser Destacamentos Policiales, Delegaciones Militares, etc. y/o sitios que por razones de seguridad así lo requieran.

ARTICULO 42º).- Prohíbese la ocupación de cinta verde con cualquier fin que no fuera autorizado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, mientras no se oponga a la presente.

Excepcionalmente y con carácter obligatorio deberá colocarse el correspondiente cesto de basura a razón de uno (1) solo por frente de lote.

ARTICULO 43º).- Se prohibirá obstaculizar el tránsito peatonal y descenso vehicular, distancias al cordón, sendas peatonales, ancho de vereda (1.2 mts, contados desde la línea municipal), etc.

La utilización de la cinta verde por actividades comerciales podrá realizarse directamente o mediante la construcción con materiales que permitan el paso del agua hacia el suelo según Anexo N° 2.

Sugiérase a los titulares de comercios donde funcionen bares, restaurantes, heladerías y negocios afines que tengan mesas y sillas en las aceras de sus comercios para el desarrollo de su actividad, procedan a colocar en el perímetro de las veredas de uso para dichos fines, vallas de contención para prevenir cualquier tipo de accidentes derivados del tránsito vehicular.

ARTICULO 44º).- Podrá otorgarse permiso para la colocación de parasoles (sombrillas) en las aceras que correspondan a establecimientos habilitados para actividad comercial, pudiendo estos ser autorizados únicamente por resolución de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento de manera expresa y fundada, según las condiciones de cada lugar.

ARTICULO 45º).- El Servicio Municipal de Inspección y Habilitación o el que en el futuro lo reemplace, deberá solicitar informe al/a la responsable de Arbolado Público ante la presentación de solicitudes de colocación de toldos, avisos, carteles o letreros salientes en la vía pública, cuando pueda afectarse al arbolado.

CAPITULO V – IMPLEMENTACION Y CONTROL

ARTICULO 46º).- Al expedirse un permiso de edificación, se expresará claramente las condiciones técnicas a las que deberá ajustarse la construcción de vereda y cinta verde.

ARTICULO 47º).- La constatación de veredas construidas deberá ser consignada expresamente en el legajo municipal con firma de quien las inspeccionó.

ARTICULO 48º).- Las veredas construidas a la fecha de entrada en vigencia de la presente, y que superen las medidas establecidas, podrán permanecer en su estado actual pero deberán ser adecuadas en los siguientes casos:

- a) al solicitar cualquier tipo de trámite o autorización ante la Dirección de Obras Particulares (permiso de edificación, ampliación, demolición, etc.).
- b) para la adecuada colocación y desarrollo de un árbol cuando no exista ninguno en todo el frente de la propiedad.
- c) cuando el Departamento Ejecutivo Municipal lo considere necesario, mediante dictamen de profesional fundando su necesidad.

Podrán exceptuarse del cumplimiento en los casos enumerados en el presente, aquellos

inmuebles que hubieran realizado la construcción y/o adecuación de vereda, con una antigüedad no mayor a cinco (5) años, según se acredite con el correspondiente final de obra.

ARTICULO 49°).- El Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado para ofrecer el servicio de regularización de veredas construidas en exceso de las medidas establecidas por la presente, pudiendo realizar el mismo de manera gratuita, a través del pago de una tasa, o a cambio de provisión de materiales.

CAPITULO VI - SANCIONES

ARTICULO 50°).- Establézcase el siguiente régimen sancionatorio para las infracciones a las presentes disposiciones sobre veredas, ochavas y cinta verde:

- Obstrucción de cinta verde o agregado de materiales no permitidos: apercibimiento o multa de entre 5 a 100 UF.
- Construcción irregular de vereda: apercibimiento o multa de entre 10 a 250 UF.
- Incumplimiento a la obligación de construcción de vereda: multa de entre 20 a 500 UF.
- Resto de infracciones: apercibimiento o multa de entre 10 a 250 UF.

Además de las sanciones a las infracciones verificadas, deberá adecuarse la situación a la condición establecida, en el plazo que razonablemente estime el Sr. Juez Municipal, y en su defecto lo realizará la Municipalidad a exclusiva y total cuenta del propietario frentista.

En caso de reincidencia, los mínimos y máximos determinados se incrementarán en un cien por ciento (100 %).

TITULO III – DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 51°).- Las presentes disposiciones entrarán en vigencia a los diez (10) días de su promulgación, y serán aplicables a todos los trámites en curso, tanto en relación a arbolado público como a veredas.

Las autorizaciones, aprobaciones y permisos ya emitidos, tendrán una validez de treinta (30) días desde la entrada en vigencia de la presente, quedando caducados y sin ningún efecto luego de dicho termino. Quienes no finalicen las tareas para la cual gozaran de autorización en dicho plazo, deberán iniciar nueva actuación reconociéndose, en caso de existir, las sumas abonadas en dicho trámite.

ARTICULO 52°).- Abrógase las Ordenanzas N° 434/00, N° 764/08, N° 980/12, N° 1.357, y toda otra que se oponga a la presente.

ARTICULO 53°).- Promúlguese, comuníquese, publíquese, archívese y dése al registro municipal.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la Ciudad de Totoras, Departamento Iriondo, Provincia de Santa Fe, a los diecisiete días del mes de Diciembre del año dos mil veinte.-

8. Datos de contacto de la persona responsable de la postulación: nombre y apellido, dirección de correo electrónico y teléfono.

Arq. Ciro Radice: radiceciro@gmail.com, (03476) 155 52896.

Municipalidad de Totoras, Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, obraspublicas@totoras.gob.ar, (03476) 460040/200 (int. 132/3).



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.08.29 17:11:51 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.08.29 17:11:52 -03:00

1. **Título de la experiencia o proyecto, incluyendo gobierno local / provincial en el que se implementó.**

Plan de Ordenamiento Territorial de Chos Malal 2030 – Fondo Público de para el Desarrollo Territorial

2. **Breve resumen de la experiencia o proyecto (hasta 500 palabras).**

El Plan de Ordenamiento Territorial de Chos Malal (POT), sobre la base de los principios del derecho a la ciudad y el territorio, establece una guía que organiza una estructura urbana y zonas de crecimiento articulado con un conjunto de instrumentos de gestión para alcanzar un territorio más justo y democrático.

En el desarrollo del POT se trabajó en el reconocimiento de la geografía de la meseta, el valle y la montaña, que son acompañadas en Chos Malal por la Ruta Nacional 40. Así como también las condiciones culturales históricas, político institucional y económico productivas de la ciudad y su inscripción territorial.

A partir de este estudio, en el POT se define una zonificación y patrones de conformación socioespacial que, en conjunto con una serie de instrumentos y programas de gestión territorial y de problemáticas específicas, buscan ordenar el territorio a partir de tres acciones principales:

- La **primera de estas acciones es, la consolidación del área urbanizada**, que se produce elevando los indicadores para permitir mayor densificación, generando un fondo para el desarrollo territorial, poniendo en valor el casco histórico, y ordenando y regulando los usos del suelo, de las edificaciones y los movimientos en los diversos medios de transporte.

- Como segundo punto, se **promueve el crecimiento de los límites del área urbanizada** como política de generación de subcentralidades que fortalecerán el protagonismo de los pobladores actuales y sus instituciones, poniendo en valor ambiental y paisajístico el territorio del valle.

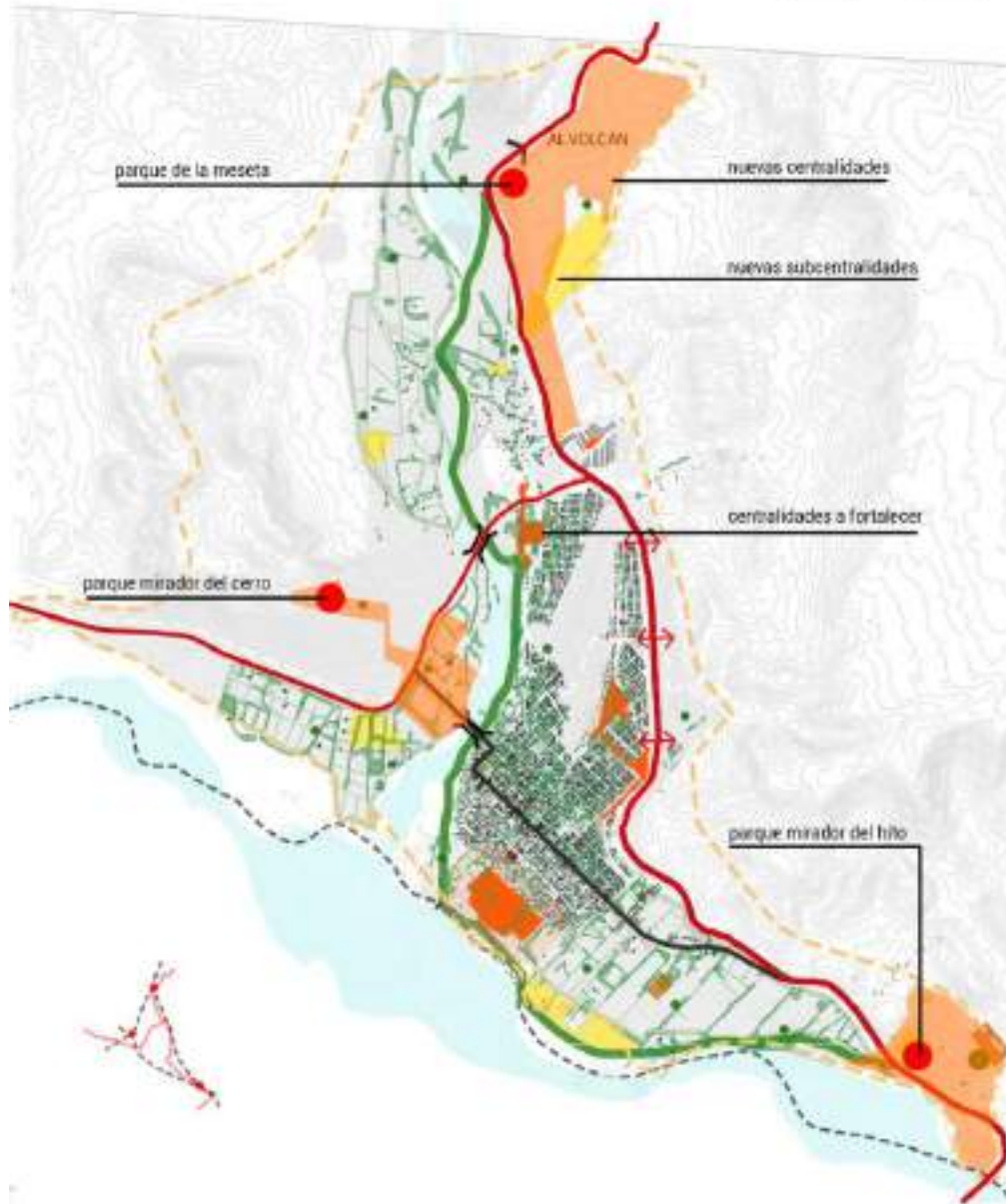
- Y, finalmente, **el robustecimiento del carácter de centralidad regional de la ciudad de Chos Malal**, a través de diversas acciones confluyentes como la recuperación de canales y acequias que den valor y pongan en relieve el particular paisaje histórico de la ciudad y otros atractivos paisajísticos.

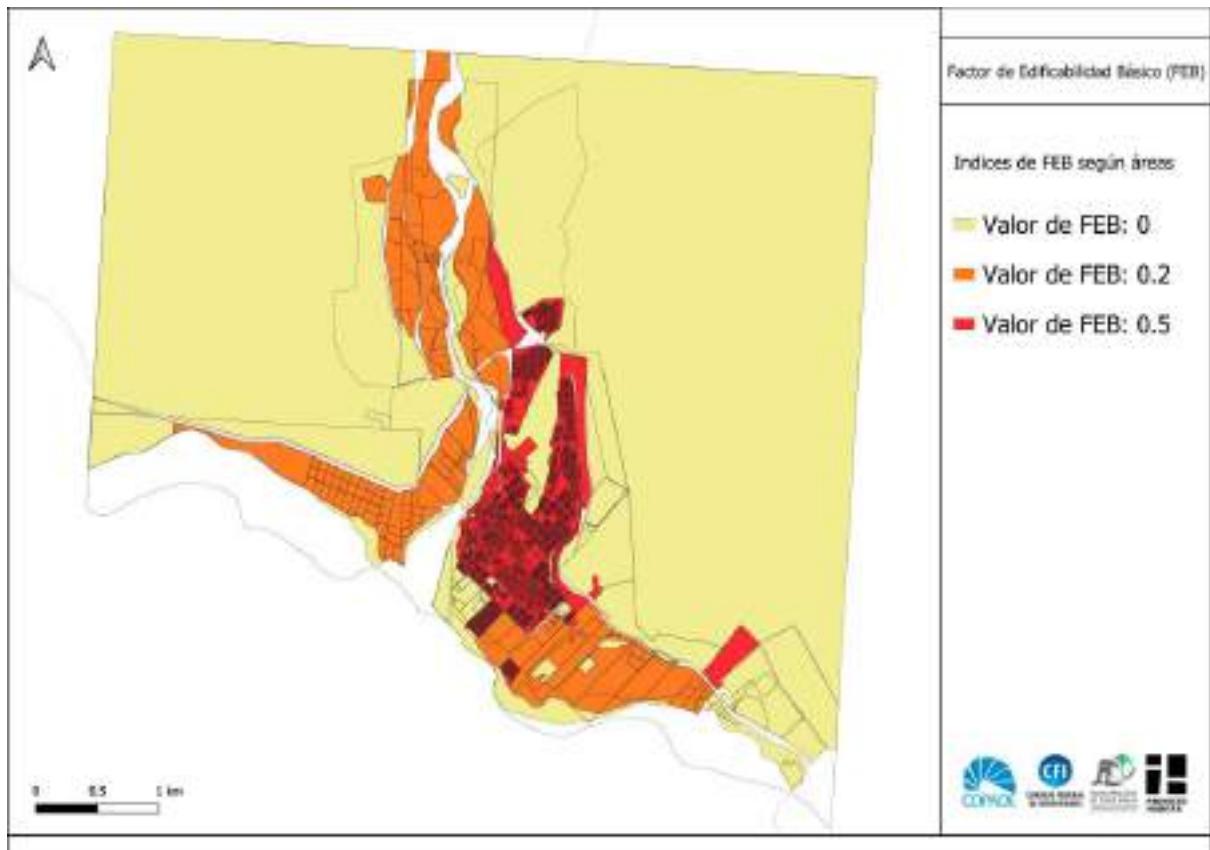
La formulación de este POT buscó atender las distintas relaciones que se verifican entre el soporte material construido, el medio natural y el desarrollo económico social y considerando su evolución histórica y las perspectivas futuras.

El proceso de realización del POT permitió actualizar el Código de Desarrollo Urbano de la ciudad, con la incorporación de un instrumento innovador, el “Fondo Público para el Desarrollo Territorial”. El cual, a través del concepto de suelo creado, operacionaliza el carácter diferenciado del derecho de propiedad del suelo, respecto del derecho de construir. De este modo, se constituye en un instrumento que puede captar la riqueza que se produce en la ciudad y la destinarla al bien público.

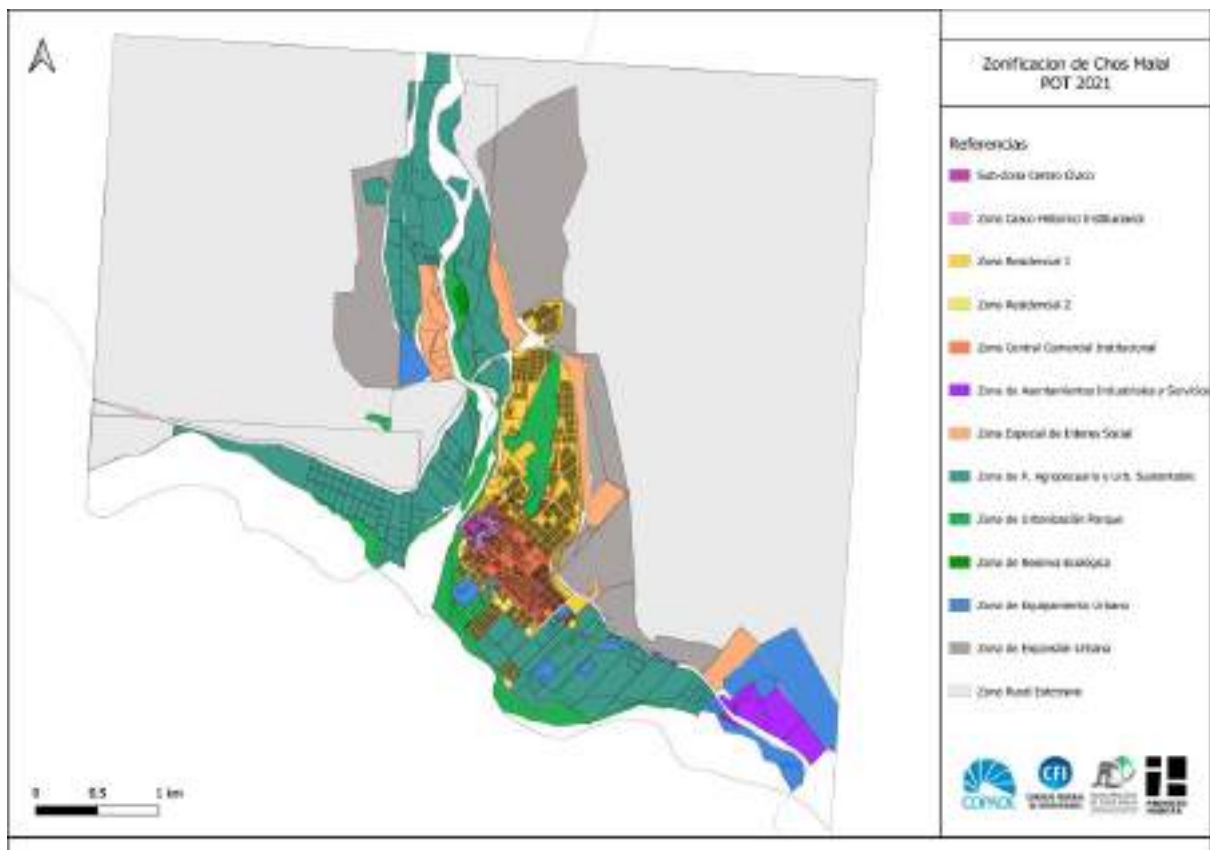


0 500 1.000 1.500m





Plano de Factor de Edificabilidad Básica.



Plano de Zonificación de Chos Malal POT 2021

3. Contexto en el que se implementó o en el que se prevé implementar (problema/s existente/s, antecedentes, breve caracterización de la situación, magnitud del problema, territorio que abarca, etc.).

Chos Malal está ubicado en la Micro región Norte de la Provincia de Neuquén, en el departamento homónimo. Su nombre significa en mapuche "Corral Amarillo". Se encuentra en un valle bañado por los ríos Curí Leuvú y Neuquén. El área urbana se desarrolló a los laterales de la Cordillera del Viento, que es un macizo de 80 Km. de largo, con alturas promedio de 2.800 m, que se extiende en sentido sur-norte.

Allí habitan 13.092 habitantes según el censo 2010. Considerando las variaciones intercensales se visualiza un crecimiento poblacional sostenido, de este modo se prefigura un escenario de crecimiento poblacional que para el 2030 podría alcanzar aproximadamente 15.000 habitantes. El crecimiento de la ciudad se evidencia también en términos físicos, siendo que la planta urbana ha crecido 230% en superficie en el último periodo intercensal, y su población 150%.

En términos institucionales, la ciudad de Chos Malal fue la primera capital de Neuquén, lo cual le ha brindado relevancia a nivel institucional y en su desarrollo. Actualmente es un municipio de 1° categoría y, tal como lo indica la normativa provincial, tiene redactada su carta orgánica en la cual define, entre otras cuestiones, herramientas de participación en la planificación territorial.



Ubicación Municipio de Chos Malal en la Provincia de Neuquén. **Fuente:** Elaboración propia a partir de base de mapa político de la Provincia de Neuquén.

El plan fue formulado por un requerimiento del intendente de Chos Malal para abordar problemáticas asociadas al desarrollo territorial, respondiendo a la necesidad de contar con un conjunto de estrategias de ordenamiento y planificación territorial que constituyan un pacto de política urbano-rural que oriente, facilite y articule las iniciativas de desarrollo públicas y privadas garantizando niveles de sustentabilidad socio-ambiental.

El municipio, al momento de la formulación del pedido del Plan, contaba con la ordenanza 444/88 "Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chos Malal", que regulaba el desarrollo urbano de la ciudad. Dicha regulación estaba en discusión y con avances propositivos desarrollados por diversos actores de la localidad, entre ellos cabe mencionar al Colegio de Arquitectos de Neuquén y al Colegio de Ingenieros. Estos debates y propuestas se inscribieron en el espacio institucional del Consejo Asesor de Planificación.

El desarrollo territorial de Chos Malal combina algunos aspectos que se asocian con su carácter en la región, otros propios del desarrollo y organización interna, y otros referidos a la manera en el que se da su crecimiento. De este modo tal como se menciona al inicio, fue posible establecer que el territorio se transforma según tres procesos definidos como:

consolidación del área urbanizada; extensión de los límites urbanos, y regionalización o conurbación.

Estos procesos principales están caracterizados por una manera de organizar y gestionar internamente sus actividades, edificaciones y movimientos; un modo de proyectar y desarrollar la ampliación de la oferta residencial hecho que compromete las áreas rurales, la extensión de infraestructura y la gestión urbana del territorio; y por último, la atracción que genera como centro de servicios públicos, administración, comercio y en menor medida turístico, hecho que impacta sobre los movimientos culturales propios, la economía y la oferta de bienes y servicios urbanos.

El plan es el resultado del trabajo conjunto entre los distintos sectores de la gestión municipal, la comunidad local que reunida en el Consejo Asesor de Planificación, el COPADE y Proyecto Habitar, que realizó la asistencia técnica. Contempló durante su realización la implementación de estrategias que garantizaran la participación de estos actores.

4. Descripción de la experiencia o proyecto: objetivos, en qué consistió la política / instrumento aplicada o en qué consiste el proyecto que se plantea, actores, áreas de gobierno y recursos involucrados, área de influencia, cómo se instrumentó o se prevé instrumentar, período de tiempo en el que se implementó -si aplica- (incluir mapas, gráficos, fotos y otros materiales que permitan ilustrar mejor la experiencia o proyecto presentado).

Desde el año 2020 se trabajó en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad. El primer año se realizó el Diagnóstico para el desarrollo del POT, a través del cual se alcanzaron modelos territoriales que luego permitieron avanzar en la propuesta del POT. Siguiendo a este diagnóstico en el año 2021 se trabajó profundizando en la propuesta del POT de Chos Malal. Actualmente se está realizando el acompañamiento en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Sobre la base de las consideraciones, las necesidades evidenciadas y los lineamientos de trabajo establecidos, en el desarrollo del diagnóstico, se han planteado los objetivos fundamentales del Plan fueron los siguientes:

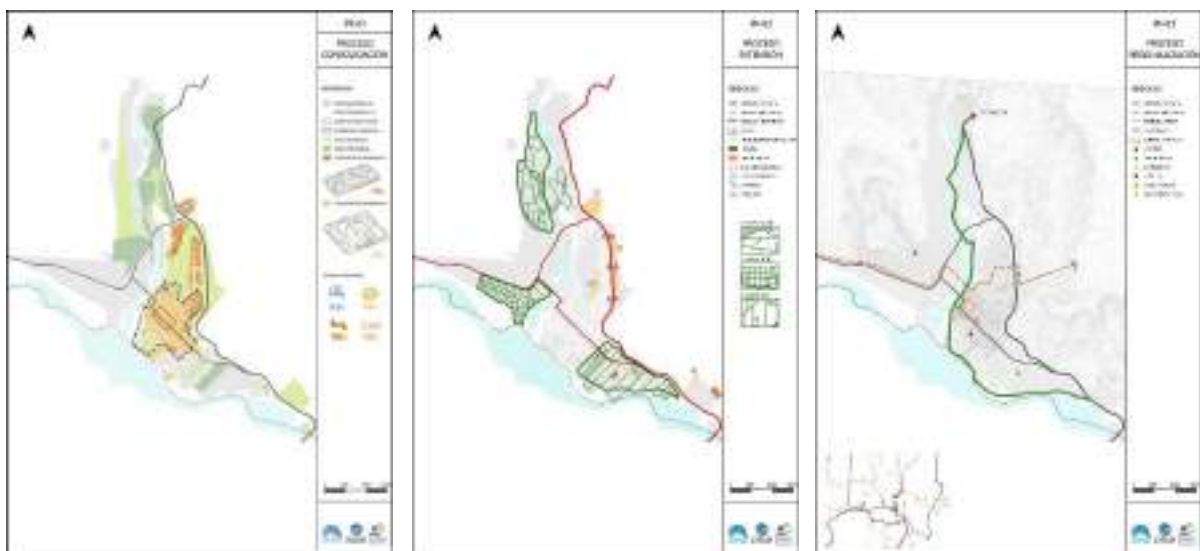
- Promover la gestión democrática de la ciudad fortaleciendo los procesos existentes y ampliando la participación de la población en la agenda pública.
- Establecer mecanismos de gestión e instrumentación en una perspectiva de función social de la organización institucional.
- Orientar el reparto equitativo de cargas y beneficios con el fin de disminuir las desigualdades socioterritoriales.
- Proponer lineamientos e instrumentos operativos actualizados que promuevan formas de manejo, uso y ocupación del territorio del ejido de Chos Malal.
- Impulsar el desarrollo actual y futuro bajo una perspectiva sostenible e inclusiva.

- Atender a las particularidades de sus distintas áreas o ambientes, sean éstos urbanizados o urbanizables o naturales con sus diversos grados de intervención.
- Contribuir y orientar hacia la perspectiva de derecho a la ciudad y a la vivienda.

Proceso de Trabajo para el Plan de Ordenamiento Territorial de Chos Malal

Tal como fue mencionado, en una primera instancia se elaboró un diagnóstico integral que permitió conocer en profundidad las problemáticas asociadas al desarrollo territorial del municipio de Chos Malal. Este diagnóstico fue la base para la realización del Plan de Ordenamiento Territorial.

Se desarrolló un estudio exhaustivo y preciso del territorio de la ciudad de Chos Malal desde la perspectiva del derecho a la ciudad, teniendo en cuenta las particularidades de la morfología local, las dinámicas de crecimiento, los distintos usos, las redes de infraestructura, las condiciones ambientales y de riego, el sistema de espacio público y movilidad sostenible. Luego de esta tarea de compilación se elaboraron documentos síntesis por dimensiones y un documento general que compiló los análisis de los especialistas. Para esto se intensificó el registro de la perspectiva de los distintos actores públicos y privados locales, asegurando instancias de intervención en las etapas diagnósticas por parte de la ciudadanía que favorecieron la identificación intersectorial de las problemáticas. Se generaron instancias virtuales de participación que favorecieron el registro de voz de los pobladores de la ciudad, incluyendo la organización de concursos de textos, fotos y dibujos para promover la inclusión de miradas de todas las edades y géneros. Finalmente, en esta primera parte se produjo la elaboración del informe final de Diagnóstico Integral.



Proceso de consolidación del área urbanizada, extensión y de regionalización.

En una segunda instancia de este proceso de trabajo se buscó integrar el estudio de diagnóstico realizado con las posteriores etapas de formulación del POT que estuvo compuesto por modelos explicativos sobre los principales problemas del territorio de Chos Malal, atendiendo a las distintas relaciones que se verifican entre el soporte material construido, el medio natural y el desarrollo económico social, y considerando su evolución histórica y las perspectivas futuras. Lo que permitió la redacción de una serie de documentos que contienen la propuesta de instrumentos y programas específicos para la consolidación de dicho plan.

En este punto, es posible definir el desarrollo del trabajo en las distintas etapas como un proceso de construcción colectiva, en la medida que, en cada una de estas se fueron vinculando diferentes actores que hacen parte del entramado territorial y los cuales aportaron sus visiones, proyecciones, dudas, cuestionamientos sobre la ciudad y que se ponen en juego a la hora de definir el desarrollo urbano y rural de Chos Malal. Sus aportes y los procesos previos de planificación organizada fueron el insumo principal para reconocer las potencialidades y las falencias a la hora de organizar y planificar la ciudad, a la vez que el desenvolvimiento de sus actividades y relaciones en diferentes ámbitos como el social, económico, cultural, recreativo, productivo, etc.

Este plan buscó tener presente estas dimensiones con el fin de proyectar, de manera integral y compleja, lo que se viene en materia de urbanización y ordenamiento territorial para los próximos años en la ciudad de Chos Malal. Cuestión que busca ir más allá de periodos de gobierno y trascender en una efectiva política urbana, que no se agote en la gestión de un único instrumento, en un documento aislado ni en una única pieza normativa o código reglamentario.



Esquema de estrategia general.

Actores Involucrados:

El desarrollo del trabajo se realizó de modo de garantizar la participación de los actores involucrados en la producción de la ciudad.

En el municipio se venía trabajando en una propuesta de modificación de la ordenanza 444/88 en el marco del trabajo del Consejo Asesor de Planificación (CAP), el cual está integrado por representantes del Concejo Deliberante, de organizaciones profesionales de arquitectos, ingenieros o en

construcción, asociaciones vecinales, gremiales, delegaciones provinciales de vivienda, obras públicas, vialidad, agua potable, energía y delegación provincial de bosques. Asimismo, participan del mismo Secretaria de Planificación Urbana de Chos Malal que preside el consejo, y de otras áreas del ejecutivo como la de discapacidad.

Promoviendo esta perspectiva de gestión democrática que ya estaba inscripta en las acciones del municipio, promovimos en el contexto del plan instancias de formación en lo que implican los derechos urbanos, así como también incorporación de actores territoriales al debate que se estaba produciendo sobre el POT para Chos Malal. Estas instancias fueron prevalentemente virtuales, dado el contexto de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio que se estaba transitando a nivel nacional por la pandemia Covid-19, y se incorporaron los encuentros presenciales ni bien esto fue posible.

Propuesta planteada:

La propuesta desarrollada se encuentra planteada en la ordenanza 3668/2021, modificatoria de la 444/88. Esta propuesta institucionalizó el trabajo del Colegio de Arquitectos y del Colegio de Ingenieros, quienes acercaron sus propuestas al CAP, donde se pudo construir el debate que permitió firmar por unanimidad en el Consejo Deliberante la ordenanza 3668, la cual realiza la propuesta del nuevo código urbano incorporando el Fondo de Desarrollo Territorial, instrumento indispensable para la gestión de las cargas y beneficios resultantes de la propuesta de densificación del área urbana central que incorpora el nuevo código.

El principal aporte en el marco del asesoramiento fue la incorporación del Fondo para el Desarrollo Territorial de Chos Malal, ya que es un instrumento necesario para planificar, financiar y ejecutar los proyectos, programas, acciones y operaciones encaminadas a distribuir y financiar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbana y ambiental de la ciudad.

5. Resultados alcanzados o que se prevén alcanzar

El POT está compuesto por modelos explicativos sobre los principales problemas del territorio de Chos Malal, atendiendo a las distintas relaciones que se verifican entre el soporte material construido, el medio natural y el desarrollo económico social, y considerando su evolución histórica y las perspectivas futuras. Esto permitió la redacción de una serie de documentos que contienen la propuesta de instrumentos y programas específicos para la consolidación de dicho plan.

El desarrollo del trabajo en las distintas etapas fue un proceso de construcción colectiva, en la medida que, en cada una de estas se fueron vinculando diferentes actores que hacen parte del entramado territorial y los cuales aportaron sus visiones, proyecciones, dudas, cuestionamientos sobre la ciudad y que se ponen en juego a la hora de definir el desarrollo urbano y

rural de Chos Malal. Sus aportes y los procesos previos de planificación organizada fueron el insumo principal para reconocer las potencialidades y las falencias a la hora de organizar y planificar la ciudad, a la vez que el desenvolvimiento de sus actividades y relaciones en diferentes ámbitos como el social, económico, cultural, recreativo, productivo, etc.

Este plan buscó tener presente estas dimensiones con el fin de proyectar, de manera integral y compleja, lo que se viene en materia de urbanización y ordenamiento territorial para los próximos años en la ciudad de Chos Malal. Cuestión que busca ir más allá de periodos de gobierno y trascender en una efectiva política urbana, que no se agote en la gestión de un único instrumento, en un documento aislado ni en una única pieza normativa o código reglamentario.

Este Plan asumió al espacio urbano no sólo como una superficie sobre la cual se plasma la producción y el consumo de bienes y servicios, sino como un espacio socialmente construido. Y en esa construcción, múltiples actores dotados de distinta capacidad transformadora intentan avanzar sus intereses individuales o colectivos mediante acciones y negociaciones estratégicas. Este proceso se desarrolla a través del tiempo y sus consecuencias se expresan en el espacio perceptible, por lo que es necesario reconocer la manera en la cual la ciudad es construida.

En base a lo antedicho, en este proceso también se registró que los cambios socioeconómicos y culturales que se están operando en la región son lo suficientemente representativos como para cuestionar el modelo de desarrollo urbano actual, en el cual se acentúan las desigualdades en un esquema centro-periferia, donde algunos pocos cuentan con bondades de la vida urbana, acceso a servicios públicos, infraestructura, movilidad, espacio público, y otros, son relegados a ocupar suelo vacante sin ningún tipo de soporte que permita la mejora de su calidad de vida. En consecuencia, es necesario emprender decididamente nuevas formas de intervención sobre el territorio que sean el soporte estructural de un nuevo modelo territorial más justo y solidario. Esto replantea asimismo metodologías y prácticas heredadas del urbanismo tradicional y promueve la necesidad de superar una visión de tipo meramente paliativa de la situación existente.

En síntesis, este Plan y su desarrollo asumió y reconoció en su contenido, que se requiere pasar de planes reglamentaristas de ordenamiento a planes y programas de transformación urbana, en los cuales coexista una mayor integralidad de las políticas urbanísticas, ambientales, sociales y económicas y un fuerte anclaje en un sistema de gestión que asegure la concretización de los resultados. En esa medida, la propuesta presentada promueve el derecho a la ciudad y el desarrollo integral de su territorio con visión de futuro, teniendo en cuenta el uso racional de los recursos naturales y en equilibrio con las actividades productivas y residenciales.

Las normativas implementadas en relación al POT y su propuesta de Zonificación urbana y patrones de conformación socio espacial fueron efectivizadas con posterioridad a la aprobación del estudio del POT Chos Malal 2030. Ello ha indicado en los procesos desarrollados de planificación un antecedente fundamental para el ordenamiento territorial en la localidad,

con la aprobación del instrumento urbanístico de Fondo de Desarrollo Territorial.

El Fondo para el Desarrollo Territorial de Chos Malal es un instrumento de financiamiento necesario para la mejora de la calidad urbana y ambiental de la ciudad. El objetivo principal de la aplicación de este instrumento está en el adecuado reparto de cargas y beneficios del proceso de urbanización y desarrollo, es decir, en la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar la reproducción de desigualdades que fomenten la concentración del suelo y siendo acorde y consecuente con la normativa vigente en materia de regulación del uso y aprovechamiento del suelo.

En el marco de estas discusiones se ha consolidado el CAP como un espacio deliberativo, democrático y con incidencia en la planificación urbana. Dicho Consejo durante el proceso abrió el espacio a otros actores, como por ejemplo la Sec. De Discapacidad, la cual se ha incorporado activamente en la identificación de problemas y diseño de propuestas que permiten mejorar las condiciones del ordenamiento urbano en la ciudad de Chos Malal. Asimismo, permitió la participación del equipo de Proyecto Habitar quien acompaña la realización del POT.

6. Consideraciones para su replicabilidad en otros gobiernos locales / provinciales.

Más allá de los aspectos variables para el ordenamiento territorial vinculados a la localización y características sociales, ambientales, productivas, etc. se considera que el proceso replicable a otras provincias o gobiernos locales radica en la perspectiva de desarrollo del trabajo mencionado, y fundamentalmente en la metodología e interacción continua entre todas las partes intervinientes en el proceso. Los últimos aspectos activan sinergias que son esenciales para la implementación y puesta en marcha de las propuestas previstas en cada entorno local.

- Es replicable dada las características comunes de municipios del país:
 - Los municipios tienen el derecho y la obligación de ordenamiento del territorio dentro del ejido. Así como el deber de garantizar los servicios urbanos que la población requiere.
 - La necesidad de los gobiernos locales de generar recursos propios para destino de mejoras en la ciudad.
- Es replicable en tanto promueva las ideas de la ciudad como construcción colectiva, los principios del derecho a la ciudad.

7. Anexo con la documentación oficial de la normativa vinculada a la política implementada o proyecto postulado.

La Ordenanza aprobada N°3668/21, fue implementada a fines de introducir modificaciones a la Ordenanza N° 444/88 “Plan de Ordenamiento Urbano de Chos Malal”, y se refiere a la aprobación del nuevo plan y la ZONIFICACIÓN Y PATRONES DE CONFORMACIÓN SOCIO ESPACIAL en

relación con la propuesta desarrollada y la implementación y aprobación del instrumento urbanístico específico de Fondo de Desarrollo Territorial.

Ello constituye un antecedente fundamental en el proceso de implementación de los estudios de planificación abordados, que relata sobre el trabajo conjunto entre el gobierno local y equipos consultores, favoreciendo la efectiva puesta en marcha de los abordajes propuestos.

8. Datos de contacto de la persona responsable de la postulación: nombre y apellido, dirección de correo electrónico y teléfono

Nombre y Apellido: Marcelo Rodolfo Queipo
Correo electrónico: marceloqueipo@hotmail.com
Teléfono: 02942-354089



Queipo Marcelo
Secretaría de Planeación Urbana
Municipalidad de Radchós Malal



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.09.28 11:48:00 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.09.28 11:48:01 -03:00

REGLAMENTACION
DISTRITO ÁREA ESPECIAL DE INTERÉS
URBANÍSTICO DE REVITALIZACIÓN O RENOVACIÓN
(AE – RE) CHACHAPOYAS- SALTA -CAPITAL



DISTRITOS SUSTENTABLES

DISTRITO ÁREA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO DE REVITALIZACIÓN O RENOVACIÓN (AE – RE) CHACHAPOYAS- SALTA

Gobierno de la Ciudad de Salta

RESUMEN

El Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental, (PIDUA), mediante un proceso de identificación y priorización, identifico interfases elaborando la selección de áreas de la ciudad cuya transformación y puesta en valor es calificada como prioritaria en pos de obtener una considerable y exponencial calidad urbanística y ambiental de la ciudad, así es que se clasificaron estas áreas, como Áreas Especiales, sujetas a la materialización de Proyectos Especiales.

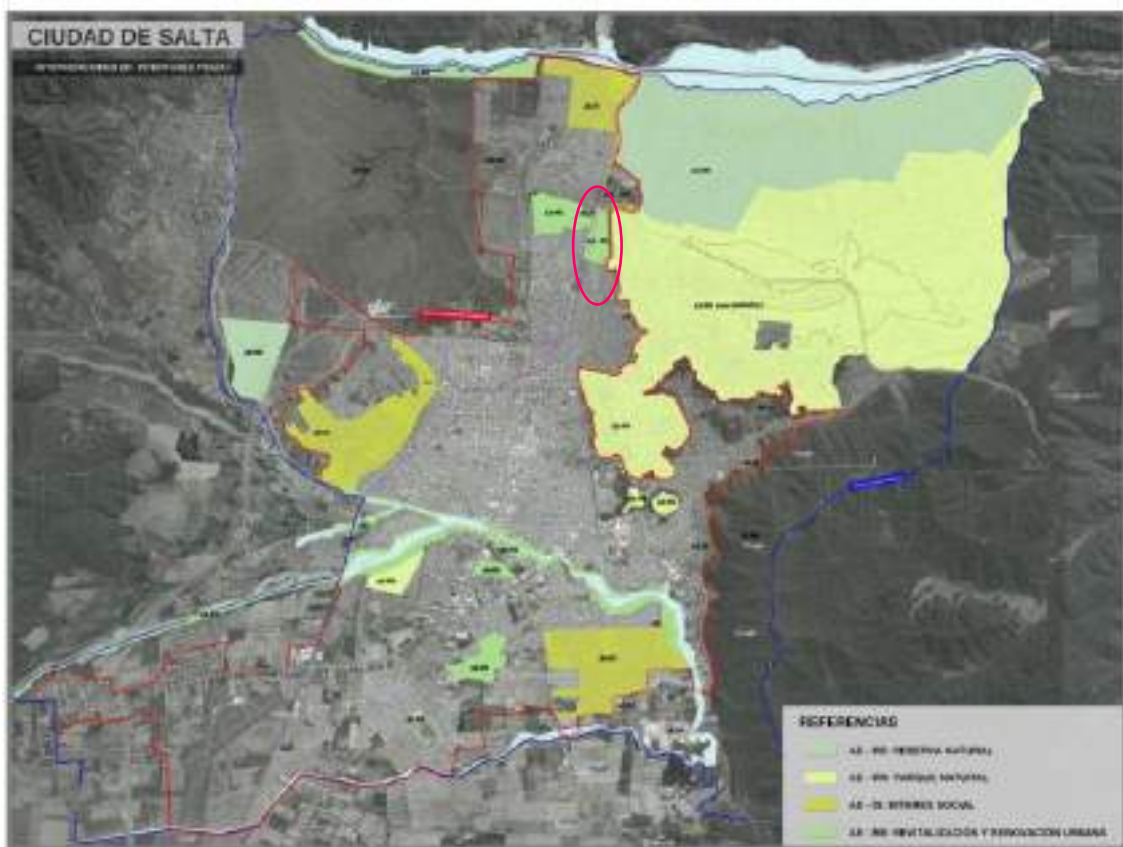


Gráfico 93: Intervenciones en Interfases PIDUA I.

Tales Proyectos constituyen propuestas para las principales interfases del Municipio, identificadas y sectorizadas a nivel de zonificación urbanística como Áreas Especiales en el CPUA aprobado a comienzos de 2010.

Las Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística, que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales, se clasifican en:

- I. Interés Institucional - Equipamiento Estatal AE-ES
- II. Interés Institucional - Equipamiento No Gubernamental AE-NG
- III. Interés Urbanístico - Áreas de Interés Social AE-IS

- IV. Interés Urbanístico - Áreas No Aptas AE-NA
- V. **Interés Urbanístico - Áreas de Revitalización o Renovación AE-RE**
- VI. Interés Ambiental - Reserva Natural AE-RN
- VII. Interés Ambiental - Parque Natural AE-PN
- VIII. Interés Ambiental – Entorno Patrimonial AE-EP



A los fines de este concurso, y atendiendo al enfoque integrador del PIDUA II, se ha considerado oportuno considerar como herramienta a presentar la reglamentación del Área Especial de Renovación y Revitalización AE-RE Chachapoyas en la categoría “*Experiencias aplicadas de políticas urbanas, de hábitat y gestión de suelo*”, Se presenta el caso de la Reglamentación AE-RE Chachapoyas, como la materialización de una herramienta proactiva, orientada a promover la regeneración y densificación hacia el interior de la ciudad y el desarrollo urbano orientado a la movilidad sustentable y el equipamiento público. Siguiendo el orden lógico, como parte de la herramienta “Limitación a la Expansión y Completamiento de Grandes Vacíos Urbanos” y colaborando en detener y revertir el proceso de expansión urbana, pasando de una primera fase de herramientas reactivas a esta segunda fase Proactiva que busca generar el escenario apropiado y planificado para urbanizar los grandes vacíos urbanos como herramienta de determinación y regulación del Perímetro Urbano Consolidado (PUC) Proyectos Especiales y Convenios Urbanísticos Especiales sobre Áreas de Ocupación Prioritaria.

El proyecto normativo elaborado en la gestión 2020 desarrolla la propuesta de Reglamentación para el Área Especial de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación (AE-RE) Chachapoyas con su correspondiente Proyecto de Ordenanza, conforme al procedimiento establecido en el C.P.U.A en cuanto al tratamiento de proyectos especiales, con la conformación y participación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (COMDUA), siendo el Órgano Consultivo externo del S.M.G.P., que tiene por finalidad formular políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano. Actualmente el proyecto de Ordenanza se encuentra en el Concejo

Deliberante para su tratamiento, de acuerdo al procedimiento establecido en el CPUA, para el tratamiento de Proyectos Especiales. Exp. N 21707-SG-2020.

1 Expedientes
(Resultados: 0 - 1)

FECHA	Nº EXP.	REGISTRO	ASUNTO	CONTENIDO	ACTO
07/03/2022	82-21707/2020	MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA - SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACIÓN - SEC. DE DESARROLLO URBANO - ARQ. ANDREA MARIANA TORRICH.	Sin Asignar	<p>EUVA PROPUESTA DE ORDENANZA QUE REGLAMENTARA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO</p> <p>CORRESPONDIENTE AL AREA ESPECIAL AE-RE CHACHAPOYAS</p> <p>- SE ADJUNTA NOTA SIGA Nº 8481/2020 - 7571/2020 - 8512/2020 - 10527/2021.</p>	[Ver]

Desarrollado por el Depto. Sistemas del Consejo Deliberante de la Ciudad de Salta
e-mail: sist@comdosalta.org.ar
Copyright © 2004 | Todos los derechos reservados.

Los Proyectos Especiales son aquellos que exigen un análisis diferenciado, sujeto a estudios, acuerdos y condicionantes específicos.

Esta tipología de proyectos incluye:

- I. **Proyectos de Realización Necesaria: en que el Municipio se compromete a implementar para el desarrollo de áreas de interés prioritario, pudiendo, para su realización, recurrir a la iniciativa privada.**
- II. **Proyectos de Realización Voluntaria:** originados a partir de iniciativas públicas, privadas o mixtas externas al Poder Público Municipal, pudiendo este asociarse para su realización.

Los Proyectos Integrados Prioritarios o Temas Generadores del PIDUA II son aquellos que, por su importancia, impacto de transformación positiva, y efecto sobre la calidad de vida de la población de Salta y su Área Metropolitana, han sido situados en el máximo nivel de prioridad de gestión para su implementación, asumiendo en su conjunto un carácter refundacional para la Ciudad, siendo Chachapoyas uno de estos, el cual fue abordado en el DT 10 del PIDUA II.



Gráfico 211: Proyectos Integrados Prioritarios del PIDUA II.

Previamente a la determinación de estos procedimientos para la gestión de la pronta urbanización de las Áreas de Ocupación Prioritaria, AOP, el PIDUA había determinado una nueva categorización de los grandes predios disponibles hacia el interior y zonas de borde del área urbana (PUC) a través de un Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica que permitió determinar los índices de Receptividad Habitacional (IRH) comparativos, y asignar en consecuencia distintos niveles de prioridad para su urbanización, que tienen su correlato en la categorización normativa (Áreas de Ocupación Prioritaria, Áreas de Ocupación Diferida, etc.). En los Documentos Técnicos que conforman del PIDUA II, se incluye el desarrollo de los anteproyectos urbanos para la urbanización de las AOP más destacadas por superficie y/o ubicación, tal como lo es Chachapoyas (Noreste), Documento Técnico 10.

El predio Chachapoyas constituye un vacío urbano, considerado para el PIDUA II como uno de los diez Proyectos Integrados Prioritarios o “Temas Generadores”, Se trata de un vacío urbano, que corresponde a una interfase urbano natural, producto de la interacción del medio urbano - conformado por el sistema vial y el pasivo industrial - y el medio natural de las Serranías Este, el cual fue transformado por la histórica actividad industrial y deberá ser recuperado.

Conforme el CPUTA, se clasifica como un Área Urbanizable de 1º Etapa y se califica conforme la zonificación de usos del suelo como distrito Área Especial de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación (AE – RE), definidos como aquellas áreas que por sus características o emplazamiento constituyen Interfases Urbanas, involucrando situaciones actuales de conflicto urbanístico y/o ambiental y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano; debiendo el Órgano Técnico de Aplicación (OTA) desarrollar para cada área especial los respectivos proyectos especiales con vistas a la determinación de los objetivos de renovación y/o revitalización urbana.

CONTEXTO URBANO TERRITORIAL

El Predio de Chachapoyas, corresponde a una antigua refinería petrolera (fuera de funcionamiento) ubicado cercano al ingreso noreste de la ciudad. El entorno del predio es un entorno consolidado por diferentes barrios, (El Huaico Pereyra Rozas, Mosconi, Tres Cerritos) y grandes equipamientos, Universidades, (UCASAL UNSa), Ciudad Judicial, Parque Bicentenario, Aeroclub, etc. Posee aproximadamente 47 has. Y se encuentra a tan solo 5.3 km del centro de la ciudad, con acceso a todos los servicios. La reglamentación elaborada propone la creación de DISTRITOS SUSTENTABLES, generando las condiciones para el aprovechamiento urbanístico de un área estratégica de la ciudad, abriendo una variedad de oportunidades y potencialidades para su ocupación.



Se encuentra definido al:

- Suroeste: Barrera urbana del Ferrocarril, que lo separa del Barrio Mosconi.
- Noroeste: Barrera urbana del Ferrocarril, que lo separa de Pereyra Rozas.
- Este: Barrera Natural de las Serranías Este
- Sureste: Complejo Institucional de Gendarmería. • Sur: Calle Los Álamos que separa el predio del Barrio Tres Cerritos. • Norte: Nodo de Acceso Norte, que separa el predio de la Universidad Católica al Norte.



Gráfico 1: Contexto Urbano y Territorial Predio ChachaPooyas.



En el sector propuesto funcionó hasta finales de la década de los ´80 la Destilería Chachapoyas, desde 1.941, su principal función era el acopio de combustible y procesamiento de gas envasado. El Complejo Industrial abarcaba hasta los terrenos ubicados sobre la Av. Juan B. Justo, y se situaba en aquel momento en las afueras de la ciudad. Luego de la privatización de YPF, el dominio del predio fue dividido entre dos empresas privadas - Shell y Refinor - y Gas del Estado. Las condiciones urbanas de las diversas fracciones en las que se dividió la destilería derivaron en diferentes dinámicas de consolidación urbana, fueron vendidos a privados, loteados y destinados a uso residencial de baja densidad.

El predio Chachapoyas se encuentra en un punto estratégico de la ciudad debido a las características de accesibilidad vial y a su localización estratégica con respecto a grandes equipamientos de la ciudad, además de su potencial articulador entre el medio natural de las Serranías Este y el medio urbano.

Se encuentra separado de la urbanización Pereyra Rozas, por las vías del ferrocarril. Al urbanizarse Pereyra Rozas, se fortaleció la situación de vacío urbano de Chachapoyas. En relación al ferrocarril, el PIDUA contempla la refuncionalización del mismo, y en el año 2009 se realizó un proyecto, del Tren Urbano que uniría Salta – Cerrillos y Salta – Gral. Güemes siendo Chachapoyas una de las estaciones intermedias en el recorrido, una propuesta que daría vitalidad a este sector de la ciudad.

Vista de las Serranías del Este.





DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA O PROYECTO:

El objetivo de la propuesta fue elaborar la normativa específica para el Área especial Chachapoyas, que regule el uso del suelo, definiendo y conformando nuevos **Distritos Sustentables** basados en los principios de Sustentabilidad Urbana y Territorial del PIDUA II, estableciendo las condiciones y la normativa que permita la **pronta ocupación de los vacíos urbanos**, áreas actualmente vacantes e integradas a la ciudad con capacidad de dar respuesta a las demandas habitacionales y de servicios, en virtud de sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física a áreas de mayor consolidación, disponibilidad o proximidad a redes de infraestructura y contribución al cumplimiento de objetivos de estructuración urbana



Gráfico 10: Principios de la Sustentabilidad Urbana y Territorial.

CONTEXTO - NECESIDAD Y FUNDAMENTOS

DESARROLLO SOSTENIBLE – CAMBIO CLIMÁTICO



- ODS
- PIDUA II
- PROYECTO PRIORITARIO 7
- 6 PRINCIPIOS SUSTENTABILIDAD
- PLAN SALTA SOSTENIBLE
- PLAN MAESTRO DE DRENAJE



7: Urbanización del Predio Chachapoyas (OT10)



El concepto de Distritos sustentables, busca incorporar estrategias de sustentabilidad urbana:

- Prevención del riesgo hídrico, incorporando las Medidas No Estructurales contenidas en el Plan Maestro de Drenaje Pluvial Municipal (2018);
- Prevención de la isla de calor;
- Restauración de la biodiversidad, con vistas a la reincorporación de vegetación nativa y/o adaptada incrementando la cantidad de espacio verde con funciones ecosistémicas positivas y revalorización del paisaje;
- Eficiencia energética;
- Calidad ambiental del hábitat construido, con el objetivo del cuidado del ambiente urbano y de la salud de las personas;



CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA EN CUANTO AL MODO DE OCUPACION DE SUELO

MIXTURA DE USOS, esto significa que no sólo está destinado a viviendas sino también a usos comerciales y de servicios (profesionales, culturales, recreativos, bancario, religioso, gastronómico, estación de servicio, etc.) en una escala que hará de Chachapoyas un centro de actividades (Polo económico productivo), no sólo a escala barrial sino urbana, siendo un punto de abastecimiento y reunión para los barrios aledaños y para la población que regularmente accede a las instituciones cercanas: universidades, ciudad judicial, clubes, parque. Colaborando al concepto de ciudad de 15 minutos.

Una nueva propuesta de organización del espacio. La misma cantidad de superficie que podría construirse con los indicadores de los distritos colindantes (M1, NC1, R5)(baja densidad – (más terreno para menos familias), se organiza de manera tal que se genere una mayor cantidad de espacio verde de uso público. La superficie de verde prácticamente triplica la superficie que corresponde a la cesión de un loteo tradicional.

El proyecto pone en relevancia el patrimonio existente en el sector y lo pone al alcance de los ciudadanos. Se trata de patrimonio natural en el caso de las Serranías del Este y de patrimonio arquitectónico correspondiente a la arquitectura ferroviaria e industrial, con algunos elementos representativos que se refuncionalizan y que se preservan tales como la estación ferroviaria, el pórtico de acceso original del complejo industrial, algunos edificios, parte del trazado de calles internas, etc.

En virtud de la concepción de los nuevos “distritos sustentables”, se conforma dentro del predio un sistema de espacios verdes de diversas escalas y jerarquías articulados entre sí, vinculados asimismo con las reservas de uso institucional.

Salta Municipalidad
Secretaría de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento y Planificación

• USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS
• DENSIDADES – TIPOLOGIA DE OCUPACION

M1 Chachapoyas: Distrito mixto en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media, con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios.

NC1 Chachapoyas: Distrito mixto correspondiente a Nodos de Centralidad, definidos por la normativa urbanística vigente al P.D.U.A. y al C.P.U.A. en los cuales se estiman actividades comerciales, de servicios, institucionales, recreativas y deportivas, con la finalidad estratégica de atraer la sobrecarga de actividades que regota el Centro Histórico de la Ciudad de Salta.

AR1 – Área de Renovación Chachapoyas: Distrito predominantemente residencial, de Alta Densidad, orientado a la materialización de edificios en propiedad horizontal. Se complementa con usos comerciales y servicios.

PU1: Distrito orientado a su utilización prioritaria como espacio Abierto de Uso Público, con fines recreativos, deportivos y turísticos; garantizando el acceso, protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de los recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad.

SE PLANTEA UNA TIPOLOGIA DE OCUPACION EN ALTURA PARA LA ZONA RESIDENCIAL QUE PERMITE MAYOR SUPERFICIE ABSORBENTE DE FOS USRE, APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y COMPLETA LA DENSIDAD DE OCUPACION PARA EL SECTOR.

SEGUN LAS DENSIDADES INDICATIVAS DE LOS DISTRITOS QUE COMPONEN EL SITIO SE REGLAMENTA UNA DENSIDAD MEDIA. AGRIGAR CUADRO CPLM

RÉGIMEN ESPECIAL AE-RE CHACHAPOYAS DE LOS DISTRITOS

El Área Especial AE-RE correspondiente al predio Chachapoyas quedará conformada por los distritos:

M1 Chachapoyas, NC1 Chachapoyas, AR1 y PU1. Los cuales se caracterizan de la siguiente manera:


M1 Chachapoyas: Distrito mixto en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media, con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios.

NC1 Chachapoyas: Distrito mixto correspondiente a Nodos de Centralidad definidos por la normativa urbanística vigente el P.I.D.U.A. y el C.P.U.A. en los cuales se estimula actividades comerciales, de servicios, institucionales, recreativas y otras, con la finalidad estratégica de atenuar la sobrecarga de actividades que registra el Centro Histórico de la Ciudad de Salta.

Áreas de Renovación - AR: Distritos afectados por estrategias y/o proyectos de renovación urbana y puesta en valor, en razón de situaciones actuales de degradación urbanística o socio – ambiental o por sus potencialidades para asumir roles urbanos significativos.

AR1 – Área de Renovación Chachapoyas: Distrito predominantemente residencial, de Alta Densidad, orientado a la materialización de edificios en propiedad horizontal. Se complementa con usos comerciales y servicios.

PU1: Distrito orientado a su utilización prioritaria como Espacio Abierto de Uso Público, con fines recreativos, deportivos y turísticos; garantizando el acceso, protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de los recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad.



Secretaría de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento y Fiscalización

AMAZANAMIENTO – CESIONES DE SUELO


Incremento de espacios verdes a cubrir determinado en función de lo establecido en el OPUA y según las características del nuevo distrito sustentable. Incremento de superficies absorbentes.

CONECTIVIDAD ECOLÓGICA desde las serranías del este hacia la ciudad enfocando el sector a los ERES VERDES y el sistema de ESPACIOS ABIERTOS establecidos en el P.U.A.M.

INCORPORACIÓN DE UN NUEVO PARQUE URBANO de 6,2 Ha.

CONDICIONES OBLIGATORIAS DE SUELO					
USOS Y SUBCATEGORÍA	PROGAE	Superficie	Res. Verde en %	Reservación en %	Reservación en %
NC 01 Chachapoyas	Uso residencial	11a	7,40	21,70%	7,00%
	Uso comercial	11a	39,77		
	Uso institucional	11a	21,00		
	U.S. TOTAL	11a	68,17		

Los reservas de suelo de uso institucional municipal y espacio verde municipal, se computarán sobre la superficie neta de lotes una vez descontado la superficie destinada a la red vial.



La organización se estructura en la tipología de macromananzas. Las macromananzas estarán contenidas por vías arteriales, colectoras mayores (CMA2) y/o colectoras menores (CME2), priorizando en su interior la movilidad peatonal y ciclista, presentando dimensiones superiores a la manzana tradicional actualmente vigente. Las macromananzas se subdividirán por calles de convivencia, dando lugar a la conformación de manzanas cuya superficie mínima será de 1 hectárea. El planteo se podrá alterar con una tolerancia del 20% respecto del esquema de trazado básico. Se aceptarán modificaciones excepcionales a favor de la conservación de algún edificio de valor patrimonial o similar lo cual deberá ser técnicamente fundado y aprobado por el O.T.A.



Figura 5. TRAZADO RETIROS LOTES ESQUINA ("8").



Figura 6. Esquema conceptual de ocupación del suelo - potencial constructivo

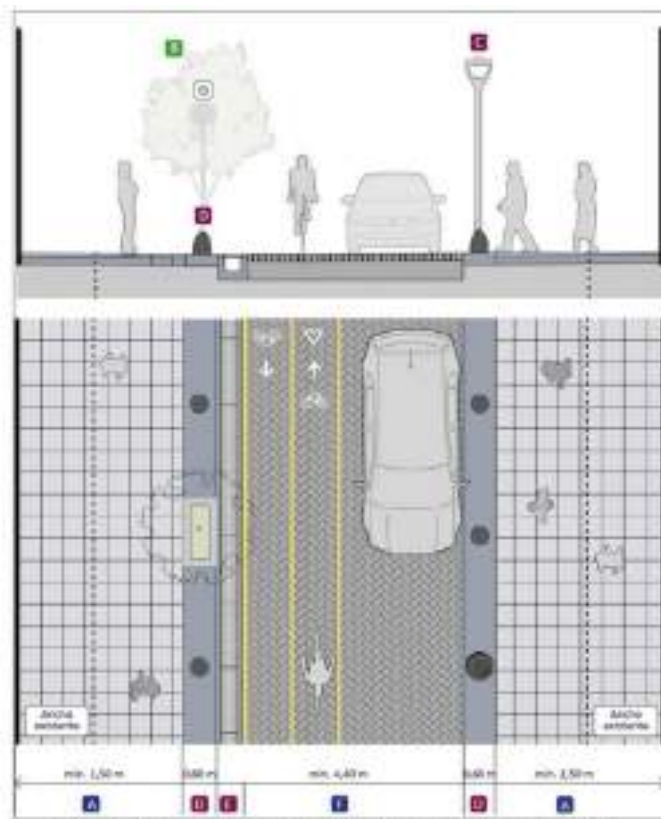


Figura 4. Perfil indicativo para tipologías de Calles de Convivencia (CCO)

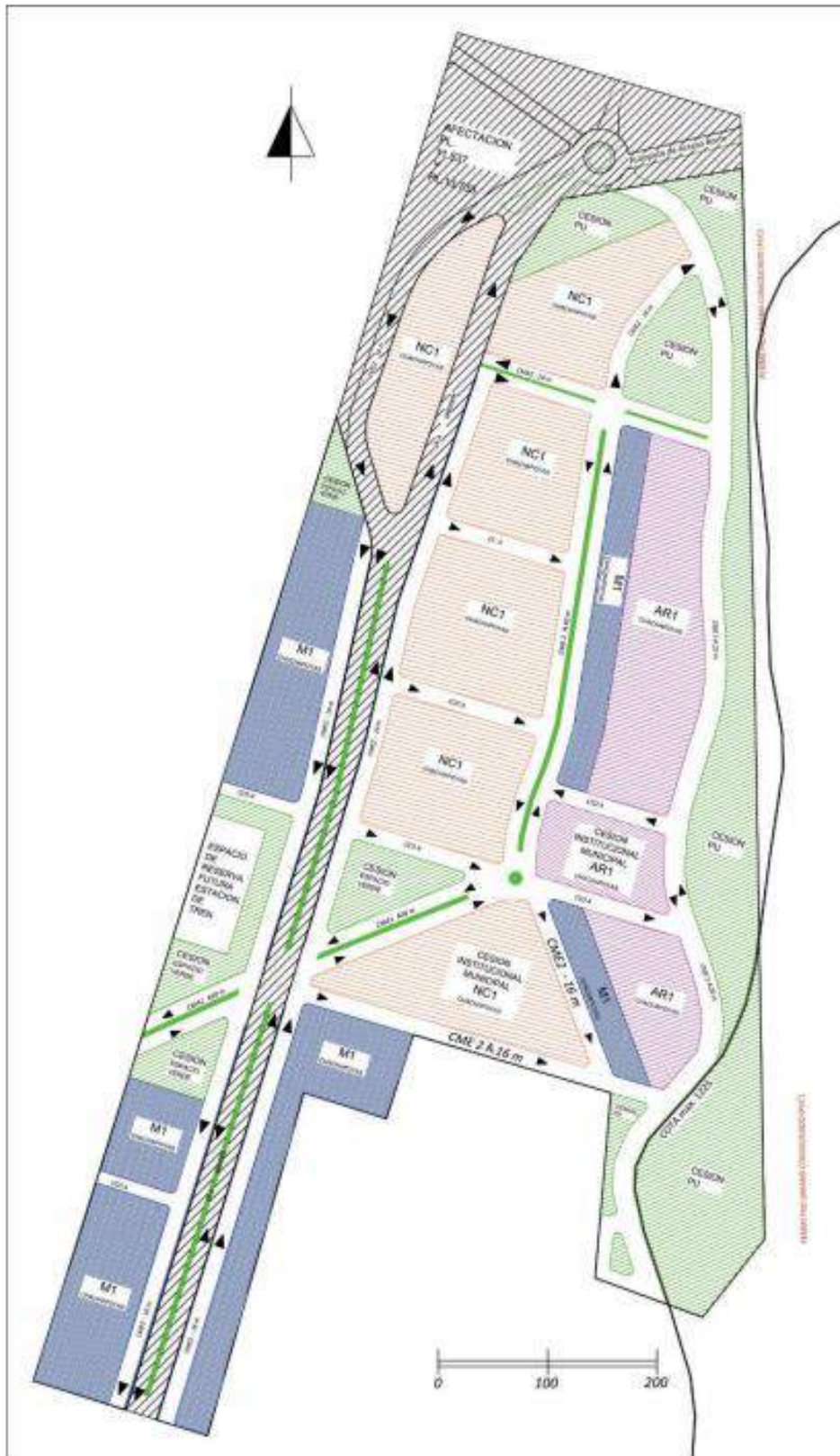


Figura 3. Esquema de distritos correspondientes a cada manzana y cesiones.

DE LAS ACTIVIDADES. El régimen de actividades en los distritos M1 Chachapoyas, NC1 Chachapoyas, AR1 y PU1 se consigna en el Cuadro General de Localización de Actividades siguiente:

CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES									
N°	USC	ACTIVIDAD	ESCALA*/NIVEL/TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	AR1	M1 Chachapoyas	NC1 Chachapoyas	PU1	
1	Residencial	Vivienda Unifamiliar		(I) Baja	X	Si	X	X	
2		Vivienda Multifamiliar		(I) Baja	Si	Si	X	X	
3		Vivienda Comunitaria		(I) Baja	Si	Con	X	X	
4		Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.		(I) Baja	Si	Si	Si	X
5			Hotel por Hora		(III) Media Alta	X	X	X	X
6	Comercial	Minoristas Comestibles y Afines	Micro Escala - 80 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	Si	
7			Pequeña Escala - 300 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
8			Mediana Escala - 2500 m ²	(II) Media	Con	Si	Si	X	
9			Gran Escala >2500 m ²	(III) Media Alta	X	X	Si	X	
10		Minoristas en General	Micro Escala - 80 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
11			Pequeña Escala - 300 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
12			Mediana Escala - 2500 m ²	(II) Media	Con	Si	Si	X	
13			Gran Escala - >2500 m ²	(III) Media Alta	X	Con	Si	X	
14		Mayoristas en General	Pequeña Escala - 300 m ²	(II) Media	Con	Con	Si	X	
15			Mediana y Gran Escala - 2500 m ²	(III) Media Alta	Con	X	Con	X	
16			Grandes Superficies Comerciales >2500m ²	(IV) Alta	X	X	Con	X	
17			Comercios Incómodos y/o Peligrosos		(IV) Alta	X	X	X	X
18		Equipamientos y Servicios	Enseñanza e Investigación	Educación Inicial	(II) Media	Si	Si	Si	X
19				Educación Básica	(II) Media	Con	Con	Si	X
20				Educación Complementaria	(II) Media	Con	Con	Si	X
21				Educación Superior e Investigación	(II) Media	Con	Con	Si	X
22				Enseñanza e Invest. en Grandes Predios	(II) Media	Con	Con	Si	X
23	Sanitario		Equip. Salud sin Internación Peq. Esc - 150 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
24			Equip. Salud Mediana Escala - 1500 m ²	(II) Media	Con	Con	Si	X	
25			Equip. Salud Gran Escala > 1500 m ²	(III) Media Alta	PE	Con	Si	X	
26			Equipos de Salud Móviles - 2500 m ²	(I) Baja	Con	Con	Con	X	
27			Atención animales Pequeña Escala - 150 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
28	Atención animales Med. y Gran Esc >150 m ²		(II) Media	X	X	Con	X		
29	Social y Deportivo		Pequeña Escala - 1500m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
30			Mediana y Gran Escala - Manzana tipo	(II) Media	Si	Si	Si	X	
31			Grandes predios - 8 Ha.	(III) Media Alta	Con	Con	Si	X	
32			Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas	(IV) Alta	X	X	Con	X	
33	Cultural		Pequeña Escala - 300 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
34			Mediana Escala - 1500 m ²	(II) Media	Si	Si	Si	X	
35			Gran Escala > 1500 m ²	(III) Media Alta	Con	Con	Si	X	
36			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	Si	X	
37	Religioso		Pequeña y Mediana Escala - 1500 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
39			Gran Escala > 1500 m ²	(III) Media Alta	Con	Si	Si	X	
40	Básicos y Generales		Pequeña Escala - 80 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X	
41		Mediana Escala - 300 m ²	(II) Media	Si	Si	Si	X		
42		Gran Escala > 300 m ²	(III) Media Alta	Con	Con	Si	X		
43	Centrales	Pequeña Escala - 80 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X		
43		Mediana Escala - 300 m ²	(II) Media	Si	Si	Si	X		
44		Gran Escala > 300 m ²	(III) Media	Con	Con	Si	X		
45	Recreativos	Pequeña Escala - 80 m ²	(I) Baja	Si	Si	Si	X		
46		Mediana Escala - 300 m ²	(II) Media	Si	Si	Si	X		
47		Gran Escala > 300 m ²	(III) Media Alta	Con	Con	Si	X		
48		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	5	3	4	X		
49	Fúnebres	Pequeña Escala Hasta 300 m ²	(II) Media	X	X	X	X		
50		Gran Escala Más de 300 m ²	(III) Media Alta	X	X	X	X		
51		Grandes Predios Más de 1 ha	(IV) Alta	X	X	X	X		

52		Pequeña y Mediana Escala 300 m ²	(I) Baja	Si	Con	Si	X	
53	Seguridad	Gran Escala > 300 m ²	(III) Media Alta	X	X	Si	X	
54		Actividades incómodas y /o peligrosas	Alta	X	X	Con	X	
55		Talleres Pequeña Escala Hasta 300 m ²	(II) Media	Si	Si	Si	X	
56	Servicios del Automotor	Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m ²	Alta	X	X	Si	X	
57		Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m ²	(III) Media Alta	Con	Si	Si	X	
58		Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m ²	(IV) Alta	X	X	X	X	
59		Playas de Estacionamiento y Garajes	(II) Media	Si	Si	Si	X	
60		Estaciones de Servicio	(III) Media Alta	X	Si	Si	X	
61	Transporte y Comunicaciones	Remises	(II) Media	Si	Si	Si	X	
62		Pequeña y Mediana Escala - 300 m ²	(II) Media	X	Si	Si	X	
63		Gran Escala > 300 m ²	(III) Media Alta	X	X	Si	X	
64		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	
65	Depósitos	Depósito 1	(IV) Alta	X	X	X	X	
66		Depósito 2 (*2)	(III) Media Alta	X	X	X	X	
67		Depósito 3 (*3)	(III) Media Alta	X	X	X	X	
68		Depósito 4	(II) Media	Con	X	Con	X	
69		Depósito 5	(II) Media	Si	X	Si	X	
70	Industriales	(IV) Alta	Con	X	Con	X		
71	Infraestructuras Urbanas	(IV) Alta	PE	PE	PE	X		
72	Productivos	Industrial	Artisanal	(I) Baja	Si	Si	Si	X
73			Patrón Industrial I	(II) Media	Si	Si	Si	X
74			Patrón Industrial II	(III) Media Alta	X	X	X	X
75			Patrón Industrial III	(IV) Alta	X	X	X	X
76		Patrón Industrial IV	(IV) Alta	X	X	X	X	
77	Agropecuario	Intensivo	(III) Media Alta	X	X	X	X	

REFERENCIAS

Si	Actividad Permitida.
Con	Actividad Condicionada. - Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada.
X	Actividad Prohibida.
PE	Actividad considerada Proyecto Especial.
3	Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. No se admiten actividades del rubro: bailanta, cabaret, whiskería, salón de baile, discoteca.
4	Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. No se admiten actividades del rubro: bailanta, cabaret, whiskería.
5	Actividad Condicionada a tamaño del predio, emplazamiento en el sitio, nivel de incomodidad y actividad de que se trate. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada.

4.2. DEL REGIMEN VOLUMETRICO

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANÍSTICO										
	SUB DIVISIÓN INV		F.O.T. PRIVADO (*)	F.OE. PUBLICO (*)	F.O.B (*)	F.O.L (*)	RETROS (m)			ALTURA MÁX. (m) (*)
	SUP. MINIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)					FRENTE (*)	FONDO (*)	LATERAL (*)	
ARI (*)	3800	38	4,80	1,20	0,18	-	8,00	10,00	18,00	18,00 (18 plantas máx.)
NC1 Chacabuco Este (*)	4800	58	3,20	-	0,88	-	3,00	10,00	10,00	7,50 (5 plantas máx.)
NC1 Chacabuco Oeste (*)	4800	58	3,20	-	0,88	-	3,00	-	-	18,00 (8 plantas máx.)
MI Chacabuco Este (*)	780	25	1,20	-	0,88	-	3,00	3,00	3,00	7,50 (2 plantas máx.)
MI Chacabuco Oeste (*)	1.800	28	3,80	-	0,88	-	3,00	3,00	3,00	18,00 (8 plantas máx.)
PE	-	-	-	-	-	0,30	18,00	3,00	-	7,50 (2 plantas máx.)

REFERENCIAS

- (*) Los distritos NC1 y MI presentan indicadores diferenciados conforme se emplazan al Oeste o al Este del eje de la avenida Reyes Católicos.
- (*) Las áreas correspondientes a terrazas verdes accesibles serán exentas de cómputo a efectos del Factor de Ocupación Total (F.O.T.).
- (*) En distrito ARI el F.O.T. Público podrá asignarse hasta alcanzar una altura máxima de edificación de 60 metros, equivalente al incremento de 4 plantas, en virtud de la aplicación de los instrumentos de regulación para la intervención en el suelo establecidos en el C.P.U.A. - Título IV, Suelo Creado y Transferencia de Potencial Constructivo para fines de preservación patrimonial.
- (*) El 70% de la superficie no edificable de la parcela debe destinarse a suelo absorbente.

- (6) El Factor de Ocupación del Lote (F.O.L.) corresponde a la sumatoria de superficies de suelo intervenido con edificaciones o aislamientos que reducen o limitan su capacidad absorbente (incluyendo edificios, carterías e instalaciones diversas) y las proyecciones edilicias correspondientes al cómputo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).
- (7) En el distrito PU la superficie destinada a edificaciones no podrá superar el 35% de la superficie asignada al F.O.L.
- (7) En parcelas en esquina el retiro de frente consignado será exigible para ambos frentes de la parcela. Idéntica disposición regirá para parcelas con mayor cantidad de frentes.
- (8) Considerando que las parcelas en esquina presentan dos frentes y dos ejes medianeros, los retiros laterales se regirán por las siguientes disposiciones:
 Sobre el eje medianero paralelo o coincidente al eje medianero de fondo de la parcela colindante, se aplicará el retiro de fondo consignado.
 Sobre el eje medianero perpendicular al eje medianero de fondo de la parcela colindante, se aplicará el retiro lateral consignado.
 En el caso de manzanas que cuenten con parcelas esquinas íntegramente se aplicará sobre todos los ejes medianeros el retiro lateral consignado. (Ejemplo: Figura 5 - distrito MC) Este.
- (9) La altura máxima de edificación se regirá por lo establecido para terrenos con pendiente en el Art. 240 - Inc. IV del D.P.U.A.
- (10) Se admitirá un incremento del 10% en la altura máxima de edificación para la resolución del volumen superior de las edificaciones (Art. 230 CPUA) y/o jerarquización de la planta de acceso, no habilitando tal incremento a superar la cantidad máxima de plantas establecidas.
- (11) En distrito MI Oeste, el perfil edilicio se escalonará obligatoriamente en la fachada Oeste, siendo cobetiva en las demás fachadas.
- (12) En distrito ARI la edificación será en tipología de torres en perímetro libre, con una equidistancia mínima de 30 metros entre torres, garantizando la continuidad paisajística visual y ecológica del conjunto.

En virtud de la categorización de Distrito Sustentable el O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos en orden a preservar valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales.

PARQUE URBANO LINEAL EN LA BASE DE LA SERRANÍA, se constituye en un fuelle de transición entre los usos urbanos y el área de reserva de las laderas con masas arbóreas. Será un parque de acceso público y con usos programados. La integración entre el área urbana y el área natural queda garantizada por las superficies y ejes verdes (parque, plazas, platabandas, veredas arboladas) y la disposición de las edificaciones en perímetro libre permitiendo la conexión visual hacia las serranías. El área correspondiente será destinada necesaria y exclusivamente a actividades recreativas y deportivas. Deberá ser parqueada, admitiéndose la construcción de senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc. Se podrán destinar sectores para estacionamiento incluyendo circulaciones, en todos los casos se deberá garantizar la infiltración y el diseño de áreas absorbentes. La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta o cubierta bajo nivel de terreno con ejecución de techos verdes absorbentes. Se admitirán edificaciones de soporte y refugio a las actividades principales del distrito, tales como: Seguridad, Primeros Auxilios, Baños, Estacionamiento de bicicletas, Alquiler de bicicletas, patines, etc.

Se realizó un estudio específico de evaluación del impacto ambiental sobre el paisaje para definir la altura y volumetría de perímetro libre ubicada en el pie de la Serranía.

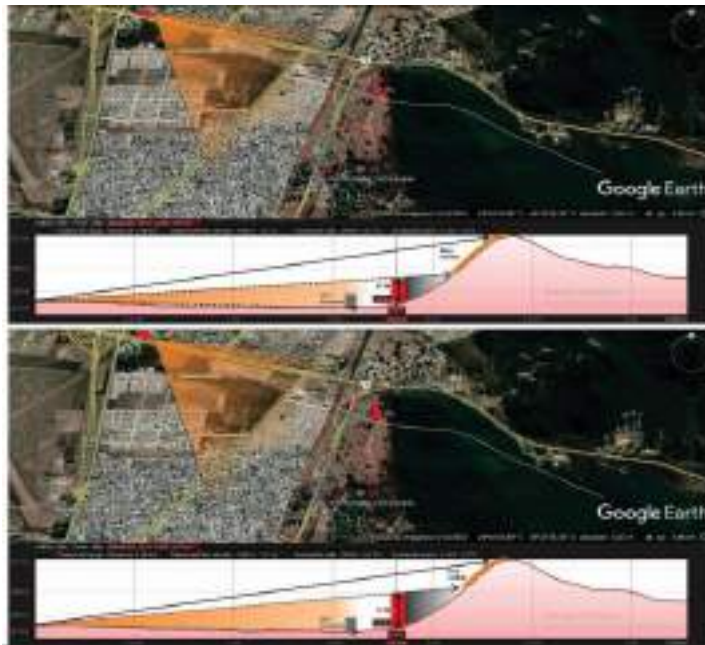
ALTURAS MÁXIMAS

Referencias:
 * Puntos de atractivo visual
 * Avenida Ciudad

Línea de base del atractivo visual: distintos puntos de alcance visual y el atractivo visual, definidos por su condición pública, por configurar vías de percepción escénicas y por la amplitud del campo visual, con dos alternativas de alturas posibles para las volumetrías de la propuesta.

Estudio específico de **EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PAISAJE**

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PAISAJE
 EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOBRE EL ATRACTIVO VISUAL (análisis de cuencas visuales de 3 puntos y 2 alturas) implica variables de visibilidad urbanística.



ANÁLISIS CUENCA VISUAL 3 PUNTOS 2 ALTURAS

Gráfico 2: Cuenca visual, **punto1** de atractivo visual con altura mínima.
Fuente: Elaboración propia en base a imágenes extraídas de Google Earth.

Gráfico 3: Cuenca visual, **punto1** de atractivo visual con altura máxima.
Fuente: Elaboración propia en base a imágenes extraídas de Google Earth.

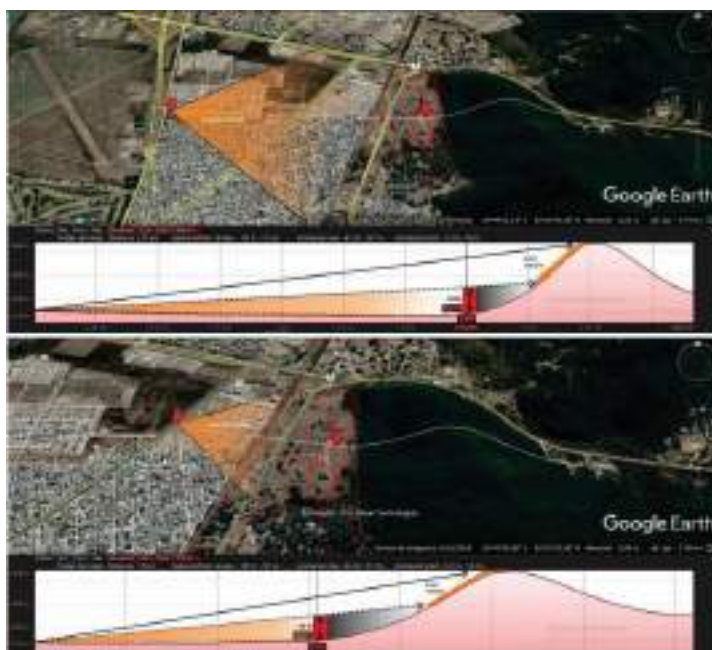
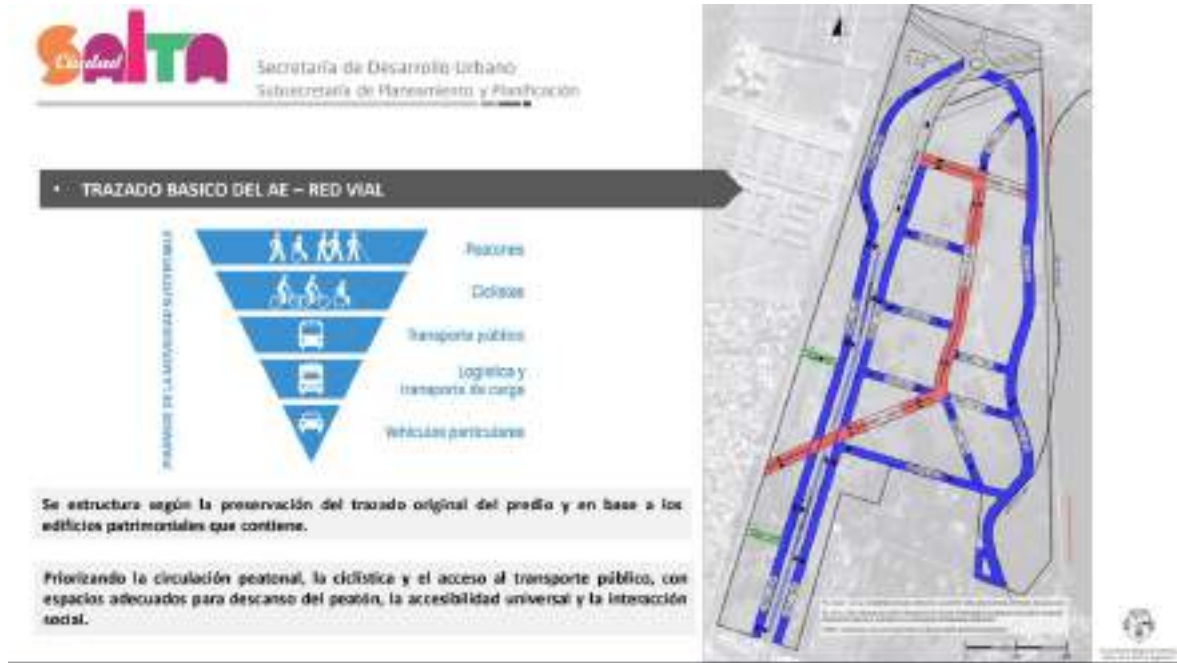


Gráfico 4 Cuenca visual, **punto2** de atractivo visual con altura mínima.
Fuente: Elaboración propia en base a imágenes extraídas de Google Earth.

Gráfico 6 Cuenca visual, **punto3** de atractivo visual con altura mínima.
Fuente: Elaboración propia en base a imágenes extraídas de Google Earth.



MOVILIDAD SUSTENTABLE se asigna gran importancia a la infraestructura para la movilidad ciclista y peatonal. Se prevén ciclovías, calles de convivencia y futuros pasos a nivel para sortear la barrera que representan las vías del ferrocarril y lograr la integración espacial y social de la nueva urbanización con los barrios existentes el entorno (Mosconi, Pereyra Rozas).



Se incorpora la tipología Calle de Convivencia (CCO), indicada en el trazado básico. Esta tipología tiene las características de ser una calle de tránsito pasante con ciclovía, según el diseño de calle nivelada sobre una única plataforma, posee un espacio que forma parte de la red ciclista, destinado a la circulación de bicicletas en calzada. Se incluye esta tipología en macromanzanas con el objetivo de incorporar la movilidad sustentable, incrementar la superficie de usos peatonales brindando mayor seguridad a peatones y ciclistas, disminuir la polución del aire con la reducción de tránsito vehicular, mejorar el paisaje urbano y la calidad ambiental, incorporar arbolado urbano y asegurar el acceso vehicular en casos de emergencia o para personas con discapacidad promoviendo la accesibilidad universal. Esta tipología permite el uso diferenciado por horarios, privilegiando el uso peatonal diurno y el uso automovilístico en horas pico o nocturno

PRESERVACION DEL PATRIMONIO. Corresponde al sector indicado como conjunto de valor patrimonial, involucra varias edificaciones y elementos dispersos. El AE-RE Chachapoyas involucra un conjunto de edificios patrimoniales establecidos como de valor a conservar. Para el sector categorizado como conjunto de valor patrimonial se reglamentan las siguientes normas particulares:

Se deberá desarrollar un estudio específico de valoración patrimonial del conjunto, realizado por un profesional competente en la materia, identificando y particularizando cada edificio o elemento, su estado y requerimiento de conservación;

Para el estudio de valoración se deberán analizar los siguientes criterios: a. Criterio Urbanístico: Refiere a las cualidades que posee un edificio o un conjunto de edificios que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público; b. Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra

particularidad relevante; criterio Histórico – Cultural: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual; d. Criterio Singular: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio; e. Criterio Ambiental: Conjunto de parámetros que permiten determinar el valor del inmueble dentro del contexto paisajístico en que se inscribe. También se aplica a los inmuebles que contribuyen a la definición de un paisaje cultural urbano.

Los criterios de valoración indicados deberán considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área;

El estudio deberá contener como mínimo los siguientes apartados: a. Diagnóstico del conjunto patrimonial, identificando cada uno de los inmuebles y su estado actual al momento de la presentación de una propuesta de desarrollo; b. Indicación de edificios a conservar y restaurar; c. Indicación de edificios con posibilidad o necesidad de demolición;

El estudio de valoración patrimonial deberá ser aprobado por dictamen de la repartición municipal competente de patrimonio y dictamen de conformidad o aprobación del estudio por la autoridad de aplicación de la LEY N° 7418 Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta. El Ejecutivo promoverá los medios y estímulos para el cumplimiento de la obligación de protección, induciendo las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas. El ejecutivo podrá evaluar el otorgamiento de los estímulos a la preservación a los fines de garantizar la adecuada preservación de los inmuebles incluidos, podrán ser beneficiados por el otorgamiento de Títulos de Suelo Creado por el régimen de Transferencia de Potencial Constructivo. Se deberá reservar el predio en el sector indicado en la Figura 3 y 9, para una eventual implantación de estación de transferencia de pasajeros del FFCC a transporte urbano, planteado en el análisis de Multifocalidad del PIDUA.



Figura 9. Edificios a conservar, indicados en lineamientos para el sector D.T. 10 PIDUA II.



Figura 8. Edificios Patrimoniales definidos en Unidades de Paisaje D.T. 10 PIDUA II.



Figura 9. Edificios a conservar, indicados en lineamientos para el sector D.T. 10 PIDUA II.

MODELO ESPACIAL DESEADO



Figura 6. Volumetría indicativa - régimen urbanístico.

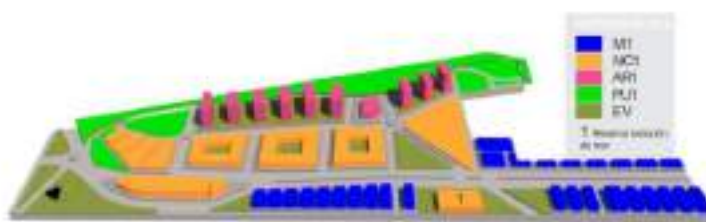


Figura 6A. Volumetría indicativa - régimen urbanístico según distritos.



RESULTADOS

A través de la reglamentación de la normativa se generan condiciones claras, precisas para el desarrollador, como así también se concretan medidas planificadas acorde y en consecuencia a la visión del PIDUA II, que es la construcción de un área metropolitana sustentable en donde sus estrategias se orienten a la contención de la mancha urbana, la preservación y valorización de los ecosistemas naturales y productivos y la optimización de los recursos en infraestructuras y servicios, siendo indispensable disminuir la sobrecarga de actividades concentradas en el Área Centro, promoviendo la Multifocalidad a partir de la conformación y consolidación de diversos

“Nodos de Centralidad” buscando una ciudad policéntrica equilibrada en la provisión de bienes y servicios; incidiendo además, favorable y estratégicamente en los desplazamientos de las personas y consecuentemente en la optimización de los sistemas de movilidad; la principal estrategia de densificación es la pronta ocupación de los vacíos urbanos. Dentro de este contexto, se implementan requerimientos directamente relacionados a condiciones ambientales con la finalidad de contribuir a la concreción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) los cuales constituyen un llamamiento universal a la acción para la protección del planeta y la mejora en la calidad de vida de las personas. El establecimiento de normas ambientales es determinante en la caracterización de los nuevos distritos sustentables incorporando estrategias de Sustentabilidad Urbana: Prevención de Riesgo Hídrico, Prevención de la Isla de Calor, Restauración de la Biodiversidad, Calidad Ambiental del Hábitat Construido, Eficiencia Energética, y tomando en cuenta además las Medidas No Estructurales indicadas en el Plan Maestro de Drenaje Pluvial para la Ciudad de Salta 2018.

La implementación de las estrategias se materializa mediante la obligación de aplicar las herramientas específicas enunciadas a continuación:

PREVENCIÓN DE RIESGO HÍDRICO, implicará: el desarrollo de un proyecto de drenaje pluvial para el sector, donde se verificará la factibilidad de erogación según cálculo y estudios específicos, (ralentización; infiltración; recolección y reúso; superficie absorbente sobre el suelo natural o sobre losa; superficie semi absorbente sobre terreno natural o losa. Conforme Plan Maestro de Drenaje Pluvial se deberán aplicar los siguientes lineamientos generales y pautas de diseño en toda propuesta de desarrollo para los distritos sustentables: I. Aplicar la Erogación Cero, barriles de lluvia y cisternas, instalaciones que recogen y almacenan aguas de lluvia por reúso posterior en fines no consuntivos como riego, aseo, etc. Es lo que se denomina como “aguas verdes”, en distinción de las “aguas azules”, aguas potables subterráneas o de origen fluvial apta para consumo, “aguas grises”, provenientes del uso humano y no apto para consumo, pero si para fines como riego o vaciado de sanitarios, y “aguas negras” o efluentes sanitarios sujetos a tratamiento previo; II. Utilizar pavimento o adoquinado impermeable, que ofrezcan ventajas en términos de incremento de la capacidad de infiltración. III. Adaptar el porcentaje y la materialidad de calles, veredas y otros espacios públicos con materiales y diseños procurando el mayor grado de infiltración posible; IV. Incorporar áreas de biorretención o “jardines de lluvia”;; V. Incorporar desagües vegetados y permeables (cunetas vegetadas o cunetas secas).; VI. Incorporar Techos Verdes, instalaciones en edificios y/o infraestructura pública que incrementa la capacidad de absorción de precipitaciones y retarda el escurrimiento.; VII. Incorporar Paredes Verdes en viaductos o infraestructura vial, con similares ventajas al esquema anterior, mejorando la insonorización, deberá efectuarse una factibilidad integral en cuanto a régimen de lluvias, estacionalidad y eventuales necesidades de riego en tiempos de sequía; VIII. Se podrán incorporar otras técnicas incluidas en las denominadas de desarrollo de bajo impacto (LID) o de Infraestructura Verde.

PREVENCIÓN DE LA ISLA DE CALOR: Techos Fríos; Techos Verdes Extensivos; Techos Verdes Intensivos; Muros Verdes; incremento de superficies reflectantes; maximización de materiales y superficies que no absorban calor, incremento de superficies verdes, promoción de la movilidad sustentable.

RESTAURACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD: superficie vegetada con especies nativas; incorporación de arbolado nativo; protección del arbolado existente, revaloración del paisaje. Para lo cual se deberán aplicar las siguientes normas particulares en toda propuesta de desarrollo para los distritos vinculados: I. La acción paisajística de los espacios verdes públicos y privados,

Considerando las características naturales del sitio, cordón montañoso y la singularidad ecosistémica que posee, se deberá propiciar e incentivar el mantenimiento de la diversidad, a través de la creación corredores silvestres, pasos de fauna y la implementación de una red de espacios y ejes verdes, que se encuentren en conexión con la red existente, planificada en el PIDUA II, en cuanto al diseño arquitectónico de las propuestas edilicias, deberán guardar armonía con las condiciones paisajísticas. Se deberán considerar aspectos de configuración permeables a la continuidad visual, como el uso de materiales y colores, de modo de disminuir el impacto ambiental y visual, buscando siempre la convivencia con las condiciones naturales y patrimoniales del sitio; para el mantenimiento de visuales paisajísticas a las serranías se recomienda evitar la excesiva iluminación y la emisión de luz hacia el cielo, con la utilización de dispositivos energéticamente eficientes, y de color naranja-amarillo, en lo posible, con sombreretes y sobre superficies opacas o soportes opacos, a fin de no emitir luz vertical y generar contaminación lumínica.

CALIDAD AMBIENTAL DEL HÁBITAT CONSTRUIDO: Confort visual (iluminación natural); Confort Acústico; Materiales constructivos y sustentabilidad; Gestión Integral de Residuos; Gestión Ambiental del Proceso Constructivo. Para lo cual se deberán aplicar las siguientes normas particulares:

PLAN DE RECOLECCION Y GESTION DE RSU: El proyecto integral en su totalidad deberá contar con un plan de gestión de RSU, basado en la clasificación y recolección diferenciada in situ, dotando del equipamiento necesario para tal fin; Todos los generadores de residuos están obligados a separar y clasificar correctamente los residuos en origen;

EFICIENCIA ENERGÉTICA que implicará: Disminución en el consumo de Energía Eléctrica; Medidores Inteligentes; Sistemas de Acondicionamiento Térmico Eficiente; Incorporación de Energías Renovables, se estimulará y propiciará la incorporación sistemática y progresiva de sistemas de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía y/o agua caliente sanitaria en los edificios e instalaciones en el sector.

Incorporar protección solar en fachadas, especialmente las orientadas al Oeste, con elementos de protección móvil y elementos fijos que limiten la superficie vidriada expuesta al sol a < 25% de la superficie de la fachada. Los balcones con elementos verticales paralelos a la fachada y extensión de 1.20 m son muy importantes para lograr adecuada protección solar, mientras se puede mantener la fachada interior con mayor superficie de vidrio. Importante capacidad térmica de la construcción, entre otros.

CONDICIONES PARA SU REPLICABILIDAD

Los distritos sustentables permiten replicarse en diferentes áreas o desarrollos de la ciudad ya que se basan en estrategias de sustentabilidad urbana y territorial permitiendo que puedan ser adaptadas en diferentes propuestas.

ANEXO CON LA DOCUMENTACIÓN OFICIAL DE LA NORMATIVA VINCULADA A LA POLÍTICA IMPLEMENTADA O PROYECTO POSTULADO.

https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1pII5aWJfQh8QdfAbF6ILQ1Gxa_bRIYdi

Proyecto de Ordenanza AE-RE Chachapoyas / Documento Técnico 10 PROYECTO URBANIZACIÓN PREDIO CHACHAPOYAS – PIDUA II

<http://200.68.105.23/cdsalta-digesto.gov.ar/mentrada/resultadosinter.php>

https://municipalidadesalta.gob.ar/wp-content/uploads/2020/P%C3%ACdua%20pdf_compressed.pdf

https://municipalidadesalta.gob.ar/wp-content/uploads/2020/11/CPUA_Compendio-ENERO-2020.pdf

DATOS DE CONTACTO DE LA PERSONA RESPONSABLE DE LA POSTULACIÓN:

Arq. Natalia Vorano

Teléfono de contacto: +54 9 3874 19-9815

Correo electrónico:

subsecretariapp2019@gmail.com

despachodesarrollourbano@gmail.com

Equipo

Secretaría de Desarrollo Urbano: Arq. María Eugenia Angulo

Subsecretaría de Planeamiento y Planificación Urbana: Arq. Natalia Vorano

Jefe de Programa Planeamiento Urbano: Arq. Graciela Hermosilla,

Jefe de Programa Planificación Urbana: Mg. Arq. Mariana Zoricich, Subprograma Desarrollo estratégico Arq. Emilia Escalante.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 26 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.09.29 18:46:21 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.09.29 18:46:21 -03:00

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

CIUDAD DE ESPERANZA
SANTA FE

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

[PUES]

El proyecto del "Plan Urbano Esperanza Sustentable", llevado a cabo por la gestión municipal de la ciudad de Esperanza entre los años 2012 / 2020 refiere a un proceso de planificación que ha ido atravesando diferentes etapas de desarrollo y definición a lo largo de varios mandatos y que, hoy en día, significa un verdadero marco estratégico para el crecimiento y evolución territorial local.

En esta experiencia se pueden registrar momentos singulares que tienen que ver con la formulación de distintas iniciativas para el ordenamiento territorial de la ciudad y su zona de influencia desde el retorno del período democrático hasta la actualidad. Este proceso demandó, primero, una conceptualización de la necesidad de ordenar y planificar a futuro, para luego, instalar la idea en la agenda pública, y de esta manera, lograr la concreción de una herramienta que posibilite, participativamente, la obtención de dicho objetivo inicial.

Es así que, el proceso de la planificación llegó a consolidarse por medio de normativas y ordenanzas donde quedaron plasmadas las bases del futuro Plan, las cuales se encuentran en permanente actualización de la mano de un instrumento fundamental y sumamente dinámico, en constante revisión, para poder garantizar mejores condiciones de vida, en el mediano y largo plazo, y fomentando la premisa inicial de la generación de un Plan abierto que responda a las necesidades subyacentes en el tiempo. La última rectificación se dio con la sanción del Código Urbano de la ciudad de Esperanza (Ordenanza N°4045), aprobado por el Concejo Municipal por unanimidad, echo no menor, en el año 2019, y que se encuentra vigente hasta estos días.

Simultáneamente a esta experiencia, se comenzó a articular con otras localidades de la región, abordando la problemática con una visión Metropolitana. En este sentido, la ciudad de Esperanza ha participado activamente en los inicios del Ente de Coordinación del Área Metropolitana de Santa Fe (ECAM), siendo el puntapié inicial que inserta a la ciudad dentro de los planes a gran escala.

Asimismo, la síntesis de esta experiencia fue expresada en una publicación de perspectiva histórica publicada en el año 2020 titulada "Nuestra Ciudad Futura 1945/2020", donde se presenta articuladamente un escrito del Dr. Raúl Mendé de 1946 y todo lo elaborado en el marco del PUES. En tal planteo quedan expuestos las bases y fundamentos sobre los cuales se sostiene la planificación, en el marco de la visualización del desarrollo y crecimiento de la ciudad. Tomar el mensaje para el futuro de un personaje significativo para nuestra sociedad, permitió enmarcar las acciones en bases firmes, sin olvidar la historia y proyectando un futuro como entonces lo hiciera él, con el objetivo de lograr una ciudad integrada, fortalecida y solidaria, con calidad de vida y sostenible a lo largo del tiempo.

En síntesis, relacionar el pensamiento de una gestión de gobierno, trasladarlo en el tiempo para producir su verificación, proyectar, a la distancia, un Plan Urbano, Estratégico y Sustentable y poder expresarlo en obras de gestión, trabajando sobre un estudio de la ciudad sumamente flexible, que desafía a repensar las metodologías y técnicas de planificación y desarrollo territorial constantemente, junto con el compromiso participativo de toda la ciudadanía.

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

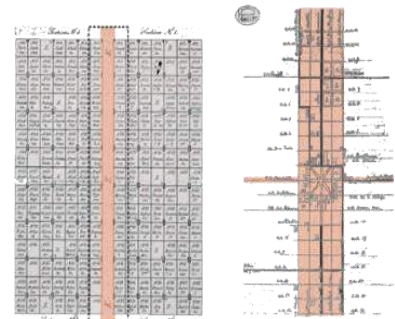
Proceso de urbanización y desarrollo de la ciudad

ENFOQUE GENERAL

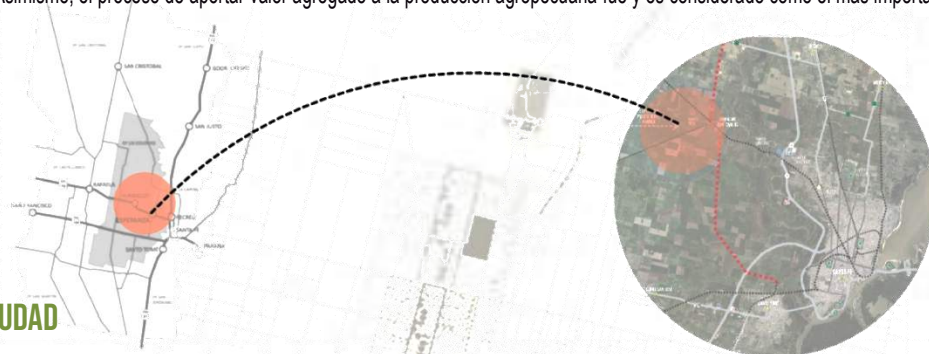
La ciudad de Esperanza surge a partir de un contrato de colonización firmado el 15 de junio de 1853 entre el colonizador Aarón Castellanos y el ministro de Gobierno Manuel Leiva, en representación del Gobernador de Santa Fe, Domingo Crespo. Dos años después de esta acción, la ciudad fue dividida y amojonada y, a principios de 1856 comenzó a ser poblada con la llegada de los primeros inmigrantes a la colonia. La gran parte de las familias inmigrantes eran de Suiza, Alemania, Francia, Bélgica, Luxemburgo e Italia.

La colonización se efectuó bajo el principio de la subdivisión de la propiedad y, en cumplimiento del contrato, se adjudicó a cada familia una concesión de tierra, equivalente a 33 hectáreas. Las mismas se dividieron 100 al Oeste para las familias de lengua alemana y 100 al Este para las de lengua francesa. Esta sesión de 200 concesiones implicó un plan de colonización agrícola que no tuvo comparación en su tiempo, con la adjudicación de tierras realizada en otras regiones del país.

"A partir de la organización de la primera colonia agrícola que se mantuvo en el tiempo, Esperanza, la cuadrícula determinó la distribución de las concesiones separadas por calles que se intersecaban en línea recta y es desde esta disposición que, en el centro se delineó el pueblo con esquema cuadrangular. Lo novedoso es que esa traza se debió más a las condiciones geométricas de la partición de la tierra de labranza que de la herencia hispano-americana." [Esperanza urbana, Rubén Chiappero – pág. 74]



Como la Primera Colonia Agrícola organizada de extranjeros en toda la nación, resultó indudable su importante actividad rural. Se determinó así el origen de la economía de la ciudad. En 1885 con la llegada del ferrocarril, se dio un crecimiento de los sectores agrícola, lácteo e industrial. A partir de aquí, se impulsó un aumento de la actividad comercial, y un proceso de creación fábricas de insumos afines, curtiembres, textiles, molinos harineros, aceiteros, metalúrgicos y madereros, llegando a ser producciones con gran reconocimiento a nivel regional. Esta actividad industrial, con un ritmo de desarrollo sostenido y que absorbía cada vez más mano de obra, fue transformando la fisonomía de la ciudad y su impronta. Asimismo, el proceso de aportar valor agregado a la producción agropecuaria fue y es considerado como el más importante a nivel de toda la región y el país.



CARACTERIZACION DE LA CIUDAD

La ciudad se ubica en el centro de la Provincia de Santa Fe, a 38 km. por ruta, de la capital provincial, y es cabecera del Departamento Las colonias. Se caracteriza por registrar un perfil predominantemente industrial y agropecuario. Tiene una extensión territorial de 280 km² y el núcleo urbano de la ciudad se define en una superficie aproximada de 23 km², es decir, existe una relación de un 8% de área urbana y un 92% de un área rural preponderante. Con una población de 42.082 habitantes para el año 2010 (IPEC), se estima que, hoy en día, con su crecimiento demográfico y considerando las localidades aledañas, se convierte en un conglomerado cercano a las 60.000 personas.

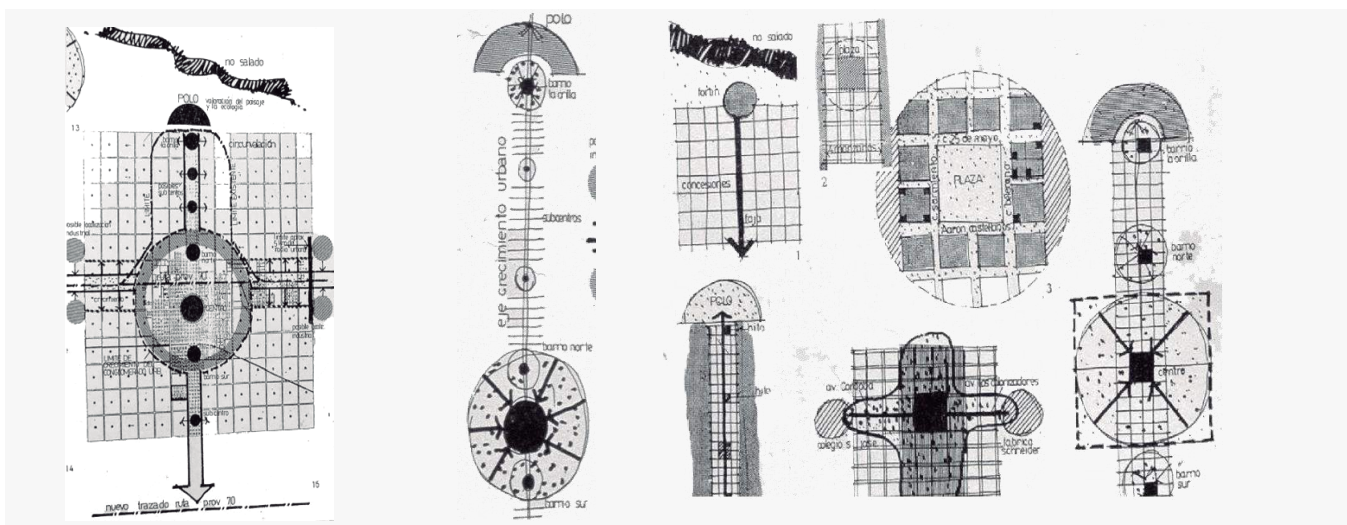
Implantada en la intersección de las Rutas Provinciales N°70 y N°6, cumple con el rol de una ciudad intermedia, constituyéndose como centro de interacción social, económica y cultural; como centro de bienes y servicios para la población del mismo municipio y de municipios cercanos (asentamientos urbanos y rurales), generando focos de articulación y de conexión territorial. Esta situación, contribuye a la evolución de su área central, consolidándola como un polo dentro de la región.

PROCESO DE PLANIFICACIÓN – ANTECEDENTES PUES

1984. Primeros Estudios

La necesidad de analizar y entender que la ciudad requería una herramienta para controlar su dispersión y fragmentación, dio lugar a las primeras acciones de este proceso de planificación que culminaría en lo que llegó a ser el **Plan Urbano Esperanza Sustentable**.

Desde el año 1983, con el advenimiento de la democracia, se iniciaron una serie de acciones desde diferentes ámbitos, a fin de generar concientización y participación, con el objeto básico de instrumentar políticas de planificación y regulación en la ciudad; tarea difícil y tediosa, dado el contexto y las circunstancias de instalación de una temática ajena, por ese entonces, a las agendas propias de las instituciones y el gobierno.



Gráficos publicados en Revista Zigma. Publicación de Arquitectura y Construcción, ciudad de Córdoba. Primeras acciones de Núcleos y Poli núcleos Esperanza 1983-1985 – Estudio BLANGINI – Colaboración: Arq. Matilde Martínez

1990. Acciones de Organizaciones Intermedias

En los albores de la década del noventa se analizaba y debatía en Esperanza un diagnóstico de la ciudad que tenía lugar en el foro *del Plan Regulador*, lo que representaría la antesala del Código de Ordenamiento Territorial. En el marco de ese foro, y en representación de la Asociación de Profesionales de la Construcción de Esperanza (APCE), algunos profesionales participaban del debate propuesto por el municipio, en el que se encontraban representadas la mayoría de las instituciones de la ciudad.

1992 – 1995. Plan Regulador - Código de Ordenamiento Territorial (COT) Ord N°3063

Entre los años 1992 y 1995, luego de un gran debate, fue aprobado, en el seno del Concejo Municipal, el Plan Regulador, elemento básico para establecer los controles urbanísticos futuros de la ciudad de Esperanza. Éste, conocido como COT (Código de Ordenamiento Territorial), es un conjunto de normas urbanísticas que –con sucesivas y múltiples modificaciones parciales– orientó el desarrollo de la ciudad a lo largo de tres décadas. Se puede identificar como asignatura pendiente el concepto de no prever que el crecimiento urbano produciría, en el periodo de 1992 a 2000, un proceso de fragmentación. Debido a su enfoque más *normativo que estratégico*, se potenciaron algunas áreas más que otras, bajo un criterio de crecimiento de la ciudad no controlado.

Como consecuencia, se dio el surgimiento de áreas urbanas aisladas y segregadas. Con respecto a esto, en este presente se puede deducir que, el C.O.T. y todas sus modificaciones a lo largo de estos años, fueron desvirtuando los objetivos planteados inicialmente, lo que derivó en una atomización de la propia zonificación, estableciendo en algunos casos, situaciones de inequidad e injusticia, donde necesariamente era indudable desarrollar nuevos mecanismos a fin de corregir y proponer otro enfoque a la luz de las situaciones socio-económicas imperantes en el contexto, dando lugar, de esta manera, a una formulación actualizada, modificada, reestructurada y compendiada en el Código Urbano, desarrollado entre el año 2012-2020, elevado para su debate y aprobación final al Concejo Municipal.

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

1998-2002. Plan Estratégico Ciudad de Esperanza P.E.C.E. Ord. N°3195 – Abril 1998

Dado el mencionado crecimiento demográfico y urbanístico de la ciudad, y puesto que en la concepción del Plan Regulador no fueron contemplados algunos factores que debían discutirse, se presentó al Concejo Municipal, en el año 1996-1997, el proyecto de estudio del Plan Estratégico de la ciudad de Esperanza (P.E.C.E.)

2009. Creación del Instituto Municipal del Hábitat - IN.MU.HA - Ord N°3706 – Junio 2012

Vista la necesidad de construir dentro del ámbito municipal, un organismo con la capacidad de afrontar el problema creciente del déficit habitacional e implementar políticas activas en este sentido, se creó en el año 2009 el Instituto Municipal de Vivienda (I.M.V.) Posteriormente denominado Instituto Municipal de Hábitat.

Plan Urbano Esperanza Sustentable (PUES) - 2012. Inicios del Plan Urbano

Desde el año 2012 se inicia la conformación del equipo interviniente en la programación, curso y puesta en marcha de, tal vez, la herramienta más valiosa para el debate y consolidación de políticas de planificación territorial y que permite, además, sentar las bases de las acciones del estado, considerando antecedentes, análisis y diagnósticos preexistentes.

En este período de aproximadamente 8 años, como espacio de evaluación se han aprobado en dicho ámbito legislativo más de 10 ordenanzas estructurales, lo que representa un anclaje importante para ejecución de un sinnúmero de hechos, siendo tal vez el más importante, el presentado y aprobado en Dic/2019; el nuevo "Código Urbano" de la ciudad, diseñado sobre premisas de preservación y defensa de los patrones de vida de nuestra comunidad, asentados en los cimientos de una concepción del pensamiento de desarrollo urbanístico sostenible, y atendiendo a la calidad de vida en sociedad.

En este contexto, con un crecimiento demográfico acelerado (debido a una tendencia global de expansión de las ciudades) surgió la necesidad de considerar el problema de lo urbano a partir de políticas públicas, creando así en 2012, el **PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE**.

Este Plan se basó en políticas articuladas referenciadas en las posturas urbanísticas de un nuevo siglo, en la visión de un urbanismo integrador y fuertemente arraigado a la defensa del hombre en sociedad y en la construcción de ciudadanía, a partir de la valoración del espacio público como verdadero configurador de "ciudad". Políticas participativas, debatidas, consensuadas y en constante revisión. Para llevar a cabo esta tarea se definió, desde la gestión 2011-2012, la instrumentación de la "Unidad Descentralizada de Planificación Territorial", encargada de analizar, diagnosticar, estudiar y proponer acciones tendientes a dar respuestas a esas problemáticas (desde la planificación y la gestión de la ciudad), permitiendo así, su continua verificación y reajuste, generando un nuevo tipo de Plan abierto, flexible y en permanente actualización. De este modo, se pasaría de la antigua noción de plan cerrado a un concepto superador, en sintonía con las teorías del urbanismo contemporáneo. En esta instancia, durante el año 2012, se trazaron las líneas estructurales de este plan, el cual se presentaría en sociedad en diciembre de ese mismo año, conformando para ello, un equipo de profesionales capacitados en la materia. A partir del 2016, dicha oficina se transformaría en el "Área de Planificación, Estudios y Proyectos", dependiente de la Secretaría de Gobierno, hasta la puesta en marcha (2020) de la Secretaría de Planeamiento, establecida en el nuevo Organigrama Municipal.

"No podemos ni debemos desarrollar la ciudad, ni desarrollamos como habitantes de la misma, de cualquier manera y a cualquier precio. Por ello entendemos que es importante planificar nuestras futuras acciones responsablemente como sociedad ocupante del territorio, priorizando criterios y estableciendo políticas de Estado sustentables en el tiempo. Por estos motivos, se hace imprescindible pensar la ciudad a futuro, con una proyección a veinte años, donde se establezca un crecimiento ordenado, en virtud del cual, las acciones sean desarrolladas dentro de la lógica de esta herramienta, y trascienda a esta gestión, dejando sentados los cimientos para una sociedad mejor.

A nuestro esfuerzo de todos los días, sumamos un nuevo compromiso, trabajar junto a las instituciones y a los vecinos, para hacer de nuestra querida ciudad un lugar que preserve su historia, sus tradiciones, sus valores y se proyecte como una comunidad pujante que brinde oportunidades para todos sus habitantes." Ana María Meiners - Intendente Municipal / Lanzamiento del Plan Urbano Esperanza Sustentable, Diciembre 2012



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2019. Código Urbano de la Ciudad de Esperanza - Ordenanza N°4045

Mientras en un ámbito se debaten cuestiones estratégicas en el marco del P.U.E.S., por otro lado se enfrentó un trabajo minucioso de recopilación, actualización, modificación e incorporación de reglamentaciones afines a la conformación física de nuestra ciudad. Un conjunto normativo, que una vez codificado, pretendía enmarcar las decisiones y parámetros de preservación de las políticas referidas a lo urbano y enunciadas conceptualmente en el P.U.E.S. Algunas de dichas normativas compendiadas se encontraban en vigencia, otras fueron adaptadas y propuestas en el transcurso del desarrollo del mismo, y finalmente, se incorporaron las que se desprenden del propio Plan a modo de ordenadores.

En Diciembre de 2017, después de cinco años, se realizó la presentación ante el Concejo Municipal del nuevo Código Urbano de la ciudad de Esperanza. Esto marca un hito significativo en las propuestas de gestión, como verdaderas políticas de estado, referentes a zonificación urbana, nuevas centralidades, factores urbanísticos, tejido urbano, aspectos ambientales, uso de suelo urbano y apropiación de la tierra, áreas de preservación patrimonial, reglamento de edificación y demás problemáticas referentes al territorio.

Sintéticamente, las bases de la preservación de los valores enunciados en sintonía para el logro de una ciudad inclusiva, equilibrada y equitativa son:



1. Consolidar un proceso de crecimiento sin fragmentación urbana.
2. Propender al proceso de compactación y desarrollo equilibrado.
3. Preservar el carácter físico-ambiental de su estructura urbana.
4. Preservar con equilibrio la conformación de su tejido urbano.
5. Preservar el crecimiento desmesurado del área central.
6. Invertir y adecuar la curva gráfica establecida por el C.O.T.
7. Mantener la calidad de vida y de los patrones sociales de la comunidad.
8. Desarrollar el sistema infraestructural y de servicios para toda la ciudadanía.
9. Potenciar y desarrollar el espacio público.
10. Planificar una ciudad futura con desarrollo y crecimiento planificado y sostenible.

Ente Coordinador del Área Metropolitana de Santa Fe – ECAM

El Área Metropolitana del Gran Santa Fe se constituye en el marco de la Ley Provincial N°13.532 y se encuentra conformada por veinticinco (25) localidades. El 16 de Setiembre de 2016, los primeros veintidós (22) Gobiernos Locales suscriben el Acta Constitutiva del Ente de Coordinación del Área Metropolitana de Santa Fe, ECAM, con el objetivo de generar espacios de coordinación y trabajo en común entre ciudades que comparten, dentro del territorio, una realidad concreta, que generalmente escapa a los límites jurisdiccionales.

Durante el año 2018, el Municipio de Esperanza ha participado activamente en las reuniones tanto del Directorio como del Concejo del E.C.A.M., y, a su vez, en el equipo técnico de la Secretaría Ejecutiva.

2019. Código Urbano de la Ciudad de Esperanza - Ordenanza N°4045

En el Nuevo Código Urbano se plantean patrones en base a un modelo de ciudad compacta, de zonificaciones claras, usos múltiples y conexiones a través de sistemas integrados de movilidad, servicios básicos, espacios públicos y centralidades barriales consolidadas.

UDPT / Área de Planificación, Estudios y Proyectos / Coordinador Arq. Oreste Blangini / Redactora Arq. Josefina Obeid / Municipalidad de Esperanza

2022. Inscripción del Plan en la Provincia de Santa Fe

Luego de haberse logrado la conformidad y apoyo de la sociedad a través de instancias participativas, el derrotero del "Plan Urbano Esperanza Sustentable" obtuvo su cierre en un proceso de institucionalización y afianzamiento como política pública de estado estratégica para la ciudad, habiendo sido aprobado por unanimidad por el Concejo Municipal de Esperanza y a su vez, validado a nivel provincial por el Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial, estando inscripto en el Registro Provincial de Planes de Ordenamientos Territoriales.

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL PLAN

PLAN URBANO



El Plan cuenta con una base técnica y normativa, de estrategias de desarrollo urbano y de gestión, que definen un proyecto deseado y posible de transformación de la ciudad y funciona como una guía del proceso de cambio, ordenando la acción pública y promoviendo la inversión privada. Se estudian y proyectan diversas propuestas de crecimiento de la ciudad, buscando consenso entre los actores sobre la prioridad, factibilidad y trascendencia de las mismas.

Es un instrumento para poder operar ordenadamente y gestionar el futuro urbano, considerando las modificaciones necesarias en el tiempo, por ello nuestra proyección es al 2030. Disponen, de manera abierta, la actuación urbanística a desarrollar en los próximos años, a los efectos de impulsar una transformación de la configuración de la ciudad, mediante la definición de siete ejes iniciales: Estructura Urbana y Centralidades / Transporte y Movilidad / Hábitat y Vivienda / Espacio Público y Costa / Ambiente y Sustentabilidad / Población y Territorio / Producción y Empleo.

Además de proponer esta normativa, con una visión prospectiva se pretende generar acciones en áreas vacantes existentes en la ciudad (potenciales y de oportunidades) realizando allí, "proyectos urbanos" que mejoren, impulsen y jerarquicen a las mismas, a partir de las consideraciones antes planteadas, es decir, hacer ciudad a partir de la parte y de la dinámica social y urbana.

PLAN SUSTENTABLE



Desde su concepción se pensó que éste debería plantear una planificación sustentable, es decir, que preserve, conserve y proteja el territorio natural en el que se implanta la ciudad de Esperanza como beneficio de las generaciones presentes y futuras. Desarrollado y puesto en marcha, gracias a las continuas revisiones y actualizaciones en diálogo con el urbanismo contemporáneo, se potenció, conjuntamente con la idea de sustentabilidad, la estrategia de planificación basada en la sostenibilidad urbana. Con esto, se tomó como principal directriz la búsqueda de una ciudad compacta, ambientalmente más equilibrada.

El crecimiento urbano limitado mejora los indicadores de habitabilidad, con menor polución y movilidades más eficientes gracias a la escala. Una ciudad más caminable, con más calidad en sus espacios públicos, con menor consumo energético y más integrada en su entorno territorial es, a la vez, una ciudad más humana. En este sentido, sin dudas apuntábamos a preservar un valor esencial que está arraigado en nuestra sociedad, buscando su control y equilibrio, dado la influencia de factores que puedan alterar ese orden adquirido, desarrollado y preservado por años. "La sostenibilidad es una responsabilidad compartida que requiere un progresivo aprendizaje para que todos los ciudadanos participen en su adecuada gestión. Esto supone sensibilizar a los ciudadanos en relación con la sostenibilidad y el ambiente."

Es necesario innovar desde el conocimiento y la planificación para dar respuestas a las demandas actuales y futuras. El Ordenamiento Ambiental del Territorio (OAT) constituye el instrumento más valioso para acometer dichos retos.

PLAN PARTICIPATIVO



Los desafíos de gestión son considerables ya que se debe responder a un contexto en continuo cambio y a los requerimientos de la sostenibilidad.

El esfuerzo deberá, por consiguiente, estar centrado en la definición de sistemas urbanos más eficientes para lo cual, han de crearse y ponerse en práctica, herramientas novedosas, en las que, la cooperación entre ciudades y territorios, ha de ser un elemento esencial.

Desde los inicios del Plan Urbano, se ha realizado un extenso proceso participativo, mediante distintas acciones, reuniones, presentaciones, consultas y debates; tratando la importancia de un nuevo encuadre normativo que responda a las necesidades actuales de la ciudad. Garantizando además el debate y la generación de políticas, en la permanente dinámica del accionar sobre el impacto ambiental en general, a fin de mantener y resguardar una escala que sostenga los principios intrínsecos de una comunidad que busca su crecimiento y desarrollo. En ese espacio se dieron los intercambios, talleres y encuentros con la comunidad. Allí se interrelacionaron el proceso de investigación y el propositivo, en permanente discusión, para luego consensuar sus acciones en el marco del Cabildo Abierto y del Concejo Municipal, anhelando que sea la directriz de la continuidad y apuntalamiento del mismo, a fin de lograr su cometido inicial; para, definitivamente, contar con una herramienta que se preserve en el tiempo más allá de los cambios políticos institucionales.

DESARROLLO DEL PLAN URBANO

La planificación de la ciudad contemporánea presupone una preexistencia, un marco de actuaciones que generen el antecedente. Se la reconoce como un proceso continuo, sistémico y articulador, que va incorporando sucesivamente los cambios y transformaciones necesarias para cada período histórico particular.

Nuestra ciudad, a diferencia de otros asentamientos, posee un rico pasado. Esperanza es un buen ejemplo de núcleo urbano planificado.

"Esperanza, leída a través de sus planos históricos, permite visualizar y comprender la concreción del factor urbano – desde el núcleo primigenio del trazado en ortogonalidad alrededor de la plaza a su extensión en concesiones -, su función de servicio a toda la extensa campaña circundante y su contribución a establecer etapas de desarrollo y crecimiento urbano en un lapso de unas pocas décadas que, por la inquebrantable voluntad y espíritu de avance propio de la inmigración europea y de los gobiernos decimonónicos, finalmente, se proyectó en la urbanización del país."

Rubén Chiappero – Esperanza Urbana – pág. 17

Esto nos lleva a un lugar preponderante dentro del análisis histórico, debido a las políticas de incremento poblacional de nuestro país a través de las corrientes inmigratorias; es por ello que como Primera Colonia Agrícola Organizada, es fundamental considerar los diferentes aspectos que determinaron las diagramaciones ocupacionales y composiciones urbanas, ya que su amanzanamiento originario fue trazado simultáneamente con la participación de tierras que dio asentamiento a los primeros colonos agrícolas del país.

La idea de ciudad que se fue generando se asienta sobre pilares firmes de realidad e historia, obteniendo una diagramación que refleja, no sólo, el sentir programático y técnico, sino el parecer de todos los valores esenciales sobre los que se perfila el desarrollo de nuestra comunidad, o sea, su expresión política.

La ciudad a través de su historia, desde los asentamientos originales, pasando por la organización elemental de amojonamiento y traza de cuadrícula, la aparición de hechos urbanos de importancia, de estructuras supra-urbanas y de alto impacto territorial, la generación de barrios, hasta nuestros días, ha ido desarrollando un esquema de crecimiento con distintas direccionalidades, que demuestran (en una lectura general) que existió un crecimiento no controlado, un área central con elevados índices de ocupación física pero bajos indicadores de densidad poblacional y una periferia con menores niveles que aquella, dejando en evidencia un claro fenómeno de dispersión.

Esta tendencia generó un esquema de tensiones, que fueron analizadas e interpretadas para posibilitar una idea que contempló la visualización de toda la problemática en un sistema, o sea, la integración de todas las áreas a través de un ordenamiento territorial que posibilite el equilibrio de la estructura social con la físico-espacial.

Por todo ello, se ha logrado un marco de referencia que permite una rápida lectura de la ciudad, de las grandes acciones futuras propuestas y de su organización en zonificación de distritos, a partir de los cuales, se inicia un trabajo de análisis- propuesta de cada uno para establecer así los códigos que regularán los mismos en el futuro. En este sentido, surge la imperiosa necesidad de iniciar un nuevo proceso de planificación y de ordenamiento territorial, sobre bases de una visión estratégica.

Se puede así, pensar un futuro sobre una mirada relacionada con los nuevos avances y propuestas desde lo académico, las referencias de actores significativos en la disciplina del planeamiento y el urbanismo, y en las experiencias realizadas en distintos territorios del país, las que siempre analógicamente, sirven como bases importantes en la conceptualización de estos temas.

...“El proceso de planificación debe asegurar una eficiente vinculación entre acción y gestión articulando los diferentes horizontes de planificación resultantes de los distintos intereses presentes. La planificación adquiere entonces, un enfoque estratégico que incorpora el entorno difícil y complejo (realidad cambiante a una velocidad que no siempre es recogida en los planes).”

Al decir de Carlos Matus, “la planificación no es un mero cálculo, sino el cálculo que precede y preside la acción. En consecuencia, cálculo y acción son inseparables y recurrentes”.

La puesta en marcha de un Plan Estratégico de Desarrollo supone contar con algunas condiciones mínimas previas: Decisión política del municipio que implica sumar a la gestión cotidiana la visión estratégica del desarrollo. Voluntad de liderazgo por parte del municipio y de las instituciones locales de mayor “peso” social. Actitud de diálogo y voluntad de consenso de la sociedad local.”...

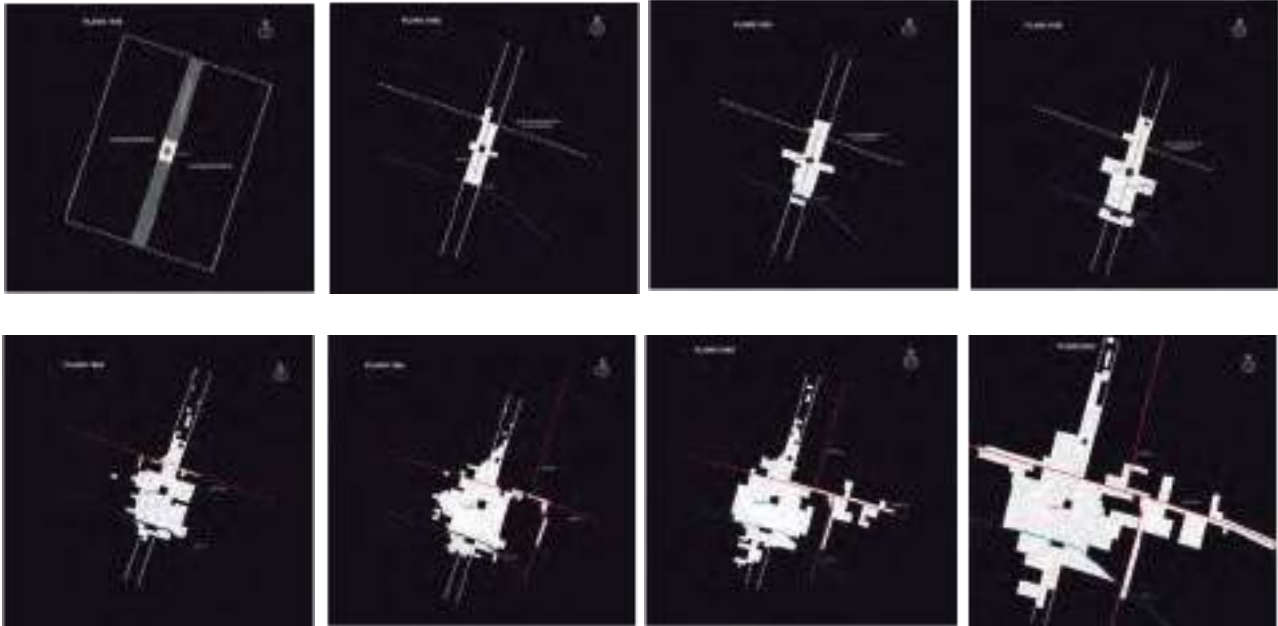
Curso Internacional “Ciudad Futura. Nuevas modalidades en Planificación y Gestión de ciudades.” - Rosario, Mayo de 1999 Planes Estratégicos, limitaciones y Oportunidades.
Eduardo Reese

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

PROCESO EVOLUTIVO DE LA MANCHA URBANA

"El concepto de ciudades intermedias implica reemplazar las estáticas y notablemente jerárquicas ideas del sistema urbano, identificadas en las teorías más clásicas con una dinámica nueva y más abierta, así como con un concepto interactivo. De la idea de ciudad aislada, a la ciudad en red." Doc. Marco CGLU para Ciudades Intermedias, 2015



LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

"El amojonamiento de la colonia comprendió 232 concesiones de 20 cuadras cuadradas divididas en cruz por dos calles anchas marcadas según la dirección Norte-Sur y Este-Oeste que formaron cuatro secciones." Esperanza Urbana, Rubén Chiappero – pág. 131

En una estratificación en capas podemos diferenciar los siguientes sistemas:

Sistema de enclave regional-metropolitano

Sistema de espacios verdes y espacios públicos

Sistema de infraestructura y servicios esenciales

Sistema de movilidad, accesibilidad y transporte

Sistema topográfico-natural e hídrico

Sistemas circulatorios y de interconexión

Sistema de producción-bienes, servicios y empleo

Sistema de referencias, hitos urbanos y patrimonio

Sistema de morfología urbana-tejido

Sistema de áreas vacantes-potables de proyectos urbanos-esquema de oportunidades



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

...“Esta noción de lo que no puede entenderse sino con la asociación de datos, algunos científicos y otros de carácter intuitivo, es la base del análisis urbano. Aunque éste no carece de bases científicas –por lo general se utilizan datos–, es la combinación con otros elementos lo que hace evidente aquello que no aparece a los “ojos del profano”.

“Esta gestión ha planteado como enfoque de suma importancia, y con el objeto de sentar las bases de una verdadera política de estado, el desarrollo de este plan basado esencialmente en la interpretación de todos los antecedentes obrantes en esta materia y la elaboración de una estructura que posibilite su aplicabilidad a corto, mediano y largo plazo, teniendo como visión prospectiva su proyección al 2030. Es por ello que se plantea un enfoque participativo, y a su vez dinámico, que permita una permanente revisión, donde sea necesario, definir y consensuar los ejes básicos programáticos, para que luego sean abordadas las acciones a generar, en búsqueda de la solución del problema, o las ideas, que como situación deseada, van a desarrollarse en el tiempo. En síntesis, historia, presente y futuro se interrelacionan en pos de verdaderas políticas a través de la participación y el consenso, estableciendo las bases de la ciudad que queremos. Un tiempo que imperiosamente debemos darnos, donde nos encontrará debatiendo, entre realidades y utopías, un futuro deseado para una mejor calidad de vida, para todos nosotros y las nuevas generaciones.”

Expresiones del Arq. Oreste Blangini en el marco del lanzamiento del plan

“PLANIFICAR significa pensar antes de actuar, pensar con método, de manera sistemática; explicar posibilidades y analizar sus ventajas y desventajas, proponerse objetivos, proyectarse hacia el futuro, porque lo que puede o no ocurrir mañana decide si mis acciones de hoy son eficaces o ineficaces. La planificación es la herramienta para pensar y crear el futuro.”

Carlos Mattus - Planificar para Gobernar

“El liderazgo del estado municipal en el proceso de planificación/gestión es ineludible para garantizar la equidad y la complementariedad de las políticas que se definan en el marco del Plan. Freddy Garay lo expresa claramente y aunque él lo refiere al campo del urbanismo sin duda se podría generalizar su aseveración al ámbito más global de las políticas urbanas: “El urbanismo no puede seguir ingenuamente las tendencias del mercado; la iniciativa privada no contabiliza los efectos, equilibrando las cargas dentro de un modelo que sea a la vez eficaz, equitativo y legítimo. Tampoco es cierto que, en este contexto, el Estado pueda confiar en su propia capacidad de inversión. No garantiza la reversión de las tendencias, perdiendo en cambio la potencialidad de las iniciativas de la sociedad. Promover, encauzar, acotar, compensar son los parámetros para la construcción de un instrumental adecuado a las condiciones actuales de desarrollo de la ciudad”

Freddy Garay, 1994

“Hoy el Estado debe compartir la tarea con otros actores sociales, con aquéllos que sean pertinentes en cada escenario de gestión. Ello no significa de ninguna manera que el Estado, como institución específica de la sociedad, pierda su rol de gestor, de direccionador, de control y de actor social concreto que interviene en aquello que la sociedad le encomienda. El Estado es así, un actor social indispensable e indeclinable en los procesos de planificación de los escenarios de lo público, de lo que atañe a la ciudadanía. Pero su papel en dichos procesos se está redefiniendo, debe redefinirse”

(Robirosa, 1998).

La construcción de acuerdos que desencadenen en proyectos y acciones de desarrollo local depende en gran medida de la capacidad de negociación que tengan los actores y de la creación de ámbitos de confianza mutua. Estos ámbitos de confianza se construyen y se recrean en el tiempo a partir del respeto cuidadoso que los actores, y entre ellos especialmente el Gobierno Municipal, tienen de las decisiones tomadas por consenso. En este marco, gobernar el territorio implicando a los diferentes actores supone construir un proceso de “aprendizaje social” no exento, en las experiencias argentinas, de avances y retrocesos.”

Curso Internacional “Ciudad Futura. Nuevas modalidades en Planificación y Gestión de ciudades.” - Rosario, Mayo de 1999 PLANES ESTRATEGICOS: LIMITACIONES Y OPORTUNIDADES- Eduardo Reese

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

AVANCE DEL PLAN URBANO - NORMATIVA

Para plasmar las distintas políticas este Plan Urbano prevé un conjunto de instrumentos específicos que le darán forma en su implementación práctica. Se han estudiado y elaborado un sinnúmero de normativas pensadas en función a los objetivos planteados. La gran parte ya han sido validadas, consensuadas y aprobadas en el marco del Plan y otras han sido puestas en común, debatidas y presentadas al Concejo Municipal. Estas herramientas de carácter reglamentario o instrumental, según el caso, quedaron integradas en el compendio denominado Código Urbano Ciudad de Esperanza.

El reemplazo del cuerpo normativo se fue desarrollando de manera progresiva, mediante la definición de nuevos indicadores para el reordenamiento urbanístico de distintos sectores, teniendo en cuenta criterios vinculados con el proceso histórico de conformación de la ciudad, su entramado, sus equipamientos específicos, su tejido, sus densidades, su sistema vial, su morfología, como así también su estado actual, sus espacios fragmentados, residuales y de congestión, con una visión holística, sistémica y contextual.

Esto último, planteado esencialmente como base del desarrollo de las políticas de descentralización municipal.

Plan Urbano Esperanza Sustentable NORMATIVAS APROBADAS en el esquema de Plan Abierto propuesto por el PUES

Agenda de debate y respuestas priorizadas por la participación ciudadana.

01. Ordenanza N° 3822 Marco Referencial de Urbanizaciones y Loteos
02. Ordenanza N° 3816 Modificación de Indicadores Urbanísticos
03. Ordenanza N° 3834 Corredor Industrial Sur y Borde Sur
04. Ordenanza N° 3868 Zona Perimetral Colindante al Área Industrial
05. Ordenanza N° 3876 Corredor Acceso Norte
06. Ordenanza N° 3937 Ampliación Zona Urbana
07. Ordenanza N° 3945 Ampliación Marco Referencial de Urbanizaciones, Loteos y Zona Urbana
08. Ordenanza N° 3921 Sobretasa por Lote Baldío
09. Ordenanza N° 3955 Puesta en Valor del Área Microcentro
10. Ordenanza N° 3954 Declaratoria del Área Bien de Interés Histórico

Normativa aprobada en la sanción definitiva del Código Urbano

01. Zonificación, Indicadores Urbanísticos, Usos, Creación y Ampliación de Áreas Urbanas
02. Línea Agronómica
03. Reglamento de Educación Urbana
04. Plusvalía Urbana
05. Reserva Borde Norte
06. Centralidades Urbanas
07. Protección Patrimonial
08. Desvío Tránsito Pesado
09. Esperanza Ciudad Ecuémica
10. Compendio y catalogación normativa final del Código Urbano de la Ciudad de Esperanza

PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo. Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

...“lo cierto es que en los gobiernos provinciales y municipales existe una fuerte necesidad de buscar caminos alternativos a los modelos tradicionales de gestión pública que habían llevado a la acción estatal, en las últimas décadas, a un profundo descrédito frente a la sociedad. Dentro de la nueva modalidad de gestión que debieron enfrentar las administraciones locales en los años 90, surgió el replanteo de la planificación como una instancia necesaria para la resolución, evaluación y prospección de diferentes complejidades dentro de la búsqueda de mayores niveles de eficiencia. Simultáneamente los métodos de planificación tradicional sufrieron una fuerte crítica centrada en su “ineficiencia” para dirigir y gobernar los procesos de cambio social. Cuando hacemos referencia a la comunidad, entendemos por ello al colectivo de representantes de los diversos sectores y actores socio-económicos que la integran, incluido el Estado. El proceso en su conjunto constituye un verdadero aprendizaje social sobre las fortalezas y debilidades de la comunidad territorialmente constituida.

Frente a la opción neoliberal actual, el modelo de desarrollo que se propone se fundamenta en el concepto de Desarrollo Local definido como “un proceso de desarrollo integral en el que las condiciones de vida de todos los miembros de la sociedad local mejoran de manera sostenida tanto en lo material como en lo social, lo cultural y lo político” (Instituto del Conurbano, 1998).

Así, el Desarrollo Local, aun cuando todavía es un paradigma en discusión y construcción, es entendido como un proceso que articula las esferas del crecimiento económico, la equidad social y el uso racional de los recursos naturales a partir de una construcción social participativa y de enfoque estratégico, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población.

“El espacio público, ciudad y ciudadanía” Jordi Borja Zaida Muxi Barcelona 2000



Publicaciones Municipalidad de Esperanza – Gestión

Como se mencionó anteriormente, el denominado Código Urbano, sustituyó al Código de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Esperanza (C.O.T. 1992) vigente hasta ese momento; en el cual la normativa urbanística contenida reconocía la tendencia de una densidad edilicia decreciente desde el centro hacia la periferia; principio que se tradujo en otorgar elevados índices de edificabilidad para un amplio sector urbano, disminuyendo lentamente los indicadores, hasta establecer valores de construcción menos densos en las zonas urbanas que corresponden al borde con el área rural.

El potencial de la inversión inmobiliaria, orientada hasta hace pocos años hacia el área delimitada por sus arterias de primer grado y denominada área central, ha producido un aumento de la densidad, sobre todo por el desarrollo de edificios en altura, que es imperioso controlar a fin de sostener los valores conceptuales debatidos en el marco del PUES.

El borde del área central, es más definido como un área de baja densidad en la cual es posible reconocer sectores con características específicas. Se registran en esta porción territorial, amplios sectores donde predomina aún, la vivienda individual y áreas que concentran viviendas de valor patrimonial; aquí se verifica una importante inversión privada en la rehabilitación, conservación, sustitución y construcción de este tipo de residencias.



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

De este reconocimiento, surge en la readecuación normativa, la voluntad de determinar distintas áreas urbanas que se distingan entre sí por su tejido y por la densidad edilicia que presenten, para las que se determinan diferentes valores, desde densidades, factores urbanísticos, límites de altura y edificabilidad acordes con los procesos de transformación o conservación que se pretenden alentar, con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental. Como situaciones particulares diferenciadas en las distintas áreas se estructuran los Corredores Urbanos, en correspondencia con aquellas vías donde se producen las concentraciones de mayores densidades, usos y morfología urbana, con un importante grado de sustitución edilicia. Con respecto a los usos industriales, con gran presencia en la localidad, se apunta a evitar la proximidad de la residencia con la actividad productiva de mayor impacto ambiental, sin desalentar la coexistencia de la vivienda con usos productivos compatibles de menor impacto.

Al mismo tiempo, se plantea un reordenamiento de las actividades productivas, los usos industriales y las áreas logísticas en general, pensando en una perspectiva integral de la localización de estas áreas dentro de la ciudad. En resumen, es importante destacar los ejes conceptuales sobre los cuales se centró la operación de actualización del Código Urbano, en función de las directrices establecidas por el PUES.

De este modo, creemos que las mismas son las bases de la preservación de esos valores enunciados en sintonía para el logro de una ciudad **inclusiva, equilibrada y equitativa**.

“En síntesis, establecer un resumen de lo actuado a través del tiempo, desarrollar las bases de una política de estado en relación a la planificación territorial y sentar los lineamientos de una nueva ciudad futura, anclada en decisiones metropolitanas, dejan en claro la seriedad del tratamiento de estas temáticas con el espíritu de plantear un futuro mejor para las nuevas generaciones.”

“La aceleración de los procesos de globalización de la economía, las nuevas formas de integración regional y el impacto de las tecnologías más avanzadas sobre los territorios y sobre las formas de producción, entre otras muchas cuestiones, está situando a un gran número de ciudades y regiones frente a un panorama de transición e incertidumbre respecto a sus posibilidades de desarrollo económico y social. La perspectiva señalada por numerosos especialistas, y confirmada por la experiencia diaria, es que esta tendencia mundial conduce a trascendentes transformaciones en los campos económico, social, laboral, cultural y territorial.”

“Hoy es un día de regocijo de todos los que conformamos el Área de Planificación, Estudios y Proyectos, por tan relevante logro, deseando se vele por la aplicación, defensa y consolidación de esta herramienta tan importante, que sentará un hito histórico en los canales de nuestra vida en democracia. Mi agradecimiento personal a quienes fueron puntales esenciales en la consolidación de este proyecto, a quienes jamás olvidaré, por su entrega, dedicación y esfuerzo a la hora de la defensa de una verdadera política de Estado; a todos quienes me acompañaron desde el año 2011, cuando iniciamos los primeros bocetos de esta utopía, que hoy es realidad. Era necesario este esfuerzo, valió la pena, saludos a los que incondicionalmente lo apoyaron.”

Arq. Oreste Blangini, Coordinador de Área de Planificación, Estudios y Proyectos. En oportunidad de la aprobación del Código Urbano Diciembre 2019



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

POLÍTICAS DE GESTIÓN Y OBRAS EN EL MARCO DEL PUES

“Todos los proyectos, obras y transformaciones urbanísticas en curso se ajustan, como ya se dijo, a la definición de un modelo de gobierno. Estas obras, algunas enunciadas y anheladas por Raúl Mendé, conforman las bases de este presente y alientan a la visualización futura, prospectiva, ilusión mediante, pensar permanentemente la ciudad que queremos.”

Las obras que se enuncian y desarrollan a continuación, refieren al aspecto de materialización de las decisiones del Gobierno Municipal y las propuestas en el marco del Plan Urbano Esperanza Sustentable, en la estructura física de la ciudad.

PUESTA EN VALOR Y CONSOLIDACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS

Partiendo del concepto de que la ciudad es el espacio público, el de la sociabilización y de la formación de ciudadanía, el plan de obras consideró de significativa importancia la profundización e implementación de políticas tendientes a desarrollar, proyectar y proponer un sistema de ejecución, puesta en valor, generación y materialización de los mismos en el marco del Plan Urbano Esperanza Sustentable.

“El espacio público es un mecanismo fundamental para la socialización de la vida urbana. La negación de la ciudad es precisamente el aislamiento, la exclusión de la vida colectiva, la segregación. Quienes más necesitan el espacio público, su calidad, accesibilidad, seguridad son generalmente los que tienen más dificultades para acceder o estar: los niños, las mujeres, los pobres, los inmigrantes recientes... En los espacios públicos se expresa la diversidad, se produce el intercambio y se aprende la tolerancia. La calidad, la multiplicación y la accesibilidad de los espacios públicos definirán en gran medida la ciudadanía.”

Borja, Jordi – Muxí, Zaida (2000). “El espacio público, ciudad y ciudadanía”. Barcelona, España



DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

Nuestra historia, nuestro acervo cultural, nuestra identidad son los ejes sobre los cuales es menester desarrollar políticas tendientes a velar por la preservación, conservación y puesta en valor de las áreas urbanas, edificios, monumentos y sitios de relevancia con el objeto de mantener la memoria colectiva de nuestra cultura para las próximas generaciones.





PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

HÁBITAT Y VIVIENDA. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, POLÍTICAS DE TIERRA

La mirada integral del hábitat, las operatorias y planes en función del desarrollo de viviendas, servicios y equipamientos, especialmente de los sectores más postergados y de imposibilidad de acceso a los mismos, han sido la dirección para la generación de un accionar en pos de la búsqueda de un crecimiento ordenado e inclusivo en el ámbito de nuestra ciudad.



INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, MOVILIDAD URBANA, ACCESIBILIDAD

Un plan ordenado y sistemático, como verdadera política de estado, debe generar los cimientos de las acciones futuras de diferentes gobiernos. Es necesario instrumentarlo sobre bases conceptuales y de rigor técnico donde, sin dudas, el tema hídrico es de suma relevancia dada su transversalidad y en donde temáticas como la movilidad urbana, la accesibilidad para todos los ciudadanos y el transporte son básicamente asignaturas tenidas en cuenta a fin de lograr una ciudad inclusiva e integrada.





PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Plan de Accesibilidad Vial Urbano (P.A.V.U)

Memoria Elevación Proyecto al Concejo

“Es importante destacar que el presente proyecto guarda estrecha vinculación con el Plan de Gobierno de esta gestión, en el cual se resalta la relevancia sustancial asignada al proyecto en cuestión, en total consonancia con la alta prioridad que este Departamento Ejecutivo Municipal viene asignando a la infraestructura urbana disponible para los vecinos. Se dispuso desarrollar en el ámbito de la Ciudad de Esperanza el “PLAN DE ACCESIBILIDAD VIAL URBANO”, elaborado por la Secretaría de Obras y Planeamiento, respetando su expresión física consensuada de 308 cuadras más un agregado de 13 nuevas cuadras...”

El presente Plan se genera básicamente sobre el análisis, conceptualización y propuesta según los siguientes ejes básicos:

- Marco de análisis y cohesión territorial del Plan proyectado y elevado por el DEM en el periodo 2006-2009.
- Desarrollo de una propuesta de Zonificación Geográfica Territorial, incorporando el principio de “etapabilidad” en la consolidación de cada área, base sustentable de la misma.
- Aplicabilidad del concepto de “Integralidad”, obra vial más infraestructura, con carácter indivisible.
- Planificación de “Troncales” de accesibilidad y conectividad urbana, diferenciando el sistema de adjudicación dentro del plan de las mismas.
- Planteo del sistema de adjudicación de obra por sorteo según “Áreas de ejecutividad de las obras”.

Asimismo, se planificó una zonificación territorial analizando, diagnosticando y proponiendo las bases de sustentabilidad del Plan en materia de priorización urbanística, los sistemas constructivos a utilizar, de la ejecutividad y etapabilidad, y del marco del financiamiento del mismo.

En este nuevo proyecto se plantea como eje básico de consolidación del Plan el concepto de “integralidad”, nunca antes realizado, con el fin de desarrollar una obra que vincule “calzada e infraestructura” en un todo, permitiendo de esta manera una obra en el tiempo, con una visión sistémica, que garantice un crecimiento urbano equilibrado, base esencial de la sustentabilidad enunciada.

CONSOLIDACIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS

La visión del Plan Urbano Esperanza Sustentable, a través de sus debates y participación demostraron el alto grado de fragmentación y dispersión urbana que se produjo a través del tiempo, es por ello que una política adecuada tendiente a su consolidación y reestructuración es desarrollada a través de las denominadas “Centralidades Urbanas”, las que establecen un sistema de interconexión de núcleos, esquema polinuclear, a fin de interrelacionar y potenciar las cualidades físicas y sociales de las mismas, con el objeto de generar el sentido de pertenencia al territorio, su desarrollo socio-económico y su valorización dentro del esquema del conjunto de la ciudad.

“Es importante detallar en este párrafo la relación que se establece entre aquello que algunos proponíamos en los años 80, en los albores del inicio del período democrático, acerca de instrumentar una herramienta que posibilite regular, ordenar y planificar el futuro, y hacíamos allí referencia a un esquema que llamamos “Polinuclear”, donde a través de los llamados “nodos o núcleos”, de consolidación, preservación y materialización de los mismos, más los incipientes desarrollos barriales de entonces, podíamos ver que en un sistema de interrelación de esos nodos o núcleos urbanos (en algunos casos barrios consolidados, en otros no), se podía lograr un diagrama que permita integrar, unificar y relacionar los mismos, evitando así la fragmentación, que en ese entonces, era más evidente que en este presente.” “Ese era nuestro esquema Polinuclear...”

“Hoy a la distancia en un escenario distinto, donde por esta gestión pudimos conformar y desarrollar esas ideas, vimos con asombro que muchos de esos nodos o núcleos planteados por aquel entonces, y también así los incipientes, crecieron, se definieron como tales, conformaron su fisonomía. Algunos más sólidos, otros con carencias, con crecimientos desmedidos y fragmentaciones en sus estructuras, y con procesos de aislaciones urbanas, producto también de una base importante en su momento de planificación física, como fue el caso particular del COT, pero que, en el transcurso del tiempo, perdió su espíritu y se tornó vulnerable. Había que repensar la ciudad, nuevamente lo propuesto tenía vigencia...”



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

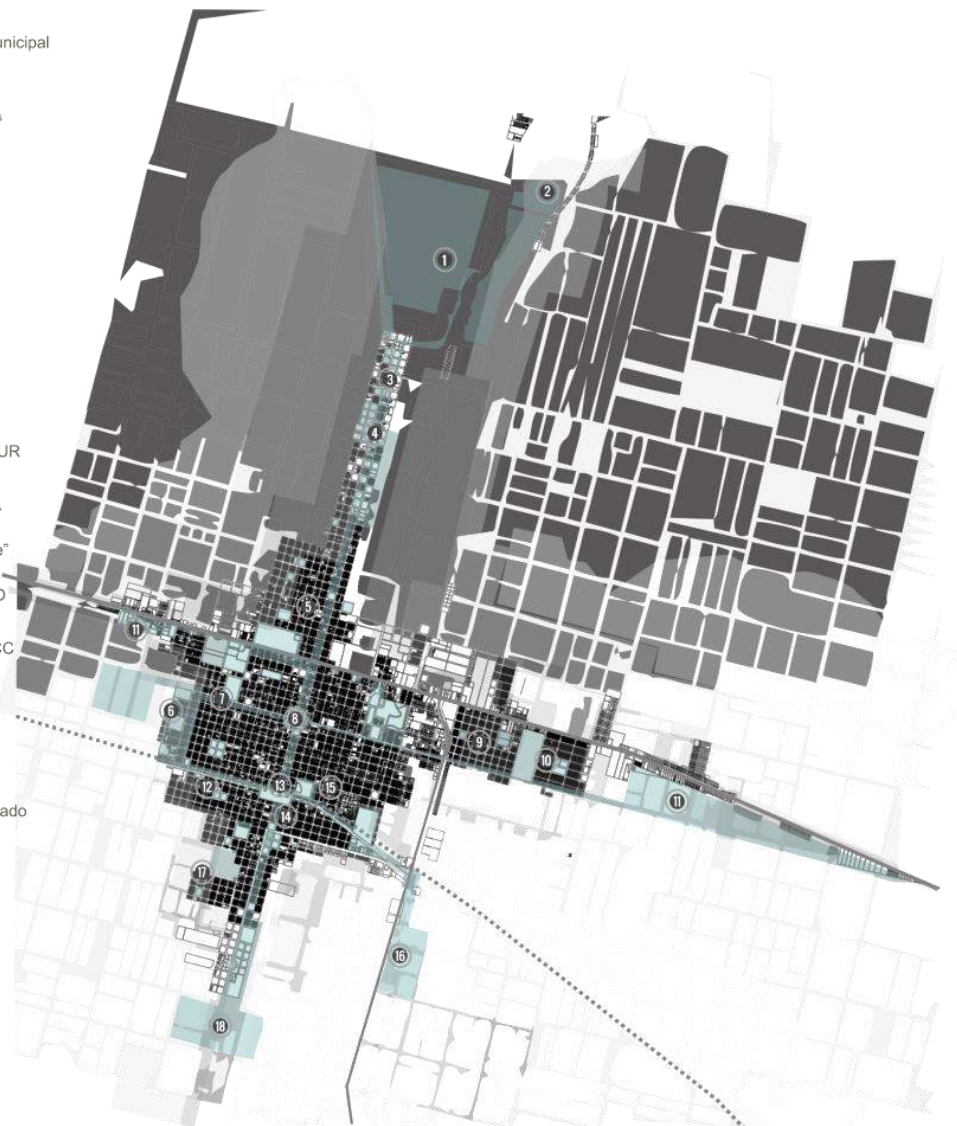
En el marco de los debates del “Plan Urbano Esperanza Sustentable”, se plantearon, una vez más, las premisas de fragmentación y crecimiento, políticas de suelo urbano, políticas de usos, apropiación del territorio, relación urbano-rural, y es allí donde en ese proceso (en un análisis pormenorizado del territorio urbano y su localización, su estructura, su morfología, sus trama, sus sistemas, sus potencialidades socio-económicas), que el esquema polinuclear, o sea, “el método” de articular los desarrollos “consolidados, incipientes y a definir”, surge como (esquema) sistema apropiado de integración a la fragmentación existente; como elementos firmes de consolidación de “lugar y espacio barrial apropiado”, en busca de sus identidades y de la pertenencia al mismo por parte de sus habitantes.

De allí el concepto de “Centralidades” o de “Nuevas Centralidades”. No era un eslogan, no eran políticas vacías, era actuar en el territorio sobre los antecedentes, con un “Plan Abierto”, sobre una “agenda de prioridades”, mirando el futuro con “Proyección al 2030”, y se lograron en un proceso de etapabilidad, con aprobaciones en el Concejo Municipal que fueron estableciendo ese orden de prioridades.

ESQUEMA GENERAL

NUEVAS CENTRALIDADES, ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y CONECTIVIDAD DE ESPACIOS PÚBLICOS

- ① Área Paisajístico-ambiental / Reserva Natural
Borde Norte
- ② Desarrollo Turístico-ambiental - Área Balneario Municipal
- ③ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio LA ORILLA
Equipamientos y servicios comunitarios / culturales, recreativos, deportivos
- ④ Desarrollo Nueva Centralidad - LOS ÁLAMOS
- ⑤ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio NORTE
- ⑥ Parque Oeste
Borde Oeste
- ⑦ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio OESTE
- ⑧ Centralidad - Área MICROCENTRO
- ⑨ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio UNIDOS SUR
- ⑩ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio ALBORADA
- ⑪ Posibles áreas de crecimiento urbano “sustentable”
- ⑫ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio GUNTARD
- ⑬ Parque Lineal Sur - áreas vacantes predio Ex FFCC
desde Ruta Prov. N°6 a Defensa Oeste - Avenida de travesía
- ⑭ Centralidad - Barrio SUR
- ⑮ Desarrollo Nueva Centralidad - Barrio CICLAR
- ⑯ AIE - Área industrial. Áreas de crecimiento planificado
- ⑰ Centralidad - Barrio LOS TRONCOS
- ⑱ Borde Sur - Área Micro producciones
Mercado de Productores





PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

VISIÓN PROSPECTIVA DEL PLAN

Finalizado el recorrido por los distintos análisis, estudios y propuestas desarrollados para la ciudad de Esperanza, llegamos al día de hoy, a este presente, con muchas intenciones y proyectos a futuro; algunos concretados, otros en desarrollo y aquellos que se encuentran en la agenda del municipio. Estas metas (propuestas, anhelos, deseos, pretensiones) se presentan como parte de un conjunto de ideas que plasman la "Ciudad Futura", imaginada en el presente por esta gestión, a semejanza de lo propuesto en su momento por Raúl Mendé y como reflejo de ese pensamiento, las pretensiones, aspiraciones, necesidades y, por qué no decirlo, aquellas utopías de nuestra gente.

Hoy en día nos paramos a pensar en la "visión futura" que tenemos para nuestra ciudad y podemos decir que creemos estar en el camino correcto, con un Plan fuertemente sustentado y anclado en la historia, pero que se sigue actualizando y revisando día a día. Sin dudas, como lo fuera entonces, la planificación, en este caso ordenada y metodizada como verdadero proceso de control de las acciones de los ciudadanos en el territorio, conforma y, así lo hemos realizado, el puntapié inicial para analizar, pensar y desarrollar los lineamientos estratégicos que preserven (en el marco del desarrollo y crecimiento constante) su calidad de vida y su mirada del avance de los procesos socioeconómicos, con equidad y justicia social.

En síntesis, dejar sentadas las bases, como se hiciera hace 75 años, de una visión basada en la idiosincrasia de nuestro pueblo, amalgamada con el avance del conocimiento y los principios desde el planeamiento y el urbanismo, en una acción sistémica que garantice la ciudad que todos anhelamos. Temáticas como potencialidades productivas y de crecimiento locales identificadas, gran capacidad de desarrollo, ampliación de la red de espacios públicos de considerable escala, conectividad con el área metropolitana, valor paisajístico y ambiental que convive con el área productiva, frente costero al norte en el Río Salado son los grandes desafíos de este presente y del pensamiento ineludible de un futuro cercano. La protección de sus recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento se consideran un aporte, como su área rural productiva circundante, al progreso no sólo local sino también metropolitano.

PROYECCIÓN CIUDAD FUTURA

Generales

- *Integrar al Área Metropolitana como actor esencial en el desarrollo territorial de la región, su conectividad, transporte y comunicación.*
- *Desarrollar el esquema propuesto de "Centralidades Urbanas", con el objetivo de garantizar el equilibrio territorial y el sentido de pertenencia de los habitantes.*
- *Preservar el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico local.*
- *Potenciar y preservar el "espacio ambiental" existente garantizando un ecosistema que permita sostener los valores de un desarrollo sostenible.*
- *Garantizar el desarrollo de obras estratégicas, de producción y crecimiento de alto impacto, que permitan el arraigo y la consolidación del trabajo genuino de sus habitantes.*

Particulares / Específicos

- *Desarrollo Turístico / Ambiental área geográfica del Balneario Municipal.*
- *Parque Oeste de escala regional.*
- *Parque Lineal Sur / Integrador urbano este-oeste. Anillos Sur y Norte de circunvalar vehicular.*
- *Museo de Arte Contemporáneo y espacio cultural de la ciudad.*
- *Puesta en valor final del Palacio Stoessel.*
- *Plantas de tratamiento de efluentes.*
- *Sistema de transporte público y de conectividad.*
- *Sistema nodal regional.*
- *GIRSU Las Colonias. Consolidación.*
- *Área Industrial 2 / Ampliación / Crecimiento de la capacidad instalada.*



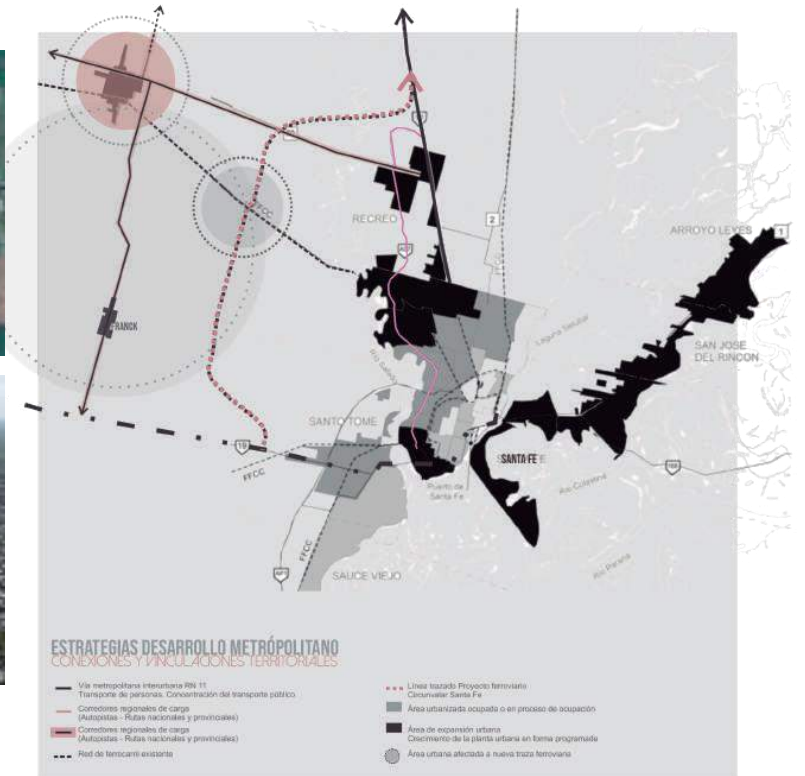
PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo. Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Datos que, sin dudas, una ciudad en desarrollo merece tener en cuenta si consideramos sus potencialidades, fortalezas, debilidades y todos los factores analizados anteriormente. Estos ejes pueden enumerarse de la siguiente manera a modo de síntesis analítica:

1. Enfoque METROPOLITANO

Integración al Área Metropolitana como actor esencial en el desarrollo territorial de la región, su conectividad, transporte y comunicación.



2. Enfoque TERRITORIAL

DESARROLLO URBANO / PLANIFICACIÓN / CENTRALIDADES

Desarrollar el esquema propuesto de “Centralidades Urbanas” con el objetivo de garantizar el equilibrio territorial y el sentido de pertenencia de los habitantes. “Lo planteado en el capítulo específico y en la conceptualización de las “centralidades” permite en este espacio pensar un plan de acción de los gobiernos futuros con el objeto de su consolidación, pensando de esta manera las bases de un esquema de desarrollo urbano articulado en proceso de compactación y en equilibrio; base esencial del sentido de apropiación y pertenencia de cada habitante, de cada ciudadano, a su espacio barrial





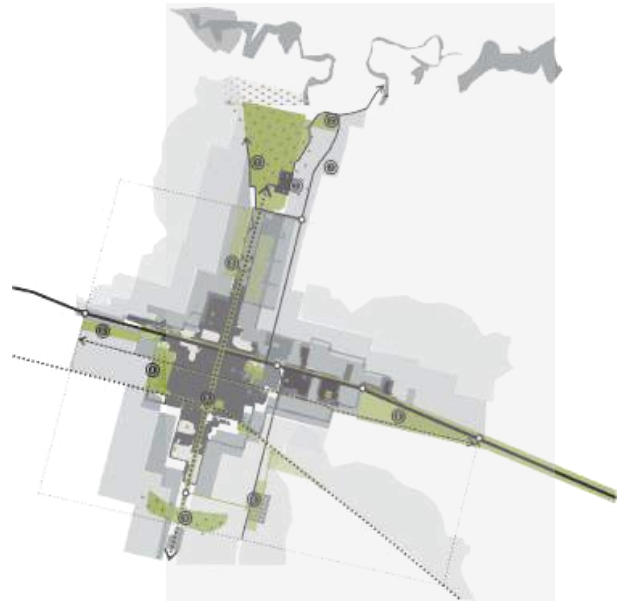
PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

3. Enfoque AMBIENTAL

Potenciar y preservar el “espacio ambiental” existente, garantizar un ecosistema que permita sostener los valores de un desarrollo sostenible.

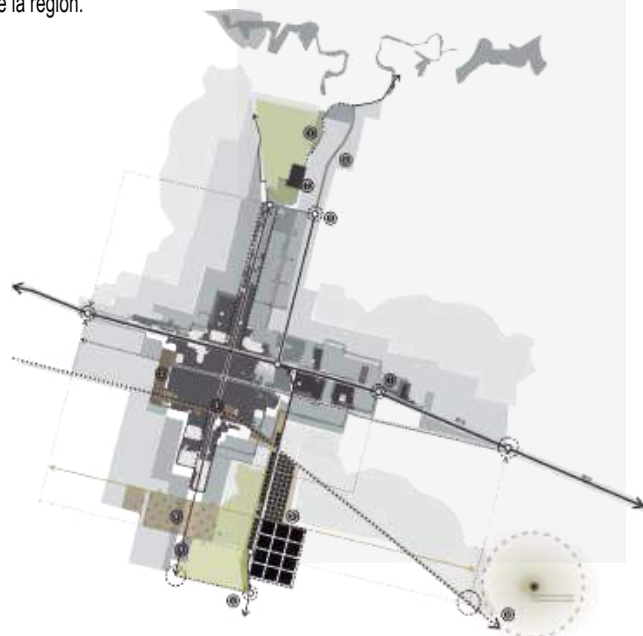
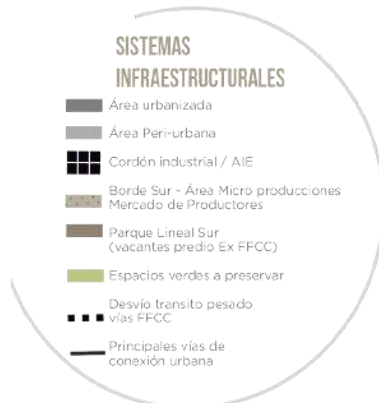
“La ciudad posee todavía, desde su base fundacional, a través del tiempo y el crecimiento urbano, una calidad ambiental adecuada. Sus calles, espacios públicos, espacios verdes, su tejido, su relación de llenos y vacíos, por citar algunos indicadores, evidencian lo que solemos repetir en varias oportunidades, “todavía estamos a tiempo”; a tiempo de controlar ese desarrollo y sus posibilidades de alteración. Poseemos una base sólida de calidad ambiental que presupone elaborar políticas y acciones sostenibles que la hagan perdurable en el tiempo a fin de garantizar una ciudad ambiental por excelencia para las nuevas generaciones.”



4. Enfoque SOCIOECONÓMICO

Generar el marco adecuado dentro de los principios de sostenibilidad de las condiciones para el encuadre de las actividades económicas, productivas y de empleo con el objeto de garantizar un crecimiento armónico, equilibrado y sustentable.

Nuestra región, definida desde sus inicios como agrícola-ganadera y con una fuerte impronta industrial con relación a esas actividades, fue diversificándose a lo largo del tiempo. Con los años, ha mutado en diferentes sistemas productivos que, sobre bases de grandes potencialidades por su ubicación geográfica, distancias a centros de trasbordo, vías de comunicación e interrelación de transportes, ha logrado transformarse, sin lugar a duda, en un sistema de gran sostenibilidad en el tiempo y que plasma la síntesis de una comunidad organizada, equilibrada y con gran calidad de vida. Por eso es motivo de análisis no sólo su mirada retrospectiva, donde se rescaten sus principios fundacionales y su impronta en el marco de lo provincial y nacional, sino esencialmente de la visión prospectiva, que nos potencia como un centro de grandes oportunidades en el contexto de la región.





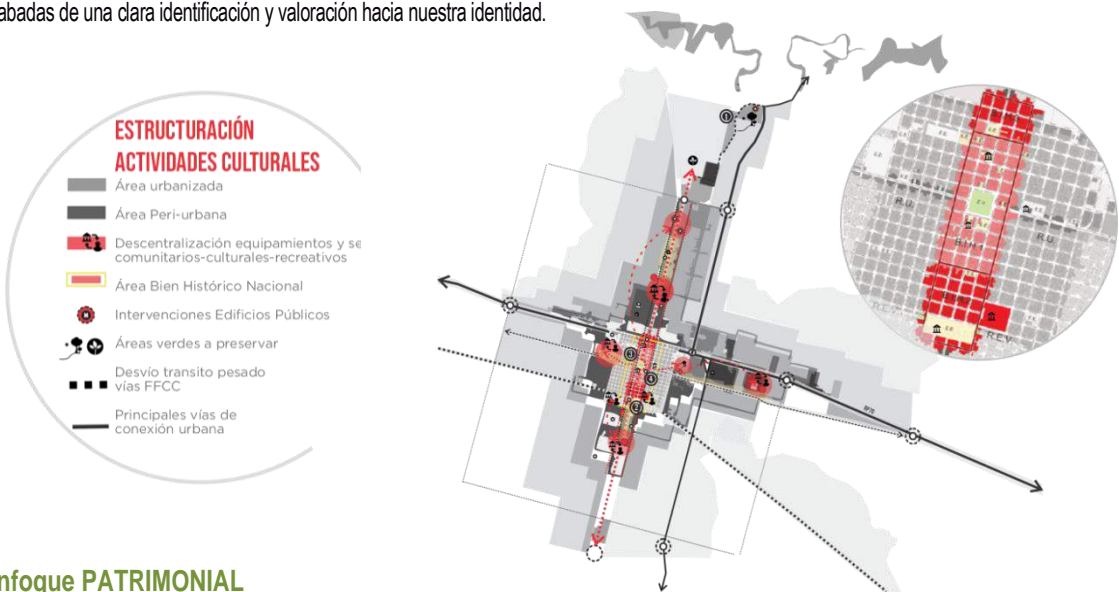
PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

5. Enfoque CULTURAL

Establecer el enfoque de contenidos y de planificación del sistema de la estructura de soporte de las actividades culturales en el ámbito urbano.

El soporte / la base cultural, histórico-social y el increíble acervo de toda la comunidad evidenciado en hechos, hitos y referencias emblemáticas (construcciones, símbolos, espacios físicos y todos los componentes de la estructura urbana), generan los cimientos y el sustento para establecer la organización y planificación de los contenidos y el sistema de sostén de todas las acciones, realizaciones, andamiajes físicos y proyectos dentro del marco de referencia del PUES, en la temáticas para el desarrollo de esta “nueva ciudad futura” proyectada con una mirada prospectiva a largo plazo. Hechos de significativa importancia, tales como la declaración de Esperanza como “Bien Histórico Nacional”, la permanente relación con la “Comisión Nacional de sitios, lugares y bienes históricos”; sus antecedentes como “Primera Colonia Agrícola Organizada” del país; su impronta de instalaciones industriales a escala nacional; la organización de barrios obreros emblemáticos, sus edificios de culto (declarados en la Ley Provincial como “Esperanza Ciudad Ecueménica”); sus monumentos, edificios educacionales y de salud, sus espacios públicos de relevancia enmarcando los diferentes barrios fundacionales, sus plazas y paseos, su Parque de la Agricultura, sus edificios institucionales, solo por citar algunos dentro de ese enorme reservorio de piezas y hechos representativos de las voluntades, sensaciones y anhelos de los ciudadanos (en el contexto cultural en que se realizaron), determinan por su impronta e historia, la necesidad de pensar los nuevos escenarios faltantes para que, en sintonía y armonía con los existentes, conjuguen, en un todo, el “Espacio Cultural” a escala urbana, con accesibilidad e inclusión para todos los habitantes de este suelo. En estos años, la acción de gobierno de esta gestión ha desarrollado planes tendientes a la integración, inclusión y articulación de los diferentes espacios culturales en una agenda de jerarquía e importancia a nivel del posicionamiento de nuestra ciudad en el contexto provincial y nacional. En este sentido, el reconocimiento de las distintas áreas y sectores en los cuales nuestra comunidad se ha desempeñado y desenvuelto está dando muestras acabadas de una clara identificación y valoración hacia nuestra identidad.



6. Enfoque PATRIMONIAL

Preservar el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico local constituye un deber y obligación para el sostenimiento de la identidad y memoria de un lugar y el conjunto de su población.

Una sociedad rica en aspectos de referencia de sus diferentes procesos histórico-culturales, necesita imperiosamente destacar y perpetuar esos sucesos a lo largo del tiempo, ya que constituyen sin dudas la estampa que posibilitó y potenció su desarrollo y su huella en el contexto de lo provincial, lo nacional y lo internacional. Edificios, monumentos, espacios emblemáticos; hitos y referencias históricas; paradigmas de las potencialidades en distintos espacios temporales, representan la memoria colectiva viviente de esas épocas, las cuales forjaron su caracterización como sociedad en el contexto de una gran nación. Algunas de esas reseñas se encuentran incorporadas al inventario de la Comisión de Defensa del Patrimonio Cultural y Arquitectónico local. Otras destacadas ameritan incorporarse, como aquellas enmarcadas en el espacio aprobado por Ley Nacional en el año 2015 como “Área de Interés Histórico”, sitio fundacional de nuestra ciudad que, aprobado por Ordenanza del Concejo Municipal, representa el dominio (la extensión) por excelencia a preservar, no sólo desde lo edificable sino esencialmente desde su “espacialidad y ambientalismo”, ya que expresa el “espíritu del lugar”, de ese lugar que se supo conseguir y mantener a través de las distintas generaciones. Es por ello que este desafío se enfrenta en algunos planos a la falta de sustento y criterios de las políticas de crecimiento desmedido ocasionado por el avance de la especulación inmobiliaria, de la apropiación del suelo que genera fragmentaciones y aislamiento; la secesión que producen las “no ciudades” o los “barrios cerrados” en la construcción de ciudadanías. El verdadero sostenimiento de estos procesos de contraste con las políticas del mercado desmedido no es otro que el de un Estado claro en sus conceptos, fuerte en las decisiones urbanas y pluralista a la hora de construir esas ciudadanías.



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

7. Enfoque MOVILIDAD Y TRANSPORTE

“Establecer las bases y condiciones ante los nuevos paradigmas de movilidad urbana y accesibilidad en el marco del Plan Urbano Esperanza Sustentable.”

“Uno de los principales retos de la ciudad contemporánea ha sido el de satisfacer los requerimientos de todas las formas de movilidad que los diferentes grupos sociales exigen para suplir sus necesidades en contextos urbanos. En este ámbito, el caminar como forma de movilidad ha sido marginado a un espacio público neutro en el actual esquema de transporte, otorgando prioridad al desplazamiento motorizado. En efecto, la ciudad contemporánea se enfrenta a esquemas de inmovilidad que han aislado las principales herramientas del desarrollo urbano y los elementos que constituyen la vitalidad de las grandes urbes.”

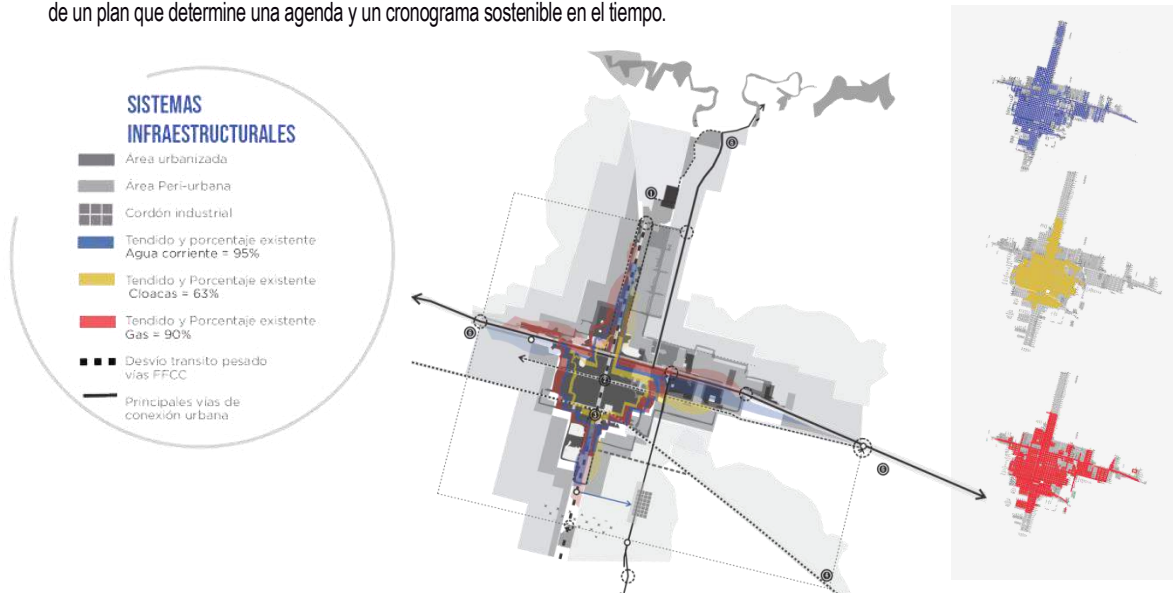
Así pues, el caminar y el espacio público se han convertido en las principales categorías de análisis para repensar los esquemas de movilidad y ofrecer a las aglomeraciones un nuevo aire de vitalidad. La cuestión es que estas categorías han sido objeto de múltiples estudios que amplían las perspectivas de abordaje pero no han logrado delimitar una concepción teórica o metodológica precisa.



8. Enfoque OBRAS ESTRATÉGICAS

“Garantizar el desarrollo de obras estratégicas, de producción y crecimiento de alto impacto que permitan el arraigo y la consolidación del trabajo genuino de sus habitantes.”

Toda gestión, indudablemente, elabora en sus esquemas de construcción de crecimiento y desarrollo, un plan de avances de obras públicas e infraestructuras que representan, no solo el diagrama de sustento de las localizaciones futuras sino el abastecimiento de servicios y equipamientos, con el objetivo específico de proporcionar el mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes. Aquí se engloban todas esas obras que, estratégicamente, actúan como red o sustento y contención del crecimiento urbano. Como lo dijimos anteriormente, equilibrado y con bases firmes de una planificación que garantice el acceso de todos los sectores a dichos servicios y equipamientos, a través de un plan que determine una agenda y un cronograma sostenible en el tiempo.





PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

9. Enfoque PARTICIPATIVO – CIUDADANO

Sostener a través de distintas acciones públicas, el debate participativo, la búsqueda del consenso ciudadano y la planificación de estrategias tendientes a lograr los objetivos y anhelos de la sociedad en su conjunto.

“La participación evidencia el espíritu democrático. Nuestro desempeño y actuación lo ha demostrado en muchos de sus espacios de intercambio y temáticas de plena actualidad; como aquellos de acciones a programar en el tiempo, o en hechos de relevancia en un presente complejo y en situaciones de discusiones filosóficas e ideológicas para el enfoque de los distintos temas de gestión. Siempre en esos casos, ha sido la mesa amplia, las reuniones plenarias, las asambleas ciudadanas, las que motivaron las decisiones de la acción de gobierno; dinámica que refleja, en todas las situaciones, el respeto por el pensamiento y la idiosincrasia de nuestros ciudadanos.”



10. Enfoque GUBERNATIVO - INSTITUCIONAL

“Definir con claridad las acciones de una gestión presente a fin de sostener como políticas de Estado los lineamientos planteados y consensuados por la ciudadanía para garantizar un crecimiento y desarrollo sustentable.”

Tanto desde el enfoque explicitado en la publicación de Don Raul Mendé como en las acciones de las gestiones de gobierno citadas precedentemente, queda claramente definido y evidenciado el rol del Estado actual en la sociedad; un Estado presente como centro de las acciones en función del beneficio de toda la sociedad y la búsqueda de la felicidad del pueblo. Ese Estado, que tanto desde la óptica de Mendé (Nuestra Ciudad Futura, a través de la generación de los Planes Trienales y Quinquenales), como a partir de estas gestiones de gobierno actual (las que se asientan en bases teóricas de planeamiento y urbanismo contemporáneo), se esfuerzan día a día por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y basan su accionar y obras en políticas de fuerte contenido integral referidas a la búsqueda del equilibrio, el crecimiento y el desarrollo con equidad en todos los sectores.





PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2020-2050 UN NUEVO DESAFÍO – BASES PARA LA ESPERANZA EN ESTE SIGLO

Nuestra mirada prospectiva, Nuestra nueva ciudad futura, Nuestros nuevos paradigmas...

“Dentro de los ejes enumerados anteriormente (los que definen conceptualmente los diferentes proyectos, como lo haría Raúl Mendé en su momento) se sintetizan en estos párrafos los más importantes y relevantes desde lo estructural, analizados desde la gestión como aquellos que con su materialización completarían el cuadro de necesidades ciudadanas durante las próximas gestiones de gobierno.”

Esta visión prospectiva presupone articular estas ideas con los lineamientos del PUES con la finalidad de establecer acciones que instauren la dinámica que permita plasmar en el territorio lo propuesto por el Plan, de manera sistemática y progresiva, con los controles y monitoreos ciudadanos a corto, mediano y largo plazo. A manera de síntesis de lo debatido en los distintos espacios de participación detallados anteriormente (Cabildo Abierto, Plan Urbano Esperanza Sustentable, Comisión de Defensa del Patrimonio Cultural y Arquitectónico local, y todas las comisiones y organizaciones de las distintas áreas de gobierno), describimos a continuación esos pensamientos, proyectos, anhelos y utopías, como elementos a considerar en estos tiempos y como expresión de una sociedad en constante crecimiento y desarrollo. Estas ideas expresan, además, elementos urbanísticos que jerarquizan la visión de la ciudad compacta e integrada; una ciudad proyectada a través del sistema polinuclear que enfatiza, con sus localizaciones, esas áreas urbanas como partes de un todo, evidenciando a su vez, en cada realización, los ejes explicitados; los que además se inscriben dentro de los parámetros y lineamientos de los ODS (Objetivos de Desarrollos Sostenibles) debatidos mundialmente y que refieren a la construcción de un hábitat físico y más justo.

EJE METROPOLITANO

Desarrollo de la conexión con el circunvalar ferroviario / Inter Puertos. Conectividad con las traza bioceánica Rutas Nº 6 y 70.

Plan Hídrico Provincial de carácter metropolitano.

Desarrollo y consolidación rutas metropolitanas. Plan

Director de caminos rurales.

Puerto Seco de Intercambio Esperanza-Empalme-San Carlos-Franck

EJE TERRITORIAL

Plan de Desarrollo Urbano / PUES.

Desarrollo del esquema de Centralidades Urbanas. Aplicabilidad del Código Urbano reglamentado 2020.

Control-monitoreo del Marco Referencial de Nuevos Loteos y Urbanizaciones.

Política de espacios vacantes, reservas y áreas de apropiación urbanas.

EJE AMBIENTAL

Política Hídrica Municipal / Planes y acciones de contingencias.

Desarrollo de GIRSU Las Colonias (Sistema Integral de Residuos Sólidos Urbanos).

Políticas de preservación de las áreas paisajístico-ambientales territoriales.

Acciones referidas a la costa del río Salado / Borde Costero.

Obras de preservación de la salubridad y el medio ambiente integral.

EJE SOCIO ECONOMICO

Definición de los sistemas productivos sobre bases de sostenibilidad.

Diseño y desarrollo de sistemas de transporte y transbordo sustentables. Desarrollo de las políticas y crecimiento del AIE (Área Industrial de Esperanza). Desarrollo de las conectividades físicas con el Área Metropolitana.

Políticas de desarrollos tecnológico-científicos de la región

EJE CULTURAL

Políticas de localización de obras y acciones en la Centralidades Urbanas. Desarrollo de obras carentes en el territorio / (Teatros barriales/Centros culturales).

Reestructuración de edificios emblemáticos para desarrollos culturales.

Revalorización de los espacios públicos barriales con obras significativas.

Puesta en valor de los espacios, edificios e hitos urbanos patrimoniales.

EJE PATRIMONIAL

Desarrollo de acciones en el Área “Esperanza Bien Histórico Nacional”.

Políticas de intervenciones en edificios públicos de carácter patrimonial.

Fomento y apoyo gubernamental a la concientización de la preservación.

Continuidad del proceso de restauración y puesta en valor Palacio Stoessel.

Catalogación de sitios, monumentos y bienes de la ciudad y la región.

EJE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Planificación de diferencias de los distintos sistemas de movilidad urbana.

Potenciación en la centralidades urbanas del sistema de peatonalización.

Generación y diseño de un sistema de transporte urbano sustentable.

Jerarquización de una red-malla de movilidad en ciclovías y peatonales.

Definición del sistema intermodal y su interrelación con el Área Metropolitana.

EJE OBRAS ESTRATEGICAS

Desarrollo y conectividad con los sistemas infra-estructurales metropolitanos.

Potenciación e interconexión con el Circunvalar Ferroviario (Ferrocarriil Belgrano).

Plan Municipal de Infraestructuras de servicios y equipamientos urbanos.

Terminal Regional de transporte de colectivos interurbanos y larga distancia.

Plan de intervención del área vacante del Ferrocarril Belgrano. (Desde Ruta Prov. Nº 6 aDefensa Oeste) (Avenida de Travesía-Parque lineal Sur-Centralidades).

EJE PARTICIPACION CIUDADANA

Cabildo Abierto de la Ciudad de Esperanza.

Comisión Municipal de Defensa del Patrimonio Cultural y Arquitectónico Local.

Defensa Civil Municipal y Provincial.

Articulación de redes de interrelación de organizaciones de representatividad.

EJE GUBERNATIVO INSTITUCIONAL

Explicitación de Plan de Gobierno gestión 2020- 2023 con proyección 2050.

Priorización de las agendas ciudadanas consensuadas en eje participativo.

Política de “descentralización” gubernativo- administrativa en centralidades.

Gestión ante Provincia y Nación para lograr la consolidación de propuestas.

Sostenimiento de la planificación como base de las políticas de Estado.

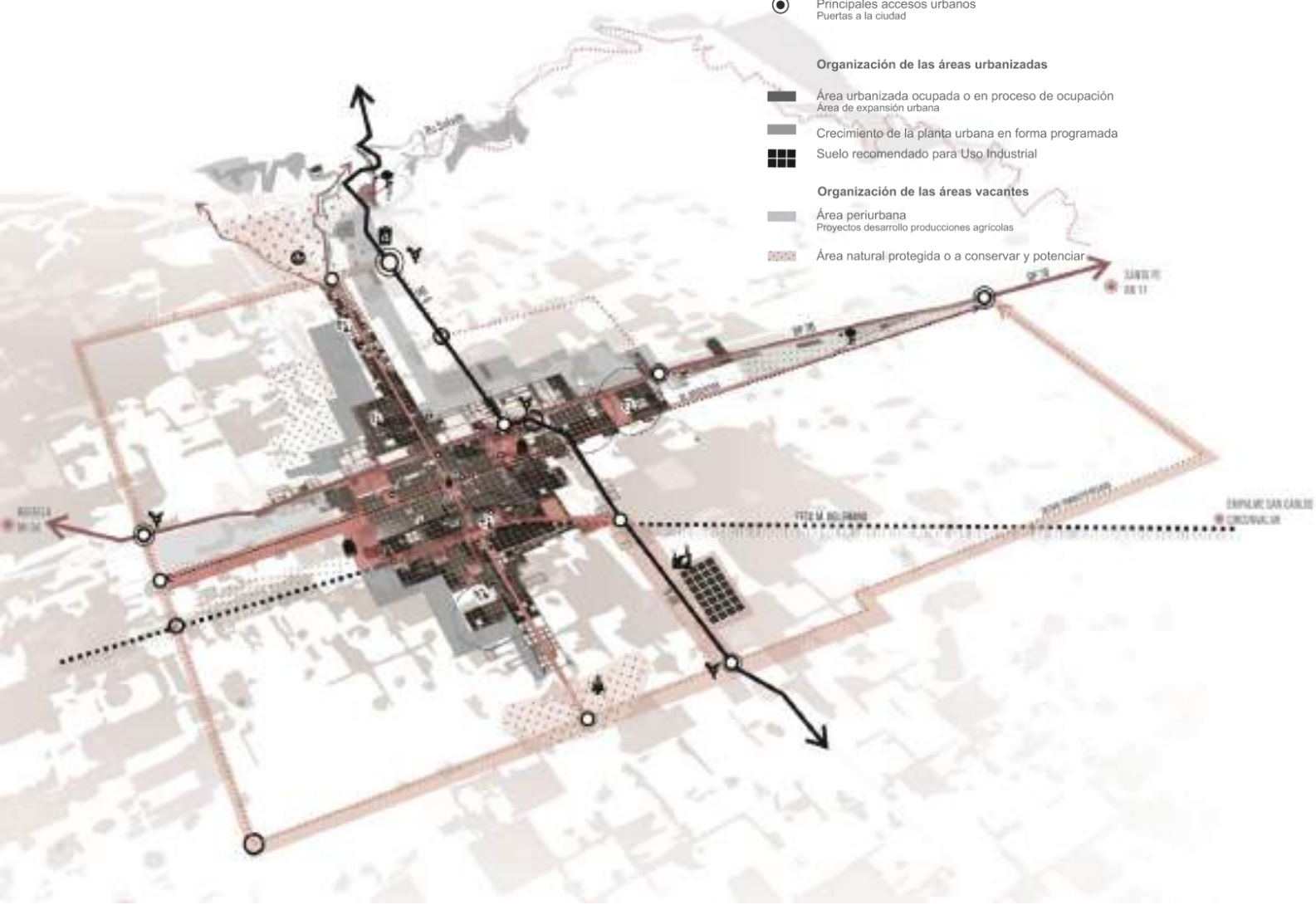


PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

MODELO PROSPECTIVO PROYECTUAL DESEADO 2020-2050

Propuesta integral según síntesis de Ordenamiento Territorial



Organización y disposición de las vías e infraestructuras de movilidad

- Corredores regionales
Rutas provinciales - conexiones a Rutas nacionales - Autopistas - Anillos circunvalares
- Vía de estructuración local
Estructura de la dinámica de crecimiento mancha urbana
- Tendido Ex línea Ferrocarril Belgrano
- Propuesta desvío tránsito pesado
Corredores de carga
- Principales accesos urbanos
Puertas a la ciudad

Organización de las áreas urbanizadas

- Área urbanizada ocupada o en proceso de ocupación
Área de expansión urbana
- Crecimiento de la planta urbana en forma programada
- Suelo recomendado para Uso Industrial

Organización de las áreas vacantes

- Área periurbana
Proyectos desarrollo producciones agrícolas
- Área natural protegida o a conservar y potenciar

Localización de equipamientos urbanos / Propuestas espaciales

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Área Paisajístico-ambiental Norte / Reserva Natural ② Desarrollo Turístico-ambiental - Área Balneario Municipal
BORDE COSTERO - Costanera Río Salado ③ GIRSU Las Colonias ④ Parque Oeste ⑤ Parque Lineal Sur - áreas vacantes predio Ex FFCC
desde Ruta Prov. N°6 a Defensa Oeste - Avenida de travesía / centralidades ⑥ AIE - Área industrial. Áreas de crecimiento planificado ⑦ Plantas tratamiento efluentes cloacales-industriales | <ul style="list-style-type: none"> ⑧ Posibles áreas de crecimiento urbano "sustentable" ⑨ Borde Sur - Área Micro producciones
Mercado de Productores
Plan Municipal de Infraestructuras de servicios y equipamientos urbanos. ⑩ Potenciación e interconexión con el Circunvalar Ferroviario ⑪ Terminal Regional de transporte de colectivos interurbanos y larga distancia. ⑫ Desarrollo y conectividad con los sistemas infraestructurales metropolitanos. ⑬ Puesta en valor de edificios con valor Patrimonial. Refuncionalización y creación de áreas y edificios de carácter identitario.
Museo de Arte Contemporáneo / Palacio Stoessel / Edificio Correo
 Descentralización de equipamientos y servicios comunitarios - culturales-recreativos-deportivos
 Identificación - Caracterización e Intervenciones en Edificios carácter patrimonial local |
|---|---|



PLAN URBANO ESPERANZA SUSTENTABLE

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo.
Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Plan Urbano Esperanza Sustentable

Equipo de trabajo / Presentación Concurso Nacional

Arq. Oreste Blangini
Arq. Josefina Obeid
Arq. Luisina Blangini
Arq. Nahuel Bisang
Arq. Ignacio Iriarte
Arq. Rocío Sánchez Bock
Lic. DCV Verónica Blangini

Equipo Unidad Descentralizada de Planificación Territorial (2012-2020)

Arq. Amalia Jalinier
Arq. Silvia Mandolesi
Arq. Walter Pianetti
Arq. Claudia Lombo
Arq. Josefina Obeid
Arq. Silvia Hominal – Colaboradora Concejo Municipal
Coordinador: Arq. Oreste Blangini (Director PUES)
Diseño / Gráfica / Comunicación: Lic. DCV Verónica Blangini

Contactos

estudioblangini@gmail.com
nahuelbisang@hotmail.com

Ordenanza 4045 Código Urbano Ciudad de Esperanza / Diciembre 2019

Link de referencia.

<https://www.hcmesperanza.gov.ar/normativa-91-ordenanza-n-4045#:~:text=ORDENANZA%20N%C2%BA%204045&text=%2D%20CR%C3%89ASE%20C%C3%93DIGO%20URBANO%20DE%20LA,del%20Plan%20Urbano%20Esperanza%20Sustentable>

Los textos y gráficos presentados se encuentran desarrollados en el libro denominado "1945-2020 NCF Nuestra Ciudad Futura / Desarrollo de un plan a través del tiempo". Publicado por la Municipalidad de Esperanza. Autores Oreste Blangini / Josefina Obeid.

ISBN 978-987-86-7615-9 Imprenta Acosta Hnos. SH. Ciudad de Santa Fe / Argentina

Copyright 2020. Todos los derechos reservados.

<https://www.hcmesperanza.gov.ar/normativa-91-ordenanza-n-4045#:~:text=ORDENANZA%20N%C2%BA%204045&text=%2D%20CR%C3%89ASE%20C%C3%93DIGO%20URBANO%20DE%20LA,del%20Plan%20Urbano%20Esperanza%20Sustentable>





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.09.30 19:58:29 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.09.30 19:58:29 -03:00

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HABITAT

SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

**II Concurso de experiencias destacadas en políticas territoriales y
de gestión de suelo en Argentina**

1- El Plan Urbano como herramienta técnico-política para la gestión territorial.

Municipio: Sunchales

Provincia: Santa Fe

Período: 2018-2022

Área Geográfica: Distrito municipal

1- Abstract.

El apodo de *regiones ganadoras* a aquellas zonas de mayor atraktividad en la competencia global ha sido promovido por el grado de jerarquía con que se hacen presentes en un territorio determinado el capital identitario y las inversiones en infraestructura como vehículos para la cohesión física, económica y social en pos de alcanzar el desarrollo local.

En esa perspectiva, el conjunto de instituciones, estructuras de ingeniería y equipamientos que contribuyen a la prestación de servicios necesarios a los fines productivos, sociales y personales, permite que una región con escasos recursos naturales pueda ser capaz de desarrollar ventajas competitivas y especializarse productivamente haciendo énfasis en la disponibilidad de capital social, calidad ambiental y eficiencia de sus servicios urbanos.

Tal es el caso de *Sunchalia*, hinterland de la ciudad de Sunchales, que ha forjado su progreso a partir del esfuerzo propio a expensas de las escasas oportunidades suministradas por su entorno natural y por las aún menores políticas de desarrollo regional aplicadas por los sucesivos gobiernos supralocales.

La región ha sabido construir su propio destino a lo largo de las décadas y hoy está ante el gran desafío de consolidarse como una de las zonas con más futuro en el ámbito de la innovación y el desarrollo.

Los recientes planes estratégicos nacional y provincial sumados al Plan de Desarrollo Sunchales 2030 promovido por la actual administración, son disparadores para que el Estado local se constituya en agente que comande e impulse este reto social en busca del desarrollo sostenible de la ciudad y su región.

Basado en ese desafío, este *Plan Urbano* para Sunchales se acopla a aquel deseo colectivo, fijando las estrategias territoriales que acompañen el camino hacia el desarrollo local, propiciando las herramientas para definir el mejor escenario y así potenciar el esfuerzo ciudadano para la consolidación de sus sueños de equidad social, empleo digno, educación de excelencia, innovación productiva, calidad de vida urbana y fortalecimiento cultural.

El Plan Urbano de Sunchales, se convierte en un *Pacto* político-técnico-ciudadano capaz de trascender las coyunturas.

Si la ciudad como hecho colectivo es el lugar donde se construye la ciudadanía, la ciudad se constituye en el ámbito en donde el ciudadano ejerce su derecho a participar de las decisiones que lo afectan. En medio de esas perspectivas, el *Plan-Pacto* se plantea como el “resultado” que deberá contener los lineamientos para la ordenación de un territorio, surgido de la participación, el consenso y el debate, es decir, la de la gobernanza para lograr un territorio más democrático, una democracia más participativa y una comunidad más igualitaria.

Palabras clave: planeación, plan urbano, pacto, ciudadanía, desarrollo

2- Contexto.

Desde hace un cuarto de siglo, Sunchales ha venido transitando un paulatino pero constante camino hacia la planificación de su territorio con el fin de paliar la escasez de suelo urbanizado para usos residenciales y para establecimientos industriales. A la vez, los sucesivos eventos hídricos (1999-2007-2016-2017), pusieron en evidencia la falta de un territorio ordenado.

En estos veinticinco años, la política urbanística se basó principalmente en la definición normativa de los modos de subdivisión y ocupación del suelo y sus indicadores para la

edificación privada, dejando de lado las decisiones sobre la enunciación, priorización y ejecución de la inversión en infraestructuras públicas.

En los últimos años, Sunchales ha iniciado el abordaje de nuevos instrumentos para la ordenación de su proceso de crecimiento a través de innovadoras herramientas como la distribución de las rentas extraordinarias, la definición *ex ante* de la red vial para las nuevas urbanizaciones y la incorporación de tributos diferenciales como el derecho por el mayor aprovechamiento de altura edificable o la tasa especial para áreas vacantes periurbanas, entre otras. Con el propósito de profundizar estos alcances sobre planificación territorial, la Municipalidad de Sunchales celebró en 2018 un convenio con la Dirección Nacional de Preinversión Municipal (hoy Dinapri) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para elaborar un *plan estratégico para el desarrollo urbano y territorial*.

El sentido de tal iniciativa, fue avanzar en procesos de *gobernanza* y lograr acuerdos institucionales a partir de la participación ciudadana en la confección del Plan como un *pacto* urbanístico. Así las cosas, el Plan Urbano se sienta sobre la consolidación normativa de los años previos y se sumerge en definiciones comunitarias proactivas sobre estrategias de intervención y operación en el territorio.

En ese orden de cosas, los “pactos locales” que Boisier (1997) señala como los nuevos actores de los territorios, son organizaciones comandadas por una gerencia local que atienden los múltiples intereses de los agentes territoriales. A partir de la experiencia de varias ciudades y comunidades mundiales, han demostrado ser una eficiente herramienta de planeación por medio de la cual se fijan -entre otras variables- las estrategias para la producción de bienes públicos locales, infraestructuras de redes y servicios urbanos, bajo el marco de un proyecto territorial integral.

Debidamente validado por la participación comunitaria, el *Pacto / Plan* opera como un proyecto político que delinea, fija y coordina las decisiones de los actores locales y se torna un instrumento útil para la validación de los consensos (R. Jordán y F. Livert - Aquino, 2009), reflejando en él, el compromiso recíproco entre el poder público y los ciudadanos, donde el primero debe respetar la libertad individual, promover la participación y oír las opiniones divergentes y los segundos contribuir con su participación en el ámbito público, haciendo los aportes necesarios para enriquecerlo.

Socialmente validado y adecuadamente representados por las decisiones públicas, el *Plan* contribuye a la configuración de un marco social y político de estabilidad, con un perfil de competitividad cívica que favorece el propio desarrollo. De hecho, la cohesión social y la estabilidad política son vistas cada vez más como un recurso valioso.

Sobre el Plan Urbano Sunchales

El Plan Urbano Sunchales fija los mecanismos de regulación a las actuaciones urbanísticas privadas pero, principalmente, define las intervenciones públicas que ejecutará el Estado. El mismo, reconoce las dificultades que tienen las normas en controlar los procesos de transformación del territorio y formula estrategias de actuación colectiva para contrarrestar los pasivos consolidados en todo el Distrito Sunchales en el presente siglo; además, atiende las demandas y exigencias que plantea el nuevo rol de la ciudad dentro de su contexto regional y metropolitano.

El Plan promueve su implementación a través de 3 líneas de intervención sobre las cuales confluyen una serie de proyectos y programas transversales que actúan sobre sitios y componentes del territorio con oportunidades de ser transformados a corto y mediano plazo.

Además de regular la acción privada, en el Plan se define la gestión y ejecución de la obra pública como impulsora del re-equilibrio y la búsqueda de un territorio integrado, democrático e inclusivo a partir de las intervenciones sobre los espacios públicos con el horizonte puesto en el desarrollo permanente.

Como objetivos particulares, propone políticas de protección del suelo productivo natural y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes promoviendo que la ciudad deje de extenderse sobre los suelos aptos para la explotación rural manteniendo su compacidad actual, habilitando los espacios intersticiales y de periferia incompleta para la radicación de los proyectos productivos, comerciales y residenciales futuros. De ese modo, busca estimular la construcción de una ciudad sostenible, con menores tiempos de desplazamiento, de mayor cercanía y contacto entre los ciudadanos, fomentando la integración armónica entre las áreas ya urbanizadas. La optimización de los espacios verdes públicos y el cuidado del ambiente son acciones consideradas imprescindibles para poder sostener la calidad de vida, el contacto con el paisaje y el verde de calidad, además de ser un buen mecanismo de ahorro de recursos ambientales.

Horizonte deseado del Plan.

En consonancia a los desafíos centrales que la ciudadanía se ha propuesto en los talleres participativos, el Plan Urbano persigue como objetivos generales:

- la protección del suelo rural para su utilización productiva
- el sostenimiento de la compacidad que permita la movilidad sustentable
- el fortalecimiento de los espacios públicos para el desarrollo ciudadano
- la construcción de una atmósfera propicia para la innovación.

Las principales fortalezas asumidas para la construcción del *horizonte deseado* tienen que ver con la localización de la ciudad en relación a la conurbación metropolitana en torno a la ciudad de Rafaela y a las localidades menores; la relación de “*interface*” que asume Sunchales entre las localidades más pequeñas de la región enunciada y la cabecera metropolitana; el tamaño de Sunchales, la que mantiene dimensiones amigables a pesar de su creciente nivel de equipamientos, empresas y prestaciones; su identidad emprendedora; sus capacidades de cooperación institucional; y la dotación de infraestructura territorial.

En virtud de todo esto, el Plan Urbano define el siguiente horizonte para la Ciudad:

“Sunchales como una ciudad de mediana escala, de alta calidad socio-ambiental y con estrechos vínculos con las localidades vecinas, que presta variedad de servicios urbanos especializados propagando constantemente su influencia hacia un territorio cada vez más amplio.”

El Plan se constituye por la sumatoria de 9 Proyectos, 5 Programas de Actuación y una serie de Instrumentos para su aplicación. Entre estos últimos y con el fin de contribuir al cumplimiento de los objetivos del propio Plan, se establecen estrategias legales y administrativas que promueven la planificación sectorial: normas particulares, planes especiales, planes de detalle, normas tributarias, instrumentos de gestión y otros.

El soporte estructural del territorio.

El origen y posterior desarrollo de Sunchales está vinculado a los trazados ferroviarios que se establecieron en el centro de la provincia de Santa Fe a partir de la segunda mitad del siglo XIX con el propósito de incorporar nuevas áreas a la producción agraria y vincularlas directamente con el puerto de la ciudad de Rosario.

De esa manera, el trazado ferroviario es el elemento estructural por excelencia de la ciudad: - el ex Ferrocarril Central Argentino que, con su trazado y extenso cuadro de estación, va a definir el borde oeste de la ciudad que había comenzado a delinearse un año antes de la llegada del ferrocarril;

- el tendido del Ferrocarril Belgrano que cruza el territorio de este a oeste y que, a pesar de encontrarse desactivado desde hace algunas décadas, aún se aprecia en las lonjas de afectación y en la construcción de la estación El Cisne, al sur de la ciudad.

Tanto a nivel rural como urbano, los cursos de agua han sido límites a la expansión o elementos de separación. El Distrito presenta tres cursos que al Este confluyen y se unifican:

- el canal Vila al Cululú: canal principal que desagua una extensa cuenca ubicada al SO de Sunchales, la cual inicialmente tuvo el límite en el Distrito Vila y hoy se ha expandido hasta más allá del límite interprovincial con Córdoba.

Los sectores urbanos están cursados por dos sistemas:

- el canal Norte que desagua los excedentes hídricos del sector al N-O de la ciudad y que, atravesando el ejido urbano se desplaza en dirección NO-SE hacia la Cañada Sunchales.

- el canal Sur: cauce de los excedentes del sector al Oeste de la ciudad y de los sectores al sur del ejido y además es el curso en donde se vuelcan los residuos del proceso de potabilización de agua por ósmosis inversa.

La vialidad nacional y provincial, que surgen con posterioridad a los trazados ferroviarios, se incorporan a los elementos territoriales que cumplen con un rol estructurador al definir nuevos accesos a la ciudad, a la vez que nuevos bordes que actúan como límite a la extensión de las áreas urbanizadas:

- la RN 34, que sigue el recorrido del ex FCA; ruta que, junto con la RN 9 son los dos grandes ejes viales de conexión del centro con el norte del país y con Bolivia. Esta ruta es declarada carretera nacional en el año 1944; hacia fines de 1969 entre los tramos pavimentados se encontraba el de Sunchales – Angélica, de 58 km de extensión. El trazado y posterior pavimentación de la ruta definen la ubicación del acceso este de la ciudad, la principal vía de ingreso, por Avenida Hipólito Yrigoyen, continuidad de la Avenida Independencia y eje principal del plano fundacional de la ciudad. En la actualidad se están ejecutando las obras de autopista en el sector rural y de tipo autovía frente a la ciudad que contempla el trazado y pavimentación de la doble traza en el tramo del ejido urbano.

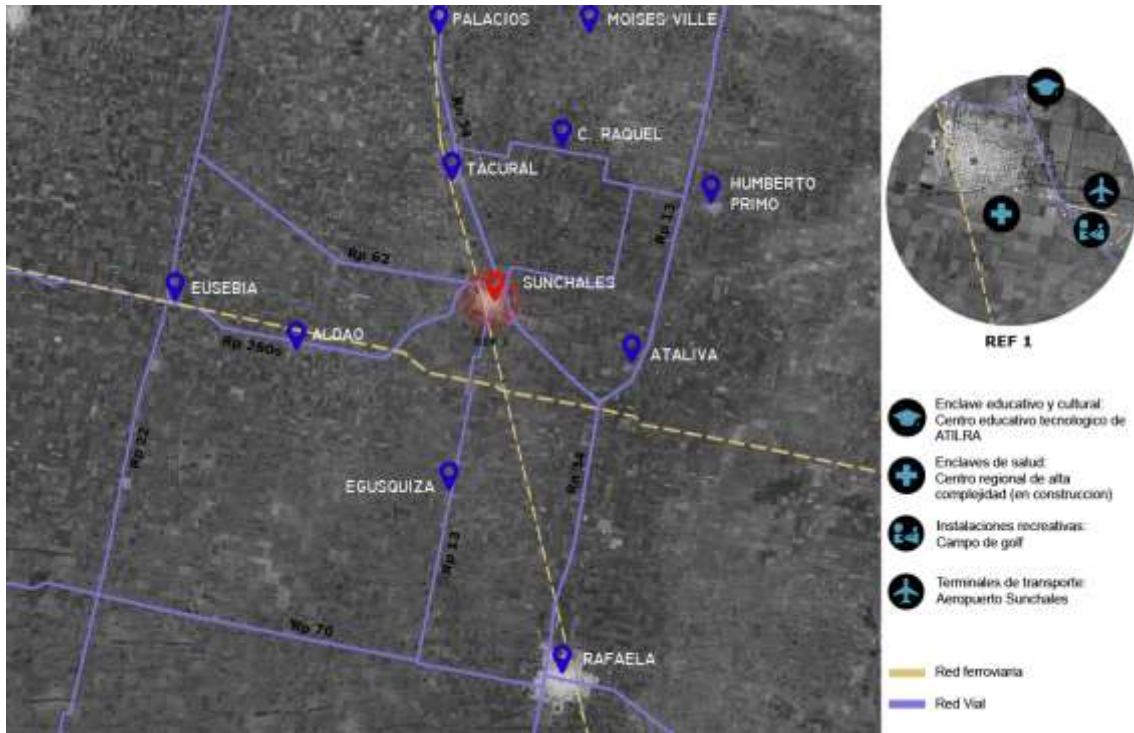
- la RP 280 S, que vincula a Sunchales con localidades del oeste santafesino y del norte de la Provincia de Córdoba a partir de su continuidad en la RP 17 de esa provincia. Es una ruta por la cual circula gran parte de la producción agrícola y a partir de la cual se definen los dos accesos desde el oeste: las calles Teniente General Ricchieri y Ricardo Balbín, ambos caminos laterales norte y sur al cuadro de estación.

- la RP 62 (en parte coincidente con el trazado de la RP280s), que se extiende de este a oeste en la provincia y que define el borde norte (y límite) para la expansión de la

ciudad en esa dirección y el acceso pavimentado sobre Bv. Belgrano y el acceso por calle Montalbetti. Urbanizaciones recientes se han ubicado sobre el trazado de esta ruta.

- la RP 13, en dirección norte sur que atraviesa el centro oeste santafesino y cuyo trazado se encuentra al sur del área urbanizada de la ciudad. Es una ruta por la cual circula gran parte de la producción agrícola regional y que vincula a Sunchales con gran parte de su Distrito y con pequeñas localidades de la región.

- la RP 77, con sentido hacia el norte, conecta Sunchales con la localidad de Colonia Raquel y recorre las tierras más productivas del Distrito y la zona.



CIUDAD DE SUNCHALES. EL SOPORTE ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO.
Fuente: elaboración propia

Completa el soporte estructural del territorio de Sunchales, una terminal aérea de conectividad regional y nacional:

- Aeropuerto Sunchales, categoría 3 C con pista pavimentada de 2000 metros de longitud que se construyó en el año 2007 en terrenos del antiguo Aero Club y del Automóvil Midget Club Sunchales. Es el más importante de la región y conecta diariamente a la ciudad de Sunchales con Buenos Aires (Aeroparque). Este aeropuerto está incluido en los recorridos solicitados por la empresa Avianca para sus vuelos *low cost* a incorporar también conexiones a la ciudad de Resistencia.

La ocupación del territorio

El entorno rural cercano a la ciudad de Sunchales reconoce unidades de paisaje claramente diferenciadas:

- el área rural extensiva, a partir de los bordes de las áreas urbanizadas, destinada al cultivo y a la explotación lechera (tambos). La división fundiaria de esta zona rural se

caracteriza por la presencia de predios de dimensiones medias, apropiadas para el desarrollo de este tipo de actividades.

- las áreas rústicas, zonas rurales de los bordes de los cursos de agua. Se trata de suelos bajos, anegables y de baja calidad.

El suelo se caracteriza por ser plano, sin desniveles significativos. Se destacan las leves depresiones en torno de los arroyos y de numerosas paleocañadas que se orientan en dirección oeste - este.

Las áreas interiores

El reconocimiento de la conformación interna de la ciudad persigue distintos propósitos, entre ellos aquellos que nos permiten tener una mirada más ajustada de la organización físico – funcional de la ciudad. Las áreas interiores se van a identificar y delimitar de acuerdo con las condiciones generales que le otorgan cierta particularidad y/u homogeneidad a cada una de ellas:

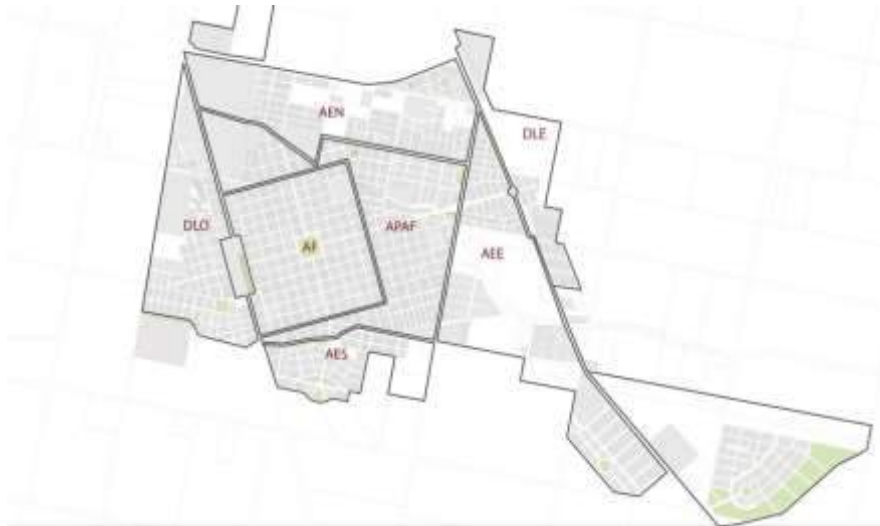
- Condiciones del tejido (trazado, parcelamiento, edificación, usos del suelo)
- Condiciones de ocupación
- Condiciones de infraestructura
- Presencia de grandes equipamientos
- Presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso

De acuerdo con la disposición del área fundacional y la presencia de los grandes ejes de la movilidad se identifican siete grandes áreas:

- el área fundacional.
- dos áreas perimetrales al área fundacional (ambas conforman una sola).
- tres áreas de borde, a continuación de las otras antes indicadas y, por último,
- dos áreas de desarrollo lineal, a lo largo de los grandes ejes de conexión regional en dirección sudeste - noreste.

Estas siete grandes áreas identificadas son las siguientes:

01	AF	Área Fundacional
02	EPAF	Expansión Perimetral al Área Fundacional
03	AEN	Áreas de Extensión Norte
04	AEE	Áreas de Extensión Este
05	AES	Áreas de Extensión Sur
06	DLO	Desarrollo Lineal Oeste del trazado ferroviario
07	DLE	Desarrollo Lineal Este de la RN 34



CIUDAD DE SUNCHALES. ÁREAS INTERIORES. Fuente: elaboración propia

En la medida que la ruta 34 se aleja del ejido urbano, el área de expansión este (AEE) toma distancia de las áreas de expansión del área fundacional (APAF). Estos sectores intersticiales resultantes (junto a otros vacíos interiores adicionales) fueron foco para múltiples acciones vinculados al objeto de esta presentación.

A esos espacios intersticiales, el Plan los enuncia de diferentes modos de acuerdo a su ubicación en relación a la planta urbana, la infraestructura disponible, la vocación de los mismos y/o su accesibilidad territorial. Así, aparecen los *DUF*, los *ZOI* y los *ARU*.

3- Descripción de la experiencia

Antecedentes en materia de planificación

Las primeras normas de planeación del territorio en Sunchales se remontan a la década de 1960, momentos en que a partir de la sanción del Decreto provincial N°7317/67 se exige a los gobiernos locales la realización de sus respectivos Planes Reguladores. Entrada la siguiente década, Sunchales avanza junto a la Universidad Nacional del Litoral en la conformación de un estudio tendiente a su ejecución, mas nunca llegó a ponerse en vigencia ni registrarse ante la administración provincia.

Más de una veintena de años más tarde, es a fines de la década de 1990 en que el tema del planeamiento territorial vuelve a ponerse en agenda de gobierno. Es así que se establecieron los Distritos de Urbanización Futura (DUF), áreas sobre la que se depositaron las expectativas de ampliación del tejido urbano futuro. No obstante, casi 10 años después, muy poco se había producido. La movilización de suelo se manifestaba de modo muy lento, presentándose escasos emprendimientos de subdivisión, a la vez que los vacíos intersticiales presentaban innumerables dificultades para consolidarse.

Con el ánimo de interceder ante esta realidad, una década más tarde, se sanciona la Ordenanza 1901/2009 la cual establece la *Tasa General de Inmuebles Suburbanos*,

hecho imponible que afecta al suelo ocioso. Pensada fundamentalmente para generar procesos de movilidad de suelo, abordó el aumento del monto a tributar por aquellas parcelas suburbanas periurbanas, y más fuertemente aquellas incluidas en los DUF, áreas priorizadas por el Municipio y por sobre todas las cosas usufructuarias del proceso de crecimiento, de las extensiones de los servicios de infraestructuras de redes y de las políticas oficiales territoriales.

La sanción de la Ordenanza 2318/1013, incorporó la figura de la cesión adicional por medio de la transferencia al municipio de un porcentaje de los lotes resultantes de la operación urbanística. También promueve la figura del *convenio urbanístico* para plasmar los múltiples puntos a acordar y que puedan establecerse entre el Estado y el desarrollador con el propósito de definir las obligaciones entre las partes en la concreción de la intervención.

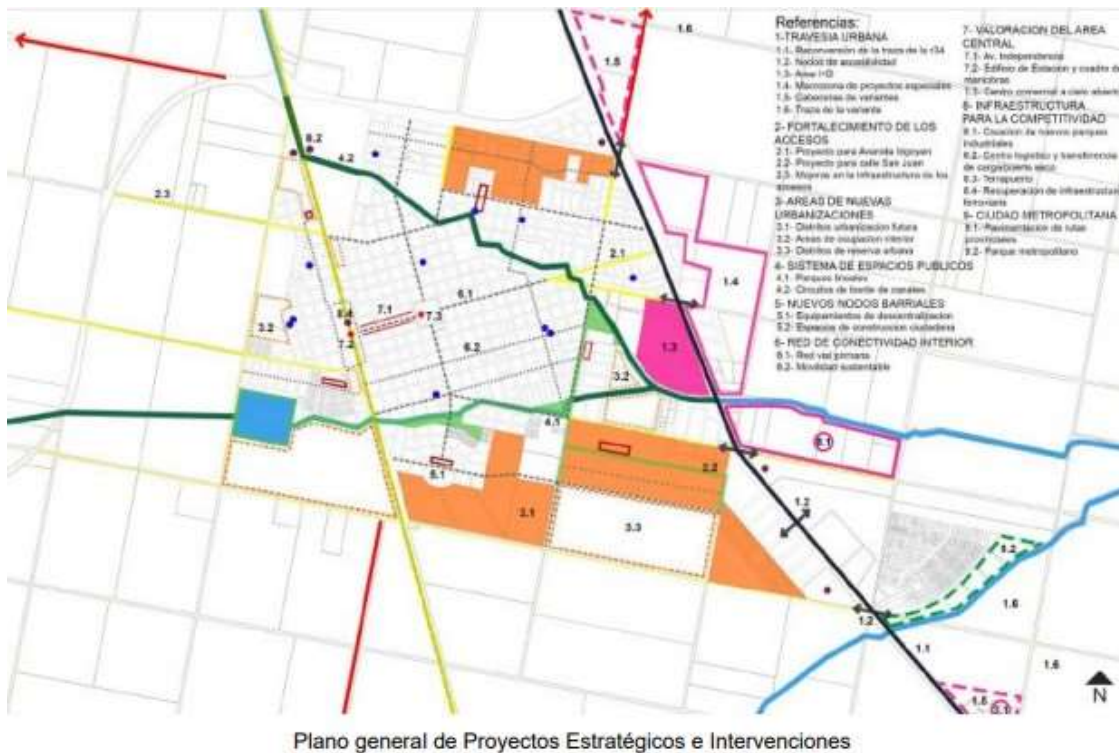
En ese proceso, en 2014 se sanciona la Ordenanza 2405, la cual que reglamenta la Ley 11273 y el Decreto 552; estableciendo áreas restrictivas para la aplicación de agroquímicos, lo cual “crea” un área de buffer entre ciudad y campo (200m-500m-3000m). Este periurbano, que comprende una superficie total de xx hectáreas, es sitio ideal para el desarrollo de una serie de proyectos y acciones.

La continuidad de normativas que regulasen las áreas de expansión se produjo con la sanción de la Ordenanza 2800, la cual fija nuevas categorías de suelo. Tal como lo recomendaba el Plan Urbano, se crearon nuevas clasificaciones de áreas de suelo: suelo Urbanizado, suelo Urbanizable, suelo No Urbanizable, suelo Suburbano y suelo Rural.

De este modo, los DUF dejaron de pertenecer al Área Suburbana y pasaron a conformar el Área Urbanizable, reflejando instrumentos promotores y restrictivos a los procesos de urbanización o de “engorde”, respectivamente.

Recientemente, se remitió al Concejo Municipal, el proyecto de ordenanza (Expte N° 1606) que crea la herramienta de Plan Especial.

El Plan Urbano Sunchales



El *Plan Urbano Sunchales* es la herramienta de planificación territorial que, con aportes de DINAPREM/ BID, desarrolló la Municipalidad y la comunidad de Sunchales durante 2017 y 2018.

Vale tener presente que el Plan reconoce los procesos de transformación del territorio y establece estrategias de actuación; el objetivo es contrarrestar los pasivos detectados y atender las demandas y exigencias que se van presentando.

Luego de los años atravesados por la pandemia, una serie de proyectos y acciones han recobrado impulso, lo cual amerita una revisión de los resultados obtenidos frente a las expectativas depositadas en el contenido del Plan.

El plan se constituye por los siguientes Proyectos, Programas e Instrumentos. (Para mayor información, ver anexo con el contenido completo del Plan)

LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE INTERVENCIÓN

Sobre la base a los objetivos planteados y al horizonte deseado, el Plan se impone organizarse en 3 líneas estratégicas sobre las cuales encausar sus acciones para alcanzarlos.

- L1 | Ordenamiento territorial sostenible

Sunchales articula estrategias de densificación, completamiento y expansión de su planta urbana, controlando el desarrollo en torno de la RN 34 y la RP280s, estableciendo innovadoras modalidades de gestión para la habilitación de nuevo suelo urbanizado con destino a la vivienda, los equipamientos y la producción.

- L2 | Integración urbana equilibrada

Sunchales disminuye la asimetría en el desarrollo de sus áreas interiores, mejorando la calidad del espacio público, incorporando los canales al paisaje de la ciudad y

superando la fractura que provoca el trazado ferroviario y vial en la lectura de la planta urbana.

- L3 | Competitividad e identidad local

Sunchales avanza en la construcción de una ciudad con producción diversificada y competitiva, consolidando su identidad y carácter emprendedor y de trabajo colaborativo entre el sector público y el privado, contribuyendo a reforzar el perfil productivo de la región.

El Plan Urbano de Sunchales entiende que la intervención en la ciudad está guiada por una idea de modelo territorial que expresa sintéticamente los principios y las directrices de ordenamiento. Esta actuación en el territorio obedece a entender que el Plan registra distintas situaciones en la organización y funcionamiento de la ciudad y a una multiplicidad de actores con demandas e intereses específicos. Por su lado, el Plan responde a una visión estratégica acerca de la transformación de la ciudad. Toda esta complejidad (situaciones urbanas y actores) supone reconocer la necesidad de implementar 3 tipos diferentes de herramientas para poner en práctica el proceso transformador que el mismo define e impulsa para Sunchales:

- Proyectos estratégicos para aquellos sitios del Distrito Sunchales que resultan de interés urbanístico para la transformación regional (de interés urbanístico por su ubicación y disposición en la planta urbana, extensión, estado de hecho y situación dominical, entre otras cuestiones);
- Programas de actuación para aquellas cuestiones o problemas específicos o particulares pero que involucran a la ciudad en su totalidad, y que, considerando la integralidad de la actuación del gobierno local en esa totalidad, interesa abordar y contribuir a resolver;
- Instrumentos de gestión que definen modalidades y criterios de actuación generales y particulares para los procesos de urbanización y construcción en el territorio de la jurisdicción municipal.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Los proyectos definidos para su incorporación al Plan, tienen el compromiso de actuar sobre elementos y sectores claves del territorio estructurando, ordenando y reorientando su funcionamiento, o estimulando la renovación del entorno inmediato del sitio donde se desarrollará.

Algunos de ellos se centran sobre grandes componentes territoriales mientras que otros abordan una serie de elementos urbanos que se ponen en relación a partir de estas intervenciones. En ciertos casos los proyectos dependen de inversiones desde otras esferas del Estado mientras que otros merecen una construcción de redes de cooperación institucional local.

Los proyectos estratégicos que se delinearon colectivamente para Sunchales son:

1. La travesía urbana
2. Los accesos
3. Las nuevas urbanizaciones
4. Los espacios públicos
5. Los nodos barriales
6. La red de conectividad interior
7. La valoración del área central
8. La infraestructura para la competitividad
9. La ciudad metropolitana

A su vez, estos proyectos se desagregan en otros más específicos o sub-proyectos, completando 28 intervenciones de variada escala y alcance.

INTERVENCIONES

A continuación, se aborda la descripción de los 9 proyectos propuestos y las sucesivas intervenciones que los conforman:

- Proyecto 1. La travesía urbana

1.1. Vía “Chente”

1.2. Puntos net

1.3. Plataforma global

1.4. Vidriera I+D

1.5. Portal de la travesía

1.6 La variante

- Proyecto 2. Los accesos

2.1. Yrigoyen, bulevar

2.2. San Juan, avenida

2.3. Los caminos, accesos: a) Montalbetti, b) Gabasio, c) Richieri, d) Balbín, e) General Paz, f) Circunvalación Sur, g) Circunvalación Oeste

- Proyecto 3. Las nuevas urbanizaciones

3.1. Los DUF (distritos de urbanización futura)

3.2. Las ZOI (zonas de ocupación interior)

3.3. Las ARU (áreas de reserva urbana)

- Proyecto 4. Los espacios públicos

4.1. Línea verde: a) Parque de la Travesía / b) Parque de la Represa / c) Parque de los Encuentros / d) Parque de los Gigantes Verdes / e) Parque del nuevo barrio.

4.2. Circuitos costeros (de costura): a) canal Norte / b) canal Sur / c) cañada Sunchales.

- Proyecto 5. Los nodos Barriales

5.1. Dominios .gob / .edu / .org: a) Enclaves PuntoGob / b) Centro Cívico / c) Nodo educativo I+D / d) Casa del Fundador / e) Nueva comisaría / f) Nodo San Juan / g) NIDO / h) Encuentros / i) Nodo Sur / j) Jardines municipales.

5.2. Foros cívicos

- Proyecto 6. La red de conectividad interior

6.1. La primaria: a) Güemes – Gral Paz / b) Rafaela / c) Lainez / d) Falucho / e) Moreno / f) R. Argentina / g) creación del “eje Estructural Oeste” / h) apertura paso a nivel Lainez / i) puente J. V. González.

6.2. Movilidad “a pedal”: j) circuitos con accesibilidad universal garantida / k) red de ciclovías / l) senderos pedestres saludables / m) recorridos seguros / n) áreas peatonales.

- Proyecto 7. La valoración del área central

7.1. Rambla Laprida

7.2. Sunchales conectado

7.3. Centralidad ampliada

- Proyecto 8. La infraestructura para la competitividad

8.1. Polo productivo

8.2. Puerto seco

8.3. Terrapuerto

8.4. Territorio sobre rieles: a) Playa de maniobras y trazado de vías del NCA a SanCor CUL / b) Operatividad de la línea del Belgrano Cargas / c) Recuperación de la parada del tren de pasajeros en Estación Sunchales.

- Proyecto 9. (9.1. – 9.2. – 9.3.) La ciudad metropolitana

9.1. Km “0”

9.2. Parque del agua

9.3. Compromiso verde

PROGRAMAS DE ACTUACION

Estos programas son:

1. Programa de protección y saneamiento ambiental
2. Programa de completamiento de servicios e infraestructuras
3. Programa de puesta en valor de los espacios de ciudadanía
4. Programa de integración barrial
5. Programa de valoración del patrimonio histórico y arquitectónico

LOS INSTRUMENTOS DEL PLAN

- Normas urbanísticas generales (Código Urbano)
- Normas particulares en áreas de completamiento o expansión (ZOI / DUF)
- Normas para parcelas de reserva (MZSE / MZPE / MZR)
- Planes especiales para áreas urbanas vacantes
- Planes de detalle

- Normas tributarias
- Instrumentos de gestión
- Normas sobre infraestructuras
- Indicadores de seguimiento
-

Avances del Plan

A continuación, se describirán los proyectos, operaciones, programas y normativas que se proponen desde el Plan y expondrá su complementariedad con otras acciones en ejecución -o en proceso de ser ejecutadas- por parte del gobierno local.

En ese sentido, el presente desarrollará una descripción de aquellas operaciones establecidas en el Plan que han mostrado grado de avance. Adicionalmente expondrá el impacto específico de cada operación y el impacto sinérgico que la sumatoria de las intervenciones genera, evidenciando que la complementariedad de operaciones impacta con mayor eficacia sobre el territorio.

A/ PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Proyecto 1- La Travesía urbana.

1.1.- El proyecto Vía “Chente” se refiere a la transformación de la ruta nacional N° 34 como una avenida de atravesamiento urbano y a la imagen que debe transmitir. Este proyecto se vio impulsado por la recuperación del ritmo de obra por parte de Vialidad Nacional. A la vez, el gobierno local realizó gestiones para la concreción de la pavimentación de las calles de borde (Bolivia, Uruguay-Ecuador, etc.) con vistas a que se constituyan en colectoras y/o salidas seguras hacia las calles barriales. El mismo ha sido ya licitado y se encuentra en estado de confección de proyecto ejecutivo.

1.2- Puntos Net aborda los encuentros entre la Travesía y las avenidas de atravesamiento. La semaforización actual, si bien es provisoria por el tiempo que demande la obra, es una acción concreta con vistas a resolver la coyuntura de esos enclaves.

Proyecto 2- Los accesos.

2.1- Yrigoyen, bulevar: Luego de la construcción de la “explanada de acceso” y el Puntogob Yrigoyen, sumado a la renovación del sistema lumínico con artefactos led, se inició el diseño de un proyecto integral de la avenida en concordancia con las recomendaciones del Plan bajo la idea de ser transformado en un bulevar escénico.

2.2- San Juan, Avenida: esta arteria ha sido intervenida con nueva iluminación, con columnas y artefactos bajo estándares de proyecto definitivo. A la vez, se ha realizado una consulta con la Cámara de Transportes para el diseño de una solución a la intersección con calle Güemes.

2.3- Los caminos, accesos: El convenio urbanístico con el Grupo Sancor Seguros permitió la consolidación de un tramo (reducido y acotado) de la Circunvalación Sur. Por otra parte, la pavimentación de calle Balbín fue presentada para su financiamiento con los fondos de 2021 del programa provincial “Incluir”, aún a la espera de novedades.

Proyecto 3. Las nuevas urbanizaciones.

Este Proyecto procura definir el crecimiento urbano (como completamiento o expansión) con el menor consumo de suelo y promoviendo el ahorro de recursos.

3.1- Las zonas de urbanización futura (ex DUF): El Plan Especial San Juan Sur (Expte. N° 1606 del CM) aborda, precisamente, una de las áreas de expansión en suelo urbanizable.

3.2- Zonas de Ocupación interior: El IDT se encuentra desarrollando la propuesta para el plan correspondiente al Lote 29 (ZOI 3.2, pág. 69) siguiendo las mismas operatorias y lineamientos de un Plan Especial.

3.3- Zonas de reserva urbana: El Plan Especial para el lote 29 contempla una de estas zonas de reserva.

Proyecto 4. Los espacios públicos.

Este proyecto es pilar para la creación de más y mejores espacios públicos como oferta para el encuentro comunitario.

4.1- Línea verde: Existen importantes avances tanto con el Parque del Agua (4.1.b) como con el Parque del nuevo barrio (4.1.e). El primero corresponde al Parque Municipal a crearse en barrio Moreno (Expte. N° 1293 del CM), contemplando una superficie de casi 3 hectáreas. El parque comprenderá 4 sectores ya en proceso de ejecución: la plaza institucional, el jardín botánico, el área social y el sendero biológico.

A la vez, el Plan Especial San Juan Sur (Expte. N° 1606 del CM) contempla la creación del Parque Malvinas Argentinas (4.1.e) como proyecto basado en la sumatoria de las superficies a cederse en concepto de espacios verdes por parte de las urbanizaciones.

El Parque de la Travesía (4.1.a) conocido como Parque Lineal en B° Villa del Parque, ha sido foco de recientes inversiones para el Presupuesto Participativo Barrial mientras se espera la culminación de las tareas de la traza en la ruta.

4.2- Circuitos costeros. El sendero biológico del Parque Municipal, se convierte en el inicio de un recorrido a orillas del canal de desagüe Sur que vinculará la ciudad en sentido E-O (por el propio sendero) y N-S (cosiendo los bordes) desde el extremo Oeste del barrio Moreno hasta el corazón del barrio 9 de julio. Incorpora las áreas de regulación hídrica y espacios verdes creados por las urbanizaciones al sur del canal Sur.

Proyecto 5. Los nodos barriales.

Para sostener y alentar las identidades barriales, este proyecto se funda principalmente en aquellos sectores con mayores desequilibrios socioespaciales.

5.1- Dominios .gob / .edu / .org: (equipamientos de descentralización)

En el extremo de avenida Yrigoyen se localizó un nuevo Puntogob.

El Centro Cívico (5.1.b) tiene proyecto desarrollado y presentado ante diversas dependencias gubernamentales.

La Nueva Comisaría (5.1.e) está en plena construcción. Luego de la conclusión de la primera etapa, actualmente se está ejecutando su ampliación hasta 120m² cubiertos.

La Casa del Fundador (5.1.d) finalmente dio cobijo a Museo Basilio Donato, cuyas actividades y proyectos potencian las oportunidades del barrio Moreno y reequilibran la ciudad.

Nodo educativo I+D (5.1.c) refiere al enclave de R34 y Av. Delloni. Allí se ha habilitado el EDI (Edificio de Diálogo Interreligioso) y por convenio público-privado se está construyendo el edificio anexo.

Recientemente, hecho sumamente trascendente para la historia de la ciudad, la UNL ha recibido la escritura traslativa e dominio de un lote de 3700m2 para la futura Sede Regional de la prestigiosa casa de estudios.

5.2- Foros cívicos: Como parte de las intervenciones en espacios públicos para el fomento de eventos que construyan ciudadanía, se ha abordado la implementación de puntos peatonales (Ord. N° 2971/21) como ser calle R. S. Peña, Liniers, Antártida Argentina y otras.

El Parque de los Encuentros (5.2.h) se ha convertido en un punto habitual para la realización de todo tipo de eventos, festividades, celebraciones y ferias, a la vez que es hoy un espacio recreativo de calidad.

La ejecución de la llamada Explanada Cívica (5.2.b), sumado a la rambla en Bv. Belgrano (Presupuesto Participativo Barrial, B° Centro) desde la plaza Libertad hasta el Centro Cívico se constituye en una intervención transformadora para la práctica de actos, marchas y otras expresiones ciudadanas.

Proyecto 6. La red de conectividad interior.

6.1- La primaria. El proyecto de calle Falucho (6.1.d) se encuentra presentado ante Argentina Hace, a la espera de aprobación.

República Argentina (6.1.f) se ha extendido a través de la concreción de una serie de proyectos. La urbanización en el Lote 21 (Solaro) habilitó un tramo pavimentado, mientras que el Parque Habitacional (Lote 28) habilitará un trayecto con calzada de cordón cuneta.

Calle Lainez (6.1.c) ha tenido una serie de intervenciones para mejorar su funcionamiento vial a la vez que se le incorporó iluminación con artefactos led.

6.2- Movilidad “a pedal”. La creación de la “zona calma” (Ord. N° 2971/21), la ejecución de un sinnúmero de rampas de accesibilidad universal, la creación de los primeros 1.000 metros de recorrido con losetas guía, la definición de los Caminos Seguro Escolares (Ord. N° 2971/21), y otras medidas menores constituyen los avances más significativos de esta operación.

Para el Presupuesto Participativo Barrial 2022 del B° Colón se propuso la concreción de la primera traza de ciclovía en calle Rafaela, sin embargo no resultó ser la propuesta votada por las y los vecinos.

Proyecto 7. La valoración del área central.

7.1- La rambla: La construcción del paseo en el cantero central de la Av. Independencia como una suerte de rambla, constituyó un hito iniciático y un potente dinamizador de la actividad comercial del área central y en particular del rubro gastronómico a partir del periodo pandémico.

7.2- Sunchales conectado: Esta intervención pone el énfasis en la transformación del cuadro ferroviario. Si bien la Plazoleta René Favaloro es un punto de altísimo interés ciudadano y el paseo de las Artes (sito en Parque Loyola) ha sido recientemente apadrinado por una empresa que le ha incorporado valiosos aportes, éstas se localizan sobre la mitad Este del predio. El desafío es operar fuertemente sobre la mitad Oeste.

7.3- Centralidad ampliada: El proyecto de la rambla en Av. Independencia, la creación de la Zona Calma, la redefinición de las restricciones al tránsito pesado (Ord. N° 2971/21) y otras medidas menores, apuntan a fortalecer las localizaciones comerciales, institucionales y financieras en el área central.

Adicionalmente, el IDT está elaborando la actualización del Código Urbano. Una serie de reuniones con arquitectos locales tuvo el propósito de abordar conversaciones en torno a la ratificación o rectificación de los indicadores urbanísticos del área central con vistas a compatibilizar la normativa vigente con el objetivo de este punto.

Proyecto 8. Infraestructura para la competitividad.

8.2- Puerto seco: El proyecto del Centro logístico y transferencia de cargas ha sido presentado y priorizado como proyecto estratégico en el ámbito del Área Metropolitana Rafaela. Se esperan novedades.

8.4- Territorio sobre rieles: En el año 2019 se ha recuperado la parada del tren de pasajeros (8.4.c), hecho no menor que da por finalizado un periodo de varios lustros sin posibilidad de viajes en tren desde la ciudad.

Proyecto 9. La ciudad metropolitana

9.1- Km "0": Se han realizado sucesivas gestiones para la pavimentación de las rutas provinciales N° 13 y N° 62.

En el caso de la ruta provincial N° 280s, se han iniciado gestiones para la refuncionalización de la misma en el tramo urbano con la incorporación de iluminación y dársenas de desaceleración.

B/ PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

1- Programa de protección y saneamiento ambiental:

Bajo el programa municipal Compromiso por los 10.000 árboles, ya se llevan plantados más de 4500 especies con la participación de vecinas y vecinos, instituciones y empresas.

Forestación con Participación (Ord. 1530/04) continúa siendo un instrumento valioso para incrementar las infraestructuras verdes y fomentar el compromiso ciudadano para su cuidado.

Futuros avances: plan de arbolado – control sobre explotación minera - cuidado fuentes de agua de fumigaciones y otras aplicaciones.

2- Programa de completamiento de servicios de redes de infraestructuras:

El tendido del Gasoducto Regional Centro 2 se encuentra ejecutado, solo restando temas administrativos para su puesta en funcionamiento. Una vez habilitado, se podrá avanzar en la ejecución de las redes domiciliarias que ya se encuentran proyectadas y así incorporar varias centenas de viviendas al sistema luego de varios lustros.

La extensión de la red domiciliaria se referencia en 2 exptes. diferentes de ENOHSA. Uno de ellos comprende 4 sectores barriales, el cual se encuentra en plena ejecución. El segundo, también se encuentra con aprobación Nivel 4 en ENOHSA (4 de 5 niveles), para lo que será necesaria la ejecución previa de la colectora cloacal Sur, la cual se encuentra con una aprobación a Nivel 4 en ENOHSA.

La ejecución de estas 3 obras permitirá lograr una cobertura del 100% del ejido urbanizado.

La concreción del Parque Habitacional Sunchales (332 lotes con servicios por Plan Nacional de Suelo) comprende sendas obras de extensión de las redes de agua potable y energía eléctrica, aportando un excedente dotacional como oferta para los

futuros procesos de expansión urbana que se realicen en el sector sudeste de la ciudad.

Futuros avances: - Plan de infraestructuras

3- Programa de puesta en valor de los espacios de ciudadanía:

Desde el año 2016, se han incorporado 13 nuevos espacios verdes públicos al patrimonio municipal, muchos de ellos ya con ejecución de equipamiento incluido. Además, una veintena de plazas tuvieron un variado grado de intervención.

Para cumplir con los objetivos del programa, se han firmado 3 nuevos convenios de padrinazgo logrando un total de 10 espacios bajo ese formato.

Futuros avances: Atender las necesidades fitosanitarias del arbolado

4- Programa de integración barrial:

Con el proyecto de ordenanza de nuevos límites de jurisdicciones barriales (Expte N° 00847) y creación de nuevo barrio (Expte N°1644) se crea el 10° barrio y se reconfiguran algunos de ellos con el propósito de equilibrar el acceso al equipamiento disponible en cada jurisdicción y lograr mejor cohesión entre fragmentos de la ciudad.

La consolidación de las prácticas de Presupuesto Participativo, las Asambleas Barriales y la creación del Consejo Participativo Barrial promueven la construcción de un espacio público integrador como expresión social de las relaciones democráticas en la ciudad.

La reapertura del Museo Basilio Donato en la Casa del Fundador, la creación del Parque Municipal y la plaza saludable en la intersección de Richieri y Moreno son potentes operaciones de reequilibrio E-O.

5- Programa de valoración del patrimonio histórico y arquitectónico:

En la actualidad, la Coordinación de Cultura y Promoción Territorial se encuentra avanzando en la firma de convenio con la UNL para la investigación y catalogación de los hitos patrimoniales, a los fines de especificar los atributos a preservar.

Futuros avances: - Proteger patrimonios domésticos- Divulgar atributos patrimoniales

C) INSTRUMENTOS DEL PLAN:

El capítulo *Instrumentos del Plan* establece aquellas herramientas jurídicas y/o administrativas a revisar, actualizar o proponer. Entre ellas se destacan las de Normas Urbanísticas (Código Urbano), Normas Particulares y Planes Especiales (pág. 85).

Para abordar el primero de los puntos, el IDT desarrolló encuentros y conversaciones con arquitectos locales con el fin de analizar los particulares indicadores urbanísticos que se encuentran vigentes según la ordenanza N° 1294/099 y sus actualizaciones. Así se conversó sobre la pertinencia de los actuales valores de FOS y FOT como también la necesidad de incorporar otros, como el caso del FIS o la Densidad. Luego se retomará este tópico.

Para el abordaje de los otros puntos, luego de una serie de encuentros con los dueños de la tierra a afectar, se presentó un Proyecto de Ordenanza que establece la creación de la figura del Plan Especial, a la vez que define el Plan Especial San Juan Sur (Expte. N° 1606 y en discusión ampliada en el seno del IDT).

Otro de los instrumentos de gestión que enumera el Plan es figura de las Normas tributarias (pág. 85): La ordenanza N°2989/22 incorpora modificaciones en su articulado referido a la Tasa General de Inmuebles, algunas ellas como reflejo de las consideraciones aportadas por el IDT con motivo de lograr mayor equidad tributaria.

El punto Normas sobre Infraestructuras (pág. 85) también ha sido abordado. El proyecto de Plan Especial San Juan Sur establece la prohibición de tendidos de alta y media tensión de energía aéreas dentro del área que el mismo regula, como primer impulso hacia la extensión de la regla a todo el ejido urbano.

D/ INDICADORES DEL PLAN

- a) Crecimiento anual de la planta urbana
Tasa anual de crecimiento del suelo urbano.
- b) crecimiento de la planta urbana por tipo de urbanización
Tasa anual de crecimiento según tipo de urbanización
- c) Cambios de uso de suelo rural
Variación del tipo de actividad en los usos productivos rurales
- d) Infraestructuras y servicios
Mide completamiento de la dotación infraestructural
- e) Espacios verdes públicos
Suelo destinado a nuevo espacio público
- f) Equipamientos públicos
Mide la incorporación de edificios con ese destino
- g) Condiciones de viviendas
Censa la cantidad de viviendas según estándares
- h) Infraestructura para el desarrollo productivo
Mide incorporación de superficie destinada a suelo productivo
- i) Crecimiento comercial de arterias urbanas troncales
Mide impacto de las intervenciones en arterias comerciales

5- Conclusión

Los “pactos locales” que Boisier (1997) señala como los nuevos actores de los territorios, son organizaciones comandadas por una gerencia local (gobierno, agencia de desarrollo, etc. en el caso de Sunchales bien podría ser el IDT) que atienden los múltiples intereses de los agentes territoriales. A partir de la experiencia de varias ciudades y comunidades mundiales, han demostrado ser una eficiente herramienta de planeación por medio de la cual se fijan -entre otras variables- las estrategias para la producción de bienes públicos locales, infraestructuras de redes, servicios urbanos y otro tipo de iniciativas de orden social o ambiental, bajo el marco en un proyecto territorial integral.

Debidamente validado por la participación comunitaria, el *Pacto* -en este caso el *Plan Urbano Sunchales*- opera como un proyecto político que delinea, fija y coordina las decisiones de los actores locales y se torna un instrumento útil para la validación de los consensos (R. Jordán y F. Livert - Aquino, 2009), reflejando en él, el compromiso recíproco entre el poder público y los ciudadanos, donde el primero debe respetar la libertad individual, promover la participación y oír las opiniones divergentes y los segundos contribuir con su participación en el ámbito público, haciendo los aportes necesarios para enriquecerlo.

Recuerda Julio Alguacil, que en tiempos de la “polis”, los habitantes se convertían en ciudadanos “más allá de los estrechos vínculos de parentesco ligados al dominio de la adscripción a la tierra” (2008:51). La imagen del ciudadano que este autor se plantea comprometido con la construcción de su propio destino al practicar sus derechos y deberes políticos es la misma que este trabajo quiere plantear como vital para que ciudades como Sunchales consolide un modelo de desarrollo sostenible.

Los actores locales son aquellos agentes del territorio que se explican a partir de su base estructural, la representatividad que construyan y las capacidades que poseen para formular estrategias. Son unidades reales de acción, tomadores y ejecutores de decisiones con incidencia en la realidad local. (Pirez, 1995)

6- Replicabilidad

¿Cómo pudo el gobierno de Sunchales auspiciar la participación ciudadana responsable?

¿Qué herramientas pudo poner a disposición de la ciudadanía para fortalecer los compromisos participativos? ¿Cómo pudo asumir el rol de *agente* para comandar estos procesos?

Existe un abanico de acciones que los Municipios pueden poner en práctica. La implementación de modelos de gobernanza es una acción que permite crear mejores posibilidades de acceso ciudadano pleno, la que implica una ampliación del espacio público facilitando, así, la práctica ciudadanía. A través de prácticas democráticas de gobierno abierto, el municipio de Sunchales pudo promover la creación de más sociedad, difundir conciencia sobre las responsabilidades de los individuos y la formación de acuerdos cívico-políticos; a su vez, a partir de la ejecución de los primeros proyectos del *Plan Urbano* y el libre uso de los bienes incorporados potenció el debate para la construcción de espacios de participación directa con miras a la proyectación de nuevos bienes públicos locales (Consejo Asesor del IDT, grupos de discusión entre el Coordinador del IDT y profesionales locales, Presupuesto Participativo Barrial, Consorcios Vecinales entre otros).

El ejercicio de ciudadanía se practica en todo tipo de espacios, pero es significativamente más participativo en los ámbitos públicos abiertos y dentro de los equipamientos de usos colectivos construidos con fondos de inversión pública, previamente definidos a través de talleres comunitarios u otro tipo de sistema de participación ciudadana persiguiendo los objetivos del *Plan Urbano*. De ese modo se crea una suerte de práctica circular que genera sinergias y se retroalimenta.

Socialmente validado y adecuadamente representados por las decisiones públicas, el *Plan Urbano* está contribuyendo a la configuración de un marco social y político de estabilidad, con un perfil de competitividad cívica que favorece el propio desarrollo. De hecho, la cohesión social y la estabilidad política son vistas cada vez más como un recurso valioso. Si la ciudad como hecho colectivo es el lugar donde se construye la ciudadanía, la ciudad se constituye en el ámbito en donde el ciudadano ejerce su derecho a participar de las decisiones que lo afectan, según la Agenda para el fortalecimiento de la gobernabilidad local en América Latina. (PNUD, 2004). En medio de esas perspectivas, el *Pan Urbano* se sigue planteando como el “contenedor” de los lineamientos para la ordenación de un territorio, surgido de la participación, el consenso y el debate, es decir, la de la gobernanza para lograr un territorio más democrático, una democracia más participativa y una participación de

la comunidad más igualitaria.

Anexo.

Tasa General de Inmuebles Suburbanos:

<https://concejosunchales.gob.ar/normativa-local-detalle.aspx?id=2118>

Modificación Ord. 1294 (incorpora cesiones adicionales):

<https://concejosunchales.gob.ar/normativa-local-detalle.aspx?id=2868>

Mayor aprovechamiento de altura:

<https://concejosunchales.gob.ar/normativa-local-detalle.aspx?id=3276>

Plan Especial (Epte N° 1606)

<https://concejosunchales.gob.ar/proyectos-estado-parlamentario.aspx>

Plan Estratégico para el Desarrollo Urbano Territorial de Sunchales (Plan Urbano)

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/secretaria-desarrollo-territorial/dnpet/biblioteca-de-planes/planes-locales/santa-fe/parte1>

Bibliografía

- Alguacil Gómez, J. (2008) *Espacio público y espacio político. La ciudad como el lugar de las estrategias de participación*. Universidad Carlos III, Madrid, España. Revista Polis nº20. p. 51-65. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/n44-ajalg2.pdf>
- Boisier, S. (1997). *El vuelo de una cometa. Una metáfora para una teoría del desarrollo territorial*. Revista Eure (Vol. XXIII, Nº 69), pp. 7-29, Santiago de Chile.
- Brenna, M. et al. (2018). *Plan Estratégico de Desarrollo Urbano y Territorial. Municipalidad de Sunchales*.
- Jordám, R y Livert-Aquino, F. (2009). Guía para decisores. Externalidades en proyectos de infraestructura urbana. CEPAL.
- Pirez, P. (1995) Actores sociales y gestión de la ciudad. RNIU, México. Versión parcial de la ponencia presentada en la Comisión 12: "Ciudades latinoamericanas: modernización y pobreza" del XX Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología, México, 2 al 6 de octubre de 1995.
- PNUD (2004) Agenda para el fortalecimiento de la gobernabilidad local en América Latina. Bogotá.
- Zucchetti, A, Hartmann, N, Alcantara, T, Gonzales, P, Cánepa, M, Gutierrez, C (2020). Infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza para la adaptación al cambio climático. Prácticas inspiradoras en ciudades de Perú, Chile y Argentina. Plataforma MiCiudad, Red AdaptChile y ClikHub

Algunos vínculos que dan cuenta de los avances enunciados:

- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=1000-arboles>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=escuelaagroecologica>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/convocatoria-del-programa-forestacion-con-participacion>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/plan-nacional-suelo-urbano-y-sunchalote-avanzan-las-gestiones-municipales>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/toselli-propone-crear-un-parque-municipal-con-el-nombre-gobernador-miguel-lifschitz>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/comienzo-obras-en-parque-municipal>

- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/plan-desarrollo-avanza-el-proyecto-ganador>
- <https://concejiosunchales.gob.ar/Archivos/Link/link.3976.1160DEM.pdf>
- <https://www.sunchales.gob.ar/?q=content/se-inauguro-la-avenida-independencia>



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.10.03 13:39:20 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.10.03 13:39:20 -03:00



1. Banco de Tierras y Gestión del Hábitat Para Nono, Programa “Nono mi Tierra”
2. Breve resumen de la experiencia o proyecto (hasta 500 palabras).

El programa Nono mi tierra busca garantizar el acceso a la tierra a los jóvenes y familias del pueblo que hoy sufren el Déficit Habitacional en gran parte generado por el proceso de Gentrificación, en el que la población que se muda de las grandes ciudades tiene mejores condiciones económicas y el mercado inmobiliario atento a esto, regula los valores generando que la población originaria se vea impedida de acceder a la tierra para edificar su vivienda.

Es por esto que se propone la generación de un banco de tierras a través de este programa ya que en el pueblo no existen tierras fiscales, donde se las pueda destinar a la generación de programas de vivienda y/o lotes con acceso a los servicios y en cercanías de la planta urbana, para evitar el desarraigo de estos grupos de la actual población que se ve obligada a emigrar hacia poblados vecinos donde el valor de la tierra todavía no ha sufrido los incrementos propios generados por la especulación inmobiliaria.

Fin, objetivos y Propósitos: Acceso a la tierra y condiciones dignas de hábitat por parte de los vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos. Promover el acceso universal a la tierra, la vivienda y las infraestructuras básicas, respetando el patrimonio cultural y ambiental de la localidad, proyectando la ocupación del territorio de forma estratégica.

Actividades que se desarrollan en el programa:

- 1- Relevamiento y Valuación inmobiliaria de la tierra (vinculado al Catastro).
- 2- Obtención de tierras aptas para fraccionamientos sociales en sectores estratégicos que garanticen la provisión de servicios básicos a corto plazo.
- 3- Identificación de los grupos sociales destinatarios del Programa. Priorización de beneficiarios.
- 4- Elaboración de la normativa relativa a los procedimientos de inscripción y adjudicación de tierras a beneficiarios.
- 5- Gestión interinstitucional de promoción de hábitat. -



3. Contexto en el que se implementó o en el que se prevé implementar (problema/s existente/s, antecedentes, breve caracterización de la situación, magnitud del problema, territorio que abarca, etc.).

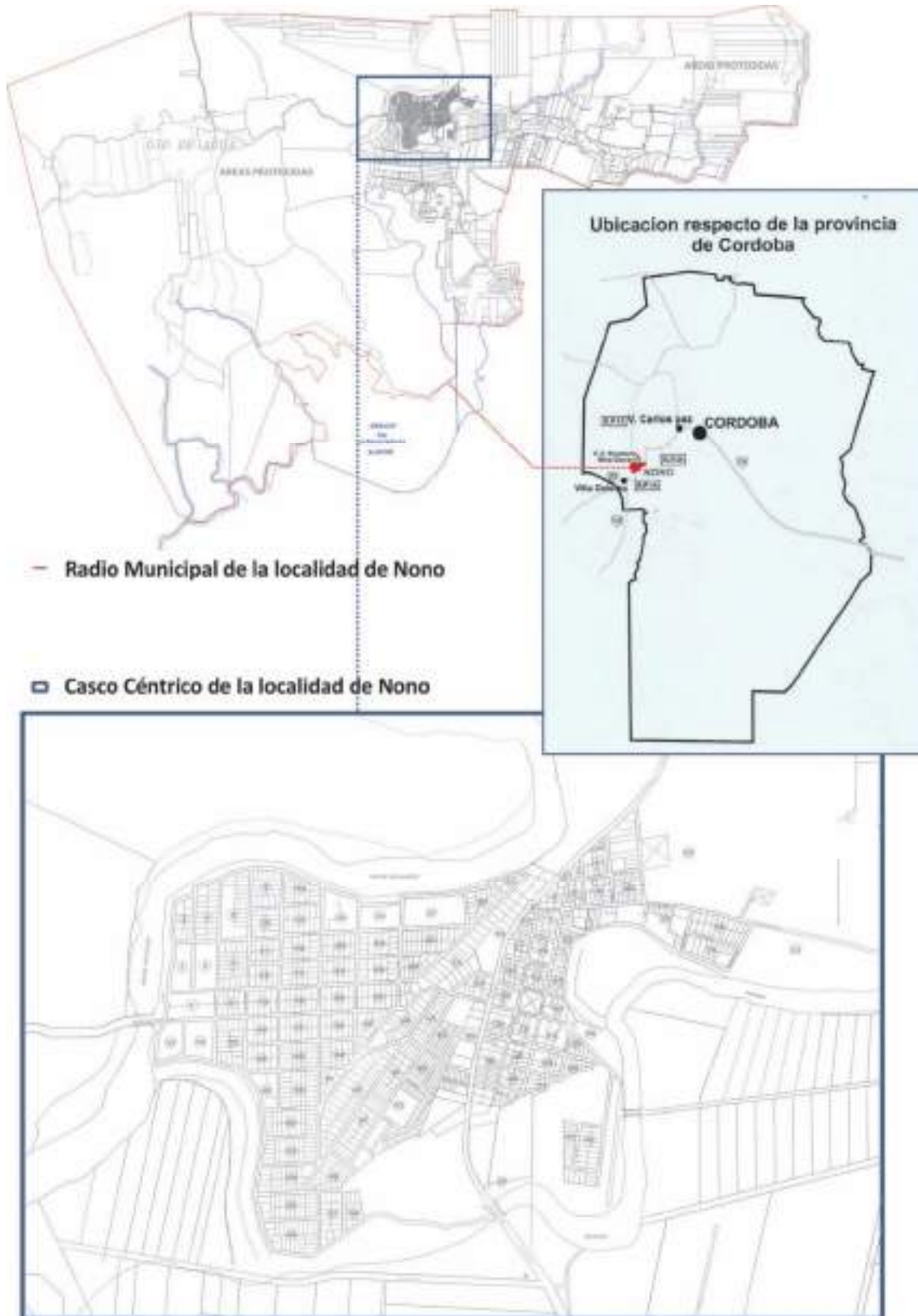
La Localidad de Nono se encuentra en el Departamento San Alberto, en el Valle de Traslasierra de la Provincia de Córdoba, a la vera de la Ruta Provincial Nº14, a unos 155 km de la Capital provincial y 5km al sur de la localidad de Mina Clavero.

Esta localidad es atravesada por dos hermosos ríos, el Río de los Sauces y el Río Chico de Nono, contando además con el Arroyo Los Sanjuaninos y otros arroyos afluentes de los dos ríos, completan una hidrografía que le da vida a la zona. Tiene una importante actividad turística. Cuenta con grandes campings, hoteles y un sinnúmero de complejos de cabañas.

La población permanente es en la actualidad de 4.500 habitantes, alcanzando unos 12.000 en plena temporada gracias a las plazas en casas de veraneo, hoteles, cabañas y los campings que se ubican cercanos a las orillas de sus ríos.

En los últimos 17 años se ha dado una migración importante desde las grandes ciudades de personas que han elegido el valle de Traslasierra para escapar y poder tener una vida más tranquila, la mayoría de estas personas venían de vacaciones y a lo largo de los años se enamoraban de lugar y se disponían a vender sus propiedades en las ciudades y comprar lotes en las afueras del pueblo buscando esa paz que les brinda el paisaje serrano y la amplitud del campo, otros comenzaban invirtiendo en lo que sería su casa de vacaciones y luego la transformaban en residencia permanente. Esta situación sumada a la posibilidad de comprar lotes no muy grandes y poder construir cabañas para obtener un gran rédito económico, generó que los terratenientes comiencen con una especulación inmobiliaria que provocó desorden y favorecida por la falta de control en la construcción sobre estas zonas semirurales, perjudicó el entorno natural, debido a la falta de planificación para reducir el impacto ambiental de estos emprendimientos.

El municipio no contaba con un radio municipal (hoy el radio aprobado entre los años 2016 y 2017 es de 14 mil hectáreas) y un código de edificación el cual solo aplicaba en su centro urbano muy acotado, dada la extensión del territorio del pueblo, dificultaron la tarea de lograr un control y/o planificación en las zonas mas rurales, principales centros apuntados para la expansión de la mancha urbana.





Todos estos factores hicieron que los valores del suelo se dispares desmedidamente, inclusive en zonas rurales donde históricamente el valor del suelo era muy bajo, (se propone realizar una valuación inmobiliaria del suelo en toda la extensión del pueblo) ya que en ocasiones comprando fracciones mínimas los inversionistas veían la posibilidad de construir un complejo de múltiples cabañas sin tener en cuenta el daño ambiental y hasta socio-cultural que esta sobrepoblación, sin planificación podía causar.

Las primeras alertas se comenzaron a percibir desde la segunda década de los 2000 y fue evidente que si no había un cambio en este sentido, el principal recurso del pueblo, El Natural, se iba a perder o sufrir daños irreparables, y con él también la principal actividad económica, el turismo, fue por esto que se inició un proceso de ordenamiento territorial comenzando con la determinación y sanción por ley del radio municipal y luego con el código urbano y de edificación donde se establecen zonas con distintos porcentajes de edificabilidad, que van bajando la densidad poblacional a medida que uno se aleja de la zona central y de los servicios, y se mete en terreno más virgen por decirlo de alguna manera.

Esta acción todavía no se ve reflejada en los precios del suelo, y hasta que esto suceda es necesario asistir al lugareño para brindarle acceso a la tierra y que no se vea obligado a emigrar a poblados vecinos o a zonas rurales alejadas de los servicios, donde una oferta inmobiliaria más accesible sea su única posibilidad de tener una vivienda propia. Asistir también a los que se vieron sin otra opción que la de hacinarse edificando muchas veces informalmente en los mismos lotes donde su familia tiene su casa, generando condiciones de baja calidad de vida, en un lugar como el nuestro dónde se puede aspirar a mucho más.

Es por esto que desde la Dirección de Planeamiento proponemos el programa denominado "Nono Mi Tierra" que nos permita como municipio garantizar el acceso a la tierra a los jóvenes de nuestro pueblo de sectores de bajos y medianos ingresos para contenerlos y así puedan quedarse en su lugar evitando el desarraigo y la tristeza de abandonar el lugar que los vio crecer. Asistir en la materialización de la vivienda, el acceso a los servicios básicos, los equipamientos sociales y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto a los rasgos culturales y simbólicos de cada comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y del rural



4. Descripción de la experiencia o proyecto: objetivos, en qué consistió la política / instrumento aplicada o en qué consiste el proyecto que se plantea, actores, áreas de gobierno y recursos involucrados, área de influencia, cómo se instrumentó o se prevé instrumentar, período de tiempo en el que se implementó -si aplica- (incluir mapas, gráficos, fotos y otros materiales que permitan ilustrar mejor la experiencia o proyecto presentado).

Fin, Objetivos, propósitos: Acceso a la tierra y condiciones dignas de hábitat por parte de los vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos. Promover el acceso universal a la tierra, la vivienda y las infraestructuras básicas, respetando el patrimonio cultural y ambiental de la localidad, proyectando la ocupación del territorio de forma estratégica.

Actividades que se desarrollan en el programa:

- 1- Relevamiento y Valuación inmobiliaria de la tierra (vinculado al Catastro).
- 2- Obtención de tierras aptas para fraccionamientos sociales en sectores estratégicos que garanticen la provisión de servicios básicos a corto plazo.
- 3- Identificación de los grupos sociales destinatarios del Programa. Priorización de beneficiarios.
- 4- Elaboración de la normativa relativa a los procedimientos de inscripción y adjudicación de tierras a beneficiarios.
- 5- Gestión interinstitucional de promoción de hábitat. -

Productos: bienes y servicio que provee el programa. El Estado Municipal adquirirá tierras y realizará los procedimientos legales y técnicos para lograr realizar un fraccionamiento de características sociales, sustentable y adecuado urbanística y ambientalmente. Por su parte los destinatarios, una vez que el municipio obtenga la posesión de las tierras, se inscribirán y a través de un plan procedimental se determinarán las formas y prioridades de adjudicación. En este plan se detallarán los sistemas de adjudicación determinando si se realizará parcialmente o totalmente mediante financiación a largo plazo.

Recursos/Presupuesto: Surgirá una vez definido por el Consejo de Tasaciones Provincial el valor de las tierras a adquirir por el municipio.-



Inserción Institucional: Organigrama:



En este momento nos encontramos en la instancia de Generación de Banco de Tierras y en el proceso de identificación de los grupos destinatarios del programa para la priorización de los beneficiarios.

5. Resultados alcanzados o que se prevén alcanzar.
- GARANTIZAR EL ACCESO A LOTES PARA 40 NUEVAS FAMILIAS PROPIETARIAS EN 18 MESES

LOS COMPONENTES DEL OBJETIVO:

- Relevamiento de familias beneficiarias
- Mensura, Unión y subdivisión (diseño del loteo)
- Relevamiento catastral (SIT) – (GIS Municipal)
- Plan de desarrollo de infraestructura
- Ordenanza para desarrollar plan de lotes
- Establecer proceso de adjudicación
- Establecer modalidad de financiación
- Establecer procesos legales para la escrituración
- Asignar partida presupuestaria para gastos



Estructura Desglosada de Trabajo:

1. SISTEMATIZAR INFORMACIÓN ÚTIL (33 días)

1.1 ANALIZAR DEMANDA (25 días)

1.1.1 Sistematizar información disponible (10 días)

1.1.2 Generar información nueva (15 días)

1.2 ANALIZAR ANTECEDENTES DE PLANES DE LOTEOS (8 días)

1.2.1 Relevar Planes de loteos ajenos (5 días)

1.2.2 Relevar planes realizados en NONO (viv.) 3 días)

2. ACONDICIONAR LOTES (56 días)

2.1 ESCRITURAR (3 días)

2.1.1 Informes notariales (3 días)

2.1.2 Obtener turno en escribanía (contactar)

2.2 LOTEAR (48 días)

2.2.1 Diseñar loteo (3 días)

2.2.2 Realizar apertura de calles (5 días)

2.2.3 Confeccionar plano (10 días)

2.2.4 Llevar adelante el proceso administrativo (30 días)

2.3 PLANIFICAR INFRAESTRUCTURA (5 días)

2.3.1 Determinar servicios a proveer (1 día)

2.3.2 Presupuestar obras necesarias (3 días)

2.3.3 Establecer inicio de obras (1 día)



3. ADJUDICAR LOTES (32 días)

3.1 COMUNICAR (10 días)

3.1.1 Definir mensaje (3 días)

3.1.2 Definir Criterios de adjudicación (3 días)

3.1.3 Determinar cupos (1 día)

3.1.4 Establecer montos (3 días)

3.2 REGISTRAR (12 días)

3.2.1 Crear registro del plan (12 días)

3.2.1.1 Postulantes (10 días)

3.2.1.2 Adjudicados (2 días)

3.3 EVALUAR (10 días)

4. FINANCIAR (4 días)

4.1 DEFINIR SISTEMA DE RE-INVERSIÓN (3 días)

4.2 DEFINIR PLAN DE PAGOS (1 día)

6. Consideraciones para su replicabilidad en otros gobiernos locales / provinciales.

Consideramos que las condiciones deben ser que se pueda prever una situación que vulnere los derechos de la población local en cuanto al acceso a la tierra o que ya esté sufriendo procesos que afecten su libre elección de poder continuar viviendo en el lugar que han elegido, poblaciones que necesiten garantizar el acceso a la tierra y sanear un marcado déficit habitacional. Para poder mantener la esencia de su población y salvaguardar costumbres y tradiciones que le dan identidad al pueblo o localidad.

7. Anexo con la documentación oficial de la normativa vinculada a la política implementada o proyecto postulado.

Ordenanzas 1131/2022 y 1145/2022 (se adjuntan en pdf)



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



ORDENANZA N° 1131/2022

Ref.; Nono - Mi Tierra

VISTO

La necesidad de brindar a nuestros vecinos accesibilidad a la tierra, mejorando las condiciones de hábitat social promoviendo el desarrollo y la calidad de vida del pueblo de Nono.

Y CONSIDERANDO:

Que existen familias en nuestro pueblo que encuentran grandes dificultades para acceder al lote propio en las condiciones de mercado actuales, requiriendo de la contención Estatal mediante el desarrollo e implementación de políticas públicas direccionadas a garantizar condiciones de vida digna y sustentable.

Que las dificultades de acceso a un hábitat digno como consecuencia de los mecanismos excluyentes del mercado afecta especialmente a los sectores de medios y bajos ingresos, exigiendo el rol activo y presente de los diferentes niveles de Estado en pos de garantizar la justicia social y equidad.

Que tal como lo definen los colectivos multisectoriales (Habitar), el hábitat digno implica el acceso universal a la tierra, la vivienda, las infraestructuras básicas, los equipamientos sociales, los servicios y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto de los rasgos culturales y simbólicos de cada comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y del rural.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Que es en este marco transversal y cohesionado con la política pública de desarrollo y ordenamiento territorial de nuestra localidad que se debe elaborar una estrategia con el objetivo de abordar y resolver la problemática de acceso al hábitat digno.-

Que por ello, se creó el Programa “Nono- Mi Tierra” cuyo objetivo es fomentar el acceso igualitario al hábitat digno, promoviendo la accesibilidad a la tierra para los sectores de bajos y medianos ingresos de la población, evitando la marginalización y segregación social.

Que los objetivos del referido Programa son los que se detallan en el anexo I a la presente ordenanza, siendo necesario contar con superficies de tierra con destino social.

Que en este contexto, el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Obras Privadas realizó un estudio acerca de la ocupación del territorio actual y los sitios más convenientes para una urbanización social, en virtud de la factibilidad de acceso a los servicios e infraestructura pública, al criterio de densificación de sectores ya intervenidos (evitando el avance sobre sectores de preservación ambiental estricta), cercanía, características de suelo y factibilidad de fuente de agua, entre otros.

Que el municipio no dispone de tierras aptas para fraccionamientos sociales, ni para planes de vivienda por lo que se torna necesario e imprescindible proceder a la declaración de utilidad pública de un inmueble apto para emplazar el referido fraccionamiento social.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono



Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Que así, se propone proceder a la declaración de utilidad pública para lograr la expropiación de los inmuebles que componen la manzana veintiocho de la segunda sección catastral, que por su excelente ubicación y características morfológicas de las fracciones permitiría llevar adelante un fraccionamiento de carácter social.

Que la manzana señalada precedentemente se encuentra en su integridad baldía, y actualmente no existen proyectos privados sobre la misma.

Que dicha superficie de tierra forma parte de la zona clasificada por el Código Urbano y de Edificación de nuestra localidad como "Zona IV".-

Que a los fines de determinar con exactitud las afectaciones registrales de la declaración de utilidad pública debe efectuarse un estudio de agrimensura y el plano de mensura del inmueble de conformidad al artículo 2 de la ley 6394.-

Que es facultad de Los Municipios y Comunas conforme el art. 1, 5, y 123 de la Constitución Nacional, art. 180, 186 inc. 7 de La Constitución Provincial, y art. 3 inc. b de la ley 6394.-

Que por ello:

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1131/2022

ARTICULO 1: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA Y SUJETOS A EXPROPIACIÓN a los fines de realizar un fraccionamiento de carácter social en el marco del Programa “Nono Mi Tierra”, los inmuebles ubicados en la manzana designada como veintiocho de la sección segunda de Barrio Los Robles, de la localidad de Nono, Pedanía de Nono, Departamento San Alberto de ésta Provincia de Córdoba, con una superficie total a expropiar aproximada de una hectárea, y que se describen como:

- a) Parcela designada catastralmente como lote 01 - manzana- 28- sección 02 – circunscripción 01 - cuenta municipal N° 704, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- b) Parcela designada catastralmente como lote 02 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1419, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- c) Parcela designada catastralmente como lote 03 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1420, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- d) Parcela designada catastralmente como lote 04 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1421, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- e) Parcela designada catastralmente como lote 05 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1422, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

- f)** Parcela designada catastralmente como lote 06 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1423, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- g)** Parcela designada catastralmente como lote 07 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1424, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- h)** Parcela designada catastralmente como lote 08 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1425, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- i)** Parcela designada catastralmente como lote 09 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1426, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- j)** Parcela designada catastralmente como lote 010 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1427, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- k)** Parcela designada catastralmente como lote 011 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 705, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- l)** Parcela designada catastralmente como lote 012 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 706, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- m)** Parcela designada catastralmente como lote 013 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 707, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

- n)** Parcela designada catastralmente como lote 014 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 708, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- o)** Parcela designada catastralmente como lote 015 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 709, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- p)** Parcela designada catastralmente como lote 016 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 710, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- q)** Parcela designada catastralmente como lote 017 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 711, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- r)** Parcela designada catastralmente como lote 018 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 712, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- s)** Parcela designada catastralmente como lote 019 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 713, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- t)** Parcela designada catastralmente como lote 020 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 714, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-
- u)** Parcela designada catastralmente como lote 021 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 715, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

ARTICULO 2: La superficie definitiva de las fracciones de terreno a expropiar descritas en el artículo 1º de la presente ordenanza, con sus correspondientes medidas lineales y angulares, serán las que resulten de las operaciones de mensura que se realicen a los fines del cumplimiento de esta normativa.

ARTÍCULO 3: APROBAR el “PROGRAMA NONO- MI TIERRA” cuyo objetivo es permitir el acceso a la tierra y hábitat digno a los vecinos de bajos y medianos ingresos a los fines de realizar su vivienda propia, y cuya descripción y características se incorporan como anexo I a la presente.-

ARTÍCULO 4: Las bases para la adjudicación a futuros beneficiarios del Programa Nono Mi Tierra y los procedimientos a aplicar para la determinación de los mismos deberán ser remitidos al CD para su conocimiento y/o aprobación según corresponda.-

ARTÍCULO 5: PROTOCOLICÉSE, PUBLIQUESE, DESE COPIA, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

ORDENANZA N° 1131/2022: Dada en la Sala De Sesiones del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Nono a los 12 días del mes de Abril del año 2022.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Anexo I- Nono Mi Tierra

Propuesta Programa Nono Mi Tierra

La Localidad de Nono se encuentra en el Departamento San Alberto, en el Valle de Traslasierra de la Provincia de Córdoba, a la vera de la Ruta Provincial Nº14, a unos 155 km de la Capital provincial y 5km al sur de la localidad de Mina Clavero.

Esta localidad es atravesada por dos hermosos ríos, el Río de los Sauces y el Río Chico de Nono, contando además con el Arroyo Los Sanjuaninos y otros arroyos afluentes de los dos ríos, que completan una hidrografía que le da vida a la zona. Tiene una importante actividad turística. Cuenta con grandes campings, hoteles y un sinnúmero de complejos de cabañas.

La población permanente es en la actualidad de 4.500 habitantes, alcanzando unos 18.000 en plena temporada gracias a las plazas en casas de veraneo, hoteles, cabañas y los campings que se ubican cercanos a las orillas de sus ríos.

En los últimos 17 años se ha dado una migración importante desde las grandes ciudades de personas que han elegido el valle de Traslasierra para escapar y poder tener una vida más tranquila, la mayoría de estas personas venían de vacaciones y a lo largo de los años se enamoraban de lugar y se disponían a vender sus propiedades en las ciudades y comprar lotes en las afueras del pueblo buscando esa paz que les brinda el paisaje serrano y la amplitud del campo, otros comenzaban invirtiendo en lo que sería su casa de vacaciones y luego la transformaban en residencia permanente.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Esta situación sumada a la posibilidad de comprar lotes no muy grandes y poder construir cabañas para obtener un gran rédito económico, generó que comience una especulación inmobiliaria que provocó desorden, situación que fue favorecida por la falta de control en la construcción sobre estas zonas semirurales.-

Estos usos poco sustentables, perjudicaron el entorno natural debido a la falta de planificación para reducir el impacto ambiental de estos emprendimientos.

El municipio no contaba con un radio municipal (hoy el radio aprobado entre los años 2016 y 2017 es de 14 mil hectáreas) y el código de edificación que existía entonces, aplicaba solo en el centro urbano en una superficie muy acotada.

Bajo estas condiciones era difícil lograr un control y/o planificación en las zonas más rurales, principales centros apuntados para la expansión de la mancha urbana.

Todos estos factores hicieron que los valores del suelo se disparen desmedidamente, inclusive en zonas rurales donde históricamente el valor del suelo era muy bajo, (se propone realizar una valuación inmobiliaria del suelo en toda la extensión del pueblo) ya que en ocasiones comprando fracciones mínimas los inversionistas veían la posibilidad de construir un complejo de múltiples cabañas sin tener en cuenta el daño ambiental y hasta socio-cultural que esta sobrepoblación, sin planificación podía causar.

Las primeras alertas se comenzaron a percibir desde la segunda década de los 2000 y fue evidente que si no había un cambio en este sentido, el principal recurso del pueblo, **El Natural**, se iba a perder o sufrir daños irreparables, y con él también la principal actividad económica, el turismo, fue por esto que se inició un proceso de ordenamiento territorial comenzando con la determinación y sanción

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

por ley del radio municipal y luego con el código urbano y de edificación donde se establecen zonas con distintos porcentajes de edificabilidad, que van bajando la densidad poblacional a medida que uno se aleja de la zona central y de los servicios, y se mete en terreno más virgen por decirlo de alguna manera.

Esta acción todavía no se ve reflejada en los precios del suelo, y hasta que esto suceda es necesario asistir al lugareño para brindarle acceso a la tierra y que no se vea obligado a emigrar a poblados vecinos o a zonas rurales alejadas de los servicios, donde una oferta inmobiliaria más accesible sea su única posibilidad de tener una vivienda propia. Asistir también a los que se vieron sin otra opción que la de hacinarse edificando muchas veces informalmente en los mismos lotes donde su familia tiene su casa, generando condiciones de baja calidad de vida, en un lugar como el nuestro donde se puede aspirar a mucho más.

Es por esto que proponemos el programa denominado “Nono Mi Tierra” que nos permita como municipio garantizar el acceso a la tierra a los jóvenes de nuestro pueblo de sectores de bajos y medianos ingresos para contenerlos y así puedan quedarse en su lugar evitando el desarraigo y la tristeza de abandonar el lugar que los vio crecer. Asistir en la materialización de la vivienda, el acceso a los servicios básicos, los equipamientos sociales y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto a los rasgos culturales y simbólicos de cada comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y del rural.

Nombre completo del programa: NONO MI TIERRA

Descripción del problema que se quiere solucionar: falta de acceso a la tierra

Destinatarios: Vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos, con residencia mínima en la localidad de diez años.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Fin, Objetivos, propósitos: Acceso a la tierra y condiciones dignas de hábitat por parte de los vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos. Promover el acceso universal a la tierra, la vivienda y las infraestructuras básicas, respetando el patrimonio cultural y ambiental de la localidad, proyectando la ocupación del territorio de forma estratégica.

Actividades que se desarrollan en el programa:

- 1- Relevamiento y Valuación inmobiliaria de la tierra (vinculado al Catastro).
- 2- Obtención de tierras aptas para fraccionamientos sociales en sectores estratégicos que garanticen la provisión de servicios básicos a corto plazo.
- 3- Identificación de los grupos sociales destinatarios del Programa. Priorización de beneficiarios.
- 4- Elaboración de la normativa relativa a los procedimientos de inscripción y adjudicación de tierras a beneficiarios.
- 5- Gestión interinstitucional de promoción de hábitat. -

Productos: bienes y servicios que provee el programa. El Estado Municipal adquirirá tierras y realizará los procedimientos legales y técnicos para lograr realizar un fraccionamiento de características sociales, sustentable y adecuado urbanística y ambientalmente. Por su parte los destinatarios, una vez que el municipio obtenga la posesión de las tierras, se inscribirán y a través de un plan procedimental se determinarán las formas y prioridades de adjudicación. En este plan se detallarán los sistemas de adjudicación determinando si se realizará parcialmente o totalmente mediante financiación a largo plazo.

Recursos/Presupuesto: Surgirá una vez definido por el Consejo de Tasaciones Provincial el valor de las tierras a adquirir por el municipio.-

Inserción Institucional: Organigrama:

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CORDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



ORDENANZA N° 1145/2022

FUNDAMENTOS

Mediante Ley provincial N° 10.362 se sancionó el régimen para loteos y fraccionamientos promovidos por el Estado, en miras de facilitar la ejecución de políticas públicas de hábitat. Esta normativa prevé la simplificación de los procedimientos administrativos para la aprobación de los planos de fraccionamiento por parte de la Dirección de Catastro Provincial.

Por su parte, nuestra Municipalidad en el marco del Programa “Nono Mi Tierra” para mejoramiento de hábitat, fijó como objetivo la “Obtención de tierras aptas para fraccionamientos sociales en sectores estratégicos que garanticen la provisión de servicios básicos a corto plazo.”.-

Que la realidad económica y social del contexto nacional ha agravado la problemática de hábitat urbano en general, dado que no solo es harto dificultoso acceder a la vivienda propia por el elevado costo constructivo, sino que también existe una marcada baja de oferta en el mercado inmobiliario para el alquiler de viviendas permanentes, volcándose la mayoría en el alquiler temporario para turismo.

Que además, las fluctuaciones económicas e inflacionarias han provocado el encarecimiento de los inmuebles y el uso de precios en divisas extranjeras como parámetro de valor de los bienes, a la par que se han resentido los sistemas de financiación por la imprevisibilidad de las variaciones económicas, y por ende de los intereses.

Que en este sentido se torna imprescindible el abordaje de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda, procurando prever no solo “la edificación” sino también la posibilidad de compra de “tierras” aptas a tales fines.-

Que por ello, a la vez que se gestionaron el otorgamiento de viviendas a través del Programa Nacional “Vivienda Semilla” que prevé la construcción de edificaciones para residencia de familia, se iniciaron paralelamente las gestiones necesarias para lograr que a través del fraccionamiento de tierras de dominio municipal puedan los vecinos acceder a la adquisición de un terreno para edificar “su casa”.-

Que así, en los inmuebles de propiedad privada del Estado Municipal lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I de esta localidad, se proyectó un fraccionamiento a través del cual se obtienen treinta y cuatro lotes mayores a trescientos metros cuadrados, todos ellos con servicios públicos y acceso por vía pública que beneficiaran a los vecinos.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono



Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Actualmente dicha manzana pertenece al sector sudeste del Camping Municipal, encontrándose en desuso dado que la colocación de parcelas de alquiler para el Camping se realiza en el resto de la superficie, motivo por el cual no perjudicaría la dinámica normal del Camping.

Que además esta manzana cuenta con factibilidad actual para el acceso a servicios públicos, y se ubica por fuera de Áreas de protección Ambiental, integrando la Planta Urbana local.-

Que este proyecto de fraccionamiento reviste interés público y social, ya que se enmarca en las políticas públicas llevadas adelante por esta gestión de mejoramiento y acceso al hábitat, que van de la mano con el ordenamiento del territorio y planificación de desarrollo de la localidad a largo plazo.-

Que en la misma línea, el Intendente Municipal ha emitido con fecha 23 de agosto de 2.022 un certificado de factibilidad de fraccionamiento, localización y de no inundabilidad en los términos del art. 5 y 6 de la Ley 10.362, el que debe ser ratificado a los fines de su presentación ante las delegaciones respectivas.-

A los fines de habilitar las tierras en el marco de la ordenanza N°993- Código Urbano y de Edificación, teniendo en cuenta de la zona se encuentra actualmente incluida en "Área Especial Camping", es que se deben fijar a los fines de la ejecución del proyecto social, el uso de suelo residencial, determinándose los índices edilicios mediante la reglamentación respectiva.-

Las formalidades, procedimientos y selección de adjudicatarios se efectuarán en una ordenanza especial a tales fines.-

Que es facultad del Concejo Deliberante local, de conformidad al art. 123 C.N., art. 180 de La C. Pcial y art. 30 de la Ley 8.102.-

Que por ello:

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA



03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1145/2022

Artículo 1: DETERMINESE que los inmuebles municipales ubicados en la localidad de Nono, Pedanía Nono, Departamento San Alberto de esta Provincia de Córdoba descriptos catastralmente como lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I de esta localidad, tendrán uso de suelo residencial.-

Artículo 2: RATIFÍCASE el Certificado de Factibilidad de ubicación, de servicios y de no inundabilidad emitido por la Intendencia Municipal con fecha 23 de agosto del corriente año para el Proyecto de Loteo Municipal – plano de mensura, unión y loteo confeccionado por el Ing. Agr. Julio Ignacio D´Antona M.P. 1112/1 efectuado en los inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, ubicados en la localidad de Nono, Pedanía Nono, Departamento San Alberto, descriptos catastralmente como lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I de esta localidad, y en consecuencia RATIFÍCASE el compromiso efectuado por declaración jurada suscripta por el Intendente a los fines de la efectiva realización de las obras de infraestructura para el desarrollo de los servicios públicos en las parcelas resultantes.-

Artículo 3: DECLARAR de interés público y social el loteo municipal en los inmuebles del dominio privado de La Municipalidad de Nono, ubicados en la localidad de Nono, Pedanía Nono, Departamento San Alberto, descriptos catastralmente como lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I de esta localidad, conforme el plano que como Anexo I forma parte de la presente ordenanza..-

Artículo 4: DECLARAR de dominio público municipal con destino a calle pública el polígono identificado como “calle de loteo” que conforme plano de mensura, unión y loteo adjunto mide al norte (lado G-H) doscientos catorce metros con ochenta y cinco centímetros (214.85m), al Este (lado H-I) doce metros trece centímetros (12.13m), al sud (lado I-F) doscientos dieciséis metros con sesenta y tres centímetros (216.63m), y al oeste (lado G-F) doce metros (12m), con una superficie de dos mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados con noventa centímetros (2588.90m2).

Artículo 5: FACULTASE al Intendente Municipal para que realice todas las gestiones y suscriba la documentación que fuera menester a los fines de lograr el fraccionamiento del inmueble.-

**Artículo 6: PROTOCOLICÉSE, PUBLÍQUESE, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-
ORDENANZA N° 1144/2022:**

En la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Nono a los 27 días del mes de Septiembre de dos mil veintidós.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD

El funcionario municipal que suscribe CERTIFICA que el Proyecto de Loteo Municipal – plano de loteo confeccionado por el Ing. Agr. Julio Ignacio D’Antona M.P. 1112/1 efectuado en inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, ubicados en la localidad de Nono, Pedanía Nono, Departamento San Alberto, descriptos catastralmente como lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I, posee:

1. Factibilidad de ubicación.-
2. Factibilidad de Servicio Públicos.-

Asimismo CERTIFICO que el proyecto precedente se ubica en una zona NO INUNDABLE por acción de cursos hídricos superficiales.-

Se expide la presente CERTIFICACIÓN conforme el artículo 5 de Ley 10.362, en la localidad de Nono a los 23 días del mes de agosto de 2.022.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO DE REALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Quien suscribe, Mariano Ceballos Recalde, D.N.I. N° 20.856.102, en mi carácter de Intendente de LA MUNICIPALIDAD DE NONO, C.U.I.T. N°30-66925149-8, con domicilio en calle Sarmiento N° 167 de la localidad de Nono, Departamento San Alberto, Provincia de Córdoba y en nombre y representación de ésta, declaro juradamente que me comprometo a realizar la infraestructura de servicios públicos de agua corriente, alumbrado público, apertura de vías y electricidad para el Proyecto de Loteo Municipal – plano de loteo confeccionado por el Ing. Agr. Julio Ignacio D’Antona M.P. 1112/1 efectuado en los inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, ubicados en la localidad de Nono, Pedanía Nono, Departamento San Alberto, descriptos catastralmente como lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Manzana 027, Sección II, Circunscripción I. Se expide la presente a los efectos de ser presentada ante quien corresponda a los diez días del mes de agosto de 2.022.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

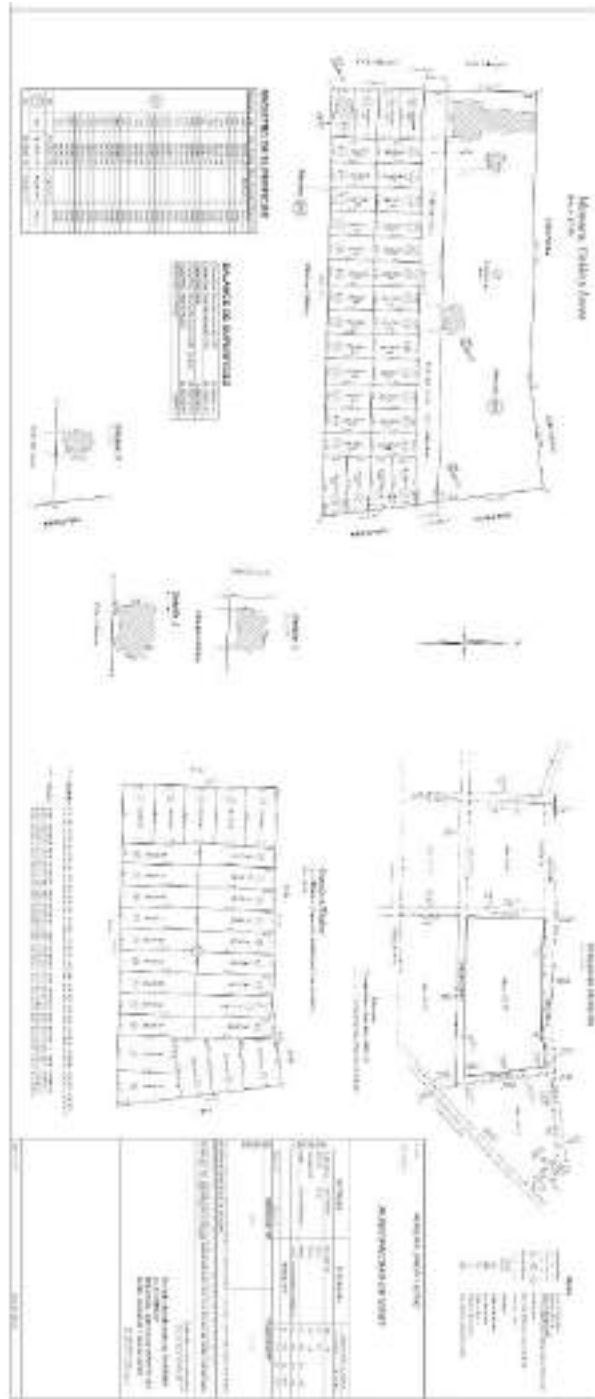
Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono



Municipalidad de Nono
Dirección de Planeamiento Urbano
planeamiento@nono.gob.ar



8. Datos de contacto de la persona responsable de la postulación: nombre y apellido, dirección de correo electrónico y teléfono.

Molina Recalde, Juan Pablo

Director de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Nono

Teléfono: 03544 15572765

Mail: juampablo.mol@gmail.com o planeamiento@nono.gob.ar



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 27 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.10.03 15:12:48 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.10.03 15:12:49 -03:00

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HABITAT

SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

**II Concurso de experiencias destacadas en políticas territoriales y
de gestión de suelo en Argentina**

1- Título.

**El barrio jardín: una respuesta de planeación
territorial frente al cambio climático**

Municipio: Sunchales

Provincia: Santa Fe

Período: 2022-

Área Geográfica: Ciudad

2- Abstract

“La visión [...] no era meramente una alternativa a la construcción sino también una alternativa de la sociedad que no era ni capitalista ni burocrático-socialista. Se trataba de una sociedad basada en la cooperación voluntaria entre hombres y mujeres que trabajarían y vivirían en pequeñas comunidades que ellos mismos gobernarían.”

Peter Hall – *Ciudades del mañana*

El cambio climático y sus repercusiones sobre los territorios ameritan nuevas (o no tanto) formas de apropiación del suelo, sean para actividades extractivas o de protección. Según algunos autores, entre las primeras se encuentra la actividad urbana-inmobiliaria.

El suelo (sobre todo el programado para su ocupación futura), tanto recurso escaso y disputado, debe constituirse, entonces, en elemento central de las políticas urbanísticas locales.

Así las cosas, la Municipalidad de Sunchales se propone re-elaborar, a partir de las experiencias (muchas de ellas frustradas por la desacertada implementación) del barrio jardín Howard, el modelo de gestión del área de *suelo urbanizable* previsto en su Distrito.

3- Contexto. El proceso de crecimiento de Sunchales

Con el crecimiento de la actividad industrial y de servicios y el paulatino avance de las infraestructuras de redes a partir de la década de los años ochenta, Sunchales comenzó un acentuado proceso expansivo. La construcción de los primeros planes de vivienda pública y los procesos de autoconstrucción a partir de la segunda mitad del siglo pasado motivaron el completamiento de la superficie fundacional planificada.

La recuperación de la economía del país post crisis 2002, el incremento de la capacidad de ahorro de ciertos sectores de la población, el excedente de capital del sector agrícola y el acceso al crédito hipotecario en condiciones ventajosas para los sectores medios fueron factores que contribuyeron al crecimiento urbano en los años subsiguientes, proceso que culminó por consumir el suelo apto disponible y su periurbano inmediato.

Estos últimos años post crisis 2002 fueron relevantes para Sunchales en cuanto a la expansión de la urbanización. Es a partir de ese entonces, cuando el gobierno local comenzó a pensar en herramientas de planeamiento (planes, normas, etc). El crecimiento urbano se

aceleró en este período: en tan sólo quince años la ciudad incorporó una superficie de nuevo suelo urbanizado cercana al 50% de la que incorporó en sus 130 años su historia. Esto impactó fuertemente en el precio del suelo, evidenciando un aumento muy significativo y la falta de oferta.

La movilización del suelo urbano o periurbano ha sido un escollo para los gobiernos locales. El cambio tecnológico para la agricultura y la expansión de las ciudades, entre otros factores, han sido temas sobre el que los gobiernos locales han debido incrementar el foco a partir de los últimos decenios. Para el caso de las ciudades intermedias de la pampa agrícola, esto se ha hecho más evidente como consecuencia del impacto producido por los programas focalizados en subsidios a la demanda de suelo y/o vivienda. Tal fueron los casos del Plan Federal de Emergencia Habitacional o el Procrear, contemporáneos a la recomposición del aparato productivo, la recuperación del salario real y el auge de la actividad agrícola luego de los primeros años de este milenio.

La falta de suelo programado, las dificultades presupuestarias para la compra de tierra y/o la extensión de las redes de servicios de infraestructura, la escasez de cuadros técnicos en los municipios y la ausencia de instrumentos urbanísticos locales para movilizar tierras vacantes fueron algunos de los escollos a sortear a la hora de contar con suelo bien localizado y suficientemente equipado para ponerlos a disposición de las familias argentinas.

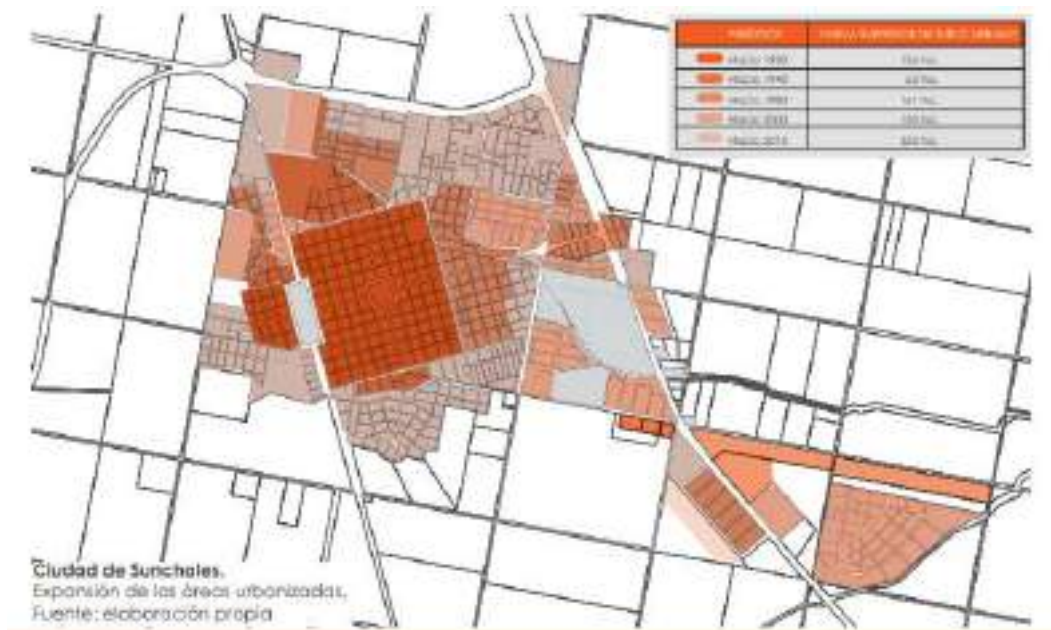
En ese contexto, Sunchales no fue la excepción, si bien vale destacar que ha sabido adelantarse a las circunstancias descriptas a partir de la paulatina formulación de instrumentos, estrategias y decisiones en pos de la planificación de su territorio en los últimos veinticinco años. No obstante, estos esfuerzos locales han debido derribar la fuerza del mercado, la valorización del suelo como reserva patrimonial y la priorización de la propiedad privada por sobre los bienes sociales.

La decisión de operar activamente el territorio sunchalense ha ido incrementándose tanto por la cantidad de normas implementadas como por la profundidad de las mismas, desde la fijación de indicadores urbanísticos y usos de suelo hasta la incorporación de mecanismos para el recupero de las plusvalías generadas o la edificabilidad onerosa. Los resultados de tales implementaciones han sido suficientemente satisfactorios. Así las cosas, y superada la necesaria legislación sobre aspectos esenciales de la planeación, en los últimos años se abordó la elaboración de un Plan Urbano que defina los proyectos, programas e instrumentos estratégicos para el desarrollo territorial de Sunchales, que otorgue previsibilidad a las inversiones privadas y fije un horizonte que oriente las decisiones en materia urbanística a los gobiernos venideros.

En ese marco, y considerando la necesidad de operar en forma particular sobre diferentes porciones del territorio y sobre las múltiples oportunidades que surgen según la coyuntura, el Plan Urbano Sunchales auspicia la necesidad de elaborar instrumentos de menor escala como los Planes Especiales; éstos tienen por objeto establecer estrategias para el ordenamiento urbano y optimizar el aprovechamiento del suelo en las áreas de expansión vacantes. Fomentan la ocupación racional del suelo, la creación de superficies de espacios públicos bajo el formato de parques, la localización de usos residenciales diversificados y la programación de equipamientos e infraestructuras.

Fijan la configuración urbana, el carácter de la misma, las características de la ocupación de suelo y edificación, como así también los trazados viales estructurantes, primarios y secundarios, los espacios públicos, las áreas de protección hídrica, los indicadores urbanísticos, las unidades de actuación y las áreas especiales.

Inmersos en esa visión, el *barrio jardín* irá dando forma y contenido a las áreas de proyecto que los planes especiales incorporen a la agenda urbanística.



EL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA – Fuente: producción propia

La ocupación del territorio

El entorno rural cercano a la ciudad de Sunchales reconoce unidades de paisaje claramente diferenciadas:

- el área rural extensiva, a partir de los bordes de las áreas urbanizadas, destinada al cultivo y a la explotación lechera (tambos). La división fundiaria de esta zona rural se caracteriza por

la presencia de predios de dimensiones medias, apropiadas para el desarrollo de este tipo de actividades.

- las áreas rústicas, zonas rurales de los bordes de los cursos de agua. Se trata de suelos bajos, anegables y de baja calidad.

El suelo se caracteriza por ser plano, sin desniveles significativos. Se destacan las leves depresiones en torno de los arroyos y de numerosas paleocañadas que se orientan en dirección oeste - este.

Las áreas interiores

El reconocimiento de la conformación interna de la ciudad persigue distintos propósitos, entre ellos aquellos que nos permiten tener una mirada más ajustada de la organización físico – funcional de la ciudad. Las áreas interiores se van a identificar y delimitar de acuerdo con las condiciones generales que le otorgan cierta particularidad y/u homogeneidad a cada una de ellas:

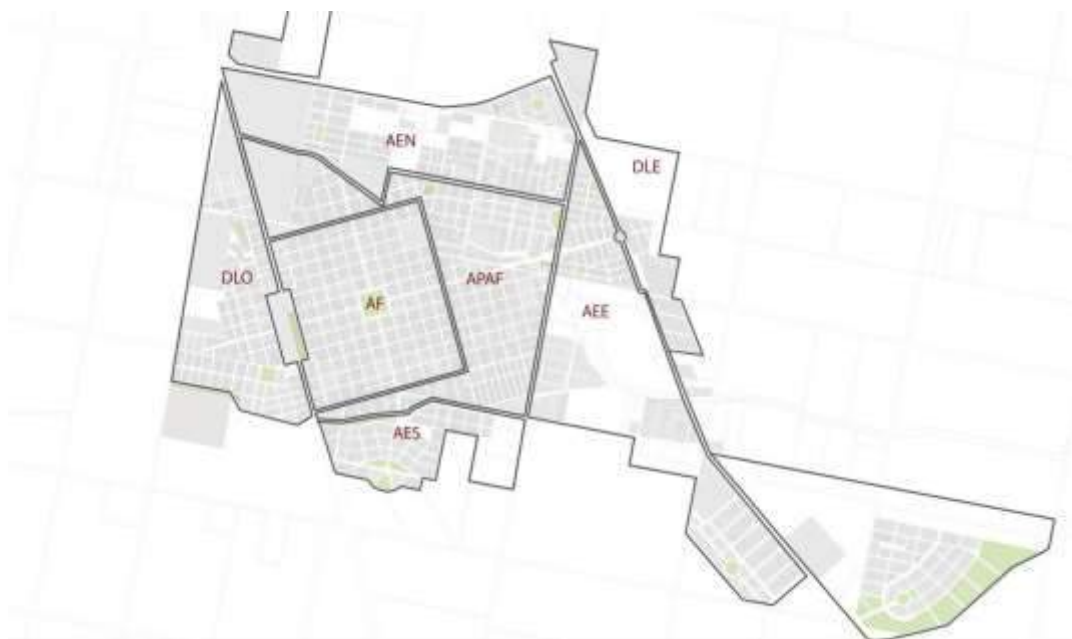
- Condiciones del tejido (trazado, parcelamiento, edificación, usos del suelo)
- Condiciones de ocupación
- Condiciones de infraestructura
- Presencia de grandes equipamientos
- Presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso

De acuerdo con la disposición del área fundacional y la presencia de los grandes ejes de la movilidad se identifican siete grandes áreas:

- el área fundacional.
- dos áreas perimetrales al área fundacional (ambas conforman una sola).
- tres áreas de borde, a continuación de las otras antes indicadas y, por último,
- dos áreas de desarrollo lineal, a lo largo de los grandes ejes de conexión regional en dirección sudeste - noreste.

Estas siete grandes áreas identificadas son las siguientes:

- 01** **AF** Área Fundacional
- 02** **EPAF** Expansión Perimetral al Área Fundacional
- 03** **AEN** Áreas de Extensión Norte
- 04** **AEE** Áreas de Extensión Este
- 05** **AES** Áreas de Extensión Sur
- 06** **DLO** Desarrollo Lineal Oeste del trazado ferroviario
- 07** **DLE** Desarrollo Lineal Este de la RN 34



CIUDAD DE SUNCHALES. ÁREAS INTERIORES. Fuente: elaboración propia

En la medida que la ruta 34 se aleja del ejido urbano, el área de expansión este (AEE) toma distancia de las áreas de expansión del área fundacional (APAF). Estos sectores intersticiales resultantes (junto a otros vacíos interiores adicionales) fueron foco para múltiples acciones vinculados al objeto de esta presentación.



1980



2003



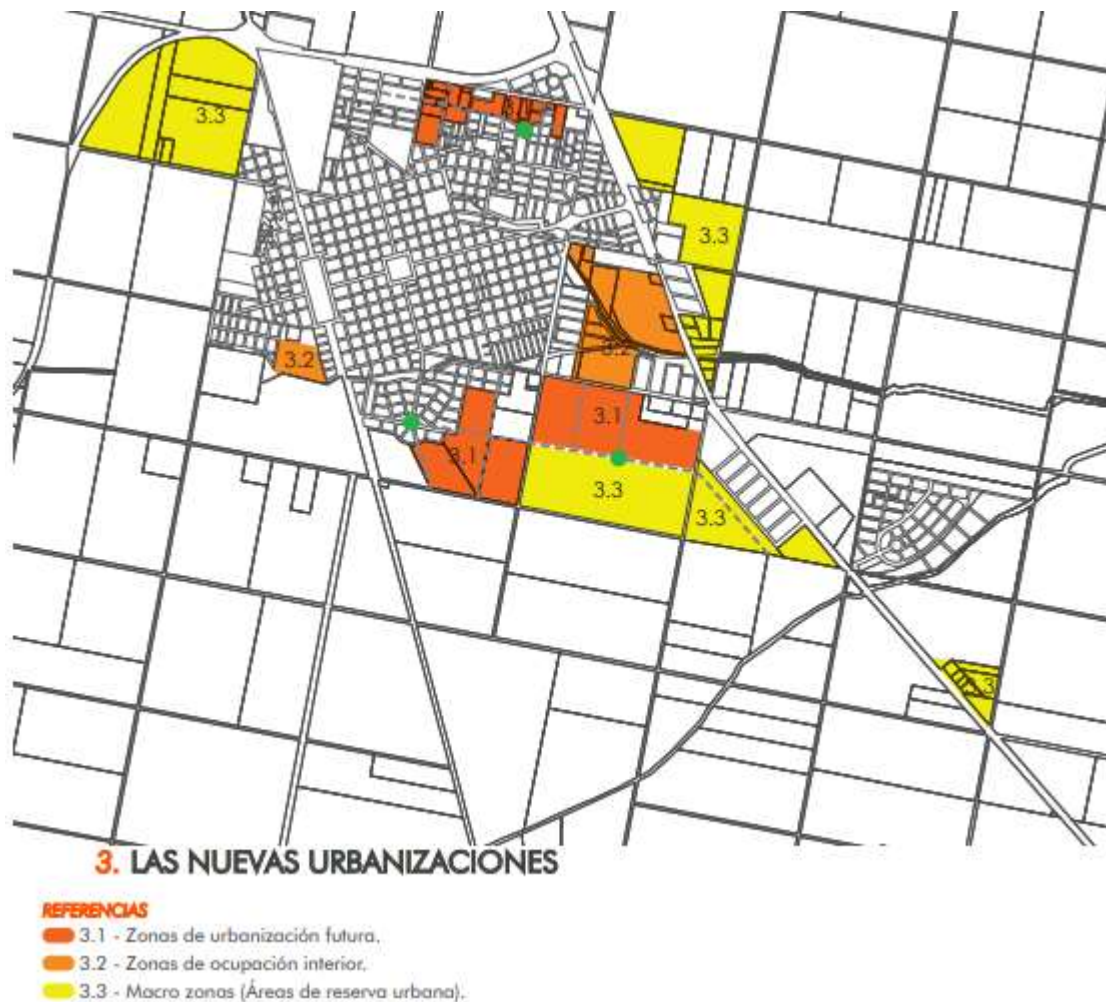
2013



2022

PROCESO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO URBANIZADO. Fuente: Elaboración propia

A esos espacios intersticiales, el Plan los enuncia de diferentes modos de acuerdo a su ubicación en relación a la planta urbana, la infraestructura disponible, la vocación de los mismos y/o su accesibilidad territorial. Así, aparecen los DUF, los ZOI y los ARU.



PLAN URBANO SUNCHALES – PROYECTO #3: LAS NUEVAS URBANIZACIONES

El problema ambiental

El llamado cambio climático es plausible a partir de la variación significativa en los componentes del clima que se viene registrando a nivel global. Esa variación surge de la comparación de períodos prolongados, durante varias décadas o más.

El clima de la Tierra se ha modificado muchas veces a lo largo de su historia debido a cambios naturales, como las erupciones volcánicas, los cambios en la órbita de traslación de la tierra, las variaciones en la composición de la atmósfera, entre otros.

Pero la actual etapa histórica supone otras consideraciones y caracterización. Desde los últimos años del siglo XIX, la temperatura media de la superficie terrestre ha aumentado más de 0,6 °C, y ello está vinculado al proceso de industrialización iniciado hace más de un siglo

y, en particular, a la combustión de cantidades cada vez mayores de petróleo y carbón, la tala de bosques y algunos métodos de explotación agrícola.

El informe del Panel Intergubernamental de Cambio Climático (IPCC) afirma que “el calentamiento desde los niveles preindustriales hasta la década 2006-2015 se estima en 0,87 °C” (IPCC, 2018:51).

Los Gases de Efecto Invernadero (GEI), entre los que se encuentran el dióxido de carbono (CO₂), el óxido nitroso (NO₂) y el metano (CH₄), tienen la propiedad de absorber y reemitir la radiación infrarroja que la Tierra recibe del sol. Gracias a ellos, ocurre un fenómeno conocido como efecto invernadero natural, que permite que la Tierra mantenga una temperatura promedio 15 °C. Si no existiera este efecto, la temperatura promedio sería de -18 °C.

Si bien algunos de estos gases se encuentran naturalmente en la atmósfera, otros son producidos por el ser humano (de origen antrópico) como resultado de actividades vinculadas a la generación de energía, el transporte, el uso del suelo, la industria, el manejo de los residuos, etc. La acumulación de estos gases en la atmósfera potencia el efecto invernadero natural y esto se traduce en aumento de la temperatura del planeta.

De acuerdo con el último inventario de Gases de Efecto Invernadero de la Argentina, el 53 % de las emisiones del país están vinculadas al sector energético; el 37 % agricultura, ganadería y silvicultura y otros usos de la tierra; el 6 % a la industria y el 4 % restante a los residuos.

Los impactos que hoy sufre el planeta obligan a tomar medidas inmediatas que implican grandes esfuerzos económicos y de planificación estratégica. En general, son los países que aún no han alcanzado su pleno desarrollo quienes sufren con mayor gravedad este fenómeno, a pesar de no ser los principales causantes. En este sentido, el cambio climático incrementa las desigualdades ya existentes entre los diferentes países, pudiendo generar un nuevo obstáculo al desarrollo sostenible de los países.

Los científicos dejan claro que será necesario un gran cambio institucional y tecnológico para que el calentamiento global no supere los 2 °C promedio sobre la superficie del planeta y para que exista una mayor probabilidad de evitar la ocurrencia de daños catastróficos e irreversibles.

Entre las principales consecuencias del cambio climático se destacan:

- cambios de circulación de los océanos.

- incremento o disminución de las precipitaciones (según la zona geográfica).
- aumento del nivel del mar.
- retroceso de los glaciares.
- aceleración de los eventos climáticos extremos.
- incremento de las olas de calor y frío.
- aumento de las migraciones forzadas (tanto por emergencias causadas por catástrofes, como por trabajo)

4- Descripción de la experiencia. La respuesta urbanística frente a los nuevos desafíos.

En este marco, urge adaptar las políticas estatales, no siendo la planificación urbana una excepción a la regla, a la nueva realidad histórica. En ese devenir, Sunchales ha venido trazando una agenda de políticas urbano-ambientales a través de programas y acciones específicas en los últimos años, que se trasuntan por ejemplo en el crecimiento de la infraestructura verde de la ciudad, a partir de campañas de promoción de la forestación, la futura gestación de amplias áreas verdes públicas, a modo de pulmones verdes, como los Corredores Biológicos, el Jardín Botánico, la discusión de un Plan Director de Arbolado, la planificación de Huertos y Jardines Terapéuticos en las plazas (hecho innovador en la República Argentina) y la puesta en marcha de una propuesta agroecológica que une el cambio cultural, con la enseñanza promovida en la Escuela Municipal de Agroecología de la ciudad, el Parque de prácticas Agroecológico y la proyección del futuro anillo verde sunchalense, pensado el periurbano como espacio interfase entre lo rural y urbano que permitirá producir alimentos de alta calidad nutricional, sin necesidad de recurrir a tecnologías que pongan en riesgo la salud humana, bajo el concepto 'Kilómetro Cero'. Un objetivo perseguido por las ciudades más vanguardistas del mundo, en aras de la soberanía alimentaria y la disminución de la huella de carbono, al reducir los impactos ambientales por traslados.

En este marco, la planeación urbana procura seguir el hilo conductor de estas políticas municipales con las futuras urbanizaciones y desarrollos urbanísticos de la ciudad contemplando la creación de *barrios jardín*. Se (re) considera el diseño de la ciudad futura incorporando aquellas ideas que supieron trazar una verdadera revolución urbanística. La utopía de la Ciudad Jardín de Ebenezer Howard, iniciadora del urbanismo moderno, nos brinda elementos para adaptarlos a la realidad y proyección que imagina Sunchales de cara a su futuro de innovación.

Los 'barrios jardín', en este caso promovidos por el Estado municipal como una forma de agregar valor a las urbanizaciones propuestas en el marco del *Plan Nacional de Suelo* y con el programa local *Sunchalote*.

Así, las políticas públicas aportan mayor densidad al diseño de las iniciativas ambientales de la ciudad, reduciendo los impactos adversos de las altas temperaturas evidenciadas en las últimas décadas, los cambios bruscos de temperaturas, las crisis hídricas y los fenómenos climatológicos pronunciados, tan propios del cambio climático.

Pensamos en una futura ciudad de barrios jardín, donde el derecho al hábitat se vincule al derecho de cada ciudadano, sea cual sea su condición social, con opción a disfrutar de infraestructura verde de calidad, donde la belleza natural sea el ordenador, mejorando la calidad de vida material y espiritual de la comunidad, y con ello, la felicidad y productividad de los sunchalenses. Los actuales problemas ambientales y sus aspectos críticos deben ser, para los gestores públicos, una oportunidad para incorporar un urbanismo de calidad.

Algunas consideraciones sobre las ideas de Howard.

La *ciudad jardín* de Ebenezer Howard fue la respuesta urbanística al hacinamiento y la especulación inmobiliaria que sobrevinieron a la expansión industrial londinense de fines del siglo XIX. En esa Inglaterra Victoriana, potencia mundial, basada en el liberalismo acérrimo, brutal, que generó muchas asimetrías sociales.

Es decir, existía un problema y Howard operó sobre él.

“Londres ya era una gran ciudad a mediados del siglo XIX, pero durante la segunda mitad de la centuria, su crecimiento demográfico fue explosivo. Pasó de 1.995.846 residentes en 1851, a 4.670.177 en 1901, duplicando su población; y si nos fijamos en las cifras del Gran Londres, el aumento fue desde los 2.286.609 habitantes hasta los 6.226.494, prácticamente el triple.

El Imperio británico y su Londres victoriano habían alcanzado la cúspide. La capital de la principal potencia mundial había fundamentado su predominio en una industria innovadora y floreciente que le permitió erigirse como centro financiero internacional y referente del comercio mundial. Todo ello conllevó una gran prosperidad que atrajo a una ingente masa de emigrantes de muchos lugares, como reflejan las cifras comentadas anteriormente. La primera consecuencia fue la inevitable expansión urbana”.

Debe tenerse presente que Howard no era un planificador, sino un reformador social. En su mente fluyeron Saint Simon, el socialista utópico, pero también las ideas del cooperativismo, a partir de Robert Owen (1771-1858), considerado como el ideólogo del cooperativismo, y de Charles Fourier (1772-1837), uno de los padres del cooperativismo, opuesto a la industrialización, el capitalismo y la masificación urbana.

Al influjo de estas ideas, las 'ciudades jardín' eran un medio para reconstruir la sociedad capitalista, transformándola en una infinidad de sociedades cooperativas.

Sunchales

Operando sobre otra realidad histórica, el objetivo del proyecto será no sólo tomar ventajas a un problema urbanístico mediante la planificación de 'barrios jardín', sino que también y sobre todo, será generar una oportunidad para la ciudad y el gobierno local de construir una marca propia, un estilo propio, un modelo a replicar en las futuras urbanizaciones, saliendo de la lógica lineal de las cuadrículas coloniales que, como concepto tradicional y con todas sus fortalezas y limitaciones, podrá dar lugar a nuevos modelos bajo un concepto superador en la ambiental, en lo estético, en lo social.

En el caso de Sunchales, dicha planificación puede tener múltiples beneficios, algunas ya presentes en las urbanizaciones actuales: accesibilidad del derecho al hábitat, regulación de la especulación inmobiliaria mediante el 'precio testigo del lote estatal', ordenamiento territorial, urbanización verde acorde al cambio climático, mejor calidad de vida de la población pero, sobre todo, belleza como ordenador.

Howard pensó la 'Ciudad Jardín' sobre la convivencia de las distintas clases sociales, luego, con el tiempo esta pretensión se desvirtuó y fueron las clases acomodadas las que se beneficiaron de estos espacios, lo que se aprecia claramente con los actuales clubes de campo o barrios cerrados.

El desafío de hoy consiste en volver a democratizar una urbanización de alta calidad ambiental, accesible a todos, sin distinción de ingresos, al tiempo que propiciar la participación social a la hora de planificar. No se trata de emular mecánicamente la idea original de colectivismo de Howard. Esta idea ligada como decíamos al socialismo utópico de Saint Simon al proponer un modo de convivencia basado en el colectivismo, en una organización social, en el autogobierno, que no se vendieran los terrenos, que no se

especulara. Un colectivismo que implicaba que todo el mundo 'hiciera todo', que todo el mundo se ayudara.

Pero ese concepto de colectivismo, o cierto colectivismo, se puede adaptar claramente a Sunchales, Capital Nacional del Cooperativismo, y comunidad arraigada a prácticas solidarias. Poniendo en práctica la participación ciudadana para el diseño de los espacios, de los servicios sanitarios, educativos, comerciales, ocio, administración de los residuos, producción de alimentos de huerta, el resultado será un diseño barrial democrático, igualitario e inclusivo.

Imaginamos concursos urbanísticos, para que arquitectos proyecten barrios jardín. Imaginamos diseños colectivos y participativos. Y, sobre todo, urbanizaciones donde prime la democratización de la belleza natural, como ordenadora espacial y de la vida.

5- Conclusión.

Así como las últimas décadas resultaron definitorias en materia de ordenamiento territorial y modernización normativa, situaciones que derivaron en una mejora en el acceso del derecho al hábitat en Sunchales, podemos afirmar que la puesta en marcha de los programas SUNCHALOTE, iniciativas que entrelazaron el trabajo conjunto de la Municipalidad de Sunchales y el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat han permitido avanzar a la ciudad en pos de su horizonte de planeación urbanística.

6- Consideraciones para replicar.

Lo irónico fue que la mayoría de las veces, cuando llegó el momento de que los ideales se convirtieron en realidad, estos se hicieron de la mano de las burocracias estatales. Es reconocible, dice Peter Hall (1988), que “cuando por fin las visiones fueron [...] resucitadas, se aplicaron muchas veces en lugares distintos y en circunstancias muy diferentes y a menudo a través de mecanismos distintos de las que sus autores habían imaginado.”

Tal como dice Hall, tras innumerables intentos por llevar estas ideas a la práctica urbanística, tras casi 150 años, nos encontramos otra vez allí donde todo se había iniciado. “Los teóricos han vuelto a los orígenes anarquistas del urbanismo; la ciudad vuelve a ser contemplada como lugar de degeneración, pobreza, malestar social, inquietud civil e incluso de

insurrección. [...] parece que los problemas vuelven a resurgir quizá porque en realidad nunca se solucionaron.”

Precisamente retomando aquel desafío de construir ciudades mejores, es intención del gobierno local de Sunchales otorgarles a estas ideas (utópicas?) una nueva oportunidad. Quizá, en el futuro cercano, muchas ciudades argentinas logremos usufructuar los loables objetivos ideados por aquellos pioneros del Siglo XIX.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.10.03 17:30:03 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.10.03 17:30:04 -03:00

II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo

Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial

Polideportivo Municipal en el Municipio de Moreno - Compensación por la valorización inmobiliaria establecido en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat

Resumen del Proyecto

Durante el año 2021, desde la Municipalidad de Moreno se estaba trabajando en la creación de un Polideportivo Municipal en la localidad de Cuartel V, en el que se pudieran desarrollar diferentes disciplinas deportivas, y a la vez generar un espacio de esparcimiento y recreación que pudiera ser utilizado por todas/os las/os habitantes del Partido de Moreno. Para llevar a cabo dicho proyecto era necesario contar con una superficie de 8 hectáreas en una ubicación que tuviera buenas rutas de acceso y llegada del transporte público.

A partir de esta iniciativa, desde el Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional (IDUAR) se contacta con un propietario de tierras aptas para el proyecto, a fin de transmitirle la iniciativa pública y solicitarle el acompañamiento.

Quien cede las 8 hectáreas lo hace solicitando la compra de un tramo de calle y un cambio de zonificación de rural extensiva a industrial 2 de una parcela que pretende utilizar para parque industrial; situaciones que fueron analizadas conforme a planificaciones y beneficios futuros. Se realizaron tasaciones por parte del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, estableciendo que el metro cuadrado de la fracción rural extensiva tenía un valor de diez dólares estadounidenses (U\$S 10.-), mientras que una parcela con zonificación Industrial 2 tenía un valor de veintitrés dólares estadounidenses (U\$S 23.-) el metro cuadrado.

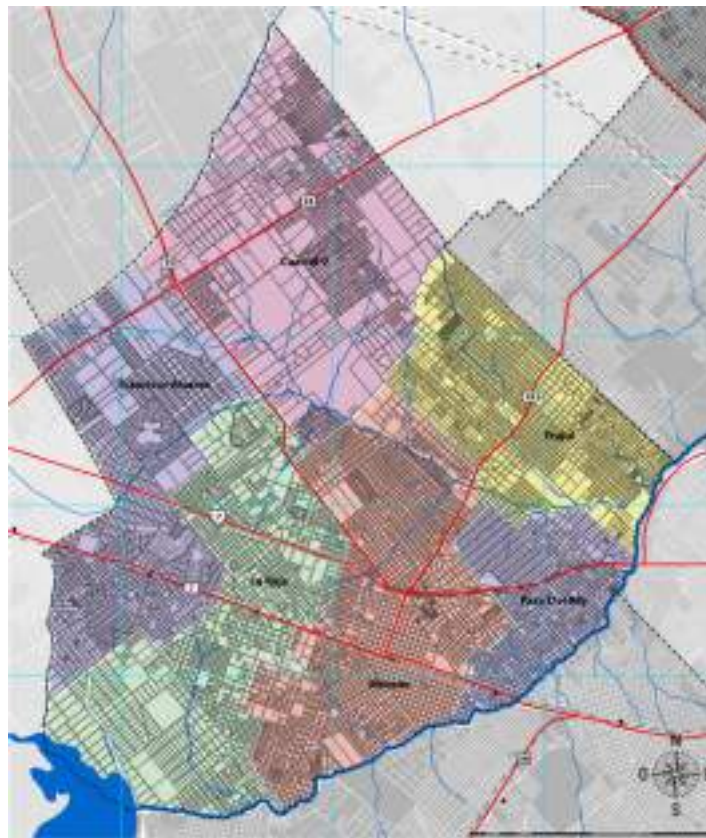
Cada metro cuadrado de la parcela que cuenta con zonificación rural extensiva y de la que se pretende una zonificación industrial pasa de un valor de diez dólares estadounidenses a veintitrés dólares estadounidenses; de la diferencia que se genera debe ser partícipe el Estado Local, que, según la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat no debe ser menor al 10%. En este caso, de acuerdo a las consideraciones de la situación actual y las futuras no se toma el piso del 10% que sienta la Ley, sino que se llega a negociar y se deja fijado por convenio, la participación por la valorización inmobiliaria por parte del Estado del 30%.

A diez años de la sanción de la Ley 14.449, no son muchos los municipios de la Provincia de Buenos Aires que han desarrollado políticas activas relativas a la participación en las valorizaciones inmobiliarias, y aquellos que lo han hecho fue con márgenes estrechos. Es ahí donde reside lo innovador del caso que se expone.

Contexto

Moreno se ubica en la zona oeste del Gran Buenos Aires, a unos 37 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene una superficie de 184,2 kilómetros cuadrados y 549.930 habitantes¹. Está dividido en seis localidades: Moreno (cabecera), Trujui, Paso del Rey, La Reja, Francisco Álvarez y Cuartel V. Los principales accesos se dan por Acceso Oeste, Camino del Buen Ayre, las Rutas Provinciales 5, 7, 23, 24 y 25 y la línea Sarmiento de Ferrocarriles.

Localidades de Moreno



Fuente: <http://iduar.moreno.gob.ar/mapas/>

¹ <https://www.gba.gob.ar/capacidadesbonaerenses/listadecapacidades/moreno>

Cuartel V, ubicada al norte del Partido, limitando con los municipios de José C. Paz y Pilar, se caracteriza por tener un gran sector de periurbano, donde conviven los usos rurales, industriales y residenciales, siendo particularidad de éstos últimos la gran densificación, altos índices de vulnerabilidad y la falta de espacios adecuados para llevar adelante actividades deportivas y de esparcimiento que cubra a la totalidad de su población.

La localidad de Cuartel V es uno de los lugares más relegados de Moreno, a pesar que en los últimos dos años se llegó desde el Estado local con infraestructura, como antes nunca se había llegado; sin embargo, los requerimientos de servicios y de equipamientos siguen existiendo.

La Ruta Provincial 24 (RP 24) ofrece el principal acceso a la localidad de Cuartel V, atravesándola y comunicándola directamente con el Municipio de José C. Paz y la localidad de Francisco Álvarez; y por medio de la Ruta Provincial 25 (RP 25) es posible acceder a la localidad cabecera de este extenso Partido.

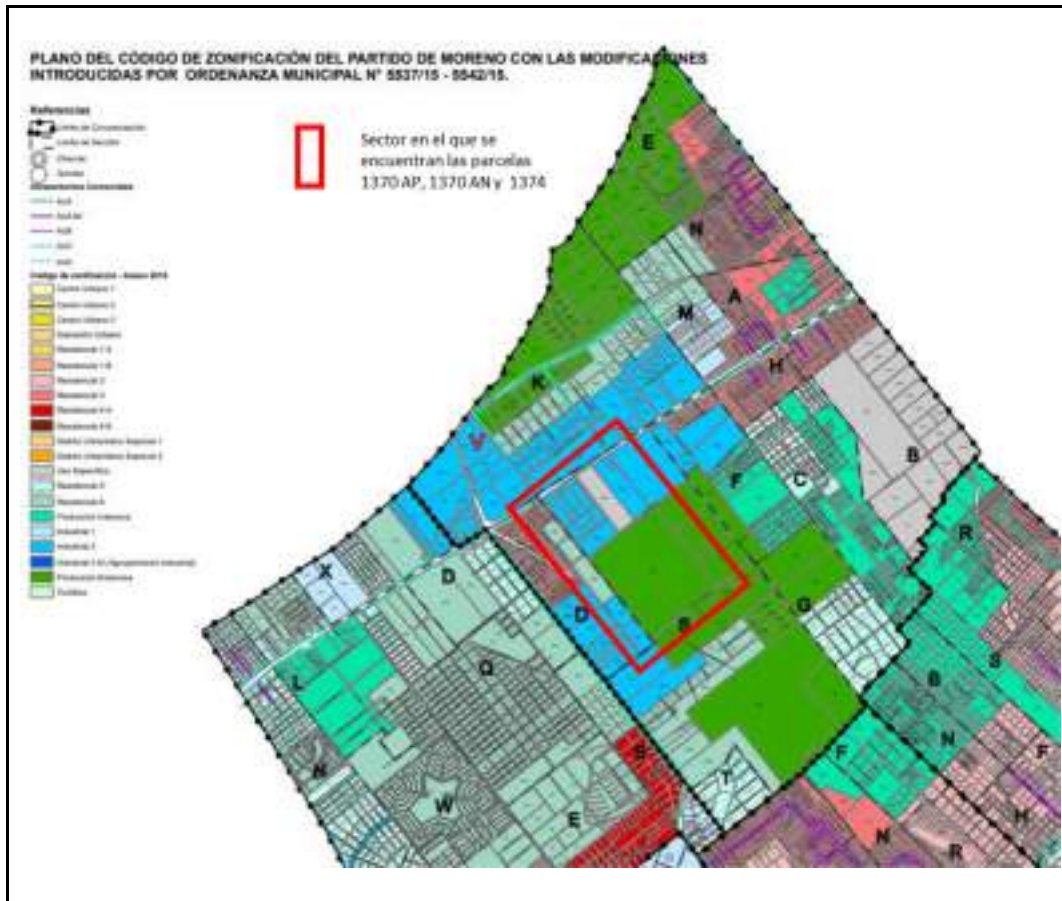
Un equipamiento deportivo en Cuartel V, sobre la RP 24, implica una visibilidad totalmente positiva para toda la localidad y promueve la equidad socio-territorial; con el consiguiente beneficio, deportivo y de esparcimiento, que este espacio ofrece a toda la población de Moreno

Descripción

Desde el Gobierno local se impulsó el proyecto de un Polideportivo Municipal en Cuartel V -la localidad más relegada del partido-, con dimensiones considerables en las que se pudieran desarrollar gran variedad de actividades deportivas y de esparcimiento, y con buen acceso desde una ruta principal. Ante la inexistencia de un predio de propiedad municipal que reuniera dichas características, se realizó la búsqueda de un inmueble de propiedad de un privado. Así, se iniciaron las negociaciones con el propietario de dos parcelas con zonificación industrial 2 y una con zonificación de producción extensiva.

El proyecto se podría desarrollar sobre las dos parcelas zonificadas como Industrial 2, la identificada como Parcela 1370 AN tiene una superficie de un poco más de 2 hectáreas, y la identificada como Parcela 1370 AP cuenta con casi 24 hectáreas, ambas tienen uno de sus lados sobre la RP 24. Por sus características y ubicación, dichos inmuebles resultan aptos para llevar adelante el emprendimiento.

Identificación del sector y Zonificación de Cuartel V



Fuente: Elaboración propia sobre plano de zonificación del Municipio de Moreno

Se iniciaron las negociaciones con el dueño de las dos parcelas mencionadas y de otra contigua a éstas, zonificada rural de producción extensiva, identificada como parcela 1374. Se establece un principio de acuerdo mediante el cual el propietario de dichos inmuebles podría aportar una superficie de ocho hectáreas de las parcelas 1370 AN y 1370 AP, para que el Municipio pueda realizar el proyecto del polideportivo pretendido y, a cambio de ello, el dueño de las tierras requiere por parte del Municipio, la posibilidad de desarrollar un Parque Industrial sobre el remanente de tierra que quede disponible de los inmuebles de los cuales se cederían las ocho hectáreas -como se señaló, estas parcelas ya poseen zonificación Industrial-; además, y principalmente el requerimiento afectaba también a la Parcela 1374 que contaba con una zonificación rural de producción extensiva, pudiéndose zonificar como Industrial una superficie de hasta ciento veinte hectáreas, siendo la superficie total de dicha parcela algo más de ciento sesenta hectáreas.

Asimismo, el propietario requiere la venta a su cargo de un tramo de la calle Máximo Paz entre la calle Juan B. Moliere y el límite de la parcela 1370 AR, abarcando todo el frente de la parcela 1370 AP, de modo tal que pueda conectar el remanente de lo cedido para el Polideportivo con la última parcela indicada, con el fin de realizar el Parque Industrial.

Ubicación de las Parcelas 1370 AN, 1370 AP y 1374



Fuente: Elaboración Propia

Ahora bien, los requerimientos pretendidos por el propietario implicaría el análisis de dos puntos cruciales: Para el desarrollo del parque industrial se requeriría un cambio de zonificación sobre la Parcela 1374, y además la venta del tramo de la calle aludida.

Esta situación conlleva a considerar una serie de cuestiones relativas a una mirada estratégica y de planificación del distrito, para analizar profundamente la conveniencia o no de la construcción del Parque Industrial en dicho predio, situación que debiera considerarse en forma armónica e integral con los otros proyectos de la zona, el ambiente circundante y los planes de crecimiento y desarrollo que se proyectan a futuro.

Más allá de ser un requerimiento por parte del privado en el marco de la negociación para que este Municipio pueda acceder a las ocho hectáreas pretendidas para el desarrollo del polideportivo, el desarrollo del parque industrial podría ser beneficioso para la comunidad morenense, nótese que uno de los principales problemas del distrito es la falta de puestos de trabajo y un gran número de familias morenenses se encuentran aún por debajo de la línea de pobreza, siendo Cuartel V, una de las localidades más densas y con mayores índices de vulnerabilidad del Partido. El desarrollo industrial del distrito es una de las fuentes certeras de generación de empleo de calidad y de ingresos para el erario municipal, que permiten, a su vez, otros desarrollos para la mejora de calidad de vida de las y los morenenses.

En cuanto a la venta del tramo de la calle indicada, de poco recorrido en el sector, en un entorno rural e industrial, y analizando la realidad actual de la zona y las proyecciones a futuro, se entendió que la venta de dicho tramo no afectaría la circulación y el desarrollo de la zona.

Situación de Parcelas 1370AN, 1370AP, 1374 y tramo de calle Máximo Paz



Fuente: Elaboración propia sobre base de Carto Arba

Por último y no menos importante, el cambio de zonificación requerido por el propietario de las tierras generaría una valorización inmobiliaria que se ha tenido en cuenta a la hora de la negociación, entendiéndose que el estado municipal debería verse beneficiado por la participación en esas valorizaciones, tal como lo establece la ley provincial 14.449.

En los últimos años se han generado discusiones acerca de cómo se producen las valorizaciones inmobiliarias, sobre todo cuando son producto del trabajo, recursos, actos y/o decisiones administrativas por parte del Estado; la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 es y fue propulsora de estos debates. Uno de los puntos centrales de la discusión es quiénes se benefician de la captación de las plusvalías generadas y en tal caso, cuál o cuáles deben ser los destinos de las ganancias generadas por las mismas.

En el Municipio de Moreno, desde la ex Coordinación General de Programa de Suelo y Desarrollo y desde IDUAR, a partir de mayo de 2021, se viene promoviendo una política relativa a la captación de las valorizaciones inmobiliarias por parte del Estado Municipal, por entender que allí donde el estado, con el esfuerzo y los recursos públicos, genera obras o procesos administrativos que implican una valorización inmobiliaria, la misma no puede ser captada únicamente en beneficio de los privados individuales o del mercado.

En ese sentido la Ley de Acceso Justo al Hábitat desarrolla toda la Sección V, donde establece en el Artículo 46 los hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias, en el Artículo 48 los momentos de exigibilidad y en el Artículo 50 la contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria, estableciendo que la misma no será inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46.

Se realizaron tasaciones de las parcelas en cuestión, por parte del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, estableciendo los valores de las mismas teniendo en cuenta ubicación y zonificación. Se estableció que el metro cuadrado de la fracción rural de producción extensiva tenía un valor de diez dólares estadounidenses (US\$ 10.-), mientras que las parcelas con zonificación Industrial 2 tenía un valor de veintitrés dólares estadounidenses (US\$ 23.-) el metro cuadrado.

El convenio establece que el parque industrial se podrá desarrollar sobre una superficie máxima de ciento veinte hectáreas de la Parcela 1374; cada metro cuadrado de esas ciento veinte hectáreas pasa de un valor de diez dólares estadounidenses a veintitrés dólares estadounidenses; de la diferencia que se genera debe ser participe el Estado Local. En este caso no se toma el piso del 10% que establece la Ley, sino que por convenio, la participación de la valorización inmobiliaria por parte del Estado será del 30%²; exigiéndose el pago de la compensación aludida cuando comiencen las obras de

² Acá es importante tener en cuenta que el 10% que establece la Ley es un piso, de ahí en más se puede negociar, teniendo en cuenta la envergadura del proyecto que trae el emprendedor y dimensionando

infraestructura para el desarrollo de parque industrial. Por otra parte, si el propietario decidiera vender, donar, ceder o de cualquier otra forma transferir el dominio de la parcela 1374 a favor de un tercero, los montos establecidos como compensación de la valorización inmobiliaria deberán ser abonados en su totalidad a la Municipalidad de Moreno antes de que se pueda operar la transferencia de dominio. Para tener una dimensión de los montos, se elabora el siguiente cuadro:

Parcela 1374 con máximo utilizable (m2)	Tasación por zonificación rural (U\$S)	Tasación por zonificación industrial (U\$S)	Valorización por zonificación industrial (U\$S)	Participación del Estado local en el 30% de la valorización (U\$S)
1.200.000	12.000.000	27.600.000	15.600.000	4.680.000

Cabe destacar que en este cálculo sólo se está tomando en cuenta la valorización inmobiliaria de la fracción de parcela que obtendría el cambio de zonificación; además, no están contempladas acá las cesiones del Artículo 56 del Decreto Ley 8912. En el convenio se aclara que las ocho hectáreas afectadas al Polideportivo Municipal se toman como parte de las cesiones que establece el Artículo 56 del Decreto Ley 8912 y/o por la contribución establecida en el Art. 46 de la Ley 14.449, que pudiera corresponderle por el desarrollo del parque industrial y el cambio de zonificación del inmueble donde el propietario de las tierras pretende realizarlo. Según lo establecido en el Artículo 47 de la Ley 14.449, las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias, se hacen efectivas con **carácter adicional y complementario** a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 T.O. por el Decreto N° 3389/87 y sus normas modificatorias. Por lo tanto, las tierras del Polideportivo son cesiones de lo establecido en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 que corresponden por el emprendimiento de parque industrial; con **carácter adicional y complementario** son las participaciones en las valorizaciones inmobiliarias por parte del Estado Local, las que dan origen a este informe.

En este trabajo se expone y desarrolla lo convenido para llevar adelante un proyecto local, posibilitado por la aplicación de la Ley 14.449.

Resultados alcanzados

Como resultado alcanzado y esperado, luego de la firma del convenio, se están comenzando las obras del Polideportivo con una gran repercusión en todo el Municipio.

con parámetros reales y a futuro las valorizaciones que, en este caso trae “un simple cambio de zonificación”

Disposición de las tierras cedidas en las parcelas 1370 AN y 1370 AP



Fuente: Elaboración propia

El Polideportivo Diego Armando Maradona, como producto de las negociaciones descriptas, se desarrollará sobre tierra municipal; ofrecerá a las personas de todos los grupos etarios espacios de excelencia para las prácticas deportivas más variadas, además de ofrecer a toda la comunidad un lugar de encuentro para fortalecer los vínculos sociales. Contará con un edificio que albergará un espacio multideportes con vestuarios, sanitarios, y gradas para 576 personas sentadas; un sector de usos múltiples preparado para recibir una gran variedad programática respondiendo a las necesidades actuales y futuras de la comunidad; una cafetería/comedor; sector administrativo; y salas de esparcimiento social. Todo el proyecto exterior se organizará en torno a una calle peatonal, que cumplirá las funciones de circulación central y espacio de encuentro; esta calle será la que organizará la disposición de los usos deportivos y recreativos, piscina polivalente, piletta de chapoteo, pista de atletismo de competición tipo C con cuatro carriles y tres canchas de fútbol salón que en conjunto conforman una cancha de fútbol once; zonas de juegos para niños, y espacios de entrenamiento de calistenia; espacios de

esparcimiento indefinido con grandes canteros de especies autóctonas o adaptables a esta latitud, provenientes del vivero municipal; y espacios de parrillas³.

Un polo deportivo de estas características se constituye como un espacio de empoderamiento ciudadano.

Consideraciones para su replicabilidad en otros municipios

Desde la sanción de la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat en noviembre de 2012 (y su reglamentación por decreto 1062 de diciembre de 2013) a hoy, no son tantos los municipios de la Provincia de Buenos Aires que participan en la valorización inmobiliaria de forma directa. A su vez, aquellos municipios que han desarrollado políticas activas relativas a dicha captación, lo han hecho con márgenes estrechos y con poca participación del Estado en las ganancias.

Resulta necesario hacer conocer los casos de aplicabilidad de la Ley y los contextos y formas que llevaron a cabo los mismos, para que empiecen a replicarse, para que se empiecen a encontrar nuevas aristas de la misma con propuestas innovadoras. Así, en poco tiempo puede convertirse de uso corriente, impulsando, incluso, normas afines en todas las provincias argentinas.

Anexo con la documentación oficial de la normativa vinculada al proyecto postulado

A continuación se anexan las imágenes del convenio modelo que se firmara con el propietario de las parcelas 1370AN, 1370AP y 1374. En el mismo aparece tapado el nombre y datos de dicho propietario y su cónyuge por razones de privacidad.

Luego, también se anexan las imágenes de la tasación de las parcelas mencionadas ut supra.

Resultan de particular interés las normativas que rigen el ordenamiento territorial en la Provincia de Buenos Aires, las mismas que posibilitaron llevar adelante los procesos detallados en este caso; como dichas normativas son públicas, extensas, y aparecen en la web, se mencionan a continuación los sitios en los que se pueden consultar:

Ley 14.449: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/B3mgaUj0.html>

Decreto Ley 8912/77: <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto-ley/1977/8912/1102>

³ Descripción según anteproyecto

CONVENIO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE MORENO**, representada en este acto por la Sra. Intendente Municipal **MELINA MARIEL FERNÁNDEZ**, CUIT N° 33-99900117-9 con domicilio en la calle Asconapé N° 51, de la Localidad y Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires (en adelante "MUNICIPALIDAD DE MORENO") por una parte, y por la otra el Sr. [REDACTED], argentino, estado civil casado, titular de [REDACTED], con domicilio en la [REDACTED] (en adelante el "CEDENTE" y en forma conjunta con la MUNICIPALIDAD DE MORENO como las "PARTES" y cada una en forma individual como la "PARTE"); se celebra el presente convenio que las PARTES supeditan a las modalidades, cláusulas y condiciones que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES:

- 1) La MUNICIPALIDAD DE MORENO se encuentra trabajando en un proyecto para la creación de un Polideportivo Municipal en la localidad de Cuartel V de su distrito, que permita el desarrollo de diferentes disciplinas deportivas, a la vez que genere un espacio de esparcimiento, salud y recreación necesario para la mejora de la calidad de vida de todas/os los/as habitantes del Partido de Moreno, tal como se adjunta como Anexo 1 (en adelante dicho proyecto denominado como el "POLIDEPORTIVO MUNICIPAL").
- 2) El proyecto del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, está contemplado para ser desarrollado en una superficie de ocho (8) hectáreas, para lo cual la MUNICIPALIDAD DE MORENO requiere acceder a una superficie de tierra acorde a dichas dimensiones, que se encuentre situado en un lugar estratégico para el distrito, que permita el buen desarrollo de las actividades, con buenas rutas de acceso y disponibilidad de transporte público.
- 3) El CEDENTE es propietario de unos inmuebles de las características que se requieren para la construcción del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL y por eso el Administrador General del IDUAR del Municipio de Moreno, ha tomado contacto con el CEDENTE a los fines de transmitirle la iniciativa pública y solicitarle el acompañamiento conforme se establece en el presente convenio.
- 4) El CEDENTE comprende y valora la iniciativa pública de la MUNICIPALIDAD DE MORENO en torno a la construcción del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, comprendiendo el beneficio que dicho proyecto generará a la comunidad morenense y ha decidido acompañar el

proyecto municipal, en la forma en que se establece por el presente convenio y con los alcances de los derechos y obligaciones que aquí se establecen.

- 5) A cambio del acompañamiento respectivo por parte del CEDENTE a la MUNICIPALIDAD DE MORENO en la construcción del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, el CEDENTE le ha solicitado a la MUNICIPALIDAD DE MORENO la compra de un tramo de la calle Máximo Paz, y el cambio de zonificación de una porción de un inmueble de su propiedad para desarrollar lo siguiente: Un Parque Industrial sobre parte de tres (3) inmuebles de su propiedad individualizados catastralmente como Circunscripción V, Parcela 1370 AP, Partida Municipal 146946, Partida Provincial 074-128775, Circunscripción V, Parcela 1370 AN, Partida Municipal 71702, Partida Provincial 074-147574 y Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014, de superficies a determinar (en adelante el "PARQUE INDUSTRIAL").
- 6) Asimismo, la MUNICIPALIDAD DE MORENO ha evaluado la viabilidad del PARQUE INDUSTRIAL planteado por el CEDENTE y entiende que podría ser beneficioso para el desarrollo del distrito, situación que generaría muchos puestos de trabajo, tasas e ingresos para el Municipio, todo lo cual se evalúa como estratégico para el desarrollo distrital, sumado a la posibilidad de que la MUNICIPALIDAD DE MORENO acceda a una fracción de tierra apta para el desarrollo del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, entendiendo como estratégica la ubicación de los predios propiedad del CEDENTE.
- 7) Producto de las negociaciones de las PARTES, se ha arribado a un acuerdo que permita satisfacer los intereses de ambas PARTES y de la comunidad morenense en su conjunto, para lo cual, las PARTES requieren suscribir el presente convenio.

Por todo ello, las PARTES acuerdan:

PRIMERA: El CEDENTE cede a la MUNICIPALIDAD DE MORENO, y ésta acepta, una fracción de tierra con todo lo plantado sobre ella, correspondiente a una superficie total de OCHO (8) HECTÁREAS de los inmuebles de su propiedad individualizados catastralmente como Circunscripción V, Parcela 1370 AP, Partida Municipal 146946, Partida Provincial 074-128775, y Circunscripción V, Parcela 1370 AN, Partida Municipal 71702, Partida Provincial 074-147574 conforme plano que se adjunta al presente convenio como Anexo 2 y que las PARTES suscriben como formando parte del presente. A partir de la firma del presente acuerdo, la MUNICIPALIDAD DE MORENO toma posesión de la fracción indicada y podrá comenzar inmediatamente con la construcción y/o licitación del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL.

SEGUNDA: La cesión de la superficie indicada en la cláusula PRIMERA inmediatamente anterior y en el plano del Anexo 2 del presente acuerdo, el CEDENTE la cede a cuenta de la futura cesión por Art. 56 de la Ley 8912 y/o por la contribución establecida en el Art. 46 de la Ley 14.449 que pudiera corresponderle por el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL y el cambio de zonificación del inmueble donde el CEDENTE pretende realizarlo, dejando desde ya aclarado en caso de que la presente cesión implique haber cedido una superficie mayor a lo que le correspondería ceder por el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL, el CEDENTE podrá aplicar el exceso de superficie cedido a cualquier otro proyecto dentro del distrito de Moreno, donde el CEDENTE esté obligado a ceder conforme las normas indicadas en la presente cláusula.

TERCERA: La compensación estipulada en las cláusulas PRIMERA y SEGUNDA se realiza teniendo en cuenta la tasación practicada por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires que se adjunta como Anexo 3 del presente convenio, en donde se estableció un valor de diez dólares estadounidenses (USD 10.-) por metro cuadrado para la fracción rural extensiva (Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014) y de veintitrés dólares estadounidenses (USD 23.-) por metro cuadrado para las fracciones Circunscripción V, Parcela 1370 AP, Partida Municipal 146946, Partida Provincial 074-128775, Circunscripción V, Parcela 1370 AN, Partida Municipal 71702, Partida Provincial 074-147574, tasación que se utilizará para tomar cualquier parámetro relativo a la ejecución del presente convenio y que ambas PARTES consienten por entender se ajusta a los valores de mercado. Las PARTES acuerdan que dicha tasación se mantendrá en moneda dólar estadounidense, sin perjuicio de que al momento respectivo de la efectivización de los pagos o compensaciones, los mismos se materialicen en pesos al tipo de cambio oficial según promedio de cotización comprador y vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al día inmediatamente anterior a cada pago.

CUARTA: El CEDENTE podrá optar por desarrollar el PARQUE INDUSTRIAL en una superficie de hasta un máximo de CIENTO VEINTE (120) HECTÁREAS o una superficie menor sobre el inmueble individualizado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014, con más la superficie que quede de remanente de los inmuebles individualizados catastralmente como Circunscripción V, Parcela 1370 AP, Partida Municipal 146946, Partida Provincial 074-128775 y Circunscripción V, Parcela 1370 AN, Partida Municipal 71702, Partida Provincial 074-147574 luego de la cesión prevista en la cláusula PRIMERA del presente convenio.

QUINTA: Las PARTES entienden, valoran y aceptan que para el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL deberá tramitarse un cambio de zonificación en relación a la fracción del inmueble identificado como Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014, actualmente zonificado rural – producción extensiva que se afecte al desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL, por lo que se propone la modificación a un Industrial 2, conforme el desarrollo armónico de la zona, el cual se encuentra en las inmediaciones de los Parques Industriales Municipales 1 y 2.

SEXTA: En relación al cambio de zonificación indicado en la cláusula anterior, el CEDENTE comprende que dicho trámite se realizará a través del Concejo Deliberante por la sanción de la respectiva ordenanza, y que implicará la generación a favor de la MUNICIPALIDAD DE MORENO del derecho al cobro de la compensación por la valorización inmobiliaria establecida en el artículo 46 de la Ley Provincial 14.449. La MUNICIPALIDAD DE MORENO deberá remitir el presente acuerdo al Honorable Concejo Deliberante en los días siguientes a la firma del presente convenio para su tratamiento.

SÉPTIMA: Habida cuenta lo establecido en el artículo 50 y 48 de la ley provincial 14.449 y la nueva ordenanza tarifaria y tributaria que regirá para el año 2022, las PARTES de común acuerdo establecen que la compensación por la valorización inmobiliaria que será generada por el cambio de zonificación al que se alude en el presente acuerdo, será de un TREINTA POR CIENTO (30%) sobre la valorización inmobiliaria generada, tomando siempre como base para su pago la tasación que se adjunta como Anexo 3 del presente acuerdo, es decir que la valorización inmobiliaria que se produzca por el cambio de zonificación aludido en la cláusula QUINTA y SEXTA del presente acuerdo, será la diferencia existente entre los dos valores estipulados en la tasación del Anexo 3 del presente acuerdo, obteniendo la parcela Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014 el mismo valor a los fines del presente acuerdo, que las otras dos parcelas a las que se aluden en el presente convenio. Esta tasación y porcentaje no podrá variar en lo sucesivo.

OCTAVA: El CEDENTE podrá optar por abonar la compensación aludida en la cláusula anterior por etapas de desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL, según la planificación del desarrollo que el CEDENTE haga para el PARQUE INDUSTRIAL, tomando en cuenta como momento de pago, cuando se comiencen a ejecutar obras de infraestructura relativas a cada etapa en el predio respectivo. Las PARTES acuerdan que las obras necesarias para el visado y aprobación del plano respectivo frente a la Dirección de Catastro Municipal no serán consideradas como principio de ejecución de las etapas del PARQUE INDUSTRIAL, entendiendo que el pago de la compensación

aludida deberá ser realizado cuando comiencen las obras de infraestructura para el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL en cada etapa.

NOVENA: En caso que el CEDENTE decidiera vender, donar, ceder o de cualquier otra forma transferir el dominio de la parcela identificada como Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014 a favor de un tercero, los montos establecidos como compensación de la valorización inmobiliaria deberán ser abonados en su totalidad a la MUNICIPALIDAD DE MORENO antes de que se pueda operar la transferencia de dominio. Las PARTES acuerdan que dicha obligación de pago antes de realizarse la venta, podrá asentarse en los Registros respectivos como anotación o realizarse los trámites necesarios para que dicha restricción quede asentada y sea conocida públicamente.

DÉCIMA: En caso que para el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL el CEDENTE requiera incorporar la parcela identificada como Circunscripción V, Parcela 1374, Partida Municipal 71701, Partida Provincial 074-000014 al patrimonio de una persona jurídica, la obligación de pago que se indica en la cláusula anterior no se ejecutará al momento de la transferencia, siempre y cuando dicha transferencia sea realizada a una sociedad o asociación en la que el CEDENTE sea socio o parte y que dicha transferencia se haya realizado con la finalidad de que el CEDENTE pueda desarrollar el PARQUE INDUSTRIAL a través de dicha figura. En tal caso, la obligación de pago de la compensación se realizará conforme se establece en la cláusula OCTAVA y siempre que el CEDENTE continúe siendo parte de la persona jurídica propietaria del inmueble.

DÉCIMA PRIMERA: La MUNICIPALIDAD DE MORENO se compromete a realizar todas las gestiones necesarias para que el CEDENTE pueda desarrollar el PARQUE INDUSTRIAL, gestionando el cambio de zonificación necesaria y la venta del tramo de la calle Máximo Paz conforme se solicita en la cláusula DÉCIMA CUARTA, sin que el presente implique licencia o eximición de cualquier tipo de tasa, derecho o costo que tenga que abonar el CEDENTE por el desarrollo del PARQUE INDUSTRIAL, dejando desde ya aclarado que las superficies cedidas conforme cláusula PRIMERA y Anexo 2 del presente acuerdo, son cedidas a cuenta de lo que el CEDENTE deba abonar conforme la normativa indicada en la cláusula SEGUNDA del presente convenio. En caso que corresponda, la MUNICIPALIDAD DE MORENO se compromete a realizar las tramitaciones necesarias ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y/o el organismo que corresponda, debiendo continuar con los trámites en forma diligente hasta su total culminación.

DÉCIMA SEGUNDA: El CEDENTE toma a su cargo la realización de las tareas técnicas y administrativas necesarias para concretar la unificación y subdivisión, mediante plano, en parcelas de la fracción de tierra objeto de la presente cesión, lo mismo que la unificación de los remanentes que pudieran quedar y la transferencia de dominio a favor de la MUNICIPALIDAD DE MORENO de la parte cedida, obligándose a culminar tal tramitación en el lapso de un (1) año a contar de la fecha de sanción de la ordenanza respectiva que convalide el presente convenio. Dicha obligación implica que el CEDENTE deberá asumir los gastos que dichos trámites requieran a su exclusivo costo y las escrituras traslativas de dominio de la parcela cedida y de la venta de la calle solicitada por el CEDENTE, serán realizadas en forma simultánea.

DÉCIMA TERCERA: Las PARTES pactan que la tierra cedida conforme la cláusula PRIMERA del presente acuerdo, lo es con la única finalidad de que la MUNICIPALIDAD DE MORENO construya el POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, no pudiendo variar el uso de dicho predio, pactando a su vez que la MUNICIPALIDAD DE MORENO podrá modificar el proyecto adjunto en el Anexo 1 conforme el desarrollo lo demande, pudiendo hacer las adaptaciones al proyecto del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, el cual estará sujeto a la libre disponibilidad, planificación, proyecto y presupuesto con el que cuente la MUNICIPALIDAD DE MORENO. En caso de no concretarse el proyecto del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL y/o no tener principio de ejecución de obra dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la firma del presente convenio, el presente acuerdo quedará sin efecto para ambas PARTES, sin que dicha situación genere a favor de alguna PARTE derecho a reclamar daños y/o perjuicios, quedando el presente acuerdo nulo, volviendo las cosas al estado anterior a la firma del acuerdo.

DÉCIMA CUARTA: El CEDENTE solicita la venta a su cargo de la calle Máximo Paz entre la calle Juan B. Moliere y el límite de la parcela 1370 AR, abarcando todo el frente de la parcela 1370 AP, conforme plano que se adjunta como Anexo 4 del presente convenio. La MUNICIPALIDAD DE MORENO acepta dicha propuesta la cual deberá realizarse tomando en cuenta la tasación que a tal fin realice el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, sin perjuicio del respectivo trámite que deberá tramitarse ante el Concejo Deliberante, comprometiéndose la MUNICIPALIDAD DE MORENO a realizar todas las gestiones necesarias para su concreción.

DÉCIMA QUINTA: La MUNICIPALIDAD DE MORENO deberá realizar como tarea prioritaria al desarrollo del proyecto, el cerramiento del predio cedido por el CEDENTE, delimitando de esa forma el área donde se ejecutarán las tareas concernientes a la construcción del POLIDEPORTIVO MUNICIPAL conforme el Anexo 2 del presente acuerdo.

DÉCIMA SEXTA: Las PARTES acuerdan que a partir de la entrega de posesión que se realiza en este acto sobre la fracción cedida conforme cláusula PRIMERA y Anexo 2 del presente acuerdo, el pago de todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales existentes o a crearse correspondientes a las OCHO (8) HECTAREAS cedidas, será a exclusivo cargo de la MUNICIPALIDAD DE MORENO, pudiendo el CEDENTE reclamar el reembolso inmediato de los pagos que este efectuare a requerimiento de los organismos correspondientes.

DÉCIMA SÉPTIMA: Toda persona que ingrese al predio por parte y/o cargo de la MUNICIPALIDAD DE MORENO, hasta tanto no se haya concretado la correspondiente escritura traslativa de dominio, deberá contar con los seguros correspondientes, siendo la MUNICIPALIDAD DE MORENO la única responsable de cualquier accidente y/o lesión que dichas personas puedan sufrir en dicho predio. Las pólizas de los seguros correspondientes a las personas que ingresen al predio, deberán ser puestos a disposición del CEDENTE cuando este lo requiera.

DÉCIMA OCTAVA: Presente en este acto la señora [REDACTED], presta el asentimiento conyugal respectivo a la presente operación, conforme artículo 470 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación, manifestando su total conformidad con todo lo indicado en el presente acuerdo.

DÉCIMA NOVENA: A fin de dar cumplimiento a los alcances establecidos en la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, se dará intervención al Honorable Concejo Deliberante y las PARTES dejan desde ya asentado que han suscripto el presente acuerdo como un acuerdo integral y que los derechos y obligaciones adquiridos por ambas PARTES son justos, equilibrados y que por ello, la validación que debe hacer el Honorable Concejo Deliberante deberá ser integral del acuerdo suscripto, no pudiendo aprobarse el presente acuerdo en forma parcial.

VIGÉSIMA: Para todos los efectos legales que pudieran corresponder derivados del contenido de este convenio, las PARTES dejan constituidos sus domicilios en los que fueran indicados en el encabezado del presente convenio, donde se tendrán por válidas todas las intimaciones y/o notificaciones administrativas, judiciales o extrajudiciales que se practiquen, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Juzgados en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, ello hasta tanto sean creados los propios en el Departamento Judicial de Moreno - General Rodríguez.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la Ciudad de Moreno, Provincia de Buenos Aires, a los 07 días del mes de diciembre de 2021.

Moreno, 21 de Septiembre de 2021

De acuerdo a lo Solicitado, les hago llegar el informe del siguiente valor del metro cuadrado del lote y superficie total de la tierra, comprendidas dentro de la delimitación mencionada:

Nomenclatura catastral:

Circunscripción V – Pc. 1370 AP, (236.962 M2)

Circunscripción V – Pc. 1370 AN, (20.550 M2)

Circunscripción V – Pc. 1374, (1.611.905 M2)

Superficie total 1.869,417 metros cuadrados

Zonificación Parcelas 1370 AP y 1370 AN Industriales

Zonificación Parcela 1374 es de Producción extensiva

Ubicación – Ruta Provincial 24, Máximo Paz, Domingo Lastra, Araucanos y Bernardi.

Localidad Cuartel V, Partido de Moreno, Pcia. de Buenos Aires

Teniendo en cuenta que a la fecha la cotización oficial del dólar es de \$ 103,75

TASACIÓN:

1.649.217M2 x \$1.037,50 (USD 10) = \$1.711.062.637,50

236.962 M2 x \$2.386,25 (USD 23) = \$565.450.572,50

20.550 M2 x \$2.386,25 (USD 23) = \$49.037.437,50

TOTAL = \$2.325.550.647,50

Saludo Atte.,

Di Pascuale Carlos A.
Mar. 41 Col. M-Gr

COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS // Departamento Judicial Moreno - General Rodríguez
// Int. Brols 277 - Moreno // 0237 - 462-1473 // 4059621 // comarcongr@yahoo.com.ar



LEY 10.973
COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICO
DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE MORENO - GRAL.
RODRÍGUEZ
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Nomenclatura:
Circ. V - PC 1370 AP; 1370 AN; 1374

LEGALIZACIÓN COLEGIAL DE FIRMAS DE MATRICULADOS

En virtud de las facultades otorgadas a que le confieren las Leyes 20.266 (Art. 4), 25.028 y 10.973 (Art. 15, inc. g) y Art. 3 inc. 1) Decreto Ley 8946/77 modificatoria Ley 14.133, legaliza la firma y el sello del Matriculado DI Pascuale Carlos A., inscripto en el registro de matriculas bajo el N° 41, obrantes en el documento anexo presentado en el día de la fecha.

La presente legalización no implica la emisión de un juicio técnico sobre el contenido, la forma del documento y/o la tarea del profesional.

Moreno, Provincia de Buenos Aires, veintiuno de Septiembre de dos mil veintiuno.--



ESTELA B. de ATWELL
Presidente

Datos de contacto de la persona responsable de la postulación:

Nombre y Apellido: Federico Aliaga

Dirección de Correo Electrónico: federico.aliaga2@gmail.com

Teléfono: 11-62717524



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.10.03 17:54:21 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.10.03 17:54:23 -03:00

SOMOS BARRIO

Municipio de Malvinas Argentinas

Somos Barrio es el Programa Municipal de Integración Socio Urbana que forma parte de la **Política Pública Municipal de Hábitat · Vivienda · Ciudad** del Municipio de Malvinas Argentinas

Desarrollado en el **Consejo de Tierra, Hábitat y derecho a la Ciudad** del Municipio de Malvinas Argentinas, situados como colectivo en una mirada territorial y enmarcados en el principio general de **Justicia Social**, los principios rectores de la Ley Provincial N° 14.449 / 2013 y de la Ordenanza Municipal N° 13 / 2017; contiene 3 (tres) componentes · ejes estratégicos delineados en la PPMHVC

- **Formación · Capacitación · Entrenamiento** de los actores y agentes que acompañan los diferentes procesos de producción social de hábitat y ciudad;
- **Asistencia Técnica · Profesional** de los equipos multidisciplinarios que abordan la integridad del los procesos de producción social de hábitat y ciudad, y;
- **Proyecto de Integración Socio Urbana** de Barrios Populares (según OM 2084, son villas, asentamientos precarios, urbanizaciones informales y conjuntos residenciales)

Los barrios identificados para una primer etapa del Somos Barrio · PTISU fueron:

N° ORDEN	N° FOLIO	BARRIO RPPAyV	BARRIO (MUNI)	LOCALIDAD	ULG	SUP. (ha)	FAMILIAS	TIPO	SUELLO	CANTIDAD DE LOTES A DIVIDIR
1	1330046	San Pascual	San Pascual	GRAND BOURG	1	2,15	80	V	Privado	141
2	1330169	El Primavera I	El Primavera I	GRAND BOURG	4	3,30	203	A	Privado	30
3	1330097	Israel y Gral. Savio	San Jorge	LOS POLVORINES	3	0,29	20	V	Estatal	30
4	1330030	El Chiri	Bella Flor II	PABLO NOGUES	1	0,54	60	V	Estatal	58

5	1330064	Ferroviano	Iparraguirre	TIERRAS ALTAS	2	1,79	100	V	Privado	125
6	1330007	San Calal	San Calal	SOURDEAUX		0,29	35	V	Estatal	45
7	1330057	Rosalía	Solares de la Reina	TORTUGUITAS	1	1,00	50	A	Estatal	60
8	1330013	Parque Alvear	Parque Alvear	VILLA DE MAYO	1	1,48	90	A	Estatal	94
9	1330011	La Gótica	Guadalupe	VILLA DE MAYO	2	0,31	60	V	Estatal	78
10	1330018	San Roque	El Cruce	LOS POLVORINES	3	0,10	11	A	Estatal	53
11	1330030	El Chiri	Bella Flor I	PABLO NOGUES	1	2,83	70	V	Privado	30
12	1330034	Burmeister y Baigorria	San Antonio	PABLO NOGUES	3	0,41	31	V	Privado	25
13	1330058	Carumbé	Carumbé	TORTUGUITAS	2	1,47	45	A	Estatal	88
15	1330039	El Primavera II	El Primavera II	GRAND BOURG	4	7,19	243	V	Privado	180
16	1330169	El Primavera IV	Batezzatti	GRAND BOURG	4	3,30	200	U	Privado	40
14	1330070	Iparraguirre 1	Iparraguirre 1	TIERRAS ALTAS		3,49	255	V	Privado	180

COMPONENTE UNO. Formación · Capacitación · Entrenamiento

Las acciones diseñadas (e iniciadas) en cada Mesa de Trabajo y Gestión Asociada (MTyGA) de cada Barrio, son acompañadas por instancias de Formación · Capacitación · Entrenamiento que se manifiestan en diferentes formatos pedagógicos bajo el paradigma de la Educación y Comunicación Popular Americana:

- Jornadas, Encuentros para organizaciones, movimientos y grupos sociales, políticos, culturales, religiosos de Malvinas Argentinas;
- Mateadas, Cursos Internos, Entrenamiento para trabajadores municipales;
- Talleres / Seminarios para profesionales;

- Tecnicatura para jóvenes técnicos o estudiantes de carreras universitarias afines a las áreas de Hábitat, Derecho, Economía y Desarrollo.

La Diplomatura Universitaria para Operadores en Hábitat Social y Desarrollo Comunitario (**La Diplo**) es orientada a personas que pertenezcan a grupos, organizaciones, movimientos de comunidades y/o barrios de Malvinas Argentinas (y la región); que llevan adelante procesos de regularización dominial y/o regularización urbana (de autogestión y de producción social del hábitat comunitario / barrial); es una meta señalada del Somos Barrio · PTISU

La Diplo tiene entonces, un objetivo estratégico de formación de operadores para:

- el desarrollo de prácticas técnico políticas que permitan generar y/o fortalecer oportunidades de trabajo en los ámbitos locales;
- el incremento de experiencias de regularización dominial, de finanzas solidarias, de autogestión y/o autoconstrucción de viviendas, de gestión cooperativa / asociada de bienes comunes;
- la instalación de sistemas locales de producción social del hábitat.

Destinatarios:

Destinado para 3 (tres) trabajadores comunitarios y/o municipales por territorio descentralizado en las Unidades Locales de Gestión (ULG ó Comuna), conformando un total de 48 (cuarenta y ocho) personas que pertenezcan a grupos, organizaciones, movimientos de comunidades y/o barrios de Malvinas Argentinas y la región, que llevan adelante procesos de regularización dominial, de auto-construcción y/o auto-gestión de viviendas y del hábitat comunitario / barrial.

Perfil del Graduado:

Los operadores territoriales en hábitat y desarrollo estarán preparados para:

- Impulsar procesos de producción social del hábitat bajo los principios rectores de la Ley N° 14.449 / 2013, la Ordenanza Municipal N° 32 / 2017 y los principios generales de Justicia Social y Comunidad Organizada;

- Desempeñarse como operadores en hábitat y desarrollo en procesos organizativos en los territorios en torno a la autogestión y/o autoconstrucción de viviendas, infraestructura comunitarias y procesos de regularización dominial y urbana;
- Colaborar en la planificación, diseño y ejecución de iniciativas, propuestas y programas y políticas para el sector, así como de asesoramiento y acompañamiento a experiencias de la producción social del hábitat y la economía social solidaria en especial las vinculadas a las finanzas solidarias.

Duración y carga horaria (200 horas):

La Diplo tendrá una duración de 3 (tres) bimestres, se cursará durante 24 (veinticuatro) semanas con una carga horaria de 200 (doscientas) horas, las cuales son presenciales en su totalidad

Las 180 (ciento ochenta) presenciales corresponden a:

- 2 (dos) encuentros semanales de formación de 4 (cuatro) horas durante 12 (doce) semanas: 96 (noventa y seis) horas;
- 20 (veinte) talleres territoriales de 4 horas: 80 (ochenta) horas, y;
- 4 (cuatro) seminarios de integración de 6 (seis) horas: 24 (veinticuatro) horas.

La coordinación general, el diseño y contenidos, las propuestas de tutores, se realizaron de manera conjunta entre la Coordinación académica de la Diplo y la Dirección de Regularización Dominial y Hábitat.

Ejes de formación:

Se propone un eje transversal de comunicación y educación popular para articular los contenidos de la diplomatura y promover el protagonismo popular de los grupos informales que hacen hábitat popular en el territorio. En este sentido, todos los ejes de formación articulan teoría y práctica trabajando la construcción de conocimientos aplicada a la participación en el gobierno barrial y territorial.

La organización de las materias es la siguiente:

- PRACTICAS PROFESIONALIZANTES (80 horas)
- DERECHOS Y POLÍTICA PÚBLICA (32 horas)
- ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA (32 horas)

- HÁBITAT SOCIAL (32 horas)
- JORNADAS, TALLERES TERRITORIALES, SEMINARIOS (12 horas)

COMPONENTE DOS. Asistencia Técnica y Profesional

Parte UNO · Mensuras, Divisiones y Subdivisiones

Somos Barrio contiene una dimensión de Acceso a la Escritura Familiar mediante procesos de Regularización Dominial que acompaña los diferentes procesos de producción social del hábitat puestos en marcha por el Gobierno Municipal.

Dichos procesos de Regularización Dominial, ya en marcha en distintos Barrios Populares de cada una de las localidades y “super barrios” del Distrito, se detienen mayoritariamente cuando las familias pretenden dividir o subdividir las Fracciones, Manzanas y/o Parcelas (los “macizos”) que comparten.

El Acceso a la Escritura Familiar mediante las diferentes leyes nacionales y provinciales que garantizan gratuidad en el ejercicio del derecho para los barrios populares, se ven frenados por los altos costos que lleva tramitar mensura para la división y/o subdivisión de los “macizos”.

Somos Barrio · PTISU propone como uno de sus ejes para la Integración Socio Urbana en el marco de la Ley provincial N° 14.449 / 2013 y la Ordenanza Municipal N° 1730 / 2017, las “Mensuras para Procesos de Regularización Dominial”, a partir del convenio con la SSTUyV (ya mencionado), un convenio en elaboración con la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el convenio que el Municipio instrumenta desde el año 2008 con el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

El siguientes cuadros da cuenta de la articulación con agrimensores del CPA y de organismos del Estado.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CÓMPUTO		PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
		UNIDAD	CANTIDAD		

2	C10	GL	10 Barrios		
3	Dirección de Geodesia	GL	10 Barrios		
4	Informes de dominio	GL	10 Barrios		
5	Visado Municipal	GL	10 Barrios		
6	Registro de la Propiedad	GL	10 Barrios		
7	Legajo Parcelario	GL	10 Barrios		
8	Comunicación al Registro	GL	10 Barrios		
9	Visado CPA	GL	10 Barrios		
10	Aporte CAAITBA	GL	10 Barrios		
11	Copias y ploteo	GL	10 Barrios		
12	Gestoría	GL	10 Barrios		
13	Honorarios Profesionales	GL	625 familias		

Parte DOS · Prácticas Preprofesionales

Parte TRES · Arquitectes (y MMO) de la Comunidad

COMPONENTE TRES. Proyecto Barrial de Integración Socio Urbana

Parte TRES · Arquitectes (y MMO) de la Comunidad



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2022.10.04 11:25:51 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2022.10.04 11:25:51 -03:00