



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

LA PLATA, 6 JUL. 1992

Visto el expediente N° 4112-14.696/91 y sus agregados Nos. 2410-8800/91 y 2200-6811/91 así como también los anexos 1/5-7 -versión original- y anexos 6 y A-en su versión definitiva-, por los cuales se proyecta realizar un Emprendimiento Urbano Integral en el Partido de Tigre,

Lo establecido por el artículo 15° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. 1987), y

Que el proyecto implica aprovechamiento de tierras en un área de clarada desierta según datos del censo último,

Que por Decreto N° 593/91 se declara de Interés Provincial la propuesta presentada y se estableció la creación de una Comisión Mixta integrada por el Gobierno Provincial, el Municipio y el Grupo Empresario a fin de coordinar las gestiones conducentes a determinar la factibilidad e instrumentación del Nuevo Núcleo Urbano, y

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal de Tigre considera positivo y auspicia el Emprendimiento,

Que los Organismos Provinciales pertinentes se han expedido favorablemente estableciendo las condiciones que deben cumplirse necesariamente en cada etapa para que el emprendimiento pueda avanzar, habiéndose incorporado los mismos en el Acuerdo Programático anexo,

Que el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Tigre aprueba la creación del Núcleo Urbano y eleva el Plan Director para su aprobación,

Lo establecido por el artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987). y lo dictaminado por Asesoría General de Gobierno.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1°: Apruébase la creación de un Nuevo Núcleo Urbano en el Partido de Tigre, de acuerdo con la propuesta presentada por la Municipalidad del mismo Partido, conforme con la Ordenanza Preparatoria N° 5/91 obrante a fs. 76 y planos anexos según fojas 52,54,56,58,60 y 62 del Expediente 4112-14.696/91.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

///


ARTICULO 2º: Apruébase el Plan Director que regirá el desarrollo del Nuevo Núcleo ----- según Anexo A de fs. 136 (que consta de 58 folios). Asimismo se auto riza al Municipio de Tigre a incorporar al Código de Zonificación del Partido, - la modificación de uso del suelo y edificación del predio correspondiente al em- prendimiento, según anexo definitivo 6 de Aspectos Institucionales y Normativos de fs. 137 (en sus folios 48/87).

ARTICULO 3º: Apruébase el Acuerdo Programático obrante a fs. 109/121, que como A- ----- nexa III forma parte del presente Decreto, en el que se receptan los informes emitidos por los organismos provinciales intervinientes.

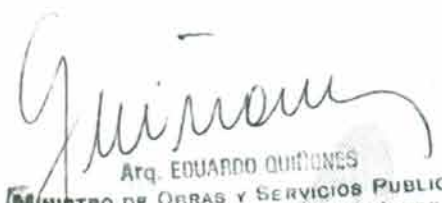
ARTICULO 4º: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secre- ----- tarios en los Departamentos de Gobierno y Justicia y de Obras y Ser- vicios Públicos.

ARTICULO 5º: Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Oficial y pase a la Subse- ----- cretaría de Asuntos Municipales, a sus efectos.

DECRETO N° 1736


Dr. CARLOS FRANCISCO DELLEPIANE
MINISTRO DE GOBIERNO Y JUSTICIA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES


Dr. EDUARDO ALBERTO DUHALDE
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES


Arq. EDUARDO QUIÑONES
MINISTRO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

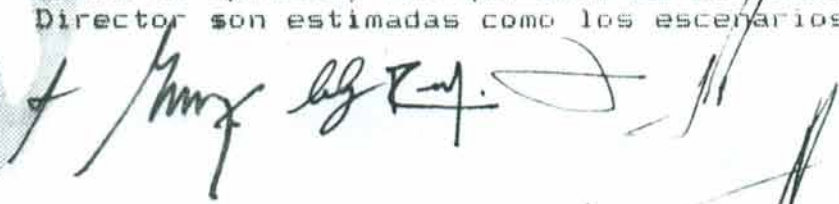
ACUERDO PROGRAMATICO.

INTRODUCCION.

Como parte de la aprobación de la creación del Nuevo Núcleo Urbano en Tigre y su Plan Director, se integra el denominado Acuerdo Programático. El mismo es el marco de actuación que las partes involucradas acuerdan, de manera de regular a través del tiempo la concreción del Nuevo Núcleo, armonizando los intereses y necesidades del Sector Público que son los de la comunidad, con incumbencia en el Proyecto y el Sector Privado que lo propone, lo financiará y lo ejecutará.

A tal fin se adjuntan como partes integrantes de este acuerdo, las planillas de Acuerdo Programático fojas 4/13. Asimismo deben considerarse parte del Acuerdo las siguientes premisas:

- a) El Nuevo Núcleo es una experiencia novedosa en producción de ciudad, denominada Emprendimiento Urbano Integral en Tigre. Este carácter experimental es su riqueza si se quieren evitar los planes congelados en el tiempo. Por ello se considera imprescindible el mantenimiento y la consolidación de la Comisión Promotora Mixta, que se creara por Decreto Nº 593/91, al iniciarse el proceso de estudio del Plan Director. Se aconseja estudiar la forma jurídica más eficaz para que esta Comisión continúe mientras se ejecuta el Emprendimiento unificando y coordinando la gestión de las partes y solucionando los temas que la experiencia vaya presentando. Se debe disponer de un mecanismo de concertación permanente y específico, pues sobrarán los aspectos hoy imprevisibles que demandarán su resolución y en todos los casos esta Comisión podría centralizar la información de las partes y la gestión entre ellas, los organismos públicos provinciales y municipales y los privados. Para el análisis y fijación de posibles formas de encaminar lo antes dicho seria conveniente elaborar un esquema de trabajo que perfeccione los mecanismos propuestos.
- b) Del mismo modo, el Proyecto podrá requerir ajustes a lo largo del tiempo, en función de los cambios que la dinámica del mundo actual producirá. El Plan Director contiene alternativas para su evolución, que si bien coinciden en algunos rasgos generales, contemplan con realismo la voluntad de no frustrar el Emprendimiento y sus mejores consecuencias socioeconómicas y ambientales. En el caso también de las etapas que se han planteado en el Plan Director que ahora se aprueba, las que como se sostiene en dicho Plan Director son estimadas como los escenarios más previsi-





bles, de acuerdo a las condiciones actuales; sin perjuicio de lo cual se podrá alterar el orden de ejecución de las mismas o los módulos de urbanización que éstas involucran si se demuestra fehacientemente su mayor conveniencia socioeconómica y ambiental.

También los plazos de realización de estas etapas son estimados. Es necesario consignar que dichos plazos dependerán también de la eficacia con que se responda a los compromisos del Acuerdo Programático, y por lo tanto todos los plazos se deberán considerar a partir de la sucesivas aprobaciones.

- d) El Sector Público podrá solicitar la extensión al entorno del predio de algunos servicios de interés social (red de agua potable, planta de tratamiento de líquidos cloacales, etc). El Sector Privado podrá atender esas solicitudes en la medida de sus posibilidades y siempre que ello no afecte el cumplimiento posterior del plan de urbanización.
- e) Es de destacar que en principio el Sector Público no se compromete a realizar ninguna inversión en lo relativo a obras de Infraestructura y Equipamiento Comunitario pudiendo cambiar esta situación en el momento de evaluarse cada etapa de la urbanización.
- f) A los fines de la concreción de las distintas etapas que hacen al desarrollo del emprendimiento, el Sector Privado deberá cumplir con los siguientes condicionamientos:
 - f1) Efectivizar en concurrencia con el Sector Público la variante de la Ruta Provincial Nº 27 dentro del plazo previsto y con las modalidades establecidas en el Acuerdo Programático.
 - f2) Completar en forma previa a la realización de la segunda etapa la evaluación del impacto ambiental, referida tanto al área del proyecto como a su entorno colindante.
 - f3) Obtener de acuerdo a lo estipulado por el Decreto-Ley Nº 8912/77 de Uso del Suelo la aprobación por parte de la Municipalidad y la Provincia de los respectivos planes particularizados, como así también los Proyectos de Obra correspondientes.
 - f4) Desarrollar en los proyectos ejecutivos de ingeniería la solución hidráulica propuesta. Como condición necesaria para la aprobación de los planes particularizados de la segunda etapa, deberá compatibilizar su propuesta hidráulica con el proyecto aprobado por la Provincia de Buenos Aires para la sistematización del Río Reconquista, la que deberá ser aprobada por los Organismos competentes.
 - f5) Garantizar que la infraestructura básica correspondiente a cada etapa o módulo deberá estar en

4112-14696/91



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

1736

funcionamiento previo a la habilitación de los -
mismos.

- g) A partir de la aprobación del presente Plan Director deberá promoverse la difusión del proyecto ante la Comunidad - y Municipios Vecinos, a efectos de lograr una mejor inserción del mismo en su futuro entorno.
- h) Se acuerda que en cada etapa a desarrollar quedan definidas dos condiciones:
- h1) La obligatoriedad por parte del Sector Privado - de no excederse del doble de plazo del previsto para cada etapa.
 - h2) El requisito del Sector Privado de haber vendido un mínimo de 85% de las parcelas y de haber ocupado un 70% de las mismas para estar obligado a pasar a la etapa siguiente.
- i) Tomando como base la política nacional plasmada en la Provincia de Buenos Aires en la Ley Nº 11.184/91 de Reversión Administrativa del Estado, y sus Decretos reglamentarios, cuyo espíritu lleva implícito que el accionar del Estado debe ser acorde con las exigencias del desarrollo de la sociedad que representa, se considera apropiado se acoten las actuaciones del Sector Público de igual forma que se ha hecho para el Sector Privado. En tal sentido se propone que el Sector Público Provincial se expida dentro de un plazo de 90 días hábiles corridos contados a partir de la presentación de cada plan particularizado.

[Handwritten signature]

ACUERDO PROGRAMÁTICO: SECTOR PÚBLICO/SECTOR PRIVADO - FUENTES DE ALIMENTACION Y REDES TRONCALES

1736

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO		ACUERDO CON:	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
1 CLOACAS	Construcción de una planta de tratamiento según proyecto de prefactibilidad (Anexo 4) Colectora principal Eje Pacheco-Puerto	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, mediante régimen de Concesión de Obra Pública o a través de alguno de los mecanismos vigentes al momento de su concreción	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	De acuerdo a descripción de fojas 8 a 13	Solicitar autorización al sector público para la evacuación de los líquidos tratados a los cursos de agua correspondientes Finalizada la concesión se cede al dominio público
2 AGUA	Construcción de una planta potabilizadora, según proyecto de prefactibilidad (Anexo 4) Red troncal de alimentación Eje Pacheco-Puerto	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, mediante régimen de Concesión de Obra Pública o a través de alguno de los mecanismos vigentes al momento de su concreción	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	De acuerdo a descripción de fojas 8 a 13	Solicitar autorización al sector público para la toma de agua del Río Luján Finalizada la concesión se cede al dominio público
3 ENERGIA ELECTRICA	Tendido de Red de Alta Tensión de 132 Kw (doble terna) desde Estación Matheu hasta la Estación Transformadora del Nuevo Núcleo Urbano (Anexo 4)	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra para la construcción de la Estación Transformadora dentro del predio	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, mediante régimen de Concesión de Obra Pública	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	12 años	Finalizada la concesión se cede al dominio público. Solicitar autorización para toma de energía eléctrica sobre RP27 para las 1era y 2da etapa
4 TELEFONIA	Construcción de una central telefónica (Anexo 4)		Construcción, financiación y explotación a cargo de la Empresa de Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones	12 años	
5 GAS	Construcción del gasoducto desde Planta Reguladora Principal, ubicada próxima a Talar de Pacheco, hasta Planta	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra para la construcción	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, mediante régimen	Organismo público o privado que este a cargo de la	12 años	Finalizada la concesión se cede al dominio público

<p>Acceso principal Tramo 2 Idea Tramo 1 desde RP 197 hasta Empalme del Buen Aire</p>		<p>Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, mediante régimen de Concesión de Obra Pública u otro mecanismo de ejecución vigente al momento de su concreción</p>	<p>Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector</p>	<p>16 años</p>	<p>Gestiones para la cesión de la tierra para la ejecución de la obra con FF.CC. u organismo competente</p>
<p>Empalme RP 27 desde Puente Ramal Tigre, ampliación y mejoramiento de la misma hasta el Arroyo Sarandí</p>		<p>Proyecto ejecutivo, material y mano de obra para la preparación por refulado del terraplen para la prolongación del Ramal Tigre hasta RP 27 Integrar el consorcio de vecinos para la construcción de dicha prolongación y el ensanche de la RP 27 hasta el Arroyo Sarandí</p>	<p>Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector</p>	<p>8 años</p>	<p>Acuerdo con el sector público para la liberación de la traza, la formación del consorcio y el llamado a licitación para la construcción de la obra descrita</p>

[Handwritten signatures and scribbles]

ACUERDO PROGRAMATICO: SECTOR PUBLICO/SECTOR PRIVADO - EQUIPAMIENTO SEGUN LEY 8912

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO		ACUERDO CGN:	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
1 ESTACION FERROCARRIL	Construcción de una nueva Estación Ferroviaria. Electrificación del tramo San Martín-Benavidez del FF.CC. Mitre	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado por el sistema de concesión de obra pública u otro sistema vigente en el momento de la ejecución	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	12 años o cuando se alcance una población mínima entre 5000 y 10000 hab.	1736
2 TERMINAL DE OMNIBUS	Construcción de una Terminal de Omnibus de larga, media y corta distancia	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado por el sistema de concesión de obra pública u otro sistema vigente en el momento de la ejecución	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	12 años o cuando se alcance una población mínima entre 5000 y 10000 hab.	
3 EDUCACION PUBLICA	Construcción de 24 escuelas primarias e iniciales (Ver plano 22)	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo del sector privado El Ministerio de Educación habilita	Organismo competente de Educación provincial y/o municipal	De acuerdo a fojas 8 a 13 y según lo requiera la demanda del Emprendimiento en función de su propio crecimiento poblacional	
	Construcción de 8 escuelas secundarias	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo del sector privado El Ministerio de Educación habilita	Organismo competente provincial y/o municipal	De acuerdo a fojas 8 a 13 y según lo requiera la demanda del Emprendimiento en función de su propio crecimiento poblacional	
4 SALUD PUBLICA	Centros asistenciales	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo del sector privado El Ministerio de Salud habilita	Organismo competente provincial y/o municipal	De acuerdo a fojas 8 a 13 y según lo requiera la demanda del Emprendimiento en función de su propio crecimiento poblacional	
	Hospital Zonal de alta complejidad o varias unidades distribuidas estratégicamente dentro del predio	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y habilitación a cargo del sector público	Organismo competente provincial y/o municipal	20 años	

	Central de Bomberos	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	habilita Construcción y financiación a cargo del sector privado La Policía de la Provincia habilita	Organismo competente provincia	De acuerdo a fojas 8 a 13 y según lo requiera la demanda del Emprendimiento en función de su propio crecimiento poblacional
6 JUSTICIA	Delegación del Poder Judicial Nacional y Provincial	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo del sector privado El sector público habilita	Organismo competente	
7 CULTO	Iglesias y Capillas	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo de Arzobispado de Buenos Aires	Arzobispado de Bs.As.	Según lo disponga el Arzobispado
8 ADMINIST. PUBLICA	Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción y financiación a cargo de los organismos públicos competentes	Organismos competentes	
9 CULTURA	Museo de Arte Moderno, Complejo Museográfico y Escuelas de Artes Plásticas	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado por el sistema de concesión de obra pública	Organismos competentes	12 años o cuando se alcance una población de 20000 hab.
10 RECREACION	Parque Urbano y Plazas Parque Regional	El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra La Municipalidad hace el mantenimiento El Grupo Urbanizador y Promotor General cede la tierra La Provincia hace el mantenimiento	Construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador Se cede al dominio público Construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador Se cede al dominio público	Municipalidad de Tigre Gobierno Provincial	Con la habilitación del Módulo de Urbanización colindante Con la habilitación del Módulo de Urbanización colindante

[Handwritten signatures and initials in the left margin]

ACUERDO PROGRAMATICO: SECTOR PUBLICO/SECTOR PRIVADO - OBRAS INTERNAS AL PREDIO NO OBLIGATORIAS SEGUN LEY 891 ²

1736

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO	ACUERDO CON:	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
1 PUERTO DEPORTIVO-COMERCIAL	Construcción espejo de agua, dársenas de amarra y equipamiento complementario, en el sector del predio frente al Rio Luján, incluyendo el actual puerto de dragas de la Empresa DYOPSA	Construcción y explotación a cargo del Sector Privado	Dirección Nacional de Puertos y Vías Navegables u organismo competente que este a cargo de la explotación de dicho sector en el momento de su concreción	De acuerdo a fojas 8 a 13	
2 GAS	Construcción de la Red domiciliaria de gas, según normas GDE en base al proyecto de prefactibilidad (Anexo 4)	Construcción a cargo del sector privado mediante aporte de los frentistas. Se cede al dominio público	Organismo público o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	De acuerdo a fojas 8 a 13	
3 TELEFONIA	Construcción de la Red domiciliaria, en base al Proyecto de prefactibilidad (Anexo 4)	Construcción, financiación y explotación a cargo de la Empresa de Telecomunic.	Empresa de Telecomunicaciones	De acuerdo a fojas 8 a 13	
4 MERCADO	Construcción de un Mercado concentrador de alimentos para el Municipio de Tigre	Construcción y explotación a cargo del sector privado por el sistema de concesión de obra pública. El Grupo Promotor cede la tierra	Provincia de Buenos Aires y Municipalidad de Tigre	12 años	


 A series of handwritten signatures and stamps are located below the table. On the left, there is a circular stamp with the text "BUENOS AIRES" and "MUNICIPALIDAD DE TIGRE". Several large, stylized signatures are written across the bottom of the page, overlapping the table's border.

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO	ACUERDO CON:	PLAZO DE EJECUCION	OBSERVACIONES
1 DEFENSA HIDRAULICA Y CANALIZACIONES	a) Saneamiento hidráulico del predio, según proyecto de pre-factibilidad (Anexo 1, Planos 13 y 23, de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912, en lo referente a cotas de edificación b) Canalización y desvío del Arroyo Las Tunas, perimetral al predio, desague del mismo al Canal Aliviador	Construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General Construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General	Direccion Provincial de Hidraulica de la Provincia de Buenos Aires Direccion Provincial de Hidraulica de la Provincia de Buenos Aires	De acuerdo a descripción fojas 8 a 13 De acuerdo a descripción fojas 8 a 13	Compatibilizar el Proyecto con la propuesta gubernamental para el Rio Reconquista
2 CLOACAS	Construcción de la Red domiciliaria, según Proyecto de Prefactibilidad (Anexo 4)	Redes troncales: construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General Red domiciliaria: a cargo del Grupo Promotor Inmobiliario Se cede al dominio público	Organismo publico o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	Antes de la habilitación del respectivo Módulo de Urbanización	
3 AGUA	Construcción de la Red domiciliaria, según Proyecto de Prefactibilidad (Anexo 4)	Redes troncales: construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General Red domiciliaria: a cargo del Grupo Promotor Inmobiliario Se cede al dominio público	Organismo publico o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	Antes de la habilitación del respectivo Módulo de Urbanización	
4 ENERGIA ELECTRICA	Construcción de la Red domiciliaria, según Proyecto de Prefactibilidad (Anexo 4)	Construcción y financiación a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General	Organismo publico o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	Antes de la habilitación del respectivo Módulo de Urbanización	
RED VIAL	Primaria, Secundaria y Terciaria (Ver plano 20)	Construcción a cargo del Grupo Urbanizador y Promotor General	Organismo publico o privado que este a cargo de la explotación de dicho sector	Antes de la habilitación del respectivo Módulo de Urbanización	

<p>ENERGIA ELECTRICA</p> <p>ALB VIAL</p>	<p>Plan de Proyecto de Pro- factibilidad (Anexo 4)</p> <p>Primera, segunda y tercera ria (Ver plano 28)</p>	<p>Caja y cargo del Buen Urbanizador y Promotor General</p> <p>Urbanizador y Promotor General</p> <p>Se cede al dominio público</p>	<p>de la explotación de dicho sector</p>	<p>respectivo Módulo de Urbanización</p> <p>respectivo Módulo de Urbanización</p>
--	---	---	--	---

[Handwritten signature]

116

PROYECTO: EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE.
ORDEN PROGRAMATICO

Referente: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 1: Tiempo estimado de ejecución 4 años

TAREAS A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

- Canalización y dragado Arroyo Sarandí, hasta RP 27.
- Canalización y dragado Puerto Comercial y Deportivo y Amarradero Deportivo próximo a RP 27.
- Relleno selectivo a cota + 3.50, sector a urbanizar para su comercialización según módulos de urbanización
- Puesta en funcionamiento del Primer Módulo de la Planta Potabilizadora de Agua, y la red troncal del sector de urbanización de esta etapa.
- Puesta en funcionamiento del Primer Módulo de la Planta de Tratamiento Local, y la red troncal del sector de urbanización de esta etapa.
- Pavimento de acceso desde RP 27 hasta el Puerto (1era. Etapa, carril de dos manos)
- Red eléctrica troncal del sector a urbanizar de esta etapa, alimentada desde red existente de media tensión sobre RP 27.

OPORTUNIDADES PREVISTAS:

- Venta de módulos de urbanización:
 - UR4.3 = 12.3 Ha. (28 % del total) - Zona residencial
- Otras oportunidades económicas previstas:
 - UE6 = 13.1 Ha (100 % del total) - Puerto Deportivo - Comercial
 - *Hotel Internacional
 - *400 Amarras
 - *Concesión comercios
 - PU4 = 7.3 Ha (100% del total) - Amarradero Deportivo

TAREAS A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

- Red domiciliaria de agua, cloaca y electricidad del módulo a urbanizar
- Red domiciliaria de gas, prevista para futura conexión a red troncal, 1era. Etapa provisión de gas envasado (Tubos)
- Pavimento calles urbanas del sector a urbanizar
- Forestación calles urbanas (especies a determinar)

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones and stamps on the right.

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE.
PROGRAMATICO

Condiciones y requisitos de avance según Etapas previstas

Tiempo estimado de ejecución 4 años

ARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

ización y desvío del Arroyo Las Tunas desde el ingreso al predio, su desagote en el Canal Aliviador.
ación de tareas de dragado en Marina Sur y Lago Sur, entrando desde Canal Aliviador
o selectivo a cota +3.50, sector a urbanizar, con preparación de "pers" en tramos sucesivos.
ollo y ampliación módulo Planta Potabilizadora, y la red troncal módulo de urbanización de esta Etapa.
ollo y ampliación módulo Planta de Tratamiento Cloacal, y la red al del sector de urbanización de esta Etapa.
tamiento pavimento de acceso desde RP27 hasta el Puerto
ento paralelo al anterior desde RP27 hasta el Puerto
Etapa carril de 2 manos).
ación de la calle de acceso paralela a la anterior desde RP27 hasta Puerto.

REVISTO:

- de Módulos de Urbanización:
- 3 = 31.6 Ha (72 % del total)- Zona residencial con amarras
- 4 = 4.14 Ha (20 % del total)- Zona comercial-residencial
- M = 10.3 Ha (50 % del total)- Zona de uso mixto
- Oportunidades Económicas Previstas:
- = 3.1 Ha (100% del total)-Planta de Tratamiento Cloacal
- = 9 (100 % del total)-Planta Potabilizadora
- = 6. Ha (100 % del total)-Centro de Compras

ARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

niciliaria de agua, cloaca y electricidad del módulo a urbanizar en Etapa.
niciliaria de gas, prevista a futura conexión red troncal, Etapa, gas envasado (tubos)
ación calles urbanas del módulo a urbanizar.
elas Primarias y 1 Unidad Asistencial

1736

4112-14696/91

10

118

ACTO : EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
PROGRAMATICO

Contenido: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

3: Tiempo estimado de ejecución 4 años

A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

Abastecimiento Hidráulico del predio de los sectores a urbanizar (polderización y relleno)
Análisis y dragado de los Lagos para obtener el material de relleno
Abastecimiento red vial primaria del Módulo de Urbanización de esta Etapa.
Desarrollo y ampliación de la Planta Potabilizadora de Agua y la red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
Determinación de la Planta de Tratamiento cloacal Nro. 1 y la red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
Determinación de la red vial primaria del sector de Urbanización de esta etapa.

PROGRAMA PREVISTO

- Lista de módulos de urbanización:
- UR4.1 = 40 Ha. (60 % del total)- Zona residencial
- UR4.4 = 12.4 Ha (60 % del total)- Zona comercial-residencial
- UR4.Ma = 8.3 Ha (70% del total)- Zona comercial
- UR4.2 = 3.3 Ha (50% del total)- Marina Sur
- PA1 = 145 Ha (100% del total)- Parque de Actividades

A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

Abastecimiento domiciliario de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar
Abastecimiento calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa
Determinación calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa
Escuela Secundaria, 1 Escuela Primaria, 1 Unidad Asistencial y Comisaría.

PROYECTO: EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
ORDEN PROGRAMATICO

1736

Objetivo: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 4: Tiempo estimado de ejecución 4 años

OBRAS A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

- Continuación de relleno y polderización del sector a urbanizar
- Obras finales de dragado y canalización de los Lagos Norte y Sur
- Desarrollo y ampliación módulo Planta Potabilizadora y red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
- Construcción Primer módulo Planta de Tratamiento cloacal nº 2, y red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
- Alcantarilla Arroyo Sarandí sobre RP27.
- Pavimento red vial primaria del sector de Urbanización de esta etapa.
- Forestación de la red vial primaria del sector de Urbanización de esta etapa.

EXPERO PREVISTO:

- Venta de Módulos de Urbanización:
 - UR4.1 = 28.3 Ha (40% del total) - Zona Resid.baja densidad
 - UR4.2 = 3.3 Ha (50% del total) - Marina Norte
 - UR4.4 = 8.3 Ha (40% del total) - Zona Comercial-Residencial
 - UR4.Ma = 3.6 Ha (30% del total) - Zona Comercial
 - UR3.1 = 19.6 Ha (100% del total) - Zona Resid.media densidad
 - UR3.2 = 9.2 Ha (100% del total) - Zona Resid.media densidad
 - UR3.3 = 2.8 Ha (100% del total) - Zona Comercial
 - UR1.CN = 6 Ha (70% del total) - Zona Administr.-Resid.
- Otras Oportunidades Económicas Previstas:
 - UEB = 4.8 Ha (100% del total) - Centro Civico/ Congresos y Convenciones
 - UE9 = 30 Ha (100% del total) - Cementerio Parque
 - PP = 34.8 Ha (100% del total) - Parque Tecnológico
 - F = 108 Ha (100% del total) - Campo de Golf

OBRAS A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

- Red domiciliaria de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar en esta etapa.
- Pavimento calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa
- Forestación calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa.
- 3 Escuelas Secundarias, 2 Escuelas Primarias, 1 Unidad Asistencial, 1 Comisaría y 1 Estación de Bomberos.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

OBJETO: EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
 PROGRAMA PROGRAMATICO

1736

Referente: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 5: Tiempo estimado de ejecución 4 años

OPORTUNIDADES A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

Continuación de relleno y polderización del sector a urbanizar
 Obras finales de dragado y canalización de los Lagos Norte y Sur
 Desarrollo y ampliación Planta de Tratamiento cloacal nº 2, y red troncal del sector a urbanizar en esta Etapa
 Red troncal de agua del sector a urbanizar en esta Etapa
 Parquización de las áreas públicas (Parques y Paseos)
 Pavimento Red vial troncal del sector a urbanizar en esta Etapa
 Forestación red vial troncal del sector a urbanizar en esta Etapa

OPORTUNIDADES ECONÓMICAS PREVISTAS:

Venta de Módulos de Urbanización:

- UR1.1 = 8.7 Ha (40% del total) - Residencial alta densidad
- UR1.2 = 3.8 Ha (30% del total) - Residencial alta densidad
- UR2.1 = 18.1 Ha (15% del total) - Residencial media densidad
- UR2.2 = 2 Ha (10% del total) - Residencial media densidad
- PA2 = 85.6 Ha (100% del total) - Parque de Actividades

Otras Oportunidades Económicas Previstas:

- UE1 = 1.3 Ha (100% del total) - Mercado

OPORTUNIDADES A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

Red domiciliaria de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar
 Pavimento de calles urbanas del módulo a urbanizar en esta Etapa
 Forestación calles urbanas (especies a determinar)
 2 Escuelas Primarias y 1 Escuela Secundaria

PROYECTO: EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
PROGRAMA PROGRAMATICO

1736

Referente: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 4: Tiempo estimado de ejecución 4 años

OBRAS A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

- Continuación de relleno y polderización del sector a urbanizar
- Obras finales de dragado y canalización de los Lagos Norte y Sur
- Desarrollo y ampliación módulo Planta Potabilizadora y red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
- Construcción Primer módulo Planta de Tratamiento cloacal nº 2, y red troncal del sector de Urbanización de esta etapa.
- Alcantarilla Arroyo Sarandí sobre RP27.
- Pavimento red vial primaria del sector de Urbanización de esta etapa.
- Forestación de la red vial primaria del sector de Urbanización de esta etapa.

CAPEROS PREVISOS:

- Venta de Módulos de Urbanización:
 - UR4.1 = 28.3 Ha (40% del total) - Zona Resid.baja densidad
 - UR4.2 = 3.3 Ha (50% del total) - Marina Norte
 - UR4.4 = 8.3 Ha (40% del total) - Zona Comercial-Residencial
 - UR4.Ma = 3.6 Ha (30% del total) - Zona Comercial
 - UR3.1 = 19.6 Ha (100% del total) - Zona Resid.media densidad
 - UR3.2 = 9.2 Ha (100% del total) - Zona Resid.media densidad
 - UR3.3 = 2.8 Ha (100% del total) - Zona Comercial
 - UR1.CN = 6 Ha (70% del total) - Zona Administr.-Resid.
- Otras Oportunidades Económicas Previstas:
 - UEB = 4.8 Ha (100% del total) - Centro Civico/ Congresos y Convenciones
 - UE9 = 30 Ha (100% del total) - Cementerio Parque
 - PT = 34.8 Ha (100% del total) - Parque Tecnológico
 - U7 = 108 Ha (100% del total) - Campo de Golf

OBRAS A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

- Red domiciliaria de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar en esta etapa.
- Pavimento calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa
- Forestación calles urbanas del módulo a urbanizar en esta etapa.
- 3 Escuelas Secundarias, 2 Escuelas Primarias, 1 Unidad Asistencial, 1 Comisaría y 1 Estación de Bomberos.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with circular stamps.

PROYECTO: EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
ACUERDO PROGRAMATICO

1736

Referente: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 5: Tiempo estimado de ejecución 4 años

OBRAS A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

- Continuación de relleno y polderización del sector a urbanizar
- Obras finales de dragado y canalización de los Lagos Norte y Sur
- Desarrollo y ampliación Planta de Tratamiento cloacal nº 2, y red troncal del sector a urbanizar en esta Etapa
- Red troncal de agua del sector a urbanizar en esta Etapa
- Parquización de las áreas públicas (Parques y Paseos)
- Pavimento Red vial troncal del sector a urbanizar en esta Etapa
- Forestación red vial troncal del sector a urbanizar en esta Etapa

OCUPERO PREVISTO:

- Venta de Módulos de Urbanización:
 - UR1.1 = 8.7 Ha (40% del total) - Residencial alta densidad
 - UR1.2 = 3.8 Ha (30% del total) - Residencial alta densidad
 - UR2.1 = 18.1 Ha (15% del total) - Residencial media densidad
 - UR2.2 = 2 Ha (10% del total) - Residencial media densidad
 - PA2 = 85.6 Ha (100% del total) - Parque de Actividades
- Otras Oportunidades Económicas Previstas:
 - UE1 = 1.3 Ha (100% del total) - Mercado

OBRAS A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

- Red domiciliaria de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar
- Pavimento de calles urbanas del módulo a urbanizar en esta Etapa
- Forestación calles urbanas (especies a determinar)
- 2 Escuelas Primarias y 1 Escuela Secundaria

PROYECTO : EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL, TIGRE
 CUERPO PROGRAMATICO

Referente: Condiciones y requisitos de avance según ETAPAS previstas

ETAPA 6: Tiempo estimado de ejecución 4 años

TRABAJOS A CARGO DEL GRUPO URBANIZADOR Y PROMOTOR GENERAL

- Completamiento del relleno y polders del último sector a urbanizar
- Ampliación Planta de Tratamiento cloacal nº 2 y red troncal del sector a urbanizar en esta Etapa
- Red troncal de agua, gas y electricidad del sector a urbanizar en esta Etapa
- Pavimento red vial primaria del sector a urbanizar en esta Etapa
- Forestación red vial primaria del sector a urbanizar en esta Etapa
- Parquización de las áreas públicas (Parques y Paseos)

RECUPERO PREVISTO:

- Venta de Módulos de Urbanización:
 - UR1.1 = 13 Ha (60% del total) - Residencial alta densidad
 - UR1.2 = 8.6 Ha (70% del total) - Residencial alta densidad
 - UR1.CN= 2.7 Ha (30% del total) - Administrativo - Residencial
 - UR2.1 = 103 Ha (85% del total) - Residencial media densidad
 - UR2.2 = 18.4 Ha (90% del total) - Residencial media densidad
 - UR2.M = 25.3 Ha (100% del total) - Uso mixto

TRABAJOS A CARGO DEL GRUPO PROMOTOR INMOBILIARIO

- Red domiciliaria de agua, cloaca, luz y gas del módulo a urbanizar
- Pavimento calles urbanas del módulo a urbanizar en esta Etapa
- Forestación calles urbanas (especies a determinar)
- 9 Escuelas Primarias, 3 Escuelas Secundarias, 1 Comisaría y 1 Unidad Asistencial.

[Handwritten signatures and initials]

Aut

EMPRENDIMIENTO
U R B A N O
I N T E G R A L
PARTIDO DE TIGRE

CEPA

Centro de Proyectos

PROYECTO

PROYECTO

- RUBEN O. PESCI
- OMAR A. ACCIATTI
- ANTONIO ROSSI
- IVAN R. REIMONDI
- JORGE H. PEREZ
- ALBERTO R. ACCIATTI
- J. ALBERTO VERA
- FRANCISCO MORENO
- ANGEL D. ...
- JOSE G. ...

Plan Director

ASESORES

B.1 - Medio Natural

- MARCELA
- JUAN C.
- PEGH
- CLAUDIA

Noviembre 1990

B.2 - Delineamiento

- LUIS YANES
- ADRIANA

B.3 - Demarcación



- ENRIQUE DEL

B.4 - Prefactibilidad

- GABRIEL

B.5 - Instalación

- GRACIELA
- OSVALDO

 SUPERCEMENTO S.A.I.C.
 D Y O P S A S.A.

Autores

CEPCI

Centro de Proyección del Ambiente

EQUIPO TECNICO

PROYECTO

RUBEN O. PESCI, *Arquitecto*
OMAR A. ACCATTOLI, *Arquitecto*
ANTONIO ROSSI, *Arquitecto*
IVAN R. REIMONDI, *Arquitecto*
JORGE H. PEREZ, *Arquitecto*
ALBERTO R. ACERBI, *Arquitecto*
J. ALBERTO VAZQUEZ, *Arquitecto*
FRANCISCO MORESCO, *Ingeniero*
ANGEL D. GARCIA, *Ingeniero*
JOSE G. RODRIGUEZ FALCON, *Ingeniero*

ASESORES

B.1 - Medio Natural y Saneamiento Hidráulico

MARCELO GAVIÑO NOVILLO, *Ingeniero Hidráulico y Civil*
JUAN CZARNOWSKI, *Ingeniero Civil (Geotecnia)*
PEDRO CIELLI, *Agrónomo*
CLAUDIO PAHN, *Ecólogo*

B.2 - Diagnóstico Socio-económico

LUIS YANES, *Geógrafo / Economista*
ADRIANA GAMBA, *Arquitecta*

B.3 - Demanda Social

ENRIQUE DEL ACEBO IBAÑEZ, *Sociólogo*

B.4 - Prefactibilidad Económica

GABRIEL ARAMOUNI, *Economista*

B.5 - Institucionales y Normativos

GRACIELA GUIDI, *Abogada*
OSVALDO SISELES, *Abogado*

C - ESTUDIOS DE BASE

Coordinadores

DEMETRIO SERMAN, *Ingeniero*
MARCELA PIMENTEL, *Licenciada*

C.1 - Saneamiento Hidráulico e Hidrológico

LUIS NUÑEZ, *Ingeniero*
JULIO CARDINI, *Licenciado*
PABLO BRONSTEIN, *Ingeniero*
MARCELA M. LAGUZZI, *Ingeniero*

C.2 - Agua Potable y Cloacas

ENRIQUE M. INHOUS, *Ingeniero*
MIGUEL A. BOTEL JUNOT, *Ingeniero*

C.3 - Electricidad y Telefonía

NORBERTO SIRABONIAN, *Ingeniero*
JUAN LUIS FOGGIA, *Ingeniero*

C.4 - Gas

JOSE LUIS MADARIAGA DEL OLMO, *Ingeniero*

C.5 - Red Vial

CARLOS GASO, *Ingeniero*
CARLOS A. ARDANAZ, *Ingeniero*
JULIO ESTEBAN LUXARDO, *Ingeniero*

D - AUXILIARES TECNICOS

MARCELO SATULOVSKY, *Arquitecto*
DANIEL CORICA, *Arquitecto*

Se agradece el aporte generoso brindado en las discusiones técnicas y el apoyo organizativo, por el Arq. FEDERICO MAURER (aspectos de diseño y normativa urbana); el Dr. MARCELO GARRE (aspectos jurídicos); los ingenieros EDGARDO DIAZ, ADRIAN OLMEDO Y ENRIQUE CLUTTERBUCK (aspectos económicos); y los arquitectos CECILIA BOTELLI, ALEJANDRA MARIN, ALEJANDRO VAZQUEZ y FERNANDO ARES (auxiliares técnicos)

Indice

PRESENTACION	1
--------------------	---

Capítulo 1

JUSTIFICACION DEL PROYECTO	3
1.1 - Marco conceptual	5
1.2 - Antecedentes mundiales	7
1.3 - Antecedentes propios del emprendimiento	10
1.4 - Un concepto innovador: el emprendimiento integral	12

Capítulo 2

EVALUACION DE PREFACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS DEL PROYECTO	13
2.1 - El Diagnóstico	15
2.1.a - Situación actual del uso y ocupación del suelo	15
2.1.b - Aspectos socio-económicos y territoriales y conflictos principales	17
2.1.c - Evaluación general del área y ventajas comparativas.	23
2.2 - Del Diagnóstico a la Propuesta	26
2.2.a - Criterios regionales de la propuesta	26
2.2.b - La propuesta y su demanda social	29
2.2.c - La propuesta: objetivos, programación y esquema general	32
2.2.d - Aptitud natural del sitio y su posibilidad de urbanización	36
2.2.d.1 - Prefactibilidad hidráulica	36
2.2.d.2 - Disponibilidad de agua potable	38
2.2.e - Prefactibilidad de provisión de servicios sanitarios, energía y comunicaciones	38
2.2.f - Prefactibilidad de accesibilidad	42

Capítulo 3

PLAN DIRECTOR	45
3.1 - Descripción General y Estructura Urbana	47
3.1.a - Sistema General	47
3.1.b - Tejido amanzanado	47
3.1.c - Tejido parcelario	49
3.2 - Criterios de Producción	50
3.3 - Normas sobre Uso, Ocupación, Subdivisión y Edificación	51
3.3.a - Clasificación general del territorio	51
3.3.b - Indicadores urbanísticos y rendimientos generales	52
3.3.c - Planes particularizados vinculantes	54
3.3.d - Planillas de detalle por Distritos	54
3.4 - Espacios Públicos a Ceder y su Aporte Zonal	74
3.4.a - Sistema de movilidad y trama circulatoria	74
3.4.b - Areas verdes y acondicionamiento paisajístico	79
3.4.c - Equipamiento	79
3.4.c.1 - Educación	79
3.4.c.2 - Salud	81
3.4.c.3 - Seguridad	81
3.4.c.4 - Justicia	81
3.4.c.3 - Seguridad	81

3.4.c.5 - Administración pública	81
3.4.c.6 - Culto y cultura	81
3.4.c.7 - Recreación	81
3.4.c.8 - Transporte	81
3.4.c.9 - Comunicaciones	81
3.5 - Saneamiento Hidráulico	82
3.6 - Red Primaria de Servicios Públicos	83
3.6.a - Agua potable	83
3.6.b - Cloacas	83
3.6.c - Energía Eléctrica	83
3.6.d - Red Vial	83
3.6.e - Gas	83
3.6.f - Telefonía	83
3.7 - El Emprendimiento y su Desarrollo en el Tiempo	84
3.7.a - Alternativas de completamiento	84
3.7.b - Etapas previstas y planes particularizados	84
3.8 - Efectos del Emprendimiento	87
3.8.a - Caracterización de los efectos principales	87
3.8.b - Análisis y evaluación preliminar	88

Capítulo 4

PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN DIRECTOR	97
4.1 - Encuadre General	99
4.2 - Oportunidades de Desarrollo Socio-económico	99
4.3 - Pre-factibilidad Económica del Emprendimiento	102
4.4 - Plan Previsto para la Prestación de Servicios Esenciales y la Dotación de Equipamiento Comunitario	104
4.5 - Organización Institucional del Nuevo Núcleo	114
4.6 - Expectativas para el corto plazo	116

Anexos

Anexo 1

ASPECTOS DEL MEDIO NATURAL Y EL SANEAMIENTO HIDRAULICO

Anexo 2

DIAGNOSTICO SOCIO-ECONOMICO Y TERRITORIAL

Anexo 3

ASPECTOS DE LA DEMANDA SOCIAL

Anexo 4

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Anexo 5

ANALISIS DE GESTION EMPRESARIAL Y PRE-FACTIBILIDAD ECONOMICA

Anexo 6

ASPECTOS INSTITUCIONALES Y NORMATIVOS

Anexo 7

ESTUDIO HIDRAULICO - HIDROLOGICO

Anexo 8

SINTESIS GENERAL DEL EMPRENDIMIENTO

Guía de Lectura

El presente Plan Director, está constituido por los siguientes elementos:

* **Carpeta de Plan Director:** conteniendo la descripción del mismo según los requerimientos que a tal efecto prescribe el art. 15 del Cap. IV inciso A de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires.

* **Carpeta de Planos:** conteniendo los elementos gráficos fundamentales del Plan Director y cuya descripción se desarrolla en la carpeta "Plan Director".

* **Anexos 1 al 6:** con los estudios sectoriales (ver Índice) que apoyan la elaboración del Plan Director y que se recomienda leer para ampliar las informaciones pertinentes.

* **Anexo 7:** conteniendo estudios de base hidráulicos e hidrológicos, que se utilizaron para las alternativas hidráulicas de solución, contenidos en el Plan Director y en el inciso 1 del mismo.

* **Anexo 8:** carpeta síntesis, con una formulación resumida del Plan Director destinada a una rápida comprensión del Proyecto.

"... es inútil establecer si Zenobia se puede clasificar entre las ciudades felices o infelices. No es entre estas dos especies que tiene sentido dividir las ciudades, sino en otras dos: aquellas que continuarán a través de los años y los cambios a dar su forma a los deseos, y aquellas en las cuales los deseos o logran suprimir la ciudad, o son suprimidos."

Italo Calvino
"Las Ciudades Invisibles"

Presentación

Concretando una aspiración que data de 1972 (fecha en que comenzaron a adquirirse los terrenos que hoy forman un gran predio de 1564 hectáreas) el grupo Empresario presenta su propuesta de **Plan Director para la creación de un nuevo núcleo urbano en el Partido de Tigre.**

¿Por qué ahora?:

Por que hemos necesitado dieciocho años de sucesivas aproximaciones y el aporte de muchas ideas para que madurara la convicción de cuál es el rol y el destino adecuado para esa gran porción aún vacía del norte del área metropolitana del Gran Buenos Aires. Por que en la Argentina dimos muchos tumbos para empezar a convencernos de la necesidad del compromiso del sector privado empresario en el abordaje de las grandes acciones de transformación.

Y por que sólo ahora hemos encontrado entonces el estímulo y hemos alcanzado el nivel técnico necesario para acometer definitivamente semejante desafío.

¿Cuáles son nuestras fuerzas?:

Somos un grupo empresario, de más de 30 años de trayectoria en el país, que ha buscado plasmar en este predio su Proyecto de construir una verdadera ciudad, apoyado en la vocación de generar un espacio económico para nuestras empresas, autofinanciado y autoproducido, que reemplaza en su quehacer la actividad directa del Estado, en la promoción y subsidio de la obra pública. Estamos en condiciones de abrir el gran obrador de la nueva ciudad y estamos seguros de poder sostenerlo y desarrollarlo, para lo cual sabremos convocar también a otros grupos inversores nacionales e internacionales.

¿Qué necesitamos del Estado?:

Sólo el acompañamiento imprescindible para un emprendimiento de esta magnitud, riesgo y trascendencia socio-económica y ambiental. Deseamos un rápido y eficaz trámite de aprobación del Plan Director y de los organismos y empresas públicas que dictaminen la factibilidad de la prestación de los servicios, para lo cual estaremos dispuestos y atentos a cuanta observación o ajuste resulte imprescindible.

Ofrecemos un Acuerdo Programático para regular en este caso la cooperación solidaria del sector público y el sector privado: un Acuerdo, por una parte, inherente intrínsecamente al Plan Director que se solicita aprobar, tendiente a pautar en un horizonte de 10 años el programa de prestación de servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario, en las distintas y progresivas obligaciones que según interpretamos de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo corresponden a cada parte; y por otra para servir de base a acciones en aspectos que exceden sus requerimientos propios para ser de conveniencia zonal, y que nuestro grupo empresario propone realizar con inversiones propias o con mecanismos de concesión convocando al capital de riesgo interesado en el futuro del área.

¿Cuáles son los Objetivos que marcan el rumbo para semejante desafío, a la hora en que tantos argentinos hablan ya bajado sus brazos?:

** Demostrar que es posible ir adelante de la demanda, proponiendo en este caso una ciudad planificada, de crecimiento regulado, previsto, bien servido y equipado, en lugar de resignarse a dejar crecer una conurbación ineficiente, antieconómica y socialmente injusta.*

** Demostrar que es negocio producir calidad de vida, no sólo en un buen hábitat sino en un ambiente integral, donde trabajo, cultura y recreación sean atributos incorporados.*

** Demostrar que es posible concretar, hacer tangible, un trozo de modernidad en Argentina: un emprendimiento privado integrado (con el Estado como regulador) que incluye acciones de despegue como la innovación tecnológica, la modernización empresarial, el hábitat con preservación ecológica, los transportes de avanzada, el ocio creativo y los deportes al alcance de todos, el turismo nacional e internacional.*

** Demostrar que es posible poner en marcha ya una estrategia de recualificación del área metropolitana del Gran Buenos Aires, de la cuál este emprendimiento puede ser no sólo un testimonio, sino una acción piloto experimental.*

Estamos convencidos que el proyecto y el mecanismo de concertación propuestos están precisamente en la senda de concretar esos objetivos.

Buenos Aires, noviembre 1990.



Capítulo 1

JUSTIFICACION DEL PROYECTO

- 1.1 - Marco conceptual
- 1.2 - Antecedentes mundiales
- 1.3 - Antecedentes propios del emprendimiento
- 1.4 - Un concepto innovador: el emprendimiento integral



1.1 - MARCO CONCEPTUAL

LA DINAMICA DE LAS REGIONES URBANAS

Mientras las viejas y obsoletas conurbaciones metropolitanas están sufriendo, sobre todo en nuestros empobrecidos países, graves crisis internas de ineficacia funcional, des-economías, contaminación, y sobre todo, aumento de sus bolsones de marginalidad y pobreza, en el mundo desarrollado son las regiones urbanas las áreas que en realidad dinamizan el desarrollo de sus respectivos países.

Esta tesis, que sorprendió al mundo no sólo de la planificación del desarrollo sino incluso de los modelos económicos, fue formulada en 1984 por la notable economista urbana Jane Jacobs (1). En efecto, si se observa con atención, aún dentro de países desarrollados como Estados Unidos, Japón, Italia y Francia, existen zonas en extremo atrasadas; y son en cambio sus regiones urbanas las que ejercen un impulso colosal de producción e innovación en todos los sectores, de tal magnitud que incluso colocan a todo el país, en cifras promedio, en posiciones mundiales de privilegio. Es el mismo tipo de conceptos que llevó a Jean Delouvrier, creador y principal promotor de las ciudades nuevas francesas alrededor de París (2) a sostener ya en 1966 la imperiosa necesidad de reestructurar las grandes e ineficaces áreas metropolitanas, para pasar "del desierto de la conurbación" (op.cit. nota 2) a cambiar de raíz sus tumores y rescatar en cambio sus virtudes, transformándolas en regiones urbanas. Como sostuvo el propio Delouvrier "la región urbana es buena, lo malo es la conurbación".

¿Cuál es entonces la diferencia?

La conurbación es la acumulación de sectores de ciudad (barrios de viviendas, industrias, infraestructuras y las barreras físicas que éstas suelen imponer en su entorno, sitios de disposición de residuos, etc.) que el viejo casco urbano original va produciendo en su expansión demográfica y económica. Es la típica consecuencia de una producción urbana centralista y concentradora, que "con-urba" a su propio beneficio -la acumulación de riquezas- sin saber o sin medir las consecuencias. Testimonio de esto son las viejas periferias de París o de Milán, o las más recientes y aún más críticas de Méjico y San Pablo. Y por cierto no es necesario mirar más allá: es lo que acontece en el Gran Buenos Aires. Enormes zonas urbanizadas sin servicios ni equipamiento; contaminación; inseguridad; horas perdidas todos los días en traslados; asentamientos marginales y deseconomía del sector público (que en tanto tiene que tratar de paliar esas carencias en condiciones de bajísima densidad y por ende no rentables). ¿Quiénes se benefician de esta situación?: hoy nadie, pues la sociedad en su conjunto ha

descubierto las mistificaciones que esconde el mito "gran ciudad" si no va acompañado de genuinas medidas de desarrollo y cómo, en caso contrario, sume a las clases de menores recursos en impactos intolerables y provocan a las de mayores recursos dificultades y temores (contaminación, congestión, inseguridad) que acaban con un modelo ya agotado.

La "región urbana" es en cambio un conjunto asociado de sitios urbanos con funciones articuladas y complementarias, que organizan un sistema socio-económico y territorial eficaz.

Jane Jacobs cita varios casos evidentes: el valle del Rûhr en Alemania; el valle del Po en Italia; la región Tokyo / Yokohama / Osaka; la región de Paris-Ile de France; California del Sur; la región Boston-Nueva York-Washington (Bos-Wash). Pero cita también enclaves aislados (sin espacios nacionales extensos por detrás) como Singapur y Hong-Kong. Y la explicación que Jacobs da de su éxito es doble: en lo económico, por la innovación tecnológica para la sustitución de importaciones; en lo territorial, por la estrategia de descentralizar y desconcentrar para generar funcionalidad productiva y calidad de vida para sus pobladores.

EL RESURGIMIENTO DE LAS METROPOLIS

Las ideas que se han sintetizado tienen una decisiva importancia en el mundo pues es demasiado pesado el costo social, económico y ecológico de las grandes conurbaciones, y, en cambio, es demasiado grande el premio a obtener si se transforman en regiones urbanas dinámicas.

Pero debe constatararse que este enfoque trae una gran (y concreta) esperanza a las naciones que, como Argentina, tienen que resolver qué hacer con sus grandes metrópolis, toda vez que es ilusorio creer que desaparecerán o, tan siquiera, que disminuirán substancialmente su peso.

Hoy puede aseverarse que pueden resurgir, como sucedió concretamente con el caso de París y su nuevo rol europeo y mundial (Gráf. 1), si se transforman en regiones o asociaciones de múltiples focos urbanos. En estas condiciones aportan a sus naciones todo su potencial de mercado, de inteligencia (cerebro intensiva), de producción y de cultura, potencial ya instalado que sería impensable negar y que en cambio es inteligente aprovechar.

También en expresiones de la geografía económica estas ideas manifiestan la necesidad de pasar de las actuales "des-economías de aglomeración" a las economías regionales urbanas, donde se retoman los principios de complementación entre zonas, y utilización a pleno de los recursos propios, para aplicarlos no ya tan sólo a regiones de homo-

geneidad natural (cuencas hidrográficas, unidades eco-productivas, etc.) sino de homogeneidad, o mejor integridad socio-económica-territorial tan intensa como son los ecosistemas urbanos.

Son éstas las mismas razones y argumentaciones que llevaron a la Asociación Mundial de Grandes Metrópolis (METROPOLIS) a organizar su congreso Mundial de este año (que tendrá lugar en Melbourne, Australia, octubre de 1990) bajo el título genérico de "El resurgimiento de las metrópolis", y cabe destacar que son más de 60 las metrópolis participantes de absolutamente todo el mundo (lo que la constituye en un foro único en la materia), siendo en especial las menos ricas y más conflictuadas las que actúan con mayor empeño y vigor para buscar y comparar respuestas en esta dirección.

También es interesante notar a este respecto cuáles son las temáticas prioritarias que se acordaron mundialmente (3) y cómo las mismas son concurrentes hacia la consolidación de regiones urbanas:

- Organización institucional: corporaciones, gobiernos regionales, asociación de municipios, descentralización institucional.

- Economía: crisis actual; alternativas de innovación tecnológica, de administración eficiente, de nuevos sectores empresarios, de nuevos roles internacionales.

- Ambiente: calidad de vida, tiempo ocio, salud, identidad, paisaje.

- Transporte: desconcentración, eficacia, disminución de viaje, horas y consumo, descontaminación.

- Periferia: freno a la conurbación, nuevas estrategias, centros direccionales reestructuradores.

Gráfico 1
"Ile de France" en Europa



LA REQUALIFICACION METROPOLITANA Y LA ACCION SOBRE SITIOS PREFERENCIALES

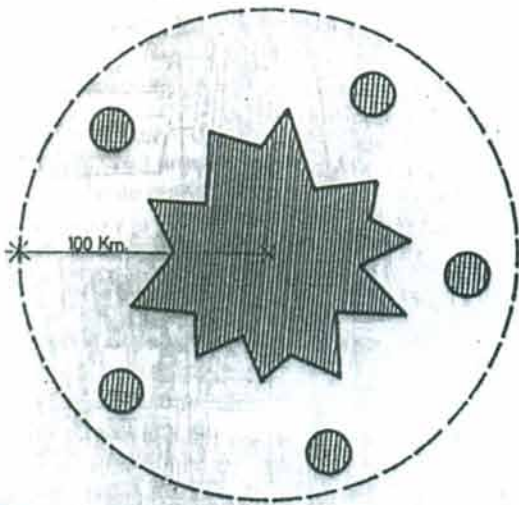
Es preciso requalificar las metrópolis para lograr su resurgimiento.

Por ello es necesario recordar cómo lo hicieron las más logradas experiencias mundiales en la materia y qué importancia tuvieron en ello la creación y qué importancia tuvieron en ello la creación de nuevas ciudades. Se concibió la necesidad de efectuar una convocatoria económica de gran relieve, que otorgara amplia "diversidad de oportunidades", en el marco de una amplia "libertad de elegir" (4). Asimismo se logró también una gran convocatoria socio-cultural e institucional, dando la merecida importancia a los gobiernos locales y creando algo así como una "Liga de Promoción de la nueva ciudad". Esencialmente, las nuevas ciudades debían ser una "operación cultural, que reclamará grandeza de espíritu, de hombres motivados y entusiastas". Pues "toda ciudad es un plebiscito permanente" y será sólo un enfoque integral e integrador, capaz de lograr que participen todas las fuerzas sociales, en el decurso histórico que supone construir y dar vida a una verdadera ciudad, el que podrá "dar forma a través de los años y los cambios a los deseos de los hombres".

Ahora bien, la requalificación (de conurbación a región urbana) exige la estrategia de descentralización y desconcentración a la cual antes se aludió. Exige concebir el territorio conurbado como una ocasión a reestructurar: a) provocando focos sociales y polos económicos allí donde hoy hay sólo periferia y marginalidad; b) promoviendo su atractibilidad, como alternativa al polo central y único, y buscando disparadores socio-económicos de punta para lograrlo; c) revirtiendo los flujos, para dividir su sentido concentrador hacia la vieja área central y lograr crear en los nuevos focos y polos condiciones de etapa, transbordo, o de ser posible incluso de alternativa de reemplazo para la mayor cantidad posible de funciones hasta ahora cumplidas en aquella.

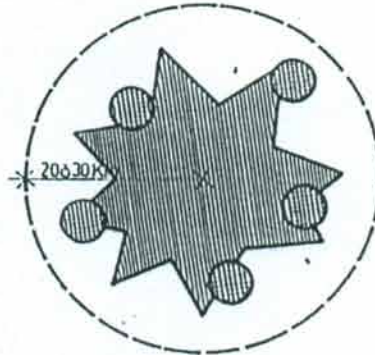
Estas "polaridades culturales y laborales" decía Delouvrier, deben estar en proximidad del viejo centro aglutinador (op.cit. nota 2).

¿Por qué cerca, a 20 o 30 kms? (Gráf.2): porque la experiencia de crear ciudades nuevas totalmente autónomas, satélites, autosuficientes, a distancia mayor, ha demostrado su ineficacia para revertir o atenuar la atractibilidad del viejo centro (Gráf. 2.1.), quedando sus fuerzas limitadas en todo caso a lograr cierta vida propia y limitada, (como fue el caso de las New Towns inglesas), mientras que si los nuevos focos están casi dentro de la conurbación, en sus mismas leyes funcionales y culturales, y no compiten con el centro sino que lo complementan y diversifican (Gráf. 2.2.) se produce un reacomodamiento o reestructuración en el sentido buscado.



2.1- Ciudades satélites
(varias ciudades asociadas)

Gráfico 2
Sitios preferenciales para la creación
de nuevas ciudades



2.2- "Una ciudad de múltiples
núcleos"
(unique city - multiple sites)

Por ello es más adecuado hablar de acción integral sobre sitios preferenciales, capaces por sus actividades y por su localización de revertir las tendencias; el resultado -en los casos en que el gigante metropolitano existe- no es una asociación de ciudades equilibradas, o sea una típica región

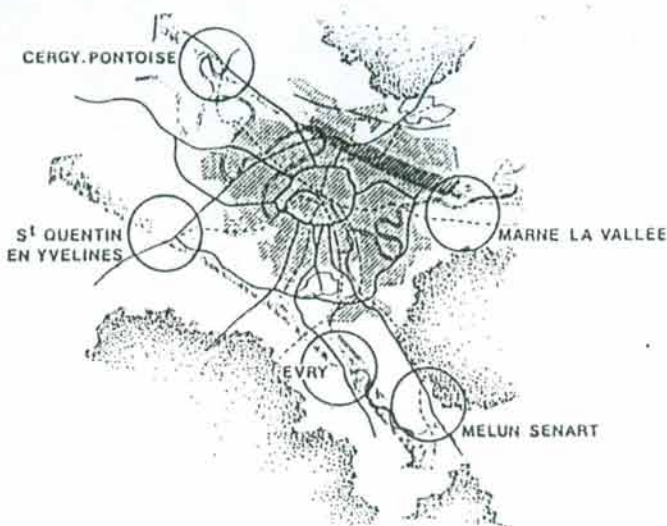
urbana (como las ciudades que desde tiempos romanos se alinearon en la via Emilia: Bolonia, Modena, Reggio, etc.). Es más bien admitir una única gran ciudad, como París, con múltiples sitios preferenciales de descentralización, desconcentración y desarrollo innovador.

ANTECEDENTES MUNDIALES

REGIONES URBANAS Y LA REORGANIZACION INSTITUCIONAL

Es precisamente en el caso de París y su región (Ile de France) donde esta estrategia está más desarrollada y donde sus efectos son testimonio de sus aciertos. La estrategia, que ha cumplido ya 25 años y sigue con éxito creciente, consistió en impulsar cinco ciudades nuevas (Gráf. 3) que en su conjunto tienen 1.000.000 habitantes. Además se impulsaron medidas tendientes a fortalecer por un lado la fuerza económica y política de las pequeñas comunas de la periferia y por otro a fortalecer el conjunto regional de las mismas, frente a la vieja hegemonía de la Prefectura del Gran París; se creó así el Gobierno Regional de Ile de France, con elecciones primero indirectas y ahora directas, y se labró en consecuencia la base institucional que reconoció este tipo de región urbana.

Gráfico 3
Mapa de localización
de las ciudades nuevas
de "Ile de France"



LAS NUEVAS CIUDADES Y LOS CENTROS DIRECCIONALES

La estrategia global de Ile de France ha dado resultado: decreció relativamente París y el viejo suburbio congestionado, que pudo entonces comenzar a ser paulatinamente renovado; y derivó el crecimiento del área -inevitable, aunque relativamente achicado gracias a la estrategia global nacional de descentralización- a las nuevas ciudades y focos direccionales.

Otros países han encarado estrategias semejantes en sus mayores metrópolis (Gráf. 4): Japón, con las nuevas ciudades de Tsukuba y Mirato Mirai, en la región de Tokio-Osaka; Canadá, en Toronto; Inglaterra, en Glasgow; Australia, en una búsqueda conjunta con Japón de la ciudad del futuro, definida como una "única ciudad de múltiples sitios" (ver apartado 1.1.), tal como se bosquejó en el Gráf. 2.2.

Pero cabe mencionar que precisamente ha merjado la creación de ciudades nuevas (como hace treinta años se encararon Brasilia, Chardigarh o Dacca) para privilegiarse grandes acciones integrales sobre sitios preferenciales.

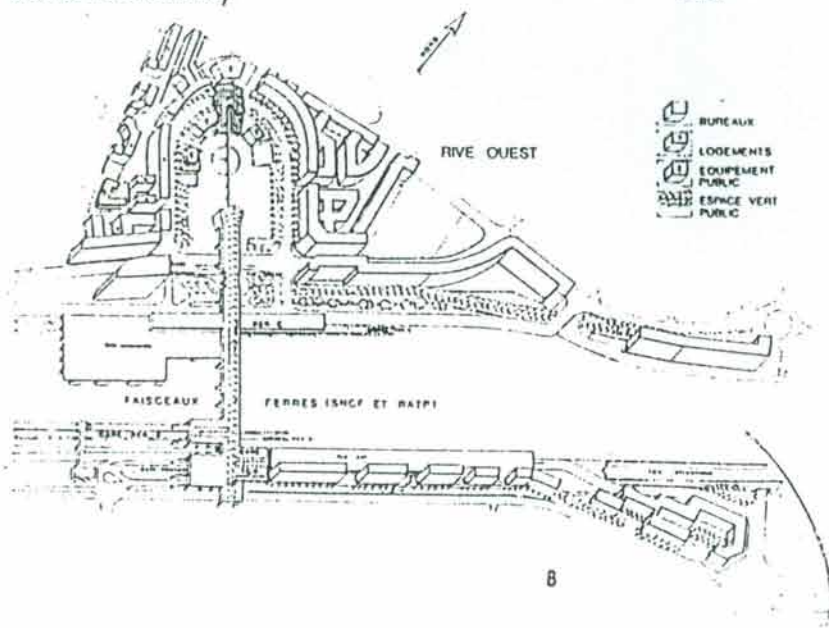
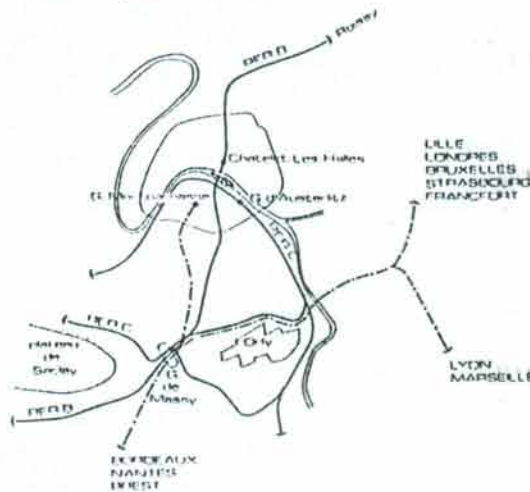
Se consolidó así la noción de centros direccionales o centros con fuerza reestructuradora, que son hoy una experiencia más numerosa que las mismas ciudades nuevas, cuando no concurrentes con las mismas, como en el caso de Ile de France. Estos centros (ver el ejemplo de Massy, Gráf. 5) condensan funciones atractoras, capaces de revertir o atenuar una parte de la unicentralidad (uni-atractividad) del viejo polo central; y por ello coinciden con funciones esenciales de una ciudad nueva, sólo que:

- puede estar incluido en una estrategia global de ciudad nueva (si así lo justifica el sitio, el predio disponible, el enfoque empresario adoptado y las necesidades del entorno); o,
- puede ser parte de una renovación del suburbio existente (en general, si se dispone de poca tierra y el entorno dispone de condiciones aceptables de habitabilidad).



Gráfico 4
Waterfront Subcenter
Tokyo - Japón

Gráfico 5
Centro direccional de Massy
Francia
Localización y axonométrica



ARGENTINA Y LAS PREVISIONES
LA LEY 8912

En el caso argentino, y después de la tarea de fundación de nuevas ciudades en la etapa del poblamiento y la colonización (1852-1910) con casos ejemplares como La Plata, Chivilcoy, Viedma, Resistencia y Neuquén, poco se innovó en este aspecto. Cabe mencionar como excepción a la reconstrucción de San Juan, pero cuyo detonante fue el trágico terremoto de 1944.

Sin embargo existe en la Provincia de Buenos Aires un instrumento legislativo sólido, la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, que previó desde 1977 la creación o ampliación de nuevos núcleos urbanos, seguramente intentando dar una respuesta planificada al fuerte crecimiento de la población urbana en esta Provincia.

Es sabido que Argentina es un país de altísima concentración urbana de su población (el 85% en 1980) y esta situación continúa agravándose, en particular en el Gran Buenos Aires, pues si bien ha disminuído relativamente -crece hoy a una tasa media anual del 1,6%, inferior al 1,8% que es la media nacional- continúa haciéndolo en su Conurbano, y en especial en su Segunda Corona (*Grát. 6*) a una tasa de entre el 3 y el 8% anual.

Los criterios que según la mencionada Ley se exigen para crear un nuevo núcleo son:

a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.

b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.

e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.

f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

* Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas,

con indicación de las densidades poblacionales propuestas.

* Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.

* Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.

* Red primaria de servicios públicos.

* Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta Ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario*.

Adviértase el explícito énfasis puesto en la prestación de servicios esenciales y el plan para la dotación de equipamiento comunitario. Ello plantea con rigor que no se habilitarán urbanizaciones que no posean todos los servicios esenciales funcionando (agua corriente, red cloacal, de pluviales, pavimento y red de alumbrado público y energía eléctrica), según reza el artículo 62; y que la Autoridad de dictaminación se reserva en cada caso el derecho de dictaminar qué equipamientos de interés público (educación, salud, seguridad, justicia, recreación, transportes) deberán estar funcionando, cuándo y cómo -art. 63- y siempre en terrenos que previamente habrá debido ceder el ente urbanizador.

Se ha confiado de esta manera en evitar el avance desenfrenado de loteos pequeños o inmensos que inundaron todas las periferias de las ciudades más dinámicas, y, en especial, de los alrededores de Buenos Aires, produciendo en apenas dos décadas (1950-1970) una de las más grandes y críticas conurbaciones del mundo. Esos loteos, permitidos hasta entonces sin ningún tipo de prestación de servicios o equipamientos habían sido comenzados desde 1930 en adelante, pero no tuvieron trágicas consecuencias hasta que el impulso económico-social que vivió el país a partir de finales de los años 40 produjo el proceso de urbanización acelerada y concentración metropolitana que las estadísticas hoy constatan.

La lección debe ser atendida. Sin planificación la situación se volverá aún más dramática, pues si se da la reconstrucción económico-social que se espera, el crecimiento en la conurbación será devastador salvo si se lo encauza con estrategias de recualificación del tipo (entre otros) de las descriptas. Y si aquella se demora, la conurbación debe encontrar sus propias estrategias (endógenas de su sistema territorial) para automejorar de todos modos su insostenible des-economía y las injusticias sociales que contiene.

Hace décadas que en la Argentina no se encara un núcleo urbano o una obra de renovación urbana de esta magnitud. La ocasión merece el mejor de los compromisos.

1.3 - ANTECEDENTES PROPIOS DEL EMPRENDIMIENTO

El predio que posee el grupo Supercemento-DYOPSA fue constituido por sucesivas compras y anexiones efectuadas entre 1972 y 1979.

Como se anticipó, está ubicado en el Partido de Tigre, en la llamada 2da Corona del área metropolitana de Buenos Aires (Gráf. 6 y 7), cuenta con una superficie total de 1564 ha, y es lindero con las localidades de Gral. Pacheco, Rincón de Milberg, Benavídez y el frente fluvial sobre el Río Luján (Gráf. 8).

Piano 1

El terreno, como se desarrollará con detalle más adelante al realizar el diagnóstico del área y las ventajas comparativas que (según Ley 8912) deben demostrar la conveniencia de la creación de un nuevo núcleo, es único en su género, por su magnitud y su localización, privilegio que -desde ciertos ángulos- comparte con el de Campo de Mayo.

Por ello, desde 1972 fue intuída la oportunidad que podría ofrecer para un gran emprendimiento urbano, y poco después se comenzaron a gestar propuestas más o menos precisas para realizar allí un nuevo núcleo. Deben destacarse en este sentido las actuaciones realizadas en 1978, entre las que

merecen mencionarse:

* Ordenanza municipal, declarando la zona que se halla bajo cota, "de provisión de servicios y equipamiento comunitario" (julio/78).

* Gas del Estado, dando factibilidad para alimentar al nuevo complejo (julio/78).

* Dirección Pcial. Hidráulica, dió un certificado de factibilidad técnica al saneamiento propuesto para el predio (agosto/78).

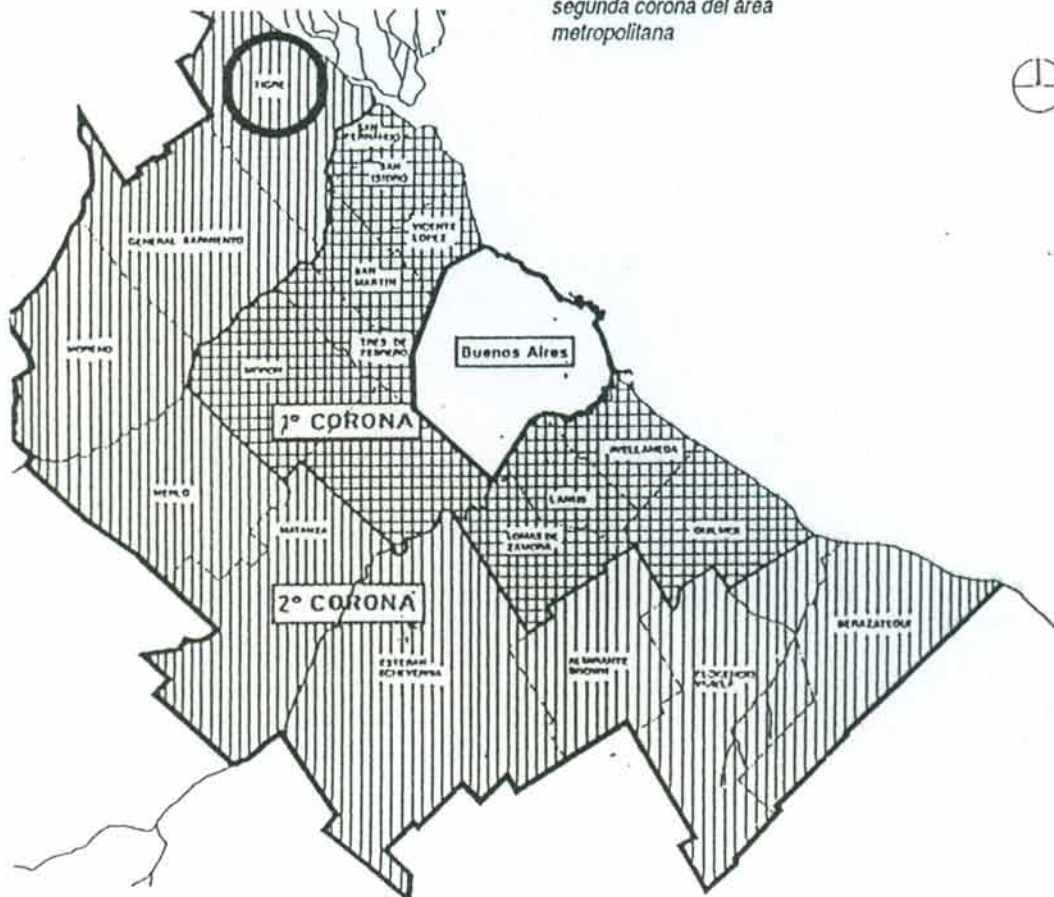
* OSN, que aconseja la toma de agua superficial (noviembre/78).

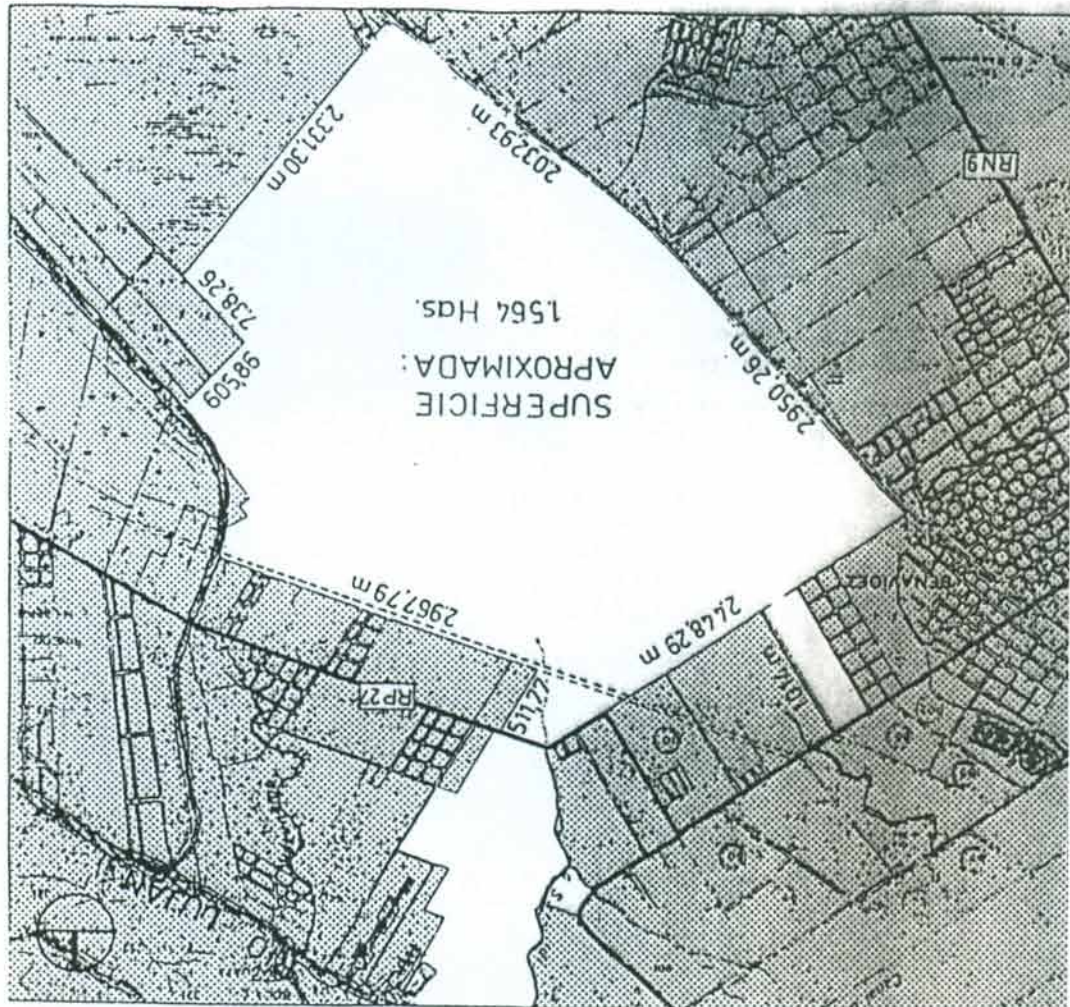
* Decreto Provincial del 10/11/78, por el cual se autoriza a construir el nuevo complejo, y se señala que el mismo deberá ser de acuerdo a la Ley 8912, entonces recién sancionada.

* Ordenanza Municipal, autoriza a iniciar las obras de saneamiento (diciembre de 1978).

Estos pasos institucionales, que para más datos pueden ser analizados en el Anexo 6, son altamente significativos del empeño ya entonces acometido. Sin embargo se ha decidido empezar ahora una gestión renovada.

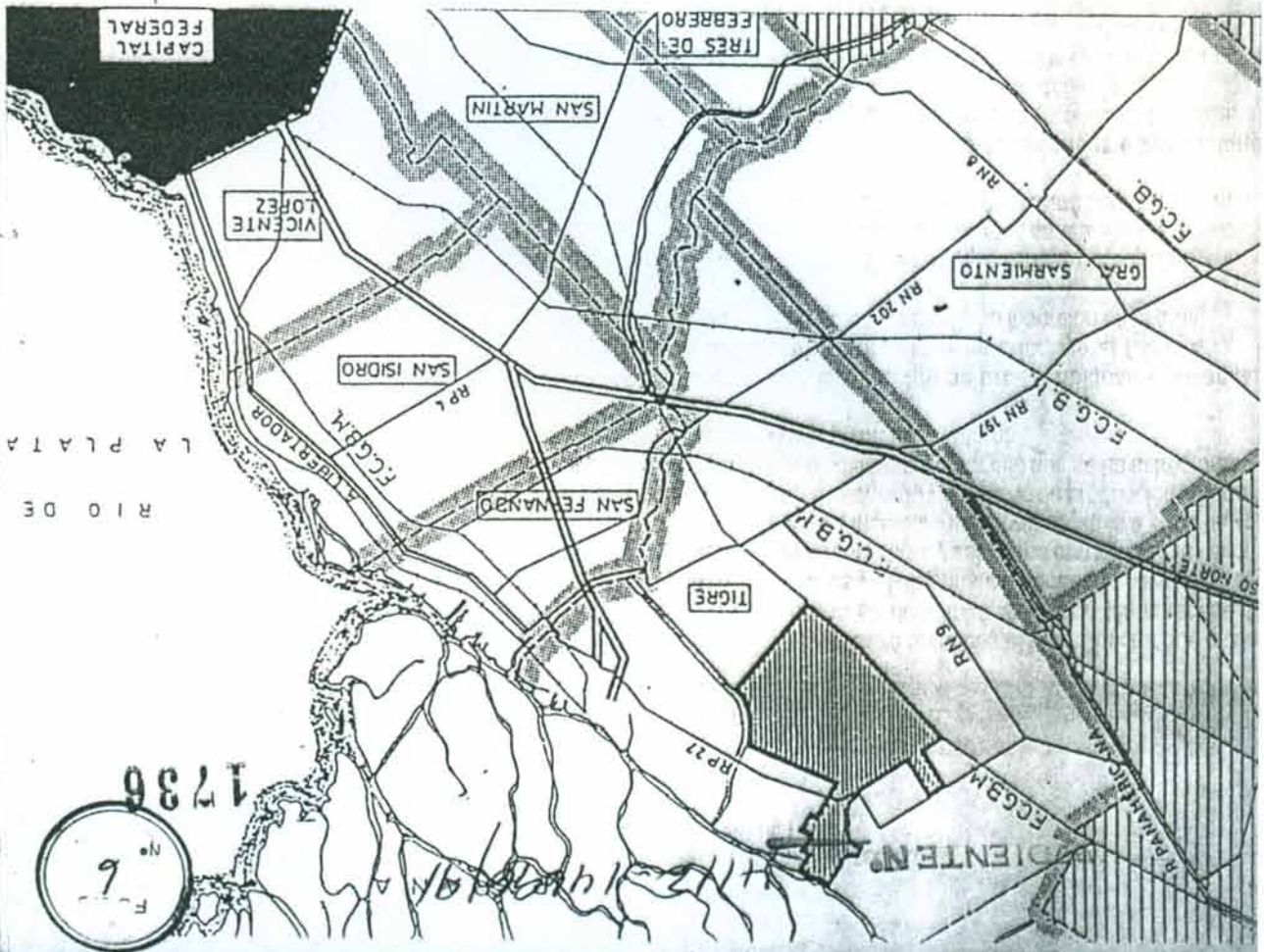
Gráfico 6
El terreno y su localización en la segunda corona del área metropolitana





Medidas y detalles de localización
El terreno:
Gráfico 8

Gráfico 7
El terreno y su localización
en el corredor norte metropolitano



1.4 - UN CONCEPTO INNOVADOR: EL EMPRENDIMIENTO INTEGRAL

Al decidirse reemprender el proyecto de un nuevo núcleo, el grupo Supercemento-DYOPSA ya había aprendido múltiples lecciones de la experiencia acumulada, tanto propia como de los antecedentes internacionales.

Se encaró por ello un estudio integral del área metropolitana y en especial del Corredor Norte (ver apartado 2.1.), pues se sabía que no se trataba ni de un gran barrio residencial, ni de un inmenso club de campo. Tampoco podría ser sólo un centro direccional (ver alternativas en apartado 1.2.) pues las necesidades del área y la ocasión única de semejante predio excedían ese rol circunscripto.

Era sabido, y se corroboró al comparar las hipótesis que el estudio planteó en su primera fase, que el emprendimiento debía involucrar no sólo al nuevo núcleo, sino al sistema urbano completo con el que interactúa (6) y que por ello se hablaría ahora de un emprendimiento urbano integral, que se presentaría incluso como un aporte para una estrategia global de cualificación del área metropolitana.

Dichos presupuestos no iban a simplificar por cierto la tarea pero se creyó que era la única forma de lograr una concepción responsable.

Se realizó entonces el Plan Director que a continuación se describirá, pero con los antecedentes técnicos y el diagnóstico necesario para tan excepcional cometido, y asimismo con los criterios económicos e institucionales (ver capítulo 4.) que un concepto integrado y moderno de producción urbana no debe soslayar. Es por ello que se ha estructurado la descripción del Plan en:

* Evaluación de pre-factibilidad y lineamientos del proyecto (que incluye el Diagnóstico, la Propuesta general y su inserción en el área;

* Plan Director (que incluye descripción general, normas, espacios a ceder, saneamientos, servicios, etapas y efectos que provocará sobre el entorno);

* Criterios socio-económicos e institucionales del emprendimiento (con su concepción, su pre-factibilidad, el plan de dotación de servicios y equipamientos y los Acuerdos entre el sector público y el sector privado que se consideran necesarios llegar a concretar).

Notas:

(1) Ver Jane Jacobs, "Las ciudades y la riqueza de las naciones", Edit. Brughera, Barcelona, 1984.

(2) Ver "25 años de Villes Nouvelles en France", Economica, DAEI, París, 1989, Cap.1.2., "Discours des ambassadeurs", pág. 27 a 53.

(3) Ver "Documento preliminar, Congreso Mundial de Metrópolis, Melbourne, 1990", Asociación Mundial de Grandes Metrópolis.

(4) Op.cit. nota 2.

(5) Puede observarse que en la formulación de este Plan Director se han seguido los capítulos exigidos por la Ley en su Capítulo IV, título A, art. 14 y 15.

(6) Se formularon seis primeras hipótesis de trabajo, para guiar la reflexión y la búsqueda de información:

a) núcleo urbano completo de densidad media y alta.
b) núcleo urbano completo de densidad media con parque industrial.

c) núcleo urbano pequeño de densidad baja con parque industrial y parque de actividades múltiples.

d) variante urbanística de a).

e) variante urbanística de c).

f) núcleo urbano pequeño y aeropuerto.

De las primeras evaluaciones se descartaron las hipótesis b, d, e, y f, quedando las a y c para su estudio de mercado. Ver apartado 2.2.b. y anexo 3.

4112-14696/91

1786



Capítulo 2

EVALUACION DE PREFACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS DEL PROYECTO

- 2.1 - El diagnóstico
- 2.2 - Del Diagnóstico a la propuesta

2.1 - EL DIAGNOSTICO

2.1.a - SITUACION ACTUAL DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL AREA

Planos 1 y 2

En éste apartado se hará una breve caracterización de la situación actual del área en la cual se propone insertar el nuevo núcleo urbano, en especial en lo referente al uso y ocupación del suelo.

Se trata -desde todo punto de vista- de una situación dual, por los contrastes y contradicciones:

Planos 3 y 4

* Entre la zona vecina al límite S.E. del Partido de Tigre con San Fernando, ya consolidada desde la década del 40 y con características semejantes a las de las 1ra Corona del Conurbano de Bs.As. (en población, equipamiento y servicios) y las zonas sur y oeste del Partido, de crecimiento reciente, desordenado y explosivo, típico de la 2da Corona del Conurbano (Gráf. 9 y 10).

* Entre el uso de la zona consolidada, extremo final del eje residencial-comercial que producen la Avda. Libertador Gral. San Martín y el tramo electricificado del F.C.G.B. Mitre, desde su nacimiento en Retiro, donde vive buena parte de la clase alta del país; y el uso dominante en las zonas sur y oeste, donde se superponen y acumulan viviendas e industrias, basurales y aeródromos, restos dispersos de actividad rural y enclaves residenciales de alto nivel, todo ello en un marco general de baja calidad ambiental, marginalidad y escasos recursos económicos de la mayoría de la población.

* Entre el borde litoral sobre el río Luján, en creciente aprovechamiento de sus potencialidades turístico - recreativas (boating clubes, marinas privadas con centenares de amarras, clubes y centros recreativos, viviendas de fin de semana) y el corredor que se estructura entre el Acceso Norte y la vieja traza de la Ruta Nacional No 9, que divide su especialización entre fuertes concentraciones industriales y una rápida expansión de barrios subequipados e infraservidos.

Estas dualidades (más agudas y evidentes que en el resto del Conurbano) han sido en parte producidas por condicionantes territoriales, que, si bien se analizarán más detenidamente en el apartado 2.2.d., se pueden sintetizar en :

* la planicie de inundación instalada entre el borde de la terraza alta pampeana (cota + 5.00) y el albardón costero sobre el río Luján (cota + 2.50/+ 3.00), que ha frenado fuertemente el avance de la urbanización; (como se observa en el Plano 4).

* el río Reconquista, que fue una suerte de valla difícil de transponer (Gráf. 11).

Plano 5

* La autopista Acceso Norte, obra vial de inusitadas dimensiones para nuestro país, que permitió un nivel de accesibilidad inédito en otras zonas del Conurbano (Gráf. 12).

POBLACION POR LOCALIDADES DEL PARTIDO DE TIGRE

LOCALIDAD	POBLACION		SUP. Km ²	DENSIDAD hab./km ²		
	1980	Proy '90		1980	Proy '90	
Tigre urbano	47.515	47.842	12.511	3.846,8	3.824,1	A
Tigre suburbano	16.441	16.182	16.450	999,3	1.119,8	M
Gral. Pacheco	27.063	29.550	10.408	2.598,2	3.739,8	A
El Talar	24.234	54.295	12.351	2.571,6	4.066,7	A
Hemusvez	10.928	14.705	15.441	707,7	952,3	B
Dos Torcuato	48.411	62.955	20.967	2.309,4	3.050,9	A
Dique Lujan	1.340	1.524	2.865	346,7	397,4	B
Tramos del Talar	17.223	14.800	4.550	2.855,6	3.270,3	A
Hoyas	11.055	17.480	5.900	1.873,7	2.962,7	M
Islas	2.464	1.984	16.2700	15	12	BB
			304.350			

POBLACION DEL PARTIDO POR UNIDADES

UNIDAD	POBLACION AL '80	PORCENTAJE
TIGRE	57.000	25 %
PACHECO (Tigre D.F. y Talar)	132.000	65-70 %
BENWIDEZ	10.928	5 %
DIQUE LUJAN	1.340	0,6 %

PROYECCION DE LA POBLACION AL AÑO 2010

1970	1980	Proy '90	Proy 2000	Proy 2010
162.121	205.574	272.209	373.570	502.040
	3,51%	3,24%	3 %	3 %

RELACION ENTRE EL % DE DISTRIB. DE LA POB. Y EL AREA PARA EL PARTIDO DE TIGRE

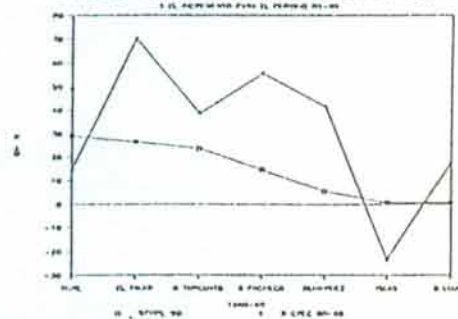
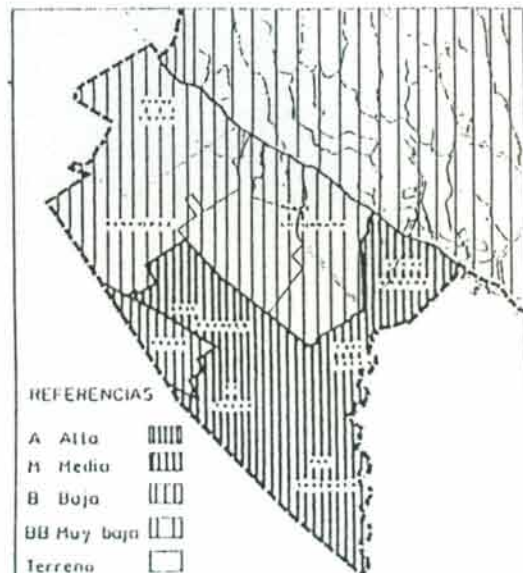


Gráfico 9

Gráfico 10
Densidad del Partido de Tigre



EMPRESAMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

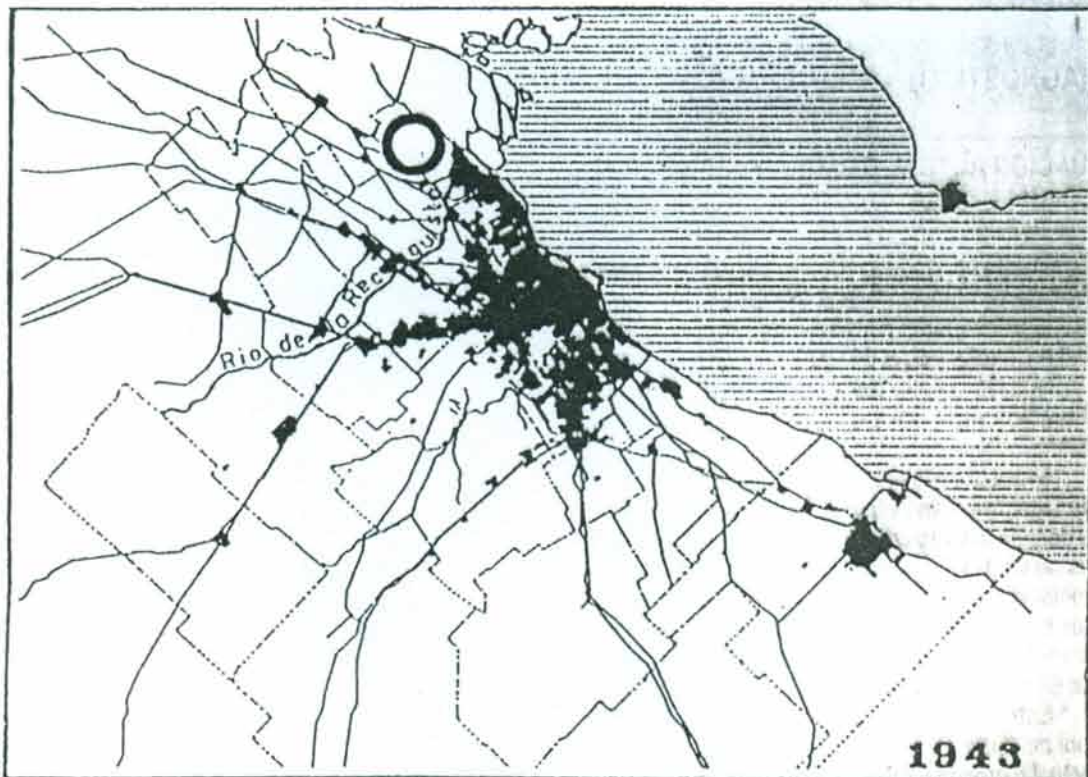
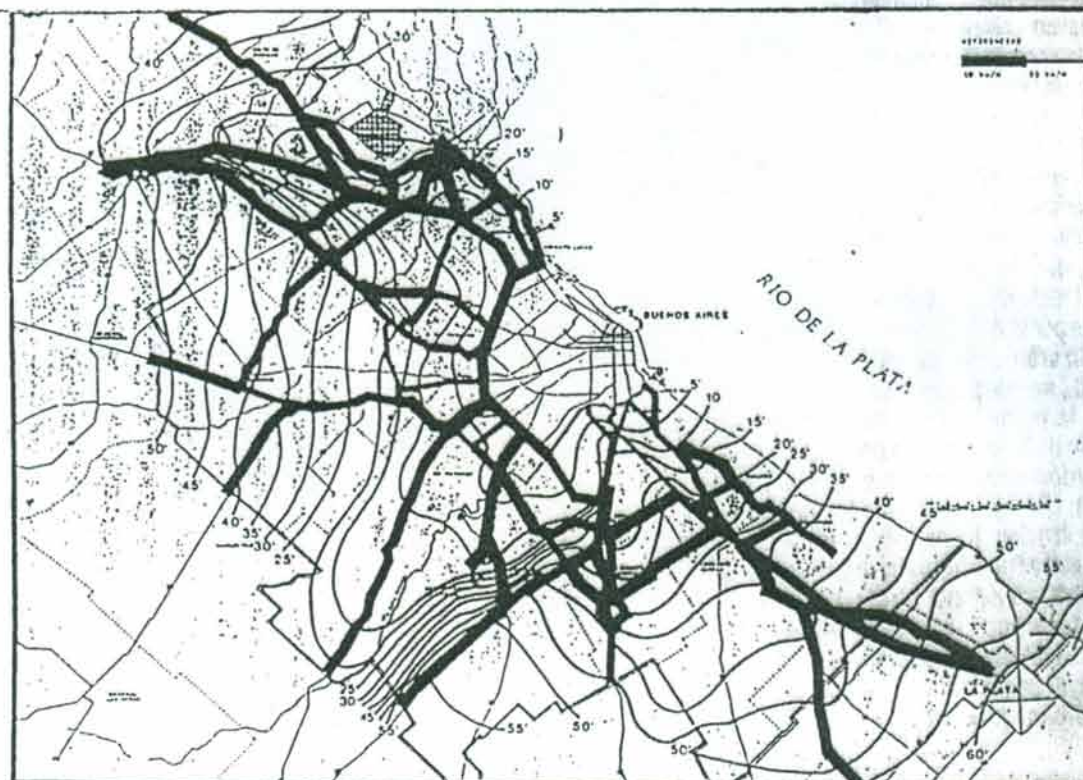


Gráfico 11
 ■ Área urbanizada hasta 1943
 ○ Localización del terreno

Gráfico 12
 Líneas de igual distancia-tiempo, calculadas desde el límite de la ciudad de Buenos Aires hacia la periferia. Nótese que gran parte

del área metropolitana está a más de media hora de aquella, situación que se acentúa de acuerdo a la capacidad y calidad de las redes y los medios de

transporte. (Fuente: CONAMBA, 1988, en base a datos del Estudio Preliminar de Transporte, SETOP, 1973)





Es de destacar que hasta aproximadamente 1950 los patrones de asentamiento utilizados prestaron atención a las restricciones naturales (en especial la de las cotas de riesgo de inundación) y ello se tradujo en la adecuada elección de los sitios tempranamente urbanizados como el ya mencionado cordón litoral hasta Tigre y los altos de Gral. Pacheo y Benavidez. (como se observa en el Plano 4)

La situación posterior se caracterizó por agregaciones en forma improvisada y descontextualizada de rutas, caminos, vías férreas y nuevas urbanizaciones, con la consecuencia caótica que el Plano 2 retrata, según el relevamiento actualizado en 1990, y cuyo resultado son innumerables conflictos cuya descripción se hará en el apartado siguiente.

En este marco, el Plan Regulador actualmente vigente en el Partido de Tigre, captó las mejores tendencias actuales en el área del predio y su entorno, y se propuso evidentemente consolidarlas, al mismo tiempo que ordenar la situación espacial. Se puede constatar fácilmente la especialización otorgada al frente fluvial y adyacencias: residencial recreativo y clubes de campo; y por otro lado al corredor de la ex-Ruta 9: residencial e Industrial.

El área entre ambos corredores, que afortunadamente hasta hoy quedó vacante de urbanización, es asignada a usos rurales y complementarios. En efecto, allí se localizan los predios pertenecientes a Radio Nacional, luego los terrenos del grupo Super cementos-DYOPSA y finalmente una zona de viejas quintas, algunos recreos y campos de actividad rural escasa. Es evidente que las dificultades de manejo hidráulico y la tutela ejercida por los titulares de dominio resguardaron a estas enormes superficies de la presión de urbanización que ya soportaron las zonas aledañas; y el Plan Regulador se propuso sostener esta situación con una normativa efectiva al respecto.

2.1.b - ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS Y TERRITORIALES, Y CONFLICTOS PRINCIPALES

La estructura de ocupación y uso del suelo antes descripta es el resultado espacial de condicionantes demográficos, sociales, económicos y ecológico-territoriales. Se ha considerado para el diagnóstico el grupo de Partidos vinculados al ya mencionado eje del Acceso Norte (Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín y Tres de Febrero -en la 1ra Corona- y Tigre y Gral. Sarmiento -en la 2da-) al cual indudablemente el nuevo núcleo se vinculará, y que denominaremos por convención "Corredor Norte". Asimismo, se ha analizado en detalle el área del Partido de Tigre, como contexto directo del emprendimiento. (nota: para más datos consultar el anexo 2)

2.1.b.1 - Aspectos Demográficos

El Partido de Tigre contaba en 1980 con 206.349 habitantes y su tasa de crecimiento demográfico fue de 3,51% en la década 70-80. Entonces, representaba algo así como el 3% de la población de todo el Conurbano y el 15% del Corredor Norte. Las proyecciones estimadas de la población marcan para Tigre una tasa sostenida de 3,24%, 3% y 3% respectivamente en las décadas 80/90, 90/2000 y 2000/2010. Esta evolución, muy superior a la tasa media del Área Metropolitana de Buenos Aires (de sólo 1,6%) podría llevar a Tigre a 502.040 hab. en el año 2010 (Gráf. 9).

Es válido interpretar este alto crecimiento por dos razones estructurales (Gráf. 13, 14, 15 y 16):

- * la atractibilidad del Eje del Acceso Norte (y su prolongación en el llamado Eje Fluvial Industrial) que produjo mayores oportunidades relativas de empleo por su fuerte concentración industrial;

- * la subocupación relativa del suelo en los Partidos más alejados de ese Corredor Norte (Tigre y Gral. Sarmiento), integrantes de la 2da Corona del Conurbano, que determinan precios menores de la tierra y en consecuencia un más fácil acceso al lote.

Nuevamente en este caso el Partido de Tigre muestra su condición "dual": crece intensamente, como un Partido periférico, tiene baja densidad total -sólo 6 hab/ha- y también la urbana es baja -sólo 21,8% hab/ha-; pero forma parte del Corredor Norte, de fuerte tendencia hacia la consolidación.

En estas condiciones deberían ser atendidas con carácter de urgente las situaciones que ya se están manifestando y que requerirán de emprendimientos de magnitud para afrontar el alojamiento de los nuevos 230.000 habitantes que vivirán en el Partido en 20 años, con sus servicios, equipamientos y empleos.

EVOLUCION DEMOGRAFICA DEL GRAN BUENOS AIRES

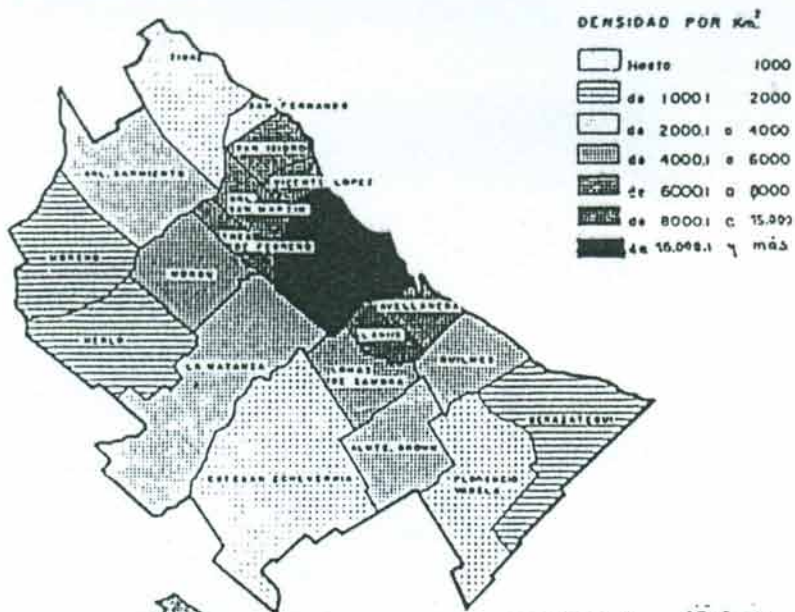


Gráfico 13

El mapa ilustra los contrastes de densidad mencionados, haciéndose evidente asimismo el alineamiento de los Partidos con mayor densidad en la dirección Fluvial - Industrial (Fuente: CONAMBA, 1988, en base a datos del INDEC).

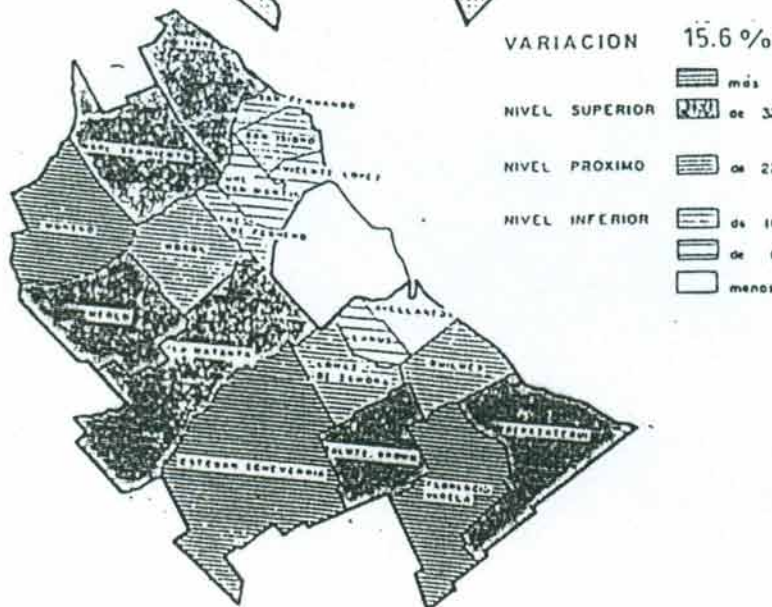


Gráfico 14

Un fenómeno inverso se observa en la variación intercensal de población 1970 - 80, donde las más altas tasas (entre 32% y 72%) se registran en los Partidos más alejados.

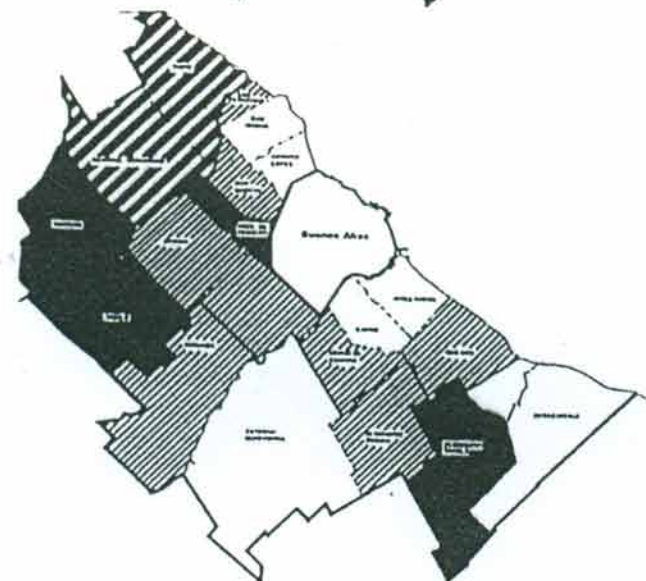


Gráfico 15

La evolución del empleo industrial dentro del área (según el estudio citado en 9) marca Partidos "absorbedores absolutos" en la dirección Noroeste y algo en la dirección Sur, pero siempre en los Partidos de la 2da. Corona. Se verifica una vez más el "salto hacia afuera" en relación a los distritos (en blanco) que son en cambio "expulsores absolutos"

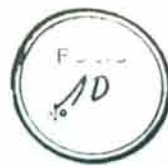


Gráfico 16

El crecimiento migratorio en el área (según el estudio "Regionalización del Empleo", de la Dirección de Desarrollo Económico y Estudios Básicos, Pcia. de Buenos Aires, 1989) muestra una atracción alta (en negro) y moderada (en rayado intenso) en las zonas de entorno del área metropolitana. Como se puede observar, se verifica la condición del área como sistema metropolitano regional, con tendencia hacia su amplificación en la dirección Fluvial - Industrial.

2.1.b.2- ASPECTOS FISICO-AMBIENTALES

El crecimiento aludido se ve direccionado territorialmente por los fuertes condicionantes ecológicos y construidos que se entrecruzan en el área. Hemos realizado un seguimiento del proceso de conurbación desde 1910 a 1990 a efectos de disponer de un registro diacrónico exhaustivo.

Es evidente el efecto histórico que provocó la valla natural del Río Reconquista, que mencionáramos en el apartado 2.1.a..

El Partido se dividió en dos (Gráf. 17.a.) y así sigue hoy, a pesar del avance colosal de la conurbación en todas las zonas aledañas.

Una visión multivariada de los principales aspectos que hacen a las condiciones del sitio permite profundizar en el diagnóstico de los aspectos físicos ambientales (ver Anexo I).

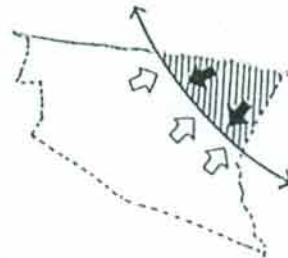
Geomorfológicamente (Plano 4, gráf. sup. izq.) el área del emprendimiento coincide básicamente con la llanura baja de alta criticidad, situación atenuada sólo en el albardón del Río Luján que interesa el borde del predio sobre el mismo, y asimismo el margen izquierdo vecino a Pacheco y Benavidez donde se halla en contacto con la llanura media.

En cuanto a los condicionantes hidráulicos superficiales (Plano 4, gráf. sup. medio izq.), el área se encuentra afectada críticamente por los excesos de agua que aportan la cuenca baja del Río Reconquista y la cuenca del Arroyo Las Tunas, y también se ve afectada en menor medida por las cuencas del Arroyo Claro, el canal derivador y el sistema de drenaje inferior vinculado a las crecientes del Río Paraná-Luján y de las sudestadas.

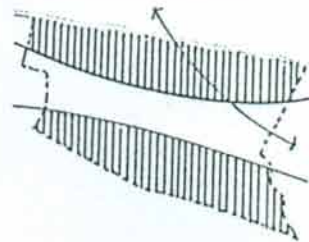
En cuanto a los condicionantes hidráulicos subterráneos (Plano 4, gráf. sup. medio der.) también existe una alta criticidad por efectos de la cuenca subterránea de aporte, proveniente de una zona cada vez más urbanizada que no cuenta con redes cloacales, y por la influencia-efluencia de las creci-

Gráfico 17

INTERFASES FISICAS

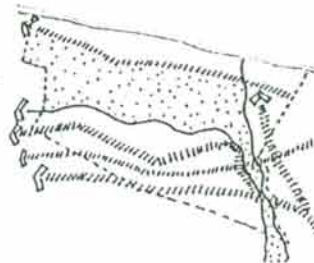


a) El río Reconquista y el Partido de Tigre dividido en dos



b) Las tres franjas geomorfológicas:

- albardón costero
- valle de inundación
- terraza alta pampeana



Barreras construídas

das del Río Luján.

Desde el punto de vista del medio físico construído (Plano 4, graf. sup. der.), sucesivas acciones antrópicas tales como construcción de rutas y vías férreas han alterado irreversiblemente las condiciones geomorfológicas y el escurrimiento del agua superficial, encerrando el área.

El crecimiento urbano mencionado, que tiene su mayor dinámica y por falta de planificación su mayor criticidad en el área sudoeste del Partido de Tigre (Plano 4, graf. inf. izq.), marca una presión creciente sobre el área hasta hoy vacante.

Si se observan en cambio las condiciones agromónicas del predio propuesto (Plano 4, graf. inf. medio izq.), se registran muy importantes o importantes limitaciones para la producción en casi todo el predio, que resulta así no apto a tales efectos.

Esto se vincula a los condicionamientos geotécnicos (Plano 4, graf. inf. medio der.), que de todos modos muestran pocas limitaciones en buena parte del predio para fundar edificios, excepto en las zonas ribereñas, en las cuales se deberán hacer fundaciones especiales.

El diagnóstico de síntesis (Plano 4, graf. inf. der.), intenta reflejar cómo se debe utilizar el predio propuesto desde el punto de vista físico-ambiental, dándole a este territorio difícil y desperejo, hasta hoy un verdadero sumidero ecológico, un destino de alto interés social y económico, a la vez que una recuperada calidad ecológico-ambiental.

En el gráfico se observa la conveniencia de modelar tres corredores (ver síntesis en Plano 7 y punto 2.1.c):

* El corredor sudoeste, de mejores condiciones para la urbanización intensiva, recomponiendo la terraza alta de la llanura media y ofreciendo así un amplio territorio para la expansión urbana;

* El corredor ribereño, de aceptables condiciones de suelo para la actividad residencial-recreativa y excelentes condiciones de localización de las mismas, siguiendo también en esto las más adecuadas tendencias actuales.

* Un corredor verde central, destinado a mantener en buena medida el carácter y las condiciones de áreas sin urbanización, con destino de parque regional y urbano no sólo para el nuevo emprendimiento sino para favorecer a todo el entorno poblacional (aquejado hasta hoy de graves carencias de espacios verdes y recreativos públicos); y además donde se pueden constituir grandes lagos artificiales que acentúan el valor de esa área (ver Anexo 7 con estudios de base hidráulicos) y de los cuales se obtiene la cava para el material de relleno y/o polidreización de las alternativas hidráulicas propuestas.

El área así resultante se ofrece no sólo al emprendimiento sino a su zona de influencia, como una ocasión prácticamente única de recuperación ambiental, y ampliación de las oportunidades de calidad de vida, de lo que es hoy un espacio vacante, marginal e inútil.

2.1.b.3 - ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD

Se reiteran en este aspecto las condiciones contradictorias de Tigre: que ostenta a igual distancia la mejor accesibilidad relativa (*Isocronas de distancia tiempo, Gráf. 12*) de cualquier zona del Conurbano; pero que interrumpe sus ventajas en los bordes de las zonas ya consolidadas, para presentar luego, hacia el resto del Partido, donde se localiza el predio del grupo Supercemento-DYOPSA y más allá (todo el frente fluvial desde Rincón de Milberg a Dique Luján) una restringida accesibilidad y, sobre todo, varios nodos conflictivos y algunas rutas y calles troncales con fuertes restricciones de capacidad y eficiencia.

Evidentemente el área en cuestión es de enorme interés para su desarrollo, y si se mejoran los "enganches" con el Acceso Norte se ensamblará fácilmente a las ventajas de localización de las mejores zonas del Corredor Norte, esto es, de las mejores zonas del área metropolitana, y además, con el Oeste de la misma, frecuentemente desatendido y marginado

Plano 5

2.1.b.4 - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Es este el aspecto que refleja quizá más detenidamente las dualidades señaladas, donde aparece la zona sureste del Partido con buen nivel de servicios de cloacas y agua corriente localizándose allí la población que dispone de servicios de agua corriente (sólo el 24,2% del total) y la población que dispone de cloacas (sólo el 11,3% del total); además existe allí una casi total cobertura de pavimento, estando por otra parte bien servida por transporte automotor, colectivo y ferroviario. El resto del Partido, en tanto, está casi desprovisto, pero del mismo se pueden claramente distinguir dos situaciones: las de las zonas ya pobladas, donde esas carencias reflejan sus condiciones marginales, y las de las zonas aún casi despobladas, como el terreno del grupo Supercemento-DYOPSA, que aparecen como una ocasión aún virgen y de enormes potencialidades.

Plano 5

2.1.b.5 - EQUIPAMIENTO DE INTERES SOCIAL

Se han considerado aquí los equipamientos educativos, de salud y de seguridad. Es fácil observar su asimétrica distribución, siendo necesario también en este sentido admitir la necesidad de reforzar toda la zona oeste y sur del Partido, y crear condiciones hoy ausentes en las zonas centro, norte y noreste.

Resultan particularmente notables las carencias en escuelas secundarias (para 1980 faltaban unas 13.500 de las 18.000 plazas necesarias) y algunas primarias particularmente en los sectores aledaños

Plano 5

Anexo 2
Cuadros
17-19-20-
21y 23

al terreno del emprendimiento. También resulta deficitaria la atención de salud, donde se cuenta con sólo 1,1 camas/cada 1000 hab. y 1,3 médicos/cada 1000 hab. cifras de las más bajas de todo el Conurbano, y en un Partido cuyos indicadores de salud, como tasa de mortalidad fetal e infantil, muestran índices preocupantes.

2.1.b.6 - NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS Y VIVIENDAS

Plano 5

Se constata a través de los datos de Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (HNBI) las contradicciones internas del Partido de Tigre. En el total, existían 13.569 hogares en esas condiciones, que representaban el 28,1% del total de hogares, y el 33% del total de la población (por tratarse de hogares con más integrantes); pero de ese total, la gran mayoría (el 85%) se concentra en las zonas oeste y sur.

Las NBI toman en consideración también la condición habitacional, que aquí se detallará en particular por su estrecha vinculación con la propuesta de un nuevo núcleo urbano. En el Partido de Tigre había en 1985 un déficit crítico (por hacinamiento y precariedad) de 19.174 viviendas a las que habría que sumar otras 10.242 viviendas obsoletas pero recuperables. En total, sobre 64.952 hogares, un 45% con viviendas deficitarias, las cuales se calcula en más del 50% (unas 15.000) localizadas en la zona oeste, las que constituyen una demanda a satisfacer en vinculación al nuevo emprendimiento o, eventualmente, en emprendimientos vecinos o cercanos.

Es evidente que el nuevo núcleo propuesto se encuentra en un área cuyo entorno tiene múltiples necesidades (recordemos que HNBI es un indicador multivariado de hacinamiento, vivienda deficitaria, condición sanitaria, asistencia escolar y capacidad de subsistencia). Por ello, será necesario considerar las mismas a la hora de una propuesta que procure un efecto beneficioso integral.

2.1.b.7 - ASPECTOS DEL EMPLEO Y LA PRODUCCION

Empleos

Anexo 2
Cuadros
7 y 10

El Partido de Tigre muestra cierta "resistencia" o capacidad de absorción de las recientes crisis económicas laborales. El empleo industrial pasó de 23.202 en 1974 a 23.544 en 1985, o sea que creció el 1,45%, en tanto el AMBA decreció promedio el -12,4% por igual período. El empleo comercial marcó una tendencia aún más favorable, al crecer de 7.131 en 1974 a 11.933 en 1985 (el 40,2%).

Estas cifras marcan casi 35.500 empleos en 1985, o sea 1 empleo cada 4,14 hab. (PEA), con una situación de desempleo o desocupación que alcanza a un 20% de la población económicamente

activa (similar a la media del Gran Buenos Aires).

Tres indicadores se destacan en el panorama laboral del área:

* la baja estacionalidad: Tigre está en el corredor (en especial sus zonas oeste, vinculadas al eje Acceso Norte/Ruta 9) de más bajos porcentajes de jornaleros, demostrando así un nivel de estabilidad de empleos muy marcada

* el cociente de egresos e ingresos poblacionales diarios (la relación entre los que salen o entran todos los días por trabajo o educación) es igual a 1. Teniendo en cuenta la poca atracción educacional del Partido, se deduce que vienen empleados u obreros a trabajar aquí. Esta atractibilidad es positiva (indica el potencial empresarial radicado en el área) pero genera competencias con el trabajador residente.

* la cantidad promedio de empleados por establecimiento industrial, (de 29,7 en 1985) es el más alto de todo el Corredor Norte y duplica a la media del Gran Buenos Aires (de sólo 14,8). Esta situación también se marca en los establecimientos comerciales: Tigre: 2,71, media del Gran Buenos Aires: 2,39.

Anexo 2
Cuadro 7

Producción

El Partido de Tigre demuestra una alta dinámica industrial relativa producto de fuertes radicaciones industriales en el eje Acceso Norte-Ruta 9 realizadas allí desde 1960 en adelante (*Gráf. 18*). Esa "atractividad" (motivada ante todo por el condicionante positivo de la "accesibilidad") ya ha sido mencionada anteriormente (punto 2.1.a.) y se tradujo en el tamaño elevado de las empresas y en sus ramas predominantes (automotores, metalurgia en general, madereras, alimentación).

Anexo 2
Cuadro 9

También es muy particular el rasgo general que eso produce sobre la economía del área, siendo Tigre el Partido de mayor porcentaje de PBI secundario o industrial en todo el Corredor Norte (72,3%) y el de menor PBI terciario o comercial / administrativo (24,3%).

Anexo 2
Cuadro 15

En síntesis, se trata de un Partido con condiciones para continuar atrayendo y generando consecuentemente empleos, pero deberá atenderse: una mayor diversificación hacia el terciario; y una mejor distribución entre empresas grandes y PYMES (Pequeñas y Medianas Empresas) más adaptables y ubicuas especialmente, para evitar la congestión ya evidente sobre el Acceso Norte. Se deberá satisfacer sin embargo el nivel de servicios industriales, tecnológicos y científicos que requiere como apoyo un fuerte y sostenido desarrollo de PYMES.

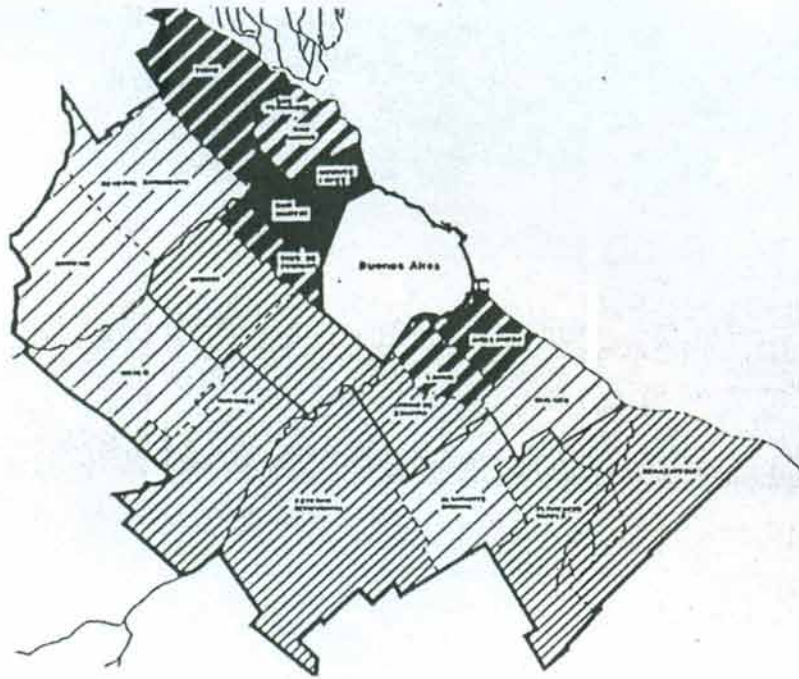
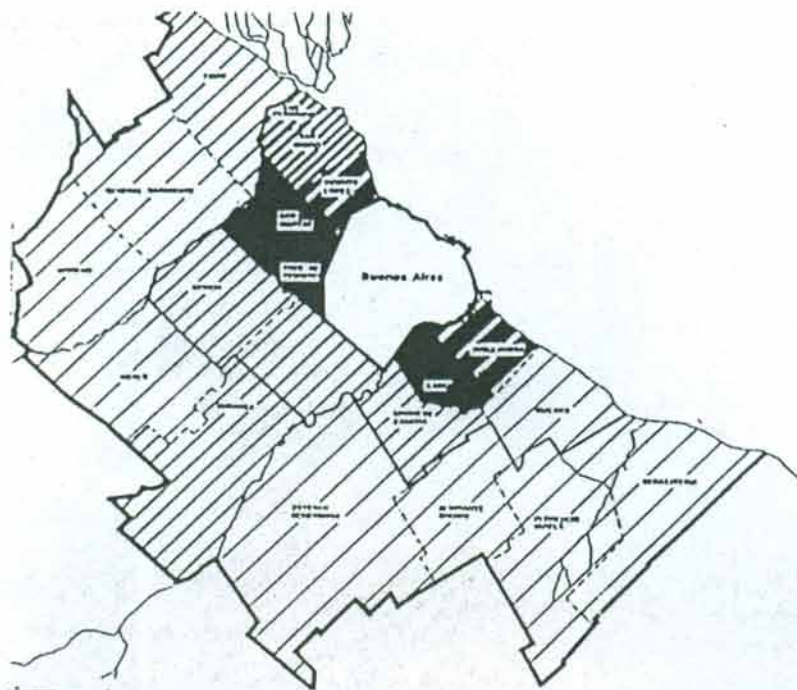


Gráfico 18
Si se analiza la dinámica del sector industrial por intensidad (medida por número de empleos, industriales cada mil habitantes) resaltan claramente como áreas más industrializadas las cercanas a la ciudad de Buenos Aires y el estiramiento en el borde Fluvial - Industrial Norte. (Fuente: CONAMBA, 1989, en base a datos del INDEC, 1985).



Algo semejante ocurre en densidad industrial (medida en cantidad de empresas por km.2). (Fuente: Idem 7)

2.1.b.8 - ASPECTOS SOCIO-CULTURALES

Una primera síntesis interpretativa del área en que se propone asentar el nuevo núcleo urbano se pudo obtener de la indagación socio-cultural realizada con el trabajo de campo llevado a cabo entre diciembre/89 y marzo/90.

Además de las indagaciones de mercado, que se explicitarán en el apartado 2.2.b., se realizó una intensa observación in-situ de las tendencias y actividades poblacionales en los distintos nodos del Partido. Dicha observación, a modo de estudio per-

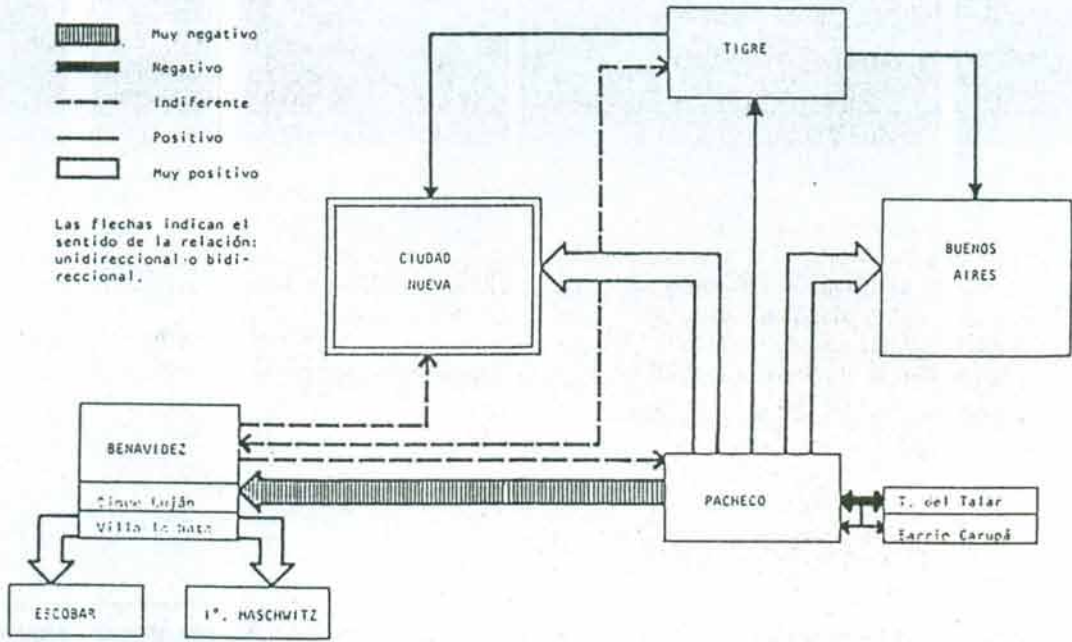
ceptivo, culminó con un mapa sociométrico urbano, que refleja la percepción cognitiva socio-cultural y espacial que el habitante de cada localidad del Partido tiene de éste y de las mismas (Gráf. 19).

En dicho mapa se observa claramente a Tigre (sociedad "tradicional") aislada, sin actitudes de rechazo pero sin actitudes de intensa relación con el resto de las áreas de su zona de influencia. Por el contrario Gral. Pacheco (sociedad "moderna") demuestra gran interés por la interrelación con Buenos Aires y mira negativamente a su entorno, considerado algo marginal. Por último, Benavídez se vincula

antes a Escobar y Maschwitz que a su Partido.
El mapa muestra además la atracción que dichas localidades podrán sentir por el nuevo núcleo, si éste se realiza, tema que se desarrollará más adelante.

En síntesis, la percepción de la población reconoce las "dualidades" que venimos diagnosticando, y ello ha ido provocando una "forma-mundis" o mapa cognitivo de todo el Partido más parecido a una herradura, con base en Pacheco y Don Torcuato y lados adelgazados en Tigre y Benavidez. El centro de la herradura queda vacío, y allí están el frente fluvial desperdiciado y el predio propuesto para el emprendimiento.

Gráfico 19
Mapa sociométrico urbano



2.1.c - EVALUACION GENERAL DEL AREA Y VENTAJAS COMPARATIVAS

El diagnóstico realizado y que antes se presentó sintéticamente, se refirió al área del emprendimiento propuesto y su zona vinculada. Se definió a la misma como "Corredor Norte".

Plano 7

La evaluación general de dicha área muestra el contraste entre dos ejes:

- * el de ex-Ruta 9 y Acceso Norte, con su área de baja estacionalidad de empleos, alta concentración industrial, buena accesibilidad (con tendencia a la congestión) y contrastes socio-urbanístico-ambientales;
- * el del borde fluvial sobre el Río de La Plata y en especial sobre el Río Luján, sometido a inundaciones por sudestada y crecientes, de aptitud descolante en lo residencial, recreativo y turístico, compartida con roles portuarios y en alguna medida industrial.

Esa caracterización cambia desde el Río Recon-

quista hacia el noroeste. El frente ribereño sobre el Delta del Paraná está allí aún semidespoblado, pero avanzan urbanizaciones puntuales, aisladas y sin carácter ni estructura urbana, que complicarán de cara al futuro todo ordenamiento urbano y ambiental en esa zona de tan excepcionales condiciones que sería imperdonable arruinar. Por otro lado aparece la llanura de inundación ya comentada, área hasta hoy libre, que constituye un tapón negativo (inundable, contaminado e inútil) pero que puede transformarse en positivo si se sanea -manteniendo la matriz verde (ver 2.2.d.)- y se antropiza de manera acorde a las necesidades y aspiraciones para el área: esto es, una verdadera área urbana, con fuerte componente de áreas verdes y de recreación.

En tal sentido, la caracterización de síntesis físico-ambiental marcó la posibilidad de completar ordenada y equilibradamente la ocupación de los dos ejes laterales del terreno - el de ex Ruta 9 y el del borde fluvial - y en cambio preservar el carácter de matriz verde de la mayor parte del

área central hoy desocupada (el predio del grupo Supercimiento-DYOPSA), diagnóstico éste que coincide con el conjunto de condicionantes ecológicos, sociales y económicos que pueden genuinamente aplicarse al área, en especial teniendo en cuenta que se trata de una propuesta del sector privado, necesitada de condiciones de rentabilidad.

Observando la zona en otros aspectos aparece la existencia en ella de puertos, en general ya congestionados, y también resaltan dos grandes áreas libres o vacantes de urbanización: el predio de Supercimiento-DYOPSA y Campo de Mayo (Gráf.20).

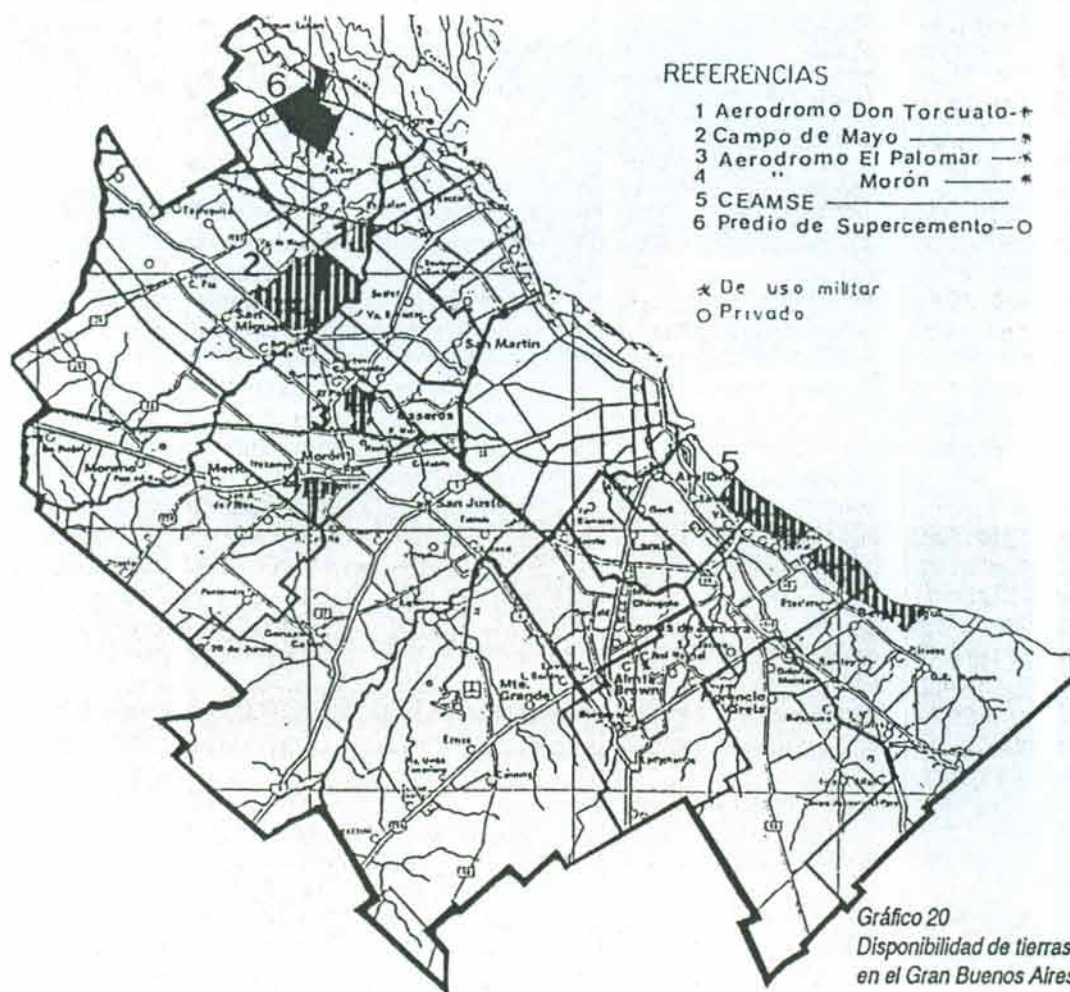
Con relación al primer tema, la navegación fluvial puede tener en este litoral grandes oportunidades aún por explotar. Con relación al segundo, en cualquier caso, y ante toda acción programada y consciente sobre la zona, contar con predios de esta magnitud es una ocasión imperdible; o se planifican integralmente y se utilizan para dar respuestas sociales, o serán objeto de presiones de urbanización descontrolada e intrusiones.

Para encontrar una conclusión operativa de estas evaluaciones es conveniente caracterizar el

área por unidades socio-ambientales componentes (áreas de mayor homogeneidad por su tipo de conflictos y/o de roles potenciales a asumir) y sistematizar en ellas el diagnóstico realizado.

En el Plano 7 (gráfico esquina superior derecha) se ha hecho un esquema interpretativo de síntesis de esta evaluación y de las ventajas comparativas del predio propuesto para el nuevo emprendimiento. El mismo se puede leer simultáneamente con la matriz, organizada (como se dijo) por unidades socio-ambientales (Gráf. 21).

Si se adoptan los supuestos a que se llega en esta matriz, el emprendimiento tendría aptitud para satisfacer múltiples requerimientos actuales y potenciales, de gran interés no sólo para el área (del Partido de Tigre) sino para toda la zona del Corredor Norte y el vecino Delta. Siendo por otro lado la única ocasión de tierras disponibles (y privadas) para encarar un emprendimiento de semejantes efectos, donde es posible no sólo absorber planificadamente parte del crecimiento esperable en el área, sino brindar expectativas de calidad de vida en general para los habitantes actuales y futuros del sufrido Conurbano.



Unidades socio ambientales	Conflictos principales	Potencialidades	Rol propuesto	Uso dominante	Efectos benéficos	Conexidad
Corredor Eje ex Ruta 9	<ul style="list-style-type: none"> -Alto crecimiento demográfico -Nec. Básicas insatisfechas -Saturación progresiva del suelo -Desorden urbano-ambiental 		Corredor residencial y productivo	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial -Industrial -Equipamiento urbano 	<ul style="list-style-type: none"> -Corredor de desarrollo y restructuración paralelo al Acceso Norte 	Bancalari/Pacheco/Benavidez/Maschwitz
		<ul style="list-style-type: none"> -Dinámica industrial de empleos -Accesibilidad -Bay-Pass al Acceso Norte 				
Corredor Central	<ul style="list-style-type: none"> -Inundaciones -Sumidero de contaminación -Sin uso productivo sostenido 		Parque comarcal	Ecológico y recreativo	Matriz verde (exllanura de inundación)	Continuidad del corredor verde actual
		<ul style="list-style-type: none"> -Unico ámbito disponible de esta magnitud -Corredor ecológico de interés -Canteras para defensas hidráulicas 				
Corredor Costero	<ul style="list-style-type: none"> -Subocupación ambiental -Inundaciones -Desorden ambiental y paisajístico 		Corredor residencial y turístico	Residencial, recreativo y turístico	Consolidar aptitud residencial de alta calidad ambiental	Continuidad del rol histórico residencial y recreativo del corredor costero
		<ul style="list-style-type: none"> -Rol turístico nacional e internacional -Recreación y deportes -Área residencial de alto nivel adquisitivo 				
Focos de centralidad	<ul style="list-style-type: none"> -Mal vinculadas -De escaso nivel de equipamiento -De escasa dinámica terciaria 		Centro direccional	Comercial, administrativo, cultural y tecnológico	Servicios terciarios y cuaternarios y generación de empleos	Nodo reestructurador de la periferia
		<ul style="list-style-type: none"> -Predio disponible para construir un nuevo foco -Sociedad dinámica -Desarrollo terciario direccional 				
Frente ribereño sobre el Río Luján y el Delta del Paraná	<ul style="list-style-type: none"> -Escasa actividad actual -Desconexión del Delta -Desconexión del área metropolitana 		Puerto comercial y deportivo	<ul style="list-style-type: none"> -Comercial -Turístico -Deportivo 	Comercial y turístico	Nodo de enlace con el Delta y con el Acceso Norte
		<ul style="list-style-type: none"> -Desarrollo comercial -Desarrollo turístico -Enlace para un relanzamiento del Delta -Buenas condiciones para enlazarlo con el Acceso Norte y el Oeste del área metropolitana 				

Gráfico 21

2.2 - DEL DIAGNOSTICO A LA PROPUESTA

2.2.a - CRITERIOS REGIONALES DE LA PROPUESTA

Desde el apartado 1.2. hemos introducido la noción de Centros Direccionales cuya finalidad es la reestructuración del subequipado y deteriorado suburbio metropolitano. En esa misma línea de pensamiento estratégico, hemos introducido también la concepción de evitar nuevas "dispersiones" y para ello la exigencia de disponer de servicios y equipamientos completos, como condición para poder ampliar o crear un núcleo urbano.

Ambos principios, aliados, dan la base para una visión de conjunto del área metropolitana, que puede resultar altamente convergente con el diagnóstico general realizado del área y sus ventajas comparativas. En síntesis, esa visión consiste en reconocer:

Plano 8

* La necesidad de encauzar positivamente el crecimiento actual de Buenos Aires. Este se da aceleradamente en la 2da Corona, mientras se ha detenido en Capital Federal y 1er Corona, congestionadas, saturadas y contaminadas. Es posible dar respuesta a través de un "reequilibrio" fundado en crear en el suburbio focalidades o centralidades reestructuradoras, con actividades administrativas y descentralizadas a tal efecto, con creación de empleo industrial y de servicios, con ocasiones de cultura y recreación de tal nivel que eviten la convergencia concentradora hacia el viejo centro y que den dignidad y calidad a la vida suburbana. Con ocasiones de transbordo (vial y ferroviario) para evitar la congestión por exceso de utilización de los medios individuales de transporte.

Uno de esos centros direccionales puede ser el nuevo núcleo propuesto en el Partido de Tigre, pues su distancia, su localización, su accesibilidad y la fuerte demanda que tiene en su entorno zonal así lo señalan.

* La necesidad de aprovechar las conexiones no concentradoras, fortaleciendo relaciones y flujos en red, más eficiente, menos congestionante y reequilibradora de oportunidades.

También en este sentido el nuevo núcleo resulta tener condiciones, por su alta conexidad al eje Acceso Norte; al nodo de éste con el Camino Parque del Buen Ayre, y por su capacidad de conectar ambos con la ruta fluvial del Delta y el sistema Paraná - de la Plata. Por esto mismo puede constituirse en un eficaz Centro de Transbordo.

* La necesidad de efectuar este tipo de reestructuraciones con una concepción global de "ciudad".

El suburbio de la 2da Corona, escaso de historia, de urbanismo, de servicios, y sobre todo de condiciones plenas de vida urbana, no puede seguir saturándose de barrios residenciales aislados, de clubes de campo rodeados de alambrados de segu-

ridad y de áreas industriales unifuncionales; pues todo ello no hace ciudad y sólo contribuye a aumentar la marginalidad del suburbio y su anti-eficiencia económica, debiendo luego el Estado atender con infraestructura áreas cuya baja densidad de uso y ocupación las hacen no rentables.

El gran predio disponible por el grupo que lidera el grupo Supercemento-DYOPSA es por su tamaño una de las escasísimas ocasiones disponibles para hacer una ciudad completa.

La visión ensamblada de esta concepción en el marco de toda el área metropolitana de Buenos Aires puede corroborar otro principio general ya enunciado (1.1): estos nuevos centros no deben estar tan "adentro" de la metrópolis que no puedan desarrollarse con amplitud y con suficiente autonomía; pero tampoco tan "afuera" que se caractericen como ciudad "satélite" y pretendan sustituir o competir con el núcleo central, con dudoso resultado.

El nuevo núcleo tiene que surgir como un sitio preferencial dentro de la gran ciudad, renovador, reestructurador, ejemplar en lo funcional, en su eficiencia y en su calidad de vida, pero formando parte de la metrópolis.

En síntesis, se llega así a la propuesta de crear un nuevo núcleo urbano en el predio disponible, cuyos patrones o criterios principales son:

* De nivel territorial: pasar de la situación actual, donde el Partido de Tigre se ha ocupado en forma de herradura, dejando un gran vacío subutilizado y produciendo en consecuencia graves deficiencias internas, a un uso y ocupación más integral e integrado, uniendo la base de la herradura con la costa y las principales localidades entre sí, y potenciando de ese modo un enclave ideal para un nuevo foco urbano direccional de significación zonal (Gráf. 22 y 23).

* De asentamiento: concebir el nuevo núcleo compuesto por los tres corredores que revela el diagnóstico territorial (apartado 2.1.c), en un conjunto de articulaciones donde:

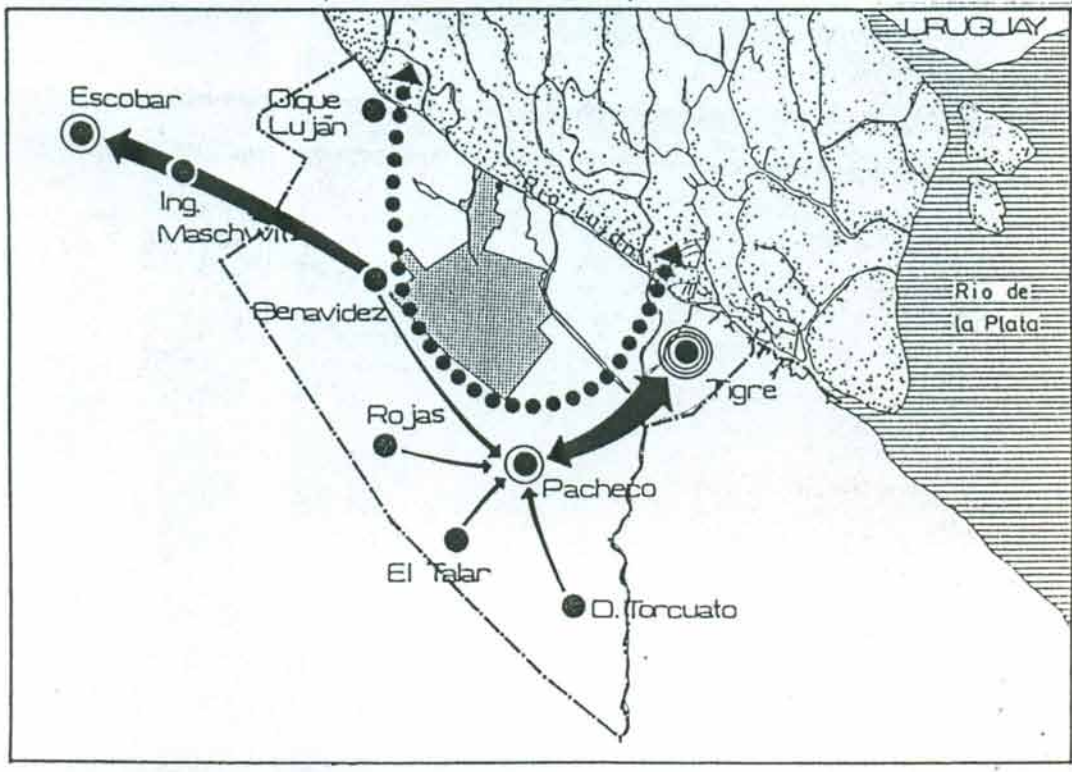
- se logre una ciudad donde la matriz verde coincida con el área central (Gráfico 23, Esquema 1 y 2);

- se unan los dos corredores urbanos por un eje de centralidad apoyado en Gral. Pacheco, la nueva área central y el nuevo Puerto (Esquema 1.2);

- se posibilite la articulación de diversos barrios o núcleos de escala humana, que logren un doble arraigo socio-espacial: con el eje de centralidad y con la matriz verde (esquema 2.1 y 2.2);

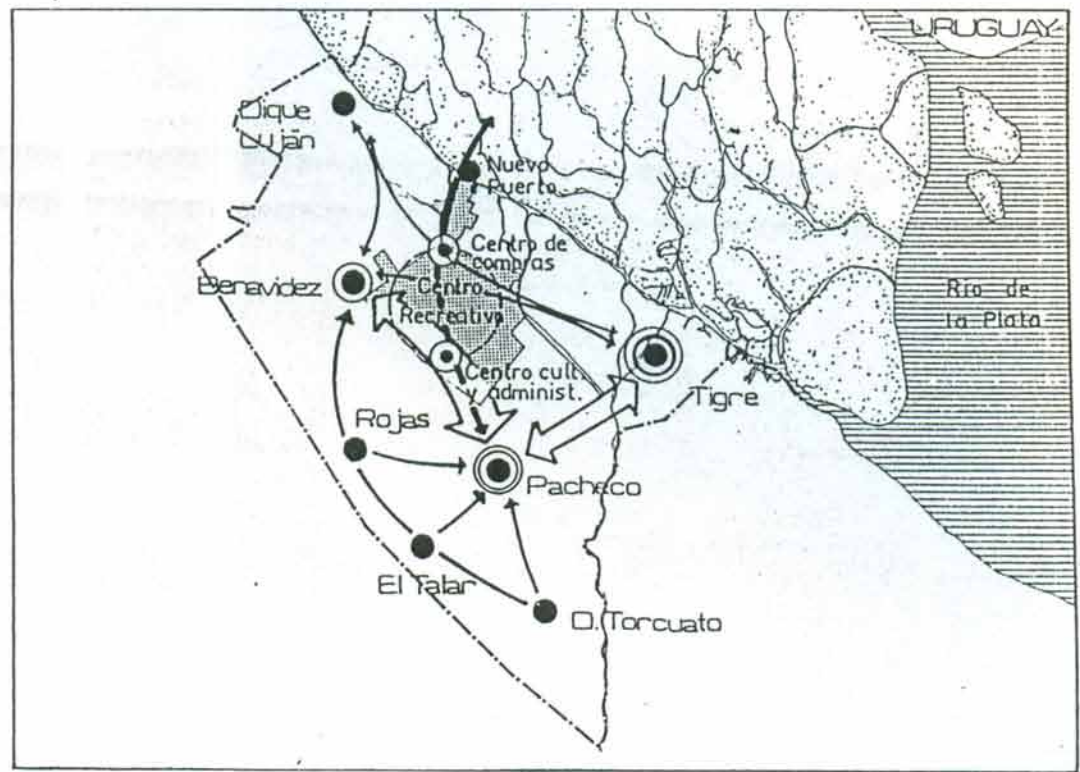
- se alcance un nivel de urbanidad propio de las ciudades con historia, a través de la alta diversidad de situaciones y oportunidades a la que se puede vincular otra alta diversidad de barrios o microculturas (Esquema 2.3 y 2.4).

Gráfico 22
ESTRUCTURA DE CENTRALIDAD (NUEVO CENTRO DIRECCIONAL)



22.1 - Situación actual

22.2 - Situación propuesta



He aquí en consecuencia un pre-trazado, o "lay-out" básico para guiar el proyecto de la nueva ciudad:

* a nivel de esquema de centralidades, las nuevas focalidades a crear (Puerto, Centro de Compras, Centro Cultural y Administrativo, Centro Deportivo y Recreativo) y con ello la ocupación del vacío por un "lleno" social y ecológico;

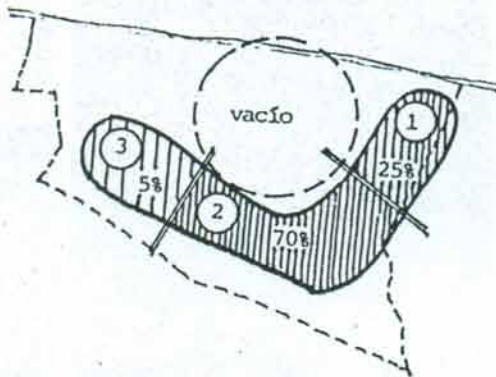
* a nivel de estructura de relaciones, reforzar el corredor residencial-industrial de ruta 9 y el corredor recreativo-turístico de ruta 27 y tensionar a ambos con la matriz verde y los atributos de urbanidad cultural, institucional y recreativa (Gráf. 24).

A partir de estos criterios, se deben definir los objetivos y el programa concreto a asignar al nuevo núcleo, para lo cual se realizaron varios estudios específicos.

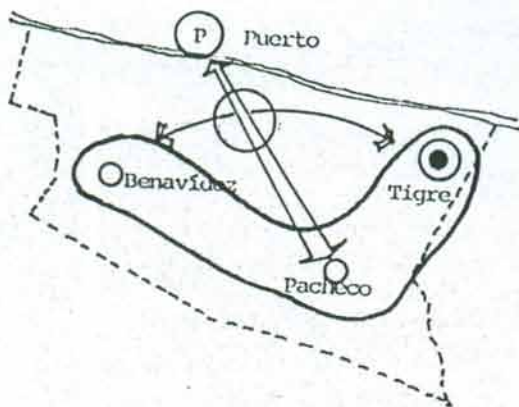
Gráfico 23

PATRONES DE ASENTAMIENTO

1. Estructura territorial



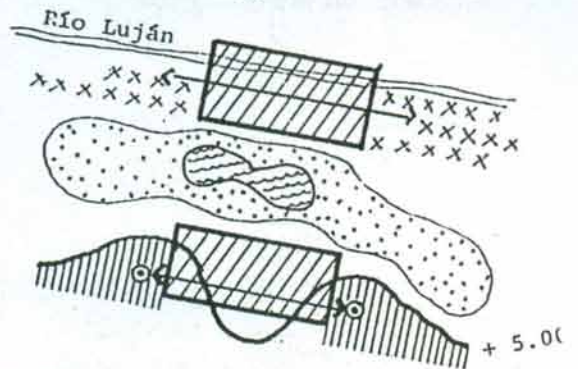
1.1 - Estructura territorial - conflictos principales - desequilibrio en unidades del Partido (el Partido como una herradura)



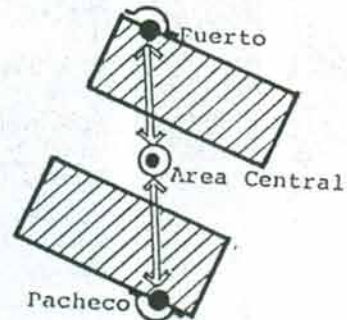
1.2 - Reestructuración territorial - potenciar un uso integral e integrado (unir la herradura con el resto del Partido)

PATRONES DE ASENTAMIENTO

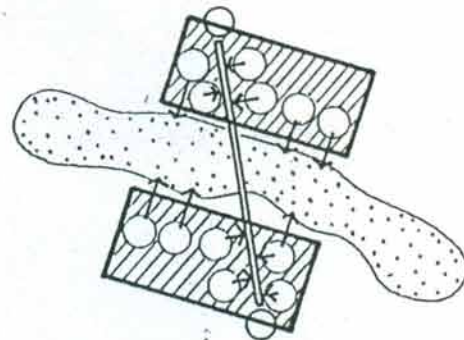
2. Criterios de asentamiento



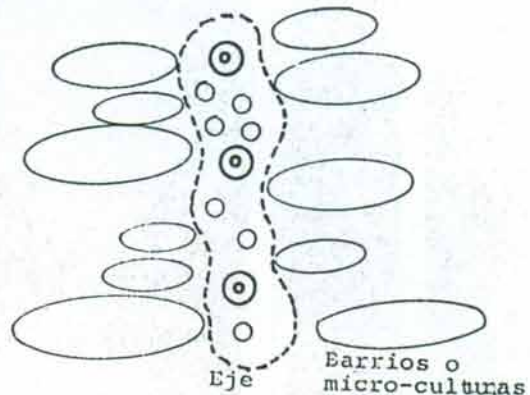
2.1 - Ciudad de matriz ecológica fundada en las mejores tendencias zonales de ocupación del suelo.



2.2 - Estructura esencial de relaciones.



2.3 - Sistema de identidades (doble arraigo: eje principal de relaciones/matriz verde).



2.4 - Ocasiones de urbanidad - diversidad - sorpresa - monumentos

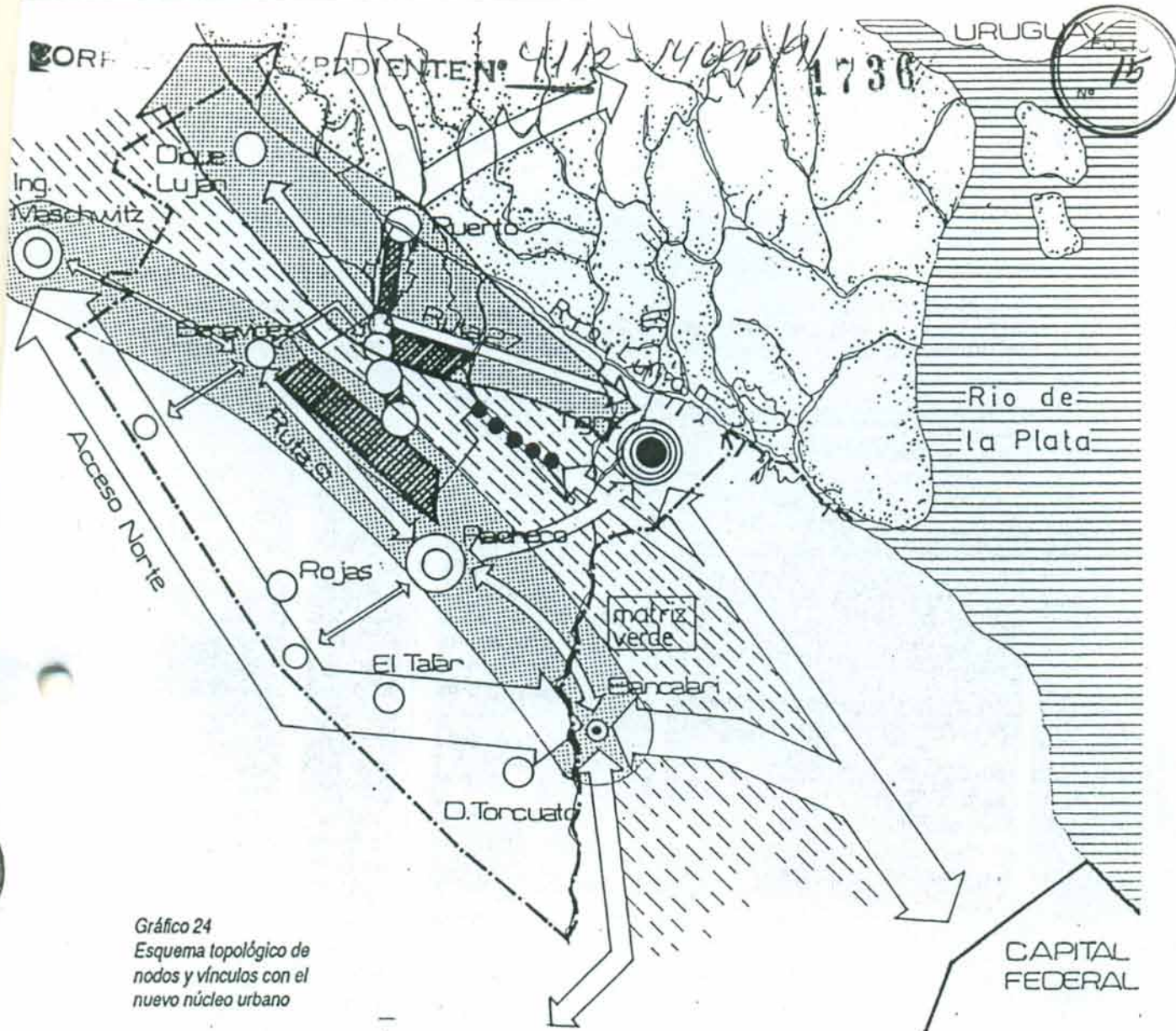


Gráfico 24
Esquema topológico de
nodos y vínculos con el
nuevo núcleo urbano

2.2.b - LA PROPUESTA Y SU DEMANDA SOCIAL

¿Cuál es la demanda directa e indirecta (aspiraciones) que la población de la zona puede tener por el nuevo núcleo?

NECESIDADES DIRECTAS

En el apartado 2.1.b se dió una apretada síntesis del diagnóstico socio-económico-territorial que realizáramos sobre el área y su zona de influencia. En él quedó evidenciado cuanto puede aportarse a través de un nuevo núcleo urbano a las urgentes carencias locales en empleo, educación, sanidad, viviendas, servicios, infraestructura, saneamiento, cultura, recreación y ordenamiento urbano.

Sin embargo es evidente que muchas de esas carencias podrían ser satisfechas mediante emprendimientos parciales y hasta aislados.

Así se podría hacer (y se lo hace habitualmente) en radicaciones empresarias, colegios, hospitales, barrios de lujo, conjuntos habitacionales de interés social, extensiones de agua y cloaca, etc.

Evidentemente, ello generalmente no da solución al ordenamiento urbano, pues el "collage" o

la simple superposición y acumulación suelen ser poco eficientes, contradictorios y hasta conflictivos en términos del sistema urbano-social global.

Por otro lado tampoco suele ser una buena solución en lo económico (desperdicio de recursos superpuestos, accesos malos y reiterados, falta de economía de escala y de aglomeración).

La idea de "construir ciudad" tiende a innovar, o, si se quiere, a volver a las fuentes en materia de producción urbana y de eficaz respuesta a los requerimientos socio-económicos.

De todas maneras existe otra aproximación más realista que no se debe ocultar: las necesidades directas (hoy presentes en el área) no pueden satisfacerse lineal y precisamente en el nuevo emprendimiento. Es necesario reflexionar que:

- * muchas de ellas requerirán ser subsidiadas por el sector público, o al menos atendidas centralmente por éste; por ende, no pueden ni deben ser responsabilidad privada;

- * el emprendimiento del grupo Supercemento-DYOPSA no cuenta con subsidios ni los solicita y, por lo tanto, no está en condiciones de sostener por sí la satisfacción de ese tipo de necesidades;

- * muchas de esas necesidades deberán ser sa-

Anexo 2

tisfechas en el entorno del terreno propuesto, pues consiste en corregir carencias en los núcleos y barrios ya desarrollados, y por ende no son de incumbencia directa del nuevo emprendimiento.

Sin perjuicio entonces de considerar al nuevo núcleo como un aporte para la satisfacción de las necesidades directas de la población ya residente en el área, (tema que se desarrollará en el apartado 3.8), debe apuntarse a un mercado más amplio y potencial:

- * quienes deseen mudarse al nuevo núcleo, por impulso de descentralización y desconcentración;
- * quienes deseen hacerlo por la nueva calidad de vida a obtener;
- * quienes busquen lugar en él por simple crecimiento demográfico del área colindante (vecinos jóvenes o viejos de Pacheco, Tigre, Benavidez, etc.), que prefieran esta oferta a las existentes en su área.

¿Qué desean a obtener del nuevo núcleo estos demandantes potenciales?

ASPIRACIONES

Anexo 3

Para responder a la pregunta anterior se realizó un estudio de mercado. La población encuestada fueron residentes de Capital Federal y Gran Buenos Aires, con una muestra representativa suficientemente confiable, y luego se realizó un estudio de campo específicamente en la zona de Tigre y en las poblaciones linderas con el predio. El criterio adoptado fue indagar la "los deseos" que ambas poblaciones encuestadas tendrían en relación a dos tipos posibles de nuevos núcleos, que se estudiaron como alternativas:

a) un núcleo pequeño de carácter dominante residencial y con gran participación de actividades empresarias y de servicio (áreas equipadas y parqueadas, aptas para industrias, educación, salud, equipamiento deportivo y otros de interés público y privado). Se denominó a este modelo "Parque de Actividades" (Gráf. 25.1);

b) un núcleo completo y autosuficiente, una verdadera ciudad, con mucha población, empleos, servicios, alta diversidad y alta complejidad. Se denominó a este modelo "ciudad transversal", y se incluyó (para mayor coherencia metodológica) todos los atributos del otro modelo. O sea, la "ciudad transversal" incluye el "Parque de Actividades" y agrega mucho más (Gráf. 25.2).

Estos dos modelos (síntesis de otros seis formulados como hipótesis iniciales -ver nota 6, Cap.1) interpretan en distinta modalidad e intensidad las variantes esenciales surgidas del esquema o "lay-out" básico.

El modelo "Parque de Actividades" considera el corredor Ruta 9 conformado básicamente en su traza actual, al cual se le aporta por el nuevo em-

prendimiento:

- * más tierra equipada para industria, servicios y equipamientos;
- * oportunidades de tierra para viviendas de interés social;
- * área para Parque Tecnológico;
- * avenida de alta capacidad y velocidad paralela a la traza del F.F.C.C. Mitre
- * nueva estación ferroviaria.

El modelo "ciudad transversal" propone trasladar el corredor a un nuevo eje Pacheco-Nuevo Centro-Benavidez. que en la práctica supone constituir una nueva Ruta 9 (que nacería en Bancalari para unirse en Maschwitz con la Ruta Panamericana) y establecer el centro de gravedad del mismo en el predio del grupo Supercemento-DYOPSA, con fuerte centralidad en cultura, administración, servicios y densa área residencial, además de los atributos señalados para el modelo "Parque de Actividades".

¿Cuáles fueron las reacciones de los encuestados y entrevistados frente a estos estímulos?

Primero se reflejará la opinión general sobre una nueva ciudad (a) y luego las preferencias por uno u otro modelo.

a) la idea "ciudad nueva" es considerada altamente atractiva: el 75% de los encuestados se movilizaría a vivir en ella (el 78,4% del segmento poblacional joven).

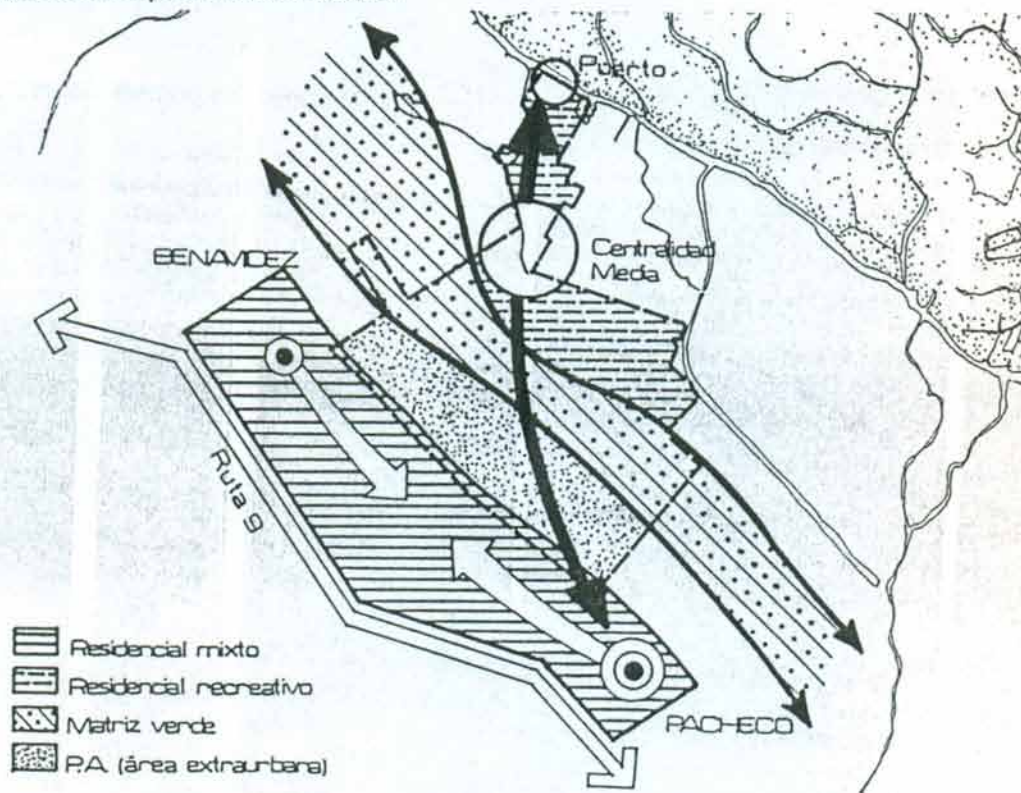
a.1) la principal razón sería que ofreciera "finalidades múltiples", y entre éstas la oferta de bienes económicos y sociales (39%), el medio ambiente natural y tiempo-ocio (18,1%), el arraigo social (12,7%) y la seguridad, el orden y la privacidad (12,7%).

a.2) el carácter pionero, desafiante, atractivo, original motiva al 87,7% de los encuestados a ver positivamente el proyecto y lo definen como algo necesario en la Argentina de hoy para superar la crisis del descreimiento. Dentro de éstos la categoría "empresarios" la positividad se eleva al 92,7% y entre la de "funcionarios/políticos" al 99,9%.

a.3) los políticos del Partido de Tigre lo consideran altamente positivo, "...siempre y cuando tenga en consideración las reales necesidades" del área (ver 2.1.b) y que en ese carácter "...sirva de efecto-demostración para la región". En especial, verían necesario radicar industrias, generar servicios y construir viviendas.

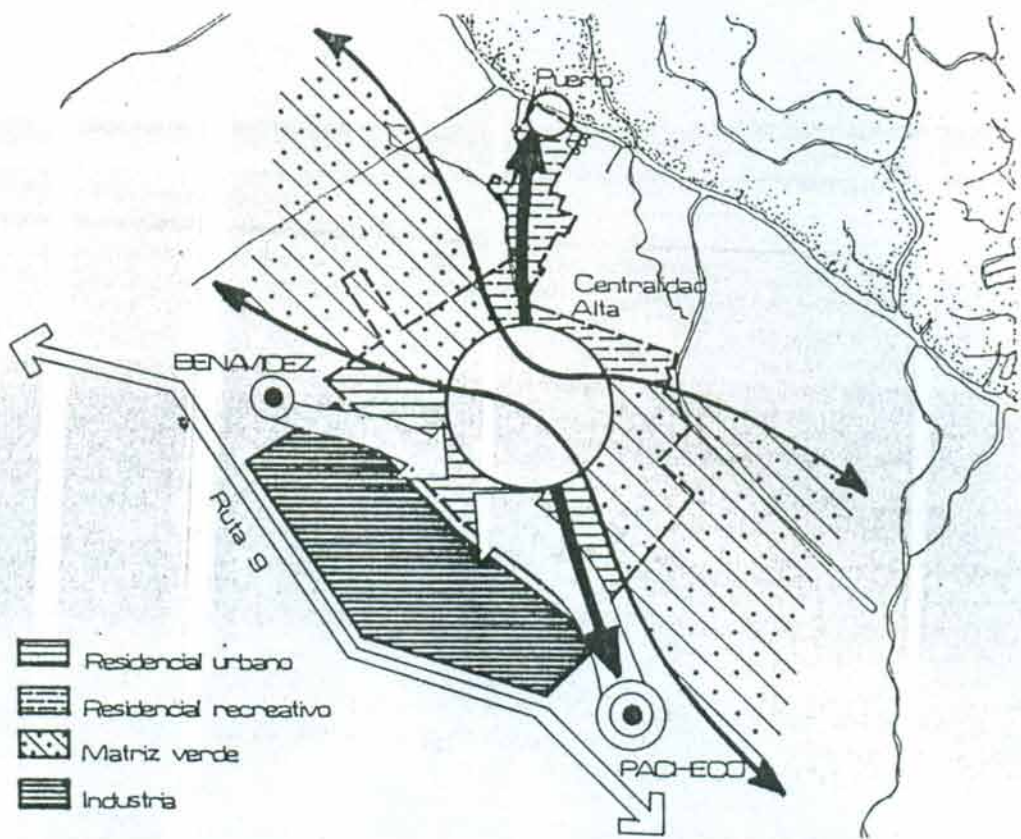
a.4) las encuestas afirman que los habitantes de la nueva ciudad procederán del Gran Buenos Aires (79,2%) con lo cual se atenuaría el riesgo de aumentar población al AMBA. En realidad, se señaló, lo que sucedería es cambio o migraciones internas en el área, buscando condiciones de vida mejores.

Gráfico 25
Modelos alternativos para el estudio de demanda



25.1 - Parque de Actividades
(esquema conceptual)

25.2 - Ciudad Transversal
(esquema conceptual)



a.5) afirman también que el proyecto no generará "villas de emergencias" a su alrededor (46,4%) pues estas poblaciones no se establecen en tierras en desarrollo y planificación. Por el contrario, la ciudad nueva generará empleos y oportunidades para sacar de esa condición a muchos asentamientos vecinos, que hoy se encuentran en el límite de su marginalidad social y económica.

a.6) En síntesis, predomina la idea de que "una ciudad dimensionada, con previsión ecológica, funciones múltiples y estética del habitat, ubicada en un Partido de pautas tradicionales como es el de Tigre, obraría como nudo centripeto, canalizador de fuerzas sociales y económicas". Y esto sería especialmente importante en un Partido que es "dispersión de pueblos".

El mapa sociométrico (Gráf. 19), construido en base a estas opiniones, permitió evidenciar las ventajas substanciales que para este territorio fracturado y dual tendría la ocupación de su actual vacío central por un nodo urbano condensador.

a.7) Por último, el análisis de demanda genérica, concluye planteando dos tendencias positivas (tanto locales como mundiales):

- la ciudad unitaria, pero de múltiples sitios;
- la ciudad nueva, "dirigida" o catapultada por:
 - * radicación industrial + Parque Tecnológico
 - * viviendas; o,
 - * la simultaneidad de todos los componentes.

Y por cierto que el punto de vista de las finalidades múltiples (ver a. 1) permite optar por esa simultaneidad.

b) ¿cuál de los dos modelos es considerado más deseable?:

¿el Parque de Actividades, que llamaremos "A", o la Ciudad Transversal, que llamaremos "B"?:

b.1) Opción para ir a vivir:

A = 51,2%

B = 21,8%

(Nota: porcentajes que aumentan por A en los sectores altos y por B en los sectores medios y de escaso poder adquisitivo)

b.2) Razones:

- Por A = menor densidad = 21,5%
- Más espacio y tiempo/ocio = 23,2%
- Por B = Mejor diseño = 25%
- Integralidad de servicios = 11,6%

b.3) Factibilidad y deseabilidad:

Mayor en A =

por demanda creciente en viviendas tipo "country-clubes";

- por demanda de alto nivel económico;
- por mayor previsión ecológico-ambiental;
- por ser menos compleja su realización

Mayor en B =

- por cumplir todas las funciones urbanas;
- por aportar más;
- por ser más desafiante;
- por ser menos "country"

b.4) Aval técnico (opinión de técnicos especia-

lizados):

* Se inclinan por el modelo "A", si garantiza finalidades múltiples, si genera trabajo, si no es un barrio dormitorio.

* En síntesis, apuntan a un modelo mixto, sin perder los atributos que (ver b.2 y b.3) enriquecen tanto uno como otro modelo.

* Por ello, se insistió especialmente en incluir un Parque Industrial no contaminante, y conformar además un centro científico-tecnológico.

b.5) Tipos de habitats preferidos

* barrios residenciales de baja densidad y trazado irregular (50,9%) o de media densidad y trazado regular (48,5%)

* viviendas tipo chalet (40,8%) y colectivas de buena calidad y media densidad (12,5%)

b.6) Tipos de ambientes preferidos

* parques, lagos, forestación = 92,9%

* dimensión estética = 89,4%

* industrias no contaminantes y dimensionadas = 87,6%

* espacios para el tiempo-ocio = 91,1%

(Nota: obsérvese la yuxtaposición entre el primero, el segundo y el cuarto ambiente)

b.7) El parque tecnológico como disparador de punta

* Responde a una necesidad (61,7%)

* Es factible si depende del sector privado (75,5%)

* Radicación en el Parque de uno o varios centros de investigación (posible 50,3%; necesario 74,8%)

* Interés del Estado en apoyar (67,6%)

* Empresas con interés en la innovación tecnológica (75,6%)

* Empresas que necesitan el apoyo tecnológico (62,1%)

* Empresas dispuestas a radicarse (29,7%)

2.2.c - LA PROPUESTA: OBJETIVOS, PROGRAMACION Y ESQUEMA GENERAL

El análisis realizado en el apartado anterior permitió orientar una solución de tipo mixto para la nueva ciudad.

La propuesta debía constituir ciudad, pero "dimensionada", esto es, sin excesiva densidad, con muchas ocasiones de tiempo/ocio y con alta calidad ambiental. Sin embargo es necesario disponer como "disparadores" del empleo, la ciencia y la producción y sobre todo, ofrecer una ciudad real, de finalidades múltiples.

Se destacan en particular los beneficios para Tigre de utilizar todo ello como un nuevo nodo condensador y cohesionador, y explotar las condiciones locales (industrias, turismo, paisaje) y en especial su excelente situación sobre el río Luján, con amplias posibilidades portuarias para actividades deportivas y recreativas e incluso para enlaces comerciales y de pasajeros en el Delta.

Plano 9



Plano 10

Concluimos en consecuencia en la definición de cinco grandes campos de actuación. Se entiende por "campo de actuación" un objetivo preciso y específico, adecuado a la función aplicada de desarrollo urbanístico que interesa en este caso. En otras palabras, es no sólo el objetivo socio-económico-cultural que se detectó del diagnóstico, sino que incluye la forma programático-espacial que resulte afín en el caso concreto.

Estos campos de actuación son:

a- Centro direccional, que condensará el equipamiento urbano necesario en el marginado suburbio (cultura, administración, educación) conjuntamente con las funciones de servicios terciarios y cuaternarios (comercios, oficinas, informaciones, centro de transbordo) que den autonomía al área respecto al macrocentro de Buenos Aires y ofrezcan en consecuencia una restructuración descentralizada y desconcentrada a la metrópolis.

b- Polo tecnológico, que provocará no sólo una oportunidad productiva y laboral endógena al nuevo núcleo (generación de empleos, alto valor agregado científico-tecnológico) sino a las PYMES de toda la zona aledaña, ofreciendo facilidades de investigación y servicios industriales que por sí mismas no pueden obtener. Asimismo podrá producir una oportunidad para atraer la Universidad al área, proponiendo un Parque Tecnológico (conjunción de Investigación y Desarrollo) promovido desde el sector empresario.

c- Polo Turístico Portuario, que aprovechará las ventajas de localización frente al Delta y a sólo 6 km del viejo puerto de Tigre, ofreciendo una base para el relanzamiento del Delta en lo socio-económico (comercio, navegación) y en lo turístico nacional e internacional (sobre todo en lo concerniente al llamado Delta urbano, conformado precisamente por la sección Islas del Partido de Tigre).

d- Grandes áreas urbanas para ser afectadas a construcción de viviendas, tanto de medio y alto valor adquisitivo, como de interés social, disponiéndose de grandes cantidades de suelo urbanizado y con alta calidad ambiental.

e- Grandes áreas para Parque de Actividades, o sea suelo equipado para industrias livianas y no contaminantes, equipamiento educativo, deportivo, laboratorios y otras actividades modernas, generadoras de empleo, limpias, compatibles con la preservación ecológica, y dando por su propia naturaleza (baja densidad y baja ocupación del suelo) una solución a la escasa oferta actual en toda el área metropolitana para este tipo de demanda.

Se formuló el primer nivel de espacialización y localización de esos campos de actuación

(Gráf.26), teniendo en cuenta las unidades socio-ambientales que resultaron del diagnóstico y el ajuste entre éstas (resultando de los condicionantes del contexto) y aquéllos (resultado de la deseabilidad general por la ciudad nueva). Posibilitó también una primera asignación de magnitudes, en función de los tamaños apropiados para cada uno en relación a la conveniencia del conjunto.

El resultado es el Programa adoptado (Gráf.27), pero a esta altura y para evitar confusiones creemos necesario resaltar varios criterios nodales que sostienen el proceso de toma de decisiones que estamos intentando resumir:

* No es lineal.

Una ciudad es algo viviente, hasta cierto punto impredecible y altamente probabilístico, como los sistemas sociales; pero cuando se trata de un nuevo núcleo urbano que se desea integrar para recualificar un área metropolitana, puede encontrar energías latentes y manifiestas en su contexto, que deberían actuar de condicionantes para direccionar la solución; y además puede reconocer las preferencias de la población por el nuevo núcleo, pues esa población ya vive en la zona, ya tiene percepciones concretas y carencias definibles.

Es lo que se ha realizado (en lugar de haber aplicado un modelo teórico abstracto como hubiera sido tentador hacer), y por ello se tiene la convicción que los campos de actuación y el programa resultante son una buena respuesta, pero reiterando que se trata sólo de una aproximación.

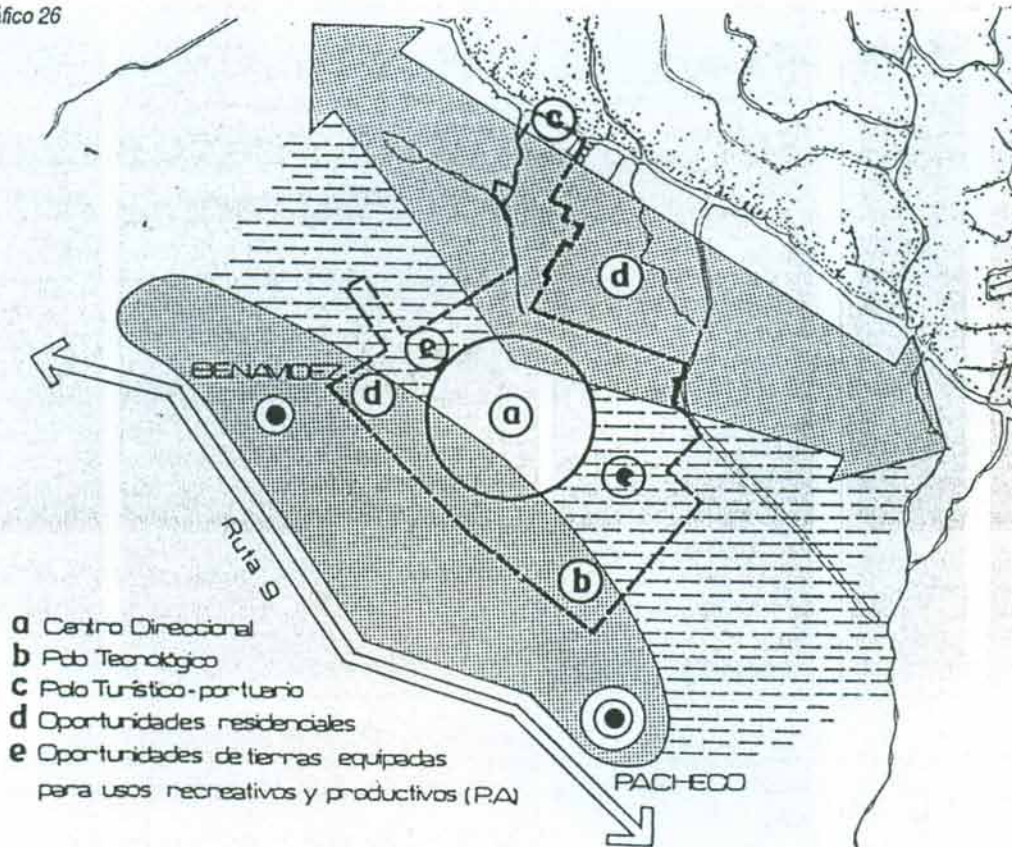
* Imagen-objetivo y metas alternativas.

El Plan Director que de ahora en más comienza a describirse es en realidad una IMAGEN-OBJETIVO, o sea la meta a la que se prevee y desea llegar si se mantienen las condiciones o escenarios hasta hoy previsibles. Pero es indispensable entenderla como una obra abierta, reformulable, ajustable, de acuerdo a las voluntades sociales que en sí se manifiestan, pues de otro modo no sería democrática, esto es, participatoria, y en su aislarse de la realidad, no sería una buena ciudad: "...aquella que continúa a través de los años y los cambios a dar su forma a los deseos de los hombres".

* Restricciones del supra-sistema.

El Plan Director deberá además atenerse a algunas restricciones del supra-sistema al cual pertenece y que actúan también como condicionantes: la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, que marca ciertos umbrales teóricos de equilibrio y calidad, y define asimismo una densidad bruta promedio máxima de 150 hab/ha.

Gráfico 26



26.1 - Especialización de los Campos de Actuación

26.2 - Cinco rasgos dominantes

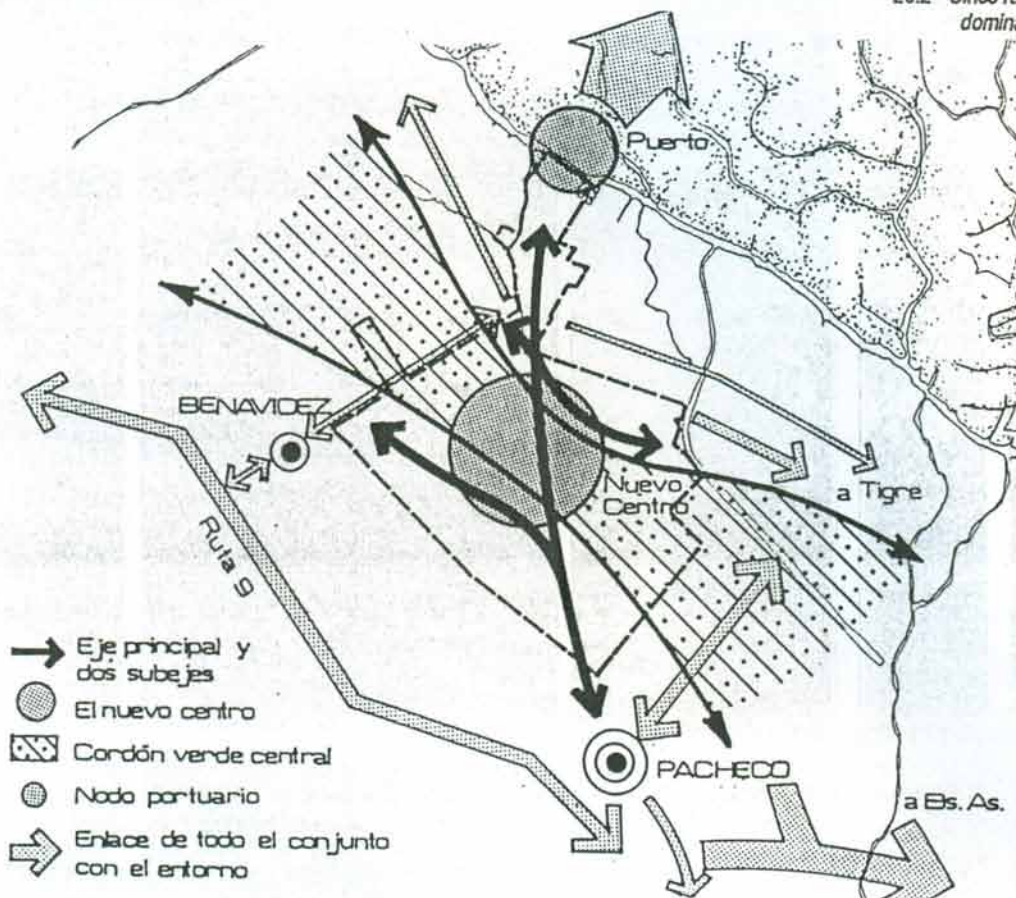




Gráfico 27

Categoría	VARIABLES DEL EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO					TIERRAS A CEDER A LA PROVINCIA (Has.) Según art. 56 - Ley 8912				
	DENSIDAD	SUP. BRUTA	POBLACION POTENCIAL	VIVIENDAS A CONST.	EMPLEOS POTENC.	VERDES Y LIBRES PUBLICOS			ESPACIOS CIRCULAT	EQUIP. URBANO
						PARQUE R	PARQUE U	PLAZ./PEAT		
Residencial a Densidad	1.000	88,20	42.800	6.996	9.558			18,45	21,70	3,42
Residencial Media/Baja densidad	600/500	315,20	97.490	14.823	29.337			39,30	92,20	16,04
Residencial Media/Baja densidad	300/500	49,2	11.895	2.295	420			5,40	11,40	0,66
Residencial Baja Densidad	75	263,40	14.385	2.296	10.455			6,40	63,70	4,7
Parque Tecnológico		38,90			6.960				4,10	
Usos Especiales		127,3						2,50	3,50	14,55
Parque de Actividades		239			13.836					
Esparcimiento		441,80		350					20,00	10,7
TOTAL	Promedio	1.562	166.570	26.760	70.566	200,30	53,30	72,05	216,6	50,07

El esquema espacial adoptado es el resultado de las energías y restricciones mencionadas y puede ser caracterizado por seis rasgos dominantes:

* Un eje urbano principal Gral. Pacheco-Nuevo Centro-Puerto, que desarrolla la conexidad y las funciones de centralidad y que encuentra a su paso empleo, negocios, cultura, ocio, recreación, deportes y turismo.

* Dos sub-ejes principales, estructuradores de la vida de barrios: el de Nueva Estación-Benavidez, dinámico, comercial; y el de Marina Norte-Marina Sur, residencial, de paseo y de apoyo.

* El Nuevo Centro, que constituye la respuesta "direccional" y reestructuradora, en servicios terciarios y cuaternarios, al hoy marginado suburbio de la 2da Corona, que se ve por ello obligado a depender diariamente del macrocentro porteño. El Nuevo Centro alberga las funciones de centro de negocios y la dinámica de urbanidad variada y compleja de un verdadero centro urbano, y deberá cumplir funciones de centralidad diaria, periódica y hasta ocasional, para autogenerarse el mejor grado esperable de autonomía e identidad.

Un elemento adicional como disparador para obtener estos fines será un amplio y completo Centro de Congresos y Convenciones.

* La gran área "corredor verde" central, que se cruza e interactúa con el Nuevo Centro y que tiene funciones de parque regional (pues se asigna verde excedente para dar un aporte a la zona), parque urbano, deportes, cultura y actividades productivas y de servicios compatibles con el cuidado ecológico-paisajístico (ver Parque de Actividades, campo de actuación e.).

* El nodo portuario, con amplios espacios para funciones de turismo internacional y nacional, relaciones fluviales de tipo comercial y de pasajeros (atendiendo a las necesidades del postergado Delta) y, en fin, funciones recreativo-deportivas de gran magnitud.

* El conjunto en su totalidad concebido para mejorar el nivel general de su área, retejiendo y reconectando la misma internamente y con el Corredor Norte metropolitano, en lugar de insertarse en él como un quiste negativo, o un trasplante, que, aún con buenas intenciones, suelen resultar un injerto con amplias posibilidades de rechazo.

**2.2.d - APTITUD NATURAL DEL SITIO
Y SU POSIBILIDAD DE URBANIZACION**

Este tema ha sido mencionado durante todo el Diagnóstico (ver Apartado 2.1) pero merece por su magnitud en este caso un tratamiento específico.

Como se ha visto en el diagnóstico físico-ambiental (Cap. 2.1.b), el predio se caracteriza:

* Por su aptitud urbana, en tanto ha sufrido ya alteraciones ecológicas irreversibles (obras de ingeniería, presión de urbanización aledaña, contaminación); no tiene aptitud agraria; no es una unidad ambiental natural en sí que por su unicidad, singularidad o excepcionalidad deba ser preservada; y, en cambio, puede dar solución a fuertes demandas de antropización).

* Por su vocación a mantener su actual matriz verde en el Corredor Central, por razones de corredor climático; recarga de acuíferos; peores suelos para fundar edificaciones; existencia allí de la posible cantera para el relleno y defensas hidráulicas; continuidad con las zonas verdes adyacentes y, eventualmente, la continuidad misma del valle de inundación.

O sea, aptitudes que permiten e impulsan, por causa de hechos consumados y de demandas a satisfacer -la urbanización, pero dentro de ciertos límites o condiciones. Estos llevaron a determinar las unidades socio-ambientales ya definidas (ver 2.1.c) y de entre ellas en especial a las tres que dan la forma del futuro núcleo urbano (Gráf. 24 y 26):

- * el corredor urbano industrial-residencial de media densidad;
- * el corredor urbano residencial-recreativo de baja densidad;
- * el corredor verde central.

Dos temas nodales deberán sin embargo ponerse en claro para que esa aptitud se demuestre: la pre-factibilidad de defensa hidráulica, y la disponibilidad de agua para consumo residencial.

2.2.d.1) PREFACTIBILIDAD HIDRAULICA

Ubicación del área y situación actual

El área donde se localiza el emprendimiento está ubicada en la terraza baja del sistema conocido como pampa ondulada, la que termina sobre el Río Luján.

Complementariamente, por estar al borde del Delta del Río Paraná, constituye una zona de expansión fluvial del complejo Luján-Paraná de las Palmas.

Este soporte natural, de baja energía, le confiere gran sensibilidad ante situaciones de exceso hídrico y frente al deterioro en calidad del recurso agua.

El futuro complejo se encuentra en la Cuenca del

Arroyo Las Tunas (45 km²), y en el área de influencia del valle inferior del Río Reconquista, vecina a los Arroyos Claro y Basualdo.

La construcción de terraplenes viales y ferroviarios condiciona actualmente el escurrimiento superficial en toda la zona (ruta 197, F.C.G. Mitre y Belgrano, ruta 27, etc.).

Por otra parte, las mareas meteorológicas del Río de La Plata, inciden sobre el Río Luján impidiendo su drenaje, lo que ocasiona incrementos adicionales de nivel del agua en toda el área.

Esto se traduce en inundaciones en las zonas ribereñas, y muchas veces, en una superficie sustancialmente mayor.

La napa freática se encuentra a poca profundidad del nivel del terreno, aflorando muchas veces en las áreas más bajas locales.

Los recursos superficiales y subterráneos del área (exceptuado el río Luján) se encuentran gravemente deteriorados en cantidad y calidad, como consecuencia del desarrollo urbano no planificado en la zona.

El proyecto gubernamental en estudio

Frente al panorama señalado anteriormente, existe un proyecto gubernamental cuyas soluciones consisten básicamente en la construcción de "polders", según una estructura modular, las que se complementan con estaciones de bombeo, rectificaciones y canalizaciones de la red de drenaje existente.

Cabe aclarar que en el área de interés se ha previsto un canal desde la entrada del Arroyo Las Tunas al nuevo núcleo urbano hasta su desembocadura en el aliviador del Reconquista.

Este hecho sanea una parte del predio, pero condiciona irremediablemente la otra a una influencia de los dos aspectos señalados anteriormente.

Proyecto para el predio de Supercemento-DYOPSA

Para el saneamiento hidráulico del predio se han previsto dos alternativas, una de ellas con dos variantes. A saber:

*** Alternativa A**

Siguiendo la tipología del proyecto gubernamental anteriormente descrito, se ha pre-definido una estructura modular análoga para el saneamiento ambiental del predio involucrado en este Proyecto, la que a su vez prevee dos variantes.

Una de ellas (trazo continuo) permite el saneamiento integral del mismo con una solución en "polder" complementada con rellenos sectoriales.

La otra permite extender el saneamiento en módulos a toda el área de influencia mejorando las cualidades de las zonas pobladas vecinas.

*** Alternativa B**

Propone un relleno selectivo del terreno ("islas"), elevando la cota en las áreas a urbanizar por sobre

Plano 13
(arriba der)

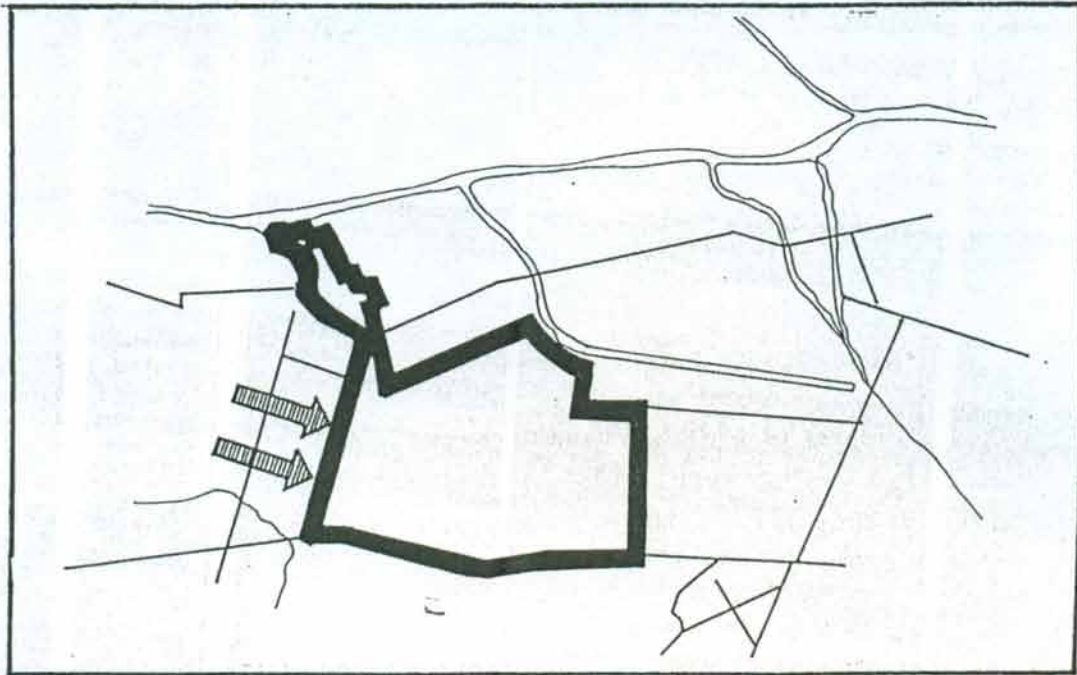
Plano 13
(abajo der)

Plano 13
(arriba izq)

Plano 13
(abajo izq)

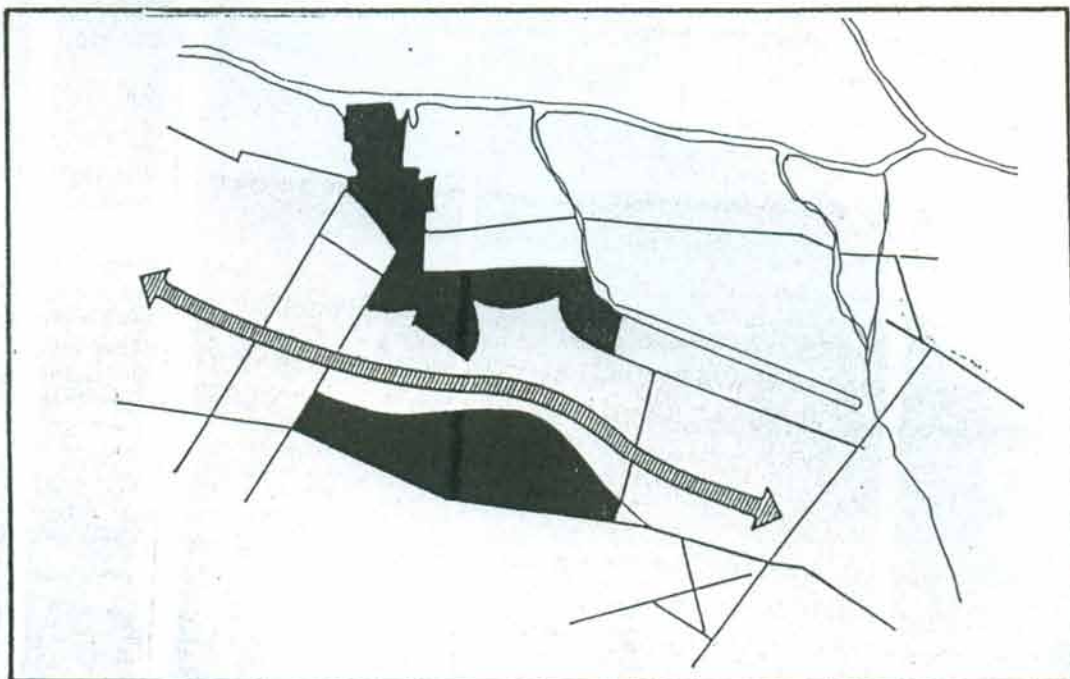
el nivel de inundación y no interrumpiendo la continuidad del valle de expansión del complejo Luján-Paraná de las Palmas. Esta solución respeta el paisaje y sanea el predio según las necesidades de los usos previstos.

Nota: Sin perjuicio de esta primera caracterización, se retornará al tema en el capítulo 3 y se recomienda para mayores detalles los estudios específicos del medio natural y de saneamiento hidráulico, Anexos 1 y 7.



Alternativa A

Alternativa B



2.2.d.2) DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Se ha previsto un sistema de abastecimiento capaz de atender la demanda de una población de unos 180.000 habitantes con dotaciones variables entre 300 y 400 litros/hab/día, para áreas residenciales en función de la densidad de viviendas y 200/litros/empleador/día en áreas industriales y comerciales.

A fin de garantizar un abastecimiento normal, se ha considerado la colocación de medidores de consumo en la totalidad de las conexiones.

Dado los costos del agua tratada, no se han tenido en cuenta consumo para riego, salvo en pequeña escala en las áreas residenciales de baja densidad. Se considera que el riego podrá realizarse utilizando agua subterránea, para lo cual, en base al contenido salino de la misma, deberán seleccionarse especies vegetales que no presenten problemas.

Fuente de captación

Los estudios preliminares realizados llevan a descartar el agua subterránea, tanto por los muy escasos caudales que pueden obtenerse como por la calidad de la misma en la zona de la urbanización.

Como alternativa posible, fue considerada la conducción de agua tratada desde la Estación Elevadora Villa Adelina, de Obras Sanitarias de la Nación, desechándola por dificultades y altos costos de la obra, y la incertidumbre de disponer, en el momento oportuno, los caudales necesarios.

Ante tales circunstancias se decidió adoptar como fuente el Río Luján (con la toma aguas arriba de la desembocadura del Río Caraguatá), que por su caudal y la calidad de sus aguas da una absoluta certeza en cuanto a la seguridad del abastecimiento.

Como obra de captación se ha previsto un muelle que soportará equipos electrobombas de eje vertical.

Tratamiento

El tratamiento previsto consistirá en: reducción de turbiedad y color y eliminación de bacterias patógenas y virus del agua del río.

La planta contará con las siguientes instalaciones:

- Cámara de carga.
- Mezcla rápida del agua natural con los productos químicos (sulfato de aluminio y polielectrolito) en el resalto producido en una canaleta Parshall, que a su vez se utilizará para medir los caudales que ingresan a la planta.

- Floculación o formación de flóculos pesados en tanques con equipos de paletas giratorias de eje

vertical.

- Sedimentación acelerada en tanques con flujo vivo ascendente a través de placas planas de asbesto-cemento.

- Filtración a velocidad variable y decreciente con manto dual (arena y antracita).

- Desinfección con gas cloro en cámara de contacto.

- Reserva de agua tratada.

- Casa Química, donde se almacenarán, prepararán, clasificarán e inyectarán los productos químicos necesarios para el tratamiento.

- Tanque elevado para agua de lavado de filros y servicios generales de planta.

- Sala de bombeo al tanque elevado y a los tanques y cisternas del sistema de distribución.

- Oficina, Talleres, Servicios Sanitarios e instalaciones generales.

- Desague general del establecimiento.

La planta se proyectará modular, de forma de ir adecuando su capacidad al crecimiento de la demanda

2.2.e - PRE-FACTIBILIDAD DE PROVISION DE SERVICIOS SANITARIOS, ENERGIA Y COMUNICACIONES

Desde un punto de vista teórico, intentando devolver a las ciudades su razonabilidad y su humanidad, es deseable que las mismas no sólo tengan una adecuada relación con los recursos naturales (el caso del agua, ver apartado 2.2.d) sino también con las distintas formas de relaciones que establece con el suprasistema con el que interactúa, tanto en flujos de materia como de energía, apuntando a un equilibrio entre entradas y salidas

En el caso del nuevo núcleo que nos ocupa, es tal su deseada (e inevitable) interacción con el área metropolitana, que es impensable un balance ecológico urbano autónomo.

Sin embargo, se han planteado como requisitos no acentuar la conflictualidad existente en el Gran Buenos Aires, en materia de energía (gas, electricidad), redes sanitarias (agua potable, cloacas, residuos sólidos) y comunicaciones (transporte, telefonía, etc.).

En el caso del agua potable, se ha independizado su fuente y su tratamiento, captándose la del Río Luján y tratándose con una planta propia autónoma del sistema en red de O.S.N. (ver 2.d.2)

Veamos ahora las otras fuentes y flujos.

2.2.e.1) CLOACAS

También en este caso se ha concebido un sistema autónomo de la red de O.S.N, que ha tenido hasta hoy capacidad para servir sólo el 11% de la población del Partido de Tigre y que por ende tendría en el corto plazo otras prioridades.

En el caso concreto la previsión contempla:

- red de alcantarillado que incluye colectoras, colectores, estaciones de bombeo e impulsiones a la planta
- planta de tratamiento
- vuelco del efluente tratado al cuerpo receptor.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El hecho de tener que proyectar los primeros tramos de las colectoras con pendientes relativamente grandes para alcanzar velocidades de autolimpieza, la prácticamente uniforme topografía de la zona a servir y la poca profundidad de la napa freática obliga a proveer un número elevado de estaciones de bombeo a fin de evitar excavaciones a profundidades superiores a los 3 m.

Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptaron los siguientes parámetros:

$Q_c = K_2 Q$ = caudal de diseño, siendo

$K_2 = 2$ = coeficiente de pico respecto al caudal medio diario determinado anteriormente para cada etapa

Se utilizó la fórmula de Manning con $n = 0,01$ coeficiente de fricción para tuberías de PRFV trabajando a gravedad y sección llena.

Tapada mínima 0,80 m.

Bocas de Registro de separación máxima de 120 m y en cada cambio de diámetro, pendiente o alineación de la traza.

El diámetro mínimo de 150 m.

Se seguirán las normas habituales de Obras Sanitarias de la Nación para el diseño definitivo y construcción posterior.

Respecto a las estaciones de bombeo se establecieron las siguientes premisas:

$Q_d = 24 \cdot Q_c$ = caudal de impulsión

N

Q_c = caudal de pico ya definido

N número previsto de horas diarias de bombeo. Generalmente $N = 18$ horas.

Las cañerías de impulsión se calculan con la expresión de Williams-Hazen y $C = 140$.

En general las estaciones de bombeo se ejecutarán subterráneas, con cámaras ventiladas con tapa de acceso, evitando construcciones visibles. Se colocarán rejillas gruesas en el ingreso del líquido para retenes materiales que puedan causar inconvenientes a los equipos de bombeo. Se preverá en todos los casos, un equipo de bombeo de reserva, similar a los que se encuentren en operación.

PLANTAS DE TRATAMIENTO

El proyecto contempla un tratamiento biológico mediante el proceso de aereación extendida con flujo orbital en zanjas de oxidación profundas.

El efluente final tratado cumplirá con las normas oficiales (Dirección de Obras Sanitarias de la Prov. de Buenos Aires y Obras Sanitarias de la Nación) respecto al volcamiento en cursos superficiales.

Las plantas tendrán una eficiencia de remoción de DBO no inferior al 90% y un afluente con oxígeno disuelto mayor a 2 mg/l.

Las plantas proyectadas, de ser operadas correctamente, no producirán olores ofensivos ni presentarán problemas visuales. Su arquitectura y parquización permitirá adecuarla al conjunto que la rodea (el área del Parque de Actividades, y el ángulo extremo del sector

urbanizado cercano al Puerto).

Las estructuras, en general, estarán sobreelevadas respecto a la cota definitiva del terreno a fin de obviar posibles interferencias del funcionamiento de la planta con las variaciones en la cota del agua del curso receptor.

Las plantas estarán integradas por las siguientes instalaciones y procesos:

- * Cámara de carga desde donde se deriva el flujo hacia cada módulo, luego de recibir el aporte desde las Estaciones de Bombeo.

- * Canal de rejillas para eliminar material grueso que pasó por las rejillas de las Estaciones.

- * Desamador aereado para retener sólidos inertes, grasas y aceites.

- * Aereación extendida en zanjas de oxidación profundas con aereadores superficiales de eje vertical.

- * Sedimentación del licor mezclado.

- * Desinfección del efluente decantado con gas cloro.

- * Disposición del líquido tratado en el cuerpo receptor.

- * Recirculación del lodo decantado a los reactores de aereación.

- * Espesamiento del lodo en exceso del proceso en tanques especiales, con retorno del sobrenadante a la aereación.

- * Secado del lodo espesado en lagunas de lodo.

DISPOSICION FINAL DE LOS EFLUENTES

El efluente líquido será volcado al Río Luján aguas abajo (cancha de remo), y la calidad del líquido garantizará que no se producirán problemas de ninguna índole en el cuerpo receptor.

Con respecto a los sólidos producidos en el proceso su destino será:

- * Barros secos de las lagunas de lodo: periódicamente se retirará y se transportará a zonas bajas dentro de la misma urbanización para relleno y mejoramiento de terrenos.

La arena retenida en el desarenador, una vez lavada en el mismo proceso, puede ser retirada y dispuesta en forma similar al lodo seco.

La basura de las rejillas se acondicionará en bolsas plásticas para ser retirada conjuntamente con las basuras domiciliarias.

Los aceites y grasas retenidas en el desarenador se colocarán en recipientes adecuados. Podrán ser quemados en la planta o eliminados como basura.

2.2.e.2- RESIDUOS SOLIDOS

Es este otro flujo de materiales que debe tratar de encuadrarse con autonomía funcional y equilibrio ecológico. Conviene por ello plantear como variante deseable la "minimización" de residuos en el origen, o sea en el generador, tanto industrial como domiciliario y otros.

De ponerse en práctica este temperamento se deberán prever locales adecuados para almacenamiento de los materiales a reciclar y receptáculos apropiados para el depósito de los mismos. Los beneficios de esta solución son tanto económicos como sanitarios, ya que el retiro de los materiales

clasificados que será efectuado por terceros, dará origen a ingresos para el ente encargado de la prestación de servicio, disminuirá la cantidad de basura a disponer y hará desaparecer el interés por hurgar los recipientes de residuos.

Simultáneamente se tendrán que dictar normas precisas de funcionamiento y realizar campañas de educación sanitaria. Los beneficios a obtener significarán menores costos para los usuarios.

La recolección de la basura se efectuará con una frecuencia que dependerá de la producción diaria de cada sector de la urbanización. Se podrán optimizar costos estudiando la ubicación de contenedores en lugares que puedan servir a varios edificios. En edificios comerciales o industriales se preverán recintos especialmente acondicionados a los cuales tendrán acceso los camiones recolectores. El tipo de contenedores a colocar será en función de la forma de operar de los camiones recolectores.

La recolección de residuos podrá contratarse por peso de basura colectada o por longitud y características de las calles donde debe prestarse el servicio. La experiencia muestra que tanto desde el punto de vista del control del servicio como de su eficiencia es más conveniente la contratación y pago por peso recogido.

En las zonas residenciales la capacidad económica de la población será de nivel medio y medio alto.

Producción de basura "per cápita": información obtenida en la ciudad de Buenos Aires, permite establecer que en esas condiciones la producción de residuos oscila entre 0,7 y 1 kg/hab.día.

La cantidad de materiales potencialmente recuperables alcanza al 30% del peso de la basura total.

Dado que el desarrollo urbano del complejo y por consiguiente el crecimiento demográfico será paulatino, se prevé, en una primera etapa, ejecutar el servicio mediante camiones compactadores que vuelquen directamente en el Centro de Disposición Final del CEAMSE en San Martín II.

Estimando que el recorrido de estos camiones, cuyas cajas tienen capacidades variables entre 6 y 8 ton. no supere los 7 km dentro de la urbanización, el tiempo empleado para realizar la recolección y transporte hasta la disposición final no excederá de media jornada de trabajo. Se considera que el tiempo requerido para llegar a ese destino y regresar al Complejo será de 1 hora aproximadamente dado que la distancia a recorrer es del orden de los 20 km por vías de tránsito rápido y fácil acceso.

En una segunda etapa se deberá analizar la conveniencia operativa y económica de construir una estación de transferencia en el propio predio.

La construcción de esta estación y sus instalaciones complementarias requerirá una superficie de 1 a 2 ha. previéndose áreas destinadas a parqueización a fin de integrar las obras al entorno paisajístico del complejo urbano (ver localización junto a Planta de Tratamiento líquidos cloacales)

Sin embargo se deberá tener en cuenta la alternativa de la disposición final como ser utilizar terrenos, dentro de la misma urbanización o en sus proximidades, que

sean recuperables física y económicamente.

Oportunamente el servicio de recolección de residuos sólidos domésticos, comerciales e industriales se complementará con el barrido de calles y áreas públicas, y el servicio de retiro de grandes bultos, material de construcción, residuos de poda y limpiezas de jardines, etc.

2.2.e.3) GAS

En este caso, el recurso natural es abundante y está cerca para conectarse del gasoducto Centro Oeste. Es impensable por lo tanto recurrir a otra fuente de energía calórica. Veamos ahora su aplicación en este caso.

De acuerdo a los tipos de consumidores (casas, departamentos, locales, industrias, servicios y esparcimientos), a sus dimensiones, a sus consumos específicos y a los factores de simultaneidad correspondientes, se obtiene una necesidad total de gas natural para este emprendimiento de 28000 m³/hora pico al completarse el asentamiento (Posiblemente dentro de los 10 a 20 años).

De las consultas realizadas a Gas del Estado este caudal de gas puede obtenerse del gasoducto Centro-Oeste a 25 bar de presión que pasa por delante de los terrenos a urbanizar.

Según la misma fuente de información el punto de conexión para esta instalación sería en la intersección de las calles Groussac y Belgrano de la localidad de General Pacheco.

Esta información ha sido dada por Gas del Estado mediante Nota GDC/G Nro 15597 Nro/orden GDC 61588, Carpeta b-30-33 del 29 de mayo de 1981.

De acuerdo a esta ubicación de la toma del gasoducto se ha previsto para el suministro del fluido a la Ciudad, el siguiente esquema.

En el citado punto de la conexión se instalará una planta reductora de presión, de 25 a 5 bar, de 6 pulgadas apta para un caudal de hasta 8800 m³/h, a la que al cabo de 5 a 8 años deberá añadirse otra de 8 pulgadas para el caso en que el progreso del asentamiento tienda a la necesidad final de los 28000 m³/h previstos para la total ocupación.

De esta segunda planta saldrá una alimentación para distribución a las industrias de presión de 5 bar (sin reducir) y otra alimentación para distribuir a los usos domiciliarios reducida a 2 bar (para distribución en baja).

Con este esquema se estima tener asegurado el suministro de gas natural desde el principio y hasta la total concreción del nuevo núcleo poblacional.

2.2.e.4) ELECTRICIDAD

En este caso sucede lo propio que con el gas: se trata de una fuente energética para iluminar y servir de fuerza motriz de gran eficacia en nuestro medio y de la cual se dispone de fuentes de abastecimiento posibles. Con este criterio básico, se describirán a continuación la demanda esperable y los recursos necesarios.

ANÁLISIS DE DEMANDA

En función del tipo de asentamiento poblacional del

nuevo núcleo, surgen datos que definen zonas de carga con densidad de demanda típica (en MVA/KM²).

Para el análisis de la demanda se considera al nuevo núcleo urbano como una zona eléctrica, con requerimientos de entrega de características específicas.

En base al tipo de infraestructura dicha zona puede dividirse en tres grandes grupos:

- * Viviendas
- * Actividades productivas y otros comerciables
- * Areas verdes y equipo urbano

Estos grupos se han subdividido en estratos sociales tipificados, lo que permite suponer, a los fines del cálculo de requerimientos energéticos, que en toda la extensión de la zona que cada uno de ellos abarca, la demanda permanece constante.

Tomando como base relaciones obtenidas en zonas similares, se considera razonable un consumo de 1200 kwh/hab. año para los estratos de mayor nivel socio-económico y de 1000 kwh/habitante/año para los restantes, teniendo en cuenta los consumos de los servicios prestados al habitante (iluminación pública, planta purificadora de agua, bombeo de efluentes, etc.).

El factor de carga a considerar se estima en un 40% (surgido del análisis de subestaciones de S.E.G.B.A.), representando 3500 hs al año.

La demanda de cada estrato será:

- * Areas residenciales de alta densidad (UR1):

Zonas de edificios de departamentos, de alta y media alta densidad de población.

Se considera, en la zona, 1000 habitantes por hectárea con un consumo promedio de 1000 kwh/hab./año.

Su densidad eléctrica será de 36 MVA/km².

- * Areas residenciales de densidad media (UR2 y UR3):

Idem a las anteriores con una densidad de población de 300 a 600 habitantes por hectárea.

Consumo promedio de 1000 kwh/hab./año, con densidad eléctrica de 21,5 MVA/km².

- * Areas residenciales de baja densidad (UR4):

Zona de más alto nivel socio-económico dentro del Complejo. Cuenta con una densidad de población de alrededor de 75 habitantes por hectárea y una vivienda por lote.

Alto nivel de consumo, 120 kwh/hab./año, otorgándole a la zona una densidad eléctrica de 2,5 MVA/km².

- * Area para viviendas de interés social (coincidentes parcialmente con la UR2).

Los datos aportados indican en este caso una densidad poblacional de 600 habitantes por hectárea.

El consumo medio es de 1000 kwh/hab./año.

Se adopta una densidad de carga de 21,5 MVA/km².

- * Parque tecnológico (PT):

Con capacidad de un empleo por cada 50 m² de superficie ocupada, configurando una densidad de carga promedio de 6 MVA/km².

- * Parque de actividades (PA):

Zona de gran amplitud con un empleo cada 50 m² de superficie. Su densidad de carga alcanza los 8,5

MVA/km².

- * Centro de negocio y zona de servicios (U.R.1C):

Comprende el centro comercial, comisarías, destacamentos, correos y estafetas; destacamento de bomberos, administración municipal y provincial; se centralizarán alrededor de 20 empleos por 50 m² de superficie, considerándose una densidad de carga promedio de 90 MVA/km² (superficie bruta).

- * Usuarios especiales:

Hospital: 1.000 KVA

Hipermercado: 1.000 KVA

Comercio mayorista: 1.000 KVA

Editorial (diario): 500 KVA

Los usuarios especiales se hallan considerados dentro del área U.R.1C

RECURSOS ENERGETICOS PARA ABASTECIMIENTO DEL COMPLEJO

En base al estudio de demanda y siguiendo los lineamientos del Sistema Mertz que prevé una reserva del 100% (adoptados por S.E.G.B.A.) la potencia instalada será:

Máxima demanda requerida: 66 MW

Potencia instalada: 160 MVA

La alimentación a la ET CUBE se debe realizar a través de una línea de alta tensión de doble terna de 132 KV.

En razón de las cargas conectadas en las EETT Benavidez, Ford, El Talar, Bancalari y Boulogne, hacen que la línea de AT Matheu-Edison que interconecta las mismas no tenga capacidad de transporte disponible, eliminando la posibilidad de efectuar una derivación a la ET CUBE, desde alguna de las EETT más cercanas.

La línea de alta tensión que cruza la futura urbanización, paralela a la Ruta 27, es actualmente de 132 kv y está diseñada y comenzará a transmitir en 220 kv a corto plazo.

La misma cerrará el anillo de 220 kv del Gran Buenos Aires, uniéndose las EETT Matheu-Edison.

Por lo expuesto esta línea de alta tensión no puede considerarse como alimentadora en forma directa de la ET CUBE.

Con la información disponible a la fecha, y en virtud de las potencias a transmitir, surge la necesidad del tendido de una línea de alta tensión doble terna de 132 kv.

Esta vendrá desde la ET Matheu, existente, debiéndose ampliar en la misma dos campos de 132 kv para alimentar a esta línea.

De todas maneras, se deberá compatibilizar el Plan Director con el Plan de Obras y Planeamiento de S.E.G.B.A., como así también con el estudio de la red de 132 kv y el flujo de cargas que producirá esta urbanización, ya que a raíz de los mismos podrán surgir nuevas alternativas u opciones.

Es recomendable emplazar la ET CUBE teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a.- Densidad de demanda zonal
- b.- Lugar de llegada de línea de Alta Tensión (132 kv)
- c.- Longitud máxima posible de los alimentadores de M.T.

En base a estos criterios la ubicación de la Estación Transformadora queda definida entre la actual ciudad Benavidez y el brazo del Río Luján, ya que, como se trató

anteriormente, la línea de AT en 132 kv proviene desde la Subestación Matheu.

La red de distribución en Media Tensión dentro del Complejo será estructurada en anillos, obteniéndose alta confiabilidad en el suministro.

Estos anillos interconectarán cámaras de distribución ubicadas en los centros de carga.

Estas cámaras se instalarán a nivel de terreno, y podrán estar ubicadas dentro de inmuebles, en las zonas comerciales y de viviendas; o en casillas externas en las zonas residenciales.

La distribución en Baja Tensión en las zonas de alta densidad de población, tal como AR1 (1000 hab/ha), o de alta demanda de energía por empleo (caso zona U.R.1C), se realizará por medio de una red estructurada en lazo con operación radial.

La acometida a las residencias y demás consumos se ejecutarán a través de cajas de derivación conectadas en guirnalda evitando la ejecución de empalmes enterrados.

2.2.e.5) TELEFONIA

También en este caso se ha concebido un sistema autónomo, que no conflictúa las situaciones del contexto, y que se preve en cambio su enlace a la Red Nacional de Telefonía de Argentina.

ANALISIS DE CENTRALES TELEFONICAS

Teniendo en cuenta el desarrollo urbano y poblacional proyectado, la central a instalar deberá poseer como mínimo las siguientes operativas:

- Estructura modular con gran capacidad de crecimiento
- Fácil adaptación a futuras tecnologías
- Alta calidad de transmisión de datos
- Sistemas montados sobre bastidores intercambiables
- Amplia gama de servicios especiales
- Fácil mantenimiento y apoyo tecnológico en el país

De un análisis de las centrales ofrecidas en plaza, se pone de manifiesto las posibilidades que brinda la instalación de una central tipo SPC, (Control de Programa Almacenado), no sólo en su faz técnica, sino también en lo económico, fundamentalmente en lo que hace a recuperación de la inversión inicial.

ENLACE CON LA RED INTERCONEXION NACIONAL

Uno de los aspectos importantes en lo que a telefonía se refiere, es la implementación de un enlace entre la Central Telefónica del Complejo y la Red Interconexión Nacional de E.N.Tel.

En las cercanías a la zona de emplazamiento del Complejo existen Centrales telefónicas funcionando en la actualidad.

La posibilidad de contratar líneas, en forma provisoria, al inicio de las obras hasta la finalización de la primera etapa, es nula debido a ser éstas, centrales de tipo "zona cerrada", o sea centrales trabajando al máximo de su capacidad y ya recuperadas sus líneas de reserva o emergencia (líneas previstas al origen para hospitales o centros asistenciales).

Además estas centrales, al ser del tipo electromecánicas o semielectrónica, no permiten su ampliación y la

Empresa Nacional de Telecomunicaciones no tiene previsto su reemplazo en tiempo inmediato o mediato.

Como sistema de enlace con la Red de Interconexión Nacional se recomienda un equipo de radio enlace, debido a su posibilidad de ampliación, capacidad de transmisión y ahorro del costo del montaje de líneas.

Por otra parte al encontrarse los puntos a enlazar a una distancia de aproximadamente veinte kilómetros, se evitan los costos adicionales del montaje de torres intermedias de retransmisión.

SISTEMA DE DISTRIBUCION URBANO

A partir del distribuidor general, ubicado en la central, se distribuirán los pares telefónicos hasta cada usuario por medio de una red radial.

En el distribuidor mencionado se conectan todos los pares necesarios, (uno por cada abonado), distribuyéndose por medio de varios ramales tipo troncal construidos por cables multipares analógicos. Cada troncal concentrará una serie de cámaras distribuidoras, conectadas en cascada, ubicadas estratégicamente en cada zona urbana. Dichas cámaras se emplazarán a nivel de terreno, en casillas construidas a fin de contenerlas. La extensión del área de influencia de cada cámara, dependerá de la densidad de abonados de la misma. A partir de cada cámara partirán una serie de multipares hasta los bloques distribuidores a usuarios. Cada block será capaz de contener todos los pares necesarios para abastecer del servicio a una manzana. Estos blocks podrán instalarse, ya sea en el pulmón de manzana como así también sobre las zonas linderas de la misma. El tendido de los cables desde los mencionados blocks hasta los usuarios, será realizado en forma aérea a través de la extensión de la manzana, evitándose todo cruce de ese tipo entre manzanas.

(NOTA: Para mayores detalles del punto 2.2.1 ver Anexo 4)

2.2..f) PRE-FACTIBILIDAD DE ACCESIBILIDAD

Este es uno de los condicionantes esenciales para un nuevo núcleo urbano, en especial si es de la magnitud e importancia del que aquí se propone.

Como se vió en el apartado 2.1.b el predio está muy cerca de los puntos de mejor accesibilidad del corredor norte y quizás de toda la 2da Corona del Conurbano.

Se vió también que uno de los rasgos dominantes del nuevo núcleo tenía que ser su "enganche" con toda la zona (ver Objetivos, 2.2.c) y en tal sentido en la síntesis de las ventajas comparativas del predio -ver matriz, punto 2.1.c- se entendió la existencia de dos fuertes corredores: el Corredor eje ex Ruta 9 y el Corredor Costero, que deben potenciarse, y la posibilidad cierta de mejorar la accesibilidad y la conexidad respectiva dándoles un verdadero rol zonal-regional utilizando sus beneficios para toda la zona.

Las soluciones estudiadas a tal efecto son:

Plano 14

a) ACCESOS VIALES

a.1) principales

Se han detectado dos accesos principales al nuevo núcleo:

I- Una posible autopista o ruta de alta capacidad a construir siguiendo la traza del F.F.C.C.G.B. Mitre, desde Maschwitz hasta el Acceso Norte y el Camino Parque del Buen Ayre. Esta traza, prácticamente disponible en todo su desarrollo aprovechando la franja de propiedad de Ferrocarriles Argentinos, puede dividirse en tres tramos:

* Bancalari-Ruta Provincial 197;

* desde allí hasta su encuentro en Benavídez con la R.P. 27 y, finalmente,

* desde Benavídez hasta el nuevo encuentro en Maschwitz con el Acceso Norte.

En su conjunto, se trata de un "by-pass" que puede resultar muy eficaz para despejar el Acceso Norte en su tramo hasta ahora más conflictivo y por ello podrá constituirse en algo así como la "nueva" Ruta Nacional 9.

Este acceso sería directo a las zonas más densas y centrales del nuevo núcleo, pues de él se desprende el eje diagonal que lleva hasta el Puerto.

Sería también una posibilidad única para vincular el Oeste del Conurbano con el frente fluvial, hasta ahora sin enlaces eficaces.

II- El mejoramiento del Acceso por el "corredor costero", que puede lograrse por dos medios: prolongando el ramal Tigre del Acceso Norte, solución contemplada por Vialidad Nacional; o mejorando y ensanchando la actual R.P. 27, mediante un enlace o "by-pass" con el ramal Tigre antes de entrar en la zona urbana de Rincón de Milberg.

a.2) secundarios

Se han estudiado varios accesos secundarios, con el fin de conectar sistemáticamente todos los bordes del nuevo núcleo con los asentamientos en su entorno:

* calles conectoras con la R.P. 27 en su tramo N.E. y otras tantas con el N.O.

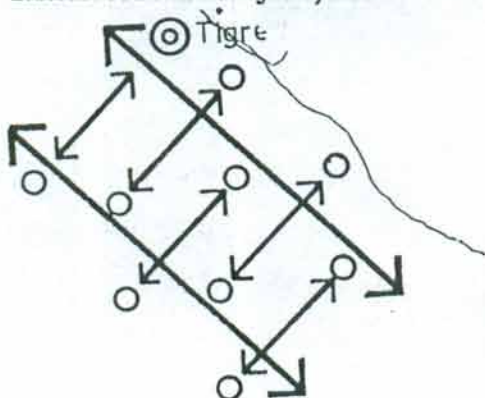
* 2 calles conectoras principales con Benavídez

* 1 conectora con el barrio Las Tunas

* 2 conectoras con Gral. Pacheco.

Gráfico 28

Estructura de movilidad: Regional y local



b) ACCESOS FERROVIARIOS

Se propone una nueva estación ferroviaria entre las de Gral. Pacheco y Benavídez, y el mejoramiento en el servicio de ese ramal del F.F.C.C.G.B. Mitre, electrificándolo desde San Martín hasta aquí, y aumentando su frecuencia. La estación está prevista en el nacimiento del eje diagonal que atraviesa toda la ciudad, y por lo tanto se constituirá en un centro de transbordo para más de 200.000 habitantes y usuarios potenciales del entorno; y, considera en otra escala, un posible "nodo intercambiador" o "centro de trasbordo" regional para el corredor de la nueva Ruta 9.

c) ACCESOS FLUVIALES

Ya se insistió en el rol que frente a un relanzamiento del Delta, en lo socio-económico y recreativo, tiene el nuevo núcleo y en especial su Puerto. En tal sentido es necesario asignarle al mismo una ancha base funcional, no sólo como amarra de barcos deportivos, sino de turismo y de transporte de pasajeros con todo el Delta y la costa uruguaya. Asimismo, es pensable un transporte de media velocidad con Buenos Aires y La Plata, que podría ser una alternativa razonable al transporte vial (como vimos en el plano 9).

d) ACCESOS AEREOS

El nuevo núcleo, tanto por sus funciones productivas, científicas, culturales como turísticas, requerirá la posibilidad de enlaces aéreos eficaces con las terminales de Ezeiza y Aeroparque.

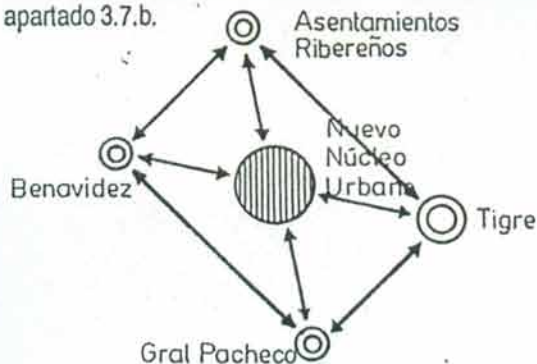
Se han analizado dos alternativas:

* utilizar los vecinos aeródromos de San Fernando y Don Torcuato, contándose para ello con un servicio rápido de minibuses;

* construir un helipuerto comercial y desde allí conectar con las terminales aéreas mencionadas.

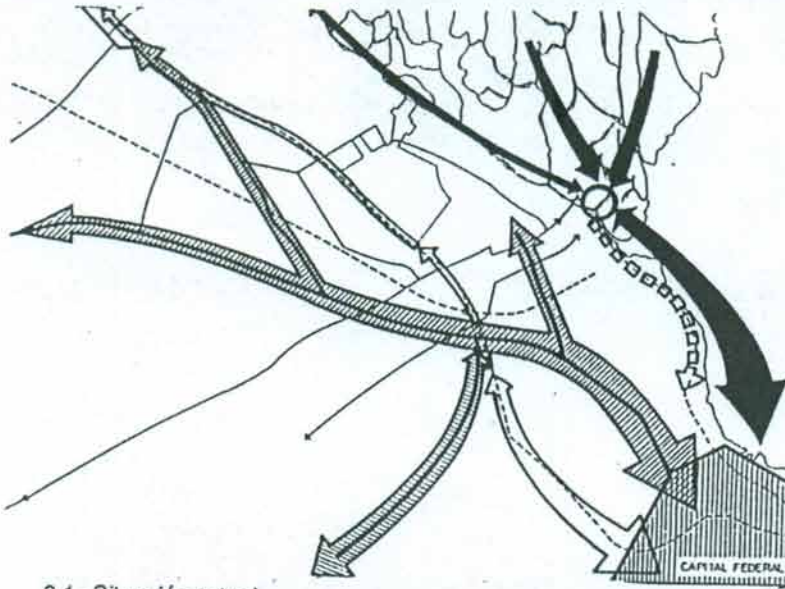
En síntesis, el conjunto de accesos podrán modificar totalmente la accesibilidad del área (Grát. 28 y 29) transformándola de sus conflictos y bloqueos de movilidad actual en un sistema fluido y abierto, bien conectado con una trama regional más abierta y equilibrada (no convergente únicamente a Buenos Aires) y bien tramada en su propia interconexidad y fluidez de movilidad interna.

Lógicamente, estos logros deberán distribuirse en el tiempo, no siendo imprescindibles todos en un inicio. Este tema será analizado en detalle en el apartado 3.7.b.

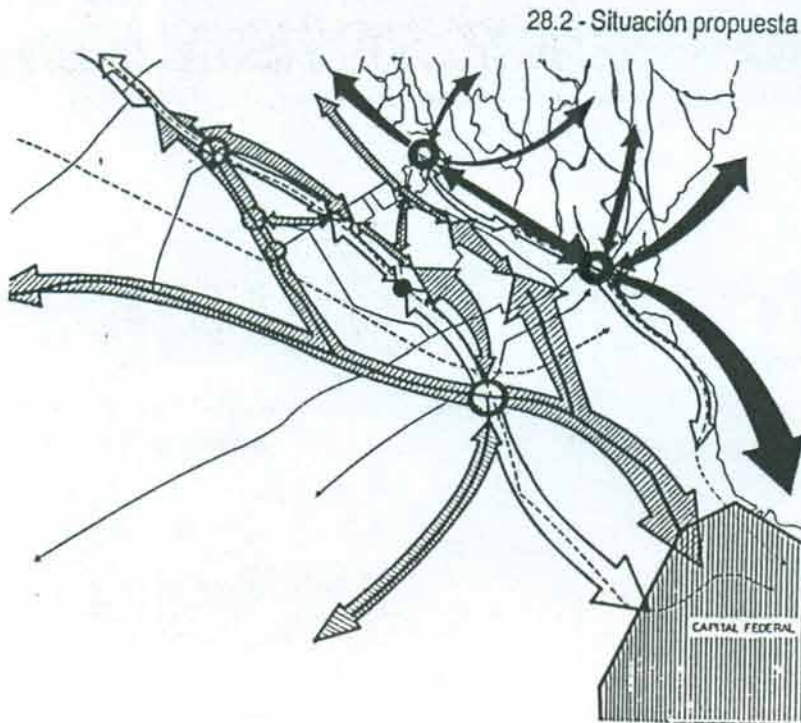


EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

Gráfico 29
Esquema de movilidad



9.1 - Situación actual



28.2 - Situación propuesta

En los gráficos se ilustra el sistema actual de movilidad, donde no sólo el terreno en cuestión sino toda el área del Partido de Tigre aparecen altamente marginadas; desconectadas entre sí y con el resto del Gran Buenos Aires, situación que se transformará según el Proyecto, cuyos avances serían:

1- Corredor vial alternativo a los ya saturados Acceso Norte y RN n°9.

2- Corredor costero RP n°27.

3- Corredor ferroviario.

Nota: Se ha considerado también una probable extensión del tren del "Bajo" (en estos momentos en proceso de licitación), hasta el Nuevo Puerto.

4- Alta inter-conexión con el Oeste metropolitano.

5- Alta inter-conexión con (y entre) las distintas localidades aledañas.

6- Mejores enlaces fluviales con el Delta

7- Un eje estructurador interno que asimismo sirve de interconexión de toda el área y su zona

REFERENCIAS

- ⇒ Ejes viales troncales
- ⇒ Ejes ferroviarios principales
- ➔ Flujos fluviales principales

- Ejes viales zonales
- Puertos fluviales principales
- Nodos viales principales
- Nueva estación de FFCC

Capítulo 3

PLAN DIRECTOR

- 3.1 - Descripción General y Estructura Urbana
- 3.2 - Criterios de producción
- 3.3 - Normas sobre Uso, Ocupación, Subdivisión y Edificación
- 3.4 - Espacios Públicos a Ceder y su Aporte Zonal
- 3.5 - Saneamiento Hidráulico
- 3.6 - Red Primaria de Servicios Públicos
- 3.7 - El Emprendimiento y su Desarrollo en el Tiempo
- 3.8 - Efectos del Emprendimiento

3.1- DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTRUCTURA URBANA

El Plan Director que se describirá a continuación es el resultado urbanístico, adecuado a los requisitos de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Prov. de Buenos Aires, de los Objetivos y criterios definidos en el Capítulo 2.

Se concibe al Plan Director como el instrumento de actuación urbanística que regulará el desarrollo del nuevo núcleo urbano en el proceso de su crecimiento. En otras palabras, en el Plan Director va a quedar definida la estructura urbana y su entronque físico y funcional con la zona y la región; es, por ende, la regla de juego para la materialización del rol asignado al nuevo núcleo (de acuerdo a los campos de actuación y el programa señalados en el apartado 2.2.c).

Esa estructura debe ser tan firme y efectiva como para resguardar el rol fijado a través de un amplio arco de tiempo (largo plazo), pero debe permitir la adaptabilidad de sus partes constitutivas a través de su concreción (corto y medio plazo).

Es este el concepto de sistema urbano que modernamente exige el desarrollo de acciones tan probabilísticas como el construir ciudad, donde el cambio de las necesidades y aspiraciones sociales, económicas y culturales debe tener la imprescindible cabida.

Por ello se asume su desarrollo en el tiempo como un proceso, que la misma Ley 8912, que sirve como norma jurídica fundamental para este tipo de acciones, prevee en el concepto de planes particularizados (tema que se retomará en los puntos 3.3.c y 3.7).

En resumidas cuentas (y sin perjuicio de ver con más detalle estos presupuestos en el Anexo 6, Aspectos institucionales y normativos) se ha trabajado el Plan Director para dar respuesta a dos reglas de juego fundamentales:

- * La estructura urbana, con sus funciones principales y su tejido espacial.
- * Las áreas específicas y su materialización según los respectivos planes particularizados y sus habilitaciones.

Planos
15 y 16

¿Cuál es la estructura urbana propuesta?

Podemos clasificarla y describirla según tres niveles:

3.1.a - SISTEMA GENERAL

El sistema general está formado por: (Gráf.30)

- * El eje troncal Gral. Pacheco - Puerto, que estructura linealmente y confiere unidad a todo el emprendimiento.
- * La gran zona de área verde y los lagos centrales, que organiza el predio en dos lados o corredores urbanos.
- * La serie de arcos de círculo que definen el área central urbana como partes articuladas y comple-

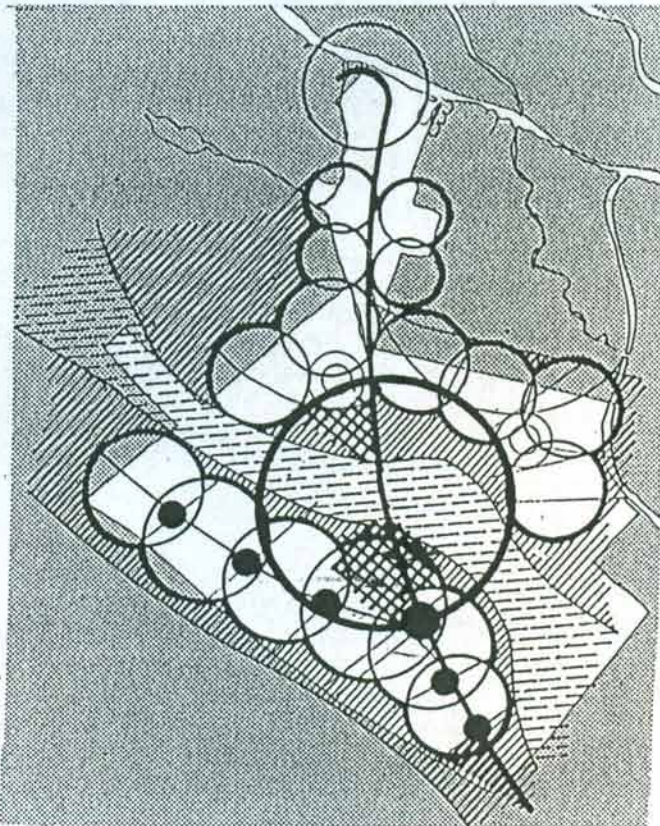


Gráfico 30
Estructura urbana

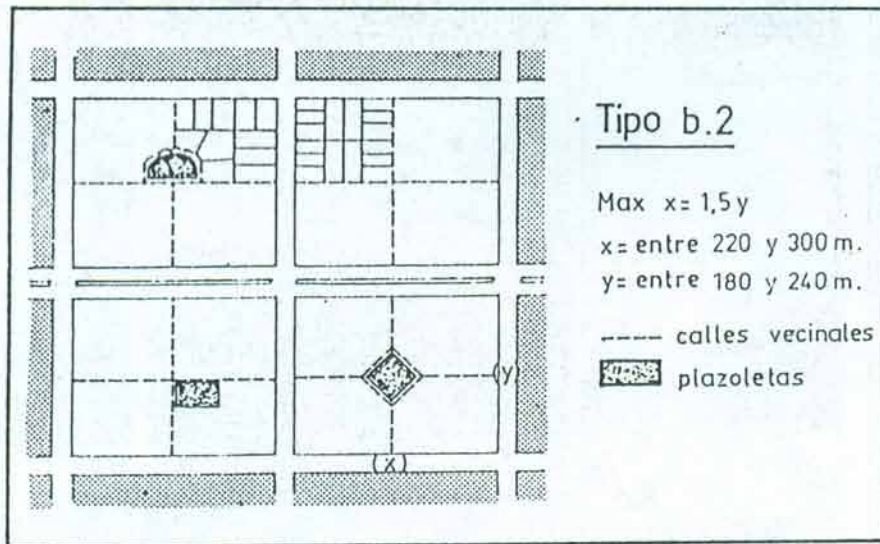
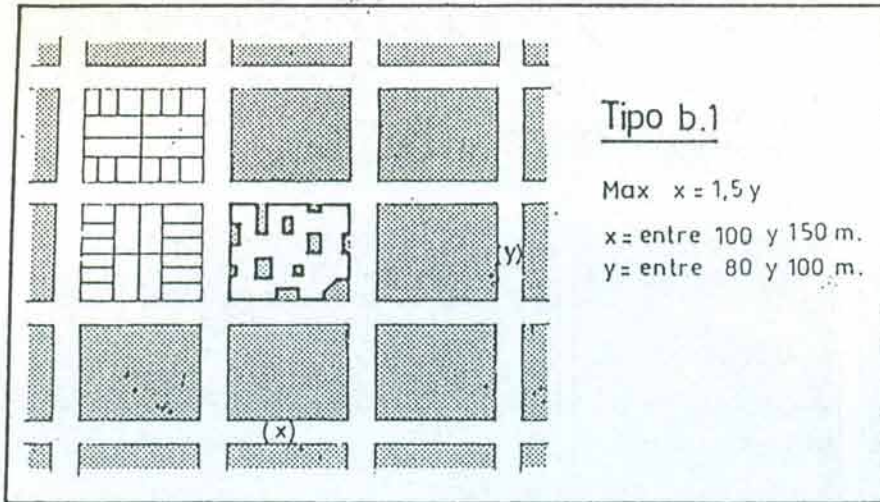
mentarias de los dos corredores mencionados.

- * Las avenidas principales que estructuran linealmente cada área o sector principal de cada lado.
- * Las avenidas secundarias que conforman cada módulo urbano o sector barrial.
- * Los bordes verdes y de protección que amortiguan la relación intra y extra-urbana.

Este sistema general es en realidad un conjunto de grandes espacios públicos (espacios de uso social "abierto"), ya sean avenidas, plazas, plazuelas, parques y lagos, donde además se asientan los edificios públicos y otras áreas de interés social general. Por esta razón, el sistema general descrito asegura la forma urbana y la dignidad de sus grandes nodos y demás componentes públicos, permitiendo que en el devenir de su real desarrollo puedan ir variando los sectores y barrios que se acoplan a este sistema y que de él obtienen todo su fundamento.

3.1.b - TEJIDO AMANZANADO o BARRIAL

Corresponde a la forma urbana particularizada, de cada sector o barrio, y pueden distinguirse: (Gráf. 31)



b.1.) Tejido tipo cuadrícula, en las áreas centrales urbanas, o sea, dentro de los arcos de círculo, y como contrapunto geométrico de éstos.

b.2) Tejido de supermanzanas, en las áreas residenciales tanto de media como de baja densidad, o sea, a lo largo de las avenidas y calles principales.

b.3) Tejido de borde, o situaciones espaciales propuestas para ordenar el tejido amanzanado a los accidentes construídos o geográficos de cada borde (cursos de agua, límites de terreno, entronque con trazados pre-existentes, etc.)

Estos tejidos merecen algunas aclaraciones.

Para el tipo b.1, su adopción se justifica para garantizar al nuevo núcleo en sus áreas más centrales una forma urbana referenciable, reconocible y, al mismo tiempo, eficaz, que atrajera de entrada un tipo de vida urbana con identidad.

Para el tipo b.2, se trata de una solución moderna, que persigue por un lado menos fricciones por distancia entre cruces vehiculares, y por otro mayor libertad en la resolución de diseño y de uso de cada bloque de dos o más unidades; en este caso se deberán respetar todos los requisitos que marca el código de uso y ocupación del suelo por zonas (ver 3.3) y se respetará también la existencia de una cruz vial interna cuyo requisito es ser pasante y nacer de las medianas de cada tramo de calle.

Para el tipo b.3, finalmente, se trata de reconocer los bordes (ecotono o interfase física entre dos o más áreas) y su decisiva importancia para definir, separar, articular y/o caracterizar (tanto hacia adentro como hacia afuera) toda estructura urbana; demasiado poco se han previsto los bordes urbanos en ciudades actuales y demasiados son los problemas de marginalidad, subocupación, contaminación, antieconomía y falta de calidad que ello provoca.

El tejido amanzanado deberá ser ajustado mediante los planes particulares ante cada sector que se habilite, previéndose que sea posible, ante cada sector encarado, un margen de libertad de diseño y ajustes programáticos para mejorar su resultado, siempre y cuando se respete la estructura prevista

para el Plan y a la cual cada tejido debe referirse. Para mayores datos en este aspecto ver las planillas por distrito (punto 3.3.d).

3.1.c - TEJIDO PARCELARIO

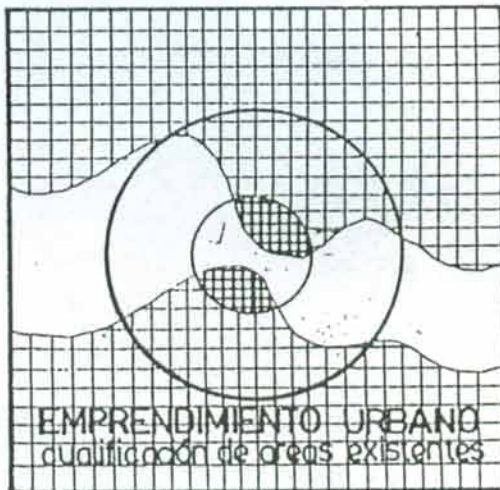
Es una resultante interior o endógena del tejido amanzanado, y de éste, en su compatibilidad con la forma urbana general.

Será objeto específico del apartado 3.3.d, pero puede anticiparse que al amanzanamiento tipo b.1 corresponden parcelas para edificación compacta; para el b.2, parcelas amplias y variables según cada supermanzana; para el b.3, parcelas amplias, de manera de generar bloques aislados y esbeltos (tipo torres) que aseguren la permeabilidad de esa primera fila de manzanas y lleven el verde hasta la segunda fila.

En síntesis, se trata de una estructura urbana compleja y articulada, nada esquemática, pues se descrea del plan urbano abstracto, esquemático, modelo, que en general nunca funcionó, a través de muchas centurias de pruebas poco exitosas. Por otro lado, existe en este caso un dato poderoso de la realidad: no se trata aquí de crear una ciudad "ex-novo", en una tabla rasa; el contexto ejerce fuertes reclamos de conexidad, articulación, recuperación y apoyo, por lo cuál es este un esfuerzo de rearticulación y reestructuración de lo existente antes que un modelo ideal.

Consecuencia de esa postura ha sido una innovación que creemos puede postularse como un anti-modelo, o sea, como una alternativa socio-ambiental remarcable para la recualificación de extensos territorios ya urbanizados o en proceso de urbanización en particular en zonas conurbadas de grandes áreas metropolitanas: la ciudad cuyo centro es su matriz verde.

En otras palabras, un patrón o sistema de intervención consistente en retejer, consolidar y completar zonas existentes (en zonas periurbanas en proceso de expansión) mediante la formación de espacios abiertos como elemento estructurador de la vida del nuevo núcleo.



3.2 - CRITERIOS DE PRODUCCION

Plano 17

La estructura descrita fue el resultado también de la búsqueda afanosa de criterios de producción realistas del nuevo núcleo. ¿Cómo se produce una ciudad? ¿Sabemos verdaderamente algo sobre ello? ¿Cómo hacer para producir una ciudad, real, histórica, consensuada?

Con la mira en dar respuestas fehacientes a estas preguntas, se formuló un criterio o proceso de producción que diera cabida a tres prerequisites:

I La mayor certeza de que se resguardarán los criterios básicos que dieron lugar a la creación. De allí que se haya definido a-priori un sistema general (ver 3.1.a) o estructura urbana, que es aquella que se expresa en el Plano 17 y que se materializa en buena medida por la trama vial.

II Un margen amplio de control sobre el tejido amanzanado o barrial, que en las zonas más densas y urbanas será inamovible y que se irá flexibilizando a posibles variantes y opciones a medida que disminuya la densidad y aumente el tejido tipo ciudad-jardín.

III Una amplia libertad de cambio del tejido parcelario, en el caso que se produzcan macizos de 1 ha o más, y en especial en las zonas residenciales de baja densidad.

Todos estos son patrones de subdivisión y ocupación cuya finalidad es permitir que en la producción del nuevo núcleo puedan intervenir:

*grupos urbanizadores (que en el cap.4.2 se describen como "grupo propietario", "grupo promotor", "grupos urbanizadores", "grupos constructo-

res" e "inversores") que habilitando módulos completos como señala el Plano 17 tendrán acceso a las flexibilidades tipo II o III, de manera de estimular su creatividad y adecuación al momento en que el módulo efectivamente se construya. (Gráf.37, punto 3.7)

* propietarios singulares, en una producción por parcela o grupos de éstas, que garantiza la democracia del proceso, en oposición a las ciudades dirigistas que sólo permiten la producción colectivista y monopólica.

En síntesis, el nuevo núcleo podrá ser producido diacrónicamente (como vive una ciudad) y participativamente, con la concatenación y complementariedad entre los siguientes niveles:

* módulo de urbanización: el conjunto territorial rodeado de trama circulatoria principal y secundaria.

* macizo: unidad rodeada por calles y espacios públicos no designadas catastralmente como manzana, y que será la máxima unidad de subdivisión.

* manzana: unidad rodeada por calles y espacios públicos, designada catastralmente como tal y que será la máxima unidad de parcela.

* parcela: unidad de subdivisión mínima.

En el próximo apartado se definirán y se verán en detalle los criterios señalados; sin perjuicio de lo cual cabe precisar los dos momentos en que se podrá producir la ciudad según sus distintos niveles:

Momentos	Unidades mínimas de producción			
	Módulo de urbanización	Macizo	Manzana	Parcela
A) Urbanización (infraestructura)	sí (habilitación sólo por módulo total)	—	—	—
B) Edificación	—	por régimen de P.H. (en unidades máximas de una manzana) *	Máxima unidad parcelaria	Mínima unidad parcelaria

* Nota: en UR2 se premia las intervenciones por unidades de cuatro manzanas



3.3 - NORMAS SOBRE USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EDIFICACION

En este apartado se enunciará la clasificación por Zonas y Distritos, sus indicadores urbanísticos y rendimientos generales y otros criterios específicos.

Sin perjuicio de lo cual, se deja aclarado que los mismos se organizan en la forma de una Ordenanza Especial, cuya propuesta se puede consultar en el Anexo 6, y que de ser aprobado este Plan Director, deberá ser objeto de tratamiento por el Municipio de Tigre para pasar a integrar el Plan Regulador vigente.

vida urbana a ese lado del núcleo. Contiene los Distritos:

UR.3.1: el barrio

UR.3.2: sus manzanas de borde sobre el Lago Norte

UR.3.3: tres manzanas de forma especial sobre el frente del Parque Urbano

Zona UR.4: Es el sector residencial de baja densidad que conforma genéricamente el corredor residencial-recreativo. Está formado por los Distritos:

UR.4.1: el más amplio, con características de barrio tipo ciudad-jardín

UR.4.2: dos sectores de forma especial, con uso dominante residencial-recreativo con frente continuo de amarras sobre las marinas Norte y Sur

UR.4.3: un amplio sector de parcelas con amarras sobre las marinas 1 a 4 y sobre el Puerto Deportivo-Recreativo localizado sobre el Parque Urbano 5, de amplia libertad de parcelamiento en sus macizos de urbanización, que incluye trazados de marinas de acuerdo al Plan Particularizado Global para el Distrito o para cada macizo

UR.4.4: cinco sectores con usos dominantes residencial-institucional que sirven de apoyo funcional a los Distritos de la Zona.

UR.4.M: tres sectores de apoyo urbano, con actividades mixtas: 4.M propiamente dicho y dos sectores 4.M.a (vinculados también al apoyo rutero y como amortiguadores entre las respectivas rutas y el área residencial)

A estas Zonas urbanas residenciales, se agregan:

Zona P.U: Parque Urbano, de uso dominante esparcimiento, que funciona como pulmón verde y de uso recreativo de umbral diario y semanal, además de ámbito adecuado para algunos equipamientos culturales y educativos de interés general, y que incluye los siguientes Distritos:

P.U.1: el sector vinculado al centro urbano (UR.1) y al Centro Cívico (u.e.8)

P.U.2: el sector vinculado a la zona tipo ciudad-jardín (UR.3 y UR.4)

P.U.3, 4 y 5: el sector vinculado a la zona de marinas y puerto deportivo-recreativo.

Zona P.R: Parque Regional, de uso dominante esparcimiento, de umbral de uso semanal-ocasional, que se ofrece no sólo a los futuros residentes del nuevo núcleo sino a cientos de miles de necesitados habitantes del Corredor Norte metropolitano, donde no existe (excepto los cursos de agua del Delta) otra oferta semejante. (ver punto 3.4.b.)

La Zona P.R. incluye los siguientes Distritos:

P.R.1: el Lago Norte, surgido como consecuencia de la necesidad de cantera para defensas hi-

3.3.a - CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

Plano 18

La concepción urbanística del nuevo núcleo urbano propuesto se adscribe lógicamente a la clasificación del territorio que la Ley 8912 ha sistematizado.

En tal sentido, en un núcleo de estas características se pueden subdividir dos tipos de territorios: Área Urbana y Área Complementaria. A su vez, éstas se clasifican en Zonas según Usos, y dentro de éstas en Distritos de acuerdo a las diferentes condiciones de subdivisión, ocupación y uso del suelo.

3.3.a.1) AREA URBANA

Se trata del área que apoya las zonas residenciales, recreativas, industriales y de usos especiales, de acuerdo a la definición contenida en el Art.6º del Título II, Cap. II de la Ley mencionada: "destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles".

Es en síntesis el área que concentra la vida urbana propiamente dicha, y para ese fin se ha articulado en:

Zona UR.1: Es la zona central de mayor densidad, el corazón de la ciudad, y contiene los siguientes Distritos:

UR.1.1: el más característico

UR.1.2: las manzanas de borde sobre el Parque Urbano

UR.1.C: de uso dominante también comercial e institucional

Zona UR.2: Es el complemento de la zona central, sus barrios propiamente dichos, de media densidad, y contiene los Distritos:

UR.2.1: los barrios

UR.2.2: las manzanas de borde sobre el Parque Urbano

UR.2.M: las manzanas de uso mixto o de apoyo

Zona UR.3: Es un pequeño sector urbano de media densidad, enclavado del lado del corredor residencial-recreativo, para otorgar mayor vigor de

dráulicas y vinculación del terreno, pero que se ha planificado para ofrecer un extraordinario servicio recreativo-deportivo y un reservorio natural de inédita magnitud en la zona.

P.R.2: el Lago Sur (de semejantes condiciones)

P.R.3: la ribera pública del Lago Norte, una atractiva superficie costera parqueada, frente al área urbana central

P.R.4: idem P.R.3, en la ribera del Lago Sur

P.R.5: sector de ribera privada en el Lago Norte, para concesiones a clubes y otras instituciones culturales, deportivas y recreativas

P.R.6: idem P.R.5 en el Lago Sur

Zona P.T.: "Parque Tecnológico", sector especialmente equipado y parcelado destinado a usos científico-tecnológico innovadores (incubadores de empresas, etc.), estimulando la conjunción de empresas y universidad o centros de investigación.

Zona u.e.: Zonas para distintos Usos Especiales, cuyos Distritos son:

u.e.1: Centro de Transbordo (Terminal de Omnibus de larga, media y corta distancia; Estación Ferroviaria y playa de contenedores; Mercado Mayorista y Minorista).

u.e.2: Planta transformadora de energía eléctrica.

u.e.4: Planta de tratamiento de residuos cloacales Nº 1.

u.e.5: Planta potabilizadora de agua potable.

u.e.6: Puerto comercial y deportivo.

u.e.7: Centro de Compras.

u.e.8: Centro Cívico.

u.e.10: Restricción de dominio.

3.3.a.2 - AREAS COMPLEMENTARIAS

El nuevo núcleo, en su corredor central verde o ecológico agrega a la Zona Parque Regional (P.R.) algunos usos compatibles con la bajísima densidad y el cuidado debido de los recursos naturales. Estos son:

Zona P.A.: Zona complementaria industrial e institucional, denominada "Parque de Actividades" por permitirse en ella usos empresarios limpios (industrias livianas no contaminantes, laboratorios, compañías consultoras, etc.) y otros usos consumidores de amplios espacios, tales como colegios, clubes, museos, etc.

Esta zona P.A. se compone en dos Distritos:

P.A.1: cercano al Lago Sur

P.A.2: cercano al Lago Norte

Zona u.e.: Otros usos especiales ligados por su localización al área complementaria, a saber:

u.e.3: Planta de tratamiento de líquidos cloacales Nº 2

u.e.9: Cementerio-Parque.

Zona P.R.: zona complementaria del Parque Regional de uso recreativo residencial.

P.R.7: Club de Campo con uso de campo de golf y residencias.

3.3.b - INDICADORES URBANISTICOS Y RENDIMIENTOS GENERALES

Se han analizado largamente los indicadores urbanísticos a utilizar para definir los criterios de subdivisión, ocupación y edificación en el nuevo núcleo.

Se entienden por indicadores urbanísticos (ver Anexo 6):

* F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo

* F.O.T.: Factor de Ocupación Total

* Densidad

* Superficie Bruta: (la total del Distrito)

* Superficie neta: (el total menos la trama viaria, las áreas verdes vecinales públicas y las áreas para el equipamiento público)

* Población: el resultado potencial de multiplicar la densidad permitida por la superficie neta.

Se adoptaron en la propuesta los siguientes criterios:

3.3.b.1- F.O.S.

A partir del máximo permitido por la Ley 8912, (0,6, o sea el 60% de cada parcela) se utilizaron ese máximo para los Distritos urbanos centrales y los mixtos; y luego un valor mucho menor (0,3 o 0,4) para los Distritos de torres o de edificación tipo ciudad-jardín. En otras palabras, se pretende una ciudad con grandes superficies de suelo privado libre (más higiénica y ecológica) sin perjuicio de lograr imágenes y situaciones de ciudad consolidada en las áreas más densas, mediante alineamientos parciales de fachadas y bloques edilicios regulares.

3.3.b.2 - F.O.T

Tomando en consideración los F.O.T. máximos permitidos por la ley 8912 (2,5 por los Distritos residenciales y 3 para los comerciales, administrativos y análogos) se definieron valores en el límite o cercanos a él sólo en el Distrito urbano central (UR.1). Para el resto, los valores bajan a la mitad aproximadamente en las zonas residenciales tipo "barrio" (UR.2 y UR.3) y a sólo 1/5 del máximo en la zona tipo "ciudad-jardín" (UR.4).

Se trata de lograr una vida y una percepción de alta urbanidad en los distritos centrales (consiguiendo así una imagen de ciudad tradicional) y por el contrario, un clima y una vida de alta tranquilidad barrial y residencial en el resto.

3.3.b.3 - DENSIDAD

De acuerdo a los máximos de densidad poblacional neta que determina el art.37 de la ley 8912 para zonas urbanas totalmente dotadas de servicios como este caso, (ver punto 3.6 y 4.3.d) (1000 hab/ha en distritos residenciales y 2.000 en comerciales e institucionales) se elaboró una estrategia convergente con la planteada en b.1 y b.2. Concretamente

se manejó el máximo en la zona central (UR.1), bajándose a una media de 300 a 600 hab/ha en las zonas "barriales" (UR.2 y UR.3) y a sólo 75 hab/ha en la gran parte de la zona tipo "ciudad-jardín" (UR.4).

El resultado del manejo de criterios descripto se puede leer en la siguiente planilla de síntesis (ver para más datos gráf. 32, la Planilla General de Cálculo y Rendimiento, que se adjunta).

AREA URBANA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD hab/ha(1)	SUP.BRUTA ha	SUP.NETA ha	POBLACION p/distrito	POBLACION p/zona
U.R.1.1	0,6	2,4	1000	45,3	21,70	21.700	
U.R.1.2	0,3	2,4	1000	24,4	12,40	12.400	
U.R.1.C	0,6	3	1000	18,5	8,70	8.700	42.800
U.R.2.1	0,6	1,4	600	221,8	121,00	72.600	
U.R.2.2	0,3	1,4	600	39,30	20,40	12.240	
U.R.2.M	0,6	1,4	500	54,10	25,30	12.650	97.940
U.R.3.1	0,4	1	300	30,70	19,65	5.895	
U.R.3.2	0,3	1,3	500	13,00	9,20	4.600	
U.R.3.3	0,3	1	500	5,50	2,80	1.400	11.895
U.R.4.1	0,3	0,5	75	93,60	68,30	5.122	
U.R.4.2	0,3	1	300	26,00	6,60	1.980	
U.R.4.3	0,3	0,5	75	56,00	43,90	3.293	
U.R.4.4	0,4	0,5	75	39,50	20,70	1.553	
U.R.4.M	0,6	0,65	100	27,50	20,60	1.545	
U.R.4.Ma)	0,6	0,65	100	20,80	11,90	892	14.385
SUBTOTAL				716,00	413,15		166.570
P.T.	0,3	1		38,90	34,80		
P.U.				69,60	53,30		
P.R.				269,20	260,30		
u.e urbanos				59,20	26,80		
TOTALES AREA URBANA				1.152,90	788,35(68,4%)		166.570

DENSIDAD BRUTA PROMEDIO 144,25hab/ha

(1) Se indican las densidades nocturnas

(2) Sólo los usos especiales ubicados dentro del área urbana

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD hab/ha(1)	SUP.BRUTA ha	SUP.NETA ha
P.A	0,1	0,3	60	239	230,6
u.e.complementarios				68,1	68,1
P.R.7 - Club de campo				111	108,8
TOTAL AREA COMPLEMENTARIA				418,1	407,5

(1) Se indican densidades para usos industriales

Sin perjuicio de analizar con más detalle estos datos (*Gráf. 32 y Planilla General de Cálculo y Rendimientos*) saltan a la vista algunas conclusiones fundamentales del proyecto propuesto:

* Se alcanza una población total (densidad nocturna) de 166.570 hab., con lo cual la densidad nocturna es de 144,48 hab./ha, por debajo del límite admitido por la Ley 8912, de 150 hab./ha.

* Se alcanza sin embargo una densidad neta promedio de 413.7 hab/ha, en la búsqueda de la necesaria rentabilidad de los servicios públicos para hacerlos económicamente sostenibles y asimismo de una vida asociada de reales condiciones urbanas.

* Se ceden 50,07 has. como reserva de uso público, a razón de 3 m²/hab. según lo definido por la ley en el mencionado art. 56.

* Se ceden 37,40 has. como reserva de uso público, a razón de 2.19 m²/hab. muy cercana al estándar definido por la ley en el mencionado art. 56.

Caben sin embargo algunas aclaraciones.

La primera se refiere al por qué del exceso de áreas verdes. Sin perjuicio de lo que se detallará en el apartado 3.4.d), se entiende que un nuevo núcleo urbano en el área metropolitana debe constituirse (como ya se explicó en 3.1) con una fuerte matriz verde, para la calidad de vida, el tiempo-ocio y la preservación ecológica.

La segunda se refiere en cambio al estándar de 3 m²/hab de reserva de uso público. Será el M.C.P. (Ministerio de Obras Públicas de la Prov.) como dice el art. 56 de la Ley, quien determinará si ese estándar es válido para un nuevo núcleo de más de 60.000 hab., pero este proyecto de Plan Director entiende correcta su aprobación con este estándar (ver 3.4.c) por cuanto a mayor población se produce el efecto de aglomeración y la oferta de escala.

Por último, otra aclaración esencial se relaciona con los toques de FOT y densidad previstos. Es cierto que con ellos hoy se llega también al tope de densidad bruta promedio; pero en el proceso real de producción a través del tiempo, bien pudiera suceder que no se alcanzaran las densidades previstas, por vía de englobamientos y usos más dispersos en los distintos módulos de urbanización que se vayan realizando. En este caso, se propone utilizar esos saldos, en los módulos que restan habilitar, ajustando sus indicadores generales sin superar la densidad bruta promedio de todo el emprendimiento ni el FOS y FOT máximos.

En todos los casos, se deberá presentar un plan particularizado demostrando que existen esos remanentes y cómo utilizarlos.

Finalmente, cabe insistir que todos estos criterios y los que siguen se encuentran desarrollados en el Proyecto de Ordenanza Municipal que modificará la actual de "Código de Zonificación" y que se incluye en el Anexo 6 de "Aspectos Institucionales y Normativos". En la misma se han previsto también

una serie de planos de retiros y planillas detallada de usos, que completan la explicación de la propuesta.

3.3.c. - PLANES PARTICULARIZADOS VINCULANTES

Una de las particularidades de este tipo de emprendimientos es la necesidad (por su condición histórica y diacrónica) de ser producido en etapas. En tal carácter, es imposible e incluso inconveniente pretender prefigurar el resultado en forma total e irrevocable.

En el punto 3.7 se desarrollarán en detalle estos criterios, pero el efecto específico de ello en las reglas de juego que fija un Plan Director es la utilización del art. 82 de la ley 8912, de Planes particularizados, "...el instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos".

Se asume que dicha norma permite la necesaria adecuación en el tiempo, mediante un estudio o proyecto específico, pero en la medida que no altere la estructura urbana definida en el punto 3.1 y los criterios de producción definidos en el punto 3.2.

¿Cuáles son las zonas o distritos que necesariamente requieren Plan Particularizado, por sus características peculiares?

*Distrito UR.1.c: Por su alta interrelación con el espacio público peatonal y el FOT especial que demanda.

*Distrito UR.4. 2: Las marinas Norte y Sur, por su fuerte importancia urbano-ecológica.

*Zona P.U.: En general los Parque Urbanos deberán llevar un diseño específico global o por distritos.

*Zona P.R.: Idem P.U. en general

*Distrito Club de Campo de Golf: en especial, por aplicación de la normativa especial en Club de Campo.

*Distrito Parque Tecnológico: que por su característica integral e innovadora exige un proyecto especial.

*Zonas u.e.: Todos los distritos de Usos especiales como su nombre indica exigen proyectos particularizados.

3.3.d. - PLANILLAS DE DETALLE POR DISTRITOS

Los criterios de este Capítulo se desarrollarán a continuación en las planillas o fichas de detalle, una para cada Distrito propuesto, y se sintetizan en la planilla de cálculo y rendimiento (*Gráf. 32*).

En ellas, se han propuesto definiciones hasta el nivel de aquellas normas urbanísticas y edificaciones necesarias para caracterizar el núcleo y cada una de sus partes.

Sin perjuicio de un análisis más detallado, para lo cual se recomienda ver el Anexo 6, Proyecto Ordenanza, con los artículos y demás elementos de explicación, a continuación, se adjuntan las planillas elaboradas a tal efecto:

ZONIFICACION	INDICADORES URBANISTICOS			SUPERFICIES (HAS.)		PARCELAMIENTO		POBLACION		ESPACIOS CIRCULAT.			ESPACIOS LIBRES VECIN.			ESPE- JOS AGUA	EQUIP URB.	HIPOTESIS DE USO *			OBSERVACIONES							
	ZONA	DIST.	FOS	FOT	DENSID.	BRUTA	NETA	LOTE TIPO	SUP. MINIMA	MAXIMA	AVDAS.	CALLES	TOTAL	PLAZA PZTAS	PARQ.			AREA PTONAL	TOTAL	CANT. VIVIEN		CANT. EMPLEOS	POBLACION NOCTURNA					
AREA URBANA	UR 1	1.1	0,6	2,4	1000	45,3	21,7	25x30	750	21.700	2,25	10,2	21,7	0,9	8	4,55	18,45	3,02	3.472	5.208	17.160	* 80% viv. 20% emp. (1c/20m2)						
		1.2	0,3	2,4	1000	24,4	12,4	25x30	750	12.400		7										2.480		12.400	* 100% viv.			
		1.CM	0,6	3	1000	18,5	8,7	22x36	792	8.700				4,9								0,40	1.044	4.150	5.220	* 60% viv. 40% emp. (1c/20m2)		
	UR 2	2.1	0,6	1,4	600	221,8	121	20x30	600	72.600	7,5	55	92,2	6,3	24		39,30	10,70	11.616		58.080	* 30% viv. 70% emp. (1c/20m2)						
		2.2	0,3	1,4	600	39,3	20,4	20x30	600	12.240	4,9	8										2,67	2.448		12.240	* 100% viv.		
		2.M	0,6	1,4	500	54,1	25,3	20x30	600	12.650	12	9,8										2,67	759	12.397	1.795	* 30% viv. 70% emp. (1c/20m2)		
	UR 3	3.1	0,4	1	300	30,7	19,65	15x34	500	5.895	1,65	4,2	11,4	0,7	4		5,40	0,66	1.179		5.895	* 100% viv.						
		3.2	0,3	1,3	500	13	9,2	18x31	550	4.600	2,8	1											920		4.600	* 100% viv.		
		3.3			500	5,5	2,8			1.400	1,4	0,6												196		980	* 70% viv. 30% emp. (1c/20m2)	
	UR 4	4.1	0,3	0,5	75	93,6	68,3	16x38	600	5.122	4,1	19,8	63,7	1,4			6,40				5.122	* 100% viv.						
		4.2	0,3	1	300	26	6,6			1.980	3,6	2,5											9,8	278	990	1.390	* 70% viv. 30% emp. (1c/20m2)	
		4.3	0,3	0,5	75	56	43,9	20x40	800	3.293	2,6	1,8											7,7	659		3.293	* 100% viv.	
4.4		0,4	0,5	75	39,5	20,7	16x38	600	1.553	11,2	3,2											4,7	187	2.070	915	* 60% viv. 40% emp. (1c/20m2)		
4.M		0,6	0,65	75	27,5	20,6	16x38	600	1.545	1,5	5,4												93	4.687	464		* 30% viv. 70% emp. (1c/20m2)	
AREA COMPLEMENTARIA	PA	1	0,1	0,3		149	145						8,4									8.700		* 100% emp. 1 c/50 m2				
		2	0,1	0,3		90	85,6																	5.136		* 100% emp. 1 c/50 m2		
	UE	3				10,5	10,5																					
		4				3,1	3,1																					
		5				9	9																					
		9				30	30																					
		RD				15,5	15,5																					
		PR	7				111	108,8																				
	AREA URBANA	PT	PT	0,3	1	-	38,9	34,8						4,1														
			1				12,5	1,3																				
		UE	2				1	1																				
			6				27	18,1				0,9		3,5														
7						9,2	6,4																					
8						9,5	4,8																					
PU		1				43,2*	39,1					4,1	8,9															
		2				10,8	8,6					0,7		1,5														
		3				7,6	5,7					1,4		0,5														
		4				8	7,3					0,7																
PR		1				117,6	117,6							11,1														
		2				66	66																					
	3				15,6*	14					1,6																	
	4				11*	10,1					0,9																	
	5				30,5	25,1					3,4																	
	6				28,5	19,5					3																	
AREA URBANA	PT	PT	0,3	1	-	38,9	34,8						4,1															
		1				12,5	1,3																					
	UE	2				1	1																					
		6				27	18,1				0,9		3,5															
		7				9,2	6,4																					
		8				9,5	4,8																					
	PU	1				43,2*	39,1					4,1		8,9														
		2				10,8	8,6					0,7	1,5															
		3				7,6	5,7					1,4	0,5															
		4				8	7,3					0,7																
	PR	1				117,6	117,6							11,1														
		2				66	66																					
3					15,6*	14					1,6																	
4					11*	10,1					0,9																	
5					30,5	25,1					3,4																	
6					28,5	19,5					3																	
AREA COMPLEMENTARIA	PA	1	0,1	0,3		149	145						8,4															
		2	0,1	0,3		90	85,6																					
	UE	3				10,5	10,5																					
		4				3,1	3,1																					
		5				9	9																					
		9				30	30																					
		RD				15,5	15,5																					
		PR	7				111	108,8																				
							1.565 Has							*166.920	225							72,05	25,5	50,07	26.760	53.206	132.042	

* Los espacios libres vecinales y el equipamiento se calculó sobre la población máxima, que surge de la densidad máxima por distrito de la Sgg. Neta.

Gráfico 32
Planilla de cálculo y rendimiento

1736



FORO

MENTEN

CAPITULOS

418-14696/91

AREA: Urbana ZONA: U.R.1 DISTRITO: U.R.1.1

USOS

Dominante: Residencial , Comercial

Subdominante:

Complementario: Institucional , Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 2,4

DENS.: 1000 hab/ha

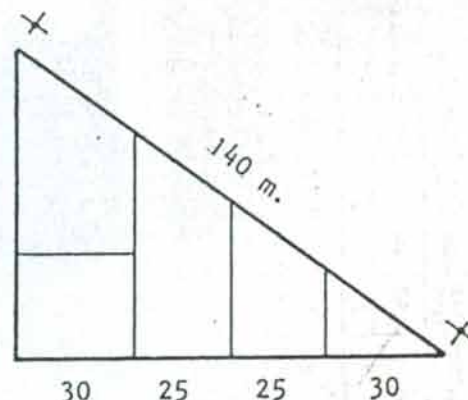
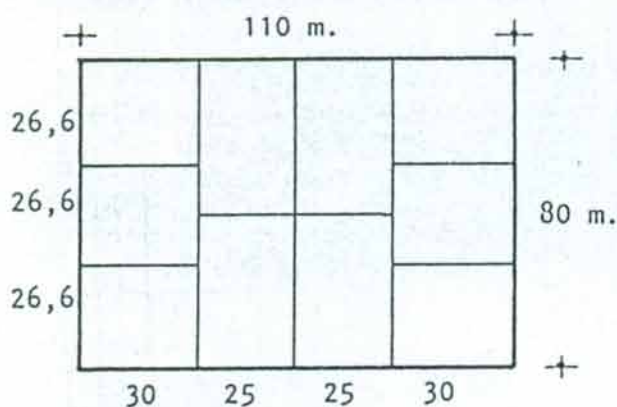
PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 25m

Sup. mín.: 750m²



RETIROS

Frente: *

Fondos: -

Lateral: -

Bilat.: -

Observaciones: * Edificación obligatoria sobre línea municipal (ver art.15 c)

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 8m
Sup. mín.: 100m²

ALTURAS

Plano Fijo: 12m

Plano Límite: 18m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante .Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

sobre diagonal: obligación de construir recova . Ancho mín.: 5m
H.mín.: 3,5m H.máx.: 6m

AREA: Urbana ZONA: U.R.1 DISTRITO: U.R.1.2

USOS

Dominante: Residencial
Subdominante: Comercial
Complementario: Institucional, Sanidad
observaciones: ver planilla anexo 7 ver planilla de usos

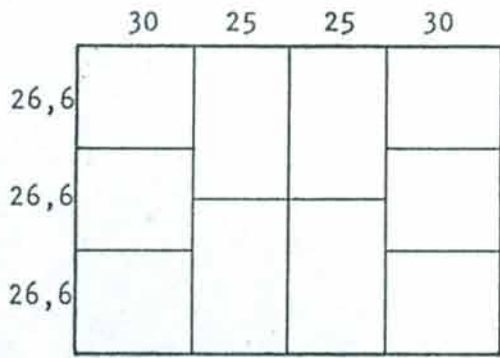
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3 F.O.T.: 2,4 DENS.: 1000 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 25m Sup.min.: 750m²



RETIROS Distrito TORRE
Frente: - Fondo: 6m Lateral: 5m Bilat.: 5m
Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 8m
Sup. mín: 100 m²

ALTURAS
Plano Fijo: 21m Plano Limite: 29m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres
Estacionamientos: 3,5m² por habitante .Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no se parcela rigen idénticos indicadores urbanísticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perímetros una distancia constante de 10m.- Las torres no superarán en ninguna de sus plantas una superficie de 300m², manteniéndose la altura máxima de 29m y en todos los casos su lado menor no será inferior al 75% del lado mayor.

AREA: Urbana

ZONA: U.R.2

DISTRITO: U.R.2.1

USOS

Dominante: Residencial , Comercial*

Subdominante: Comercial

Complementario: Institucional - Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

*sólo se admite el uso dominante comercial en las parcelas frentistas a la av. central (eje).

En el resto del área ,el uso comercial es complementario y no se admiten locales individuales de venta periódica u ocasional, centros comerciales, locales cerrados para espectáculos, bailes o entretenimientos, edificios de administración ni sanidad animal.

Sólo se admiten garages y/o estaciones de servicio en las parcelas frentistas a las avenidas.

INDICADORES URBANISTICOS

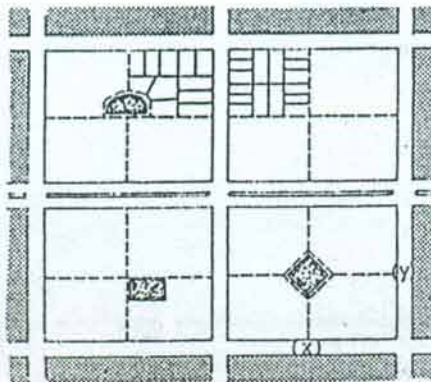
F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,4

DENS.: 600 hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse en manzanas según art.15 b).- La creación y cesión de espacios verdes públicos modifica los indicadores urbanísticos (ver observaciones)

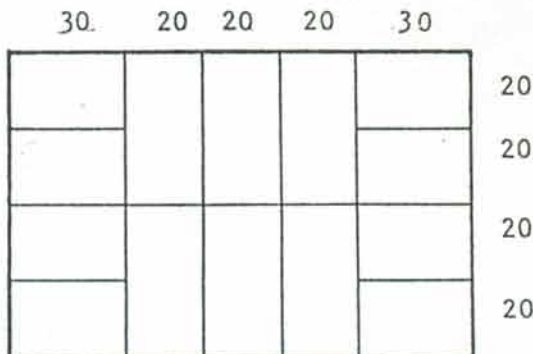


Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 20m

Sup.min.: 600m²



EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

RETIROS

Frente:* Fondo: Lateral: Bilat.:

Observaciones:* Edificación obligatoria sobre línea municipal (ver art.15 c) en los lotes frentistas a la estructura de movilidad primaria y secundaria (ver Anexo 5)

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m.
Sup. mín: 80m²

ALTURAS

Plano Fijo: 7m

Plano Límite: 10m

Lote en esquina: alineando la edificación en el lado menor del lote de la parcela se modifica el plano límite a 13m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante y a nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

- sobre diagonal: obligación de construir recova. Ancho mín.:5m H.mín.:3,5m H.máx.:6m
- La creación y cesión de espacios verdes públicos (superiores a 400 m²) supone la aplicación de los siguientes indicadores urbanísticos

----- Espacio verde a crear -----	----- F.O.T -----	----- DENSIDAD -----
A partir de 400 m ² hasta 600 m ²	1.45	621 hab/ha
de 601 hasta 800 m ²	1.50	642 hab/ha
de 801 hasta 1000 m ²	1.55	664 hab/ha
Más de 1000 m ²	1.60	685 hab/ha



=====
AREA: Urbana ZONA: U.R.2 DISTRITO: U.R.2.2
=====

USOS

Dominante: Residencial
Subdominante: Comercial
Complementario: Institucional, Sanidad
observaciones: ver planilla anexo 7

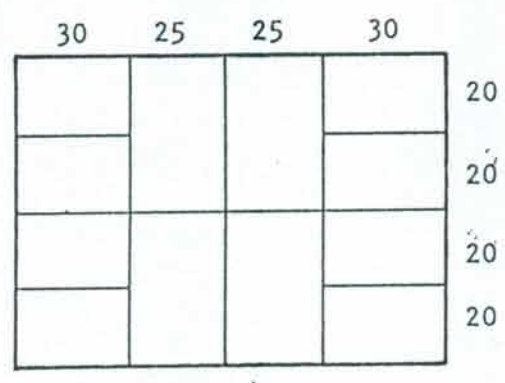
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3 F.O.T.: 1,4 DENS.: 600 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre si o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado minimo: 20m Sup.min.: 600m2



RETIROS Distrito TORRE

Frente: - Fondo: 6m Lateral: 5m Bilat.: 5m
Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia min. e/paramentos: 8m
Sup. min: 80m2

ALTURAS

Plano Fijo: 14m Plano Limite: 20m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres
Estacionamientos: 3,5m2 por habitante. Se admitira como maximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podran construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no se parcela rigen identicos indicadores urbanisticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perimetros una distancia constante de 10m.- Las torres no superaran en ninguna de sus plantas una superficie de 300m2, manteniendose la altura maxima de 20m y en todos los casos su lado menor no sera inferior al 75% del lado mayor.

=====
 AREA: Urbana ZONA: U.R.2 DISTRITO: U.R.2.M
 =====

USOS

Dominante: Mixto Residencial , Comercial , Industrial
 Subdominante:
 Complementario: Institucional , Sanidad
 observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS ver observ. generales*

F.O.S.: 0,6 F.O.T.: 1,4 DENS.: 600 hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse en manzanas según art.15.

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 20 m Sup.mín.: 600m2

	30	25	25	-30
20				
20				
20				
20				

RETIROS *

Frente: * Fondo: 3m Lateral: 5 ** Bilatat.: -

Observaciones: * Los usos comerciales e industriales se retirarán del frente 12m de la L.M. ; retiro de fondo de 3 m como patio auxiliar ; h. máx. local 4,50m.

Sobre la L.M.: edificación en altura de PB y 4 niveles (no más de 120 m2 por planta) apoyada en una medianera.

Es obligatorio tomar una medianera existente con las edificaciones que se contruyan a posteriori.

** para el uso residencial en el volúmen edificado sobre L.M.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m
 Sup. mín: 70m2

ALTURAS

Plano Fijo: 7m Plano Limite: 17m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas:

Estacionamientos: 3,5m2 por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

AREA: Urbana ZONA: U.R.3 DISTRICTO: U.R.3.2

USOS

Dominante: Residencial
Subdominante:
Complementario: Comercial, Institucional
observaciones: ver planilla anexo 7

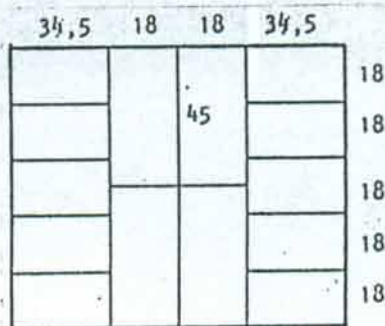
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3 F.O.T.: 1,3 DENS.: 500 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona.

Parcelas: Lado mínimo: 18m Sup. mín.: 550m²



RETIROS Distrito TORRE

Frente: Fondo: 8m Lateral: 4m Bilat.: 4m
Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m
Sup. mín.: 30m²

ALTURAS

Plano Fijo: 12m Plano Límite: 20m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas:

Estacionamientos: 3,5m² por habitante. Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda).

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no se parcela rigen idénticos indicadores urbanísticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perímetros una distancia constante de 8m. Las torres no superarán en ninguna de sus plantas una superficie de 200m², manteniéndose la altura máxima de 20m y en todos los casos su lado menor no será inferior al 75% del lado mayor.



AREA: Urbana

ZONA: U.R.3

DISTRITO: U.R.3.3

USOS

Dominante: Residencial, Comercial, Institucional

Subdominante:

Complementario:

Observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 1

DENS.: 500 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo nº2 y que forma parte integrante del presente artículo

Parcelas: según esquema adjunto

RETIROS

Frente: *

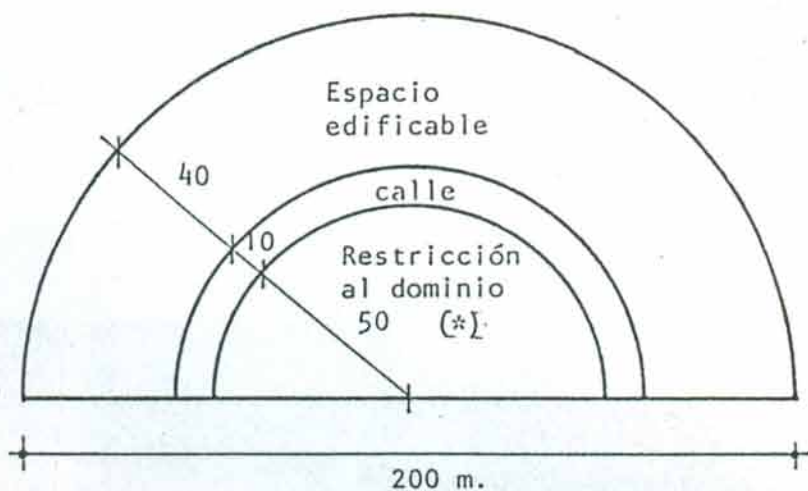
Fondo:

Lateral:

Bilat.:

Observaciones:

* Restricción al dominio para uso como espacio público.
Construcción y mantenimiento a cargo del propietario.



ESPACIO LIBRE URBANO: ventilación e iluminación a frente y contra-frente

ALTURAS

Plano Fijo: 7m

Plano Límite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres. h. máx. cubrera 13m

Estacionamientos: 3,5m² por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Urbana ZONA: U.R.4 DISTRITO: U.R.4.1

USOS

Dominante: Residencial *
Subdominante:
Complementario: Institucional
observaciones: ver planilla anexo 7
* sólo vivienda unifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,30 F.O.T.: 0,5 DENS.: 100 hab/ha

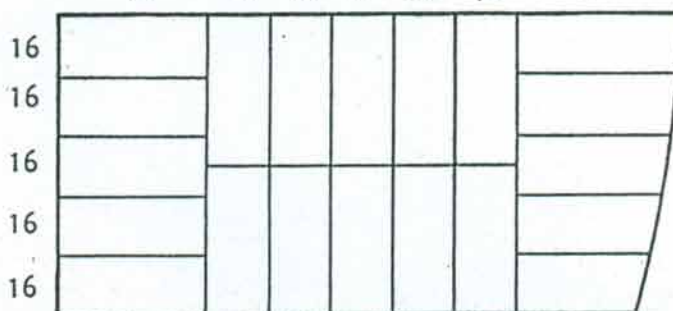
PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse según art.15.-



Parcelas: Lado mínimo: 16m Sup.mín.: 600m²

38 16 16 16 16 16 n



RETIROS

Frente: 5m Fondo: 10m Lateral: 3m Bilat.: 3*

Observaciones: podrán alinearse la edificación sobre los ejes medianeros en un desarrollo no mayor de 6m sobre cada eje.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 5m
Sup. mín: 50m²

ALTURAS

Plano Fijo: Plano Limite: 9m (ver Cubiertas)

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h.max. cumbrera 12m . Pendiente máxima 45% para los faldones principales . Altura máxima de aleros 8,00m
Estacionamientos:

AREA: Urbana

ZONA: U.R.4

DISTRITO: U.R.4.2

DISTRITO CON PLAN PARTICULARIZADO DE REALIZACION NECESARIA

USOS Marinas

Dominante: Residencial

Subdominante: Comercial

Complementario: Institucional

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3

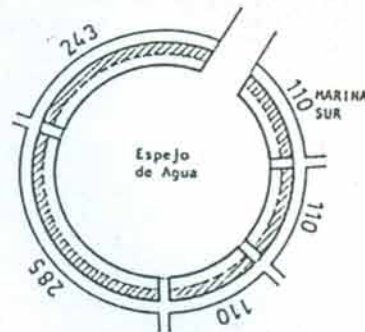
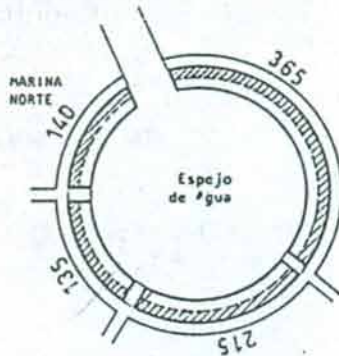
F.O.T.: 1

DENS.: 500 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo ng2 y que forma parte integrante del presente artículo

Parcelas: según esquema adjunto



RETIROS

Frente: *

Fondo: 15m**

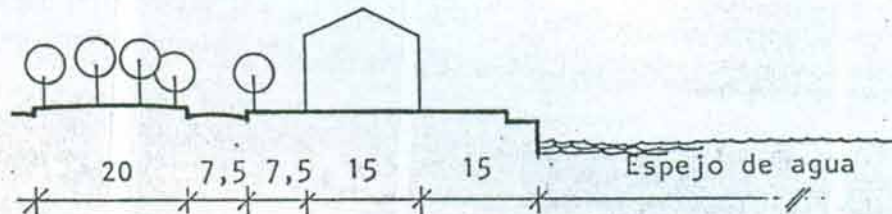
Lateral:

Bilat.:

Observaciones:

* frente sobre calle vehicular: Edificación obligatoria sobre línea municipal (ver art.15 c)

** retiro de fondo de 15m a ceder al dominio público. En ese espacio, obligación de construir, a cargo del urbanizador, una calle peatonal según plan particularizado. El mantenimiento de la misma queda a cargo del propietario de la parcela.



ESPACIO LIBRE URBANO: ventilación e iluminación a frente y contrafrente

ALTURAS

Plano Fijo: 7m

Plano Limite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres. h.máx cumbrera 13m

Estacionamientos: 3,5m² por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

AREA: Urbana

ZONA: U.R.4

DISTRITO: U.R.4.4

USOS

Dominante: Residencial - Institucional

Subdominante:

Complementario: Comercial

observaciones: ver planilla anexo 7 sólo vivienda unifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,40

F.O.T.: 0,50

DENS.Resid.: 75 hab/ha

DENS Instit.: 200hab/ha

PARCELAMIENTO

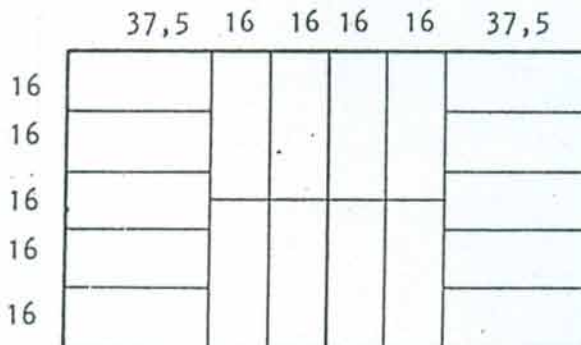
Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse según art.15.-

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 16m

Sup.min.: 600m²



RETIROS

Frente: 3m *

Fondo: 6m

Lateral: 5m

Bilat.: *

Observaciones: podrán alinearse la edificación sobre los ejes medianeros en un desarrollo no mayor de 6m sobre cada eje.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 5m

Sup. mín: 50m²

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Limite: 9m (ver Cubiertas)

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h.max. cumbrera 12m . Pendiente máxima 45º para los faldones principales. Altura máxima de aleros 8,00m

Estacionamientos:

OBSERVACIONES GENERALES:

Cuando se engloban 2 o más parcelas, rigen retiros bilaterales de 5m

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Urbana ZONA: U.R.4 DISTRITO: U.R.4.M

USOS

Dominante: Residencial Mixto Industrial

Subdominante:

Complementario: Comercial - Institucional

observaciones: ver planilla anexo 7 sólo vivienda unifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,65

DENS.:100 hab/ha (residenc)

DENS.:160 hab/ha (comerc)

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse según art.15.-

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 15m

Sup.min.: 600m²

	40	15	15	15	15	15	40
15							
15							
15							
15							
15							
15							

RETIROS

Frente: 3m *

Fondo: 6m

Lateral:

Bilat.:

Observaciones: en U.R.4.M.a) el acceso a los locales industriales o comerciales se realiza sobre av....y se consideran los lados sobre ambas avenidas como frentes de la parcela

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos:5m

Sup. mín:50m²

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Límite: 9m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h.max. cumbrera 12m . Pendiente máxima 45º para los faldones principales

Estacionamientos:



=====

AREA: Complementaria ZONA: P.A. DISTRITO: P.A.1 y P.A.2

=====

USOS
Dominante: Industrial - Institucional
Subdominante: Residencial - Comercial
Complementario:
observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS
F.O.S.: 0,10 F.O.T.: 0,60 DENS.: 60 hab/ha (industrial)

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Sup.mín.: 1 ha
Lado mínimo: relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3).-

125	125
75	
75	

RETIROS
Frente: 15m * Fondo: 15m Lateral: 10m Bilat.: 10m
Observaciones:

ALTURAS
Plano Fijo: Plano Límite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Complementaria

ZONA: P.R.

DISTRITO: P.R. 7
Club de campo

USOS

Dominante: Club de campo

Subdominante:

Complementario:

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS GENERALES (art. 66 Ley 8912)

Cantidad de Viviendas: 350 viv.

Densidad Bruta: 3,4 viv./ha (máx. por ley: 7 viv/ha)

Superficie Total: 106 ha (min. por ley: 50ha)

Superficie Lotes: 1000m² (min. por ley: 600m²)

Area de esparcimiento sobre el total de la superficie: 70ha (min. por ley: 30ha)

INDICADORES URBANISTICOS PARTICULARES

F.O.S.: 0,30

F.O.T.: 0,5

RETIROS

Frente: 5m

Fondo: 15m

Lateral:

Eqilat.: 3 y 5m

Observaciones:

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Limite: 9m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h. max.: cumbrera 12m 12. Pendiente: máxima 145° para

los faldones principales

Estacionamientos:

3.4 - ESPACIOS PUBLICOS A CEDER Y SU APORTE ZONAL

Este aspecto es de gran importancia tanto para el sector privado que promueve el emprendimiento como para el sector público que lo tutela. Según la ya mencionada Ley 8912, toda vez que se crea o amplía un núcleo urbano se deben ceder al Estado Provincial las tierras donde luego éste edificará los equipamientos de interés social, en las cuales construirá las áreas verdes para esparcimiento de la población y oxigenación del aire, y la trama circulatoria donde hará funcionar bajo su regulación los sistemas de transporte.

Veamos cómo se contempla ello en este caso:

3.4.a - SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRAMA CIRCULATORIA

El Plan ha previsto la cesión de 225 ha. de tierra para la construcción de las tramas circulatorias primaria, secundaria y terciaria, según la siguiente clasificación (*Gráf. 33.1 y 33.2*):

I - TRAMA PRIMARIA

Consiste en los ejes de alta capacidad y/o velocidad, que estructuran los recorridos esenciales para la interconexión de las partes del conjunto entre sí y con el exterior del mismo núcleo urbano.

* I.1.- Pacheco - Benavídez: que constituye el acceso principal, ofreciendo además un servicio como ruta pasante por la ciudad y conectora desde Bancalari hasta Maschwitz, de todos los flujos locales. A estos roles debe agragarse el de "Bay Pass" de la ruta Panamericana, siendo en ese carácter una alternativa de la vieja Ruta 9, ya obsoleta, y a dicho sobrecargado tramo de la Panamericana.

* I.2.- Circunvalaciones externas e internas: correspondiente a los enlaces especializados entre los dos corredores de la ciudad, para cargas y viajes extraurbanos o intraurbanos.

* I.3.- Avenida del Parque: correspondiente al borde entre el "corredor" residencial productivo y el corredor ecológico recreativo, que sirve de enlace externo entre los sectores más diversos de la ciudad y como avenida de paseo.

* I.4.- Eje troncal urbano: correspondiente a la diagonal entre Pacheco y el nuevo Puerto, sobre la cual se estructuran las áreas centrales de los distintos sectores y "corredores" de la ciudad. Se trata de un eje que asume distinta configuración en sus tramos principales: a) avenida comercial con recova; b) avenida de paseo y compras; c) tramo de interconexión de alta capacidad; d) par de Boulevards de acceso a las marinas y al puerto.

II - TRAMA SECUNDARIA

Consiste en las Avenidas principales de ambos corredores urbanos, que conforman en conjunto con la trama primaria, la estructura urbana de la ciudad

* II.1.- Avenida Boulevard: que estructura el área urbana de media densidad (UR2) como un eje residencial, con una amplia rambla de paseo en su área central.

* II.2.- Avenida Parquizada: que estructuran los barrios residenciales completando la conformación de los módulos de urbanización.

* II.3.- Eje Administrativo - Comercial: que conforma el ingreso monumental a la unidad, donde se alinea la mayor concentración de oficinas y comercios, con su par vial de entrada y salida y un paseo peatonal central.

* II.4.- Calle Urbana: solución típica para la trama circulatoria intrabarrrial, de las zonas de alta y media densidad.

II.5.- Calle Barrio Jardín: idem II.4 para la zona de baja densidad.

III - TRAMA TERCIARIA

Nombrada así por convención, y consiste en la trama menor interbarrrial, dentro de los macizos o interconectando los mismos.

* III.1.- Calle Interna a los macizos urbanos: con pavimento de vereda y calle a elección por el urbanizador, cuya trama depende de pactos especiales. (*Gráf. 34*)

Como complemento al sistema de tramas, se han previsto dos subsistemas (cuyas tierras no se incluyen dentro de los espacios públicos a ceder). Estos son el estacionamiento y el transporte público. A saber:

* A.- Estacionamiento: con tres puertos y terminales, una en el nodo de terminal de Omnibus/FFCC, otra en la isla, bajo el Centro Cívico, y la tercera en las adyacencias del Puerto Comercial y Deportivo. Ello, junto a los amplios estacionamientos subterráneos en coincidencia con los edificios frentistas a todo el Eje Troncal Urbano previsible en las zonas centrales.

La previsión de estacionamiento en todos los predios (ver planillas 3.3.d) completa este subsistema (*Gráf. 35.1*).

* B.- Transporte Público: se ha previsto un subsistema que estimula el uso de medios públicos, atendiendo no sólo a la demanda de sectores sociales de menores recursos sino a la disminución de congestión de las áreas centrales (complementándose con el sistema de estacionamiento). Así mismo este subsistema se propone interconectar fluidamente el nuevo núcleo y sus zonas aledañas entre sí y con todo el entorno zonal (*Gráf. 35.1*).

Consiste en:

- dos terminales de transporte público: 1) Estación Ferroviaria y Terminal de Omnibus; 2) Puerto.

- un recorrido de Omnibus de mediano porte (posible energía solar) de servicios permanente ida y vuelta por el Eje Troncal Urbano.

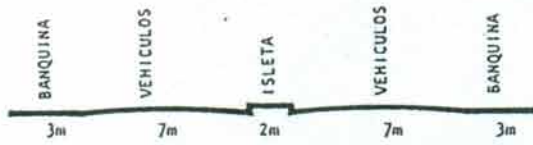
- recorridos complementarios de ómnibus de mediano porte en los ejes pasantes, circunvalaciones externas e internas, ensamblados con las localidades vecinas, según dos recorridos principales: 1) Pacheco/Benavídez; 2) Tigre/Dique Luján.

Nota: Para mayores detalles ver Anexo 4.

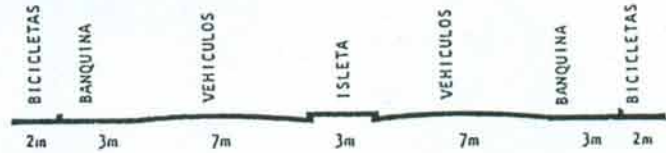
Gráfico 33.1

TRAMA PRIMARIA

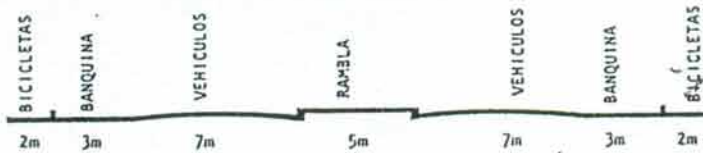
1.1- EJE PACHECO-DENAVIDEZ



1.2- CIRCUNVALACIONES INTERNAS Y EXTERNAS



1.3- AVENIDA DEL PARQUE



1.4- EJE TRONCAL URBANO

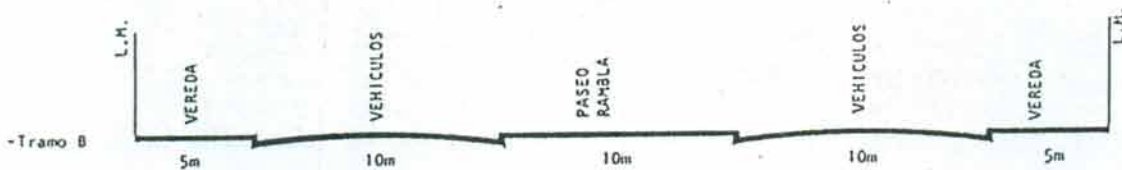
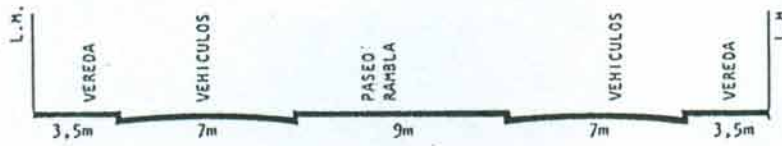


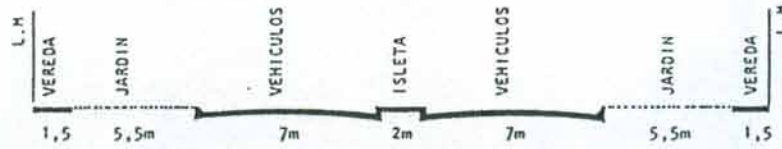
Gráfico 33.2

TRAMA SECUNDARIA

11.1- AVENIDA BOULEVARD

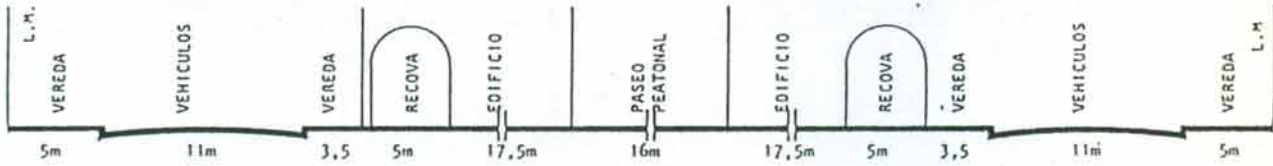


11.2- AVENIDA PARQUIZADA

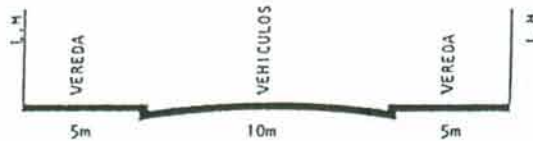


Nota:
Para el caso de las Avdas.
transversales al tipo 11.1,
la vereda se amplía a 3m.

11.3- EJE ADMINISTRATIVO-COMERCIAL



11.4- CALLE URBANA



11.5- CALLE BARRIO JARDIN



TRAMA TERCIARIA

111.1- CALLE INTERNA A LOS MACIZOS URBANOS

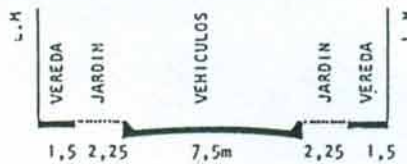
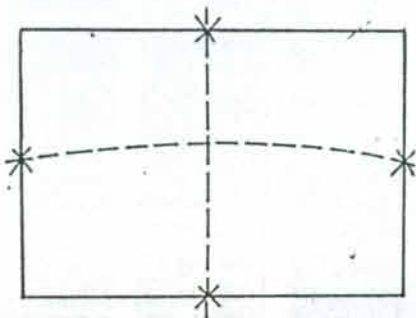


Gráfico 34

U.R.2.1.



Traza de calles terciarias:

- Pasantes (obligatoriamente) para vehículos.
- Nacen y llegan en la mitad del lado.
- Ancho mínimo: 15m.
- Pavimento: mínimo 7,5 m de ancho, material resistente a elección del urbanizador.
- Veredas: tipo parque, con senderos pavimentados de 1,50m de ancho mínimo.
- Canteros y plazoletas: podrán incorporar espacios verdes públicos como plazoletas y canteros laterales o centrales.

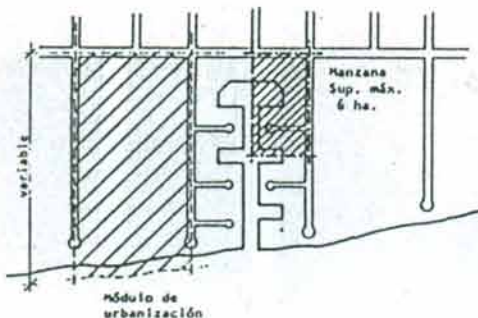
U.R.4.1.



Traza de calles terciarias:

- Tipo Y (igual generación geométrica que la red secundaria).
- idem U.R.2.1.
- Tipo X (igual generación geométrica que la red primaria).
- idem U.R.2.1.
- excepto: a) que puede tener trazado libre; b) que puede ser opcional.

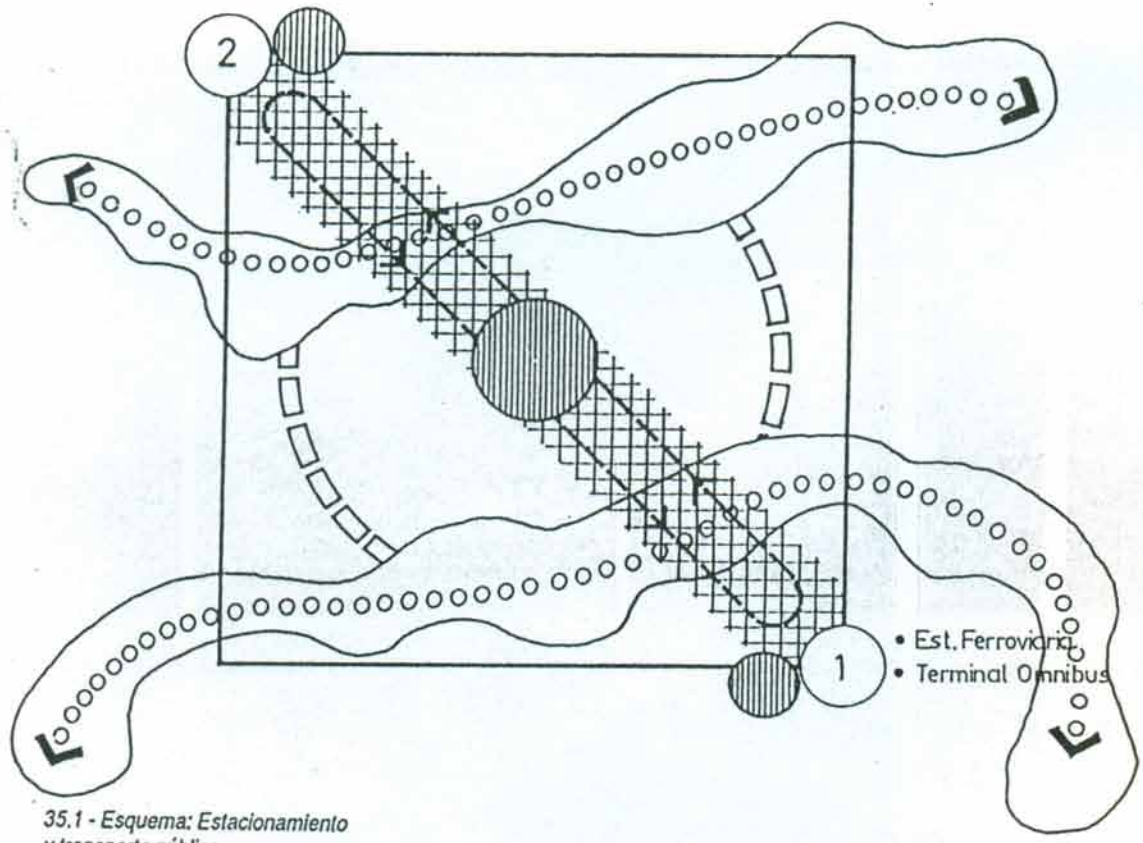
U.R.4.3. (Marinas)



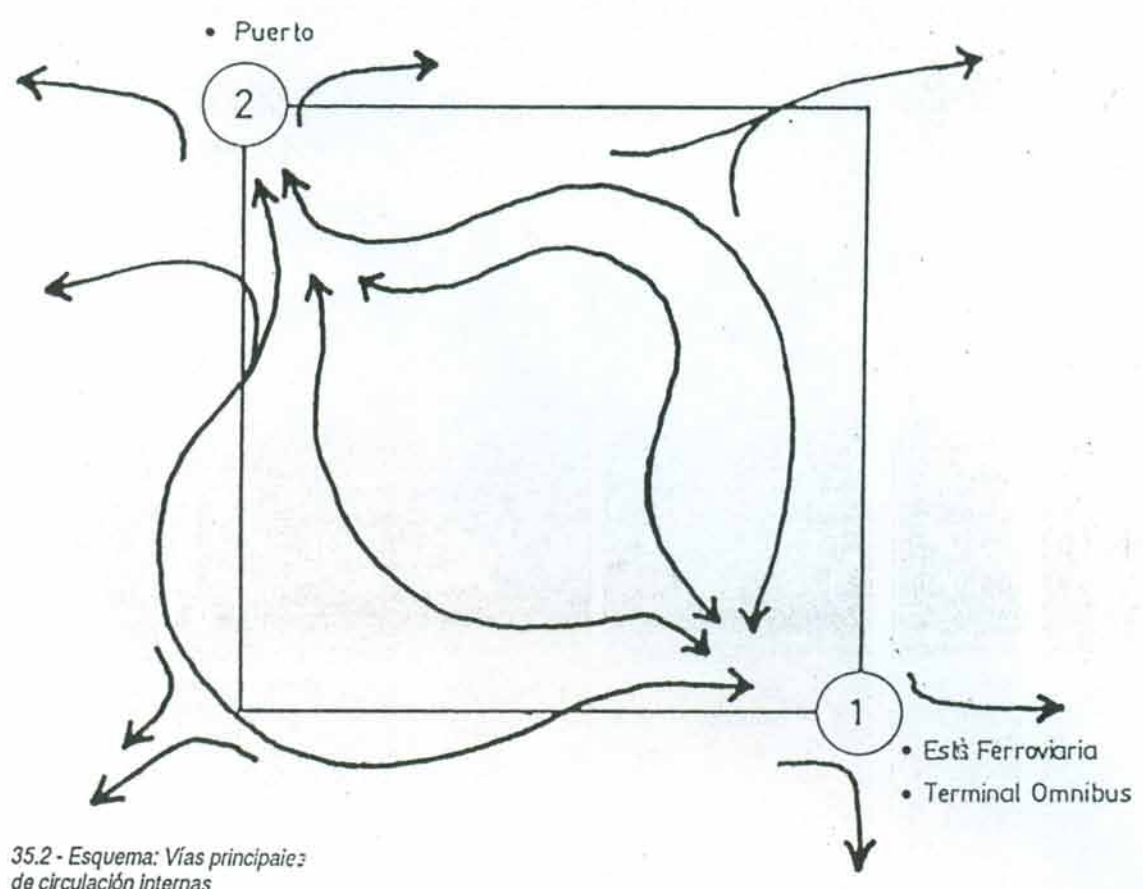
Traza de calles terciarias:

- Perpendiculares a la red secundaria.
- De hasta dos tramos perpendiculares entre sí.
- Ancho mínimo: 11m hasta una longitud de 150 m; 13 m hasta una longitud de 250 m.
- Terminarán siempre en "cul de sac" de 25 m de diámetro.

Gráfico 35 • Puerto



35.1 - Esquema: Estacionamiento y transporte público



35.2 - Esquema: Vías principales de circulación internas y su conexión con el entorno



3.4.b - AREAS VERDES Y ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO

Plano 21

El Plan prevee la cesión de 338,20 ha. de áreas verdes, según las tres categorías exigidas por la Ley 8912:

b.1.) AREAS VERDES VECINALES: 69,8 ha. (16% más que el mínimo exigido).

b.2.) PARQUES URBANOS: 60,7 ha. (42% más que el mínimo exigido).

b.3.) PARQUE REGIONAL: 207,70 ha. (200% más que el mínimo exigido, por lo cuál servirá no sólo a los habitantes y usuarios propios del nuevo núcleo, sino a una extensa área de influencia, en especial, el sur y oeste del Partido de Tigre, con tantas demandas insatisfechas; ver apartado 2.1.b. y 2.1.c.).

Conceptualmente, se han manejado esas tres categorías de una manera especial.

La b.1. encuentra su respuesta antes con rambas que con plazas tradicionales, y se complementa con la apropiación como verde vecinal de algunos bordes verdes; o sea, con verdes lineales, más al pie de cada casa, más de ocio activo que pasivo, más integrados con grandes visuales y amplios paisajes, y, casi siempre, continuos a la gran matriz verde central.

La b.2. es esencialmente los bordes verdes mencionados y por ello se logra también una distribución mucho más eficaz y rendidora de los mismos; es la respuesta que había idealizado el modelo de ciudad lineal, donde a cada módulo o barrio le corresponde, en paralelo, un parque urbano funcionalmente especializado en usos recreativos diarios y semanales y conteniendo, en especial, áreas adicionales dedicadas a equipamiento de interés social. Este importantísimo aspecto se detallará en el punto siguiente, pero debe aquí ser remarcado por la revaloración que supondrá de las áreas verdes y la naturaleza para quienes habiten este lugar.

Por último, la b.3. se desarrolla dentro de la matriz verde central y se constituye por parte de los lagos y sus mejores riberas, vinculadas a las áreas urbanas más densas, y se especializa en usos recreativos de tipo semanal y ocasional.

Esta estructura verde señaló un esquema conceptual para, a partir de él, redondear el diseño paisajístico de todo el emprendimiento, cuyos principios son simples:

* **Matriz verde central:** especies autóctonas, grandes visuales, zonas muy forestadas en las áreas verdes dedicadas a clubes y usos especiales, hileras de alamedas como arquitectura verde de las áreas de Parque de Actividades y otros usos especiales.

* **Arbolado urbano:** en todas las veredas, rambas y plazas, especies decorativas de alto fuste y hoja caduca (colores según grandes ejes o direccionales).

* **Circunvalaciones y ejes visuales pasantes:** palmeras y otras especies de alto valor decorativo, y especial referencia a la identidad con el microclima ribereño templado húmedo y (por momentos) casi subtropical.

3.4.c - EQUIPAMIENTO

Plano 22

El Plan preve una cesion de 50,07 ha. de equipamiento público, de acuerdo a los requisitos derivados de la calidad de vida propuesta y los criterios formulados por cada organismo interviniente. (Gráf. 36)

En su conjunto se trata de una propuesta, que el grupo Supercemento-DYOPSA formula al sector público, habida cuenta que no parecen existir hasta hoy antecedentes suficientes en la materia. La Ley 8912 establece un estandard de 3m2/habitante, para un núcleo de hasta 60.000 habitantes pero no fija criterios para un núcleo mayor.

Tampoco resultarán taxativos para este caso los indicadores teóricos que se conocen en cada organismo con incumbencia, los cuales en general actúan siguiendo la demanda y no previendo oferta como en este caso.

La propuesta (que se podrá ajustar con dichos organismos durante el análisis para la aprobación del Plan Director) se organiza según criterios cuantitativos y de localización para cada tipo de equipamientos, y está dimensionada para los requerimientos propios del emprendimiento. No obstante ello, se dispondrá de tierra urbana apta para localizar el equipamiento comunitario que requiera el área de influencia según las carencias descritas en 2.1.b, en el caso de que las autoridades competentes así lo soliciten.

3.4.c.1 - EDUCACION

Se ha previsto un total de 8 escuelas secundarias de unos 1500 a 2000 m2 cada una, a razón de 1000 alumnos c/u, en dos turnos; la cantidad de escuelas se ha calculado, considerando una población educacional del 9% sobre la población total, localizadas convenientemente para estar a distancia peatonal de los demandantes y en particular sobre los bordes verdes y de protección para aprovechar las ventajas de expansión, recreación, deportes y crecimiento que el entorno verde les permitirá. Se ha tendido también a vincularlas a la estructura urbana o sistema general de la ciudad, para garantizar su buena posición cualquiera sea el resultado final del diseño urbano de su área correspondiente.

El mismo criterio se aplica a las 24 escuelas iniciales y primarias, de unos 1500 m2 cada una a razón de 1000 alumnos c/u. La cantidad de escuelas se han calculado considerando una población educacional del 14 % sobre la población total. Se las ha frecuentemente acoplado en su localización con las escuelas secundarias, sólo que con una recurrencia mayor. Cabe destacar que con esta oferta se con-

EMPREDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

Gráfico 36
PLANILLA DE EQUIPAMIENTO
Tierras a ceder al sector público según ley 8912

EQUIPAMIENTO		CANT. ESTABL.	SUP.PARCELA		OBSERVACIONES
RUBRO	ITEM		UNIDAD	TOTAL	
1 - EDUCACION	* Escuela Primaria e Inicial	24	0,34	8,1	Población en edad escolar. 14% de la población total. 1.000 alumnos/escuela
	* Escuela Secund.	8	0,67	5,4	Población en edad escolar. 9% de la población total. 1.000 alumnos/escuela (dos turnos)
2 - SALUD	* Hospital Zonal	1	2,68	2,68	Hospital de Alta Complejidad. 60 camas c/3.000 hab.
	* Unidades Asis- tenciales	4	0,14	0,56	Distribuidas proporcionalmente en el nuevo ejido urbano. Ver plano 22
3 - SEGURIDAD	* Comisaría	1	0,65	0,65	
	* Seccionales	4	0,33	1,35	
	* Bomberos	1	1,35	1,35	
4 - JUSTICIA	* Poder Judicial, Nacional y Prov.	1	0,28	0,28	Se ha previsto un predio para la construcción de un edificio que albergue ambas institucio- nes.
5 - ADMINISTRACION PUBLICA	* Delegación Municipal	1	0,67	0,67	Cobro de tasas e impuestos, trámites varios.
	* Servicios Empresas Publicas		0,67	0,67	Concentrados en un mismo pre- dio, o en distintos lugares.
6 - CULTO Y CULTURA	* Iglesia Princi- pal (Basilica)	1	1,34	1,34	
	* Parroquias	4	0,27	1,08	Distribuidas proporcionalmente segun plano 22
	* Museo de Arte Moderno	1	0,67	0,67	Gran complejo museográfico y escuela de artes plásticas.
	* Centro de Mú- sica	1	0,67	0,67	Complejo musical, escuela de música y danzas. Auditorium.
7 - RECREACION	* Polideportivos	3	3/8 y 1,6	12,6	Areas de equipamiento deporti- vo, cubiertas y al aire libre.
8 - TRANSPORTE	* Estación de FFCC	1	8,00	8,00	
	* Terminal de Omnibus	1	4,00	4,00	
TOTAL				50,07 Has.	

sidera poder cubrir (a medida que crezca) la demanda de la población residente, y se ha calculado asimismo que la misma contendrá un buen aporte a la fuerte demanda vecinal (faltan 13.500 bancos secundarios en el Partido de Tigre, ver Anexo 2).

Con relación al nivel terciario y universitario, se considera que el nuevo núcleo contará con condiciones para provocar la instalación de una o más sedes, en especial:

- * ciencia y tecnología (en vinculación con el Parque Tecnológico; recuérdese que la Univ. Tecnológica Nacional tiene una sede en el Partido de Tigre)

- * arte y cultura (en vinculación con el Centro Cultural, ver c.6.).

3.4.c.2. - SALUD

Se ha contemplado un total de 3,24 ha. a ceder, distribuidas entre:

- * 2,68 ha. de hospital zonal y hosp. del alta complejidad (localizados cerca del área más densa del nuevo núcleo y del nodo de accesibilidad de mayor significación para vincular la cobertura a brindar a toda el área vecina de acuerdo a lo señalado en el diagnóstico, ver 2.1.b y Anexo 2).

También se ha elegido ubicarlas sobre el borde verde por razones de flexibilidad.

- * 0,56 ha. de salas de primeros auxilios, distribuidas en todo el núcleo, según densidad y distancia.

3.4.c.3 - SEGURIDAD

Se ha contemplado ceder 3,35 ha distribuidas en 3 comisarias, una en cada uno de los tres grandes sectores del nuevo núcleo; y un destacamento de bomberos. Se ha tenido en cuenta además la posición estratégica sobre vías de circulación y de salida rápida, para su propio movimiento y el fácil enlace para la cobertura de las áreas vecinas.

3.4.c.4 - JUSTICIA

Se ha previsto ceder 0,28ha para la construcción de la sede de un Juzgado, con eventual delegación de la Justicia Federal.

3.4.c.5 - ADMINISTRACION PUBLICA

Se ha interpretado la importancia de conferir al nuevo núcleo un rol de elevada autonomía funcional en servicios terciarios y cuaternarios, de manera de hacer efectiva la descentralización y desconcentración deseadas. A estos efectos se han establecido tres áreas, vinculadas estrechamente entre sí por el área central general del nuevo núcleo y cediéndose para ellas 1,34 ha:

- * la "isla", con la sede municipal (delegación) y otros servicios afines: delegaciones de Rentas, de Empresas Públicas Nacionales y Provinciales, etc.

- * el nodo ruta 27-eje troncal, con servicios públicos como Telefónica, ENCOTEL, etc.

- * el nodo eje troncal-avenida principal de acceso como tipo del anterior.

3.4.c.6 - CULTO Y CULTURA

Se han identificados algunos nodos urbanos de gran significación, con el objeto de localizar en ellos grandes complejos culturales y religiosos, cediéndose al efecto 3,76 ha.

A nivel culto, se dispondrán de cinco predios muy bien ubicados:

- * el cruce del eje troncal con la matriz verde central (para una iglesia principal)

- * el cruce del eje troncal con el eje transversal ruta 27 (para una iglesia y complejo religioso de escala barrial)

- * Tres sitios claves uno por cada área residencial principal.

A nivel cultura, se distinguen dos grandes complejos:

- * Museo de Arte Moderno, en la interacción del eje de acceso y Parque Urbano

- * Complejo Artístico Musical, en el borde urbano central sobre el encuentro de la avenida curva con el Parque y el Lago.

3.4.c.7 - RECREACION

Se han calculado ceder 12,6 ha para tres polideportivos a localizar en las áreas más densas, teniendo en cuenta que el corredor urbano vinculado al Río Luján (residencial-recreativo) dispone de múltiples ocasiones propias de tipo recreativo-deportivo:

- * Perilago norte: Polideportivo de 3 ha.

- * Perilago sur: Polideportivo y Estadio de 8 ha.

- * Borde urbano sudoeste: Polideportivo de 1,6ha

De todos modos (ver Plano 21) las áreas recreativas son en esta ciudad una presencia semi-permanente, y, en especial, homogéneamente distribuida. Se concibe el tiempo-ocio como una demanda esencial para una auténtica calidad de vida, y ello, sumado a la calidad ecológica que este emprendimiento se plantea como presupuesto general, orientó la presencia de áreas verdes públicas y la posibilidad de su uso generalizado, como trama omnipresente en todos los ángulos del diseño urbano adoptado.

3.4.c.8 - TRANSPORTE

Se ha estudiado la cesión de 12 ha de tierra para la construcción de:

- * Estación del F.C.G.B. Mitre

- * Terminal de Omnibus de larga, media y corta distancia.

Se han considerado también zonas menores para dársenas de colectivos (terminales de transbordos, en Puerto, y nodos de interacción entre líneas).

3.4.c.9 - COMUNICACIONES

Se ha previsto la cesión de espacio para diversos locales de Telefónica y ENCOTEL, en distintas áreas nodales del nuevo núcleo, que ya han sido considerados al tratar el tema c.5. (Administración Se

3.5 - SANEAMIENTO HIDRAULICO

Plano 23

Teniendo en cuenta el planteo hasta acá desarrollado y las limitaciones físicas que presenta el soporte físico-ambiental, la concepción del saneamiento hidráulico se basa en medidas estructurales y no estructurales. (ver Capítulo 1.4. del Anexo 1. y complementarios).

Genéricamente las primeras están constituidas por obras de desagüe superficiales y subterráneas, áreas de expansión (lagos), defensas laterales, estructuras reguladoras y rellenos sectoriales; mientras que las medidas no estructurales, propuestas en primera instancia, se basan en una regulación del espacio. En este sentido se han dimensionado los espacios verdes de manera que frente a la ocurrencia de eventos extremos, funcionen como áreas naturales de expansión.

Desde el punto de vista de las limitaciones impuestas por la topografía, se han buscado esquemas resolutivos que defiendan al predio de los embates periódicos del agua, garantizando su no inundabilidad con un nivel de riesgo aceptado "a-priori".

Para superar estas limitantes, y descartando el relleno de todo el terreno, se analizaron dos alternativas. Una de ellas plantea la polderización total del área, siguiendo la tipología planteada por la firma INCONAS para el saneamiento de la cuenca Baja del Río Reconquista, realizada para la Dirección Provincial de Hidráulica (ver plano RR-I-P-001 de dicho estudio).

Dicho "polder" está constituido por una defensa perimetral, con una adecuada resistencia superficial al oleaje, a la erosión pluvial y a la estabilidad de sus taludes. (ver Capítulo 1.4 de Anexo 1 y Capítulo 7.3 del Anexo 7)

A tal efecto se ha realizado una evaluación de los niveles extremos alcanzados por el agua, ya sea por efecto del aporte de las Cuencas de los Arroyo Claro y Tunas, como por la influencia de las mareas meteorológicas sobre el Río Luján, habiéndose definido una cota mínima de coronamiento de las defensas (5m IGM), compatible con el nivel de prefactibilidad de los estudios hechos hasta el presente. Dicho valor, por otra parte, es acorde con las cotas de coronamiento de los polderes propuestos para el estudio de la Cuenca baja del Río Reconquista ya mencionado.

La otra alternativa plantea rellenos sectoriales (islas) en las áreas destinadas a uso urbano, (ver Capítulo 7.4 del Anexo 7), dejando entre ellas áreas de expansión rodeando los lagos sin interrumpir el valle de inundación del Río Luján. En este caso y en base a la evaluación de los niveles extremos, se ha definido una cota mínima de + 3.75m I.G.M. para los rellenos.

En el diseño urbano se propone la construcción de dos lagos cuya superficie final es de unas 180 ha, con profundidades diferenciales, los que además sirven como yacimiento del material necesario para la construcción de la defensa perimetral y

permiten balancear la ecuación económica prevista en el presente proyecto. De acuerdo al Informe Geotécnico (ver Capítulo 1.2. del Anexo 1.) existe disponibilidad del material, tanto para efectuar el relleno complementario interno según la planimetría propuesta, como también material de buena capacidad resistente capaz de cumplir los requerimientos estructurales de los terraplenes.

Dada la existencia de esta superficie lacustre, se ha evaluado por otra parte la posibilidad de que los desagües superficiales y subterráneos internos sean capaces de ser absorbidos por éstas áreas naturales de expansión (lagos), lo que según la modelación realizada es admisible para la situación futura. (ver Capítulo 7.1 del Anexo 7)

En las instancias correspondientes al proyecto ejecutivo, esta modalidad deberá ser reevaluada, a fin de determinar si es necesario el bombeo complementario también analizado.

Paralelamente, en el diseño urbano de la alternativa de polderización se ha dejado una importante franja verde de expansión de los lagos hasta la cota +2.80m, de manera de tener un resguardo adicional frente a situaciones de mayor riesgo, lo que implica un mayor coeficiente de seguridad del esquema propuesto.

Es interesante destacar que el talud interno del polder tiene una extensión transversal mínima de unos 50m, lo que disminuye notablemente el riesgo por colapso estructural y resulta de gran importancia desde el punto de vista urbanístico, puesto que las máximas pendientes así resultantes son inferiores al 5%.

Complementariamente a la defensa perimetral se propone un relleno interno selectivo siguiendo los patrones urbanos, y donde la cota de relleno mínima es de +2.50m.

La zona del predio que va desde la Ruta Provincial No 27 hasta el Río Luján se ha previsto que sea rellenada hasta una cota de construcción de marinas, un puerto comercial y otro con fines recreativos.

Adicionalmente se ha previsto la construcción de dos marinas de planta circular que se mantienen para ambas alternativas, una de las cuales se conecta con el Río Luján y las marinas mediante la canalización del Arroyo Sarandí, y la otra mediante un canal corto comunicado con la Pista Nacional de Remo. Estas marinas permiten la conexión con los lagos mediante estructuras reguladoras, quedando comunicado el flujo del agua entre ambos cuerpos colectores, previo completamiento del programa de monitoreo ya puesto en marcha.

Los desagües pluviales internos son mixtos, siendo compuestos por colectores superficiales (cordón cuneta) y conductos subterráneos.

Dada la imposibilidad de que el predio sea atravesado por el aporte del Arroyo Tunas, se ha previsto su derivación por un canal paralelo a las vías del F.C.B.Mitre siguiendo el perímetro del terreno,



para finalmente desaguar en la Pista Nacional de Remo. Complementariamente se ha previsto un pequeño canal que conduce los aportes de una alcantarilla del F.C. hacia el Arroyo Claro.

En síntesis, el conjunto de criterios técnicos mencionados describen la propuesta de saneamiento hidráulico. A la hora de definir el proyecto de ingeniería para su efectiva construcción, deberán precisarse los siguientes aspectos:

* Control de la calidad de los aportes superficiales y subterráneos (Saneamiento de la Cuenca del

Arroyo Las Tunas, etc.).

* Control de la calidad del agua de la Pista Nacional de Remo y Río Luján, para controlar el nivel de contaminación en los lagos.

* Monitoreo de la calidad del agua en los lagos y canales de acceso.

* Necesidad de bombeo complementario para evacuación de excesos pluviales internos.

* Validación de la cota de coronamiento de los terraplenes de la defensa perimetral y de los rellenos selectivos para ambas alternativas.

RED PRIMARIA DE SERVICIOS PUBLICOS

ha previsto en el nuevo núcleo urbano la dotación de todos los servicios públicos, agua, cloacas, energía eléctrica y red vial (exigidos por la Ley 8912) como así también gas y telefonía. A continuación se detallan sintéticamente cada uno de ellos:

a - AGUA POTABLE

Construcción de una Planta Potabilizadora en un predio de 9 ha. de construcción modular que permita el crecimiento en etapas de acuerdo a la demanda poblacional futura. La misma podrá permitir, mediante ampliaciones, no sólo el abastecimiento del nuevo núcleo urbano, sino también la población vecina al predio, hoy carente del servicio de agua potable.

Se ha previsto la toma de agua del Río Luján, para su potabilización.

Asimismo se han definido los criterios de ubicación de los tanques cisternos y la red de distribución domiciliaria, según proyecto de prefactibilidad.

paisajísticamente con una doble hilera de árboles en todo el perímetro de la misma.

En una primera etapa de hasta 10.000 hab, la energía eléctrica necesaria, se proveerá de las líneas de alimentación existentes en las cercanías de los límites del predio. Haciéndose necesaria la instalación y puesta en funcionamiento de la nueva estación transformadora, una vez superada la población de 10.000 hab. antes mencionada.

La distribución domiciliaria, se realizará a través de "Anillos de alimentación" según cada sector indicado en proyecto de prefactibilidad.

Anexo 4

3.6.d - RED VIAL

Se ejecutará según normas vigentes municipales y provinciales, de acuerdo a cada módulo o sector a urbanizar, de acuerdo a los distintos tipos indicados en el punto 3.4.a.

Anexo 4

3.6.e - GAS

Se proveerá una Trama general de Gasoducto del Norte; que según Gas del Estado no presenta problema para los caudales calculados en el nuevo núcleo urbano. La trama prevista se encuentra situada en la zona del Talar de Pacheco. De esta Planta Reguladora salen los gasoductos que llevan el fluido al emprendimiento, en el que se instalará una segunda Planta Reguladora, de donde saldrán las redes de baja presión para la distribución domiciliaria. Todo esto bajo normas de Gas del Estado.

Anexo 4

3.6.f - TELEFONIA

Las características del emprendimiento, hacen necesario contar con un sistema telefónico de alta capacidad y complejidad. Se ha previsto la instalación de una Central Telefónica en el Eje Monumental Administrativo-Comercial, y a partir de la misma la distribución domiciliaria mediante troncales telefónicos para cada sector en particular según lo indicado en el proyecto de prefactibilidad.

Anexo 4

Nota: Los servicios públicos aquí descriptos se dividen en dos áreas de incumbencia:

- a) Fuentes de alimentación y redes troncales, a cargo del sector público (o del sector privado en convenio con aquél)
- b) Redes domiciliarias, a cargo del sector privado según la Ley 8912, vigente al 1/1/90.

b - CLOACAS

Construcción de dos Plantas de tratamiento: la N°1, que abastecerá al sector residencial de baja densidad, en un predio de 3 ha; y la N°2 al resto del nuevo núcleo, en un predio de 10,5 ha.

Se ha previsto su construcción en etapas de acuerdo a la demanda poblacional futura, y en este caso también podría preverse su dimensionado para ampliar sus servicios al entorno del predio.

La evacuación de los líquidos tratados, se han previsto en el caso de la N°1 al Arroyo Sarandí, y la N°2 al canal derivador, en ambos casos según normas que fije el organismo público competente.

Asimismo se han fijado los criterios para la red de distribución domiciliaria, según proyecto de prefactibilidad.

c - ENERGIA ELECTRICA

Para la obtención de la energía eléctrica del nuevo núcleo urbano, se ha previsto un tendido de Alta Tensión de 132 KW (doble terna) desde Estación Matheu hasta la estación Transformadora ubicada en el sector S.O., del predio, (en una superficie prevista de 1 ha). Dicha E.T. será acondicionada

3.7 - EL EMPRENDIMIENTO Y SU DESARROLLO EN EL TIEMPO

Se ha tratado de aplicar, a través de la concepción impuesta al nuevo núcleo, un criterio abierto y sistemático, no sólo del mismo en relación a su entorno (como un subsistema incluido dentro de un sistema mayor), sino de la producción del mismo como una ciudad real, histórica, y capaz de (como señala la frase de Italo Calvino con la cual se inició la Presentación de este Plan) continuar "a través de los años y los cambios a dar su forma a los deseos de los hombres".

Esta voluntad de adecuación y crecimiento como sistema viviente, que ha sido reiteradamente mencionada hasta aquí (ver Cap. 1 y 3.1) debe encontrar sin embargo una más precisa caracterización en el Plan Director, definiendo reglas de juego que la hagan posible a través de los años, tanto para el nuevo poblador, para sus vecinos, los inversores potenciales y los distintos administradores (funcionarios públicos nacionales, provinciales y municipales) que deban intervenir.

En especial ello requiere:

* una concepción diacrónica (por la cual el tiempo debe ser considerado una variable de ajuste);

* la concepción de sistema (o visión de "obra abierta", que debe poder reformularse de acuerdo a las necesidades y aspiraciones del cuerpo social demandante, y su compatibilidad con las posibilidades económicas del inversor, sea público, 'privado o mixto).

Se han previsto dos modos complementarios de lograr la adaptabilidad y flexibilidad que estas concepciones demandan:

3.7.a - ALTERNATIVAS DE COMPLETAMIENTO

Plano 25

Se trata de permitir que la ciudad pueda alcanzar distintos "escenarios" previsibles, y de esta manera evitar las distorsiones que el tiempo puede provocar sobre un modelo concebido sólo teóricamente y no adaptable al cambio (Gráf. 37).

Por esta razón se previó una estructura urbana o sistema general urbanístico (ver 3.1.a) que garantiza una impronta sólida y segura, capaz de recibir adecuadamente distintos niveles y tipos de completamiento. El planteo consiste entonces en la definición de:

Tiempo 1: la estructura urbana básica, con usos definidos que garanticen sus funciones esenciales (plano 25, arriba);

Tiempo N, con dos escenarios alternativos futuros:

* Alternativa A: consistente en un completamiento de baja densidad, con predominio de áreas

de producción y servicio tipo "Parque de Actividades", considerando que esas sean las demandas más intensas, y que como apoyo urbano y de equipamiento basta un núcleo más pequeño, con fuerte impronta de residencia y centros de atracción (Parque Tecnológico, Puerto, Centro de Compras). En este caso se trataría de un escenario tipo "ciudad jardín", con áreas extensas dedicadas a la innovación tecnológica, científica y empresaria, y otras dedicadas a recreación y deportes; un modelo "cuasi" californiano, que tiende últimamente a extenderse en el mundo.

* Alternativa B: consistente en el logro pleno de la imagen-objetivo deseada (ver 3.1.a), lo que equivale a decir que el nuevo núcleo alcance a cumplir todos los objetivos que para él se concibieron: Centro Direccional, finalidades múltiples, altas cualidades de vida urbana, capaces de ofrecer una alternativa reestructuradora integral a esa zona del conurbano. Es éste el escenario deseado y hacia él se tiende.

De todos modos, pueden admitirse al menos dos sub-escenarios posibles en el desarrollo temporal de la Alternativa B: de mínima, con densidades medias, y de máxima, con densidades más elevadas (donde se alcanza a pleno el tope previsto por el Plan Director).

La regla de juego que se está proponiendo por este Plan Director es fijar el tope (el escenario de máxima, según descrito en los apartados 3.1 y 3.5) y aceptar que de allí para abajo podrán admitirse ajustes y adecuaciones, en la manera que prevé la Ley 8912, y que de todos modos se describirá más en detalle a continuación.

3.7.b - ETAPAS PREVISTAS Y PLANES PARTICULARIZADOS

Plano 26

En una verdadera ciudad no sólo debe poder cambiar la magnitud y (en parte al menos) el rol sino que su propio proceso de producción, su manera endógena de hacerse debe garantizar esa adaptabilidad y flexibilidad.

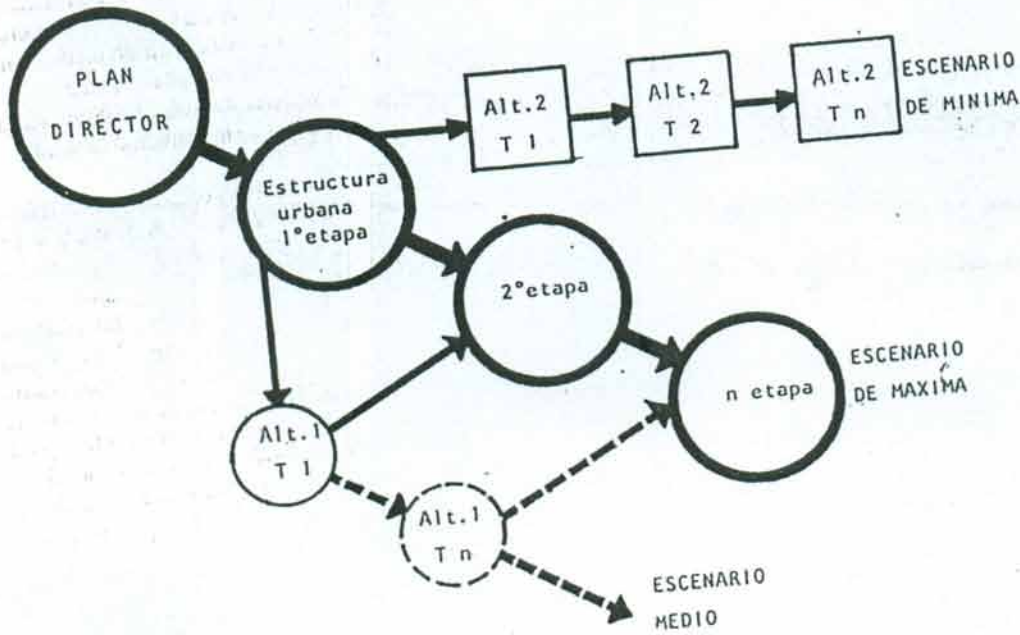
Para este fin se concibió la producción por etapas, que responde a claros principios:

* Garantizar la estructura o sistema urbanístico básico. Ello supone la exigencia de un gran esfuerzo empresario inicial, que repercute sobre la ecuación económico-financiera (ver 4.2) pero que se plantea como autoexigencia para que la ciudad mínima se vaya construyendo.

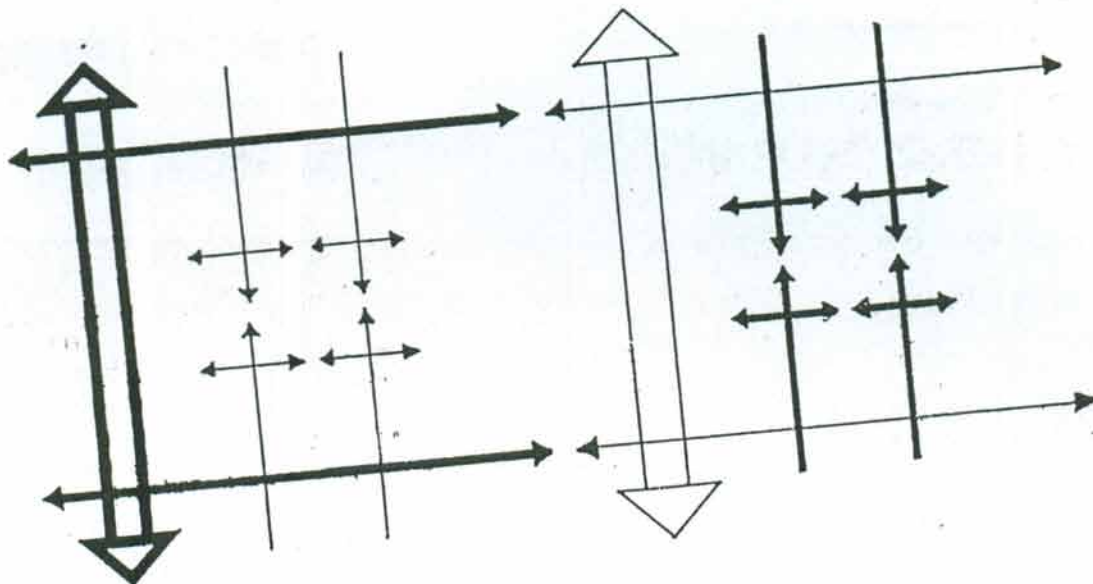
Este sistema básico incluye: redes troncales de todos los servicios e infraestructuras y saneamiento hidráulico.

* Estimular que se vayan "prendiendo" de este

Gráfico 37



37.1 - Alternativas de completamiento



37.2 - Proceso de Producción

sistema todos los disparadores económicos y los atractores urbanos posibles, pues son éstos los que crearán las oportunidades económicas y los estímulos sociales para que se radiquen empresas y habitantes.

* Permitir que se rellene la estructura básica con los módulos urbanísticos que la demanda sugiera, los cuales, previo plan particularizado (si es necesario) harán su propio desarrollo consistente en el parcelamiento y la construcción de las redes domiciliarias de infraestructura y servicios.

* Realizar la habilitación por cada módulo construido, y posibilitar a partir de entonces la comercialización por parcelas y su efectiva utilización.

En los Gráficos del Plano 26 se pueden observar las etapas previstas, en función de una previsión que se asume como hipótesis aceptable (según el Acuerdo Programático que se explicita en el Cap. 4.4):

Etapas 1: Se materializa iniciando la construcción del Eje troncal General Pacheco - Nuevo Centro - Puerto, que radicará la voluntad de construir ciudad, y pondrá en marcha la interrelación entre todas las partes del nuevo emprendimiento entre sí y con el entorno. Asimismo, y luego del relleno y nivelación de toda la Zona U.R.4.3 hasta la cota prevista, con la construcción de las canalizaciones respectivas, se podrá urbanizar y habilitar el módulo Puerto y un primer módulo de dicha Zona, de manera de estimular la atractibilidad del emprendimiento. A tal efecto se proveerá el primer módulo de la Planta Potabilizadora de Agua, y de la Planta N° 1 de tratamiento de efluentes líquidos.

Etapas 2: Se materializa completando la pavimentación del Eje troncal Pacheco - Puerto y habilitando su conexión con Pacheco y hasta la Ruta 197. Se realizan las defensas hidráulicas del lateral sudeste del predio (en base a las canteras ubicadas en el sector del Lago Norte) y la preparación de los rellenos y nivelaciones de las Zonas U.R.4.1, 4.2, 4.4 y 4.M y del Golf. Se urbanizarán y habilitarán otros módulos de las Zonas U.R.4.3 Y la Zona UE.2

(Centro de Compras).

Etapas 3: Se materializa completando las defensas hidráulicas (noroeste del predio) y la preparación de los rellenos y nivelaciones de las Zonas U.R.3 y u.e.8, utilizando al efecto también el refulado obtenido del Lago Sur y la Zona PA1, con la parquización respectiva de la misma y del sector ribereño lindante. Se urbanizarán y habilitarán distintos módulos de la Zona U.R.4. Se ampliará a un 2º módulo la Planta Potabilizadora de Agua y se comenzará a construir la Planta N° 2 de tratamiento cloacal.

Etapas 4: Se materializa completando el relleno y la nivelación de las Zonas P.A.2, u.e.9 y PR (Parque Regional, en las riberas sudeste y noroeste de los lagos) y realizando la parquización respectiva, así como de los dos extremos del corredor urbano-productivo: la Zona PT (parque Tecnológico y Feria, para generar inversión, empleo y actividad económica en general) y un sector de las Zonas U.R.2.1 y U.R.2.M (el contiguo a Benavídez, para viviendas predominantemente de interés social).

Se comienza así a consolidar el nuevo núcleo y habilitar las Zonas U.R.3, u.e.8, PA 1, y se podrá habilitar el Lago Sur.

Etapas 5: Se materializa realizando el relleno y la nivelación de las Zonas U.R.1, U.R.2, u.e.1, u.e.2 y PU (Parque Urbano), de manera de completar la preparación (ya indicada en la etapa 4) del corredor urbano-productivo. Se completa para ello la extracción de refulado y la preparación del Lago Norte, habilitándolo al uso, conjuntamente con el Parque Regional que lo rodea. En esta etapa se podrán ya urbanizar y habilitar algunos módulos, cercanos a los centros de interés.

Etapas 6: Se materializa urbanizando y habilitando los restantes módulos de las Zonas más densas U.R.1 y U.R.2, así como el resto de las Zonas u.e. ya preparadas en la Etapa 5.

El cronograma deseable (escenario deseado) para la realización de estas etapas deberá ser:

ETAPAS	PLAZO (Años)																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	█	█	█	█																
2				█	█	█	█	█												
3							█	█	█	█	█									
4										█	█	█	█							
5													█	█	█	█	█			
6																		█	█	█

Antes de completar este punto, es necesario reafirmar la importancia de los planes particularizados como mecanismo previsto por la Ley 8912, en su art. 82. Este aspecto, es esencial en la producción del nuevo núcleo (tal como ya se explicó en los puntos 3.2.d y 3.3.c) pues permite, desde el mismo enfoque institucional del problema, el ajuste a través del tiempo, de los sectores a urbanizar. En el presente capítulo se ha destacado la decisiva importancia de una obra que debe disponer de distintas alternativas de completamiento y a su vez que sólo podrá realizarse si en ese proceso de

producción de entrada se concibe diacrónicamente su desarrollo en etapas.

Es por ello que se consigna enfáticamente el concepto de que este Plan Director corresponde al escenario de máxima hoy deseable y previsible, cuyas reglas de juego para su producción y regulación normativa se han explicitado en el presente Capítulo; pero que sólo si es considerado como un proceso reajutable en el tiempo, podrá alcanzar realmente los mejores fines deseados para el mismo.

3.8 - EFECTOS DEL EMPRENDIMIENTO

3.8.a - CARACTERIZACION DE LOS EFECTOS PRINCIPALES

Plano 27

La plena justificación de un proyecto de esta magnitud se alcanza si el mismo produce efectos beneficiosos sobre el conjunto de los actores sociales que involucra:

- * el grupo propietario
- * el grupo promotor
- * los grupos urbanizadores, constructores e inversores
- * el Estado (Nacional, Provincial y Municipal)
- * los habitantes del nuevo núcleo
- * los vecinos del nuevo núcleo
- * los ciudadanos del área
- * las próximas generaciones involucradas

Los tres primeros serán caracterizados en el Cap.4.2.a y se los define como interesados económicos directos, pero cuyas metas deben ser compatibles con el interés público. El Estado, en sus distintos niveles, es la tutela de ese interés público, y por ende también de que los emprendedores puedan desarrollar legítimamente la empresa; por lo tanto es otro interesado directo, pero de naturaleza más integral.

El cuarto tipo de actores, los habitantes del nuevo núcleo, es otro interesado indirecto, y a sus beneficios esperados se ha dedicado casi toda la descripción de este Plan Director.

Los tres últimos son interesados indirectos o receptores y se los puede caracterizar como quienes más pueden gozar no onerosamente de sus beneficios socio-económicos y ambientales si el efecto es benéfico o quienes pueden sufrirlo si no lo es.

Varios puntos del Proyecto han sido dedicados a los efectos del emprendimiento sobre los interesados, sea los privados emprendedores, los residentes esperados en él o el Estado (ver Cap. 1, 2 y 4 y Anexo 5). Es necesario completar ahora la visión de cuáles serían esos efectos sobre los receptores del mismo.

Ante todo se enunciarán los tipos de efectos analizados prioritariamente seleccionados de un listado preliminar más amplio (Anexo 2). Los mismos está previsto que sean:

1.) EFECTOS SOBRE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y EL USO DEL SUELO

Estos se pueden manifestar en:

- * cambios en los usos periurbanos actuales por usos más centrales
- * aparición de nuevas actividades dinamizadoras
- * revalorización de valor del suelo
- * mejora en la oferta territorial de servicios
- * cambios en el valor por mejoras de la accesibilidad (Transporte)
- * mejoras en la calidad ambiental

2 y 3.) EFECTOS DE INTEGRACION SOCIAL E INTEGRACION POR ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El área lindante al predio aparece hoy desarticulada y desintegrada física y socialmente. El desarrollo del Proyecto, como todo emprendimiento urbano, contiene por definición un alto grado de movilidad y circulación material que será acompañado por redes de servicios que mejorarán la accesibilidad externa e interna del área. Desde un análisis de las distancias virtuales medidas como una función generalizada de transporte (ecuación de costo y tiempo) todos los puntos del área estarán más cerca entre sí. Esto eliminará algunas barreras sociales y culturales hoy existentes. Se deberá cuidar en lo social su evolución futura para evitar nuevas diferenciaciones indeseables y prevenir procesos de homogeneización que atenten contra los objetivos del Proyecto. Con relación a la movilidad, es esencial que ella apunte a la integración de toda el área, hacia su creciente autonomía funcional y cultural.

4.) EFECTO POR EXTENSION DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Tratándose de un área infraservida, y, podríase decir, casi marginal, (ver Diagnóstico, Cap. 2.1), la construcción de todas las infraestructuras y servicios esenciales para proveer al nuevo núcleo, dará la oportunidad para extender esos servicios al entorno, ya sea por influencia de su cercanía o por la

concreta extensión material y la posibilidad de que los vecinos se sirvan de ellos.

5.) EFECTO SOBRE EL EMPLEO

El Proyecto creará puestos de trabajo. Estos se concentrarán en:

- * la urbanización propiamente dicha
- * la construcción de viviendas
- * la construcción de emprendimientos varios
- * las industrias que se radiquen en el área
- * los comercios y oficinas
- * el transporte local
- * el transporte extraregional

6.) EFECTO DE AGLOMERACION Y DE OFERTA

Las áreas inmediatas al proyecto se verán favorecidas por la aparición creciente de ventajas externas (externalidades) fundamentalmente de tipo económico, que podrían sintetizarse en:

* **Economías de escala:** Existe una considerable acumulación de necesidades en el área (servicios, cloacas, agua, transporte, etc.) cuya prestación actual por parte de agentes públicos como privados, se enfrenta con la limitación de un mercado insuficientemente desarrollado. La aparición y expansión del proyecto favorecerá la factibilidad de prestación de esos servicios.

* **Economías de localización:** Por las mismas razones antes expuestas se crearán ahorros externos (factores no remunerados) que reducirán los costos unitarios. Ej.: Central Telefónica dimensionada para el doble de la población actual.

* **Economías de urbanización:** El tamaño del mercado y la inducción de inversiones adicionales generará enormes ventajas en términos de ahorros externos posibles de ser aprovechados por los sectores productivos y de servicios.

En todos los casos se está produciendo inexorablemente un sano proceso de integración del límite físico entre la ciudad actual y la ciudad futura. Las ventajas anteriormente apuntadas serán apropiadas por los distintos sectores sociales con independencia de los límites hoy existentes. La ciudad actual (Tigre) se transformará y será rearticulada con el nuevo núcleo en la ciudad futura. El espacio físico será sustituido por el espacio económico social.

Además se prevé en toda el área vecina al predio y aún más allá de ella, una importante repercusión sobre la oferta, producida tanto en el momento actual como en las sucesivas etapas del proyecto.

Las principales ofertas estarán representadas por:

- * suelo para la vivienda
- * suelo para uso recreativo
- * suelo para uso productivo
- * transporte
- * energía y electricidad
- * comunicaciones
- * calidad del ambiente

3.8.b) ANALISIS Y EVALUACION PRELIMINAR

Para proceder al análisis de los efectos seleccionados se concibió el siguiente procedimiento:

* Se dividió el entorno del predio según todas las localidades existentes, con su respectiva población (**Gráf. 40**).

* Se subdividió cada una de dichas localidades en unidades analíticas de 500 por 500 mts, regulares y numeradas para asignarles una valoración ante cada efecto producido y procesarlas automáticamente, en forma sectorial (efecto por efecto) e integrada (correlacionándolos) (**Gráf.38**)

* Se realizó la asignación de valores de cada tipo de efecto, considerando: (**Gráf. 39**)

efecto alto (A)= 3

efecto medio (M)= 2

efecto bajo (B)= 1

* Se realizó el cruce o valoración integrado (**Gráf. 40**).

Por último que en el Gráf. 39 no se asignaron valores a las unidades analíticas correspondientes a la localidad de Tigre Urbano, por cuanto, salvo alguna excepción (efecto 3), estos eran mínimos. Asimismo se han despreciado los efectos sobre la tierra rural por haberse encarado esta análisis de efecto, con una óptica esencialmente social.

En síntesis, el resultado obtenido es:

3.8.b.1) EL EFECTO SOBRE LA PLUSVALIA DE LA TIERRA Y EL USO DEL SUELO

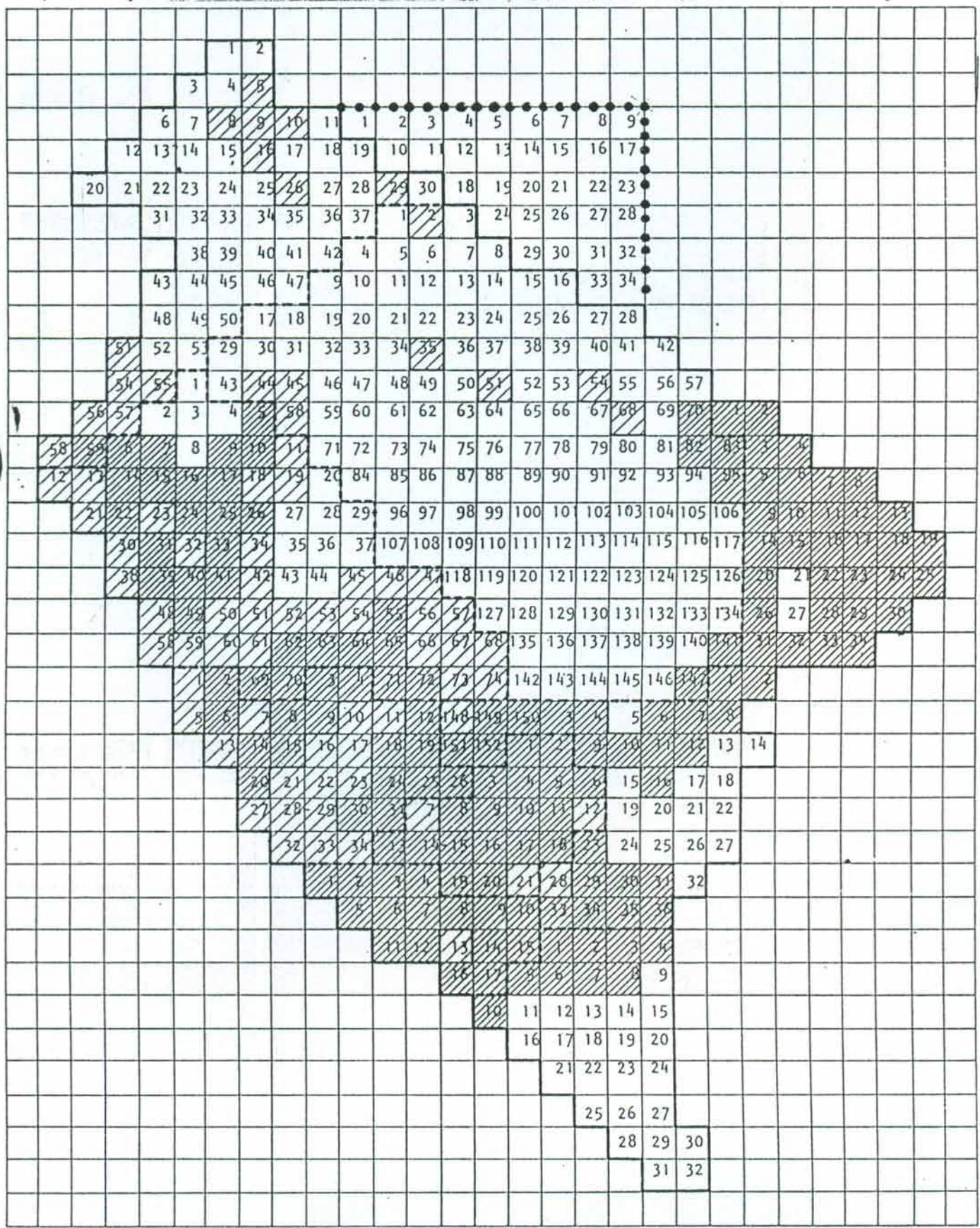
El emprendimiento producirá un intenso efecto en incremento de la demanda de uso del suelo y del valor de la tierra en todo su entorno inmediato, en especial los límites o los bordes donde se producirán vinculaciones estrechas con las nuevas actividades más dinamizadoras. Ello es válido para todo el corredor urbano-productivo de la nueva Ruta 9, desde Troncos del Talar a Benavidez, así como el corredor residencial recreativo sobre la Ruta 27.

Debe destacarse en especial el seguro efecto positivo que tendrá en este sentido el Puerto sobre el sector Delta contiguo.

3.8.b.2) EFECTO DE INTEGRACION SOCIAL

La aparición del nuevo núcleo con adecuada oferta de equipamiento comunitario, servicios, comercios, etc., estimulará nuevas y más cualificadas ocasiones de urbanidad, (focalidades sociales). Esta actuará beneficiosamente para la integración social transformando áreas físicas marginales actuales en áreas colindantes con el nuevo centro, así como sectores sociales con dificultades de acceso a los bienes y servicios que debe ofrecer una verdadera calidad de vida, en grupos con amplias posibilidades de interacción. Este efecto se hará más manifiesto en las áreas lindantes, ya urbanizadas y que se encuentran hoy en la situación descrita, así como en el sector del Delta cuyos habitantes tienen hasta ahora pocas posibilidades de integración.

Gráfico 38
Unidades de asignación de valores



EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

Gráfico 39.1

LOCALIDAD	TIPO		SE		EFECTOS			VALOR PROMEDIO	VALOR ASIGNADO
	E1	E2	E3	E4	E5	E6			
1. TIGRE	1a33								
2. TIGRE SUBURBANO	1	1	1	1	1	1	1		B
	2	A 2	A 2	M 2	M 2	A 2	A 2	2.66	M
	3	T 3	T 3	T 3	T 3	T 3	T 3	T	A
	4-5-6	4a6	4a6	4a6	4a6	4a6	4a6		
	7-8	T 7-8	T 7-8	T 7-8	T 7-8	T 7-8	T 7-8	T	T
	9-10-11-12	9a12	9a12	9a12	9a12	9a12	9a12		
	13-14	T 13-14	T 13-14	T 13-14	T 13-14	T 13-14	T 13-14	T	T
	15	A 15	A 15	A 15	A 15	A 15	A 15	3.00	A
	16a21	16a21	16	16	16	16	16		
	22-23	T 22-23	T 17a21	17a21	17a21	17a22	17a21		
	24a28	24a28	22-23	T 22-23	T 23-24	T 22-23	T 22-23	T	T
	29a34	29a34	24a28	24a28	25a29	24a28	24a28		
	35	A 35	A 29a34	29a34	30a35	29a34	29a34		
	36	T 36	T 35	A 35	A 36	A 35	A 35	3.00	A
	37a42	37a42	36	T 36	T 37	T 36	T 36	T	T
	43	43	37a42	37a42	38a43	37a42	37a42		
	44	M 44-45	M 43	43	44	43	43		
	45	A 46	T 44-45	A 44-45	A 45-46	A 44-45	A 44-45	2.33	M
	46	T 47-48	46	T 46	T 47	T 46	T 46	T	T
	47-48	49-50	T 47-48	47-48	48-49	47-48	47-48		
	49-50	T 51-52	A 49-50	T 49-50	T 50-51	T 49-50	T 49-50	T	T
	51-52	A 53	A 51-52	A 51-52	A 52-53	A 51-52	A 51-52	3.00	A
	53	54	53	33	54	53	53	0.5	B
	54	M 55a57	54	A 54	A 55	A 54	M 54	2.00	M
	55-56-57	58	A 55a57	55a57	56-57	55a57	55a57		
	58	A 59	58	A 58	A 58	A 58	A 58	3.00	A
	59	60a65	T 59	59	59	59	59		
	60a65	T 66	A 60a65	T 60a65	T 60a65	T 60a65	T 60a65	T	T
	66	A 67	66	A 66	A 66	A 66	A 66	3.00	A
	67	68	E 67	67	67	67	67		
	68	M 69	68	A 68	A 68	A 68	M 68	2.00	M
	69	70	69	69-70	69	69	69		
	70	B 71a78	T 70	M 71a78	T 70	M 70	B 70	1.00	B
	71a78	T 79a81	71a78	T 79a81	71a78	T 71a78	T 71a78	T	T
	79a81	82-83	B 79a81	84a90	T 79a81	79a81	79a81		
	82-83	B 84a90	T 82-83	M 91a95	82	M 82-83	B 82-83	1.00	B
	84a90	T 91a94	84a90	96a102	T 83	B 84a90	T 84a90	T	T
	91a94	95	B 103a106	103a1106	84a90	Y 91a94	91a94		
	95	B 96a102	T 107a113	T 107a113	T 91a94	95	B 95	0.5	B
	96a102	T 103a106	114a117	T 114a117	T 95	B 96a102	T 96a102	T	T
	103a106	107a113	T 114a117	110a121	T 96a102	T 103a106	103a106		
	107a113	T 114a117	118a121	T 122a126	103a106	107a113	T 107a113	T	T
	114a117	118a121	T 122a126	127-128	T 107a113	T 114a117	114a117		
	118a121	T 122a126	127-128	T 129a134	114a117	118a121	T 118a121	T	T
	122a126	127-128	T 129a134	135a141	118a121	T 122a126	122a126		
	127-128	T 129a134	135a140	142a147	122a126	127-128	T 127-128	T	T
	129a134	135a147	142a146	127-128	T 129a140	141	A 141		
	135a140	147	A 147	129a134	135a140	142a146	142a146	2.30	
	141	M 142a146	141	A 141	A 141	A 141	A 141		
	142a146	M 147	147	A 147	A 147	A 147	A 147		M
	147								
	95 %	36 95 %	32 95 %	41 95 %	32 95 %	45 95 %	41 95 %		37
	0.30	0.34	0.43	0.34	0.47	0.43			

Gráfico 39.2

1736

LOCALIDAD	TIPO		DE		EFECTOS						VALOR PROMEDIO	VALOR ASIGNADO		
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10				
3. GENERAL PACHECO	1a6	A	1-2	A	1a6	A	1-2	A	1a6	A	1-2	A	3.00	A
	7a21		3a6	B	7	B	3a6	M	7	B	3a6	B	2.90	A
			7a21		8a11	M	7		6a11	M	7a21		0.30	
					12	B	8a11	B	12a18	B			0.90	B
					13-14		12a21		19a21				0.30	
				15a18	B									
				19a21										
1	21 %	18	21 %	18	21 %	26	21 %	40	21 %	32	21 %	10		24
11	0.26		0.47		1.23		2.28		1.52		0.47			
4. EL TALAR	1a17		1a17		1a17		1a17		1a17		1a17			
5. DENAVIDEZ	1a4		1a4		1a4		1a4		1a4		1a4		3.00	A
	5	A	5	A	5	A	5	A	5	A	5	A		
	6a8		6a8		6a8		6a8		6-7	B	6			
	9a11	A	7a11	A	9	M	9	M	8		7	B		
	12a15		12a15		10-11	A	10-11	A	9	M	8			
	16	B	16-17	B	12a15		12a15		10-11	A	9	M	2.20	M
	17	M	18-19	B	16	B	16	B	12-13		10-11	A	3.00	A
	18	B	20		17	M	17	M	14-15	B	12a14			
	19-20	M	21a24		18-19	A	18-19	A	16-17	M	15	B		
	21a23		25-26	B	20a23		23		18-19	A	16-17	M	2.10	M
	24	B	27a44		24	B	21a23		20-21		18-19	A	2.60	A
	25-26	M	44a47	A	25-26	M	24	B	22	M	20a23			
	27		48a52		27a31		25-26	M	23		24-25	M	1.20	B
	28-29	M	53	B	32-33	B	27a29		24-25	M	26	A	2.00	M
	30a33		54	M	34	M	30a32		26	A	27a29			
	34	B	55a57	A	35a41		33-34	B	27a29		30			
	35-36		58a63		42	M	35a37		30		31	B		
	37	M	64	B	43-44		38a40		31	B	32			
	38a41		65	M	45a47	M	41-42	B	32-33	M	33	M	0.90	B
	42	B	65a68	A	48a50		43-44		34	A	34	A	1.00	M
	43-44		69-70		51a54	M	45a47	A	35a37		35a38			
	45a47	M	71	B	55	B	48a50		38		39	B		
	46a50		72a74	M	56-57	M	51a54	B	39	B	40-41	M	1.40	B
	51a55	B			58a61		55	M	40-41	M	42	A	1.50	M
	56-57				62a56	B	56-57	A	42	A	43-44			
	58a61				67-68	M	58a63		43-44		45a47	A	2.70	A
	65	B			69-70		64-65	B	45a47	A	48			
66a68	M			71a73	B	66	M	48		49	M			
69-70				74	M	67-68	A	49-50	M	50				
71-72	B					69-70		51a57	A	51a57	A	2.20	M	
73-74						71-72	B	58-59		56a61				
						73	M	60a65	M	52a65	M	1.20	B	
						74	B	66a68	A	66a68	A	2.50	A	
								69-70	M	69-70	M	0.80	B	
								71a73	M	71-72	M	1.30	B	
								74	A	73-74		2.00	M	
1	74 %	55		58		44		65		118		121		74
11	0.74		0.73		3.59		0.88	1.59		1.36				

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

Gráfico 39.3

LOCALIDAD	EFFECTOS						VALOR PROMEDIO	VALOR ASIGNADO
	E1	E2	E3	E4	E5	E6		
6. DON TORCUATO	1a32	1a32	1a32	1a32	1a32	1a32	1a32	
7. DIQUE LUJAN	1a4 5-8-9-10 16y26 El resto B	1a57	1a4 5-8-9 10-16y26 B El resto	1a57	1a57	1a57		
	0.03		0.05					
8. TRONCOS DEL TALAR	1-2 3 A 4 M 5 6-7 M 8 9a12 M 13a15 16 M 17a36	3-4y9 A El resto	1a4 A 5 6a12 A 13a15 16 A 17a36	3-4y9 A El resto	1a4 A 5 6a12 A 13a15 16 A 17a36	1 M 2 B 6-7 M 8 B 9-10 M 11-12 B 13a36	1.00 B 2.90 A 1.70 M 1.30 B 1.70 M 1.00 B 1.30 B	
†	19	9	36	9	36	16		21
††	0.52	0.25	1.00	0.25	1.00	0.44		
9. ROJAS	12y19 B El resto	12 B El resto	sin valor	sin valor	1 2a4 M 5 6 B 7 8-9 M 10-11 12 M 13 14-15 B 16-17 18-19 M 20 B 21a23 24a26 M 27a29 30 B 31 M 32a34	3-4y12 M 8-9y19 B El resto		
†	8	1			33	9		13
††	0.23	0.02			0.97	0.26		

1736

Gráfico 39.4

LOCALIDAD	TIPO		DE		EFECTOS		VALOR PROMEDIO	VALOR ASIGNADO
	E1	E2	E3	E4	E5	E6		
10. ISLAS	1	1-2	1-2	sin valor	1-2	1a3		
	2a7 B	3-4 B	3a5 B		3 B	4a6 B	1.00	B
	8-9 B	5a11 B	6a10 B		4 M	7a11 M		
	10 B	12 M	11 B		5 B	12-13 M		
	11a14 M	13 B	12 A		6a10 B	14 B	2.00	M
	15-16 B	14a17 B	13 M		11-12 A	15a17 B	1.50	M
	17	16 A	14 B		13 M	18 A	0.90	B
	18-19 A	19 M	15a17 B		14 B	19-20 M		
	20-21 M	20 B	18 A		15a17 B	21-22 B	2.30	M
	22 B	21a23 B	19-20 M		18-19 A	23 B	1.50	M
	23	24 A	21 B		20 M	24 A	0.90	B
	24-25 A	25 M	22-23 B		21 B	25-26 M		
	26 B	26 B	24 A		22-23 B	27 B	3.00	A
	27 M	27-28 M	25-26 M		24-25 A	28 B	2.00	M
	28	29 A	27 B		26 M	29 A	1.20	B
	29 A	30 B	28 B		27 B	30 M	0.90	B
	30 M	31a34 B	29-30 A		28 B	31 B		
	31 B		31 B		29-30 A	32a34 B	3.00	A
	32		32a34 B		31a34 B		1.00	M
	33 B						0.50	B
	34							
		42	21	33		34	31	32
11	1.23	0.61	0.96		1.00	0.91		

NOTA: Los valores indicados en los totales de cada localidad representan:

- * Valor resultante y su porcentaje sobre el total
- * * Valor del efecto por unidad

94

LOCALIDAD	POBALACION PROY' 90	E.1	E.2	E.3	E.4	E.5	E.6	VALOR DE SINTESIS	JERARQUIA
1 TIGRE URBANO	47.642			0,82				0,13	7º
2 TIGRE SUBURBANO	16.182	0,38	0,34	0,43	0,34	0,47	0,43	0,40	5º
3 GRAL. PACHECO.	39.550	0,86	0,47	1,23	2,28	1,52	0,47	1,14	1º
4 EL TALAR	54.295								
5 BENAVIDEZ	14.705	0,74	0,78	0,59	0,88	1,59	1,36	1,10	2º
6 DON TORCUATO	63.655								
7 DIQUE LUJAN	1.536	0,03		0,05				0,04	8º
8 TRONCOS DEL TALAR	14.880	0,52	0,25	1,00	0,25	1,00	0,44	0,57	4º
9 ROJAS	17.480	0,23	0,02			0,97		0,2	6º
10 ISLAS (DELTA)	1.984	1,23	0,61	0,97		1,00	0,91	0,79 (*)	3º
VALOR DE SINTESIS		0,39	0,25	0,51	0,37	0,56	0,36	VALORACION POR LOCALIDAD VALORACION POR EFECTO	
JERARQUIA		3º	6º	2º	4º	1º	5º		

(*) Se ha tomado en el área islas de un radio de influencia de 3 km con centro en el puerto propuesto (como distancia razonable para una relación directa).

3.8.b.3 - EFECTO DE INTEGRACION POR ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Es uno de los más claros y evidentes, y sobre los cuales se posee mayor experiencia. La red primaria de accesibilidad propuesta (nueva Ruta 9, ampliación Ruta 27, electrificación F.C.G.B.M. y Puerto) y los medios de transporte que se procurarán funcionen en ella, generarán en el área una fluida interconexión en tres niveles:

- * el nuevo núcleo con su entorno
- * las localidades del entorno entre sí
- * todo el conjunto con el área externa vinculada

Observando el resultado de este análisis se verifica el aumento de la accesibilidad que se obtendrá a lo largo de los dos corredores ya hoy reconocibles, y con ello el mejoramiento general de la accesibilidad de todo el Partido de Tigre.

3.8.b.4 - EFECTO POR EXTENSION DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA

La realización del nuevo núcleo incluirá la solución de su infraestructura básica y de los servicios esenciales. En algunos casos (ver punto 3.6) ello requerirá la construcción de sistemas autónomos (Planta Potabilizadora de agua, Planta de Tratamiento de líquidos cloacales) y por lo tanto es posible sobredimensionarlos para una eventual extensión para atender las necesidades del entorno. En otros casos realizará extensiones de redes troncales (alta tensión, gasoducto, etc.) hoy lejanos del área, y en una economía de aglomeración ellas podrían atender no sólo al nuevo núcleo sino también a su entorno.

Observando el resultado de este análisis se verifica su mayor efecto sobre la zona donde ya está concentrada la población, a quienes pueden otorgar mejores condiciones urbanas.

3.8.b.5 - EFECTO SOBRE EL EMPLEO

Se trata probablemente del efecto más importante por su cualidad multiplicadora básica o esencial. Seguramente, una de las condiciones que podrá asegurar el éxito del emprendimiento hacia adentro (si se generan empleos en el mismo) pues ello garantizará la demanda por la residencia y el resto de los servicios; y hacia el entorno, si es capaz de multiplicar las ocasiones de empleo en el mismo, por los efectos de demanda, de distribución, de impulso, de aglomeración (ver Anexo 2, punto 10.2) que provocará.

Observando el resultado del análisis se puede ver cómo se extiende este efecto prácticamente a todas las zonas pobladas del Partido de Tigre, a excepción de Tigre Urbano, por la aclaración realizada al principio de este apartado y por tratarse de la zona más consolidada.

3.8.b.6 - EFECTO DE AGLOMERACION Y DE OFERTA

Como ya se explicó, se trata de un efecto muy abarcativo producido por la economía de aglomera-

ción que provocará el nuevo núcleo y las ofertas que genere. Se repite aquí prácticamente la misma distribución espacial del efecto anterior.

3.8.b.7 - SINTESIS

En el esquema N° 7 del Plano 27 se grafica el cruce multivariado de todos los efectos sobre cada unidad de valoración. De ello se ha obtenido un valor síntesis agrupados por localidad. (Gráf. 40)

Una lectura simultánea del esquema y el Gráf. 40, permite predecir:

* Que Gral. Pacheco y Benavídez serán las localidades sobre las cuales el nuevo núcleo produzca los efectos más positivos (jerarquías 1° y 2°) por el valor directo obtenido que se ratifica ante la importante cantidad de población sobre la cual incidirá.

* Le sigue el sector Islas (Delta), hecho destacable por tender una mano a esa invalorable zona todavía postergada (jerarquía 3°).

* Luego siguen Troncos del Talar y Tigre Suburbano claramente involucrados como áreas con vinculación semidirecta y que serán notablemente influidas (jerarquías 4° y 5°).

* Siguen Rojas y Tigre Urbano (jerarquías 6° y 7°) de evidente vinculación indirecta.

* Termina Dique Luján y Don Torcuato (jerarquía 8°) de efectos bajos.

Una lectura en vertical del Gráf. 40 da otro resultado interesante: jerarquiza los efectos por su importancia.

Ello demostraría (si esta prospección de impacto se cumple) que el emprendimiento está bien orientado pues prioriza dos aspectos esenciales:

1° - El efecto sobre el empleo, y

2° - El efecto sobre la integración por accesibilidad y movilidad, ambos aspectos cruciales para que una ciudad se constituya exitosamente.

Para concluir es conveniente aclarar que este estudio preliminar de impacto debe considerarse dentro de tres límites:

* Es fruto de una valoración cuanti-cualitativa, obtenida de mucha información estadística y de la percepción de múltiples informantes claves (ver Anexo 3, Estudio de Mercado), por lo cual sería inútil pretender aseverar que sus resultados son de una alta certidumbre.

* Sin embargo es conocido que existen pocos ejemplos en el mundo de estudios de prevención de impactos de nuevas urbanizaciones.

El Politécnico de Milán es quizás uno de los pocos centros mundiales donde se ha comenzado a abrir este campo de conocimiento, por ahora sólo a nivel experimental. Pero dichos avances estarían demostrando que este tipo de predicciones no necesariamente será más certero si se lo pretende modelizar con ecuaciones matemáticas y cruces estadísticos de presunta infalibilidad. La consulta y la evaluación de la intersubjetividad resultante, el método aquí empleado, parece por ahora seguir siendo lo más confiable.

* Finalmente, quizás un lector atento pueda notar que no se han mencionado efectos negativos. En el estudio hasta ahora realizado, en verdad éstos no han aparecido, o por lo menos no de significación.

De todos modos, el Proyecto presenta una concepción de obra abierta, permanentemente ajustable (ver Punto 3.7) que es su reaseguro mayor frente a esos eventuales efectos no deseados. Como lo señala la fase liminar de todo este Plan (ver Cap.

Presentación) sólo una quimera iluminista-positivista podría sostener que un modelo cerrado de ciudad pueda ser un seguro vaticinio de éxito, aún con un estudio preliminar de impacto de excepcional calidad.

El devenir del tiempo es inexcrutable y sólo una obra abierta podrá aproximarse al logro siempre benéfico de sus objetivos.

MINISTERIO DE
★
19

Capítulo 4

PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN DIRECTOR

- 4.1 - Encuadre General
- 4.2 - Oportunidades de Desarrollo Socio-Económico
- 4.3 - Pre-factibilidad Económica del Emprendimiento
- 4.4 - Plan Previsto para la Prestación de Servicios Esenciales y la Dotación de Equipamiento Comunitario
- 4.5 - Organización Institucional del Nuevo Núcleo
- 4.6 - Expectativas para el Corto Plazo



4.1.- ENCUADRE GENERAL

El Plan Director descrito hasta aquí es, en definitiva, un conjunto de criterios y normas urbanísticas y de la dotación de servicios básicos esenciales y equipamiento, de acuerdo a lo prescripto en tal sentido por el art. 15 de la Ley 8912 para la creación de un nuevo núcleo urbano.

Sin embargo el propio art. 15, en su inciso "g", marca la obligación de presentar un "plan" para la prestación de esos servicios y la dotación de dichos equipamientos, que significa exigir al proponente (en este caso privado) qué condiciones de ejecución garantiza el Estado.

Es indudable que el nuevo núcleo propuesto es (dada su magnitud y su novedad, ver capítulo 1) un caso singular y en tal carácter merece seguramente una consideración específica. Pero, por sobre todo, señala la necesidad de interacción entre proponente y fiscalizador, o sea entre el grupo empresario y el Estado Provincial, Municipal y/o Nacional; y esto es así por cuanto la magnitud de las tierras que el Estado recibirá saneadas y urbanizadas -calles, plazas, parques, lagos- y de predios prontos para construir múltiples equipamientos, así como el aumento general de tributación que tanto la Pcia. como el Municipio recibirán por el incremento del valor de la tierra que pasará de rural a urbana, hacen del sector público un socio a pleno derecho.

En tal carácter, la aprobación de creación de este nuevo núcleo exige seguramente la formulación responsable (por parte del Grupo Empresario proponente) de precisos caminos de concreción, trazados según un análisis económico-financiero realista y prudente, que garantice la fecunda consecución del emprendimiento. Para ello es imprescindible:

- Que el grupo proponente comprometa la ejecución (en el marco del derecho objetivo vigente) de todo aquello que le corresponda;
- Que el Estado atienda el avance de la ejecución con la construcción y la habilitación de aquello que sea a su cargo;
- Que se procure la no modificación de aquellas normas vigentes que hoy dan lugar a un emprendimiento como este; y que si por razones de bien público ellas deban cambiar, el Grupo proponente tendrá derecho a decidir si continúa o no con los compromisos anteriormente contraídos y el Estado deberá considerar qué perjuicios le ha causado y cómo resarcirlo.

En otras palabras, se trata de definir reglas de juego adecuadas, o condiciones de ejecución cabalmente convenidas. Para llegar a ello se plantea a continuación las oportunidades y conveniencias y luego el Plan que se propone para actuar o ejecutar este nuevo núcleo.

4.2.- OPORTUNIDADES SOCIO-ECONOMICAS

Es este un aspecto crucial del emprendimiento. Sin perjuicio de un análisis más detallado, que se puede consultar en el Anexo 5, he aquí una descripción sucinta de sus puntos salientes:

a) PARA EL SECTOR PRIVADO:

Se trata de un emprendimiento urbano integral, lo que quiere decir que no solamente genera el soporte urbanístico de la futura ciudad, sino toda una serie de actividades íntimamente vinculadas y que son en sí mismas no sólo los motores de la vida y la dinámica que se quiere lograr (cap.2.2.c.) sino verdaderas oportunidades económicas para el grupo empresario promotor y los grupos que sucesivamente pueden agregarse.

En este sentido conviene distinguir entre los distintos actores económicos privados que se prevé intervendrán:

- El grupo propietario, formado inicialmente por Supercemento/Dyopsa, que propone el nuevo núcleo y formula su Plan Director;
- El grupo promotor, que realizará las obras de saneamiento hidráulico, la estructura urbana (ver 4.4.a), las redes troncales de infraestructura, y que irá vendiendo en forma mayoritaria según los módu-

los de urbanización indicados en el Plano 17

- Los grupos urbanizadores, realizadores de cada módulo de urbanización, con su amanzanamiento y parcelamiento, y con las redes finas de infraestructura básica, y que irá vendiendo en forma minoritaria, previa habilitación, una vez completadas y aprobadas dichas tareas, de cada módulo;
- El grupo constructor, que construirá las distintas obras en cada una de las etapas y módulos previstos, tanto para la habilitación inicial de la urbanización, como en la sucesivas etapas de edificación;
- Los inversores, tanto nacionales como extranjeros, que podrán intervenir en la etapa inicial de urbanización como en las sucesivas etapas de edificación y de funcionamiento de las distintas actividades previstas.

Las oportunidades económicas que se prevé podrán acometer los actores mencionados, en forma separada o conjunta, son las siguientes:

- * El negocio inmobiliario propiamente dicho, focalizado en la adecuación o urbanización del terreno para su parcelamiento, con los servicios básicos esenciales incluidos, y la venta ya sea en forma mayorista (ver módulos de urbanización, punto 4.4.b.) o en forma minorista por parcela o grupo de éstas.

* Las inversiones especiales, u oportunidades que por su localización puntual y/o su modalidad de comercialización especial configura un hecho autónomo y distinto del negocio inmobiliario, tales como el parque tecnológico, el centro de congresos y convenciones, etc, cuyo listado se adjunta.

- 1- Puerto Comercial y Deportivo
- 2- Centro de Compras, Información y Promoción
- 3- Marina Sur (comercial - residencial)
- 4- Golf y Club de Campo
- 5- Parque Tecnológico
- 6- Feria del Desarrollo y la Calidad de Vida
- 7- Centro Comercial - Residencial
- 8- Marina Norte (comercial - residencial)
- 9a- Centro de Negocios (administrativo-comercial)
- 9b- Centro de Negocios (administrativo-científico)
- 10- Centro Cívico (Congresos y Convenciones)
- 11- Centro de Transbordo (FFCC / Omnibus)
- 12/13- Riberas Lagos (concesiones privadas)
- 14/15- Parque de Actividades
- 16- Cementerio Parque
- 17- Amarradero público - comercios
- A- Planta Potabilizadora
- B1- Planta de tratamiento nº1
- B2- Planta de tratamiento nº2

* La prestación de servicios, en el caso de aquellos no previstos en la legislación vigente como de incumbencia específica del Estado o que se pasen al sector privado durante el devenir de la nueva ciudad. En este rubro, como se verá en el punto 4.4.a., entran aspectos como gas, telefonía, medios informáticos, sistemas internos de transporte público, etc.

Las oportunidades económicas mencionadas para el sector privado configuran un muy amplio y atrayente campo de actuación, que no necesariamente puede ser acometido por éste en forma aislada sino como posibles empresas mixtas (como se verá en el siguiente punto c).

b) PARA EL SECTOR PÚBLICO:

Un nuevo núcleo urbano de esta magnitud (una verdadera ciudad) reclama del sector público una participación seguramente tutelar, pero también la generación de una serie de expectativas de efectos beneficiosos, algunos de los cuales pueden ser evaluados cuantitativamente, en términos de beneficios económicos, y otros cuanti-cualitativamente, en términos de beneficios sociales y socioambientales.

En este sentido el elenco de las oportunidades preliminarmente visualizadas para el sector público son:

- Disponibilidad de tierra urbanizada (incluyendo servicios básicos esenciales) cedidas por el grupo urbanizador al Estado para la construcción de equipamiento comunitario, según la descripción efectuada en el punto 3.4, y localizados en el Plano 22.

- La construcción de dichos servicios públicos esenciales a cargo del grupo urbanizador (red vial interna, red de agua y cloacas del nuevo núcleo, red pluvial, red eléctrica), obras que serán cedidas oportunamente al Estado sin cargo, así como la tierra sobre los que se asientan.

- Disponibilidad de ampliación de la oferta de dichos servicios como ampliación de oferta para beneficiar al entorno del nuevo núcleo, según se describiera en el punto 3.8., tratándose de un efecto beneficioso de la nueva urbanización sobre su área de influencia directa, que el Estado recibe sin cargo.

- Ocasiones de tierra servida y equipada para desarrollos especiales, como parques, áreas recreativas, centros de cultura, parque tecnológico, parque de actividades, etc, y que pueden ser de interés para ser gestionados desde el sector público como emprendimientos propios de éste o promovidos por él.

- Aumento de recaudación fiscal, por incremento del valor de la tierra en su paso de rural a urbana y su efecto sobre las tributaciones nacionales, provinciales y municipales, así como por eventuales impuestos por contribución de mejoras que el Estado podrá aplicar como mecanismo de resarcimiento de sus inversiones de beneficio público.

- Beneficios sociales, de variado tipo (salud, educación, cultura, esparcimiento, etc)

c) EMPRENDIMIENTOS MIXTOS:

Se refiere a las ya mencionadas interrelaciones entre el sector público y el sector privado para alguna de las oportunidades socioeconómicas mencionadas en a) y b) y que por razones de oportunidad o de conveniencia mutua se pudieran decidir emprender en forma conjunta por ambos sectores.

Debe subrayarse que esta modalidad mixta ha sido la de mayor suceso en las mejores experiencias mundiales en la materia (ver capítulo 1.2.) siendo las causas probables de ese éxito que una ciudad requiere la participación de todas sus fuerzas sociales.

De todos modos en el Gráfico 41 adjunto se ilustra la posible correlación entre las oportunidades empresarias y los beneficios estatales, en su convergencia hacia el resultado global de la nueva ciudad. En el punto 4.4.c. y 4.5. se hará una descripción más detallada de estas condiciones y su repercusión en la actuación o ejecución concreta del Plan Director.



OPORTUNIDADES EMPRESARIAS

VENTA DE LOTES

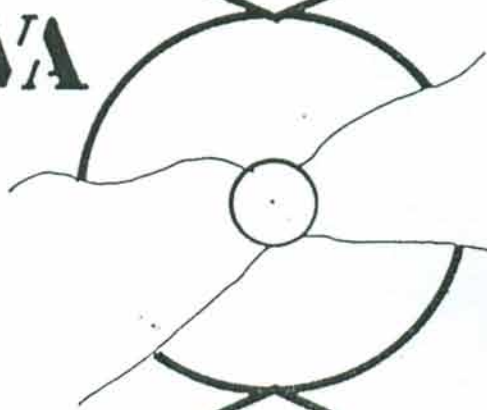
NEGOCIOS ESPECIALES

VENTA DE SERVICIOS

VIARIOS

INVERSION INFRAESTRUCTURA Y TIERRA + INVERSION DE CAPITAL

NUEVA



CIUDAD

INVERSION EN EQUIPAMIENTO (aprox. 3,5% del total de invers. privada).

REDUCCION GASTO PUBLICO

TIERRA URBANIZADA Y EQUIPADA

CONST. PRIVADA CONCESION PUBLICA

DISPONIBILIDAD DE SERV. PARA AMPLIAR AL ENTORNO

OCASIONES PARA NEGOCIOS ESPECIALES

AUMENTO DE LA REC. FISCAL PLUSV. IMPU. TIER. MEJ.

BENEFICIOS SOCIALES

OPORTUNIDADES ESTATALES

4.3. COMENTARIOS SOBRE LA PREFACTIBILIDAD DEL PROYECTO

Anexo 5

Para Supercemento S.A. y DYOPSA S.A. este emprendimiento, como queda demostrado en el análisis econométrico, se trata de una inversión de riesgo que no genera superutilidades en cuanto al proceso de "transformación" y venta de las tierras. En efecto, el negocio inmobiliario posibilita disponer de los fondos necesarios -además del aporte de capitales iniciales- para llevar adelante las obras de infraestructura indispensables para la concreción exitosa de la totalidad del proyecto, tal como ha sido planteado en sus líneas directrices.

En este sentido, son coincidentes las últimas experiencias mundiales vinculadas con el asentamiento de ciudades nuevas: la venta de las tierras urbanizadas es la fuente de ingresos genuinos que permite compensar el aporte del capital de riesgo que debe invertirse a lo largo del proyecto para realizar todas las obras de infraestructura necesarias.

En otras palabras, los ingresos inmobiliarios compensan muy ajustadamente los egresos, considerando incluso el efecto financiero del capital anticipado, pero no generan superutilidades, tal como puede apreciarse en el flujo de fondos del proyecto (ver Gráfico 42 adjunto), donde es evidente que se acumulan flujos negativos durante alrededor de 10 años que luego se compensan en la siguiente década, llegando así a los 20 años como horizonte máximo. En concreto, Supercemento/DYOPSA no quieren ni pueden especular en el supuesto incremento del valor de la tierra urbanizada puesto que está demostrado -en función del análisis econométrico- que, aún considerando precios diferenciales crecientes para las distintas zonas comercializables, se mantiene vigente la compensación adecuada de ingresos contra egresos, en moneda constante, sin superutilidades.

Ahora bien, resulta evidente que, ante la inversión de riesgo a realizar, la iniciativa privada procura la generación de riqueza.

Es más, se entiende que esa es la función social del capital: generar riqueza empleando medios lícitos, a través de bienes y servicios útiles que contribuyan eficazmente al mayor bienestar general de la comunidad, lo que debe llevar implícito la adecuada distribución de tal riqueza.

Allí está, precisamente, la posibilidad de generar negocios rentables a partir del establecimiento de las condiciones básicas para concretarlos. Esta es la aceptada asunción de riesgos que están dispuestas a realizar Supercemento/DYOPSA, para lo cual compromete, además de los aportes dinerarios, su creatividad y talento emprendedor, sumados a la confianza en el país.

Sobre la base de la información contenida en el CASH-FLOW BASICO, PLANILLAS Y GRAFICOS relacionados con el proyecto, se puede afirmar (ver para más datos el Anexo 5):

a) El proyecto encuentra su punto de equilibrio hacia el año N°11, sobre un horizonte de 20 años.

b) La inversión, al final del emprendimiento, tiene un retorno positivo.

c) La inversión en el primer año del proyecto ronda los 4 millones de dólares. La necesidad de financiamiento, es decir de aporte de fondos para la realización de las obras de infraestructura previstas en el planeamiento urbanístico, se prolonga durante unos 6 ó 7 años iniciales, hasta un montocerano a los 25 millones de dólares. A partir del séptimo u octavo año, los ingresos comienzan a ser levemente superiores a los egresos y permiten ir recuperando parte de los fondos aportados, llegándose al punto de equilibrio alrededor del año 11. A partir de ese momento, y hasta la finalización del proyecto, sobre el año N°20, los flujos acumulados son positivos y permiten obtener un resultado favorable del orden de los 60 millones de dólares al cabo de los 20 años.

d) Estas consideraciones precedentes señalan que estamos frente a un proyecto de inversión que implica un gran esfuerzo para los propietarios e inversionistas, dado que -en el contexto argentino- es un largo plazo el que hay que esperar para obtener los retornos de la inversión y no es de mayor envergadura la utilidad que arroja, considerando el largo horizonte del emprendimiento.

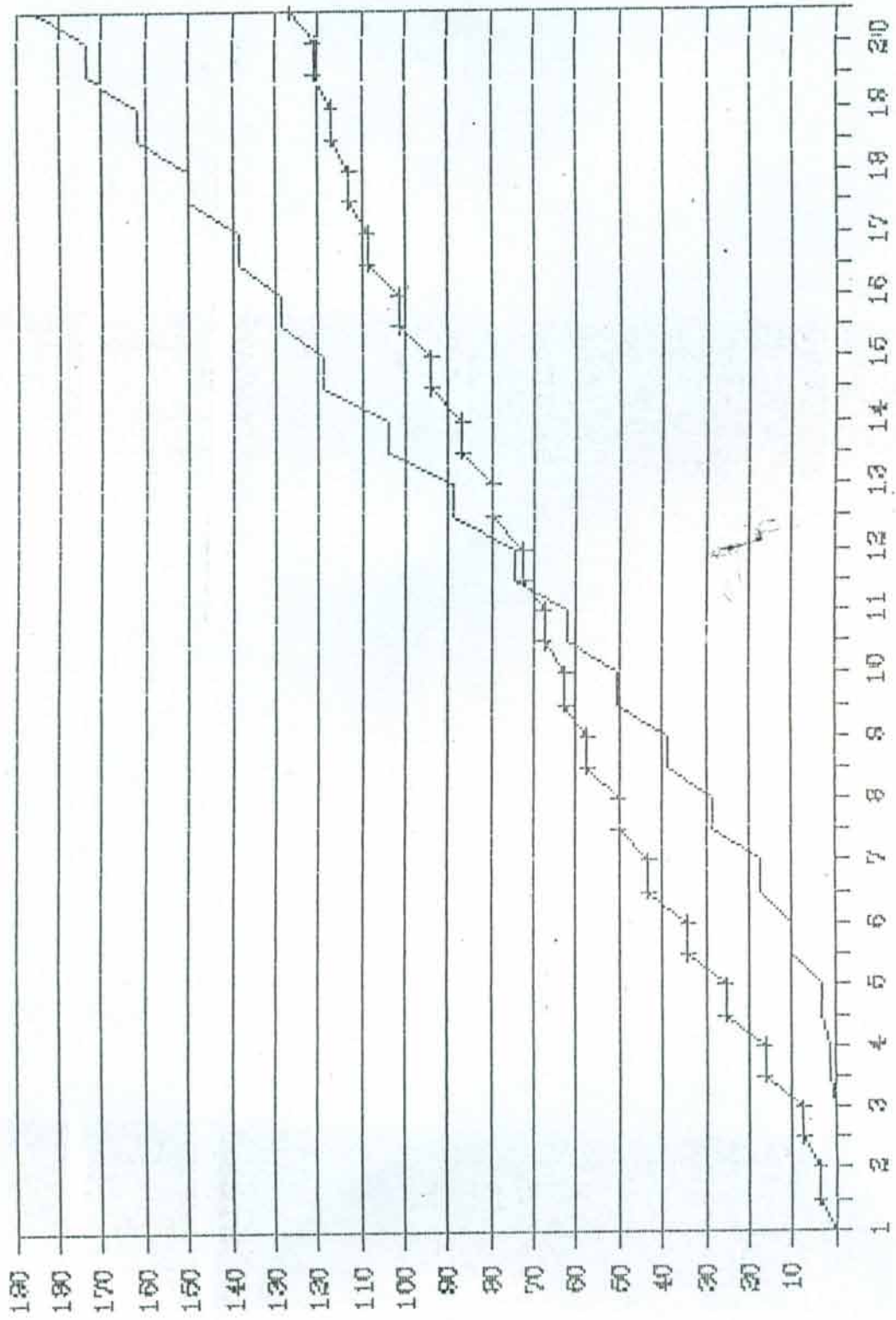
e) Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que el proyecto aparece viable en este análisis de prefactibilidad, toda vez que su valor presente neto es positivo y su tasa interna de retorno es razonable.

f) Por lo demás, si las condiciones generales del contexto argentino mejoran a lo largo del tiempo, la tasa de descuento del proyecto podría ser algo inferior, con lo cual aumentaría un tanto su magra rentabilidad, medida en términos de un valor actual más positivo y de una tasa interna de retorno más atractiva.

g) Además, este proyecto muy seguramente posibilitará la realización de nuevos emprendimientos y negocios para el grupo promotor que decide asumir el alto riesgo que lleva implícito, con lo cual es dable esperar un resultado global más favorable. Esto es posible si se imagina que el grupo propietario en otras fases del Proyecto se integra a los grupos urbanizadores, constructores y/o inversores (ver punto 4.2) y encara además no sólo la venta de lotes sino las otras oportunidades empresarias que ilustra el Gráfico 41.

h) De cualquier modo, no puede negarse, sobre la base de los elementos disponibles a esta altura del análisis, que se trata de una inversión de importante riesgo para el grupo propietario y promotor, por lo cual resultará conveniente y necesario que el Estado, tanto nacional como provincial y municipal, garantice su apoyo y la estabilidad de las reglas de juego, habida cuenta de que también resultara beneficiario de los frutos de este gran emprendimiento.

EVOLUCION FINANCIERA PROYECTO - Acumulada



Miles de Bolivianos

— Ingresos + Egresos

Gráfico 42
Evolución financiera Proyecto acumulado

4.4. PLAN PREVISTO PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS ESENCIALES Y LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El artículo 15 inc.g de la ley 8912 solicita la explicitación del plan previsto por el proponente para la prestación de los servicios esenciales y la dotación de equipamiento comunitario.

La misma ley determina (art.62) que para obtener la habilitación del parcelamiento realizado será responsabilidad del urbanizador la construcción y puesta en funcionamiento de los servicios básicos esenciales: red vial pavimentada, red pluvial, red eléctrica domiciliaria y de alumbrado público, red de agua corriente y red de cloacas. Entiéndese que todo ello deberá ser realizado por el urbanizador y a su costo, desde el borde de su predio hacia dentro. En otras palabras, que toca al Estado proveer de la llegada de los respectivos servicios hasta el borde externo del mencionado predio.

Como se habrá observado no se consideran entonces infraestructura e instalación de servicios esenciales, a todos los efectos del mencionado art. 62, las redes de gas domiciliario, telefonía y otros servicios que modernamente se están incorporando (T.V. Cable, servicios informáticos, etc.). En estos casos debe entenderse que el grupo promotor podrá proponerlos, dado el creciente interés de la demanda en disponer de los mismos, y en ese caso será a su cargo la instalación, disponiendo de un mecanismo de recupero de la inversión y de rentabilidad por los servicios que preste.

Por otro lado con relación al equipamiento comunitario, como se ha visto en el punto 3.4.c., es obligación del grupo promotor y urbanizador la cesión de las superficies destinadas a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público (art. 56 de la mencionada Ley). Dichas cesiones han sido calculadas en el mencionado punto 3.4.c. de acuerdo a los requerimientos mínimos de reserva de tierras para equipamiento que se obtuvieran como información de los respectivos entes con incumbencia según sea el tipo de equipamiento y la zona de que se trate, tal como lo señala el art. 63 de la mencionada Ley.

En base a estos presupuestos jurídicos-institucionales el grupo promotor propone el siguiente Plan para la prestación de servicios esenciales y la dotación de equipamiento comunitario.

4.4.a - Criterios generales y clasificación

Al efecto de clarificar las obligaciones que asume el grupo promotor, y los respectivos derechos que obtiene en relación a las prestaciones responsabilidad del Estado, se ha realizado la siguiente clasificación:

a.1) Fuentes de alimentación y/o redes troncales (planilla 1):

Se trata de las conexiones que vinculan las

infraestructuras y servicios básicos esenciales internos al predio (responsabilidad del grupo promotor) con las fuentes de alimentación respectivas -en el caso de agua potable y energía eléctrica-, los sistemas de eliminación de residuos como la red cloacal, o los accesos por medios de comunicación troncales -rutas, calles principales, ferrocarril, etc-.

Estas conexiones corresponden al sector público, quien es el administrador de las mismas, y ante cada habilitación de módulos de urbanización que exijan disponer de dichas fuentes, o (por el volumen de población previsto) tengan necesidades manifiestas de enlazarse con dichas redes troncales, el Estado deberá garantizar su provisión al grupo promotor.

a.2) Infraestructura y servicios básicos esenciales (planilla 2):

Se trata de las redes internas al predio que son obligación de construir por los grupos promotor-urbanizador, como requisito antes de cualquier habilitación.

a.3.) Servicios básicos no esenciales (planilla 3):

Se trata de las redes y servicios no exigidos por la ley 8.912 en su art. 62, tales como gas, telefonía, etc, pero que los grupos promotor-urbanizador se imponen realizar dado el nivel de calidad ambiental que se exige para este nuevo núcleo urbano.

a.4) Equipamiento comunitario (planilla 4):

Aspecto éste que puede subdividirse en dos:

* La cesión de tierras, que según art. 56 debe realizar el grupo promotor/urbanizador gratuitamente al Estado provincial;

* La construcción y habilitación de dichos equipamientos, que se interpreta corresponden a los organismos competentes respectivos: salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transportes, comunicaciones y recreación; y que en todos los casos deberá preverse su concreción en tiempo y forma a medida que se vayan produciendo la habilitación de los distintos módulos de urbanización encarados a través del tiempo, ya sea por la población que en los mismos se vayan asentando y/o el tiempo transcurrido desde su habilitación.

En las planillas adjuntas se expresa esta clasificación y los distintos criterios de incumbencia que se asignan al grupo inversor y a su acompañamiento por el Estado, en una planificación a través del tiempo que constituye en realidad las condiciones de ejecución del Plan Director (ver punto 4.4.c.). Sin ellas resulta imposible acometer un emprendimiento de tal magnitud y responsabilidad en relación al destino de la población y de las inversiones, tanto del sector público como del sector privado.

1- ACUERDO PROGRAMÁTICO; SECTOR PÚBLICO / SECTOR PRIVADO - FUENTES DE ALIMENTACION Y REDES TRONCALES A CARGO DEL SECTOR PÚBLICO

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO		ACUERDO CON:	MAGNITUD	PLAZO EJECUCION		OBSERVACIONES
		SEGUN LEY 8912	ALTERNATIVA			POBLAC.	TIEMPO	
1.- CLOACAS	Construcción de una Planta de Tratamiento, según proyecto de prefactibilidad (Anexo 4). Colectora principal Eje Pacheco Puerto. Solicitar autorización al Sector Público, para la evaluación de los líquidos tratados.	Construcción, financiación y explotación a cargo del Sector Público. El Grupo Promot. cede la tierra.	Construcción, financiación y explotación a cargo del Sector Privado, mediante el régimen de concesión de Obra Pública. Finalizada la concesión se cede al Sector Público.	Obras Sanitarias.	13,5 Has.	Por área urban.		El tiempo de construcción será proporcional al avance de la urbanización.
2.- AGUA	Construcción de una Planta Potabilizadora, según proyecto de prefactibilidad (Anexo 4). Red Troncal de alimentación Eje Pacheco-Puerto, Solicitar autorización al Sector Público para la toma de agua del río Luján.	" "	" "	" "	9 Has.	" "		" "
3.- ENERGIA ELECTRICA	Tendido de Alta Tensión de 132 kv (doble tema) desde Estación Matheu hasta la Estación Transformadora del nuevo núcleo urbano (Anexo 4).	" "	" "	SEGBA	1 Ha.	20.000 habt.	9 años	
4.- TELEFONIA	Construcción de una Central Telefónica (Anexo 4).		Construcción, financiación y explotación a cargo de la Empresa de Telecomunicaciones.	Empresa Telecom.				
5.- GAS	Construcción del gasoducto desde la Planta Reguladora Principal, ubicada en las proximidades del Talar de Pacheco, hasta la Planta Reguladora Secundaria ubicada en el predio a urbanizar (Anexo 4) con cañería subterránea de acuerdo a normas GDE.	Construcción, financiación y explotación a cargo del Sector Público.	Idem punto 1.	Gas del Estado		20.000 habt.	3 años	
6.- RED VIAL	*Acceso principal Tramo 1 Construcción de una ruta de alta capacidad y velocidad, desde RP 197 hasta el ingreso al predio a urbanizar.	" "	" "	FFCC y Radio Nacional para la cesión de tierras paralela a las vías. Vialidad Prov. y Nacional.			3 años	
	*Acceso principal Tramo 2 Idem Tramo 1, desde RP 197 hasta empalme Camino del Buen Ayre.	" "	" "				6 años	
	*Empalme RP 27 desde el puente ramal Tigre, ampliación y mejoramiento de la misma hasta el arroyo Sarandí, y construcción de un puente sobre dicho arroyo.	" "	" "		Vialidad Provincial			6 años

CORR. SPONDE EXPEDIENTE N.º

4112/9696/91

1736



2 - ACUERDO PROGRAMATICO: SECTOR PUBLICO / SECTOR PRIVADO - OBRAS INTERNAS AL PREDIO OBLIGATORIAS SEGUN LEY 8912							
OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO	ACUERDO CON:	MAGNITUD	PLAZO EJECUCION		OBSERVACIONES
					POBLAC.	TIEMPO	
1.- DEFENSA HIDRAULICA Y CANALIZAC.	1.1 - Saneamiento hidráulico del predio, según proyecto de prefactibilidad (Anexo 1, Planos N° 13 y 23, de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912, en lo referente a cotas de edificación.	Construcción y financiación a cargo del Grupo promotor.	Dirección Provinc. de Hidráulica.		por área urban.	según etapas de obra	Ver alternativas técnicas Anexo 1 Planos 13 y 23
	1.2 - Canalización y desvío del arroyo Las Tunas, perimetral al predio, desagüe previsto al Canal Derivador (Anexo 1).	**					3 años
2.- CLOACAS	Construcción de la red domiciliaria, según lo establecido por la Ley 8912, según proyecto de prefactibilidad (Anexo 4).	Construcción y financiación a cargo del Grupo urbanizador. Se cede al dominio público.	Obras Sanitarias.		por área urban.	según etapas de obra	Se propone un sistema de explotación a cargo del Grupo Urbanizador.
3.- AGUA	Idem punto 2.	**					**
4.- ENERGIA ELECTRICA	Idem punto 2.	**	SEGBA				**
5.- RED VIAL	Construcción de la red vial Primaria, Secundaria y Terciaria (ver Plano N° 20), según lo establecido en la Ley 8912.	**	Municipio de Tigre.				**

CORRESPONDENCIA EXPEDIENTE N.º 9112-14696/91

CAPITULO 3

1786



3- ACUERDO PROGRAMATICO: SECTOR PUBLICO / SECTOR PRIVADO - OBRAS INTERNAS AL PREDIO NO OBLIGATORIAS SEGUN LEY 8912

OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO		ACUERDO CON:	MAGNITUD	PLAZO EJECUCION		OBSERVACIONES
		ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B			POBLAC.	TIEMPO	
1.- PUERTO	Ejecución de espejo de agua, dársenas de amarra y equipamiento complementario de un Puerto comercial y deportivo, en el sector del predio frente al río Luján, incluyendo en el proyecto el actual puerto de las dragas de la empresa DYOPSA S.A.		Construcción y explotación a cargo del sector privado. (Grupo Promotor).	Dirección Nacional de Puertos y Vías Nav.	27 Has.		3 años	
2.- GAS	Construcción de la red domiciliar de gas, según normas GDE, en base al proyecto de prefactibilidad (Anexo 4).	Construcción, financiación y explotación a cargo de Gas del Estado.	Construcción a cargo del sector privado mediante aporte de los frentistas. Se cede al sector público.	Gas del Estado.	según demanda	por áreas a urbaniz.	según convenio de obra	
3.- TELEFONIA	Construcción de la red domiciliar de teléfonos, en base al proyecto de la prefactibilidad (Anexo 4).	Construcción, financiación y explotación a cargo de la Empresa de Telecom.		Empresa de Telecom.	.	.	.	
4.- MERCADO	Construcción de un Mercado concentrador de alimentos para el municipio de Tigre.	La Sociedad Urbanizadora cede la tierra.	Construcción y explotación a cargo del sector privado, por el sistema de concesión de obra pública.	Provincia y/o Municipio.	2 Has.	5.000	6 años	

4 - ACUERDO PROGRAMATICO: SECTOR PUBLICO / SECTOR PRIVADO - EQUIPAMIENTO: SEGUN LEY 8912								
OBJETO	DESCRIPCION	REGIMEN JURIDICO		ACUERDO CON:	MAGNITUD	PLAZO EJECUCION		OBSERVACIONES
		ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B			POBLAC.	TIEMPO	
1.- ESTACION FFCC	Construcción de una nueva Estación Ferroviaria (Centro de Tránsito). Electrificación del tramo San Martín-Benavidez del FFCC Mtra.	El Grupo Promotor cede la tierra, FFCC Arg. construye y habilita.	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado, por el sistema de concesión de obra pública.	FFCC Argent.	7 Has.	5.000	6 años	
2.- TERMINAL DE OMNIBUS	Construcción de una Terminal de Omnibus de larga, media y corta distancia (Centro de Tránsito).	El Grupo Promotor cede la tierra.	**	MOP Dirección Nacional de Transporte.	3,5 Has.	5.000	6 años	
3.- EDUCACION	* Construcción de 24 escuelas primarias e iniciales, según la Ley 8912 (ver plano N° 22).	El Grupo Urbanizador cede la Tierra. El Ministerio de Educación construye y habilita.	Construcción, financiación y habilitación a cargo del sector privado.	M.E. de la Provincia de Bs.As.	1.500 m2 cu	según Ley 8912		
	* Construcción de 8 escuelas secundarias.	**	*	*	1.500 2.000 m2 cu	*		
4.- SALUD	* Centros asistenciales.	El Grupo Urbanizador cede la tierra. El M.S. construye, financia y habilita.	*	M.S. de la Provincia de Bs.As.	500 m2 cu			
	* Hospital Zonal de alta complejidad.	**	*	*	8.500 m2 cu			
5.- SEGURIDAD	* Seccionales.	El Grupo Urbanizador cede la tierra. Policía de Pcia. construye y habilita.	*	Policía de la Provincia de Bs.As.		según Ley 8912		
	* Comisaría.	**	*	*		*		
	* Central de bomberos.	**	*	*		*		
6.- JUSTICIA	Delegaciones del Poder Judicial Nacional y Provincial.	El Grupo Urbanizador cede la tierra Nación y Prov. construyen y habilitan	*	Nación/ Provincia		*		
7.- CULTO	Iglesias y Capillas.	El Grupo Urbanizador cede la tierra el Arzobispado construye y habilita.	*	Arzobispado de Bs.As.		*		
8.- ADMINIST. PUBLICA	Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales.	El Grupo Urbanizador cede la tierra. Los Organismos construyen y habilitan.	*	Nación/ Provinc./ Municipio.		*		
9.- CULTURA	* Museo de Arte Moderno, gran complejo museográfico y escuelas de artes plásticas.	El Grupo Promot. cede la tierra. El M.E. construye y habilita	Construcción, financiación y explotación a cargo del sector privado. Concesión de Obra Pública.	M.E. de la Provincia de Bs.As.	0,5 Has.	20.000	12 años	
	* Centro de Música y Espectáculos.	**	*	*	0,5 Has.	20.000	12 años	
10.- RECREACION	* Parque Urbano.	El grupo Promotor construye y financia. Cede al sector público municipal.	La municipalidad hace el mantenimiento.	Municip. de Tigra.	69,6 Has.			
	* Parque Regional.	** al sector público provincial.	La Provincia mantiene y explota, en Concesión.	Prov. de Bs.As.	131,6 Has.			

COP... EXPEDIENTE N.º 4112-14096/91
 CAPITULO 1736

N.º 56



4.4.b - Proceso de producción del nuevo núcleo:

Es en general un tema poco tratado en la teoría y práctica urbanística el cómo se produce una nueva ciudad, quizás por la escasa experiencia que se tiene en este tipo de emprendimientos integrales. Pero ya se vió (punto 1.2.) cómo en las principales experiencias mundiales son precisamente estos temas, y en general los de gestión y administración del urbanismo, así como de su financiamiento y su éxito económico, los que reclaman las mayores atenciones de políticos y expertos.

En este caso se ha dedicado un esfuerzo importante a clarificar este aspecto, cuyos resultados se expresan sintéticamente aquí.

El proceso de producción de este nuevo núcleo se haya inicialmente pautado por dos grandes condiciones de bordes:

* Que se trata de un predio inundable periódicamente y que requiere por ello un saneamiento hidráulico integral. El mismo, de acuerdo a la Ley 8.912, es a cargo del propietario del predio.

* Que es necesario hacer llegar al mismo -o producirlo internamente- las fuentes de alimentación y/o las redes troncales de infraestructura y servicios básicos esenciales. El predio se encuentra en una zona hasta hoy bastante marginal, lo cual lo ha preservado integralmente, pero que por lo mismo está infraservida: rutas troncales que no llegan, infraestructura sanitaria que no abastece las zonas aledañas, etc.

En tal caracter el proceso de producción deberá ser el siguiente, teniendo en cuenta para ello el desarrollo del emprendimiento en el tiempo y sus alternativas de completamiento explicadas en el punto 3.7.:

b.1.Saneamiento general por etapas.

Plano 23

El grupo promotor deberá ir construyendo las obras de drenaje y los obras de defensa perimetrales, así como los rellenos selectivos cuando así corresponda, de manera de producir la defensa contra las inundaciones y la evacuación de los excedentes pluviales. Como se observa en los módulos de realización por etapas estas obras serán siempre anteriores a cada módulo de urbanización y su respectiva habilitación.

Plano 26

b.2.Fuentes de alimentación y redes troncales externas.

Plano 24

De acuerdo al avance de etapas, una hipótesis de las cuales se ha descrito en el punto 3.7.b., será necesario disponer de las condiciones de borde imprescindibles para este emprendimiento, como se ha señalado en 4.4.a.. Las mismas corresponden a las fuentes de alimentación y redes troncales de infraestructuras y servicios básicos esenciales, pero no entran simultáneamente en el tiempo, siendo la variable temporal precisamente la que hará posible paulatinamente para el Estado ir satisfaciendo este

requerimiento del nuevo núcleo. Es precisamente para salvar una posible demora o inconveniencia del Estado de cumplir estas obligaciones, para lo que se ha previsto en la Planilla 1 el Régimen Jurídico Alternativa B, donde el Grupo Promotor se haría cargo de esas obras con un recuperado adecuado.

b.3.Redes troncales internas.

Se trata de las redes troncales o primarias de infraestructuras y servicios básicos esenciales, que de acuerdo al art 62 de la Ley 8.912 corresponden como ya se ha mencionado al propietario del predio. Cabe destacar sin embargo que la magnitud de este nuevo núcleo (casi una ciudad completa) harían razonable que la infraestructura troncal interna -vial, de agua y cloacas, de alta tensión eléctrica- y las fuentes de aprovisionamiento que hubiera que producir, como se propone en el caso de la planta de tratamiento de agua potable; y por fin la planta de tratamiento de residuos sólidos domiciliarios que se propone construir para solucionar el problema dentro del predio, puedan ser objeto de la construcción y financiación por parte de la iniciativa privada, pero con un mecanismo de compensación y recuperado. Este aspecto será tratado en detalle en el punto 4.4.c., pero corresponde detallar aquí que la realización de estas redes debe quedar a cargo del grupo promotor urbanizador que se encarga de la producción mayorista del nuevo núcleo, sin perjuicio de aquello que pueda analizarse respecto del derecho aquí formulado de un recuperado de dichas inversiones

b.4.Redes domiciliarias internas.

Serán construidas a cargo del grupo promotor urbanizador de cada módulo que se urbanice y habilite, de acuerdo a los módulos previstos según los criterios de producción (ver puntos 3.2. y 3.7.b.). Las etapas previstas para las mismas han sido consideradas en el mencionado punto 3.7.b. (ver plano 26).

b.5.Habilitación.

Producidos los módulos de urbanización mencionados y definidos según plano 17, lo cual implica que cuentan ya con las infraestructuras y servicios básicos esenciales y el parcelamiento respectivo, se podrá solicitar la habilitación de dichos módulos. Consecuentemente comenzará la venta minorista por parcelas o grupos de éstas, de acuerdo a los criterios de producción mencionados en el punto 3.2..

b.6.Dotación de equipamiento comunitario.

En base a la tierra cedida en cada módulo de urbanización y como requisito de la habilitación respectiva, los organismos con incumbencia específica, de acuerdo al art. 63 de la Ley 8.912, deberán en tiempo y forma, como se señaló en el punto 4.4.a., cumplimentar la construcción y puesta en funcionamiento respectivos.

Plano 22

4.4.c - La necesidad de un acuerdo programático

La creación de un nuevo núcleo urbano, regulada por la ley 8.912 está claramente prescripta como un proceso ininterrumpido e integral, de acuerdo al art. 3, de Objetivos y Principios del ordenamiento territorial y uso del suelo. Y es indudable que no puede ser de otra manera porque la creación y el desarrollo de una ciudad no bastan con que sean dispuestos por decreto del sector público, y por voluntad técnica y económica del sector privado. Deben ser revisadas, ajustadas y actualizadas a través del tiempo para mantener la factibilidad del emprendimiento.

Es por ello que en este caso se propuso la creación de una Comisión Promotora Mixta, que tutelará dicho proceso no solamente para la aprobación conveniente del Plan Director sino para la concreción del nuevo núcleo a través del tiempo.

Debe definirse un conjunto de pautas acordadas entre los distintos actores sociales intervinientes, de manera de fijar las reglas de juego más importantes y generales a qué atenerse y que garanticen el mejor resultado previsible de todo el emprendimiento.

Con dicho concepto se concibió la creación de la

Comisión Promotora Mixta, y como aspecto saliente de su cometido se propone un Acuerdo Programático. El mismo es esencialmente un conjunto de principios y vínculos, cuyo marco general se expresa en el Gráfico 41, de oportunidades empresarias y estatales y cuyo detalle se observa en la planillas 1 a 4, en cuanto a responsabilidades, modalidades y plazos.

Se trata en realidad de las condiciones de ejecución del Plan Director, como un verdadero convenio vinculante, que da el marco y las pautas precisas para las distintas responsabilidades a asumir durante el proceso antes explicado.

Remítase entonces al análisis de las mencionadas planillas, y para mayores abundamientos (y eventuales formulaciones jurídicas de dicho acuerdo especial) al Anexo 6 de aspectos institucionales y normativos.

La Comisión Promotora Mixta, creada al efecto de analizar este Plan Director y promover su concreción en caso de ser aprobado, es precisamente el ámbito apropiado para la definición del Acuerdo Programático, cuyo primer borrador se incluye aquí como propuesta, y será también el ámbito adecuado para fiscalizar a través del tiempo la cumplimentación de dicho Acuerdo una vez que el Plan Director sea aprobado.

4.5. ORGANIZACION DEL NUEVO NUCLEO

4.5.1. Administración

Un caso tan excepcional como un nuevo núcleo urbano de esta magnitud, debe ofrecer ocasiones para innovar no sólo técnicamente y económicamente, en beneficio de la calidad de vida de un considerable número de población, sino incluso en una dimensión frecuentemente descuidada: La buena administración, que haga más eficiente (menos burocrático, confuso y tedioso) el manejo de la ciudad y la relación entre administradores y administrados.

Este aspecto ha sido reiteradamente mencionado en el estudio para el Plan Director (ver Anexos 3 y 5) por ser uno de los que en las encuestas y sondeos de opinión realizadas más interesaron a los consultados.

En definitiva, se considera que en una primera etapa deberá considerarse:

- La creación de una nueva Delegación Municipal, con sede en el predio (se ha previsto la cesión de tierras en el Centro Cívico, pero quizás inicialmente se pudiera instalar en el Centro de Compras, Información y Promoción).

- La implementación con carácter experimental de sistemas de administración (percepción de tasas, atención de servicios, etc) descentralizados en el nuevo núcleo y absolutamente informatizados.

4.5.2 - Fomento y Promoción

Es necesario incentivar la mayor participación y el protagonismo de todos los actores sociales involucrados. El permanente ajuste de esta experiencia para evitar consecuencias no deseadas es quizás su mayor garantía de éxito.

Para ello se han concebido dos mecanismos compatibles en el tiempo y convergentes en sus metas:

a - LA COMISION PROMOTORA MIXTA,.

La Comisión Promotora Mixta que se propuso crear al efecto, integrada por el Gobierno Provincial, el Gobierno Municipal y el Grupo Empresario promotor, y que tiene las siguientes funciones (ver Anexo 6):

Hasta la aprobación del Plan Director:

- a) Asesorar al Poder Ejecutivo Provincial sobre la factibilidad del Proyecto de creación de un nuevo núcleo urbano en el Partido de Tigre, presentado por la Empresas Supercemento/DYOPSA.

- b) Impulsar y coordinar la realización de los estudios necesarios, por parte de los organismos competentes del sector público en orden a la eva-



luación del Plan Director.

c) Requerir los dictámenes e informes de los organismos municipales, que resulten necesarios a los fines de la evaluación del proyecto en los términos de la Ley 8912.

d) Requerir los dictámenes e informes de los organismos provinciales que resulten necesarios a los fines de la evaluación del proyecto en los términos de la Ley 8912.

e) Acordar los ajustes que de conformidad con los dictámenes y antecedentes deban introducirse en el proyecto.

f) Efectuar las consultas que se requieran con los organismos y empresas nacionales, coordinando las exigencias estructurales del proyecto

g) Elevar al Señor Gobernador de la Provincia los antecedentes, informes y conclusiones reunidas de conformidad con la Ley 8912 a los fines de la aprobación de la creación del nuevo núcleo urbano y su Plan Director.

h) Definir los términos generales de los acuerdos programáticos que demande la materialización del proyecto.

Luego de la aprobación del Plan Director:

a) Impulsar y coordinar la actuación de los entes y organismos provinciales y municipales con incumbencia específica en los distintos aspectos de la implementación del proyecto, tendientes a su materialización e inserción armónica en el contexto territorial, socio-económico y ambiental circundante.

b) Gestionar por ante las autoridades nacionales de la Administración Central y descentralizada y de empresas y sociedades prestatarias de los servicios públicos el otorgamiento de las autorizaciones, aprobaciones y celebración de convenios que se requieran para la ejecución del nuevo núcleo urbano de acuerdo al Plan Director aprobado.

c) Difundir y promover a nivel internacional, nacional, provincial y municipal el Plan Director del nuevo núcleo urbano con el fin de lograr la concurrencia de las inversiones necesarias que permitan la ejecución del mismo en las etapas previstas.

b - EL CENTRO DE INFORMACIÓN Y PROMOCION.

El Centro de Información y Promoción que el grupo promotor construirá y donará a la comunidad del nuevo núcleo, en la forma de una Sociedad o Liga de Fomento (Ver ubicación en plano 15). Se trata de una entidad sin fines de lucro, que oficiará de promotor social, centro de informaciones y exposiciones, etc. En el la comunidad de la nueva ciudad, y quizás también sus vecinos, podrán realizar de manera continua, el seguimiento y la tutela de los intereses públicos comunitarios por el nuevo núcleo.

4.5.3. Fondo Público Especial

Se recomienda finalmente la constitución, a nivel municipal, de un Fondo Público Especial, con la finalidad de disponer de recursos para atender a la construcción y habilitación del equipamiento comunitario necesario (Planilla 4, punto 4.4.a, a 4.4.c.,)

El mismo podría constituirse en base a los recursos derivados de impuestos de contribución por mejoras que el Municipio de Tigre pudiere aplicar en relación a todas las obras internas y pertinentes que el Grupo Promotor constituirá y que aportarán grandes beneficios y valor agregado tanto a la tierra lindera (frentistas sobre dichas obras) como a aquellas indirectamente beneficiadas (y que genéricamente podríamos estimar en 500 mts. a cada lado, por efecto de accesibilidad, de oferta, de aglomeración, etc.).

Dichos recursos tendrían como único destino la finalidad mencionada, de manera de aliviar al Estado de su presunto rol de dador del equipamiento comunitario necesario (ver 4.4.a.4), que es presumible pensar que en ocasiones (si bien ese compromiso se diluya en el tiempo y según la población real que alcance el nuevo núcleo, de acuerdo a lo propuesto en planilla 4) puede resultar una carga difícil de satisfacer.

Es obvio que esta figura deberá ser adjuntada no sólo en su diseño jurídico sino en su aceptabilidad socio-política, y dependerá para ello de las ventajas que a tal efecto le encuentre el Municipio de Tigre.

4.6. EXPECTATIVAS PARA EL CORTO PLAZO

El grupo Supercemento/DYOPSA está preparado para acometer de inmediato la puesta en marcha del nuevo núcleo.

Aprobado el Plan Director, que supone en los términos hasta aquí planteados el haber también definido las reglas de juego con que se desarrollará, tanto para el sector público como para el sector privado, el nuevo núcleo, el grupo promotor podrá completar su estructura financiera y económica específica para el caso y estará en condiciones de comenzar a operar de inmediato en las obras.

Las etapas y plazos descriptos tentativamente tanto en el Cap.3 como en el Anexo 5 ("cash-flow" económico financiero) se corresponden con la decisión empresaria de desarrollar la ciudad completa, y para ello se comprometerán los recursos de la venta de tierras urbanizadas (obtenibles en las primeras etapas, según Planos 23 y 26 y de más seguro mercado actual) en la ejecución de las siguientes.

Es éste el mayor resguardo que puede tener el sector público sobre la vocación del Grupo Promotor de construir integralmente una ciudad, cuya decisión en tal sentido queda consignada por las pautas y criterios que en este Proyecto de Plan Director han sido detalladamente expresadas.

Buenos Aires, noviembre de 1990.

1736



Se desglosaron fs 48/87 las que
pasaran a formar parte del Decreto
a dictarse

Barbara J. Rodriguez
D^{CA}. BARBARA J. RODRIGUEZ
SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES
MINISTERIO DE GOBIERNO
16/6/92

V.- PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS NORMAS MUNICIPALES DE ZONIFICACION, USO Y OCUPACION DEL SUELO

URBANIZACION ESPECIAL INTEGRAL

PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL

Visto el Decreto Provincial no..... por el cual el Poder Ejecutivo aprueba la creación de un nuevo núcleo urbano en del Partido de Tigre y su Plan Director y

CONSIDERANDO

Que con fecha el Municipio conformó la iniciativa propuesta por Supercemento S.A.I.C. y DYOPSA S.A. en su carácter de propietaria del predio para su elevación al Señor Gobernador de la Provincia;

Que la aprobación provincial citada requiere por parte de este Municipio el dictado de una Ordenanza modificadora del Código de Zonificación vigente en el Partido a efecto de sancionar las normas de uso y ocupación del predio y así viabilizar la ejecución del Plan Director;

Que de conformidad con lo prescripto en el apartado 1.4.2.2. del Código vigente, el predio reúne las condiciones de extensión y el emprendimiento las características como para ser tratado como urbanización especial;

Que se han expedido las áreas competentes del Departamento Ejecutivo

POR ELLO, el H. Concejo Deliberante del Municipio de Tigre

RESUELVE:

Artículo 1º: Incorpórase a la Ordenanza no 250 "Código de Zonificación" como numeral 1.6., las normas, cuyo texto se adjunta, referidas al uso y ocupación del territorio delimitado por: (ver Proyecto de Ordenanza adjunto).

Artículo 2º: Los planes particularizados que se aprueben durante el proceso de construcción y ocupación del nuevo núcleo urbano se incorporarán asimismo como dígitos del nuevo numeral 1.6.

Artículo 3º: En todo lo no previsto en el nuevo numeral serán de aplicación las normas del Código y de la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.

Artículo 4º: De forma.

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 4112-14696/91

49

-- 1736

EMPRENDIMIENTO
URBANO
INTEGRAL

PROPUESTA
DE MODIFICACION
DE LA ORDENANZA 250
DEL PARTIDO DE TIGRE

SECRETARIA

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENANZA 250 DEL PARTIDO DE TIGRE

Indice

- Tit. I - DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL=====
- art.1 - Clasificación general del territorio
 - a- de las áreas
 - b- de las zonas
 - c- de los distritos
- art.2 - Clasificación del territorio según usos
- art.3 - Dimensionamiento y delimitación de áreas, zonas y distritos.
- Tit.II - DE LA SUBDIVISION DEL SUELO=====
- art.4 - Dimensiones de parcelas y manzanas
 - a- para la zona U.R.1
 - b- para la zona U.R.2
 - c- para la zona U.R.3
 - d- para la zona U.R.4
 - e- para el área complementaria
 - f- otros
- Criterios Generales
- art.5 - Amojonamiento
- art.6 - Trazados de calles
- art.7 - Ochavas
- art.8 - Lotes para Usos Especiales
- art.9 - Area Verdes
- art.10 - Conjuntos habitacionales
- Tit.III - DE LA OCUPACION DEL SUELO=====
- art.11 - Indicadores urbanísticos generales
- art.12 - Indicadores urbanísticos particulares
- art.13 - Premios
- art.14 - Estacionamientos
- Tit.IV - INTERPRETACION DE LA NOMENCLATURA Y TERMINOS
- art.15 - Ocupación del suelo
 - a- factores
 - b- subdivisiones
 - b.1- macizos
 - b.2- manzanas
 - b.3- parcelas
 - c- retiros
 - d- alturas
 - e- espacio libre urbano
- art.16 - Usos del suelo
 - a- clasificación
 - b- residencial
 - c- comercial
 - d- industrial
 - e- institucional

- Tit.V - PLANES PARTICULARIZADOS=====
- art.17 - Identificación de los planes particularizados de realización necesaria

ANEXO=====

- Anexo 1: Plano de zonificación
- Anexo 2: Plano de Unidades de Urbanización
- Anexo 3: Plano de macizos de subdivisión especial
- Anexo 4: Planos de Planes Particularizados
- Anexo 5: Plano de Retiros
- Anexo 6: Planilla de síntesis de usos e indicadores
- Anexo 7: Planilla detallada de usos

I
ENAMIEN TO TERRITORIAL

Clasificación General del Territorio

a)El territorio del predio..... del Partido de Tigre queda subdividido en Area Urbana y Area Complementaria.

b)El área urbana queda subdividida en las siguientes ZONAS : U.R.1 , U.R.2 , U.R.3 , U.R.4 de uso dominante residencial (comercial, industrial o institucional como usos subdominantes o complementarios); P.U. (Parque Urbano) de uso institucional; P.R. (Parque Regional) de uso institucional; P.T. (Parque Tecnológico) de uso industrial , y los u.e. de usos especiales. El área complementaria queda subdividida en: P.A. (Parque de actividades) de uso institucional, industrial y comercial y los u.e. de usos especiales.

c)Las zonas quedan subdivididas en DISTRITOS de acuerdo a las diferentes condiciones de subdivisión, ocupación y uso del suelo.

Estos son en el área urbana:

* La zona urbana residencial U.R.1 de alta densidad está integrada por los siguientes distritos: U.R.1.1 , U.R.1.2 y U.R.1.C.-

* La zona urbana residencial U.R.2 de densidad media - alta está integrada por los siguientes distritos: U.R.2.1 , U.R.2.2 y U.R.2.M. (mixto).-

* La zona urbana residencial U.R.3 de densidad media está integrada por los siguientes distritos: U.R.3.1 , U.R.3.2 y U.R.3.3.-

* La zona urbana residencial U.R.4 de baja densidad está integrada por los siguientes distritos: U.R.4.1 , U.R.4.2., U.R.4.3 , U.R.4.4 y U.R.4.M (mixto).-

* La zona urbana recreativa e institucional P.U. (Parque Urbano) está integrada por los siguientes distritos : P.U.1 , P.U.2 y P.U.3

* La zona urbana recreativa e institucional P.R. (Parque Regional) está integrada por los siguientes distritos:

- P.R.1: Lago Norte
- P.R.2: Lago Sur
- P.R.3: Ribera pública Lago norte
- P.R.4: Ribera pública Lago sur
- P.R.5: Ribera privada Lago norte
- P.R.6: Ribera privada Lago sur

* Los usos especiales (u.e.) son:

- u.e.1: Terminal de transporte automotor y ferroviario y mercado.
- u.e.2: Planta de energía eléctrica
- u.e.4: Planta de tratamiento de residuos cloacales no1
- u.e.5: Planta potabilizadora de agua
- u.e.6: Puerto Comercial y Deportivo
- u.e.7: Centro de compras
- u.e.8: Centro Cívico
- u.e.10: Restricción al dominio

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 4112-14696/91

1736



- En el área complementaria son:

* La zona complementaria industrial e institucional P.A. (Parque de Actividades) están integrada por los distritos P.A.1 y P.A.2.-

* Los usos especiales del área complementaria son:

u.e.3: Planta de tratamiento de residuos cloacales no2

u.e.9: Cementerio

* La zona complementaria del Parque Regional de uso recreativo residencial es:

P.R.7: Club de Campo - Golf

Clasificación del territorio según usos

art.2 Los usos admitidos para cada zona y distrito se detallan en la planilla obrante como Anexo no7 y que forma parte integrante del presente artículo, indicando los usos dominantes, subdominantes y complementarios y precisando asimismo las particularidades de uso para cada distrito. (ver Tit.IV - Interpretación de nomenclaturas y términos)

Dimensionamiento y delimitación de áreas, zonas y distritos

art.3 - Los límites de las zonas y distritos detallados en el artículo 1o están indicados en el plano de Zonificación obrante como Anexo no1 y que forma parte integrante del presente artículo.-



TITULO II
DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

Dimensiones de manzanas y parcelas

art.4 - Toda subdivisión de tierras en jurisdicción de del Partido de Tigre deberá ajustarse a las condiciones establecidas para el uso a que han sido afectadas por la presente Ordenanza, según lo que se especifica en los artículos siguientes.

a) En la zona U.R.1, para los distritos U.R.1.1 y U.R.1.2, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Manzanas: Las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corran sucesivas y que se correspondan con la traza del sistema vial de la zona.-

Parcelas: tendrán como mínimo 25 m de frente y 750m² de superficie.-

En el distrito U.R.1.C:

Parcelas: tendrán como mínimo 22 m de frente y 792m² de superficie.-

b) En la zona U.R.2, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Manzanas: Las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corran sucesivas y que se correspondan con la traza del sistema vial de la zona.

En aquellos macizos del distrito U.R.2.1 y U.R.2.M., indicados en el plano obrante como Anexo nº3 y que forma parte integrante del presente artículo, las subdivisiones en manzanas se realizarán de acuerdo al art 15 inciso b) de la presente ordenanza y se crearán cuatro manzanas rodeadas de calles según los criterios de traza indicados en el art.6.

Parcelas: tendrán como mínimo 20 m de frente y 600m² de superficie.-

c) En la zona U.R.3, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Manzanas: Las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corran sucesivas y que se correspondan con la traza del sistema vial de la zona

En el distrito U.R.3.1:

Parcelas: tendrán como mínimo 15 m de frente y 500m² de superficie.-

En el distrito U.R.3.2:

Parcelas: tendrán como mínimo 18 m de frente y 550m² de superficie.-

En el distrito U.R.3.3:

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo nº2 y que forma parte integrante del presente artículo.

Parcelas: (ver art.12 "Indicadores urbanísticos particulares - Distrito U.R.3.3")

d) En la zona U.R.4, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Manzanas: Las conformadas por dos pares de

calles que corran sucesivas (no necesariamente paralelas o de trazo recto - ver esquema art. 6) y que se correspondan con la traza del sistema vial de la zona.

En aquellos macizos del distrito U.R.4.1. y U.R.4.4, indicados en el plano obrante como Anexo no3 y que forma parte integrante del presente artículo, las subdivisiones en manzanas se realizarán de acuerdo al art 15 inciso b) de la presente ordenanza y se crearán cuatro o dos manzanas (ver plano) rodeadas de calles según los criterios de traza indicados en el art.6.

En los distritos U.R.4.1 y U.R.4.4:

Parcelas: tendrán como mínimo 16 m de frente y 600m² de superficie.-

En el distrito U.R.4.2:

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo no2 y que forma parte integrante del presente artículo.

Parcelas: (ver art.12 "Indicadores urbanísticos particulares - Distrito U.R.4.2 - Marinas")

En el distrito U.R.4.3:

Parcelas: tendrán como mínimo 20 m de frente y 800m² de superficie.

Cuando la parcela sea frentista a un "cul de sac", el frente mínimo podrá reducirse a 12m (ver esquema art.12 "Indicadores urbanísticos particulares - Distrito U.R.4.3")-

En el distrito U.R.4.M:

Parcelas: tendrán como mínimo 15 m de frente y 600m² de superficie.-

e) En la zona P.A. (Parque de Actividades) del Area Complementaria, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Manzanas: Las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corran sucesivas y que se correspondan con la traza del sistema vial de la zona

Parcela: tendrán una superficie mínima de 1ha y en todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3).-

f) Para los distritos no mencionados en el presente artículo regirán los criterios de subdivisión que se establezcan en los Planes Particularizados (ver Título V - art.17)

Criterios Generales

art.5

- Las parcelas, manzanas y macizos que han de originarse como consecuencia de las operaciones de subdivisión de tierras, indicadas en el plano obrante como Anexo no2 y que forma parte integrante del presente artículo, deberán amojonarse de acuerdo con lo que a continuación se indica:

a) En las proximidades de cada vértice de macizo y/o manzana, deberá colocarse, al ras del suelo, un mojón de hierro redondo de por lo menos 20mm. de diámetro (o de cualquier otro tipo de perfil de sección equivalente) y 50 cm. de largo, hormigonado hasta una profundidad de 30 cm., con un diámetro de 25cm. Dichos mojones se ubicarán suficientemente retirados de la línea municipal de manera que desde cualquiera de ellos sean perfectamente visibles los

no en forma inequívoca.

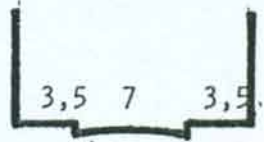
b) En los esquineros de las parcelas se colocarán mojones de hierro que tengan como mínimo 10mm. de diámetro y 30 cm. de largo.

c) Todo fraccionamiento que se efectúe donde haya amojonamiento básico, deberá vincularse al mismo.

art.6

- Para la subdivisión de los macizos de las zonas U.R.2. y U.R.4, indicados en el plano obrante como Anexo no2 y que forma parte integrante del presente artículo, y la creación de manzanas (ver art.4) deberán trazarse y abrirse calles que se incorporarán en todos los casos a la trama pública de circulación interna con las siguientes características generales:

Estas calles tendrán un ancho mínimo de 15m (ver esquema adjunto).



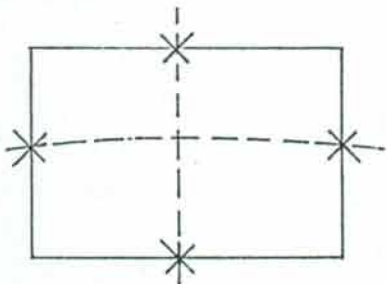
Su trazado vinculará (en los puntos debidamente amojonados) las calles perimetrales al macizo que corran paralelas sucesivas

El trazado y construcción de las calles responderá a las normas de seguridad viales vigentes

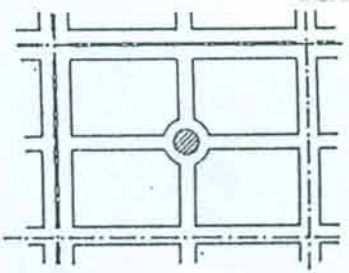
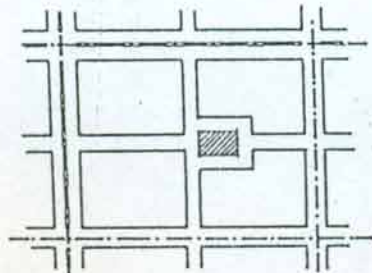
En ningún caso estas calles podrán pasar al dominio privado ni el tránsito liviano podrá verse limitado por ningún concepto y en ningún horario.

a) En U.R.2.1 el trazado de calles tendrá las siguientes características particulares:

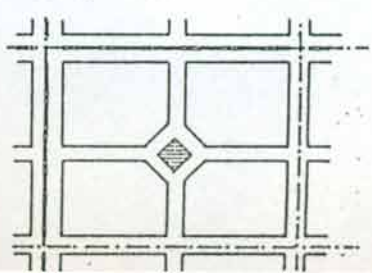
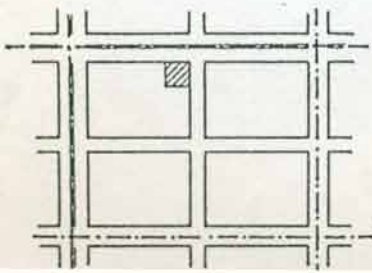
El trazado será recto o acompañará la curvatura de la trama de circulación perimetral al macizo, debiendo permitir el tránsito peatonal y vehicular pasante en todos los casos

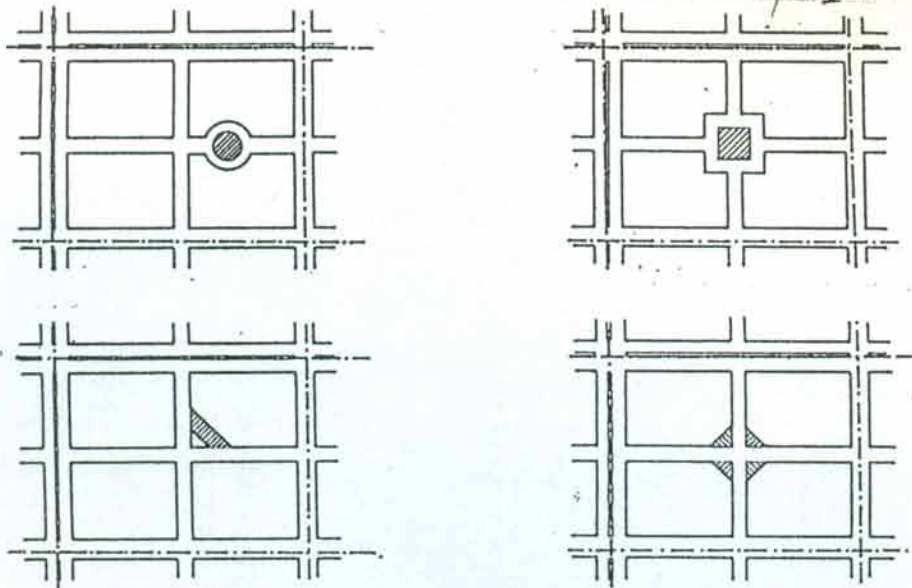


Si se creara un espacio verde a ceder dentro del macizo, éste podrá o no estar rodeado por calles pero deberán ser frentista a dos de ellas como mínimo.(ver esquema y art. 12)



SUPERFICIE MINIMA DE ESPACIO VERDE 400 m2



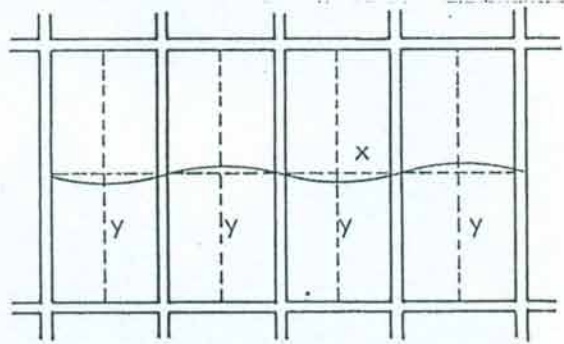


EJEMPLO DE PLAZA
MAXIMA CON PREDIO
DE 1000 m2

b) En U.R.4.1 el trazado de calles tendrá las siguientes características particulares:

Calles Tipo y: El trazado será recto o acompañará la curvatura de la trama de circulación perimetral al macizo, debiendo permitir el tránsito peatonal y vehicular pasante en todos los casos.

Calles Tipo x: La apertura de estas calles es opcional y, de realizarse, su trazado será libre debiendo vincular los puntos amojonados del macizo a la trama de circulación perimetral, debiendo permitir el tránsito peatonal y vehicular pasante en todos los casos.

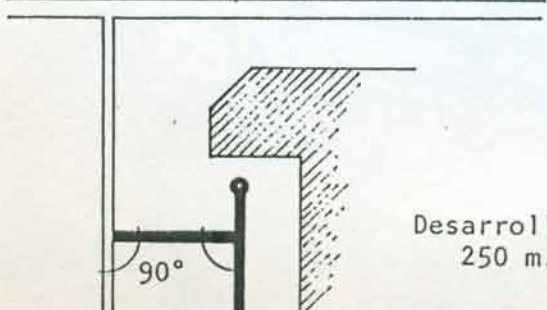


b) En U.R.4.3 el trazado de calles tendrá las siguientes características particulares:

Calles de penetración y retorno: perpendiculares a la calle de la trama vial existente de hasta dos tramos perpendiculares entre sí.

Ancho: 11 metros hasta una longitud de 150 metros
13 metros hasta una longitud de 250 metros

En todos los casos terminarán en un "cul de sac" de 25 metros de diámetro



Desarrollo máx.
250 m.

- Art.7 - Las manzanas formarán ochavas en sus esquinas, las que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero. Sus lados iguales deberán tener 3m.
La superficie de las ochavas se excluirá del área del lote esquinero incorporándose al dominio público.
- En los lotes esquineros de todas las zonas, se considerará como frente el lado de menor dimensión a efectos de la aplicación de los indicadores expuestos en los artículos anteriores.
- art.8. - En las zonas de usos específicos (u.e) o en aquellas tierras cedidas para equipamiento comunitario, no podrá ser modificado el uso indicado ni el estado parcelario. En caso de cesar su uso y/o proponerse un cambio del mismo, esta modificación sólo podrá concretarse cuando responda a una fundada necesidad de interés comunitario, para lo que deberá ser aprobada por los organismos que establece la Ley 8912, debiendo darse intervención a aquellos que se crearen para la promoción del nuevo núcleo urbano.
- art.9 - En las zonas caracterizadas como áreas verdes y libres públicas será de estricta aplicación lo establecido en el artículo 60 de la Ley 8912.
- art.10 - Los proyectos de grandes conjuntos de viviendas deberán adecuarse en sus trazados de manzanas, parcelas, calles y espacios verdes a las características establecidas en los artículos anteriores. No se admitirán excepciones por ningún concepto.

=====

TULO III
LA OCUPACION DEL SUELO

=====

Indicadores Urbanísticos

- 11 - A los efectos de la aplicación de los distintos indicadores urbanísticos para las zonas que configuran el Emprendimiento Urbano Integral Tigre, se establecen los que se indican en el cuadro adjunto.

AREA URBANA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD hab/ha(1) ha	SUP. BRUTA ha	SUP. NETA ha	POBLACION p/distrito	p/zona
U.R.1.1	0,6	2,4	1000	45,3	21,70	21.700.-	
U.R.1.2	0,3	2,4	1000	24,4	12,40	12.400.-	
U.R.1.C	0,6	3	1000	18,5	8,70	8.700.-	42.800.-
U.R.2.1	0,6	1,4	600	221,00	121,00	72.600.-	
U.R.2.2	0,3	1,4	600	39,30	20,40	12.240.-	
U.R.2.H	0,6	1,4	500	54,10	25,30	12.650.-	97.490.-
U.R.3.1	0,4	1	300	30,70	19,65	5.895.-	
U.R.3.2	0,3	1,3	500	13,00	9,20	4.600.-	
U.R.3.3	0,3	1	500	5,50	2,80	1.400.-	11.895.-
U.R.4.1	0,7	0,5	75	93,60	68,30	5.122.-	
U.R.4.2	0,3	1	300	26,00	6,60	1.980.-	
U.R.4.3	0,3	0,5	75	56,00	43,90	3.293.-	
U.R.4.4	0,4	0,5	75	39,50	20,70	1.555.-	
U.R.4.H	0,6	0,65	100	27,50	20,60	1.545.-	
U.R.4.Ma)	0,6	0,65	100	20,80	11,90	892.-	14.385.-
SUBTOTAL				716,00	413,15	166.570.-	
P.T.	0,3	1		30,90	34,80		
P.U.				69,60	53,30		
P.R.				269,20	260,30		
v.e urbanos				59,20	26,00		
TOTALES AREA URBANA				1.152,90	700,35 (60,4%)	166.570.-	
DENSIDAD BRUTA PROMEDIO				144,48 hab/ha			

(1) Se indican las densidades nocturnas

(2) Sólo los usos especiales ubicados dentro del área urbana

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD hab/ha(1)	SUP. BRUTA ha	SUP. NETA ha
P.A.	0,1	0,3	60	239	230,6
u.e complementarios				68,1	68,1
TOTAL AREA COMPLEMENTARIA				307,1	298,7

(1) Se indican las densidades para usos industriales

Los restantes indicadores urbanísticos para cada zona y distrito se precisan en el art siguientes.

art.12

Los indicadores urbanísticos particulares para cada distrito se precisan en las fichas obrantes a continuación y que forman parte del presente artículo:

CORRESPONDE EXPEDIENTE N°

4112-14696/91

EMPENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

1736

AREA: Urbana

ZONA: U.R.1

DISTRITO: U.R.1.1

USOS

Dominante: Residencial , Comercial

Subdominante:

Complementario: Institucional , Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 2,4

DENS.: 1000 hab/ha

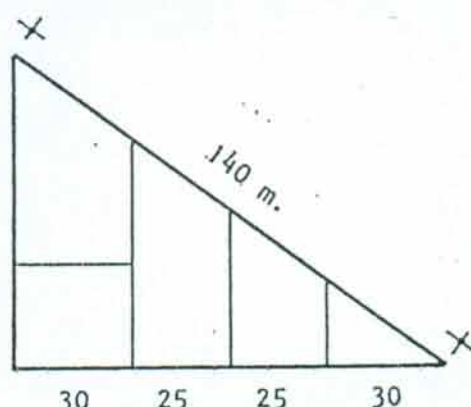
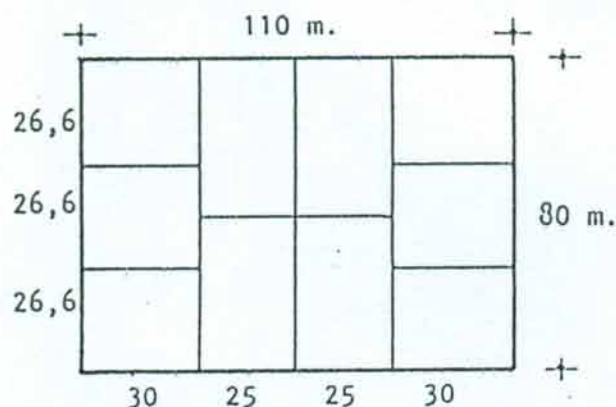
PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas en
sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza
de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 25m

Sup. mín.: 750m²



RETIROS

Frente: *

Fondo: -

Lateral: -

Bilat.: -

Observaciones: * Edificación obligatoria sobre línea municipal
(ver art.15 c)

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 8m

Sup. mín.: 100m²

ALTURAS

Plano Fijo: 12m

Plano Límite: 18m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante .Se admitirá como máximo
50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán const-
ruir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

sobre diagonal: obligación de construir recova . Ancho mín.
H.mín.: 3,5m H.máx.: 6m



AREA: Urbana ZONA: U.R.1 DISTRITO: U.R.1.2

USOS

Dominante: Residencial
Subdominante: Comercial
Complementario: Institucional , Sanidad
observaciones: ver planilla anexo 7 ver planilla de usos

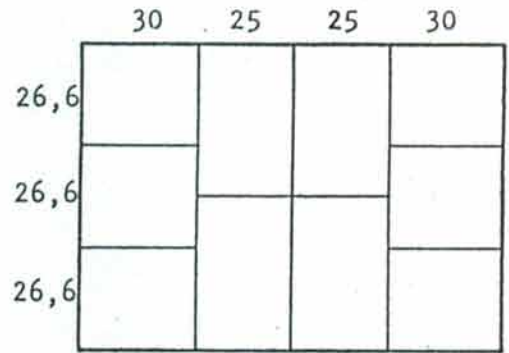
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3 F.O.T.: 2,4 DENS.: 1000 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 25m Sup.min.: 750m2



RETIROS Distrito TORRE
Frente: - Fondo: 6m Lateral: 5m Bilat.: 5m
Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 8m
Sup. mín: 100 m2

ALTURAS

Plano Fijo: 21m Plano Limite: 29m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres
Estacionamientos: 3,5m2 por habitante .Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no sé parcela rigen idénticos indicadores urbanísticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perímetros una distancia constante de 10m.- Las torres no superarán en ninguna de sus plantas una superficie de 300m2, manteniéndose la altura máxima de 29m y en todos los casos su lado menor no será inferior al 75% del lado mayor.

**EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE**

AREA: Urbana ZONA: U.R.1 DISTRITO: U.R.1.C

DISTRITO CON PLAN PARTICULARIZADO DE REALIZACION NECESARIA

USOS

Dominante: Residencial - Comercial - Institucional

Subdominante:

Complementario:

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6* F.O.T.: 2,5* DENS.: 1000 hab/ha*

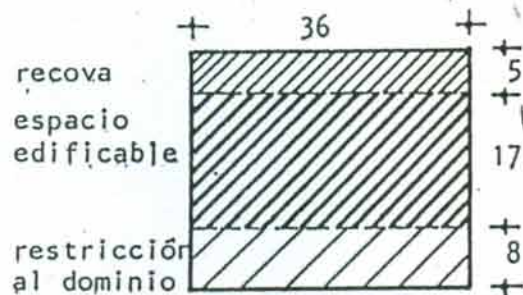
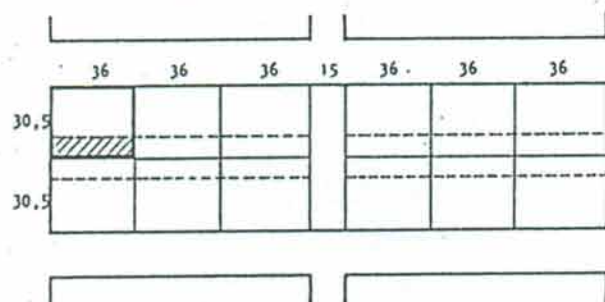
F.O.T.: 3*(com.) DENS.: 2000 hab/ha *(com.)

* premio de hasta un 10% incremento de FOT y Densidad por menor superficie de FOS

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado sobre calle vehicular: 36m
Sup. min.: 1098m²



RETIROS

Frente: * Fondo: ** Lateral: Bilat.:

Observaciones:

* frente sobre calle vehicular: obligación de construir recova. Ancho min.: 5m H. min.: 3,5m H. máx.: 6m

** Restricción al dominio de 8m. En ese espacio, obligación de construir, a cargo del urbanizador, una calle peatonal según plan particularizado. El mantenimiento de la misma queda a cargo del propietario de la parcela.

Sobre la línea de retiro de fondo, alineación de la edificación en: un mínimo del 30% hasta el plano fijo.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia min. e/paramentos: 8m
Sup. min: 100 m²

ALTURAS

Plano Fijo: 15m Plano Limite: 21m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante (ver plan particularizado)

OBSERVACIONES GENERALES



AREA: Urbana ZONA: U.R.2 DISTRITO: U.R.2.1

USOS

Dominante: Residencial , Comercial*

Subdominante: Comercial

Complementario: Institucional - Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

*sólo se admite el uso dominante comercial en las parcelas frentistas a la av. central (eje).

En el resto del área ,el uso comercial es complementario y no se admiten locales individuales de venta periódica u ocasional, centros comerciales, locales cerrados para espectáculos, bailes o entretenimientos, edificios de administración ni sanidad animal.

Sólo se admiten garages y/o estaciones de servicio en las parcelas frentistas a las avenidas.

INDICADORES URBANISTICOS

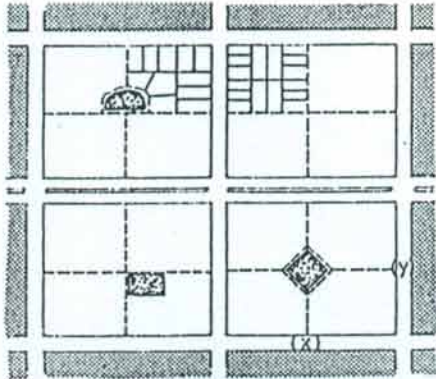
F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,4

DENS.: 600 hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse en manzanas según art.15 b).- La creación y cesión de espacios verdes públicos modifica los indicadores urbanísticos (ver observaciones)

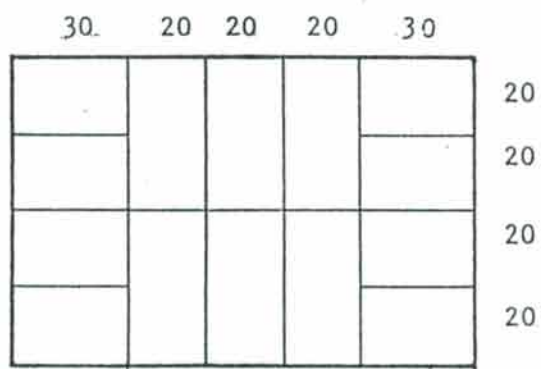


Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 20m

Sup.min.: 600m²



EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

RETIROS

Frente:* Fondo: Lateral: Bilat.:

Observaciones:* Edificación obligatoria sobre línea municipal (ver art.15 c) en los lotes frentistas a la estructura de movilidad primaria y secundaria (ver Anexo 5)

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m
Sup. mín: 80m²

ALTURAS

Plano Fijo: 7m

Plano Límite: 10m

Lote en esquina: alineando la edificación en el lado menor del lote de la parcela se modifica el plano límite a 13m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante y a nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

- sobre diagonal: obligación de construir recova . Ancho mín.:5m H.mín.:3,5m H.máx.:6m

- La creación y cesión de espacios verdes públicos (superiores a 400 m²) supone la aplicación de los siguientes indicadores urbanísticos

----- Espacio verde a crear -----	----- F.O.T -----	----- DENSIDAD -----
A partir de 400 m ² hasta 600 m ²	1.45	621 hab/ha
de 601 hasta 800 m ²	1.50	642 hab/ha
de 801 hasta 1000 m ²	1.55	664 hab/ha
Más de 1000 m ² -----	1.60 -----	685 hab/ha -----



AREA: Urbana ZONA: U.R.2 DISTRITO: U.R.2.2

USOS

Dominante: Residencial

Subdominante: Comercial

Complementario: Institucional , Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 1,4

DENS.: 600 hab/ha

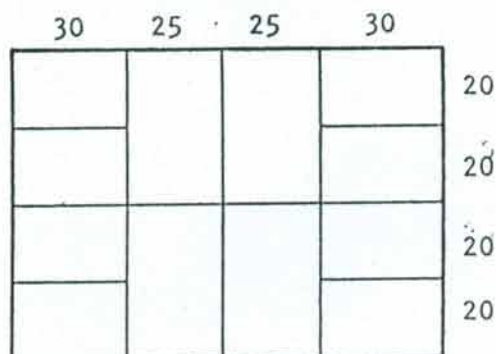
PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas:

Lado mínimo: 20m

Sup.mín.: 600m²



RETIROS Distrito TORRE

Frente: -

Fondo: 6m

Lateral: 5m

Bilat.: 5m

Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 8m

Sup. mín: 80m²

ALTURAS

Plano Fijo: 14m

Plano Limite: 20m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres

Estacionamientos: 3,5m² por habitante .Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no se parcela rigen identicos indicadores urbanisticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perimetros una distancia constante de 10m.- Las torres no superarán en ninguna de sus plantas una superficie de 300m², manteniéndose la altura máxima de 20m y en todos los casos su lado menor no será inferior al 75% del lado mayor.

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

=====

AREA: Urbana ZONA: U.R.2 DISTRITO: U.R.2.M

=====

USOS

Dominante: Mixto Residencial , Comercial , Industrial

Subdominante:

Complementario: Institucional , Sanidad

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS ver observ. generales*

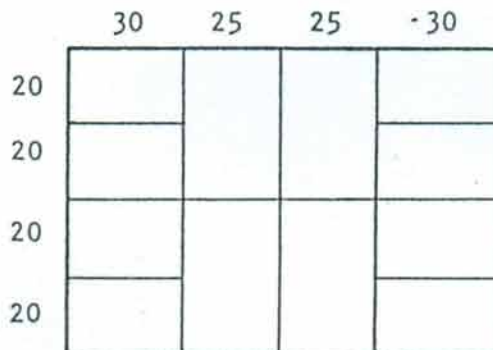
F.O.S.: 0,6 F.O.T.: 1,4 DENS.: 600 hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse en manzanas según art.15.

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 20 m Sup.mín.: 600m2



RETIROS *

Frente: * Fondo: 3m Lateral: 5 ** Bilatat.: -

Observaciones:* Los usos comerciales e industriales se retirarán del frente 12m de la L.M. ; retiro de fondo de 3 m como patio auxiliar ; h. máx. local 4,50m.

Sobre la L.M.: edificación en altura de PB y 4 niveles (no más de 120 m2 por planta) apoyada en una medianera.

Es obligatorio tomar una medianera existente con las edificaciones que se contruyan a posteriori.

** para el uso residencial en el volumen edificado sobre L.M.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m
Sup. mín: 70m2

ALTURAS

Plano Fijo: 7m Plano Limite: 17m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas:

Estacionamientos: 3,5m2 por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

=====

AREA: Urbana ZONA: U.R.3 DISTRITO: U.R.3.1

=====

USOS

Dominante: Residencial *

Subdominante:

Complementario: Institucional , Comercial

observaciones: ver planilla anexo 7

* máximo 3 viviendas por lote

INDICADORES URBANISTICOS

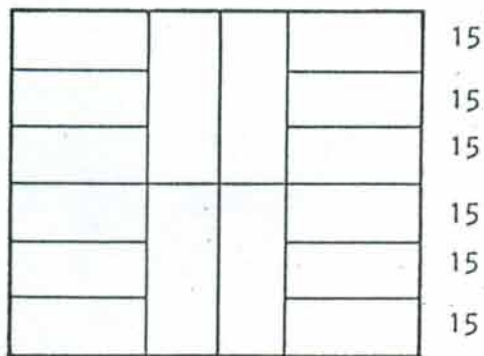
F.O.S.: 0,4 F.O.T.: 1 DENS.: 300 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre si o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 15m Sup.mín.: 500m2

35 17,5 17,5 35



RETIROS

Frente: 5m Fondo: Lateral: Bilat.:

Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 6m

Sup. mín: 60m2

ALTURAS

Plano Fijo: 7m Plano Limite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cercos: sobre L.M. en un desarrollo mínimo del 30% de la misma.

Cubiertas: libre. h.máx. cumbrera 13m

Estacionamientos: 3,5m2 por habitante .Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda

OBSERVACIONES GENERALES

**EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE**

AREA: Urbana

ZONA: U.R.3

DISTRITO: U.R.312

USOS

Dominante: Residencial

Subdominante:

Complementario: Comercial, Institucional

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 1,3

DENS.: 500 hab/ha

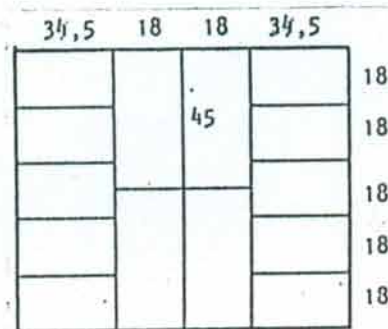
PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o que corren sucesivas y que se correspondan con la trazada de las calles del sistema vial de la zona.

Parcelas:

Lado mínimo: 18m

Sup. mín.: 550m²



RETIROS Distrito TORRE

Frente: Fondo: 8m

Lateral: 4m

Bilat.: 4m

Observaciones:

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 7m

Sup. mín.: 80m²

ALTURAS

Plano Fijo: 12m

Plano Límite: 20m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas:

Estacionamientos: 3,5m² por habitante. Se admitirá como máximo un 50% de estacionamiento descubierto. Las cocheras se podrán construir hasta un nivel +2.00 (-1.00m respecto del nivel de vereda).

OBSERVACIONES GENERALES

Cuando la manzana no se parcela rigen idénticos indicadores urbanísticos, pudiendo las torres disponerse libremente en el terreno manteniendo entre sus perímetros una distancia constante de 8m. Las torres no superarán en ninguna de sus plantas una superficie de 200m², manteniéndose la altura máxima de 20m en todos los casos su lado menor no será inferior al 75% del lado mayor.

AREA: Urbana

ZONA: U.R.3

DISTRITO: U.R.3.3

USOS

Dominante: Residencial, Comercial, Institucional

Subdominante:

Complementario:

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 1

DENS.: 500 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización individualizadas en el plano obrante como Anexo no 2 y que forma parte integrante del presente artículo

Parcelas: según esquema adjunto

RETIROS

Frente: *

Fondo:

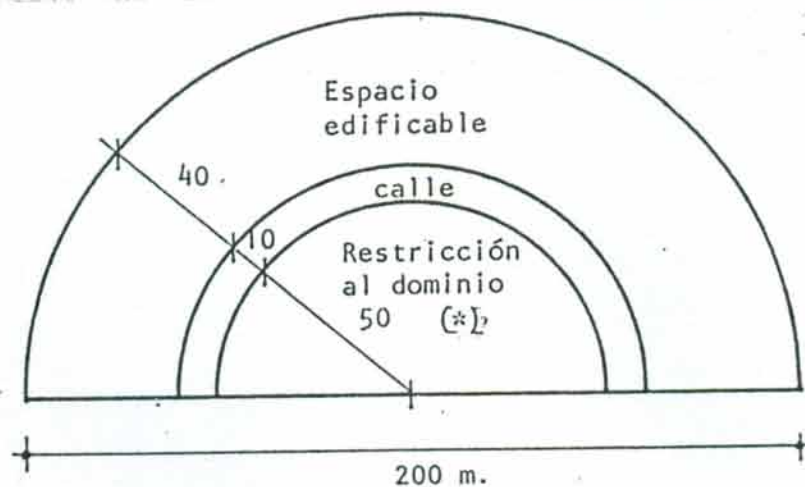
Lateral:

Bilat.:

Observaciones:

* Restricción al dominio para uso como espacio público.

Construcción y mantenimiento a cargo del propietario.



ESPACIO LIBRE URBANO: ventilación e iluminación a frente y contra-frente

ALTURAS

Plano Fijo: 7m

Plano Límite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres, h. máx. cumbrera 13m

Estacionamientos: 3,5m² por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Urbana ZONA: U.R.4 DISTRITO: U.R.4.1

USOS

Dominante: Residencial *

Subdominante:

Complementario: Institucional

observaciones: ver planilla anexo 7

* sólo vivienda unifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

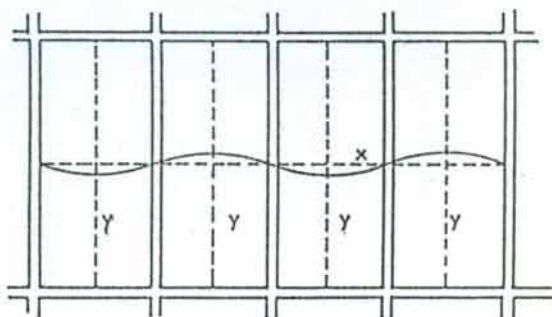
F.O.S.: 0,30

F.O.T.: 0,5

DENS.: 100 hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse según art.15.-

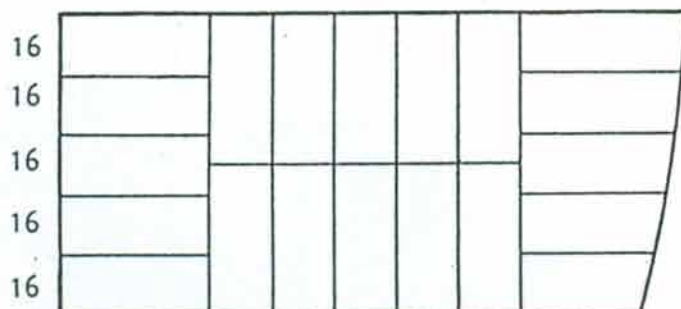


Parcelas:

Lado mínimo: 16m

Sup. mín. r 600m²

38 16 16 16 16 16 n



RETIROS

Frente: 5m

Fondo: 10m

Lateral: 3m

Bilat.: 3*

Observaciones: podrán alinearse la edificación sobre los ejes medianeros en un desarrollo no mayor de 6m sobre cada eje.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 5m

Sup. mín: 50m²

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Límite: 9m (ver Cubiertas)

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h.max. cumbrera 12m . Pendiente máxima 45º para los faldones principales . Altura máxima de aleros 8,00m

Estacionamientos:

AREA: Urbana ZONA: U.R.4 DISTRITO: U.R.4.2

DISTRITO CON PLAN PARTICULARIZADO DE REALIZACION NECESARIA

USOS Marinas
Dominante: Residencial
Subdominante: Comercial
Complementario: Institucional
observaciones: ver planilla anexo 7

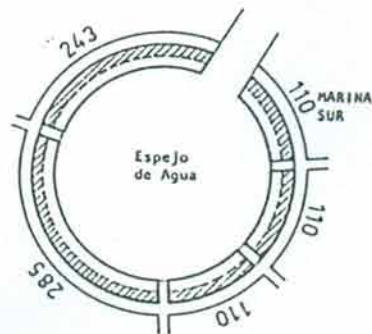
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,3 F.O.T.: 1 DENS.: 500 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo no 2 y que forma parte integrante del presente artículo

Parcelas: según esquema adjunto



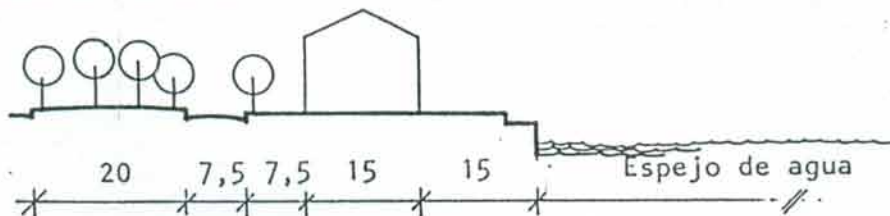
RETIROS

Frente: * Fondo: 15m** Lateral: Bilat.:

Observaciones:

* frente sobre calle vehicular: Edificación obligatoria sobre línea municipal (ver art.15 c)

** retiro de fondo de 15m a ceder al dominio público. En ese espacio, obligación de construir, a cargo del urbanizador, una calle peatonal según plan particularizado. El mantenimiento de la misma queda a cargo del propietario de la parcela.



ESPACIO LIBRE URBANO: ventilación e iluminación a frente y contra-frente

ALTURAS

Plano Fijo: 7m Plano Límite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libres. h.máx cubrera 13m

Estacionamientos: 3,5m2 por habitante

OBSERVACIONES GENERALES

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Urbana

ZONA: U.R.4

DISTRITO: U.R.4.3

USOS

Dominante: Residencial - Institucional - Marinas

Subdominante:

Complementario: Comercial *

observaciones: ver planilla anexo 7 - sólo vivienda unifamiliar
actividades náuticas

* gastronomía y actividades comerciales náuticas
en parcelas frentistas a la av. X y con fondo a marinas

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 0,5

DENS.: 75 hab/ha

PARCELAMIENTO

Manzanas: Las conformadas por las unidades de urbanización indicadas en el plano obrante como Anexo no 2 y que forma parte integrante del presente artículo

Sup. máxima de la manzana 6ha

Al realizarse el parcelamiento, un mínimo de 50% de las parcelas deberán contar con amarra propia.

Apertura de calles de penetración y retorno: perpendiculares a la calle de la trama vial existente y de hasta dos tramos perpendiculares entre sí.

Ancho: 11 metros hasta una longitud de 150 metros

13 metros hasta una longitud de 250 metros

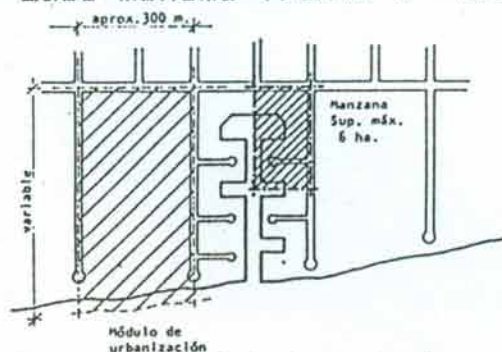
En todos los casos terminarán en un "cul de sac" de 25 metros de diámetro

Parcelas:

Lado mínimo: 20m

Sup. mín.: 800m²

Lado mínimo frente a "cul de sac": 12m



RETIROS

Frente: 5m

Fondo: 5m

Lateral: 3

Bilat.: 3*

Observaciones: podrán alinearse la edificación sobre los ejes medianeros en un desarrollo no mayor de 6m sobre cada eje.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 5m

Sup. mín.: 50m²

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Límite: 9m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h. max. cumbrera 12m. Pendiente máxima 45° para los faldones principales. Altura máxima de aleros 8,00m

Estacionamientos:

OBSERVACIONES GENERALES: Cota de edificación: por sobre cota de inundación +5.00 I.G.M. excepto para guardería náutica

Cuando se engloban 2 o más parcelas, rigen retiros bilaterales de 5m

AREA: Urbana ZONA: U.R.4 DISTRITO: U.R.4.4

USOS

Dominante: Residencial - Institucional
 Subdominante:
 Complementario: Comercial
 observaciones: ver planilla anexo 7 sólo vivienda unifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

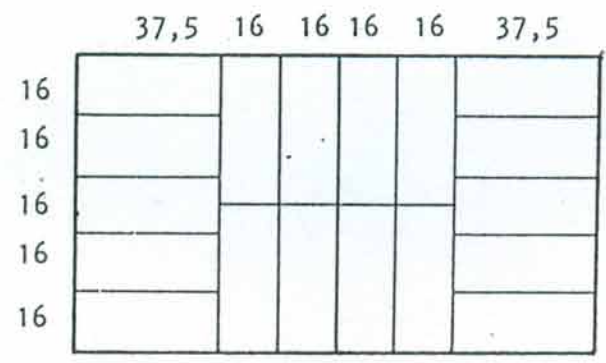
F.O.S.: 0,40 F.O.T.: 0,50 DENS.Resid.: 75 hab/ha
 DENS Instit.: 200hab/ha

PARCELAMIENTO

Macizos: los macizos indicados en el anexo 3 deberán subdividirse según art.15.-

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre sí o. que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Lado mínimo: 16m Sup.mín.: 600m²



RETIROS

Frente: 3m * Fondo: 6m Lateral: 5m Bilat.: *

Observaciones: podrán alinearse la edificación sobre los ejes medianeros en un desarrollo no mayor de 6m sobre cada eje.

ESPACIO LIBRE URBANO: Distancia mín. e/paramentos: 5m
 Sup. mín: 50m²

ALTURAS

Plano Fijo: Plano Limite: 9m (ver Cubiertas)

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre. h.max. cubrera 12m . Pendiente máxima 45º para los faldones principales. Altura máxima de aleros 8,00m
 Estacionamientos:

OBSERVACIONES GENERALES:

Cuando se engloban 2 o más parcelas, rigen retiros bilaterales de 5m

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 4112-14696/91

CAPITULO 3

1736 68

=====
AREA: Complementaria ZONA: P.A. DISTRITO: P.A.1 y P.A.2
=====

USOS
Dominante: Industrial - Institucional
Subdominante: Residencial - Comercial
Complementario:
observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS
F.O.S.: 0,10 F.O.T.: 0,60 DENS.: 60 hab/ha (industrial,

PARCELAMIENTO

Manzanas: las conformadas por dos pares de calles paralelas entre si o que corren sucesivas y que se correspondan con la traza de las calles del sistema vial de la zona

Parcelas: Sup.min.: 1 ha
Lado minimo: relacion maxima entre ancho y fondo no sera inferior a un tercio (1/3).-

Table with 2 columns and 2 rows. Top row: 125, 125. Bottom row: 75, 75.

RETIROS
Frente: 15m * Fondo: 15m Lateral: 10m Bilat.: 10m
Observaciones:

ALTURAS
Plano Fijo: Plano Limite: 10m

OTROS CRITERIOS GENERALES

EMPRENDIMIENTO URBANO INTEGRAL
PARTIDO DE TIGRE

AREA: Complementaria

ZONA: P.R

DISTRITO: P.R. 7

Club de campo

USOS

Dominante: Club de campo

Subdominante:

Complementario:

observaciones: ver planilla anexo 7

INDICADORES URBANISTICOS GENERALES (art.66 Ley 8912)

Cantidad de Viviendas: 350 viv.

Densidad Bruta: 3,4 viv./ha (máx. por ley: 7 viv/ha)

Superficie Total: 106 ha (mín. por ley: 50ha)

Superficie Lotes: 1000m² (mín. por ley: 600m²)

Area de esparcimiento sobre el total de la superficie: 70ha o: 70ha
(mín. por ley: 30ha)

INDICADORES URBANISTICOS PARTICULARES

F.O.S.: 0,30

F.O.T.: 0,5

RETIROS

Frente: 5m

Fondo: 15m

Lateral:

Bilat.: 3 y 5m

Observaciones:

ALTURAS

Plano Fijo:

Plano Limite: 9m

OTROS CRITERIOS GENERALES

Cubiertas: libre, h. max. cumbrera: 12m | Pendiente máxima: 45° para
los faldones principales

Estacionamientos:

Premios



art.13

- Por sobre los valores máximas del F.O.T. , la densidad y/o la altura para cada zona, se establecen los crecimientos que a continuación se detallan

a) En el distrito U.R.1.C :

* por menor superficie de suelo que la resultante del F.O.S. máximo establecido para este distrito, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de FOT y Densidad en un 10%

Estacionamiento

art.14

- En zonas con densidad mayor de 150 hab/ha y en la construcción de edificios bi o multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento descubierto y/o cocheras cubiertas, estimándose una superficie mínima de tres y medio metros cuadrados (3,50m²) por persona como mínimo.

En todos los casos las cocheras no podrán superar un metro por debajo del nivel de vereda (+ 2.00m de nivel de terreno).

Las superficies para estacionamiento (correspondientes a los habitantes del predio) no serán integradas al cómputo del F.O.T.



TITULO V
INTERPRETACION DE LA NOMENCLATURA Y TERMINOS

Ocupación del Suelo

art.15 a) Factores

a.1) F.O.S.: El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal situado a nivel de la vereda o de la superficie que haga las veces de ella, y la superficie total de la parcela según mensura.

En las zonas U.R.1, U.R.2 y U.R.3 y cuando se construyera estacionamiento por debajo del nivel de la vereda, la proyección se computará sobre un plano horizontal situado a +1,50m por sobre el nivel de la vereda.

F.O.S. = $\frac{\text{Sup. de proyección del edificio}}{\text{Sup. parcela}}$

a.2) F.O.T.: El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) es la relación de las superficies edificadas y la superficie total de la parcela según mensura.

A los efectos del cómputo del (F.O.T.) en unidades de vivienda multifamiliares no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, las plantas libres, ni los estacionamientos siempre que estos sean de uso exclusivo de las viviendas.

F.O.T. = $\frac{\text{Sumatoria de superficies edificadas}}{\text{Sup. Parcela}}$

a.3) Factor de Hacinamiento: Se entiende por tal a la superficie cubierta habitable mínima por cada habitante de la parcela. No se computa la superficie destinada a cochera familiar, lavadero, depósito familiar, circulación y demás áreas de uso común. Para todos los usos se establece un factor de hacinamiento de 15m²/habitante.

a.4) Denomínase Densidad Poblacional Bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

a.5) Denomínase Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

b) Subdivisiones

b.1) Módulo de urbanización: Se entenderá por tal al macizo cuya superficie ocupe la totalidad del territorio comprendido entre la estructura de movilidad primaria y secundaria según lo indicado en el plano obrante como Anexo no 2 y que forma parte integrante del presente artículo.
Las habilitaciones de áreas, zonas o distritos abar-



carán módulos de urbanización completos, pudiendo elaborarse para los mismos planes particularizados que adapten los indicadores urbanísticos de esta ordenanza a nuevos requerimientos sin afectar sustancialmente los lineamientos del Plan Director.

b.2) **Macizo:** Se entenderá por macizo toda unidad territorial rodeada de calles y/o avenidas de la trama circulatoria aprobada en el Plan Director y no designada catastralmente como manzana.

Los macizos de las zonas U.R.2 y U.R.4 indicados en el plano obrante como Anexo nº3 y que forma parte integrante del presente artículo, deberán ser subdivididos en manzanas para su habilitación.

En dichos macizos (para su subdivisión) se abrirán calles de uso público integradas a la trama circulatoria según los criterios de trazas indicados en el art.6 de la presente Ordenanza.

b.3) **Manzanas:** se entenderá por manzana a la unidad territorial de subdivisión máxima rodeada de calles y designada catastralmente como tal para la habilitación de un módulo de urbanización

Las manzanas a crear en los macizos de las zonas U.R.2 y U.R.4 indicados en el plano obrante como Anexo nº3, podrán ser subdivididas en parcelas, manteniendo las dimensiones mínimas indicadas para cada distrito; o bien ser construidas total o parcialmente de acuerdo a lo prescripto por la ley de Propiedad Horizontal. Asimismo, en el distrito U.R.2.1 cuando se crearan manzanas, podrán integrarse en su diseño espacios verdes de uso público a ceder al Municipio construidos por el agente privado. En estos casos se modifican los indicadores urbanísticos. Estas operaciones sólo serán posibles cuando se trate de emprendimientos integrales de subdivisión o Propiedad Horizontal para un macizo en la totalidad de su superficie (ver art.12 Indicadores Urbanísticos Particulares - U.R.2.1).

Los espacios verdes a crear no tendrán una superficie inferior a los 400m² y deberán estar vinculados como mínimo en dos de sus lados a las calles de la trama interna o a aquellas a crear en el interior del macizo.

Todos subdivisión de los macizos antes mencionados que creara espacio verdes a ceder requerirá un Plan Particularizado para su habilitación.

b.4) **Parcela:** Se entenderá por tal a la unidad de subdivisión mínima, las que deberán dimensionarse según lo definido en el art.4 de la presente Ordenanza.

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3).-

c) Retiros

c.1) **Edificación Obligatoria sobre Línea Municipal:** consiste en establecer el plano virtual de la fachada principal coincidente con la L.M. en un desarrollo no inferior al 70% de la misma con las alturas que se indican a continuación:

* hasta el plano fijo, para un mínimo

del 50% del desarrollo

* hasta 2,50m para el 20% restante (o lo que restara ocupar)

Cuando sea obligatoria la edificación sobre L.M. los retiros de frente parciales (no obligatorios) no podrán superar el 30% del frente.



c.2) Retiros de Frente: Consiste en establecer el plano virtual de la fachada coincidente con una línea paralela a la línea municipal de la parcela y cuando éste sea obligatorio, no podrá ser invadido con edificación por ningún concepto

c.3) Retiros Laterales y/o Bilaterales: Se aplican a contar desde las líneas laterales divisorias del predio hasta el punto de edificación más cercano a las mismas.

c.4) Retiros de fondo: Se aplican a contar de la línea divisoria del predio por su fondo hasta el punto de edificación más cercano al contrafrente del edificio.

Se contemplarán las siguientes excepciones en viviendas unifamiliares: podrán invadirse con locales destinados a depósito, quincho para esparcimiento, vestuarios o lavaderos. En ningún caso estas construcciones podrán superar una altura de cumbrera de 6m, o de 3,50m para techos planos.

d) Alturas

d.1) Plano Límite: Se entiende por tal al plano virtual que constituye la altura total del edificio, medido desde la cota de referencia de la parcela hasta el punto más alto del mismo, no debiendo considerarse a tal efecto las chimeneas y los tanques de agua. Estos deberán tratarse de manera tal que no se evidencien desde la calzada a fin de preservar la estética urbana.

En viviendas unifamiliares, el plano límite será aplicable para cubiertas planas, rigiendo para cubiertas inclinadas una altura máxima de cumbrera y una pendiente máxima que, en los faldones principales, no podrá superar los 45°. Asimismo se indican en el art.12 las alturas máximas de los aleros

d.2) Plano Fijo: se entiende por tal al plano virtual que define la altura mínima del edificio medido desde la cota de referencia de la parcela. La superficie mínima del plano fijo equivaldrá al 50% de la superficie correspondiente a la proyección del edificio sobre el nivel de vereda.

El 50% restante podrá estar por debajo del plano fijo

e) espacio libre urbano

En todos los casos en que locales principales y/o de trabajo iluminen o ventilen a un espacio libre urbano distinto de la vía pública, éstos podrán responder a las siguientes tipologías.

I -Espacio libre de contrafrente de la parcela

II -Espacio entre paramentos laterales de los edificios torre y las líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y patio de contrafrente.

III-Espacio entre paramentos verticales corres-



b.1.3) Vivienda Multifamiliar: el concepto de residencia se aplica sin limitaciones tratándose de edificios que se hallan formados por más de una unidad de vivienda y en el cual reside más de una familia.

b.2) Hotelería

Se entiende por hotelería el lugar de residencia ocasional o transitoria de personas no sujetas a otras reglamentaciones que las propias del ramo.

b.2.1) Hoteles: se entiende por hoteles a los establecimientos que, mediante el pago de una tarifa, proporcionan hospedaje y que están abiertos al público en general o reservados a los miembros de una organización determinada y en los cuales se exige a los pasajeros su identificación personal. Pueden poseer o no servicios complementarios.

b.2.2) Hosterías o moteles: se entiende por hosterías a los pequeños hoteles ubicados en zonas rurales o urbanas perimetrales que prestan servicios de residencia a lo viajeros. Poseen servicios de restaurante vinculados al alojamiento y pueden ofrecer ciertos servicios de esparcimiento vinculados a las actividades deportivas en general.

b.2.3) Pensiones: se entiende por tal a los establecimientos que proporcionan hospedajes administrados en forma familiar, comidas realizadas en mesa común para todos los huéspedes, menú fijo y puerta cerrada durante la noche.

b.2.4) Posadas: se entiende por tal a los establecimientos que proporcionan alojamiento por hora y en los cuales no se exige a los pasajeros identificación personal.

c) COMERCIAL (C)

Se entiende por tal la localización de la actividad relacionada con la venta o el intercambio de productos de cualquier naturaleza, así como también con los servicios remunerados de carácter profesional que impliquen una localización determinada, excluyendo aquellos incluidos en las categorías de industrias o artesanía.

La categoría comercial incluye asimismo los servicios de almacenaje, depósito y fraccionamiento en su aspecto complementario del comercio.

En cualquier actividad comercial, podrá almacenarse en el local destinado a la misma únicamente la mercadería correspondiente al stock de venta inmediata; de no ser así el local será clasificado como depósito

c.1) Venta por menor

Se entiende por tal la actividad comercial de exposición de artículos y productos con el objeto de su venta por menor.

Están involucrados todos los tipos de establecimientos comerciales especializados o no, cualquiera sea su característica de venta.

c.1.1) Local Individual: se entiende por tal todo local frentista a la vía pública.

c.1.1.a) Diario: Exposición y venta de artículos de alimentación y otros de necesidad inmediata.



- pendiente a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
- Los tipos antes descriptos tendrán, en cada zona o distrito, las siguientes dimensiones mínimas:
- * En U.R.1. y U.R.1.2
 - Distancia mínima entre paramentos: 8m
 - Superficie mínima: 100m²
- * En U.R.2.1 y U.R.3.2
 - Distancia mínima entre paramentos: 7m
 - Superficie mínima: 80m²
- * En U.R.2.2
 - Distancia mínima entre paramentos: 8m
 - Superficie mínima: 80m²
- * En U.R.2.M.
 - Distancia mínima entre paramentos: 7m
 - Superficie mínima: 70m²
- * En U.R.3.1
 - Distancia mínima entre paramentos: 6m
 - Superficie mínima: 60m²
- * En U.R.4.
 - Distancia mínima entre paramentos: 5m
 - Superficie mínima: 50m²

Usos del Suelo

art.16

a) Clasificación:

- a.1) **Uso Dominante:** es el o los usos que imprimen el carácter fundamental de una zona. Los demás usos deberán subordinarse a él.
- a.2) **Uso Sub-dominante:** es el o los usos asociados al dominante y que resultan coexistentes y compatibles con el mismo en una parcela. Su desarrollo en todos los casos resultará inferior al del uso dominante. El uso sub-dominante goza de todas las prerrogativas del dominante en todo aquello que no afecte a dicho uso.
- a.3) **Uso complementario:** es admitido en cuanto resulta un complemento necesario de los usos anteriores en una zona y puede o no coexistir con los mismos en una parcela.

Las actividades anteriormente referidas se clasifican en las siguientes grandes categorías de uso : Residencial (R), Comercial (C), Industrial (I), Institucional (It) y Sanidad (S).

b) RESIDENCIAL (R)

El uso residencial comprende la vivienda familiar y la hotelería.

b.1) Vivienda

Se entiende por vivienda a la morada de una familia, o de una o más personas unidas o no por lazos de parentesco.

b.1.1) **Vivienda Unifamiliar:** el concepto de residencia debe ser, para este caso, limitado al de un edificio construido por una unidad de vivienda y habitado por una sola persona, familia o conjunto de tipo persona entre las cuales exista un vínculo de tipo familiar.

b.1.2) **Vivienda Bifamiliar:** constituida por dos unidades familiares.



c.1.1.b) Periódico: Exposición y venta de artículos de consumo no permanente en locales especializados. P.ej.: vestimenta, artículos para el hogar, artículos de librería, bienes suntuarios y otros similares.

c.1.1.c) Ocasional: exposición y venta de bienes de capital muebles. Por ejemplo: automotores, maquinarias, mobiliario, etc... No incluye la venta de materiales para la construcción.

c.1.2) Galerías Comerciales: Se entiende por tal todo conjunto de locales frentistas a un pasaje peatonal, cubierto o no, para la exposición y venta de artículos de consumo diario y/o periódico.

c.1.3) Supermercados: local frentista a la vía pública para exposición y venta por autoservicio de bienes de consumo diario y/o periódico.

c.1.4) Centros Comerciales: complejo comercial que vincula libremente locales especializados o no, de diferentes tamaños, dedicados a la exposición y venta de artículos de consumo diario, ocasional y/o periódico, así como actividades de recreación y amenidades en locales cerrados y gastronomía. Cuenta con estacionamiento cubierto propio cuando se localiza en áreas urbanas.

c.1.5) Depósito de venta por menor: local destinado al almacenaje de artículos de consumo diario o periódico, no vinculados directamente al local de exposición y venta.

c.1.6) Establecimientos Gastronómicos: se entiende por tal a la actividad que se desarrolla en los establecimientos que sirvan al por menor alimentos y bebidas preparadas para el consumo inmediato, así como actividades de elaboración de alimentos y su expendio en su totalidad al por menor, en el local de elaboración.

c.2) Servicios Profesionales

Se entiende por tal a la actividad comercial destinada al cuidado de los intereses o a la satisfacción de necesidades tanto en lo referente a la atención y cuidado físico de las personas como las prestaciones de servicios técnicos o localización de obra de la misma naturaleza.

c.3) Transporte

Se entiende por tal la actividad complementaria del transporte de pasajeros, sea público o privado, colectivo o individual, en lo referente al guardado y estacionamiento de los vehículos, sin que ello implique reparaciones. No incluye depósito de vehículos inactivos de almacenaje.

c.3.1) Garages: locales cerrados para el guardado o estacionamiento de vehículos. Incluye guarderías náuticas.

c.3.2) Playas abiertas: Locales abiertos para el guardado o estacionamiento de vehículos. Incluye guarderías náuticas.

c.3.3) Estaciones de Servicio: Locales semicu-

biertos para el expendio de combustibles y lubricantes y otros servicios inmediatos para la atención de los vehículos.

c.4) Abastecimiento Comercial e Industrial

Se entiende por tal la actividad dedicada a la guarda, conservación y depósito de cualquier tipo de útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc..., así como al comercio al por mayor en general, incluyendo acopio, agrupación, clasificación de mercaderías en grandes lotes y la división, reembalaje, embotellado y redistribución en lotes más pequeños. Incluye la venta de materiales de construcción.

d) INDUSTRIAL (I)

Se entiende por tal la actividad que se ocupa de la transformación de productos en otros diferentes; purificar, higienizar y preservar productos; producir mediante el armado y montaje de piezas ya fabricadas otros productos totalmente nuevos; prestar los servicios de reparación, mantenimiento y fraccionamiento de productos ya elaborados.

d.1) Servicios Industriales o de Reparación:

Se entiende por tal la actividad que se desarrolla en los establecimientos y locales dedicados a la reparación de aparatos, equipos mobiliarios de los hogares, automóviles y otros bienes de consumo. Incluye la venta de repuestos.

La reconstrucción o renovación de estos artículos se consideran actividades manufactureras y no de reparación.

d.2) Fabricación

Esta categoría está constituida por los establecimientos dedicados a la industria manufacturera en general, al montaje in situ de parte prefabricadas, a la reparación de maquinaria y equipo industrial o comercial, etc.. Incluye asimismo las actividades referidas a la construcción en general en la subcategoría de obradores, cuando tal actividad implique la construcción, reparación o demolición de estructuras.

Según la modalidad del proceso industrial en lo que hace al tipo de producto terminado, sea éste en serie o por encargo, a la existencia o no de stock, al tamaño del establecimiento en cuanto a las escalas de personal, fuerza motriz y producción se reconocen las siguientes sub-categorías: Plantas Fabriles, Artesanía y Obradores.

d.2.1) Planta Fabril: Se entenderá por tal a aquel establecimiento dedicado a la producción en serie y que posee un stock permanente de materia prima y de productos terminados.

* nota: resta aún especificar el tipo y características de las plantas fabriles a admitir.

d.2.2) Artesanía: Se entenderá por tal a cualquier actividad industrial que se realiza en forma asociada a la vivienda del propietario, dueño o patrón de la empresa y se halla localizada en la misma parcela o parcelas que éste ocupa y que no sobrepaseen las escalas que a continuación se detallan:

- escala de personal ocupado: 2 (dos)
- escala de fuerza motriz instalada: hasta 5 HP
- actividad exclusivamente manual y/o acompañada de pequeñas máquinas que no produzcan ninguna molestia al vecindario.



d.2.3) Obradores : se entenderá por tal a las instalaciones dedicadas a la construcción, remodelación, demolición o desguace in situ de cualquier tipo de piezas, viviendas o estructuras.

e) INSTITUCIONAL (It)

Se entiende por tal a las actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad ya sea en forma gratuita u onerosa y de acceso libre o calificado. Comprende todos los aspectos que hacen a la conservación y mejoramiento de las relaciones humanas, en especial en lo referente a la organización administrativa, las actividades comunitarias tendientes al cultivo del cuerpo y del espíritu y las actividades técnicas que intervienen en la obtención de un nivel de vida adecuado.

e.1) Recreación y amenidades

Se entiende por tal la actividad de recreación ya sea por medio de espectáculos, juegos y deportes, entretenimientos y camping y/o recreos, que pueden desarrollarse en locales abiertos o cerrados.

e.2) Cultura

Se entiende por tal al conjunto de actividades relacionadas con el desarrollo cultural comunitario. Incluye centros culturales, centros de congresos y convenciones, bibliotecas, museos, galería de arte y otros usos afines.

e.3) Culto

Se entiende por tal la actividad que se refiere a la prédica de las creencias religiosas y el ejercicio de cada religión.

e.4) Educación

Se entiende por tal al equipamiento educativo público o privado en todos sus niveles y especialidades.

e.5) Sociales - Clubes

Se refiere a las actividades sociales, culturales y/o deportivo - recreativas que se desarrollan en clubes y asociaciones de fomento u otras similares en sus sedes urbanas o extraurbanas.

e.6) Administración

Se refiere a las actividades de administración de bienes o servicios, públicos o privados.

f) SANIDAD (S)

Se entiende por tal la actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas y de los animales mediante el tratamiento medicinal en sus fases preventiva, general y especializada.

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 4112-14696/91 - -

1736



f.1) Asistencia General y de Urgencia
Se refiere a Salas de Primeros Auxilios, Clínicas,
Sanatorios y Hospitales.

f.2) Asistencia Especial
Se refiere a internación clínica psiquiátrica.

f.3) Sanidad Animal
Se refiere a clínica veterinaria con internación,
lazaretos y guardería de animales domésticos.



=====
 TITULO V
 PLANES PARTICULARIZADOS
 =====

art.17 Se indican a continuación los planes particularizados (art.82 Ley 8912) que, en el momento de la habilitación del o los distritos correspondientes, deberán realizarse necesariamente. A saber:

- Distrito U.R.1.C
- Distrito U.R.4.2
- Zona P.U.
- Zona P.R.
- Zona P.T.
- Usos Especiales U.e.

Las zonas y distritos antes detallados están indicados en el plano de Planes Particularizados obrante como Anexo nº3 y que forma parte integrante del presente artículo.-

Sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse planes particularizados para otras zonas y distritos.

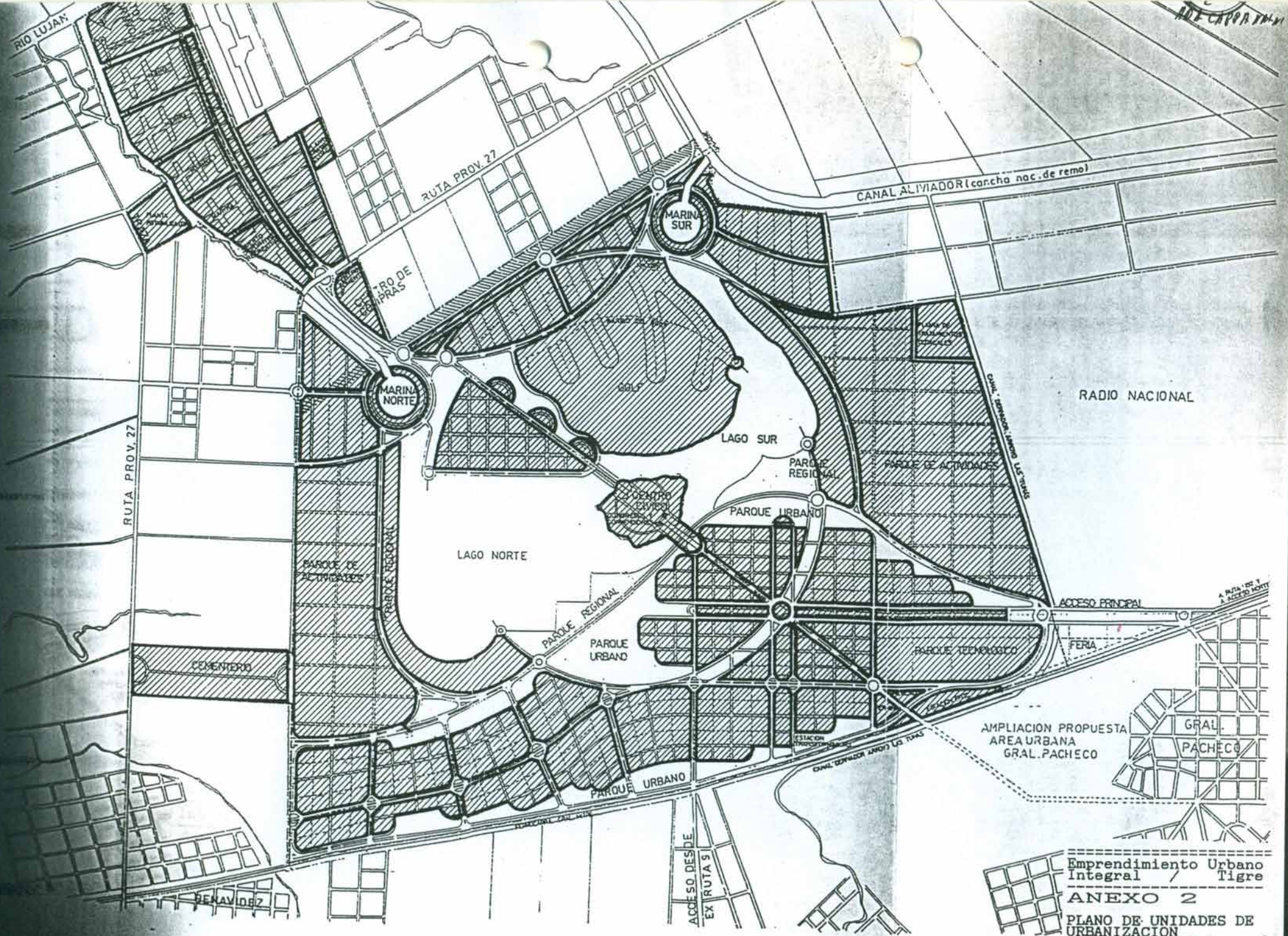
OBSERVACIONES A LA PLANILLA DE USOS Anexo 7

1 - en U.R.2.1. sólo se admite el uso dominante comercial en las parcelas frentistas a la av.II central (eje).

En el resto del área, el uso comercial es complementario y no se admiten locales individuales de venta periódica u ocaional, centros comerciales, locales cerrados para espectáculos, bailes o entretenimientos, edificios de administración ni sanidad animal.

2 - en U.R.2.1 y U.R.2.2 sólo e admiten garages y/o estaciones de servicio en las parcelas frentistas a las avenidas.

ADJ. CARRERA 1944



RADIO NACIONAL

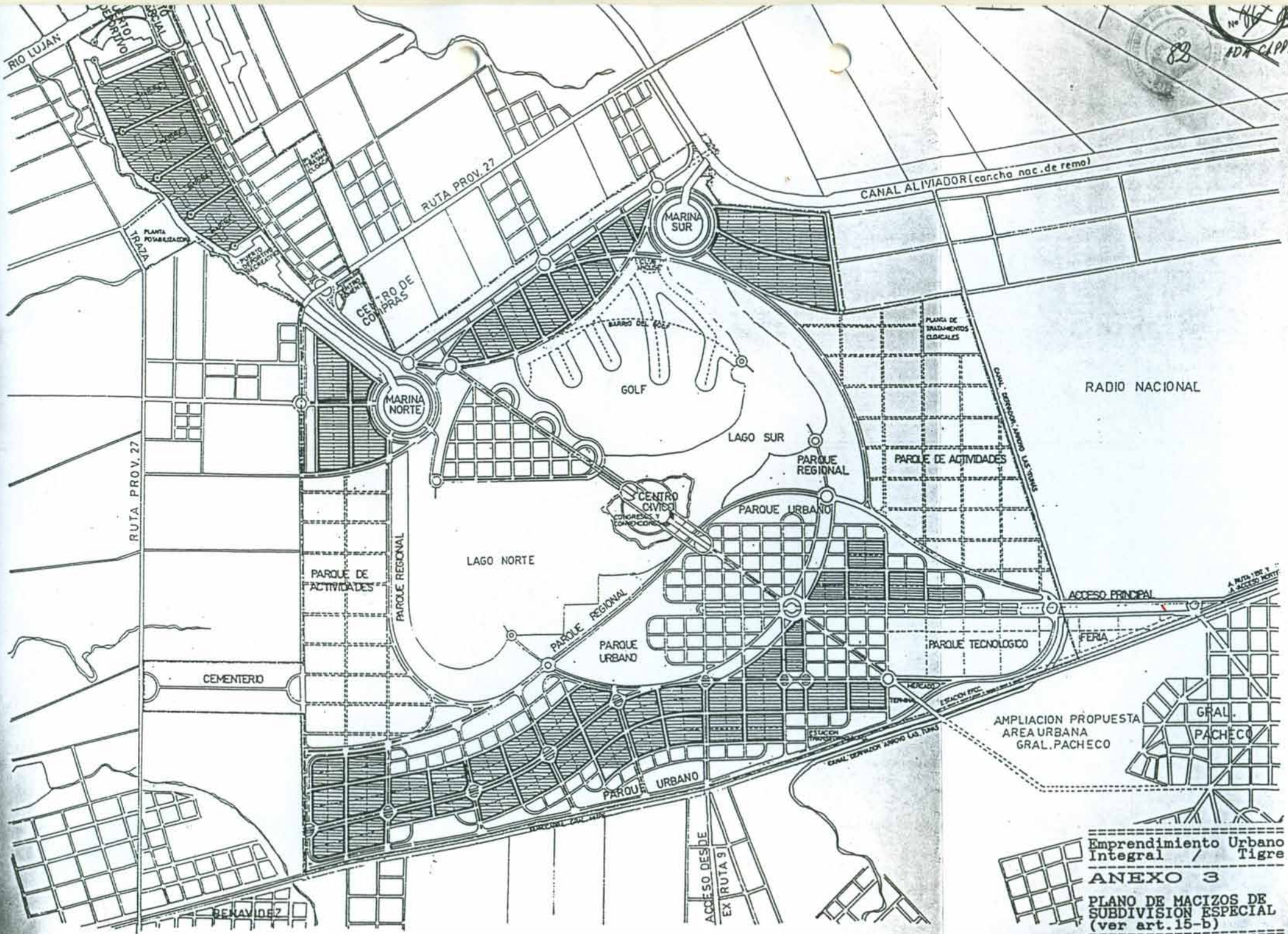
ACCESO PRINCIPAL

AMPLIACION PROPUESTA
AREA URBANA
GRAL. PACHECO

Emprendimiento Urbano
Integral Tigre

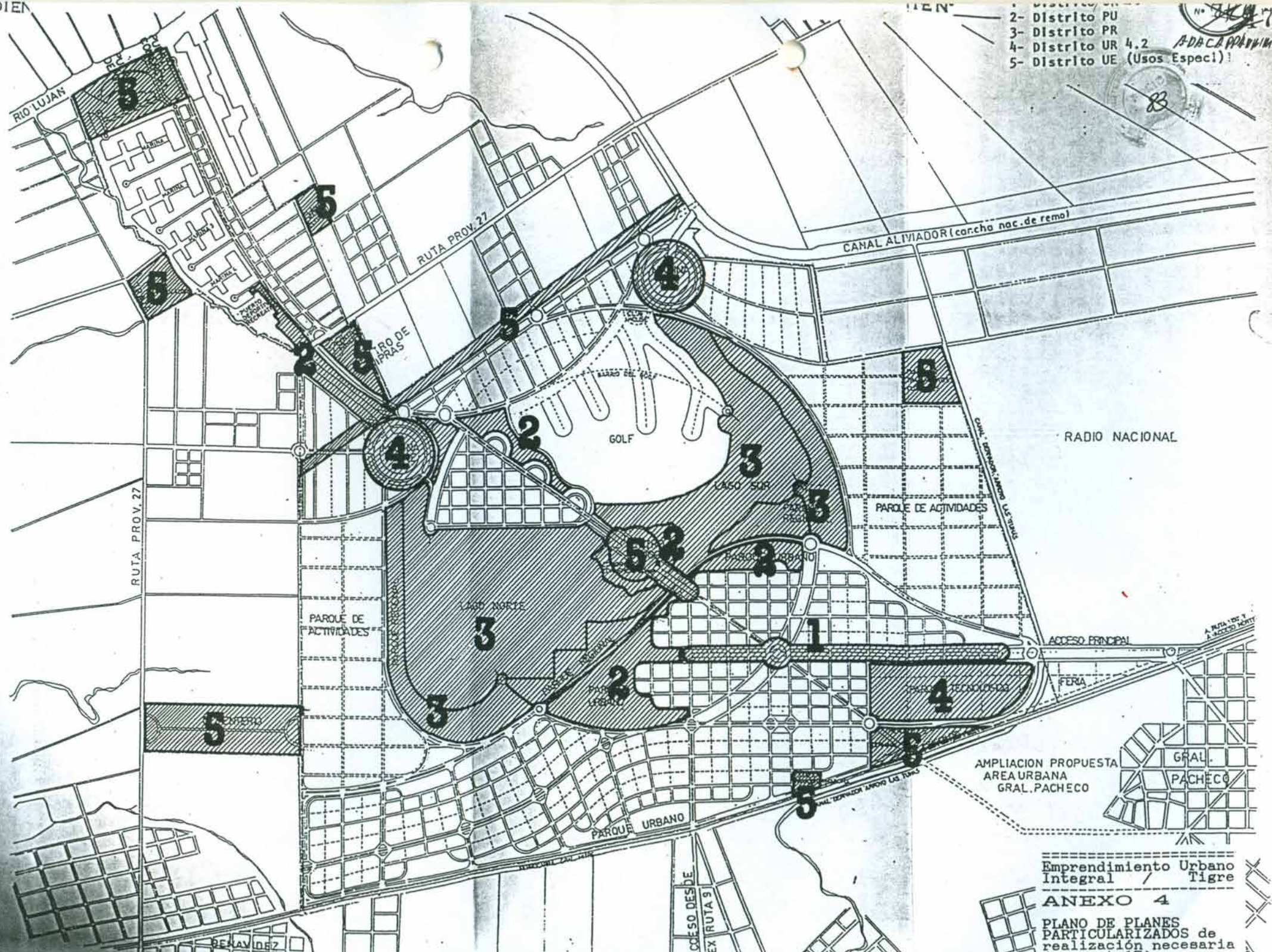
ANEXO 2

**PLANO DE UNIDADES DE
URBANIZACION
(ver art.15-b)**



 Emprendimiento Urbano Integral / Tigre
ANEXO 3
PLANO DE MACIZOS DE SUBDIVISION ESPECIAL (ver art. 15-b)

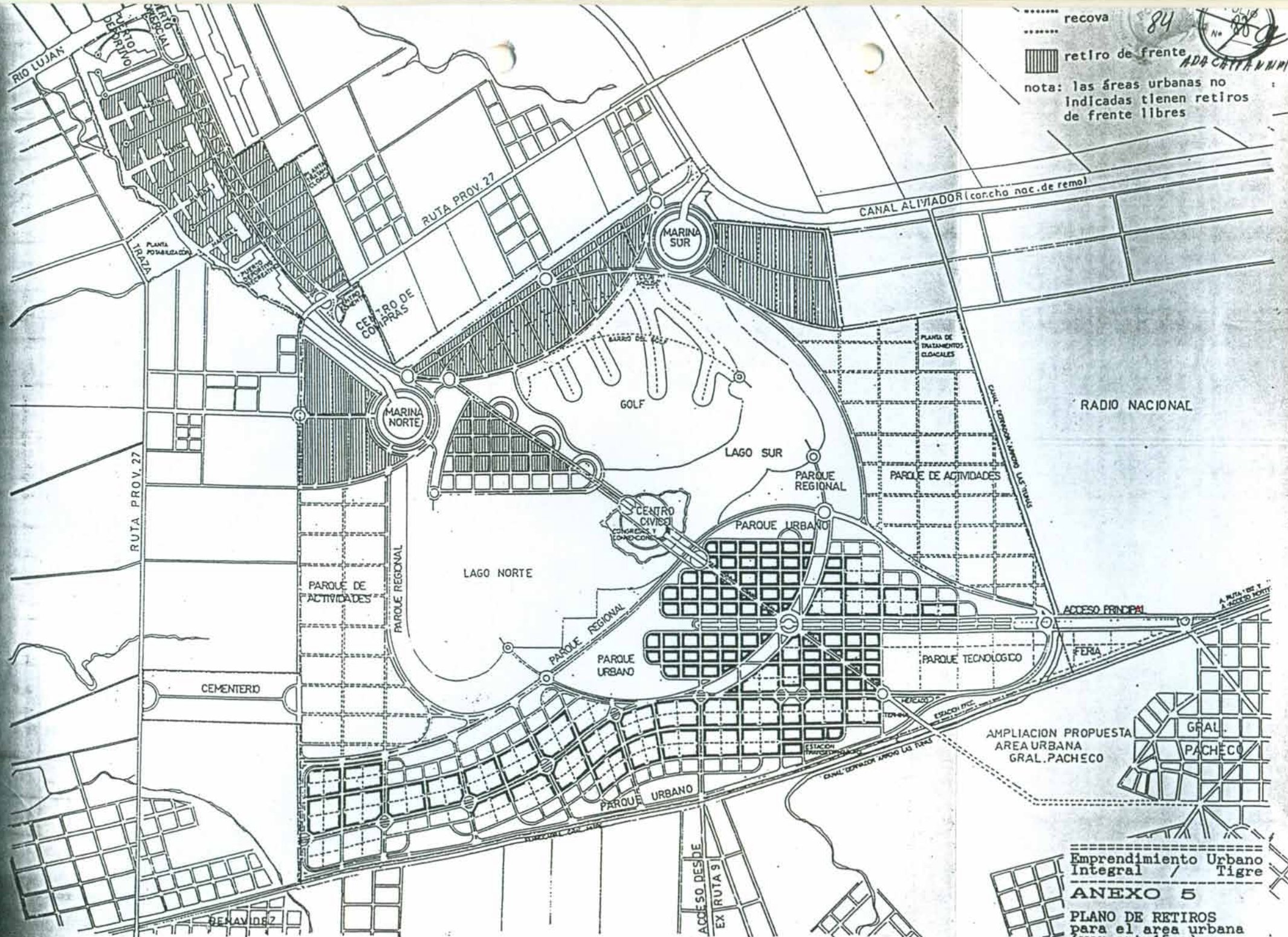
- 1- Distrito PU
- 2- Distrito PR
- 3- Distrito UR 4.2
- 4- Distrito UE (Usos Especiales)



Emprendimiento Urbano Integral Tigre

ANEXO 4

PLANO DE PLANES PARTICULARIZADOS de realizacion necesaria (ver art 19)



84
 No. 88
 ADA CATTANINI
 recova

 [Hatched Box] retiro de frente
 nota: las áreas urbanas no indicadas tienen retiros de frente libres

[Hatched Box] Emprendimiento Urbano Integral Tigre
ANEXO 5
 PLANO DE RETIROS para el area urbana (ver art.15-c)



DISTRITO	USOS			INDICADORES			PARCELAS		RETIROS				ESPACIOS LIB. URB.		ALTURAS		
	DOMINANTE	Sub-domin.	Complement.	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	Lado mín.	Sup.mínima	Alineación obligat.	FRENTE	FONDO	LATERAL	BILATERAL	Dist. entre parámetros	Superficie mínima	PLANO FIJO	PLANO Límite
U.R.1.1	R C	-	It S	0,6	2,4	1000	25	750	Sí	-	-	-	-	8	100	12	18
U.R.1.2	R	C	It S	0,3	2,4	1000	25	750	-	-	6	5	5	8	100	21	29
U.R.1.C	R C It.	-	-	0,6	3	1000	36	1098	Sí	-	8	-	-	8	100	15	21
U.R.2.1	R C	-	It S	0,6	1,4	600	20	600	Sí	-	-	-	-	7	80	7	10
U.R.2.2	R	C	It S	0,3	1,4	600	20	600	-	-	6	5	5	8	80	14	20
U.R.2.M	R C I	-	It S	0,6	1,4	500	20	600	-	*	3	5	-	7	70	7	17
U.R.3.1	R	-	It C	0,4	1	300	15	500	-	5	-	-	-	6	60	7	10
U.R.3.2	R	-	C It	0,3	1,3	500	18	550	-	-	8	4	4	7	80	12	20
U.R.3.3	R C It	-	-	0,3	1	500	*	*	*	*	*	*	*	-	-	7	10
U.R.4.1	R	-	It	0,3	0,5	75	16	600	-	5	10	3	3	5	50	-	9
U.R.4.2	R	C	It	0,3	1	300	*	*	*	*	*	*	*	-	-	7	10
U.R.4.3	R	-	-	0,3	0,5	75	20	800	-	5	5	3	3	5	50	-	9
U.R.4.4	R It	-	C	0,4	0,5	75	16	600	-	3	6	5	-	5	50	-	9
U.R.4.M	R I	-	C It	0,6	0,65	100	15	600	-	3	6	-	-	5	50	-	9
PT **	I It	-	-	0,3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA	I It	R C	-	0,1	0,3	60	-	1 ha	-	15	15	10	10	-	-	-	10

(*) Ver art. 12

(**) Sujeto a plan particularizado art.17.

=====
Emprendimiento Urbano Integral / Tigre
=====

ANEXO 6

PLANILLA DE SINTESIS DE USOS E INDICADORES (ver art.12)

=====

ZONA	DIST.	INDICADORES URBANISTICOS			SUPERFICIES (HAS.)		PARCELAMIENTO	POBLACION MAXIMA	ESPACIOS CIRCULAT.			ESPACIOS RES VECIN.			ESPEJOS AGUA	EQUIP URB.	HIPOTESIS DE USO			OBSERVACIONES			
		FOS	FOT	DENSID.	BRUTA	NETA			LOTE TIPO	SUP. MINIMA	AVDAS.	CALLES	TOTAL	PLAZA PZTAS			PARQ.	AREA PTONAL	TOTAL		CANT. VIVIEN	CANT. EMPLEOS	POBLACION NOCTURNA
UR 1	1.1	0,6	2.4	1000	45,3	21,7	25x30	750	21.700	2,25	10,2												
	1.2	0,3	2.4	1000	24,4	12,4	25x30	750	12.400		7												80% viv. 20% emp. (1c/20m2)
	1.CN	0,6	3	1000	18,5	8,7	22x36	792	8.700		4,9												100% viv.
UR 2	2.1	0,6	1.4	600	221,8	121	20x30	600	72.600	7,5	55												60% viv. 40% emp. (1c/20m2)
	2.2	0,3	1.4	600	39,3	20,4	20x30	600	12.240	4,9	8												80% viv. 20% emp. (1c/20m2)
	2.M	0,6	1.4	500	54,1	25,3	20x30	600	12.650	12	9,8												100% viv.
UR 3	3.1	0,4	1	300	30,7	19,65	15x34	500	5.895	1,65	4,2												30% viv. 70% emp. (1c/20m2)
	3.2	0,3	1,3	500	13	9,2	18x31	550	4.600	2,8	1												100% viv.
	3.3			500	5,5	2,8			1.400	1,4	0,6												100% viv.
UR 4	4.1	0,3	0,5	75	93,6	68,3	16x38	600	5.122	4,1	19,8												70% viv. 30% emp. (1c/20m2)
	4.2	0,3	1	300	26	6,6			1.980	3,6	2,5												100% viv.
	4.3	0,3	0,5	75	56	43,9	20x40	800	3.293	2,6	1,8												70% viv. 30% emp. (1c/20m2)
	4.4	0,4	0,5	75	39,5	20,7	16x38	600	1.553	11,2	3,2												100% viv.
	4.M	0,6	0,65	75	27,5	20,6	16x38	600	1.545	1,5	5,4												60% viv. 40% emp. (1c/20m2)
	4.Ma	0,6	0,65	75	20,8	11,9	16x38	600	892	8													
PT	PT	0,3	1	-	38,9	34,8				2,7	1,4												30% viv. 70% emp. (1c/20m2)
UE	1				12,5	1,3				2,6													100% empl. 1 c/50 m2
	2				1	1																	
	6				27	18,1				0,9													
	7				9,2	6,4																	
	8				9,5	4,8							2,5										
PU	1				43,2*	39,1				4,1													* Incluye 7 ha de equip. comunitario
	2				10,8	8,6				0,7	1,5												
	3				7,6	5,7				1,4	0,5												
	4				8	7,3				0,7													
PR	1				117,6	117,6																	
	2				66	66																	
	3				15,6*	14				1,6													* Incluye 3 ha de equip. comunitario
	4				11*	10,1				0,9													* Incluye 3 ha de equip. comunitario
	5				30,5	25,1				3,4													
	6				28,5	19,5				3													
PA	1	0,1	0,3		149	145				4													100% empl. 1 c/50 m2
	2	0,1	0,3		90	85,6				4,4													100% empl. 1 c/50 m2
UE	3				10,5	10,5																	
	4				3,1	3,1																	
	5				9	9																	
	9				30	30																	
	RD				15,5	15,5																	
PR	7				111	108,8				1,6	0,6												350



Honorable Concejo Deliberante
Tigre

1736

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE TIGRE SANCIONA
CON FUERZA DE:

ORDENANZA PREPARATORIA

ARTICULO 1º.- Apruébase la creación de un nucleo urbano en el
----- Partido de Tigre, cuyo planos obran en el expe-
diente 4112-14.696/91, y forman parte integrante de esta Orde-
nanza Preparatoria, presentados por las Empresas SUPERCEMENTO
S.A. y DYOPSA S.A..-

ARTICULO 2º.- Se eleva el mencionado expediente al Poder Eje-
----- cutivo Provincial para la aprobación del Plan /
Director contenido en el mismo, según los considerandos indica-
dos en la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Sue-/
lo.

ARTICULO 3º.- Comuníquese al D.E. a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, Noviembre 26 de 1991.-

JES



Carlos Roberto Sessarego
CARLOS ROBERTO SESSAREGO
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE TIGRE



Hiram A. Gualdoni
ARO. HIRAM A. GUALDONI
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE TIGRE

Ordenanza N° 5/91 (PREPARATORIA)

sancionada el 26-11-91

en sesión ORDINARIA DE PRORROGA