



PROVINCIA DE ENTRE RÍOS
CFI: CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE COLÓN. E.R.

PREDIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

INFORME FINAL

GESTIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

OCTUBRE 2011



Planificación y Gestión Estratégica

Arq. Javier Tocino Medina – Coordinación General



AUTORIDADES PROVINCIALES

Gobernador de la Provincia de Entre Ríos

Urribarri, Sergio Daniel

Vice Gobernador de la Provincia de Entre Ríos

Lauritto, José Eduardo

Ministro de Planeamiento, Infraestructura y Servicios

Arq. Federik, Guillermo Luis

Directora Gral. de Planeamiento de la Prov. Entre Ríos

Arq. Goldman, Luz

Coordinador Unidad Operadora ante CFI

Chapado, Pablo Daniel

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL DE COLON

Presidente Municipal

Marso, Hugo José María

Secretario de Gobierno y Hacienda

Dr. Trevisan, Pablo Daniel

Secretario Obras y Servicios Públicos

Rodríguez, Manuel Armando

Secretario de Desarrollo Social

Villamayor, Celso Rogelio

Director Legal y Técnica

Del Río, Gustavo Daniel

Director de Turismo

Guisolfi, Hugo Norberto

Director de Desarrollo Local

Escalada, Carlos

Director de Obras Públicas

Ing. Lara, Claudio

Director de Medio Ambiente

Tec. Ambiental Sosa, Andrea Verónica



EQUIPO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA

Av. San Juan 2871 -PB3 C.A.B.A.(1232) 011 4 943 2176 -

pgecolon@yahoo.com.ar

- Arq. Javier Tocino Medina: Consultor Coordinador General
- Arq. Mgr.PUR Daniela Szajnberg: Consultora Coord. Urbanismo
- Ingeniero Agrimensor José F. Schanton: Consultor Tierras
- Arq. PUR Christian Cordara: Consultor Ordenamiento Territorial
- Arq. PUR Rosario Fernández Cittadini: Consultora Patrimonio
- Arq. PUR Maria Noel Luna: Consultora M. Ambiente
- Prof. Geog. PUR Carina Isabel Bories: Consultora M. Socio-Territorial

1. PRESENTACIÓN

El presente Informe Final (gestión, implementación y bases normativa) constituye el cierre de la presente asistencia de Diagnóstico y Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Ambiental para la ciudad de Colon (INSTANCIA 1), sentando las bases para la consecución y elaboración de las sucesivas INSTANCIA 2 (implementación – acciones iniciales del plan urbano ambiental) e INSTANCIA 3 (normativa – código urbano ambiental) planteadas en el cronograma.

La planificación debe entenderse no como un producto, sino como un proceso dinámico y continuo, enriquecido y complementado en sucesivas miradas de corto, mediano y largo plazo, teniendo por objetivo la elaboración de una normativa integral, actualizada y mejorada (Código Planeamiento Urbano-ambiental) y su sostenida aplicación en el tiempo.

Los Planes Estratégicos pretenden articular los lineamientos y aspiraciones compartidas de la ciudadanía, que guíen las Políticas Públicas de las sucesivas gestiones (continuidad en el mediano y largo plazo), y superen los cambios de Administración. Los mismos deben tener un abordaje interdisciplinario, multiescalar, multiactoral, e intersectorial.

Los beneficios a corto plazo estarán asociados a la identificación de los aspectos críticos y las potencialidades de la localidad, y a la sensibilización de la comunidad local respecto de la relevancia del desarrollo sustentable y el involucramiento de como condición para la continuidad del plan en el tiempo.

Los beneficios a mediano plazo, estarán ligados a la generación de consensos acerca de los objetivos estratégicos y las líneas de acción a seguir.

A largo plazo, la implementación del Plan Estratégico desde una visión integral, global y planificada, contribuirá al crecimiento y desarrollo sustentable de la localidad. Estos beneficios estarán dados por el desarrollo a escala humana, en base a la equidad y el mayor desarrollo físico y social, al fortalecimiento económico con inclusión, al aprovechamiento del capital social, a la conservación de los recursos naturales y ecosistemas y al mejoramiento del medio ambiente.

El presente documento constituye así una herramienta eficaz y continuo referente de consulta, compromiso y aplicación de las recomendaciones planteadas, que oriente las políticas de las sucesivas administraciones respondiendo en forma genuina a las demandas de la ciudadanía en forma de gestión eficiente y exitosa.

El trabajo realizado en las etapas precedentes: definición de modelo actual y modelo deseado, junto a la regionalización operativa del territorio tiene su continuidad en un listado de proyectos estratégicos que apuntan a consolidar los ejes de desarrollo planteados.

Los objetivos de esta fase del Plan Estratégico son presentar la nomina de proyectos acciones y recomendaciones, la cual, sujeta a ajustes, deberá contribuir a la concreción de la visión futura que se planteó en el modelo territorial deseado.

Asimismo se presentan una serie de recomendaciones organizacionales - operativas de implementación y puesta en marcha., fundamentales para el sostenimiento en el tiempo y el éxito del Plan.

2. SÍNTESIS DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN

Guía de consulta y aplicación

La planificación estratégica es un proceso formal para determinar y seleccionar objetivos a mediano y largo plazo y fundamentalmente para definir la forma de conseguirlos, la evaluación de los resultados obtenidos, y sus ajustes en el tiempo.

La dinámica de transformación de los territorios en el actual contexto nacional y regional, exige que los resultados de esta metodología sean revisados y actualizados en forma sistemática, y que se enriquezcan con nuevos aportes que permitan materializar el modelo deseado de ciudad.

La metodología avanza sobre la causa de los problemas y no sobre sus efectos (manifestaciones visibles). Los problemas se interrelacionan, por lo que las causas pueden determinar más de un solo problema, y las estrategias de solución pueden complementarse y generar una sinergia en el territorio. Este proceso se nutre de información secundaria, de trabajos específicos de diferentes áreas del estado y de informantes clave del territorio. Se ha elaborado un esquema “árbol de problemas y objetivos” como una aproximación a la realidad de la localidad, quedando abierto el debate sobre los mismos en su instancia participativa.

Es importante reconocer que la infraestructura por sí sola no genera desarrollo, sino debe estar enmarcada en una planificación que apunte a promover la competitividad de los territorios. Este desarrollo es entendido como la capacidad local de aprovechar las oportunidades que les brinda el contexto a partir de sus propios recursos (naturales, humanos, económicos) y de generar el capital social que haga sustentable en el tiempo las decisiones actuales (estrategias).

El presente Plan (INSTANCIA 1) según el cronograma metodológico planteado, prevé el desarrollo de productos y procesos en 3 etapas, las cuales se encuentran desarrolladas en los INFORMES de la siguiente manera:

Etapa I: **INFORMES 1 Y 2** : Análisis y Diagnóstico prospectivo.

Etapa II: **INFORMES 3 Y 4** : Lineamientos estratégicos y plan de acciones.

Etapa III: **INFORME 5 FINAL**: Gestión e implementación del Plan; enunciación de criterios para la realización de un Plan Urbano Ambiental.

Existe una correlación metodológica entre los 5 informes, constituyendo estos una unidad o línea operativa, que servirá de fuente de consulta para avalar y gestionar exitosamente las acciones y decisiones de la localidad .

Estas etapas, si bien sucesivas, permitirán los recorridos iterativos y la flexibilidad necesaria para su actualización, compatibilización, interacción integral y ajuste.

La materialización de estos productos estuvo atravesada por un proceso de planificación que involucró trabajo con:

- Información primaria (trabajo de campo: relevamientos físicos, técnicas cualitativas –entrevistas a agentes calificados, encuestas, grupos focales).
- Fuentes de información secundaria (a partir de la información documental oficial disponible –textual, gráfica, cartográfica, geo referenciada, fotográfica, censal, catastral, historiográfica, periodística, normativa, etc.)
- Técnicas específicas de Planificación Estratégica como: matrices FODA, visión sistémica y sinérgica (vocación de la ciudad para definir o redefinirse), análisis axiológico de la comunidad y promoción de actividades con sustentabilidad técnica, económica, social y ambiental.
- Procesos participativos involucrando el sector público, el sector privado y el sector intermedio (ONG´s) (talleres, jornadas); aplicación de técnicas de comunicación social, mercadotecnia y posicionamiento de la localidad.
- Trabajo en gabinete: recopilación, procesamiento, análisis, evaluación de información base; formulación de documento diagnóstico; formulación de documento con estrategias y plan de acciones priorizadas; redacción de informes parciales de avance e informe final.
- Actividades de colaboración en las instancias de implementación y gestión: en la conformación de Junta Promotora; en cuestiones referidas al ordenamiento territorial, a la problemática ambiental expresada por los conflictos que reconoce la comunidad, las instituciones de gobernanza y la administración, las organizaciones privadas y entidades autárquicas, dados los criterios de clasificación según su origen, etc.
- Identificación de inconsistencias entre los usos reales del suelo urbano, periurbano y línea de ribera, los usos futuros previstos en los lineamientos estratégicos y la normativa urbanística vigente. Planos de zonificación de usos

potenciales y redacción de índice preliminar de las componentes del Código de Planeamiento Urbano, a desarrollar en las instancias sucesivas.

- Identificación de las interfaces y sus efectos de interrelación. Estudios de campo y relevamientos de las diversas áreas. Elaboración de Mapa diagnóstico de ecotonos. Identificación de los atributos de cada ecosistema con sus componentes.
- Marco Normativo ambiental, a escala Internacional, Nacional y Provincial, con sus aspectos de complementariedad para la eficiente administración de los recursos. Tanto así como los alcances locales de las normativas de ordenamiento impulsadas por el municipio.

A continuación se hace una breve referencia de los contenidos de 5 informes o partes, y que servirá de guía para su posterior consulta y aplicación.

En el **INFORME 1** (Relevamiento – Análisis y Diagnostico Prospectivo) se encuentran los datos preliminares, información, antecedentes y todo concerniente a la descripción actualizada y profunda de la localidad, y al exhaustivo estudio de su situación, su problemática, demandas y necesidades, recogidas en la primera fase de relevamiento de datos, información primaria y secundaria, entrevistas, encuestas y talleres, agrupadas por temáticas afines, las que van delineando las futuras cuestiones a indagar y constituyen los antecedentes y justificativos que sustentarán las estrategias programas y acciones futuras.

Al mismo tiempo se comenzaron las tareas de sensibilización social y comunicación del plan por medio de campañas de difusión radial y grafica y se realizó el primer taller multiactoral para lograr el imprescindible involucramiento y participación de la ciudadanía.

El **INFORME 2**, (Análisis y diagnóstico prospectivo) ha sido organizado según aproximaciones macro-territoriales (geográficas), cuestiones clave (temáticas) y aproximaciones micro-territoriales (áreas homogéneas) , y surge a partir de los resultados del diagnóstico preliminar del primer Informe y donde se plantean directrices y modelos conceptuales estructuradores y orientadores del trabajo.

A partir de las cuestiones clave, que incluyen sus propios fundamentos, a través de

técnicas de análisis estratégico como el análisis externo e interno de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA), y con apoyo de técnicas cualitativas de comunicación social y participación, se arriba a una serie de hipótesis prospectivas que permitirán encauzar los lineamientos estratégicos a desarrollar en la etapas subsiguientes.

Dicho diagnóstico fue organizado en cinco cuestiones claves que arrojaron las conclusiones que se sintetizan a continuación:

Cuestión Clave 1: Rol e inserción regional, perfil productivo y modelo de desarrollo territorial.

Cuestión Clave 2: Patrones de crecimiento y desarrollo urbano.

Cuestión Clave 3: Ambiente, recursos naturales y usos del suelo.

Cuestión Clave 4: Patrimonio cultural, paisaje, espacio público e identidad colonense.

Cuestión Clave 5: Institucionalidad, modelo de gestión e inclusión social.

INFORME 3 (Lineamientos Estratégicos).

Las problemáticas y oportunidades identificadas en el diagnóstico se transformaron luego en las premisas que orientaron la etapa propositiva.

De allí se reflexionó sobre el modelo de ciudad deseable o deseada, posible y viable y se lo contrapuso con el modelo de ciudad actual, dando como resultado un conjunto de lineamientos estratégicos enmarcados en sus respectivas visiones o ideas fuerza.

Las “ideas fuerza” contribuyen a generar una imagen o visión del territorio deseado, una aspiración colectiva lo más aproximada posible al perfil espacial que ha de acordarse para guiar el crecimiento y desarrollo futuro de la ciudad en relación a su entorno regional, y a las premisas de naturaleza político-técnicas que encuadrarán las estrategias de los distintos actores sociales y agentes económicos en ese territorio.

A continuación se sintetizan las ideas fuerza y los principales lineamientos estratégicos que han sido pormenorizados en el desarrollo del documento :

CUESTIONES CLAVE	IDEAS FUERZA
Rol e inserción regional, perfil productivo y modelo de desarrollo territorial.	Ciudad turística ribereña multiestacional con diversidad productiva
Patrones de crecimiento y desarrollo urbano.	Ciudad compacta, equilibrada y diversa
Ambiente, recursos naturales y usos del suelo.	Ciudad sustentable y sostenible
Patrimonio cultural, paisaje, espacio público e identidad colonense.	Ciudad amigable para el desarrollo sociocultural y para todos
Institucionalidad, modelo de gestión e inclusión social.	Ciudad inclusiva y eficiente

Ciudad turística ribereña multiestacional con diversidad productiva

Consolidar la posición de Colón como ciudad turística ribereña multiestacional dentro de la micro región del corredor del Uruguay y Tierra de Palmares.

Multiestacional porque aprovecha su competitividad locacional y sus condiciones favorables para la explotación turística todo el año.

Con diversidad productiva porque necesita agregar diversidad a su matriz económica y a la vez, en la capacitación, calificación e inserción laboral.

Ciudad compacta, equilibrada y diversa

Fomentar la multifuncionalidad e integración espacial, orientando el crecimiento y desarrollo urbano de manera sustentable, para lo cual se propulsará en lo posible, un modelo de ciudad compacta, a fin de contribuir a la ordenación eficiente de los usos y las intensidades de uso del suelo, en su relación con las coberturas de servicios básicos de infraestructura y equipamiento y la capacidad de carga del medio ambiente.

Compacta y Equilibrada porque orienta el crecimiento optimizando la ocupación del suelo en relación a las infraestructuras, recursos y equipamientos públicos según los usos y densidades poblacionales.

Diversa porque garantiza la heterogeneidad de actividades y complejidad funcional.

Colon Ciudad sustentable y sostenible

Revertir y prevenir la situación de deterioro y abandono ambiental de las áreas más vulnerables, y así promover la consolidación de una ciudad sustentable y sostenible.

Sustentable porque explota sus recursos productivos de manera responsable, no agotándolos para las generaciones futuras, proporcionando una visión integral de los procesos urbanos económico-productivos socio-políticos ambientales y culturales.

Sostenible porque garantiza el marco del derecho a la ciudad que posibilita la puesta en práctica de la ciudad sustentable.

Ciudad amigable para el desarrollo sociocultural y para todos

Equilibrar y calificar el espacio público que contribuye a consolidar la identidad colonense, a partir de la dotación de equipamientos adecuados, localización equilibrada y tipo de servicio (a población permanente o no permanente o ambas), y mediante la preservación y puesta en valor de los paisajes culturales y naturales.

Amigable porque genera desde el espacio público la atmósfera necesaria para propiciar la interacción entre las prácticas sociales y culturales de diversos grupos, a partir de la dotación de equipamientos adecuados y la preservación y puesta en valor de sus paisajes culturales y naturales.

Ciudad inclusiva y eficiente

Inclusiva porque promueve la accesibilidad de la población residente y a los visitantes a todos los servicios necesarios para el desarrollo de sus actividades, propiciando la integración y equidad.

Eficiente porque racionaliza positivamente la interacción y accesibilidad a zonas y servicios urbanos y a nivel micro-regional, a la vez de optimizar y potenciar las estructuras y mecanismos administrativos y de gestión, propendiendo al fortalecimiento institucional local y a una mayor eficacia en la asignación y uso de recursos humanos, económicos y sociales.

El **INFORME 4** complementa la etapa propositiva del **INFORME 3**, en el cual se han plasmado oportunamente las ideas fuerza (visiones de ciudad deseada) y las

estrategias (generales y particulares) del Plan.

A partir de las cuestiones indagadas y las estrategias formuladas para cada una de las ideas fuerza ya planteadas, se desarrollan:

- Una síntesis del proceso desarrollado en el marco del II Taller Participativo Multiactoral (principales temas expuestos por el equipo técnico y balance de los principales temas tratados en las mesas de trabajo grupal).
- Una síntesis cartográfica del Modelo Territorial Actual y el Modelo Territorial Propuesto, cotejados con los aportes del II Taller Participativo Multiactoral.
- La desagregación programática de las estrategias, dando como resultado 4 programas con sus correspondientes sub-programas y nómina de acciones prioritarias.
- Una nómina de Proyectos Estratégicos, tanto a escala urbana como a escala microrregional.

El **INFORME FINAL 5** aborda la temática de la implementación y gestión, presentando una reseña y guía de consulta del plan; un cuadro síntesis del mismo , un análisis del escenario institucional, los planos de propuestas normativas y zonificaciones a nivel micro y macro regionales con sus nominas de proyectos de actuación y desarrolla en profundidad algunos de los puntos relevantes .

3. ANÁLISIS DEL ESCENARIO INSTITUCIONAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

A nivel Provincial existe un marco Normativo (Plan estratégico Territorial de la Provincia de Entre ríos PETPER) que define y orienta el nuevo modelo de gestión territorial , promueve y recomienda la implementación de Planes estratégicos Urbanos en los diferentes municipios con una fuerte vinculación a la acción y a la gestión.

El presente documento se encuentra alineado a las estrategias y lineamientos trazadas en dicho Plan provincial, y su puesta en marcha complementan su visión y accionar.

Tradicionalmente las decisiones que atañen a la edificación y el planeamiento se toman en ámbitos diferentes de las que afectan al medio ambiente, y las normas están dispersas en distintas leyes, ordenanzas y resoluciones municipales, muchas veces desactualizadas, difíciles de interpretar o acatar y contradictorias entre si. Por eso es necesario considerar que el manejo del ambiente y las políticas urbanas deben conformar un todo coherente y complementario.

La finalidad del código Urbano Ambiental es actualizar y reunir en un solo lugar todas las normas que tengan que ver con el ambiente humano en un documento actualizado, dinámico y eficiente.

Actualmente no existe en el organigrama burocrático del Municipio un área u oficina específica dedicada a la Planificación Urbana y gestión del territorio . Sí existen áreas que de manera independiente, desarticulada y sectorial gestionan temas inherentes a la Planificación del desarrollo urbano ambiental; por un lado las de medio ambiente, por otro las de obras públicas, etc.

Al contar el Municipio de Colon con un nuevo plan Estratégico Urbano Ambiental 2011, será necesario que éste sea desarrollado y promovido por un área específica, que conozca sus alcances, y con una visión integral y proactiva, articule las diferentes esferas, dimensiones y actores del Municipio/ Territorio, y contemple y optimice sus recursos.

La creación de una Secretaria de Planificación y Desarrollo Urbano Ambiental – SPyDUA - inserta en el Organigrama Municipal, posibilitará una gestión más racional, integral y eficiente del territorio Municipal, tanto dentro de la planta urbana como en su entorno suburbano y rural, y programará su proyección en el tiempo, teniendo como

guía de desarrollo los objetivos estratégicos planteados .

Algunos de sus alcances, acciones y objetivos serán:

- Creación y articulación de la Secretaría de Planificación desarrollo Urbano Ambiental (SP y DUA) para la implementación del plan.
- Creación y Funcionamiento de la Junta de Planificación (integrada por las organizaciones de la sociedad civil OCSs y abierta a la ciudadanía)
- Proceso participativo: organización de reuniones, talleres, encuestas, etc.
- Articulación proactiva y sinérgica de áreas y sectores del Municipio.
- Planificación, Listado de Acciones , Programas, proyectos estratégicos, elaboración de cronogramas.
- Órgano consultivo y de asesoría permanente.
- Puesta en conocimiento de Actores Sociales Programas de difusión (Educativo, Gráfico , Radial)– y concientización.

A continuación se presenta un cuadro matriz con cartera de programas y proyectos, elaborado según diversos criterios de priorización (grado de viabilidad, áreas o escenario de oportunidad, si presenta conflicto, etc.) y sujetos a consulta y consenso.

4. DETALLE DE ACCIONES E INSTRUMENTOS PARA LA GESTION DE PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS DEL PLAN

A continuación, en el marco de los 4 Programas formulados en el contexto del Plan, se profundizan algunos aspectos tendientes a viabilizar su gestión.

4.1 PROGRAMA PARA LA CIUDAD COMPACTA, EQUILIBRADA Y DIVERSA

4.1.1. SUB-PROGRAMA ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLÓN

4.1.1.1. EVALUACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Marco general en relación con la normativa urbanística, el ordenamiento territorial y los usos del suelo

La Provincia de Entre Ríos cuenta con un marco normativo del Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Se trata del Decreto N° 1451/78, reglamentario de la Ley N° 6041. Dicha reglamentación regula entre otros factores el pasaje o cambio de uso de la tierra rural, efectuada mediante loteos u operaciones de fraccionamiento y subdivisiones parcelarias con el fin de incorporarlas al radio urbano o suburbano.

Dicho decreto regula las ampliaciones urbanas controlando la expansión de la mancha urbana, hecho que por ahora se encuentra contenido tanto en tamaño como ocupación dentro del radio urbano y del ejido suburbano de Colón, centrándose por lo tanto principalmente en las áreas rurales, o sea las tierras que están por fuera de los ejidos municipales de cada jurisdicción. En lo específico, Colón toma de la mencionada Ley provincial N° 6041 los requerimientos para cesión d estinada a nuevo espacio público, según consta en el artículo 4 de la Ordenanza 74/04.

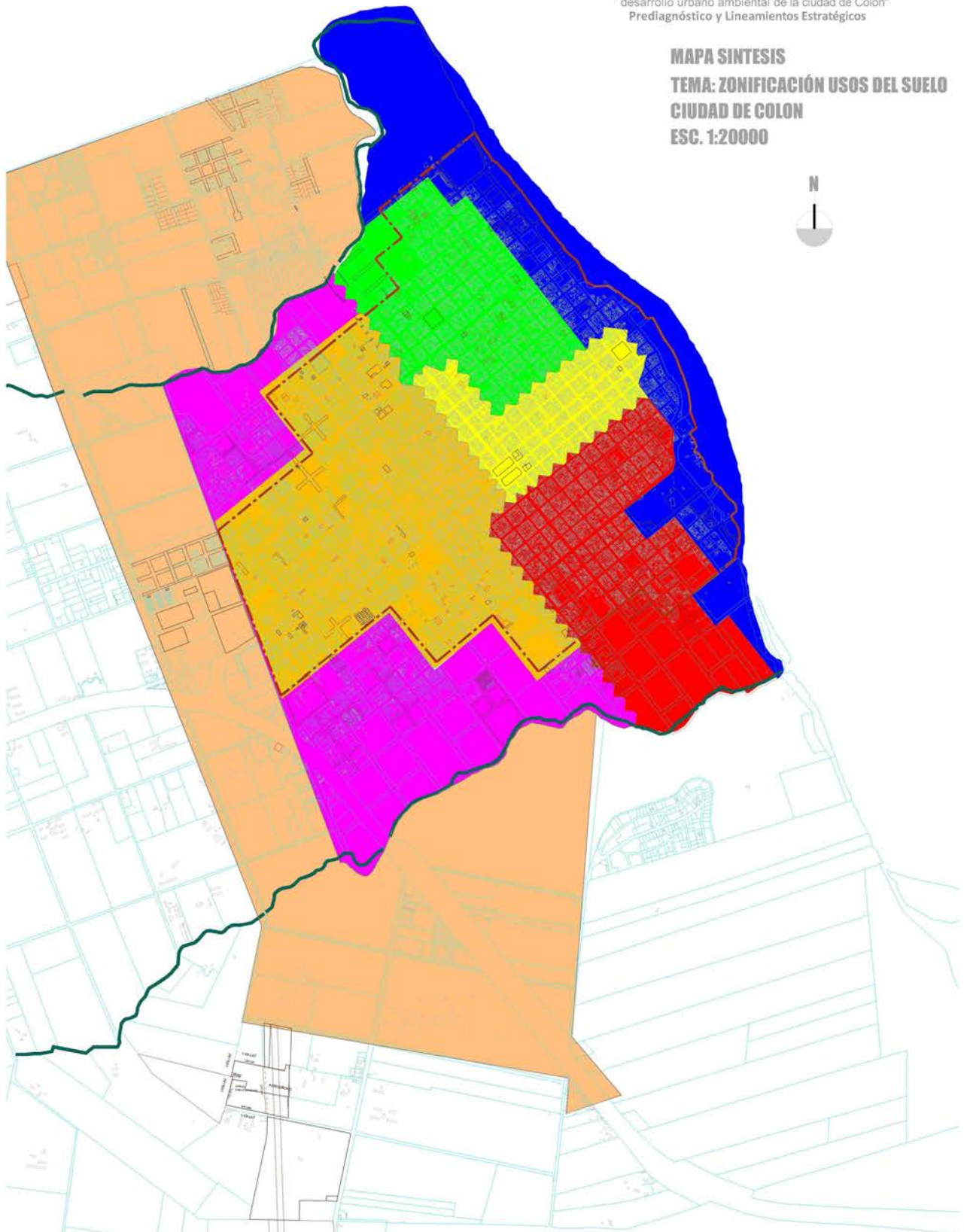
En ese contexto, el territorio del departamento y del municipio de Colón contenido dentro de él, queda regulado, en relación a las normas de ordenamiento y usos del suelo, de la siguiente forma:

- El área urbanizada de Colón, la cual incluye el área del ejido periurbano, se encuentra regulada por una serie de ordenanzas de usos del suelo y ocupación y subdivisión parcelaria. Las ordenanzas N° 68/96, 69/96, 70/96 y 71/96 establecen regulaciones para cuatro de las cinco áreas del radio urbano, la zona norte, la zona de prioridad turística, la zona sur y la zona centro respectivamente.
- La planta urbana que es la porción restante del radio urbano, esta reglada por el propio Código de Edificación de la ciudad de Colón vigente desde 2001.
- En tanto la Ordenanza N° 74/04 establece los parámetros de control sobre el amplia área por fuera de la planta urbana. Establece tres sectores, la zona urbanizada o área 1, la zona suburbana o zona 2 y el éjido municipal o zona 3.

(Ver ANEXO - Plano P8.cc2. Zonificación Usos Legales del Suelo – INFORME 2)

A continuación se sintetiza en una matriz unificada, la información dispersa de las principales ordenanzas citadas, que dan cuenta del marco normativo vigente de los usos del suelo en Colón.

MAPA SINTESIS
TEMA: ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO
CIUDAD DE COLÓN
ESC. 1:20000



ORDENANZA 74 / 04

- ZONA URBANIZADA - AREA 1
- ZONA EJIDO MUNICIPAL - AREA 3
- ZONA SUBURBANA - AREA 2

- ZONA URBANA

ORDENANZA 54 / 07

- ZONA DE PRIORIDAD TURISTICA
- ZONA RESIDENCIAL SUR
- ZONA RESIDENCIAL NORTE
- ZONA CENTRO

Matriz resumen de indicadores urbanísticos. Ordenanzas 68/96, 69/96, 70/96, 71/96, 74/04 y 54/07.

Usos	Indicadores	Zona Residencial Norte (ord. 68/96)	Zona Prioridad Turística (ord. 69/96)	Zona Interés Turístico Resid. Sur (ord. 70/96)	Zona Centro (ord. 71/96)	Zona urbanizada Área 1 (ord. 74/04)	Zona suburbana Área 2 (ord. 74/04)	Zona ejido municipal Área 3 (ord. 74/04)
Viviendas individuales y colectivas	FOS	0,6	0,6	0,6	0,7	-	-	-
	FOT	1,5	1,5	1,5	2	-	-	-
	Alt. Máxima	0,6 X a	0,6 X a	0,6 X a	0,65 X a	-	-	-
Hoteles residenciales, clínicas y sanatorios, edificios de comercios o servicios al turismo	FOS	0,75	0,75	0,75	0,85	-	-	-
	FOT	2	2	2	2,5	-	-	-
	Alt. Máxima	0,6 X a	0,6 X a	0,6 X a	0,65 X a	-	-	-
administrativos exclusivamente con locales con ventilación a la vía pública	FOS	-	-	-	1	-	-	-
	FOT	-	-	-	2	-	-	-
	Alt. Máxima	-	-	-	0,65 X a	-	-	-
Edificios de viviendas colectivas u hoteles en "torres" aislados en su perímetro	FOS	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-	-
	FOT	2	2	2	2	-	-	-
	Alt. Máxima	50° (**)	50° (**)	50° (**)	50° (**)	-	-	-
Retiro obligatorio (mts.)		3 (***)	3 (****)	3 (*****)	-	3	6	6
Altura Máxima		ver ('1)			-	-	-	-
		ver ('2)			-	-	-	-
FOS		-	-	-	-	30%	30%	25%
FOT		-	-	-	-	50%	50%	50%
Loteos y/o fraccionamientos	lotes dentro de planta urbana	superf. mín 300 m2 frente mínimo 10 m	superf. mín 400 m2 frente mínimo 15 m	superf. mín 300 m2 frente mínimo 12 m	-	-	-	-
	lotes fuera de planta urbana	superf. mín 2000 m2 frente mínimo 20 m	-	superf. mín 2000 m2 frente mínimo 20 m	-	superf. mín 300 m2 frente mínimo 12 m	superf. mín 800 m2 frente mínimo 20 m	superf. mín 1600 m2 frente mínimo 40 m
Sesión Espacio Público en loteos		-	-	-	-	ver ('3)		
Usos conformes		ver ('a)	ver ('c)	ver ('d)	-	-	-	-
Usos no conformes		ver ('b)	ver ('b)	ver ('b)	ver ('e)	-	-	-
Afectaciones dominiales		-	-	ver ('4)	ver ('5)	ver ('3)		

(*) a= ancho de calle

(**) La limitación de altura estará dada por la sombra arrojada en todas las direcciones en un ángulo de cincuenta grados (50º) con respecto a la horizontal caiga dentro de los límites del predio en que se encuentra emplazado el edificio

(***) Ver Particularidades en ordenanza 68/96, artículo 3

(****) Ver Particularidades en ordenanza 69/96, artículo 6

(*****) Ver Particularidades en ordenanza 70/96, artículo 3

<p>(' a) Hoteles, Residenciales, Alojamientos turísticos, Hospedajes, Hosterías, Apart- Hoteles, Bungalows y/o casas de Familia c/ pensión para turistas, Departamentos de alquiler, Unidades de tiempo compartido, Albergues estudiantiles, campings.- Bares, Confeiterías, Cafeterías, Salones de Te, Restaurantes, Pizzerías, Comedores, Choperías, Heladerías, Lecherías.- Autoservicios de comestibles, Almacenes y/o proveedurías, Panaderías, Fruterías y/o Verdulerías, Carnicerías, Rotiserías y locales de provisión de alimentos elaborados en general.- Locales de esparcimiento (NO autorizados como locales para reuniones bailables), Salas de Juegos Electrónicos, Teatros, Cines, Parques de Diversiones, Casinos, Centro de exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Canchas de tenis y/o paddle, Gimnasios, Piscinas e Instalaciones Deportivas en General cuya actividad no produzca ruidos molestos para los residentes en el lugar.- Locales de Venta de Artículos Regionales, de Artículos Deportivos, Peluquerías, Perfumerías, Farmacias, Anticuarios, Casas de Cambio, Inmobiliarias, Bancos, Playas de Estacionamiento.-</p>
<p>(' b) Inmuebles destinados a vivienda del tipo prefabricadas de madera o casillas con paredes simples de chapa, tablas u otro sistema constructivo no aprobado por la Municipalidad para la zona Industrias, talleres, depósitos, empresas de prestación de servicios u otras actividades que produzcan ruidos, humos, olores y/o residuos incompatibles con la característica residencial de la zona kioscos, carritos, trailing comerciales o vehículos similares utilizados como puestos de venta en la vía pública o internados que ofrezcan mercadería sobre la misma</p>
<p>(' c) En Avenida Quirós solo se permitirá la instalación de Hoteles, Confeiterías, Restaurantes, Viviendas Individuales o colectivas y Playas de Estacionamiento conforme a reglamentaciones vigentes Hoteles, Residenciales, Alojamientos Turísticos, Hospedajes, Hosterías, Apart - Hoteles, Bungalows y/o casas de Familia c/ pensión para turistas, Departamentos de alquiler, Unidades de tiempo compartido, Albergues estudiantiles.- Bares, Confeiterías, Cafeterías, Salones de Te, Restaurantes, Pizzerías, Comedores, Choperías, Heladerías, Lecherías.- Autoservicios de comestibles, Almacenes y/o proveedurías, Panaderías, Fruterías y/o Verdulerías, Carnicerías, Rotiserías y locales de provisión de alimentos elaborados en general.- Locales de esparcimiento (NO autorizados como locales para reuniones bailables), Salas de Juegos Electrónicos, Teatros, Cines, Parques de Diversiones, Casinos, Centro de Exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Canchas de Tenis y/o paddle, Gimnasios, Piscinas e Instalaciones Deportivas en General cuya actividad no produzca ruidos molestos para los residentes en el lugar.- Locales de Venta de Artículos Regionales, de Artículos Deportivos, Peluquerías, Perfumerías, Farmacias, Anticuarios, Casas de Cambio, Inmobiliarias, Bancos, Playas de Estacionamiento</p>
<p>(' d) La instalación de locales de difusión de música y/o sonidos en general considerados molestos por su intensidad podrá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo si las condiciones de protección sonora del local cumplen con las exigencias que a tal fin determinen los valores del balance acústico correspondiente y hayan sido aprobadas por las autoridades del área que el mismo determine al efecto Hoteles, Residenciales, Alojamientos turísticos, Hospedajes, Hosterías, Apart- Hoteles, Bungalows y/o casas de Familia c/ pensión para turistas, Departamentos de alquiler, Unidades de tiempo compartido, Albergues estudiantiles, campings.- Bares, Confeiterías, Cafeterías, Salones de Te, Restaurantes, Pizzerías, Comedores, Choperías, Heladerías, Lecherías.- Autoservicios de comestibles, Almacenes y/o proveedurías, Panaderías, Fruterías y/o Verdulerías, Carnicerías, Rotiserías y locales de provisión de alimentos elaborados en general.-</p>
<p>(' e) Industrias, talleres, depósitos, empresas de prestación de servicios u otras actividades que produzcan ruidos molestos, humos, olores y/o residuos incompatibles con la característica de la zona Aquellas instalaciones consistentes en galpones, talleres, playas, depósitos, etc. actualmente ubicadas en el sector que sean utilizadas por particulares o empresas de transporte de personas o mercaderías de cualquier tipo que utilicen camiones, colectivos y otros vehículos de gran porte, dispondrán de un plazo de cinco (5) años para su traslado fuera de la zona Kioscos, carritos, trailing comerciales o vehículos similares utilizados como puestos de venta en la vía pública o internados que ofrezcan mercadería sobre la misma</p>

(1) Ver particularidades en ordenanza 75/04, artículo 1 a 6
(2) Ver particularidades en ordenanza 75/04, artículo 7
(3) La superficie destinada a espacios públicos para loteos deberá cumplimentar lo establecido por la Ley Provincial 6.041 reformada por la Ley Provincial 6.482 y sus Decretos Reglamentarios Nº 1.451/78; 5.035/79 y 1.478/80 M.E.O. y S.P. Los loteos que se autoricen fuera de la planta urbana NO OBLIGAN a la Municipalidad a la prestación de servicios de alumbrado, agua, cloacas y recolección de residuos. En este caso se prestarán los servicios de mantenimiento de calles previa actualización de tasas. En ningún caso se permitirá loteo alguno ni subdivisión de parcelas cuando se encuentren uno o más lotes comprometidos por debajo de la cota más diez metros (+10.00m) tomados a partir del cero del hidrómetro del puerto local.
(4) AREA DEL ARROYO DE LA LECHE HACIA EL SUR –En este sector aledaño a la ZONA RESIDENCIAL SUR se faculta al Departamento Ejecutivo a realizar convenios con vecinos afectados por la traza del futuro camino costero con intervención del Honorable Concejo Deliberante y en caso de que los mismos no sean factibles, se declarará de utilidad pública sujeta a expropiación una franja costera de 35 metros paralela a la cota de nivel 5,00 metros del Río Uruguay medida en el hidrómetro del puerto local. Esta zona tendrá las características de parque natural y reserva ecológica y se destinará exclusivamente a actividades de esparcimiento en contacto pleno con la naturaleza del lugar
(5) Los edificios ubicados en el casco céntrico de la ciudad y cuya antigüedad sea mayor de cincuenta años, o aquellos de reconocido valor histórico o arquitectónico que haga necesario su preservación, mantendrán sus fachadas sin modificaciones. En forma especial mantendrán sus fachadas los edificios ubicados frente a plazas y paseos públicos o ubicados sobre calles y avenidas principales, de instituciones municipales, provinciales, nacionales y particulares, en funcionamiento o que hayan pertenecido a las mismas, como así también escuelas, bibliotecas, templos, etc.- Toda refacción o remodelación deberá ser expresamente autorizada por la Municipalidad previa presentación de la documentación correspondiente

Entrevistada la Directora de Obras Particulares, planteó las siguientes cuestiones referidas a la normativa urbanística y de usos del suelo vigente:

- *No se aplica la Línea de Frente Interno o Línea de Basamento,*
- *No se constituye el pulmón de manzana liberado prevaleciendo usos y costumbres de ocupación del mismo.*
- *Usos no contemplados que se definen de forma aleatoria*
- *Déficit en el sistema de inspecciones de obras.*
- *No se implementa la figura de “Camino de Sirga”.*
- *Falta de indicadores de eficiencia y ahorro energético*

Por otro lado, en el taller participativo realizado en 2010, resaltaron el hecho de que la normativa tal como está planteada es débil para prever la insuficiencia y colapso de la infraestructura y el servicio de disposición de aguas residuales, basura y provisión de agua potable y energía eléctrica, en relación con el crecimiento poblacional temporario de la temporada turística alta.

De igual forma señalaron la necesidad de frenar los loteos en zonas con patrimonio ambiental como la selva en galería.

La incompatibilidad de usos en relación con el impacto que generan en su entorno ha sido un tema destacado de preocupación.

Cumplimentación y adecuación a la Ley provincial 6482. Nuevas urbanizaciones Fuera de la Planta Urbana (FPU)

Otro tema relevante es el relativo a los requerimientos mínimos para los nuevos loteos. Al respecto, la Ordenanza Municipal N° 74/2004 determina lo que sigue, entre los ítems más relevantes.

Para el caso de cesión de calles en el decreto 1451/78, reglamentario de la Ley provincial 6041 y de su complementaria la Ley provincial 6482, se establece un mínimo para dicha cesión. En la misma se establecen las siguientes consideraciones:

Artículo 30º - Las calles que se tracen en los fraccionamientos propuestos deberán responder a las exigencias de los incisos siguientes:

a) Las calles comunes deberán tener un ancho mínimo de 15 m.

b) Las calles colectoras frente a rutas principales, (de más de 50 m. de ancho), vías del ferrocarril y arroyos o vías navegables deberán tener un ancho mínimo de 25 metros.

c) Cuando se trate de ríos navegables deberá dejarse una calle de 35 metros de ancho a partir de la línea de ribera, conforme lo dispuesto por el Artículo 2639º del Código Civil.

En el caso de los incisos a) y b) del presente Artículo, las calles deberán ser registradas independientemente y acompañadas del correspondiente compromiso acta de donación al Estado Provincial.

Artículo 31º - Las ochavas se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en las esquinas cuyos lados iguales tendrán 4,24 metros, en caso de ser recto el ángulo de intersección de las líneas de las calles, si así no fuera se registrará de acuerdo al Cuadro III del Anexo 1.

En tanto, la ordenanza 74/04 del Municipio de Colón, considera ciertos ajustes que en general aumentan los indicadores respecto de los condicionamientos mínimos que la Ley Provincial exige.

Así serán consideradas calles primarias aquellas con dirección este-oeste o nexos con la planta urbana, secundarias a sus transversales y terciarias a las calles internas y serán trazadas siguiendo direcciones paralelas o perpendiculares al trazado existente. Las calles primarias tendrán un ancho mínimo de 28m y se deberá contemplar en los loteos el ensanche de las calles existentes. Las calles secundarias y terciarias tendrán un ancho mínimo de 20m lineales (por encima de los 15m planteados en la Ley Provincial) y serán trazadas siguiendo direcciones paralelas o perpendiculares al trazado existente en el ordenamiento circundante, contemplando para ello un damero o proyección del mismo, de la mitad o la cuarta parte de la longitud del lado del polígono que circunscribe el área de la concesión correspondiente, tomado entre ejes de calles existentes y previendo en los loteos el ensanche de las mismas.

En cuanto al espacio público (plazas), la ordenanza 74/04 del municipio de Colón se remite directamente a lo expresado en la Ley Provincial 6041 y el mismo decreto reglamentario 1451/78, en el cual se establecen las siguientes disposiciones:

Artículo 32º - Las plazas deberán tener una superficie igual a la de las manzanas tipo del fraccionamiento y deberán estar en la zona central del fraccionamiento.

Artículo 33º - Deberá dejarse plaza de acuerdo a lo establecido en el Cuadro IV del Anexo 1.

Cuadro IV: Plazas

	Ampliación Urbana	Urbanizaciones de Recreación
Hasta 10 manzanas	----	----
De 11 a 20 manzanas	1 manzana tipo	1 manzana tipo
Cada 15 manzanas nuevas	1 manzana más	1 manzana más

Esto resulta preocupante para el caso en que varios loteos con menos de 10 manzanas sean relativamente adyacentes, y que como ninguno tendría requerimiento de cesión de suelo para espacios verdes, en la sumatoria esto genere amplias zonas carentes de los mismos. Dentro del ejido urbano, especialmente en la mitad oeste del tejido, hay carencia de espacios verdes del tipo plaza. Y la situación se agravaría en el periurbano de no reverse la exclusión de este requerimiento si son menos de 10 manzanas.

Volviendo a la ordenanza 74/04, se mencionan además los siguientes elementos a cumplimentar en caso de efectuarse una operación de fraccionamiento o loteo:

- Infraestructura de servicios: la infraestructura mínima de servicios necesaria a efectos de la presentación de factibilidad de un loteo deberá contar con la propuesta de red vial Interna (trazado de calles y compromiso de donación); correcta compactación y enripiado que garanticen la permanente transitabilidad; red alumbrado público (3 farolas por cuadra, 250 W cada una); red eléctrica

domiciliaria subterránea aprobada por la empresa de energía; propuesta de arbolado público indicando especie y distancia entre ejemplares.

- En ningún caso se permitirá loteo alguno ni subdivisión de parcelas cuando se encuentren uno o más lotes comprometidos por debajo de la cota (+10.00m) tomados a partir del cero del hidrómetro del puerto local.
- Corredores ecológicos: en áreas sometidas a loteos deberá preverse la preservación de una franja de veinticinco metros a ambos márgenes de los cursos y /o reservas de agua, con su flora autóctona, a fines de preservar el medio ambiente y favorecer el desarrollo natural de las especies animales¹.

En general, estos contenidos normativos son adecuados y pertinentes. No obstante, en una parte de la Ordenanza se plantea que pueden autorizarse loteos fuera de la planta urbana, sin que ello obligue a la Municipalidad a la prestación de servicios de alumbrado, agua, cloacas y recolección de residuos². Debería ponerse mucha atención en esta cuestión, ya en caso de generarse gran cantidad de nuevos loteos, sin planificación territorial de las zonas habilitadas para expansión urbana, ni de prioridades de inversión en obras de infraestructura básica, pueden ocasionarse serios perjuicios socio-ambientales.

26

¹ Si es un loteo nuevo se remite al Art. 2639 del Código Civil que requiere 35 metros en caso de vías navegables (Decreto Reglamentario N° 1451/78. El mismo decreto reglamentario define en 25 metros la distancia libre a dejar en caso de rutas o ferrocarriles.

² En este caso se prestarán los servicios de mantenimiento de calles previa actualización de tasas. La Municipalidad aprobará o rechazará y brindará si correspondiere el asesoramiento técnico para estas obras, inspeccionará los trabajos y toda otra tarea necesaria teniendo en cuenta que tales mejoras pasaran a formar parte de la Municipalidad. Ésta reglamentara las condiciones exigibles para cada servicio en particular teniendo en cuenta las disponibilidades y características propias del mismo. El titular del loteo podrá contratar con el municipio la ejecución de estas tareas o encomendar las mismas a terceros previa aprobación del proyecto y plan de trabajos respectivos. Las construcciones que en ellos se realicen deberán cumplimentar las exigencias del Código de Edificación de la Municipalidad de Colón y toda aquella reglamentación que lo complementa.

Fraccionamientos urbanos Dentro de la Planta Urbana (DPU)

En los sectores de la ciudad que cuentan con una Estructura de Loteo Consolidado (ELC) y que a la vez se encuentran delimitados Dentro de la Planta Urbana (DPU), la principal cuestión determinante es el hecho de que ya se ha alcanzado un nivel de desarrollo y consolidación respecto de la estructura del loteo urbano que hace prácticamente inviable operaciones de fraccionamiento. En esta condición, la inercia que esa misma estructura urbana trae, configura de por sí un área homogénea de una identidad característica y representativa de la cultura local.

Localización de actividades industriales

Según la ley 6220 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias y su Decreto Reglamentario N° 5837 M.B.S .C. y E., en su artículo 1 menciona *“Todos los establecimientos industriales y los que conservan productos perecederos radicados o que se radiquen en el territorio de la Provincia, para su habilitación y funcionamiento deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre ubicación, construcción, instalación y equipamiento que establece la presente ley, con el objeto de preservar el medio ambiente.”*

Esto se trasluce en el decreto reglamentario con las siguientes consideraciones con impacto en el tejido urbano y los usos del suelo:

Art. 6°_ A los fines previstos en el artículo precedente y de acuerdo a la índole del material que manipulen, elaboren o almacenen, a la cualidad o cantidad de sus efluentes al medio ambiente y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasifican en tres (3) categorías:

- a) Primera Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideren inocuos porque su funcionamiento no altera el medio ambiente.
- b) Segunda Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideren incómodos porque su funcionamiento ocasiona algunas alteraciones en el medio ambiente.

- c) Tercera Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideren peligrosos porque su funcionamiento altera el medio ambiente.

Capítulo 3º Zonificación y clasificación de establecimientos.

Art. 7º_ A los fines de esta reglamentación se consideran zonas o áreas industriales a aquellas que tengan un destino vinculado con la radicación industrial. Estas zonas y/o áreas industriales serán determinadas y delimitadas por los organismos provinciales de competencia, en coordinación con los respectivos municipios cuando correspondiere.

Art. 8º_ Para la determinación de las zonas industriales se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos, vinculados a los fines de la Ley 6260:

- a) Vecindad o comunicación directa con cursos naturales de agua o canales artificiales de drenaje, preferentemente con caudal permanente.*
- b) Terrenos con pendientes suaves y buena permeabilidad.*
- c) Separación adecuada de las zonas urbanas y suburbanas destinadas a viviendas y comercios teniendo en cuenta la calificación del artículo 6º, incisos a), b) y c) de la ley 6260.*
- d) Exclusión de zonas fácilmente inundables por desbordes de ríos, arroyos o precipitaciones pluviales, así como aquellas en que hubiera afloramiento de la napa freática.*
- e) Reserva de fracciones adecuadamente distribuidas para espacios libres y arbolados.*
- f) Existencia de agua en cantidades suficientes a las necesidades de la industria, quedando a cargo de la misma, la extracción, acumulación y acondicionamiento para su empleo sanitario o industrial.*
- g) En los casos en que las aguas y líquidos servidos que evacuen las industrias no puedan ser derivados a cursos naturales o artificiales, se preverá la formación de cuencas de acumulación, siempre que ello no implique riesgos para la preservación del ambiente.*
- h) Formación de parques o áreas verdes en los excedentes de cada parcela ocupada por la industria.*

- i) Todo otro recaudo que los organismos de aplicación introduzcan por resolución con el objeto de preservar el medio ambiente.*
- j) Ubicación a sotavento de zonas pobladas.*
- k) Posibles efectos negativos sobre fuentes de provisión de agua y lugares de recreación como balnearios, camping, etc., existentes o previstos.*

Art. 9°_ Se consideran establecimientos incómodos, según el artículo 6°; inciso b) de la Ley 6260, a aquellos en que se elabore, manipule, acumule, empleen o tengan como residuos, sustancias en estado sólido, líquido o gaseoso que produzcan o liberen emanaciones, gases, nieblas, vapores o polvos, que sin llegar a ser perjudiciales, inflamables o explosivos produzcan molestias al personal, a la población en general y la circunvecina en particular. Serán calificados en la misma forma aquellos establecimientos que emitan ruidos o vibraciones y otras formas de energía que superen los niveles que se fijen en las normas complementarias.

Art. 10°_ A los efectos de su ubicación los establecimientos incómodos se clasificarán en dos (2) subgrupos:

- a) Parcialmente incómodos: son aquellos que originan molestias leves en horarios diurno, sin producir excesivos malos olores, polvos, ruidos o vibraciones.*
- b) Incómodos: son aquellos que originan molestias notables por malos olores, polvos, ruidos o vibraciones, y en particular si están presentes en horarios nocturnos.*

Art. 11°_ A los fines de la presente reglamentación se consideran como establecimientos peligrosos:

- a) Los que elaboren, manipulen, almacenen, empleen o tengan como residuos sustancias explosivas, inflamables o muy combustibles. Se exceptúa de esta clasificación a aquellos almacenamientos de combustibles en cantidades reducidas destinado a la generación de energía e instalados según normas de seguridad.*
- b) Los que elaboren, manipulen, almacenen, empleen o tengan como residuos sustancias que por su toxicidad, en caso de escapes al medio ambiente puedan originar riesgos directos o indirectos para la población.*

Art. 12°_ A los efectos de regular la radicación de los establecimientos industriales, y en resguardo de la población y sus bienes, se consideran los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Residencial exclusiva.

Zona B: Residencial mixta.

Zona C: Residencial e Industrial.

Zona D: Industrial exclusiva.

Art. 13°_ En la Zona A se permitirá solamente la instalación de establecimientos permitidos por las ordenanzas municipales, con elaboración en pequeña escala de productos para la venta directa al público y que por lo tanto presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina.

Art. 14°_ En la Zona B sólo podrán instalarse industrias definidas como Primera Categoría según el artículo 6° de la ley 6260, es decir aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no altera el medio ambiente, sin movimientos excesivos de personas o vehículos y con límite máximo de veinte (20) operarios y las permitidas en Zona A.

Art. 15°_ En la Zona C podrán funcionar las industrias definidas como parcialmente incomodas de acuerdo a la clasificación del artículo 10° de este Decreto reglamentario y las autorizadas en las Zonas A y B.

Art. 16°_ En la Zona D, destinada exclusivamente a establecimientos industriales no se permitirán otras residencias que las indispensables para el cuidado y funcionamiento de las industrias. Podrá funcionar todo tipo de industrias, aunque las peligrosas estarán sujetas a la limitación del Art. 17°.

Art. 17°_ Los establecimientos industriales peligrosos, de Tercera Categoría, según el artículo 6° de la ley 6260, sólo se podrán instalar en las zonas o lugares que autoricen expresamente los organismos competentes; estas zonas no podrán ser del tipo A, B o C, según la clasificación del Art. 12°.

Las limitaciones al uso del suelo serán establecidas por Ordenanza Especial con ajuste a las previsiones de planeamiento urbano, encontrándose en vigencia la ordenanzas Nro. 68/96- 69/96–70/96 - 71/96. Independientemente del Código de Planeamiento no podrán

instalarse dentro de la Planta Urbana, industrias que, dadas sus características sean perjudiciales para los habitantes de la CIUDAD, quedando a criterio del P.E. otorgar o no estos permisos.

Áreas y procedimientos de protección ambiental

Consta en ordenanza N° 30/984

Áreas y procedimientos de protección patrimonial urbana

Existe la ordenanza 40/2000 relativa a los bienes patrimoniales de la ciudad de Colón. Esto sirve como antecedente que abre la posibilidad de crear un registro y la catalogación y preservación de bienes patrimoniales.

4.1.1.2. TEMAS FUNDAMENTALES PARA LA ACTUALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA AL PLAN

En relación a las infraestructuras de servicios³

Si bien gran parte de la planta urbana cuenta con la cobertura de infraestructura básica, y sólo algunos sectores no cuentan con cloaca o con red de agua potable (hecho que contribuye a resolver el tema de manera focalizada expandiendo en esos sitios ambas redes de manera integral), se reconoce como un problema serio la falta o colapso de servicios e infraestructuras en la ciudad en temporada alta, cuando se manifiestan los picos de demanda turística. En esos momentos la población llega a cuadruplicarse.

31_____

3 Ver informe "Tratamiento de líquidos cloacales de la localidad de Colón", producido por la Dirección de Medio Ambiente del municipio de Colón.

En ese contexto emergen problema especialmente con la infraestructura cloacal produciéndose una saturación del sistema de saneamiento, con múltiples implicancias ambientales que se manifiestan en los cauces de ríos y arroyos.

Esta situación se complejiza al verificar que existen áreas urbanas y grandes extensiones periurbanos sin cobertura de servicios básicos.

Desde el punto de vista técnico se define que los diámetros de las cañerías cloacales se encuentran en varios puntos de la red trabajando al límite de su capacidad, sin espacio para el oxígeno que degrada los líquidos, para que de esa forma lleguen a la planta de tratamiento (lagunas decantadoras) pre-tratados.

En cuanto al servicio de agua potable también se manifiestan algunos inconvenientes en picos de demanda estival. En general las cañerías de impulsión de agua potable en los puntos más altos de la ciudad no logran arribar a la línea municipal con un nivel piezómetro que permita cargar los tanques domiciliarios sin presurización en la instalación. La planta potabilizadora quedo subdimensionada no abasteciendo a la demanda actual.

En igual sentido, la instalación de la red de gas no logra dar cobertura a todos los domicilios del área urbana. Esto ocasiona las conexiones de particulares a las instalaciones de red de forma privada, con un alto grado de informalidad y sin regulación por parte de la empresa prestadora del servicio.

Como consecuencia de ello surge que el problema de las infraestructura de servicios, sobre todo la cloacal, ha sido el priorizado en primer término, tanto en las entrevistas a agentes calificados (especialmente funcionarios del gobierno y el poder legislativo), como en las encuestas a vecinos, como en el taller participativo realizados a fines de 2010 y comienzos de 2011.

Se debe mencionar que, la configuración que la estructura formal del loteo de la ciudad ha tomado es bien diverso en cuanto a sus dimensiones y formas. Esto implica que de mantenerse normas generales de tejido urbano, junto con indicadores urbanísticos (FOT y

FOS) indiferenciados, ello puede configurar un tejido edilicio potencial formalmente muy heterogéneo. En el mismo sentido esto puede ocasionar una ocupación diferencial, con diferentes grados de densidad poblacional y edilicia, hecho que genera redes de servicios urbanos de tendidos complejos con áreas de cobertura que al poder dimensionarse con un factor de homogeneidad pueden disponer demandas y ofertas dispares, bien con una relación de sub o sobre utilización respecto de la demanda del servicio.

Esto implica que existe una relación que optimiza el tendido de las redes de infraestructuras de servicios urbanos en relación con las densidades potenciales que el tejido propugnado desde la normas busca conseguir como modelo de ciudad sostenible.

El panorama es diferente al situarnos en las periferias urbanas. La ordenanza 74/04 enmarcada en la Ley Provincial 6041, que regula las formas de crecimiento por expansión suburbana, establece entre otras componentes, la no obligatoriedad del Municipio respecto de la realización de obras de infraestructura básica (agua, cloaca, etc.) como resultado de operaciones de loteo o fraccionamientos derivados de nuevas urbanizaciones o ampliaciones de la planta urbana. Este hecho representa una potencial amenaza dado que habilita en forma indiscriminada la posibilidad de que se desarrolle un crecimiento urbano por derrame, en general de baja densidad y de amplia expansión, sin consolidación de infraestructuras, con el agravante de que a ello se suma un gran consumo de tierras en las periferias urbanas, en terrenos que por lo general acaban por configurar, muchas veces de manera informal, su propia infraestructura de servicios y solventada además por el transporte automotor individual, dada la escasa conectividad que estas nuevas ubicaciones “satélite” conllevan.

Estos nuevos emprendimientos inmobiliarios se presentan como oportunidades para la planificación de las infraestructuras a pequeña escala, ya que estos emprendimientos contarían con lugares donde incorporar plantas transformadoras de energía, planta de tratamiento de efluentes, tanques ralentizadores que retengan aguas de impermeabilización y las reutilicen para riego, etc.

En relación al uso e intensidad del suelo

Atento a lo mencionado anteriormente en relación con la estructura del loteo de la ciudad, el código de Colon carece de factores de regularidad que definan la máxima volumetría construible por zona. Este tipo de normativa establece diferenciales de acuerdo al factor de localización del terreno en cuestión. Así los resultados en términos morfológicos pueden alcanzar una gran dispersión condicionados por esa misma localización y por la estructura del loteo.

Además no se determina claramente el carácter indicativo de las características morfológicas y de densidad deseable en cada área zonificada en la normativa urbanística. Así como no aparecen distritos del tipo “Residencial de Baja Densidad” o “Comercial Local”, etc.

El compendio normativo que no separa las cuestiones de regulación relativas al tejido urbano y los usos del suelo de aquellos aspectos relacionados con las condiciones de habitabilidad y a los requerimientos constructivos y procedimientos administrativos relacionados con la edificación, hacen que las normas de tejido no posean un estudio desarrollado con mayor profundidad que prefiguren un modelo urbano potencial deseable y sostenible.

En el mismo sentido los continuos cambios en las normativas mediante ordenanzas ad-hoc provocan alteraciones en el tejido, razón por la cual no resulta aconsejable tomar a estas ordenanzas como mecanismo habitual. La estructura del cuerpo normativo está conformada por un Código de Edificación y complementariamente una multiplicidad de ordenanzas relativas a, entre otros temas, la producción del espacio urbano, la ampliación de la planta urbana, los loteos en el periurbano, el control de los usos del suelo, cuestiones de patrimonio, etc. Esto puede fomentar lecturas contrapuestas y contradictorias respecto del desarrollo deseado de la ciudad.

Sí puede destacarse como positivo que a modo de marco general regulatorio, existe una zonificación que está por encima de los distritos específicos, la cual define dos sectores

más abarcativos que las contienen. Estas son el área que se encuentra Dentro de la Planta Urbana (DPU) y el vasto sector que se encuentra por Fuera de la Planta Urbana (FPU). En este último grupo no solo se encuentra la zona rural y el éjido, sino también una gran porción que es la interfase que denominamos periurbano, con características intermedias entre el tejido suburbano de baja densidad y las tierras con actividad rural. Esta sectorización resulta clave, porque determina las posibilidades de crecimiento de la ciudad, ya que entre otras variables define claramente la estructura de loteo a la que se somete esta porción del territorio configurando un modelo de expansión urbana de baja densidad en la periferia.

Pero por sobre todo lo dicho, cabe destacar lo apropiada que resulta la regulación respecto de la prohibición de loteo alguno ni subdivisión de parcelas cuando se encuentren uno o más lotes comprometidos por debajo de la cota de inundación que determina las áreas anegables, (+10.00m) tomados a partir del cero del hidrómetro del puerto local.

En relación al tejido urbano

Es bastante habitual encontrar que las regulaciones urbanísticas emanadas de los códigos de edificación y/o planeamiento plantean un patrón de conformación morfológico de la ciudad sustentado en indicadores urbanísticos que están estrechamente ligados con las dimensiones de cada terreno en particular, sin tener en cuenta que es muy posible que la resultante formal y por ende la intensidad de usos del suelo, puede resultar altamente heterogénea, dependiendo justamente de la conformación de la estructura del amanzanamiento y del loteo. Así, el modelo deseado emergente, fomentado por la zonificación de los usos del suelo y el carácter de las propias normativas trazadas en la codificación vigente en la ciudad de Colón, amplía el espectro de posibilidades en cuanto a las posibles resultantes de los perfiles edificables y de los tejidos potenciales. La posibilidad de definir un código que determine la máxima volumetría por zona, puede colaborar a planificar la morfología y tipología edilicia de la ciudad y sortear esa dificultad potencial, característica de una ciudad en crecimiento.

Dada las características de la normativa urbanística para los distritos de prioridad turística, zona norte y zona sur, la ciudad tiende a una apertura del espacio público al solicitar retiros obligatorios de 3m desde la línea de municipal a todas las nuevas construcciones, y acompañar ello con premios en altura (que conlleva mayor densificación) producto de ese retiro para las nuevas construcciones.

Es positivo además que desde la norma se propicie la configuración de tejidos entre medianeras, que procuren completar la manzana, y que como contracara de ello, debido a los exigencias por cumplimentar (como ser gálibos y relaciones de separación respecto de la altura muy exigentes o el uso de grandes fracciones de tierra para alcanzar mayores alturas), no se están alentando los edificios en torre que irrumpen y altera la homogeneidad de los tejidos urbanos. No obstante ello, dadas las características de los indicadores vigentes, existen riesgos de englobamiento parcelario, sobre todo en las áreas consolidadas de la ciudad, con el fin de alcanzar determinadas superficies mínimas que habilitarían la posible construcción de edificios en altura, hecho que provocaría la ruptura o perturbación del tejido circundante.

En relación con la accesibilidad y movilidad

Si bien Colón tiene buena accesibilidad a nivel regional y buena conectividad interna en ambos sentidos cardinales, las zonas pavimentadas requieren de mayor mantenimiento, y la comunidad está dividida respecto de la decisión de pavimentar calles urbanas de mejorado de ripio o tierra.

La falta de transporte público que contribuya a comunicar equitativamente el casco urbano con su periferia, y la planta urbana internamente, no propicia la integración socio-territorial y limita la movilidad del ciudadano. El problema aquí es que dada la aparente baja demanda de este tipo de servicios, situación que estaría por revirtiéndose, se enfrenta con el dilema de la dificultosa rentabilidad de un servicio de bus urbano.

Por otro lado la movilidad dentro del área urbana, especialmente del centro de la ciudad, manifiesta una dificultosa circulación peatonal. Las veredas poseen diferentes niveles y estados de conservación que desalienta a los posibles peatones, y no existe una norma

de accesibilidad que repare en cuestiones de circulaciones para personas con movilidad reducida.

En relación al crecimiento urbano

Si bien existen regulaciones relativas a las cesiones de tierra derivada de acciones vinculadas a nuevas urbanizaciones o ampliaciones de la planta urbana, siendo esta, la ordenanza 74/04 enmarcada en la Ley Provincial 6041, esa misma normativa permite fraccionamientos de manzanas pequeñas (el mínimo de una manzana es 4500 m²), lo que puede equivaler, para el caso de manzanas cuadradas a 67 x 67 metros de lado, a un sobredimensionamiento de calles, veredas y servicios urbanos y como contracara una reducción del espacio propio de cada terreno.

Estas regulaciones pueden propiciar todo un nuevo tipo de tejido, diferente del hasta ahora desarrollado como modelo en la ciudad. Todo ello en un contexto en el que se verifica una marcada tendencia de crecimiento por derrame hacia fuera del ejido urbano, predominantemente hacia San José, sin las previsiones necesarias y por presión inmobiliaria.

En ese mismo sentido, la mencionada ordenanza, deja un vacío en cuanto a la cesión de espacios verdes. En la misma se establece que es necesario realizar una cesión para espacio público de 1 cada 10 nuevas manzanas propuestas a urbanizar. Ello podría implicar (mas allá de que existen mecanismos de compensación de dudosa cumplimentación como mecanismos de control), que podrían realizarse varios loteos adyacentes de menos de 10 manzanas cada uno, según lo cual podría replicarse la continuidad del tejido urbano con un déficit de espacios verdes públicos.

No obstante, si bien no resulta adecuado alentar la periurbanización del territorio, bien puede regularse su desarrollo determinado sobre que territorios específicos y en qué condiciones este tipo de operatorias pueden resultar posibles. En ese contexto, si bien es cierto que esto contrae la obligación de realizar las obras de saneamiento y demás infraestructuras y servicios urbanos, esta expansión mediante loteos en el periurbano, presentan la oportunidad para implementar políticas territoriales redistributivas a partir de

la captación de plusvalías generadas por la valorización de las tierras producto de los cambios normativos de los usos del suelo, las cuales luego podrían ser volcadas justamente a la realización de las obras públicas necesarias.

4.1.1.3. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE ALGUNOS CAPÍTULOS DEL CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La adecuación normativa de una ciudad existente, con parte de su tejido consolidado, otra en consolidación y con tendencias de expansión suburbana, debe dar lugar a los aspectos positivos de esos procesos y a la vez regular y re-orientar las tendencias inconvenientes. Una de las principales misiones de este código es la de definir las zonas y las diferentes tipologías de cada zona o sectores urbanos que estructuran el territorio, definiendo su identidad y proponiendo condiciones ambientales apropiadas para una mejor calidad de vida.

El ordenamiento del territorio representa un punto importante en relación con el digesto urbanístico. Aquí se definen las áreas en las que el territorio será zonificado y como correlato de ello se caracterizarán los usos predominantes y las intensidades edilicias y poblacionales de cada una de ellas.

En ese contexto, el presente capítulo realiza una interfase entre los Lineamientos Estratégicos que estructuran el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Colón y el Modelo Territorial Deseado, y el futuro Código Urbanístico y de Ordenamiento Territorial.

Este es por lo tanto un documento de trabajo preliminar que habrá de base para el futuro código urbanístico y de usos del suelo.

En ese contexto algunos temas tendrán algún grado de desarrollo con mayor profundidad, en tanto otros sugerirán los principales tópicos a tratar en un futuro desarrollo específico. Se pretende que, de esta forma queden expuestas las temáticas necesarias a trabajar en una norma urbanística, mencionando para ello, en algunos casos, títulos indicativos que

establecen la composición general o de algún capítulo en particular, definiendo futuras líneas de trabajo al respecto, incluso en conjunto con las fuerzas vivas de la sociedad civil y el tercer sector (organizaciones sociales, colegiaturas profesionales, ONG's, etc.).

Temas que debieran constituir Código de Edificación (CE) y el Código Urbanístico y Ordenamiento Territorial (CUOT)

Para la realización de ambos códigos, es recomendable desarrollar consultorías particularizadas, en las que participen profesionales locales, con una relevante participación de los consejos profesionales que entienden en la materia. Quienes deberán realizar un estudio pormenorizado de las normas, por ejemplo las de tejido, tomando como base los criterios que se incluyen en este documento, los cuales podrán ser modificados de acuerdo a las particularidades que surjan en esa instancia.

Debe tenerse en cuenta que es recomendable que la propuesta de ambos códigos se realice en articulación con los funcionarios locales que entienden en la materia, ya que se trata de documentos que deberán ser sometidos a aprobación legislativa para tomar forma de ordenanza y así, luego entrar en vigencia.

El conjunto de normas relativas a la urbanística del municipio están conformadas y actualmente en vigencia por una serie de ordenanzas que regulan aspectos o sectores de la ciudad particularizados, estructurados en conjunto con el Código de Edificación de Colón. Este serie de instrumentos regulan en forma en conjunto tanto las cuestiones relativas al tejido urbano, las intensidades de ocupación y los usos del suelo como también aspectos que hacen a la propia edificación, independientemente de su ubicación en la Ciudad, en general cuestiones como dimensiones mínimas, clasificación y características de los locales habitables, características de medios de salida, normas de incendios, estacionamientos y cocheras, iluminación y ventilación de locales, calidad de las construcciones, procedimientos administrativos para llevar adelante y habilitar las construcciones, reglamentaciones de obra, condiciones de accesibilidad, etc.

En definitiva, el primero pretende regular las condiciones de la estructura urbana y los tejidos potenciales, en tanto el segundo procura regular las condiciones de habitabilidad, confort y materialización del hábitat.

Tanto en informes previos como en el presente, se ha realizado un extracto de las mismas, surgiendo de allí que resultaría recomendable y necesario separar ambas características y regular el espacio urbano en general desde dos ópticas diferenciadas.

Así, respecto del Código Urbanístico, emerge como primera recomendación compendiar la reglamentación dispersa en multiplicidad de ordenanzas a este respecto y conformar un documento exclusivo a tal fin que trate, entre otros, los temas relativos a las reglamentaciones de uso del suelo e intensidad de ocupación del tejido urbano.

Luego se recomienda separar y conformar por otro lado el Código de Edificación que versará sobre las cuestiones estrictamente relacionadas con la edificación y habitabilidad de los edificios.

A continuación se realiza una síntesis de los contenidos que deben conformar ambos códigos, aportando una estructura general en formato de índice para cada uno de ellos.

1.1. Índice preliminar del Código de Edificación (CE)

En relación con las propias normas del actual Código, rescatamos del mismo los siguientes puntos que consideramos necesarios separar para que integren el futuro Código de Edificación (CE).

1. Generalidades, denominaciones, objeto, alcances, atribuciones y deberes.
2. De las tramitaciones. Permisos, documentos, planos, derechos, plazos.
3. Propietarios, Profesionales, Técnicos y Constructores. Registro, funciones, Derechos y obligaciones. Tasas.

4. De las Inspecciones. Documentación. Plazos. Suspensión de trabajos.
5. Infracciones y penalidades. Sanciones. Multas y Recargos. Recursos
6. De la ejecución de las obras
 - 6.1. Ocupación de vía pública. Cercos
 - 6.2. Letreros de obra.
 - 6.3. Andamios. Montacargas
 - 6.4. Demoliciones. Exigencias de seguridad. Limpieza y protección.
 - 6.5. Terraplenes. Excavaciones. Rellenos.
 - 6.6. Cimentaciones. Suelos. Especificaciones.
 - 6.7. Cercos y Veredas. Tipos. Niveles.
 - 6.8. Fachadas. Salientes. Conductos. Toldos. Marquesinas y letreros comerciales.
7. De los locales
 - 7.1. Locales. Clasificación. Dimensiones.
 - 7.2. Iluminación y Ventilación de locales.
 - 7.3. Medios de salida.
8. De las construcciones
 - 8.1. Materiales de construcción
 - 8.2. Muros. Características. Tipos. Medidas
 - 8.3. Pisos y contrapisos
 - 8.4. Techos y azoteas
 - 8.5. Escaleras. Circulaciones. Medios de acceso y salida.
9. De las instalaciones
 - 9.1. Instalaciones complementarias
 - 9.2. Chimeneas. Gas. Otras instalaciones
 - 9.3. Precauciones contra incendios

- 10. De los usos específicos
- 10.1. Edificios destinados a usos especiales
- 10.2. Construcciones en el cementerio.
- 10.3. Conservación de edificios e instalaciones.

11. Disposiciones Reglamentarias

1.2. Índice preliminar del Código Urbanístico y de Ordenamiento Territorial (CUOT)

Por otro lado, si bien el Código Urbanístico y de Ordenamiento Territorial (CUOT) será trabajado con mayor desarrollo en el siguiente capítulo, se lista a continuación un índice con el contenido indicativo del futuro digesto.

1. Ordenamiento del territorio

1.1. Caracterización de áreas y Zonas

2. Fraccionamiento y urbanización de suelo

2.1. Subdivisión de Manzanas y Grandes Fracciones Preexistentes

2.1.1. Medidas mínimas e infraestructura

2.2. Nuevas urbanizaciones

2.2.1. Urbanizaciones Para Usos Residenciales

2.2.2. Urbanizaciones Para Usos Industriales

2.2.3. Urbanizaciones Para Usos Especiales

2.3. Cesiones

2.3.1. Espacios Circulatorios: Aperturas y Ensanches

2.3.2. Espacios Libres Verdes Públicos y Reservas

3. Usos del suelo

3.1. Definiciones para la Regulación

3.1.1. Usos Permitidos

3.1.1.1. Usos Predominantes

3.1.1.2. Usos Complementarios

3.1.1.3. Usos Compatibles

3.1.2. Usos Condicionados

3.1.3. Usos No Permitidos

3.1.4. Usos Prohibidos

3.1.5. Usos Tolerados

3.1.6. Usos No Consignados

3.2. Clasificación y características de los usos

3.2.1. Uso Habitacional

3.2.2. Uso Comercial

3.2.3. Uso Servicios

3.2.4. Uso Depósitos

3.2.5. Uso Producción

4. Ocupación del suelo

4.1. Criterios para la formulación de Indicadores Urbanísticos

4.1.1. Densidad Neta Máxima

4.1.2. Densidad Bruta

4.1.3. Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

4.1.4. Factor de Ocupación Total (FOT)

4.2. Premios

4.3. Normas de Tejido

- 4.3.1. Centro de Manzana / Retiro de Fondo
- 4.3.2. Retiro de Frente
- 4.3.3. Retiro Lateral
- 4.3.4. Espacio libre urbano
- 4.3.5. Patio interno
- 4.3.6. Altura Máxima de Edificación
- 4.3.7. Altura Máxima de Fachada
- 4.3.8. Altura en parcelas en límites entre zonas
- 4.3.9. Instalaciones complementarias sobre la edificación
- 4.3.10. Aplicación de normas de tejido en situaciones particulares
 - 4.3.10.1. Parcelas de esquina: retiro de frente
 - 4.3.10.2. Parcelas de esquina: indicadores urbanísticos
 - 4.3.10.3. Parcelas de dimensiones menores: retiro de frente
 - 4.3.10.4. Parcelas con salida a dos o más calles
 - 4.3.10.5. Parcelas frentista a ríos, arroyos o cauces de agua (camino de sirga)
- 4.3.11. Tratamientos arquitectónicos

4.4. Espacios para estacionar

- 4.4.1. Dimensiones de una cochera
- 4.4.2. Cocheras en edificaciones destinadas a vivienda
- 4.4.3. Cocheras en edificaciones destinadas a comercio
- 4.4.4. Cocheras en edificaciones destinadas a oficinas
- 4.4.5. Cocheras en edificaciones destinadas a otros usos
- 4.4.6. Impedimentos para construir cocheras

5. Espacio público y estructura vial

5.1. Clasificación de Vías Circulatorias

- 5.1.1. Vías circulatorias primarias
- 5.1.2. Vías circulatorias secundarias
- 5.1.3 Vías circulatorias terciarias

5.2. Limitaciones a los usos viales

5.2.1. Transporte y circulación vehicular

5.2.2. Estacionamiento en la vía pública

5.2.3. Carga y descarga de mercaderías

5.3. Materialización y usos en las vías circulatorias

5.3.1. Calzadas

5.3.2. Aceras

5.5. Infraestructura y equipamiento comunitario

5.4. Arbolado Público y Mobiliario Urbano

5.6. Espacios verdes

6. Protección patrimonial (según los criterios plasmados en el capítulo 4.3.1. del presente informe)

7. Cuestión ambiental (según los criterios plasmados en el capítulo 4.2.1. del presente informe)

8. Instrumentos de gestión y ordenamiento territorial

8.1. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Planificación

8.1.1. Sistema de interpretación, revisión y actualización del Plan y Lineamientos Estratégicos y del CUOT

8.1.2. Sectores de Desarrollo Prioritario

8.1.3. Sectores especiales de desarrollo urbano

8.1.4. Planes Particularizados para la Protección Patrimonial, Natural e Histórica

8.1.5. Plan de Infraestructura y Planes Sectoriales

8.2. De promoción, desarrollo y gestión del suelo y normativa urbanística

8.2.1. Convenios Urbanísticos

8.2.2. Consorcios de desarrollo urbano

8.2.3. Englobamientos para desarrollos urbanos

8.2.4. Estructuras obsoletas, edificios inconclusos y/o terrenos baldíos con aptitud para recalificación ambiental, morfológica y paisajística

8.2.5. Impuesto progresivo a la tierra y/o edificios vacantes en Sectores de Desarrollo Prioritario

8.2.6. Banco de tierras

8.3. Instrumentos económicos, tributarios y de financiación

8.3.1. Fondo de Desarrollo Urbano

8.3.2. Instrumentos de captación de plusvalías por valorización inmobiliaria ocasionada por acción del gobierno municipal.

8.3.2.1. Tributos y Tasas

8.3.3.2. Contribución por mejoras

8.3.2.3. Contribución por valorización

8.3.2.4. Pago de tributos no pecuniarios

8.4. Instrumentos de participación, monitoreo, ajuste y acceso a información urbanística

8.4.1. De participación y publicidad de las intervenciones

8.4.1.1. Ámbito de Concertación para el Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Territorial

8.4.1.2. Audiencia pública

8.4.2. Mecanismos de control, seguimiento y ajuste de los Programas de Actuación y Proyectos del Plan y Lineamientos estratégicos y la normativa de este Código

8.4.3. De monitoreo, acceso a información y evaluación de impacto

8.4.3.1. Información Pública de los Actos y las Normas Urbanísticas

8.4.3.2. Sistema de Información y Observatorio Socio-Territorial

9. Disposiciones reglamentarias

9.1. Interpretación de este reglamento

- 9.2. Casos no previstos en este reglamento
- 9.3. Aplicaciones de las disposiciones del código civil
- 9.4. Publicación del digesto normativo
- 9.5. Actualización del digesto normativo
- 9.6. Normativas y ordenanzas pre-existentes

A continuación se desarrollan una serie de capítulos referidos al futuro Código Urbanístico y de Ordenamiento Territorial

Desarrollo capítulo 1: Ordenamiento del territorio. Caracterización y delimitación de nuevas áreas y zonas

El ordenamiento del territorio pretende conducir el crecimiento urbano definiendo las pautas que busquen racionalizar la forma de ocupación del territorio, definiendo para ello los criterios para la consolidación de los bordes de la urbanización, propiciando un modelo de ciudad compacta, disminuyendo los costos de la urbanización, encauzando las tendencias de densificación, consolidación y expansión, optimizando la distribución de infraestructuras y equipamientos en relación con las tendencias y las expectativas de desarrollo urbano.

Atento a ello se define una delimitación de áreas y zonas que procuran establecer el carácter general que diferencia a las áreas en que está subdividido el territorio bajo jurisdicción municipal.

Se define una macro zonificación general que divide al territorio del municipio de Colón en Área Urbana y Área Suburbana y Éjido Rural.

El Área Urbana es el territorio destinado a localizar las mayores concentraciones edilicias y poblacionales, condensar la mayor diversidad de servicios y equipamientos, con diversidad de actividades residenciales y de producción compatibles, incluidas las de carácter terciario, especialmente los servicios al turismo. La misma se subdivide en 5 sub áreas urbanizadas, definidas por las características propias de sus actividades y también

por el gradiente de cobertura de las redes de servicios básicos de infraestructura. Se definen además 3 sub áreas con usos especiales o usos específicos.

El Área Suburbana comprende los sectores adyacentes o próximos al Área Urbana considerados como zonas de ampliación urbana, en tanto el Éjido Rural es el ámbito territorial destinado a la localización de actividades primarias de tipo intensivo y extensivo. Admite residencias de baja densidad y la localización de usos comerciales e industriales de gran escala en los corredores viales que la atraviesan.

La delimitación de zonas y áreas propuestas se definen en el plano de la nueva zonificación que como anexo se adjunta al presente documento.

A) Área urbana

A-1- Zona Centralidad Principal

Carácter: Área destinada a la localización de equipamiento comercial, administrativo, financiero, institucional y de servicios culturales, de diversión y esparcimiento a escala del municipio, con los más altos niveles de diversidad y concentración, y servicios complementarios.

Existe en este distrito una alta compatibilidad con la vivienda, especialmente la de carácter multifamiliar con sus servicios complementarios, propiciando una alta densidad poblacional y edilicia, con infraestructuras completas y una alta conectividad y accesibilidad por diversos medios de transporte, especialmente los masivos y públicos.

A-2- Zona Corredor Comercial

Carácter: Alineamiento en corredor de densidad media – alta con uso residencial y con localización preferente de equipamiento comercial minorista y servicios al turismo, regionales y especializados con alta demanda de accesibilidad y conectividad conformando un zócalo comercial. Su ubicación acompaña vías circulatorias de la red vial primaria y ejes de desarrollo identitarios de la ciudad.

A-3- Zona Corredor Servicios 1

Carácter: Alineamiento en corredor de alta densidad con uso residencial y con localización preferente de equipamiento y servicios al turismo, comercios regionales y especializados con alta demanda de accesibilidad y conectividad conformando un zócalo comercial. Su ubicación acompaña vías circulatorias de la red vial primaria y ejes de desarrollo identitarios de la ciudad.

A-4- Zona Corredor Servicios 2

Carácter: Alineamiento en corredor de densidad media - alta con uso residencial y con localización preferente de equipamiento y servicios al turismo, comercios regionales y especializados con alta demanda de accesibilidad y conectividad conformando un zócalo comercial. Su ubicación acompaña vías circulatorias de la red vial primaria y ejes de desarrollo identitarios de la ciudad.

A-5- Zona Prioridad Turística

Carácter: Zona de interés turístico residencial de densidad media-alta, con actividades residencial hotelera no permanente y servicios complementarios al turismo. Se destaca su contexto natural y paisajístico costanero siendo este el eje más representativo de la ciudad, englobando paseos públicos de calidad y espacios naturales recreativos.

Es un espacio patrimonial cultural y natural que se compone principalmente de espacios públicos y equipamientos destinados al turismo. Es el área con mayor presencia de espacios verdes y espacio público y el más cualificado, ya que los mismos sirven a toda la ciudad.

A-6- Zona Residencial 1

Carácter: Uso residencial predominante de media densidad con servicios compatibles y complementarios con la vivienda. Admite usos comerciales y de servicios. Admite usos básicos complementarios.

A-7- Zona Residencial 2

Carácter: Uso residencial mixta de media densidad con actividades productivas compatibles. Admite talleres, depósitos y pequeñas actividades industriales, con los más bajos niveles de molestia, compatibles con la actividad residencial, y sus usos complementarios.

A-8- Zona Residencial 3

Carácter: Uso residencial mixta de baja densidad con actividades productivas compatibles. Admite talleres, depósitos y pequeñas actividades industriales, con los más bajos niveles de molestia, compatibles con la actividad residencial, y sus usos complementarios.

A-9- Zona Residencial 4

Carácter: Uso residencial exclusivo. Zonas destinadas a la localización exclusiva de viviendas unifamiliares con los más bajos niveles de ocupación del suelo y tejido abierto, preservando la forestación y el carácter del espacio urbano existente.

A-10- Usos específicos Urbanos

UEU 1 Parque Quiroz y entorno

UEU 2 Nuevo puerto municipal

UEU 3 Nuevo puerto deportivo y circuito paisajístico Arroyo Artalaz

UEU 4 Espacios Públicos

UEU 5 Nuevos Espacios Públicos

UEU 6 Hospital

UEU 7 Centro cultural y equipamiento de espacio público ex terminal

UEU 8 Equipamiento cultural e institucional en edificio histórico

A-11- Zonas de equipamientos

Equipamientos Especiales 1

Carácter: Zonas donde se encuentran localizados grandes equipamientos de infraestructura y de prestación de servicios públicos. Las características, dimensiones e indicadores de uso, ocupación y subdivisión del suelo, serán definidos por la Municipalidad mediante un estudio particularizado para cada caso.

Equipamientos Urbanos 2

Carácter: Zonas donde se encuentran localizados equipamientos institucionales y de servicios públicos de escala local. Las características, dimensiones e indicadores de uso, ocupación y subdivisión del suelo, serán definidos por la Municipalidad mediante un estudio particularizado para cada caso.

A-12- Zona Urbanización Futura

Carácter: Áreas sujetas a reconversión programática con obsolescencia funcional. Prevalecerá para ellas el uso público, sea para plazas o equipamientos necesarios en relación al crecimiento y desarrollo de la ciudad.

A-13- Zonas de interés patrimonial / cultural

Carácter: Áreas que ameritan un estudio particularizado dada la escala y tamaño. Dada la densificación propuesta se entiende como necesario seleccionar algunas parcelas a conformar un catálogo urbanístico (ver 4.3.1. "Criterios para el desarrollo de un capítulo referido al patrimonio cultural en el código de planeamiento urbano").

ZIPC1 Puerto + casco antiguo

ZIPC2 Parque Quiroz y entorno

ZIPC3 Área central

B- Área sub urbana y ejido rural

B-1- Zona de reserva para expansión urbana

Carácter: Zonas destinadas a futuras expansiones urbanas. No se admiten subdivisiones hasta tanto se decida la conveniencia de su urbanización y en tanto no se establezca un

grado avanzado de consolidación de la planta urbana existente. Mientras no se autorice su urbanización, se rige por los indicadores y usos de la Zona residencial extraurbana.

B-2- Zona residencial extraurbana

Carácter: Zonas de localización de vivienda individual y sus usos básicos complementarios, fuera de la planta urbana. Admite localización de emprendimientos urbanísticos abiertos o cerrados con destino a vivienda permanente o temporaria, turismo, esparcimiento, recreación o deportes.

B-3- Usos específicos Suburbanos

UES 1 Infraestructura saneamiento cloacal

UES 2 Nodo multipropósito, predio ferial, logístico y nueva terminal de ómnibus

UES 3 Cementerio

UES 4 Bajo Termas

UES 5 Camino de Ribera de los arroyos equipamiento recreativo

UES 6 Parque Reserva litoral sur

UES 7 Polo de servicios en conexión binacional

UES 8 Centro de interpretación y museo ribereño de biodiversidad. Sede del observatorio urbano regional y oficinas de la mancomunidad

UES 9 Planta de tratamiento y disposición final de residuos urbanos

UES 10 Zona de promoción turística y de preservación ambiental

B-4- Zona industrial a escala microregión

Zona de prioridad productiva 1 (Parque industrial)

Carácter: Zonas destinadas, según lo dispuesto en la ley 6260, a la localización de industrias de tercera categoría, depósitos, logística y usos complementarios de la actividad industrial con alta demanda de accesibilidad vehicular, equipamiento comercial mayorista y minorista de grandes dimensiones, y servicios al automotor. Su ubicación acompaña vías circulatorias de la red vial primaria. No admite viviendas.

Zona de prioridad productiva 2 (Corredor Industrial)

Carácter: Zonas destinadas, según lo dispuesto en la ley 6260, a la localización de industrias de primera y segunda categoría, depósitos, logística y usos complementarios de la actividad industrial con alta demanda de accesibilidad vehicular, equipamiento comercial mayorista y minorista de grandes dimensiones, y servicios al automotor. Su ubicación acompaña vías circulatorias de la red vial primaria. Admite vivienda con restricciones.

B-5- Zona de preservación ambiental

Ver punto 4.2.1 “Criterios para el desarrollo de un capítulo referido al medio ambiente en el código de planeamiento urbano”

B-6- Zona de producción agropecuaria intensiva

Carácter: Zona de localización de establecimientos agropecuarios de escala intermedia pequeña que hacen una utilización intensiva del suelo.

B-7- Zona de producción agropecuaria extensiva

Carácter: Zona de localización de establecimientos agropecuarios que hacen utilización extensiva del suelo.

Desarrollo capítulo 4: Ocupación del suelo

3.1. Indicadores urbanísticos

La cuantía adecuada de los indicadores urbanísticos será motivo de estudio particularizados con el fin de configurar la configuración óptima en respuesta al Plan y los Lineamientos Estratégicos. Para ello serán convocadas las diferentes organizaciones y actores sociales con incumbencia y relación en las temáticas urbanísticas y también a los agentes de la sociedad civil.

Se establecen en principio algunos conceptos que luego serán exployados en el desarrollo del futuro código:

3.1.1. Densidad neta

Denomínase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en la zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

Dicho indicador se expresará en habitantes por hectárea (hab/ha) y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

3.1.2. Densidad habitacional

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la cantidad resultante de personas por cada unidad locativa determina la superficie mínima que debe tener dicha unidad.

3.1.3. Factor de ocupación del suelo (FOS)

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficie cubiertas o semicubiertas de las construcciones. Se definirán con un estudio particular los espacios que no serán contabilizados y que por lo tanto no consumirán FOS.

3.1.5. Factor de ocupación total (FOT)

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima superficie construible.

$FOT \times \text{Sup. Parcela} = \text{Máxima Sup. Construible}$

A los efectos del cómputo de la superficie construida se incluirá el 100 % de las áreas cubiertas y el 50 % de las semicubiertas con excepciones que luego serán evaluadas. De igual forma se definirán una serie de usos que no computaran FOT.

3.2. Normas de tejido

3.2.1. *Centro de manzana / Retiro de fondo*

Se denomina Centro de Manzana al espacio conformado por la superficie no edificable ubicada en el fondo de cada parcela, que se determina en función de sus dimensiones.

La línea de edificación o retiro de fondo será determinada en base a un estudio particular del perfil edificable y teniendo en cuenta la morfología de la estructura del loteo preexistente y de las nuevas áreas de expansión urbana y del suburbio.

El espacio del Centro de Manzana será considerado como Espacio Urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de locales de Primera Clase, estableciéndose oportunamente un valor mínimo para el mismo.

Podrá admitirse la ocupación parcial del retiro de fondo mediante la cumplimentación de algunas condiciones que serán luego.

La determinación del Centro de Manzana no exime del cumplimiento efectivo de las superficies exigidas como FOS.

3.2.2. *Retiro de frente*

Denomínase así a la distancia entre la línea municipal y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento exterior de la fachada.

Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción.

En cualquiera de los casos, la línea de retiro de frente podrá ser sobrepasada con salientes y balcones.

3.2.3. *Retiro lateral*

Denomínase así a la distancia entre el eje lateral de la parcela y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento exterior de la fachada lateral.

3.2.4. *Altura Máxima*

Denomínase así a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y la cara externa de la cubierta de un edificio.

En los casos de cubiertas no horizontales, dicha altura máxima se considerará:

Cubiertas dos aguas: plano ubicado a mitad de la distancia entre el plano de arranque de la cubierta, y el plano correspondiente al punto más elevado de la misma.

Cubiertas curvas: plano ubicado a la tercera parte de la distancia entre el plano de arranque de la cubierta y el plano correspondiente al punto más elevado de la misma.

En ningún caso se permitirá que el plano de arranque esté por encima de la altura máxima establecida para la zona.

Dicha altura máxima solo podrá ser sobrepasada con la construcción de tanques de agua, sala de máquinas, caja de ascensores y cajas de escaleras, siempre y cuando dichas construcciones se ubiquen debajo de un plano virtual inclinado a 45° respecto de la línea municipal hasta el plano límite distante 4,50 metros de aquella. Dicho plano límite solo podrá ser superado por antenas y/o pararrayos.

3.3. Matriz modelo sobre la cual serán trabajados los conceptos citados precedentemente:

ZONA	Z	
Carácter		
Indicadores Urbanísticos	Densidad neta máxima sin servicios	
	Densidad neta máxima con servicios (hab/ha)	
	FOS Factor de Ocupación del Suelo	
	FOT Factor de Ocupación del Total sin servicios	
	FOT Factor de Ocupación del Total con servicios	
Normas de tejido	Retiros mínimos	De frente
		Laterales
		De fondo
	Alturas máximas	De fachada
		De edificación
Parcelamiento	Ancho mínimo de parcela	
	Superficie mínima de parcela	
Usos del suelo	Ver detalle en el Cuadro de Usos.	
Observaciones		

4.2. PROGRAMA PARA LA CIUDAD SUSTENTABLE

En sintonía a las últimas corrientes mundiales de preservación y cuidado de ciudades se tenderá a un modelo de ciudad verde, sustentable, saludable, con alta calidad ambiental, cuidadora de sus recursos naturales (agua, aire, tierra), con aplicación de criterios de ecología urbana, tratamiento eficiente de los residuos urbanos, cuidando la calidad visual y los niveles de ruidos .

Criterios de sustentabilidad Ambiental a incorporar en Nueva Normativa Urbano Ambiental

- Sustentabilidad en Arquitectura y Urbanismo
- Estudios Bioambientales y aplicación de estrategias Bioclimáticas y de bajo impacto ambiental
- Técnicas y criterios de Evaluación ambiental de espacios urbanos. Normativa
- Comportamiento ambiental de proyectos Urbanos
- Conciencia del impacto ambiental del Hábitat construido.
- Enfoques para calificar y cuantificar proyectos arquitectónicos y Urbanos.
- Criterios de Eficiencia Energética a diferentes niveles de Intervención. Uso de materiales de bajo Impacto. Calidad ambiental e innovación.
- Certificaciones LEED / BREEAM, etc para nuevos emprendimientos.
- Estudios de fragmentación urbana. Ecotonos.
- Impactos: Socio Económico; Histórico Cultural; Morfológico espacial; Ambiental-Paisaje.
- Integración de estos conceptos con relación al Paisaje, Ambiente y Microclima en el análisis de casos urbanos.
- Diseño del paisaje, espacios exteriores y paisaje urbano.
- Análisis de relación morfológica entre distintos tipos de desarrollo urbano y sus consecuencias ambientales.
- Relación entre calidad Urbana y calidad Ambiental.

Este programa se conforma para su gestión territorial mediante la puesta en marcha de planes de manejo que están relacionados a la regulación ambiental de las principales actividades productivas y a la utilización de los espacios naturales como atractores del turismo y receptores de impactos inevitables relacionados con el funcionamiento ordinario de una ciudad. Completando con un último programa de control y monitoreo que coteja el cumplimiento de estos programas, aportando así una herramienta de seguimiento. A continuación se enuncian los aspectos principales que posibilitan determinar las pautas de gestión más relevantes.

Un Plan de manejo pretende ser un instrumento guía de procedimientos en el cual se inserta el modelo de gestión de proyectos estratégicos que promueven la concreción de los objetivos de los programas. En específico los planes de manejo ambientales se dirigen a mitigar, prevenir, proteger y compensar los impactos causados por los efectos críticos y adversos originados por las actividades de los proyectos sobre los elementos ambientales. Los planes de manejo que componen este programa de ciudad sustentable son: Sub-Programa Plan de Manejo de la Costa Urbana y Suburbana del Río Uruguay, Sub-Programa Plan de Manejo de Cuencas de los Arroyos Artalaz y de la Leche, Sub-Programa Plan de Manejo sustentable del área periurbana con residenciales no permanentes y de alojamiento turístico y Sub-Programa Plan de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos y Efluentes Domiciliarios y de las Actividades Productivas.

A continuación se profundizan los aspectos mas representativos del Sub-programa Plan de Manejo sustentable del área periurbana con residenciales no permanentes y de alojamiento turístico que dirige su atención a promover el turismo sustentable y se plantean los lineamientos para la puesta en marcha del Observatorio Urbano Ambiental que se inserta en el marco del Sub-programa de Monitoreo y Control Ambiental. Se toman en consideración estos sub-programas ya que son los que mejores impactos positivos ocasionan al territorio, mediante la promoción del turismo sustentable se refuerza el rol de inserción regional del municipio y se protegen los paisajes naturales ribereños, y mediante la concreción del Observatorio Urbano Ambiental se instrumenta la

institución del organismo a cargo del monitoreo y control, que articula con las necesidades y requerimientos de los otros programas que concretan el Plan.

4.2.1 CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE UN CAPÍTULO REFERIDO AL MEDIO AMBIENTE EN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

A continuación se hace foco en los requerimientos normativos básicos que debieran incorporarse en el capítulo relativo al Medio Ambiente del Código de Planeamiento Urbano, así como en los principales criterios que los mismos debieran seguir.

- Elaboración de normas de manejo ambiental, las cuales serán de cumplimiento obligatorio por los desarrolladores que promocionen cualquier intervención urbana, sean de la esfera pública o privada. Esta norma regula a los proyectos sectoriales como en el área de reconversión (Nodo Multipropósito), a la elaboración de bases para concursos de ideas, anteproyectos o proyectos urbanos, y a la confección de los nuevos pliegos de licitación para obras publicas o de refuncionalización de edificios públicos.

- Para la confección del modelo de gestión de cada sub-programa de manejo ambiental se requerirá una previa Evaluación de Impacto Ambiental que reúna el marco propositivo de todos los instrumentos de gestión ambiental que acompañen el proceso proyectual: Plan de manejo (en etapa de prefactibilidad y factibilidad), Plan de Contingencia (en etapa de puesta en marcha), Plan de Monitoreo (en etapa de factibilidad, puesta en marcha y desmantelamiento) y Plan de Supervisión Ambiental (en todas sus etapas).

- Establecer mediante normativa urbana los parámetros de afectación de los ecosistemas sensibles, asignando como asesor obligatorio a un organismo publico de monitoreo y control representado por el Observatorio Urbano Ambiental que funcione como asesor publico en el proceso administrativo de obtener la prefactibilidad y factibilidad de los proyectos urbanos.

- Ajustar el modelo de desarrollo urbano a los parámetros de sostenibilidad que plantean los marcos de acuerdos internacionales para la protección ambiental que rigen en nuestro país: Convenio Base⁴, Acuerdos pautados por la temática del cambio climático, los relacionados a la Territorialidad y diversidad biológica, los acordados para la protección de la Capa de Ozono, los relativos a la Gestión de las Tecnologías, al Manejo de las Aguas Internacionales y Otros acuerdos del Milenio.

- Articular el marco normativo del código de planeamiento con la Ley Nacional 25675/02 donde se establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. La política ambiental argentina estará sujeta al cumplimiento de los siguientes principios: de congruencia, de prevención, precautorio, de equidad intergeneracional, de progresividad, de responsabilidad, de subsidiariedad, de sustentabilidad, de solidaridad y de cooperación.

61_____

⁴ 1972 - Informe del Club de Roma y MIT: "Los límites del crecimiento", Declaración sobre medio humano (presencia de 113 países) aprobada en la conferencia de Estocolmo de la ONU (Resolución 2398 - XXIII) Creación del PNUMA (programa de las naciones unidas para el medio ambiente) con sede en Gigiri, Kenia. Resolución 2997 - XXVII Primer programa de la ONU sobre el ambiente - Carta mundial de la naturaleza - Resolución 37/7, proclamada el 28 de octubre de 1982 como instrumento ambiental jurídicamente no obligatorio. 1987- Informe de la Comisión Mundial sobre el medio ambiente y desarrollo "Nuestro futuro común" (informe Bruntland) . 1988 - Se establece el Panel intergubernamental en cambio climático (IPCC). 1989- Resolución ONU 44/228 convocando a la Conferencia de las naciones unidas sobre el medio ambiente y el desarrollo a realizarse en Río de Janeiro. 1992 - La conferencia de Río generó los siguientes acuerdos:Declaración de principios de florestas , Convenio marco sobre cambio climático (UNFCCC) , Convenio sobre biodiversidad , Agenda 21. 1995 Cumbre de Copenhague. 1997 Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sustentable conocida como RIO+5. Considerada un fracaso por la ausencia de los principales países en desarrollo. 2001 - Plataforma de acción - Río de Janeiro. Elaborada por la Conferencia Regional de América Latina y el Caribe preparatoria de la Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible (Johannesburgo, Sudáfrica, 2002) 2002 - Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible Johannesburgo conocida como RIO+10.

4.2.2. SUB-PROGRAMA PLAN DE MANEJO SUSTENTABLE DEL ÁREA SUBURBANA CON USOS RESIDENCIALES NO PERMANENTES Y DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Objetivo:

Mejorar la calidad ambiental del área periurbana destinada a la explotación turística y a la radicación de vivienda no permanente, protegiendo la ribera de los arroyos, mediante la promoción de la certificación de turismo sustentable que impulse nuevas estrategias de mercadeo y re-categorice al municipio en esta área de servicios.

Justificación:

Dado el patrón de crecimiento urbano que ha experimentado la ciudad de Colon en los últimos años, y que fue analizado y evaluado en los informes precedentes, se establece que las áreas del periurbano y mas específicamente la del sector norte, la cual linda a las márgenes del Arroyo Artalaz, demuestran ciertas fuerzas de presión inmobiliaria que promueven el desarrollo de alojamiento turístico, mas del tipo cabañero. Esta situación se debe a que el corredor norte establecido por el eje de vinculación representado por la ruta provincial 26 que une el centro de la ciudad de Colon con San José y Liebig demuestra un crecimiento en la oferta hotelera y los servicios relativos al turismo. También sobre este eje se están comenzando a alinear gran cantidad de atractivos turísticos, partiendo desde el balneario norte hasta el pueblo de Liebig con su simbolismo histórico. Esta es la situación hoy del sector norte, pero esto no implica que si en un futuro cercano se ponen en practica los lineamientos estratégicos que propone el Plan en el cual se inserta este sub-programa el área periurbana sur no demande de misma atención, ya que una vez saneada la cuenca del Arroyo de la leche y equipadas las márgenes del mismo con espacio publico de alta calidad ambiental esta misma presión inmobiliaria para el desarrollo turístico se puede hacer presente. Otro aspecto que pone en relevancia a la cuestión del turismo es que esta es la principal actividad económica por la cual el municipio se proyecta a la región.

Detalle:

En el marco del Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2016, se inserta este plan de manejo local, que también sigue las pautas y directrices para la calidad turística de las Termas, siendo esta una de las razones prioritarias para atraer caudal turístico que no se ate solo a un régimen estacional estival.

La iniciativa de la certificación sustentable estará impulsada desde la entidad pública local y será gestionada por las entidades privadas que presten servicios turísticos o bien se localicen en el área periurbana. La certificación no estará restringida solo a un organismo certificador determinado sino que cada prestador podrá aplicar al organismo que considere pertinente. Esta certificación tendrá validez siempre y cuando se respeten principios básicos, que sí serán establecidos por la entidad de administración pública local, los cuales sientan base en el establecimiento de un Manual de Buenas Practicas⁵ para la operación de los servicios relacionados a la red del turismo. Dicho manual esta orientado a promover la mitigación de impactos y a la educación de los consumidores y visitantes de cómo disfrutar de las atracciones turísticas protegiendo los valores naturales y culturales de la localidad. Si bien esta destinado a aquellos actores propietarios del alojamiento turístico, posee el siguiente sentido: que desde el sector turístico, hotelero o rentador de alojamiento temporario se pueda asesorar e instruir al visitante en la mejor forma de conocer el territorio sin ocasionar impactos negativos y difundiendo así una conducta acorde a los fines que se persiguen. Es por esto que este plan de manejo funciona como una plataforma de aplicación para abordar de forma indirecta a todo el territorio/ municipio. Así es como se logra que el actor receptor del visitante opere como portal de conocimiento del municipio proporcionando una mirada sustentable al turista desde el inicio de su paseo, cuando llega a su alojamiento.

63

⁵ El Concepto de Buenas Practicas (BP) es aplicado a varios campos disciplinares y se consideran como aquellas medidas dignas de ser imitadas y replicadas, ya que sus resultados positivos en pos de la mitigación de los impactos negativos han sido comprobados y evaluados. Las buenas prácticas ambientales, son medidas ya sea de gestión o técnicas destinadas a mejorar el medio ambiental. Estos manuales se componen de un conjunto de acciones tendientes a modificar hábitos con el objetivo de utilizar de forma racional los recursos de los cuales se disponen, lograr una eficiencia energética y la reutilizar materiales, o bien utilizar los materiales de producción local que no superen los 800km de distancia. Este concepto BP es en general aplicable a todas aquellas acciones que hacen a la optimización de los procesos de producción de bienes y servicios, por ende, en extensión es aplicable a cualquier actividad antrópica sujeta a procesos de variabilidad.

ESQUEMA SUB-PROGRAMA AMBIENTAL

Plan de Manejo Sustentable del area periurbana con usos de residencias no permanentes y alojamientos turísticos



Programación de acciones prioritarias:

- 1) Diseño y confección del Manual de Buenas Practicas para la Promoción de la Certificación en Turismo Sustentable. Esta acción será llevada a acabo en forma conjunto entre Subsecretaria de Medioambiente y la Sub-secretaria de turismo y la Secretaria de infraestructura, esta última deberá aprobar las innovaciones tecnológicas que propongan los desarrolladores turísticos para certificar en el organismo según las exigencias del organismo certificador elegido.

- 2) Instaurar un padrón de registro de prestadores de servicios turísticos en el cual todos los operadores que deseen operar bajo la tutela de este manual deberán inscribirse y sacar un número de registro el cual coincidirá con la foja de seguimiento que llevara a cabo el organismo de Monitoreo y Control, en el caso de este Programa, representado por el Observatorio Urbano Ambiental.
- 3) Confección por parte de la Subsecretaría de turismo de la Provincia, y en acuerdo con secretaria de turismo y la dirección municipal de medioambiente del municipio, de la nomina de organismos internacionales y nacionales certificadores de turismo sustentable.
- 4) Planteo del organigrama de gestión del sub-programa mediante un cuadro de interrelaciones para su difusión a todas los actores involucrados, y así transmitir de forma eficiente el modelo de gestión compartida (entre públicos y privados) los campos de actuación y responsabilidades.
- 5) Redacción y aprobación del modelo de gestión mediante Ordenanza que incluya los contenidos anteriores para su tratamiento en el Concejo Deliberante.
- 6) Puesta en marcha de cursos de capacitación para personal de la administración local, hoteleros, gastronómicos, y operadores de servicios turísticos, orientados a la consolidación de los conceptos del turismo sustentable.

Recursos y actores:

La administración y disponibilidad de los recursos estará determinada a través de la configuración de una red de actores con capacidad de gestión que interaccionan por propio interés aportando los recursos propios de cada uno. Para tal fin se enuncian los actores que debieran de intervenir con sus respectivas áreas de actuación, promoviendo un modelo de gestión mixto, las entidades publica aportaran la iniciativa y asesoramiento para la concreción del sub-programa, y el privado gestionará a través de si mismo la certificación de turismo sustentable.

Desde la esfera pública

- Sub-secretaría de Turismo de la provincia de Entre Ríos: Desde esta oficina se promociona y se impulsa el sub-programa alineado y enmarcado en programas

provinciales y con el apoyo de esta administración de gobierno de escala superior, aportando recursos y posibilidad de subsidios o recomendaciones para obtener financiación nacional e internacional.

-Ente Regulador de los Recursos Termales de la provincia de Entre Ríos, Errter. Plan Estratégico de desarrollo para la explotación de los recursos termales con financiación del BID. En este plan se encuadran las directrices para la calidad turística de las termas.

-Coordinación de energías alternativas y eficiencia energética de la secretaria de energía de la Provincia. Mediante esta oficina de coordinación provincial se pretende fomentar la innovación tecnológica mediante la utilización de energías alternativas.

-Dirección de Planeamiento y Estrategias turísticas de la Provincia.

-Secretaria de Turismo de Colon: Esta secretaria se promociona actualmente mediante el sello de calidad de alojamientos y sello de calidad de Playas; a esta certificación propia se la complementa con las certificaciones de turismo sustentable.

-Dirección Municipal de Medioambiente, esta oficina local mediará en la implementación y el diseño del manual de buenas prácticas.

-Secretaria de infraestructura de Colon, esta oficina local organiza actualmente la feria de tecnologías sostenibles.

Desde la esfera privada se enuncian algunos actores, dejando abierta la participación a todo aquel que este interesado. Mismo como la configuración de nuevas asociaciones de carácter privado que se deseen conformar en la búsqueda de concretar el objetivo del sub-programa.

-Asociación Mixta de Turismo, AMITUR

-Asociación de cabañeros destinados al alojamiento turístico y alquiler temporario.

-Cámara inmobiliaria, la cual nuclear al sector inmobiliaria de la micro-región.

-Desarrolladores inmobiliarios independientes e inversores.

Y por ultimo conformar una Comisión del consumo turístico local, integrada por actores públicos y privados la cual asegure una eficaz resolución de los posibles conflictos o diferencias que surjan entre los turistas y los prestatarios de servicios, otorgando garantías al consumidor de una inmediata resolución y un sello de calidad para el empresario.

4.2.3. PROYECTO OBSERVATORIO URBANO AMBIENTAL EN EL MARCO DEL SUB-PROGRAMA DE MONITOREO Y CONTROL AMBIENTAL

Objetivo:

Observar, analizar y evaluar los cambios sociales, ambientales y territoriales que se ocasionan en las áreas de intervención del municipio de Colon acordes al nuevo Plan de Desarrollo estratégico ambiental de la ciudad de Colon.

Justificación:

Desde la propuesta que plantea el Plan y definiendo la idea fuerza de ciudad sustentable como aquella que propone lineamientos estratégicos que toman en consideración a todo el territorio y con un enfoque integral asociado a otras cuestiones temáticas, como lo son el desarrollo urbano, la normativa urbanística, el patrimonio, el paisaje cultural y el modelo institucional que se persigue. Un instrumento urbanístico que recolecte información de todos los impactos que se van generando a través de la concreción de los proyectos estratégicos que responden a estas cuestiones es de relevante necesidad. Un observatorio urbano y mas uno relacionado al campo temático ambiental funcionaria en potencial complementariedad con los procesos de diseño y ejecución de los proyectos urbanos aportando un marco de participación social y ciudadana, con el respaldo de la administración local. Este aspecto es de importancia ya que se podrá adjudicar así las herramientas necesarias que garanticen en la gestión de los proyectos la viabilidad y adaptabilidad acorde a las necesidades socio-territoriales y ambientales. Plantear a su vez al Observatorio Urbano Ambiental como el organismo de Monitoreo y Control que haga posible la gestión del sub-programa es apropiado y se podrá adjuntar a la estructura municipal local, componiendo su gestión de forma mixta, desde el enfoque de lo publico y privado, y de forma compartida desde el enfoque de los intereses en pugna sobre el territorio, estarán presentes los que quieren hacer por el rédito urbano, ya sea desde una visión política, recaudatoria, o desde el negocio inmobiliario, tanto como desde los locales residentes que son dignos depositarios de los beneficios que las intervenciones puedan aportar a la ciudad. Una de las funciones primordiales que tendrá el observatorio será

mediar entre todos estos aspectos procurando la consolidación del espacio público como herramienta de aceptación de los espacios a transformar dentro de la ciudad.

Detalle:

Implementar la gestión ambiental de los proyectos urbanos a través de un Observatorio Urbano Ambiental⁶ que articule los instrumentos de promoción y gestión del suelo con los de monitoreo y control, funcionando como indicador de la gestión ambiental urbana local, es el rol principal de esta herramienta de carácter estratégico, la cual genera información continua sobre el territorio.

El modelo de gestión⁷ que propone el observatorio, siendo este mismo un instrumento de monitoreo y control, y para salvaguardar esta propiedad esencial, es conformar la gestión mediante dos unidades de acción que se autorregulen entre si, y difieran en intereses y roles en los proyectos urbanos. Una unidad responderá a las ejecuciones y otra unidad se la llamara reguladora. Esta ultima auditara a la primera y propondrá todos los marcos participativos que se requieran para llegar al consenso y determinar los cambios o no de los proyectos urbanos estratégicos, y así lograr tener un plan de acción concertado.

Programación de acciones prioritarias:

68

⁶ Los Observatorios Urbano Ambientales fueron impulsados por el *Programa Hábitat II de la ONU*, fundamentalmente a partir de la Conferencia *Estambul + 5* realizada en Junio del 2001. Se constituyen como experiencias interdisciplinarias con participación de la comunidad, que posibilitan la observación de las condiciones de un territorio determinado, a fin de evaluar tendencias, establecer comparaciones, identificar potencialidades y debilidades; medir los impactos de las políticas, acciones urbanas en curso y programadas; definir metas intermedias, prioridades y estrategias, para alcanzar mejores condiciones de habitabilidad y competitividad.

El objetivo general es el de observar los cambios ambientales, sociales y territoriales del área y convertirse en una herramienta de gestión estratégica generadora de información continua sobre el territorio observado, un verdadero centro de información estadística y de planificación. A su vez, el Observatorio ocupa un lugar clave operando como intermediario, situándose como nexo entre la información, sus usuarios y la comunidad en general.

⁷ Un caso modélico en nuestro país llevado a cabo en una de las ciudades más pujantes actualmente de la Patagonia es el Observatorio Urbano Ambiental del Paseo de la Costa, asociado a la Corporación para el desarrollo Urbano CORDINEU SE. De este caso se toma la propuesta del modelo de gestión y dimensión escalar urbana del observatorio, la cual esta asociada a las áreas de intervención que marca el Plan en donde se enmarca el Programa, dejando a criterio de la administración local la necesidad de ampliar el rango territorial de observación.

- 1) Determinar los aspectos centrales que conformaran el núcleo del instrumento para su puesta en marcha: Definición del Modelo de Gestión, diseñar los procesos de Participación y consenso, elaborar una guía de procedimientos y reglamentación, establecer un Sistema de Monitoreo determinando variables, indicadores e índices de seguimiento, Programar una Plataforma informática soporte para la captura de datos, la interrelación y el procesamiento de los mismos, y como ultimo paso realizar una simulación inicial piloto con algún proyecto estratégico de prioridad I.
- 2) Designar por Ordenanza municipal a los integrantes de la unidad ejecutora, junto a la determinación del ámbito de alcance de sus actividades y competencias.
- 3) Designar por Ordenanza municipal a los integrantes de la unidad de seguimiento, junto a la determinación del ámbito de alcance de sus actividades y competencias.
- 4) Elaboración de agenda publica de actividades del Observatorio, en la misma deberán figurar todos los eventos de iniciativa privada y publica relacionados a la temática urbana de la ciudad y la micro-región.
- 5) Determinar los alcances de las actividades de asesoramiento y consultoría del Observatorio, incluyendo en las mismas por adecuación de la normativa ambiental a la supervisión de las evaluaciones de impacto ambiental que presenten los proyectos estratégicos urbanos en todas sus instancias, prefactibilidad y factibilidad, operación y desmantelamiento.
- 6) Establecer el protocolo guía para monitorear y controlar las áreas de los arroyos y la costa urbana, permitiendo relevar con periodicidad preestablecida los indicadores ambientales.
- 7) Determinar la localización física de las oficinas donde funciona el observatorio. El mismo se sugiere este situado en la franja costera, en caso de poseer disponibilidad en la planta superior del edificio de la municipalidad.

Recursos y actores:

Principalmente este instrumento funciona como marco para propiciar y fomentar la participación y consenso, otorgando a los procesos de gestión de los proyectos mayor flexibilidad, la cual es generada por la interacción de las oficinas de gobierno y la población involucrada. También son aliados en el momento de anticipar los posibles

conflictos, claro está que todos los actores poseen intereses diversos y hasta contrapuestos sobre el territorio, y no está mal que esto suceda.

El observatorio se propone como herramienta de articulación de las iniciativas del sector público y el privado, convocando a organizaciones de base, asambleístas y todo aquél que considere relevante su participación. Las cuestiones básicas del funcionamiento operativo y normativo de este observatorio se configurarán mediante talleres participativos coordinados por asesores y consultores designados por la administración pública local, y en ellos se tratarán los criterios para la observación sustentable de los procesos de las transformaciones urbanas que se proyecten en las áreas de intervención, tanto así como la instrumentación del marco normativo ambiental para el manejo sustentable de los subprogramas. Esta primera instancia de participación que será destinada a la instrumentación del observatorio estará compuesta por Profesionales de diversas disciplinas, profesionales técnicos del área de la planificación, funcionarios públicos principalmente del sector de planeamiento, infraestructura, medioambiente y espacio público representado por la dirección de parques y paseos, empleados del turismo, desarrolladores inmobiliarios, asambleístas y organizaciones de base que defiendan intereses medioambientales.

Una vez instaurado un *modus operandi* ordinario del instrumento, este se pondrá en marcha a través de talleres participativos relacionados a la práctica de la micro planificación, allí se tratarán los temas en agenda y se acordarán problemáticas priorizadas. Uno de los principales recursos para que estos talleres funcionen es la participación ciudadana de forma democrática, es así como se abordarán los proyectos presentados de forma estratégica vinculándolos a las diversas problemáticas que plantean los actores sociales.

4.3. PROGRAMA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y LA IDENTIDAD COLONENSE

4.3.1. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE UN CAPÍTULO REFERIDO AL PATRIMONIO CULTURAL EN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

En su origen, las políticas patrimoniales se enfocaron en la protección de edificios, sitios y monumentos determinados por sus valores históricos relevantes. Con el paso del tiempo, esa visión fue modificada por la relevancia de la relación del edificio y del monumento con su entorno físico y social, dando lugar a políticas de protección de mayor alcance. Una de ellas fue el establecimiento de las Áreas de Protección Histórica entendidas como distritos del Código de Planeamiento Urbano, con las respectivas y particulares regulaciones en cuanto a los edificios catalogados, sus diferentes niveles de protección, los tejidos edilicios y las actividades permitidas.

La concepción misma del objeto patrimonial de carácter tangible ha sufrido continuas expansiones. De esta manera, a los edificios, monumentos y sitios de valor patrimonial se han agregado las nociones de patrimonio cultural, paisajístico, industrial, arqueológico, ornamental, etcétera, que deben ser incorporadas a las diferentes políticas públicas de planeamiento.

En respuesta a esto, es fundamental que la gestión de políticas patrimoniales deben incorporar en sus criterios y procedimientos, lo mismo que el resto de las Propuestas del Código de Planeamiento Urbano, metodologías participativas de monitoreo y revisión permanente, ya que las nociones del patrimonio a proteger se modifican por las diversas nociones prevalecientes y por los consensos sociales que en cada momento definen los valores a resguardar.

A continuación se propone un capítulo con disposiciones destinadas para la Protección del Patrimonio Cultural y un capítulo con el desarrollo de las disposiciones para el Distrito Área Protección Histórica APH 1 correspondiente a la zona del puerto.

A) De la protección del patrimonio cultural

Objetivos generales: Las presentes disposiciones tienen como objetivo darle marco a las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como legado de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se ha incorporado en su evolución. A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

- Potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico; y recuperar los valores de uso y cambio.
- Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

B) Competencia

El gobierno municipal planificará y llevará a cabo acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código así lo prescriban.

Órgano de Aplicación: la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano Ambiental es el Órgano de aplicación de la normas de Protección patrimonial con todas las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así lo prescriban, reemplazando en dichos casos la Ordenanza N° 40/2.000. La secretaría elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan fundamentalmente en el área. Estos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Programas de conservación de edificios de valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El citado caso, se limitará a los edificios catalogados con protección Estructural que sean priorizados por la Secretaría y que presenten situación de riesgo patrimonial y/o alta conflictividad social. Las acciones deberán ser formalizadas sobre la base de tasación que determine el banco de la provincia de Entre Ríos o el tribunal de tasaciones en el supuesto de conflicto de intereses.
- Programa de mejora ambiental del espacio público.
- Los programas de actuación destinados a la protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger.
- Programas de equipamiento y servicio comunitario en áreas deficitarias.

Los programas mencionados deben entenderse como meramente enunciativos, pudiendo elaborarse otros programas que igualmente concurren al mejoramiento y desarrollo del área.

C) De las disposiciones del capítulo

El presente capítulo establece las acciones de preservación, salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que atribuyen a su valoración.

D) Formas de Protección

Protección General: se realizará según Plano de zonificación, donde se establecen áreas homogéneas, en cuanto a morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de

Protección Patrimonial. Los bienes localizados en las áreas de protección (Distritos APH) no incluidos en nivel de protección especial alguna, no deberán superar los valores promedios de F.O.S y F.O.T de los edificios catalogados existentes en las mismas.

Protección Especial Edilicia: se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecen niveles particulares de protección e intervención, en el acto de su catalogación. Toda catalogación requerirá el dictado de los niveles particulares de protección e intervención.

Protección Ambiental: se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales. Se refiere al espacio público, e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

E) Declaración de interés patrimonial

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

- Edificio, sitio o sector del perímetro urbano o Rural del partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la provincia o de la Nación, o que por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes características: relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.
- Edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye concurrentemente, el grado de representatividad de una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

- Bienes públicos o privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

F) Alcances de la declaración de interés patrimonial

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a) la parcela con todas las características topográficas y naturales.
- b) la vegetación que ésta incluye
- c) La materialización de las líneas de borde: cerca, reja o muro.
- d) El o los edificios
- e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien.

Las declaraciones de interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores, conjuntos, etcétera, urbanos y rurales para los cuales La secretaría establecerá los mecanismos de actuación establecidos.

G) De la zona APH (Áreas de protección Histórica)

Los inmuebles incluidos en la zona APH- ver plano- quedan alcanzados por las disposiciones establecidas en el presente Código, la correspondiente zonificación, las planillas de Usos y las disposiciones establecidas en el presente capítulo.

Podrán establecerse requisitos espaciales y/o limitaciones adicionales a los inmuebles incluidos en las zonas APH, siempre que los mismos no vulneren las Normas Generales y las disposiciones establecidas para la correspondiente zonificación, así como las respectivas Planillas de Uso del presente Código.

H) Procedimientos de actuación:

- Inmuebles incluidos en zonas APH

Todo trámite de edificación, ampliación, reciclaje, demolición, reconstrucción o preservación de elementos constructivos, como de la conservación y mantenimiento de los mismos comprendidos dentro de la zona, sin perjuicio de la intervención de los órganos Municipales correspondientes según reglamentaciones vigentes, se solicitará previo dictamen de la Secretaría.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto, los interesados deberán acompañar la documentación técnica necesaria para que la Secretaría pueda expedirse.

- Inmuebles y bienes incluidos en el perímetro urbano o Rural declarados de interés patrimonial

Toda acción de transformación, ampliación, re funcionalización, cambio de uso u obras de mantenimiento sobre bienes declarados de interés Patrimonial, se deberá solicitar previo informe y dictamen de la Secretaría, quien será la encargada de autorizar las obras y/o acciones a llevar a cabo en cada caso.

Los bienes declarados de Interés Patrimonial formarán parte del Catálogo Patrimonial, previa evaluación particularizada y estudio de la Secretaría, para lo cual la misma deberá establecer los procedimientos de protección, tipo de actuación y grados de intervención a que estarán sujetos.

- Catálogo patrimonial

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de la particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

Se elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la ciudad de Colón, conformen o no Áreas de Protección Histórica, a partir de su valoración patrimonial. En ellos se aplicarán los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos en ésta Sección.

- Criterios de valoración

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor artístico/ arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor Histórico/ Cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico-constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo y la normativa correspondiente para el área aprobados por el P.E., serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) día hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción u observación, las cuales deberán ser remitidas por escrito a la Secretaría.

Vencido este plazo, si no mediara presentación alguna, se considera firme la inclusión en el listado y pedido el derecho a formular objeciones.

Cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión en el catálogo.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en el catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la secretaría deberá denegar

cualquier pedido de obra o demolición, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al catálogo en cuestión.

- Niveles de protección

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes distintos niveles de protección.

- Protección Integral

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas las características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

- Protección Estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

- Protección Perceptiva

Se encuentran afectadas a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Proteger la imagen característica del área, previendo y previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Prototipo de ficha de relevamiento de inmuebles para el catálogo patrimonial

FICHA DE RELEVAMIENTO DE EDIFICIOS PATRIMONIALES						Bien patrimonial Nº Inv.		
Denominación:				Barrio:		APH:		
Ubicación:				Esquema Ubicación				
Autor:		Constructor:						
Propietario Original:		Propietario Actual:						
Año:		Superficie Lote:						
Dominio publico <input type="checkbox"/> Dominio privado <input type="checkbox"/>		Superficie Cubierta:						
Datos catastrales		Altura Edificio:						
Circ.	Secc.	Manz	Parc.					Retiro L.M.:
Protección		Intervenciones			Si	No	año	Corriente Estilística
Protección existente	Si - No	Ampliaciones					Tradición funcional	
		Agregados					Academicismo francés	
Tipo de protección:		Demol.de partes					Neocolonial	
		Sugeridas:					Neoclásico	
Declaratoria Nacional	/ /	Usos		Actual	Original		Italianizante	
		Vivienda					Ecléctico	
Declaratoria Prov.	/ /	Culto					Re. Industrial	
		Servicio social					Racionalista	
Declaratoria Muni.	/ /	Industrial					Pintoresquista	
		Comercial					Racionalista- Moderno	
Protección Propuesta		Administrativo					Contemporáneo	
		Deporte					Internacional	
Estado General de Conservación		Educación					Art decó	

Muy bueno <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Cultura			Art Nouveau
Bueno <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>	Otros:			Otros:
Plano Planta		Plano Fachada		Plano Corte	
Relevo:		Procesó:		Revisó	
Descripción General				Datos de relevancia histórica	
				Situación ambiental	
Evaluación Patrimonial					
	Alto	Medio	Bajo	Observaciones:	
Histórico- Testimonial					
Estético- Arquitectónico					
Paisajístico- Ambiental					
Económico (reutilización)					
Nivel de deterioro					
Grado de Autenticidad					
Grado de Singularidad					
Grado de Riesgo/Peligro					
Valor de conjunto					
Elementos de espacial valor e interés a proteger					

Fachada		rejas		cielorrasos	
Ornamentos sobre muro		cercos verdes		escaleras	
Carpinterías		solados exteriores		equipamiento/Mobiliario	
Color		solados interiores		Otros elementos detectados:	
Cubiertas		Artefactos de iluminación			
Acciones prioritarias de conservación sugeridas:					
Fuentes					
Planimétricas:		Fotográficas:		Bibliográficas:	

i) Procedimiento de Protección

- Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborado por la Secretaría, y aprobado por el Presidente Municipal. El P.E deberá remitir la catalogación al P.L para su intervención.
- Independientemente de la inclusión en el referido catálogo, cualquier propietario de un bien, puede requerir la celebración de un Convenio Urbanístico, de acuerdo a las características detalladas en El título correspondiente a Convenio Urbanístico.
- Todo emprendimiento en un bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en el cap. correspondiente. El responsable de dicho emprendimiento podrá aspirar a los incentivos especificados en el punto correspondiente.

J) CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y el dictado de normas APH particulares para la

parcela, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el fin de salvaguardar dicho patrimonio.

El convenio será elaborado por la Secretaría y suscripto entre el propietario y el Presidente Municipal y elevado al P.L., para su aprobación o rechazo.

La Secretaría deberá:

1. Reconocer el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (Junta Planificadora).

2. Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada.

3. Gestionar el Convenio Urbanístico que incluirá:

1. La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.

2. el condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El convenio Urbanístico y las Normas Particulares tendrán plena vigencia a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

La Secretaría llevará un Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, en el que se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado. Las constancias serán públicas. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

K) Procedimiento para la revisión

El catálogo está sujeto a modificación de acuerdo a lo establecido en el cap. De "procedimiento de modificaciones del código" y a las siguientes normas:

- a) Con una periodicidad no inferior a un (1) año, la Secretaría considerará la inclusión de bienes no catalogados o re catalogación de aquellos a los que les corresponda un nivel de protección superior.

- b) Con una periodicidad no inferior a cinco (5) años, se podrán considerar desafectaciones de bienes o la ubicación de los ya catalogados de nivel más bajo.

- c) Ambas actuaciones serán remitidas en proyectos para su aprobación al P.E.
- d) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios, ni a sus grados de protección, fuera de los previstos en a) y b) sin haber cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del Catálogo.
- e) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en 11.7.3.1, sin cuyo requisito carecerá de aplicabilidad.

L) Incentivos

Se promoverán los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante las siguientes Herramientas:

- a) Gestión de financiamiento externo para la recuperación de edificios Catalogados.
- b) Otorgamiento de premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios comprendidos en Zona APH.
- c) Desgravaciones impositivas para titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por ciento (100%) de las tasas de alumbrado, barrido y conservación de la vía pública y servicios sanitarios.

Dichos porcentuales de reducción y plazos de vigencia serán determinados de acuerdo a los siguientes criterios:

- Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será proporción a desgravar.
 - Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de intervención, mayor será la proporción a desgravar.
 - Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
 - La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
- d) Desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor

patrimonial y que se ajusten al conjunto de recomendaciones elaboradas para cada caso particular.

e) Asesoramiento a los interesados para llevar a cabo las obras.

f) Otorgar donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, con afectación directa al mantenimiento y reconstrucción, a los propietarios de los bienes incluidos en el Catálogo Patrimonial.

g) Para obras de rehabilitación, reciclaje, ampliación, podrán admitirse incrementos de F.O.S y F.O.T. Serán de aplicación en el capítulo referido a Normas Generales y los indicadores máximos establecidos en las correspondientes zonificaciones.

h) Toda otra forma de promoción y fomento que atienda las particulares situaciones planteadas por los interesados.

M) Fondo para la preservación patrimonial

Será destinado al financiamiento de acciones previstas en el presente capítulo.

Estará integrado por:

- Los ingresos provenientes de lo recaudado en concepto de las sanciones contempladas en la presente.
- Las partidas que se creen para este destino.
- Ingresos provenientes de donaciones y aportes públicos y privados.

4.3.2. TRILOGÍA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS: NODO MULTIPROPÓSITO, RELOCALIZACIÓN DE ESTACIÓN TERMINAL Y REVITALIZACIÓN DEL ENTORNO DEL PREDIO DEL HOSPITAL

Objetivo:

Impulsar la calificación de equipamientos urbanos y comunitarios existentes y creación de nuevos equipamientos acordes al nuevo Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Ambiental de la ciudad de Colon.

Asimismo, promover la diversificación de equipamientos en sus modalidades edilicias (cubiertas, semi-cubiertas y descubiertas o abiertas), de gestión (pública, privada), y de emplazamiento (en área urbana central, en área urbana interior, en área suburbana).

Justificación:

Este tipo de proyectos pretende equilibrar la red de equipamientos, atendiendo a las demandas insatisfechas de la población local y de los turistas, a partir de la mejora o revitalización del stock existente y la creación de nuevas unidades en áreas deficitarias o en aquellas que en caso de densificación edilicia y poblacional no tengan previsto este tipo de equipamiento.

Se consideran estratégicos los tres proyectos seleccionados en la medida en que responden a la necesidad de priorizar acciones de densificación del área central y consolidación del actual borde, promoviendo en el caso puntual de Nodo Multipropósito, la construcción de grandes equipamientos urbanos que ofician de freno a la presión inmobiliaria y control a esa expansión.

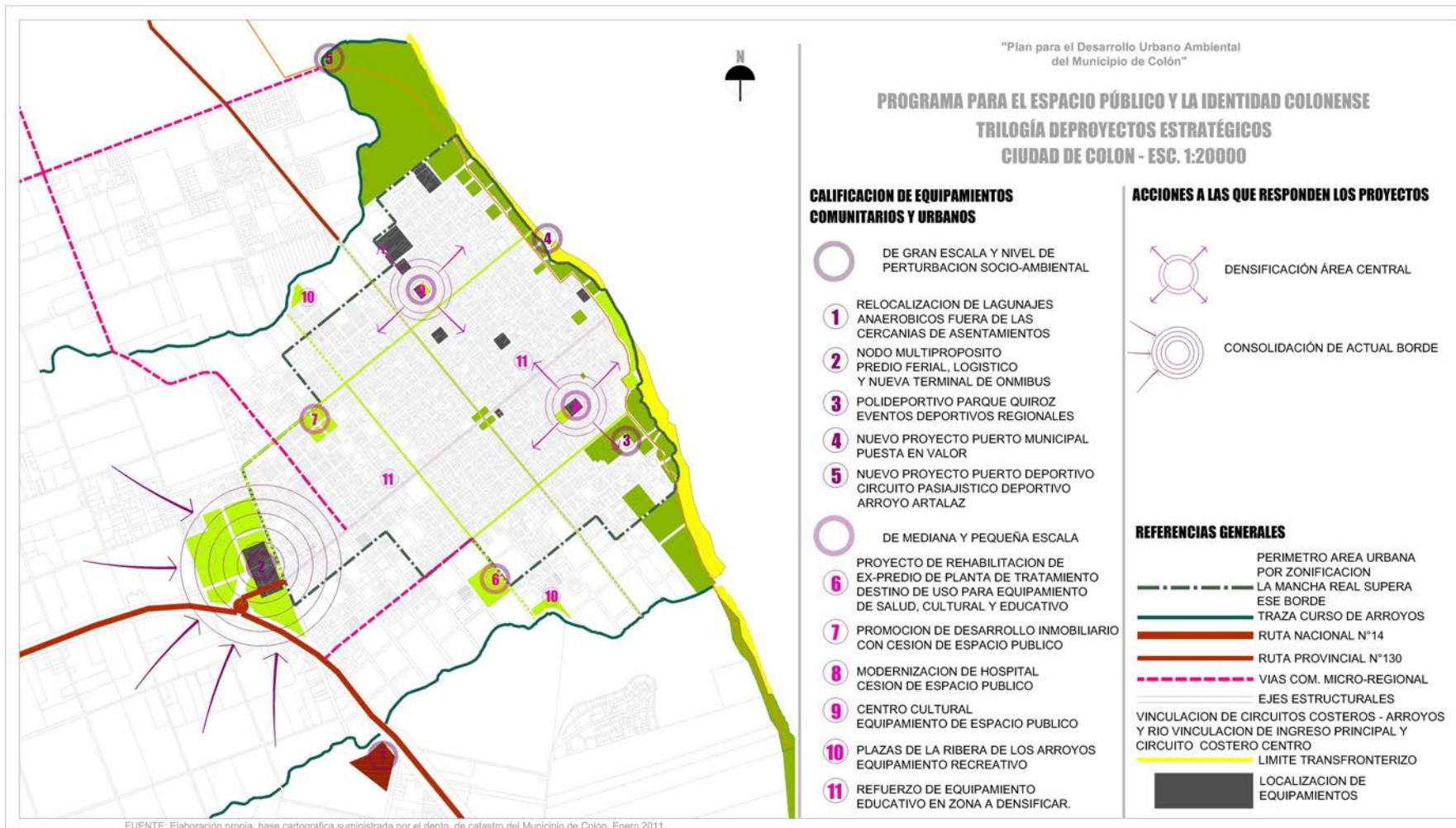
Se propone la impulsión de los mismos a través de concursos de diferentes escalas, mecanismo que puede luego reproducirse en muchos de los restantes proyectos propuestos.

La importancia de los concursos se basa en la diversidad de ideas y la posibilidad que pueda llegar a haber aportes de profesionales de diferentes puntos del país, con miradas diferentes que puedan tener de la ciudad.

La idea es enriquecer la imagen urbana a partir de estas propuestas, definiendo un horizonte de desarrollo en concordancia con el Plan, para la construcción de determinadas piezas de la ciudad que conformarán los equipamientos de gran escala y de mayor nivel de perturbación socio-ambiental.

El gobierno local aportará las tierras, los predios y los indicadores urbanísticos que serán el marco en el cual los tres proyectos se inscribirán.

Se propone para la materialización de los concursos el trabajo en complementariedad con el Observatorio Urbano Ambiental que incorporará y coordinará la participación social y ciudadana, con el respaldo de la administración local. El mismo propondrá todos los marcos participativos que se requieran para llegar al consenso y determinar los cambios o no de estos proyectos estratégicos.



Detalle Proyecto para el Nodo Multipropósito:

El objetivo es generar un anteproyecto urbano para intervenir un sitio ubicado en la zona de acceso oeste a la ciudad, para la creación de un Nodo Multipropósito, con propuestas de usos, de tratamiento del espacio público y de la red vial del entorno inmediato.

El mismo deberá articular las actividades productivas, artesanales y tradicionales de la región funcionando como método de difusión de los valores culturales locales y de producción típica y actividad artesanal.

Contará con:

- Un predio logístico que reducirá el ingreso de camiones a la planta urbana permitiendo la ruptura de cargas pesadas y su conversión a cargas de menor escala.
- Un Predio Perial / Centro de Convenciones que potenciará a la ciudad como foco regional de eventos. Un área flexible para la implementación de ferias y mercados de intercambio de mercaderías típicas de la zona como cierre de cadenas de producción locales.
- La relocalización de la terminal de ómnibus en proximidad de este nodo, liberando así un predio dentro de la ciudad sujeto a re funcionalización. De esta manera se ve perturbado el entorno urbano de la localización actual en los picos de actividad turística estacionales. Dada la convergencia de usos y la necesidad de convertir a este punto en un área de reducción de transporte de cargas, es fundamental tener en cuenta la reestructuración vial y la jerarquización de las nuevas vías de circulación como estructurantes de todo el proyecto.

Programación de acciones prioritarias:

- 1) Determinar cuales serán los lotes destinados al uso exclusivo para el emplazamiento y construcción del Nodo, a través de una Ordenanza de “Adjudicación de Tierras” a la municipalidad de Colón.

2) Trabajar en concordancia con el Observatorio Urbanos Ambiental para fortalecer la participación social y ciudadana en la elaboración del programa de necesidades.

3) Redactar las bases del concurso en donde se detallarán y ampliarán los puntos que más adelante se proponen, trabajo que estará a cargo del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de Colón y auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (F.A.D.E.A.)⁸.

Desde este informe se sugieren puntos a tener en cuenta para el concurso de anteproyecto:

- Determinar el Carácter del concurso, para el cual se propone un llamado a “Concurso de Anteproyectos”⁹ de carácter nacional, a una sola prueba y abierto.

- Determinar las Consideraciones del programa del concurso de anteproyecto, en donde se vuelquen los resultados del trabajo del Observatorio Urbano Ambiental, decodificado por el Colegio de Arquitectos de la ciudad:

- a) Funciones del Nodo multipropósito
- b) Programa de Necesidades
- c) Resumen de superficies a considerar
- d) Espacios Exteriores Público
- e) Red vial (fundamental en este proyecto)

Estos puntos estarán incluidos en la elaboración final del Reglamento del concurso, para lo que se propone un índice a desarrollar en los tres proyectos.

Recursos y actores:

89

⁸ La Federación Argentina de Entidades de Arquitectos propiciará y estimulará la generación de concursos públicos, sean estos de anteproyectos, ideas, monografías, etc., como mecanismo que garantice la igualdad de oportunidades para todos los arquitectos, mediante una honesta, objetiva e imparcial confrontación de calidades, jerarquice los temas a desarrollar y asegure un fallo justo, brindando al comitente un mejor producto como resultado de la libre competencia.

⁹ Con respecto al mayor o menor grado de profundidad de los estudios F.A.D.E.A. establece que en los concursos de De Anteproyectos, los participantes deben presentar el conjunto de planos de plantas, cortes, vistas y demás elementos gráficos necesarios para dar la expresión general de la obra propuesta y todo otro elemento accesorio concurrente al mismo fin.

Estos concursos podrán ser a una o dos pruebas. Este será a una prueba.

El instrumento que aquí se propone es del llamado a concurso, que debe elaborarse en articulación con el Observatorio Urbano Ambiental que vincule esta iniciativa del sector público con aquellos actores sociales que se consideren de relevancia en el proyecto. Una vez materializado el proyecto el Observatorio funcionará como organismo de Monitoreo y Control.

El Reglamento de Concursos de F.A.D.E.A. es el elemento capaz de coordinar todos los aspectos que la mecánica de llamado a concurso ofrece para resolver temas desde la mínima escala local hasta la internacional.

De acuerdo a lo establecido en este Reglamento El Concurso puede ser organizado por el Colegio de Arquitectos de Colón y auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, patrocinado por La provincia y promovido¹⁰ por el Ministerio de Planeamiento, Infraestructura y Servicios de Entre Ríos.

90

¹⁰En el Art. 7 del Reglamento de Concursos FADEA.- El Promotor se hará cargo del pago de los honorarios, gastos de traslado y estadía de los asesores y jurados, de los gastos de organización o patrocinio, los premios que se otorguen y, en los casos que sea necesario, relevamientos, mensuras, fotografías, dibujos y estudios técnicos para la preparación de las Bases. Todos estos valores serán establecidos según el estudio particularizado de cada concurso, estando, por lo general, vinculados al valor de la obra. En todos los casos los importes serán justos y compensatorios y serán estimados por la Asesoría, convenidos por el Promotor y aprobados por la Entidad organizadora o patrocinadora.



Detalle Proyecto para la modernización del Hospital:

El proyecto para la modernización del hospital, se basa en la idea de un partido de un edificio moderno, tecnológico, funcional, más compacto con mayor desarrollo en altura logrando de esta manera liberar terreno el cual quedará disponible para espacio público.

Actualmente el edificio ocupa dos manzanas estructurado en una serie de pabellones aislados y poco funcionales según las practicas de la medicina moderna, con grandes espacios circundantes degradados, pero de gran valor por su arquitectura, ya que representan la tipología sanitaria predominante del siglo XIX.

Surge del diagnóstico la necesidad de incrementar la cobertura sanitaria en temporada alta turística, por lo que el nuevo proyecto estará destinado a subsanar esta falencia. De esta manera se busca un edificio más eficiente, con las tecnologías necesarias y adaptado a las nuevas demandas.

Se entiende la gran dificultad entre los aspectos de una arquitectura sistémica-hospitalaria contemporánea y la vieja infraestructura existente, pero que puede presentar situaciones interesantes en cuanto a sus condiciones paisajísticas y ambientales, pero de difícil articulación y con grandes dificultades a la hora de transformar estas instalaciones en un hospital actual y con un crecimiento en metros cuadrados considerable. Se valorará una arquitectura propositiva que se relacione de modo eficiente y creativo con la existente.

Programación de acciones prioritarias:

A diferencia del proyecto antes desarrollado, ya se cuenta con el terreno disponible por lo cual las principales acciones están destinadas a:

1) Trabajar en concordancia con el Observatorio Urbanos Ambiental para fortalecer la participación social y ciudadana en la elaboración del programa de necesidades.

2) Realizar el Reglamento y Bases del Concurso.

- Determinar el Carácter del concurso, para el cual se propone un llamado a "Concurso de Anteproyectos"¹¹ de carácter Provincial, a una sola prueba y abierto.

92_____

¹¹ Con respecto al mayor o menor grado de profundidad de los estudios F.A.D.E.A. establece que en los concursos de De Anteproyectos, los participantes deben presentar el conjunto de planos de plantas, cortes, vistas y demás elementos gráficos necesarios para dar la expresión general de la obra propuesta y todo otro elemento accesorio concurrente al mismo fin.

- Determinar las Consideraciones del programa del concurso de anteproyecto:

- a) Funciones del edificio
- b) Programa de Necesidades
- c) Resumen de superficies a considerar
- d) Espacios Exteriores Público

Este programa debe elaborarse en articulación con el Observatorio Urbano Ambiental y de su interacción con los actores sociales involucrado en el proyecto. Como en el proyecto anterior Una vez materializado, el Observatorio funcionara como organismo de Monitoreo y Control.

Estos puntos estarán incluidos y ampliados en la elaboración final del Reglamento del concurso.

Recursos y actores:

Se plantea un Concurso de Anteproyecto, organizado por el Colegio de Arquitectos de Colón y auspiciado por la Federación Argentina de Entidades e Arquitectos, patrocinado por el Municipio y promovido por El Ministerio de Planeamiento, Infraestructura y Servicios de Entre Ríos.

De esta manera el gobierno provincial se hará cargo del pago de los honorarios, gastos de traslado y estadía de los asesores y jurados, de los gastos de organización o patrocinio, los premios que se otorguen y, en los casos que sea necesario, relevamientos, mensuras, fotografías, dibujos y estudios técnicos para la preparación de las Bases.

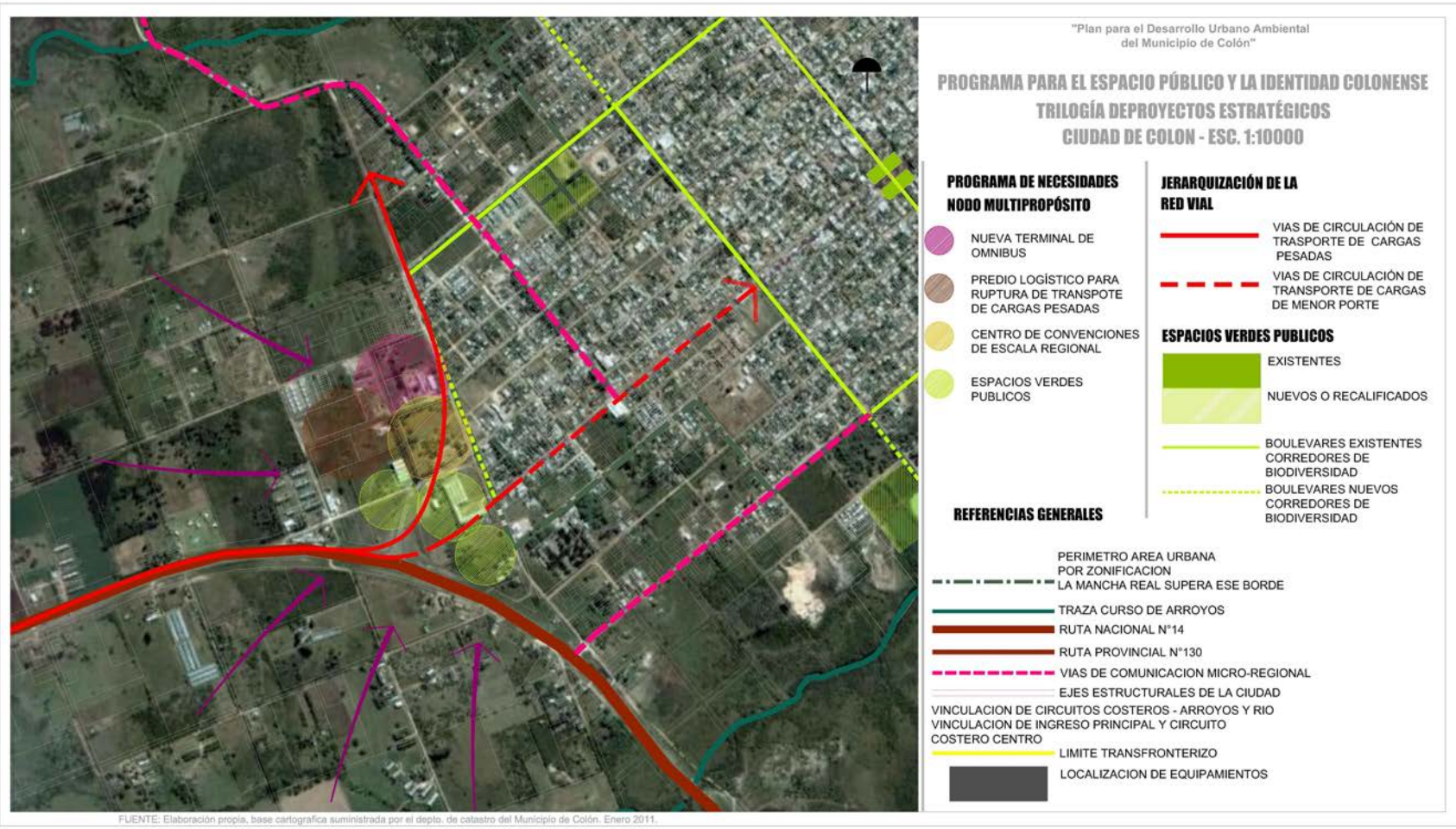
En cuanto a la escala del concurso se propone una escala Provincial, pudiendo participar todos los arquitectos con domicilio real y asociados o matriculados en las Entidades que tengan jurisdicción sobre la provincia de Entre Ríos.

Con respecto al mayor o menor grado de profundidad de los estudios a realizar, este concurso será de Anteproyectos, debiendo los participantes presentar el conjunto de planos de plantas, cortes, vistas y demás elementos gráficos necesarios para dar la

Estos concursos podrán ser a una o dos pruebas. Este será a una prueba.

expresión general de la obra propuesta y todo otro elemento accesorio concurrente al mismo fin.

Se trabajará en articulación con el Observatorio Urbano Ambiental que vincule esta iniciativa del sector público con aquellos actores sociales que se consideren de relevancia en el proyecto. De igual manera funcionara como organismo de Monitoreo y Control.





FUENTE: Elaboración propia, base cartográfica suministrada por el depto. de catastro del Municipio de Colón. Enero 2011.

"Plan para el Desarrollo Urbano Ambiental
del Municipio de Colón"

PROGRAMA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y LA IDENTIDAD COLONENSE
TRILOGÍA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS
CIUDAD DE COLÓN - ESC. 1:2000


DESTINADOS PARA EL NUEVO HOSPITAL


- ① PABELLONES
- ② PABELLONES
- ③ CANCHA DE FUTBOL

ÁREA DE INTERVENCIÓN


 LOTES DESTINADOS AL NUEVO HOSPITAL


ESTRUCTURA VIAL


 VIAS DE CIRCULACIÓN EXISTENTES

 VIAS DE CIRCULACIÓN CERRADA AL TRÁNSITO VEHICULAR

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

 EXISTENTES

 NUEVOS

 BOULEVARES EXISTENTES
CORREDORES DE BIODIVERSIDAD

Detalle Proyecto para la creación de un predio para el intercambio cultural.

Se plantea la creación de un Centro Cultural en el predio que quedará vacante luego de traslado de la actual terminal de ómnibus al Nodo Multipropósito. De esta manera se refuncionalizará el predio, convirtiéndolo en un centro especializado en la promoción e intercambio de la cultura local y regional, y constituyéndose en un nuevo atractivo, diversificando la oferta turística que tenderá a bajar la estacionalidad .

Programación de acciones prioritarias:

- 1) Trasladar la actual terminal de Ómnibus al predio destinado al Nodo Multipropósito.
 - 2) Incorporar este concurso al cronograma del Observatorio por tratarse de un proyecto de carácter estratégico para la ciudad.
 - 3) Realizar El Reglamento y Bases del Concurso, trabajo que debe llevar a cabo el Colegio de Arquitectos de Colón, previo trabajo en conjunto con el observatorio Urbano ambiental nexa entre esta entidad y los actores sociales involucrados.
- Determinar el Carácter del concurso, para el cual se propone un llamado a “Concurso de Proyecto”¹² de carácter Local.
 - Determinar las Consideraciones del programa del concurso de anteproyecto:
 - a) Funciones del edificio
 - b) Programa de Necesidades
 - c) Resumen de superficies a considerar
 - d) Espacios Exteriores Público

Estos puntos estarán incluidos y ampliados en la elaboración final del Reglamento del concurso.

¹² Con respecto al mayor o menor grado de profundidad de los estudios F.A.D.E.A establece como concurso De Proyectos: cuando los participantes deben presentar los planos generales de plantas, elevaciones y cortes, los de construcción y detalles, los de instalaciones y estructuras, el Pliego de Condiciones y el Presupuesto, todo lo que en conjunto permita la licitación y la ejecución de las obras y sus correspondientes Memorias Técnicas.

Recursos y actores:

El certamen, organizado por el Colegio de Arquitectos de Colón y auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, patrocinado por el Municipio y promovido por la Secretaría Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Colón.

De esta manera el gobierno municipal se hará cargo del pago de los honorarios, gastos de traslado y estadía de los asesores y jurados, de los gastos de organización o patrocinio, los premios que se otorguen y, en los casos que sea necesario, relevamientos, mensuras, fotografías, dibujos y estudios técnicos para la preparación de las Bases.

Se propone para este concurso un escala Local, teniendo como máxima jurisdicción el territorio municipal.

En cuanto al grado de profundidad de los estudios a realizar, es apropiado hablar de "Concurso de Proyecto", debiendo los participantes presentar los planos generales de plantas, elevaciones y cortes, los de construcción y detalles, los de instalaciones y estructuras, el Pliego de Condiciones y el Presupuesto, todo lo que en conjunto permita la licitación y la ejecución de las obras y sus correspondientes Memorias Técnicas.

Con este concurso se busca privilegiar a los profesionales locales ya que es un proyecto tendiente a reforzar la identidad colonense y las actividades que surgen del fuerte arraigo de sus habitantes.

Las metodologías de Concursos (carácter , requisitos, alcance, jurado, plazos, etc) serán las que dispongan los organismos y entidades que promuevan los mismos (DEM, Planificación, Colegios, Consejos Profesionales , etc) , y se adecuaran a cada caso específico: Concurso abierto, por invitación, nacional, de ideas, etc.



"Plan para el Desarrollo Urbano Ambiental
del Municipio de Colón"

PROGRAMA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y LA IDENTIDAD COLONENSE
TRILOGÍA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS
CIUDAD DE COLÓN - ESC. 1:2000


**CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LOS PREDIOS
DESTINADOS PARA EL PREDIO DE INTERCAMBIO CULTURAL**

1 TERMINAL DE OMNIBUS

ÁREA DE INTERVENCIÓN

 LOTES DESTINADOS AL NUEVO PREDIO
DE INTERCAMBIO CULTURAL

ESTRUCTURA VIAL

 VIAS DE CIRCULACIÓN EXISTENTES

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS


 BOULEVARES EXISTENTES
CORREDORES DE BIODIVERSIDAD
 BOULEVARES NUEVOS
CORREDORES DE BIODIVERSIDAD



Image © 2011 DigitalGlobe

FUENTE: Elaboración propia, base cartográfica suministrada por el depto. de catastro del Municipio de Colón. Enero 2011.

4.4. PROGRAMA PARA EL FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y LA GESTIÓN URBANO AMBIENTAL

De los instrumentos de planificación y gestión previstos en este Programa, detallaremos a continuación los que siguen.

4.4.1. BASES PARA LA CREACIÓN DE ESTRUCTURA DE PLANEAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Objetivo:

Crear una Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano Ambiental (SPyDUA).

Justificación:

Actualmente no existe en el organigrama burocrático del Municipio un área u oficina específica dedicada a la Planificación Urbana. Sí existen algunas áreas que de manera desarticulada y sectorial gestionan temas inherentes a la Planificación del desarrollo urbano ambiental; por un lado las de medio ambiente, por otro las de obras públicas, etc.

La creación de la SPyDUA con rango de Secretaría, posibilitará una gestión más racional, integral y eficiente del territorio Municipal, tanto dentro de la planta urbana como en su entorno suburbano y rural. Tanto por parte del Poder Ejecutivo local como en su articulación con los lineamientos legales y acciones de contralor a cargo del Poder Legislativo local.

Detalle:

La re-estructura del área se realizará en el marco del Programa de fortalecimiento institucional y racionalización de recursos humanos de Planificación Urbano Regional.

Orientativamente, el organigrama funcional de la SPyDUA incluirá las siguientes dependencias y áreas:

- Sub-secretaría de Planeamiento Urbano (Dirección General de Planeamiento Urbano, Dirección de Proyectos Urbanos, Dirección de Obras Particulares, Dirección de Catastro y Banco de Tierras, Dirección de Sistemas de Información Territorial).
- Sub-secretaría de Medio Ambiente (Dirección de ordenamiento ambiental, programas y proyectos, Dirección de trámites e inspecciones ambientales, Dirección de recursos naturales y áreas protegidas).
- Sub-secretaría de Infraestructura y Obras Públicas (Dirección General de Obras Públicas, Dirección de Infraestructura y Servicios Públicos, Dirección de Espacio Público, Dirección de Políticas Habitacionales, Dirección de vialidad).

Programación de acciones prioritarias:

- Diseño de estructura funcional (sub-secretarías, direcciones generales, direcciones) y sus dependencias.
- Redacción de alcances, misiones, funciones y procedimientos administrativos y de auditoría de la sub-secretaría y sus dependencias.
- Estimación de recursos necesarios para el funcionamiento del área y sus dependencias.
- Redacción y aprobación de propuesta de Ordenanza que incluya los contenidos anteriores para su tratamiento en el Concejo Deliberante.
- De aprobarse la Ordenanza (con las modificaciones que fueran necesarias), prever la partida presupuestaria correspondiente para el funcionamiento del área, sus recursos físicos, humanos, instrumentales, etc.
- Reordenamiento de las áreas pre-existentes en el nuevo marco funcional y organización de las nuevas áreas.
- Convocatoria, evaluación y selección del personal técnico y administrativo para la puesta en funcionamiento de cada dependencia.

Recursos y actores:

Recursos humanos: para la redacción de la propuesta la jefatura de gabinete del Intendente y otras áreas como la de hacienda y las específicamente involucradas en la reorganización tales como las de obras públicas o medio ambiente; en el Concejo Deliberante, las comisiones que tratan los temas inherentes al área que se va a re-estructurar en el poder ejecutivo local; en ambos casos, con asesoramiento de los equipos técnicos y con participación de los funcionarios involucrados.

Los recursos económicos serán los propios que solventan las actividades cotidianas de las áreas que participarán de la formulación y la aprobación legislativa de la propuesta de re-estructuración para la creación de la SPyDUA.

Para el funcionamiento de la nueva Secretaría se preverán los recursos en el presupuesto anual (salarios de funcionarios, personal técnico y administrativo), con la salvedad de que parte del mismo presupuesto ya existe asignado actualmente en algunas de las áreas que ya están actualmente funcionando, aunque con otro rango, como por ejemplo las oficinas de obras públicas, privadas o la de medio ambiente.

Las distintas dependencias de la SPyDUA funcionarán de manera unificada en un mismo inmueble. Las oficinas necesarias para el desarrollo de las actividades y la atención a los ciudadanos, serán asignadas en el marco del Programa de Racionalización de los Recursos Físicos de la Administración Municipal.

4.4.2. DISEÑO DE BANCO DE TIERRAS DEL MUNICIPIO

Objetivo:

Crear un banco de tierras del Municipio, con el fin de racionalizar el stock de inmuebles vacantes tanto de dominio público como de dominio privado en función de las demandas comunitarias y de desarrollo como para dar soporte físico a proyectos estratégicos.

Justificación:

El suelo urbano es un recurso estratégico como soporte territorial de las actividades humanas, para orientar las líneas de gestión urbana y las diversas políticas sectoriales del Municipio.

El Municipio presenta situaciones deficitarias respecto de la cobertura de equipamientos comunitarios, plazas barriales u otro tipo de espacios estratégicos. Y también cuenta con varios inmuebles de diversas características (por su localización, tipo de dominio y estado de ocupación, y otros factores), que bien administrados, podrían dar respuesta parcial o total a las demandas insatisfechas actuales y futuras.

Por el momento, el Municipio no cuenta con políticas significativas ni explícitas respecto del manejo de sus tierras; no hay bancos de tierras públicas, ni líneas de planificación de la asignación de su destino urbanístico con una visión estratégica integral.

Lo que sí hay es una previsión tributaria progresiva de acuerdo a la localización de los inmuebles en el ejido urbano, según el siguiente criterio: Zona A coincidente con los corredores y zonas comerciales (recargo 100%), Zona B zonas de mayor valor del suelo dentro del cuadrante de los boulevares (recargo 150%), Zona C resto dentro de boulevares (recargo 100%), Zona C resto de planta urbana (no tiene recargo).

Se aclara que operativamente se hace referencia al término “tierra”, o “suelo”, pero que el término más apropiado es de “inmueble”, ya que refiere tanto a predio o lotes o suelo construido como al no construido o edificado.

Es importante señalar que el Municipio cuenta con una base de datos en el catastro local, que da cuenta de la existencia de tierras vacantes, que arroja los siguientes resultados:

En cuanto a “Lotes baldíos urbanos según dominio / tenencia y rango” y 3 “Lotes por rango según dominio”:

- La mayoría de los lotes urbanos vacíos son de propiedad privada, un mínimo porcentaje (4%) corresponde a lotes del Municipio y en la misma relación están los terrenos en otras situaciones dominiales (posesiones).
- Dentro del dominio privado, la gran mayoría (un 93 %) de los lotes tiene una superficie menor a 1722 m² (¼ manzana) es decir que se trata de lotes medianos. Similar situación se observa en lotes del rango siguiente.
- Dentro del dominio municipal, también prevalecen los lotes con una superficie menor a 1722 m², pero no es tan significativa como en caso anterior. Los lotes de casi 7000 m² (manzana tipo: 83m. x 83m.) componen el segundo estrato seguidos por lotes menores.
- Sólo hay 6 lotes de dominio provincial. Todos ellos de superficie menor a 1722 m².
- En otras situaciones dominiales (asociaciones/ posesión) la mayoría corresponde a lotes de menos de 1722 m².
- En síntesis, la oferta de terrenos baldíos posiciona de muy buena manera a los agentes particulares ya que son ellos los dueños de la mayoría de los lotes en esta situación. Sin embargo, el municipio tiene buena competencia en el rango 3445 a 6889 m², ya que los porcentajes son casi iguales al dominio particular.

En relación a la superficie de los lotes (Cuadros 2 “Lotes baldíos urbanos según dominio/tenencia y rangos. Superficie en m² y porcentaje” y 4 “Superficie en m² por rango y dominio. Total y porcentaje”):

- La mayor cantidad de m² disponibles/vacantes corresponde al sector privado.
- Dentro del ámbito privado, un poco más de la mitad se concentra en lotes de 1722 m², un cuarto en lotes que oscilan entre 1723 y 3444 m², y alrededor de un 20% está disponible en terrenos grandes.
- Si bien la superficie total de los terrenos que son propiedad del municipio no es tan considerable, los terrenos que ésta posee en su gran mayoría son de grandes dimensiones. Más de la mitad de los lotes que posee tienen dimensiones de más de 6889 m². Un cuarto se concentra en lotes de 3445 a 6889 m² y el resto se distribuye de manera pareja entre los restantes rangos.

- Los terrenos de otras situaciones dominiales son mayoritariamente de dimensiones medianas (hasta 1722 m²) y le siguen en importancia los terrenos de superficies amplias con 35% del total.
- Resumiendo, se destaca la amplia cantidad de m² que posee el sector privado por sobre las demás formas de tenencia. Sin embargo, las superficies de los lotes son de mediana a baja. En cambio, el Municipio si bien posee menor superficie relativa, las dimensiones de los pocos lotes que posee son de los mayores rangos.

En cuanto a la distribución territorial de los inmuebles vacantes:

- Los lotes baldíos municipales de mayor tamaño (o aquellos casos en que en conjunto conformarían una unidad de una o más manzanas de tamaño) se ubican en zonas próximas a las piletas de decantación, o en el cuadrante noroeste del interior del ejido urbano. También hay algunos por fuera del ejido urbano, en proximidades del acceso norte hacia San José.
- En proximidad a la costanera, hay algunos lotes baldíos municipales de tamaño medio y pequeños (media manzana o menores) en la franja norte del ejido urbano. Otros pocos se ubican en proximidad al Parque Quirós. También hay varios de pequeño tamaño dispersos en la planta urbana, al oeste del eje vial Güemes-Perón.
- Algunos pequeños lotes baldíos provinciales, se localizan de manera dispersa en la zona oeste del ejido urbano.

Los inmuebles municipales no baldíos, es decir ocupados con otros usos y edificios correspondientes a plazas, parques, escuelas, hospital, etc., se ubican con tamaños diversos y de manera dispersa en todo el ejido urbano. En el borde periurbano se visualizan algunos de gran tamaño, especialmente hacia el oeste de la calle Pereyra.

Programación de acciones prioritarias:

- Crear un “Sub-Programa de Identificación y Gestión de Inmuebles de dominio público del Municipio de Colón” y un “Sub-Programa de Identificación y Gestión de inmuebles de dominio público de otros actores y dominio privado”.
- El marco institucional que dará sede a estos sub-programas será la SPyDUA, a través de una de sus dependencias, que puede ser la Sub-secretaría de Planificación o a través de la Dirección de Catastro.
- Redactar los objetivos, misiones y funciones y requerimiento de recursos para la puesta en marcha y funcionamiento de los sub-programas. Esto luego debe ser tratado y aprobado en el Concejo Deliberante bajo la forma de Ordenanza. Entre algunos de los objetivos de los sub-programas citamos: la administración y valorización de los bienes inmuebles de dominio privado del Municipio –se excluirían los de dominio público del Municipio ya asignados a equipamientos como escuelas y hospitales-; promoción de políticas compensatorias y de equidad socio-territorial; creación de banco de proyectos de la comunidad promoviendo operaciones mixtas entre el sector público y el privado (de desarrollo inmobiliario, industrial, comercial, servicios públicos, etc.); reconversión de áreas con obsolescencia funcional o degradación ambiental; administración de los inmuebles bajo la forma de fondo fiduciario; incidir en la valorización del suelo urbano y en la dinámica inmobiliaria; intervenir en la movilización de inmuebles ociosos en la planta urbana y orientar la incorporación de inmuebles suburbanos.
- Entre las figuras que pueden incorporarse para la gestión del banco de tierras deben considerarse, entre otros, la transferencia fiduciaria de inmuebles, los fondos de inversión para el desarrollo urbano, la compra y venta de inmuebles, la captación y redistribución de plusvalías por acciones estatales, convenios urbanísticos público-privados y operaciones consorciadas e interligadas.
- Definición de áreas de actuación prioritaria (tanto recortes geográficos como temáticos o sectoriales).
- Construir una base de datos georreferenciada (en sistemas de información geográfica) en la que se carguen todos los registros de inmuebles correspondientes a cada sub-programa (inmuebles de dominio público del Municipio, inmuebles de dominio público de otros actores e inmuebles de dominio

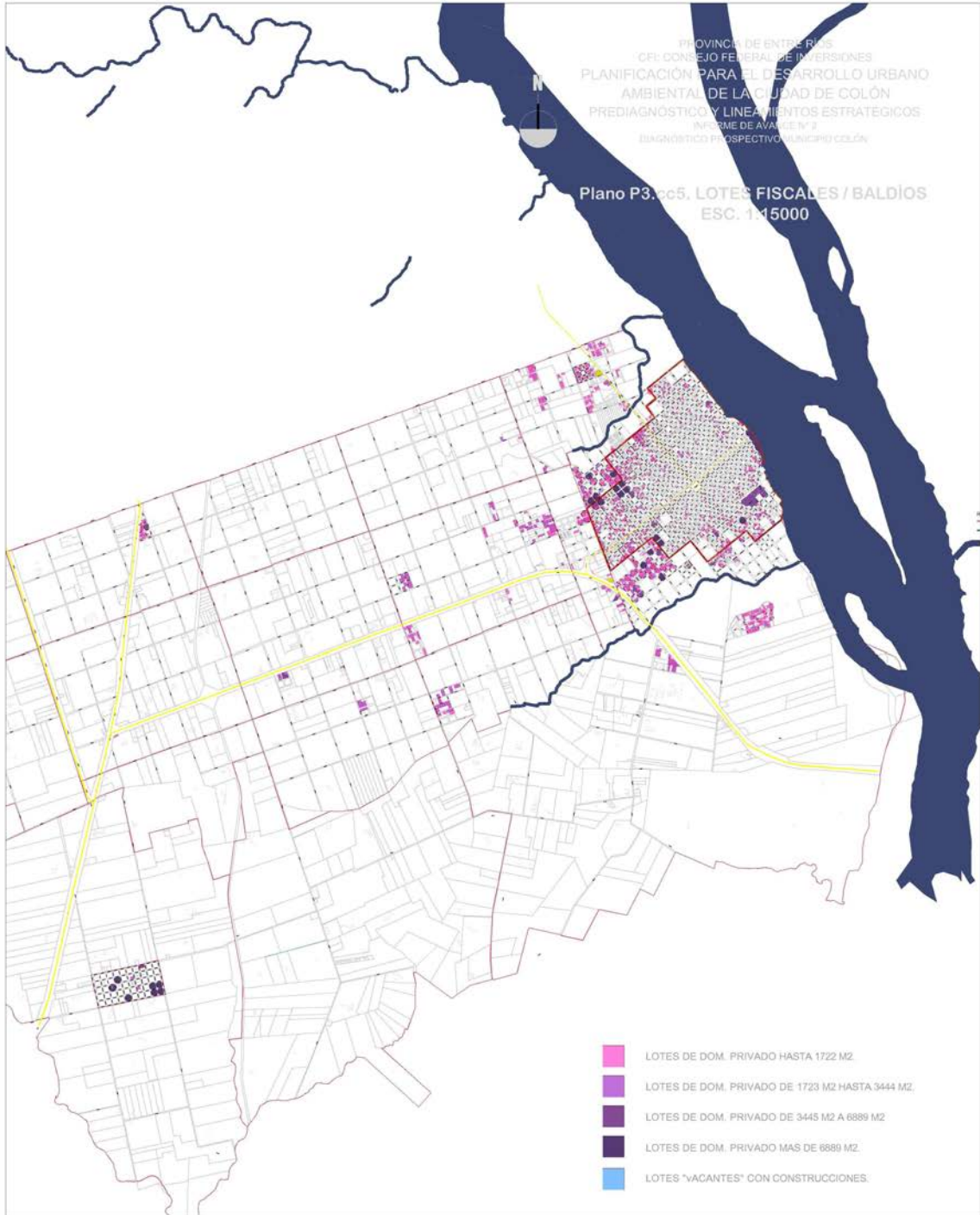
privado. Las principales variables de esta base han de ser: superficie libre, superficie construida, dominio (domicilio, nomenclatura catastral, privado, público del Municipio –a su vez puede ser privado como las escuelas o público como las plazas-, estado de la escritura –si tiene embargos-, estado de ocupación –desocupado u ocupado en diversas formas –alquiler, concesión, intrusión, etc.-, antigüedad y estado de las construcciones, uso y densidad real actual, uso y densidad permitido según normativa urbanística, tasación –según mercado inmobiliario y según valor fiscal, valor indicativo de transferencia, etc.

- Una vez desarrollada la base georreferenciada de inmuebles, se procederá a la asignación de destino urbanístico prioritario (según criterios previamente estipulados) a los mismos.
- Una vez asignado el destino urbanístico prioritario, la gestión del destino concreto de cada inmueble, que se hará de manera gradual y según las estrategias de desarrollo urbano ambiental del Municipio, desencadenará una serie de acciones necesarias: evaluación de capacidad del inmueble, transferencia fiduciaria con intervención de escribanía y registro de la propiedad inmueble, evaluación de proyecto de inversión, gestión de pre-factibilidad y factibilidad desde el punto de vista económico, técnico, ambiental, de ser necesario acciones de saneamiento ambiental, dominial y de ocupación del inmueble, ajuste o actualización de la normativa urbanística, tasación del inmueble, etc.
- Cada inmueble deberá tener una ficha en la que además de los datos precedentemente enunciados, deberá figurar imagen de plano catastral, fotografía aérea y de frente del inmueble, y todo otro dato relevante para agilizar el banco de tierras.

En el marco de esta propuesta de gestión, se han realizado algunos planos orientativos, que aún con un margen de error que deberá corregirse cuando funcione efectivamente el banco de tierras, muestra la predisposición tendencial de inmuebles vacantes en las áreas consideradas en el Plan como de reserva para su futura urbanización, así como las tendencias de localización de inmuebles dentro de la planta urbana y en el área suburbana.

PROVINCIA DE ENTRE RÍOS
CFI: CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO
AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE COLÓN
PREDIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS:
INFORME DE AVANCE N° 2
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO MUNICIPIO COLÓN

Plano P3.cc5. LOTES FISCALES / BALDÍOS
ESC. 1:15000



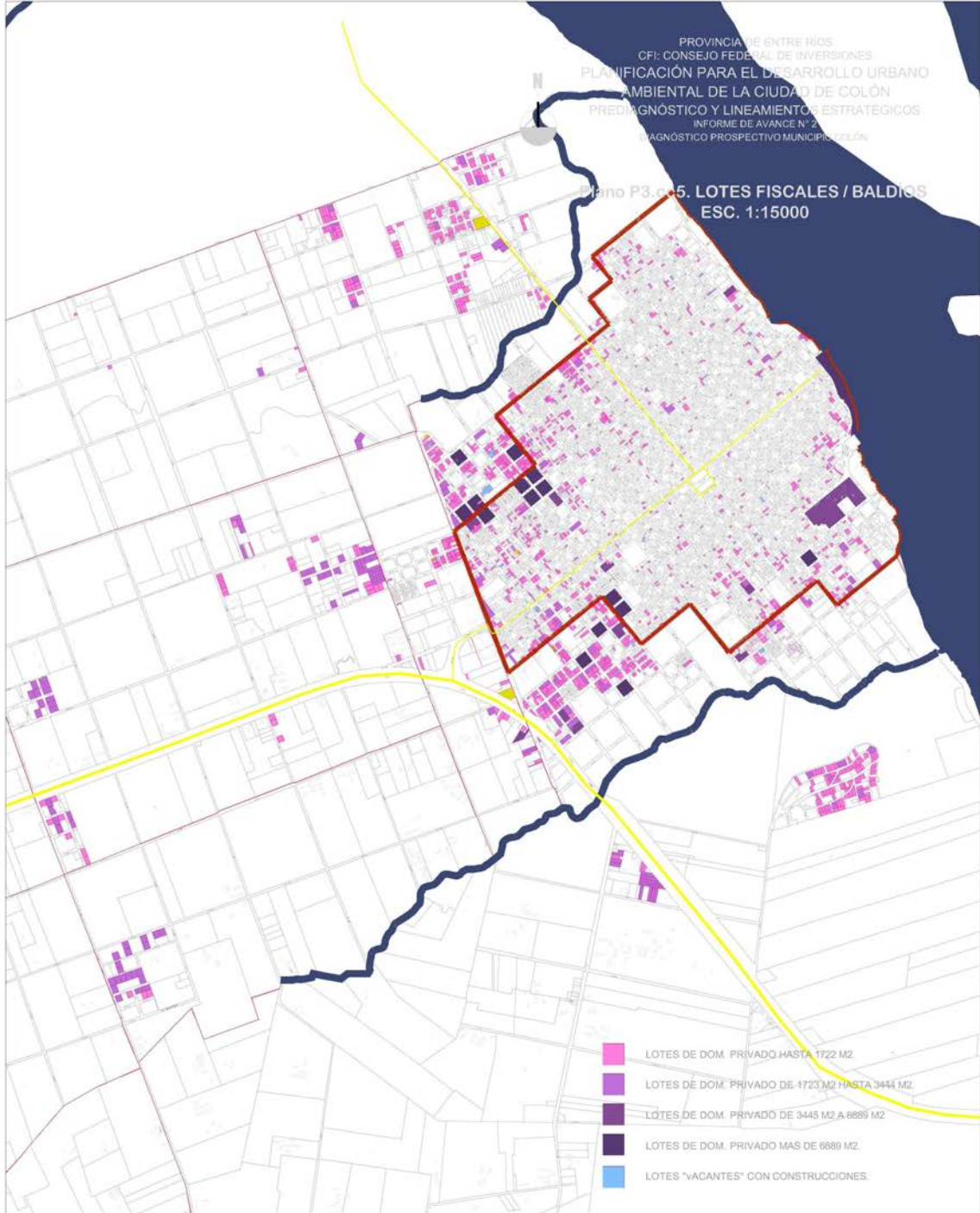
REFERENCIAS

- | | |
|--|--|
|  PERIMETRO AREA URBANA |  CAMINO PPAL INTERNO URBANO DE CONEXIÓN CON RUTA NAC. |
|  TRAZA CURSO DE ARROYOS | |

FUENTE: Elaboración propia, base cartografica suministrada por el Municipio de Colón. Marzo 2011.

PROVINCIA DE ENTRE RÍOS
CFI: CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO
AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE COLÓN
PREDIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS
INFORME DE AVANCE N° 2
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO MUNICIPAL COLÓN

Plano P3.c.c.5. LOTES FISCALES / BALDÍOS
ESC. 1:15000



REFERENCIAS

- PERIMETRO AREA URBANA
- TRAZA CURSO DE ARROYOS
- CAMINO PPAL INTERNO URBANO DE CONEXIÓN CON RUTA NAC.

FUENTE: Elaboración propia, base cartográfica suministrada por el Municipio de Colón. Marzo 2011.

Recursos y actores:

Los recursos económicos para la creación de los sub-programas saldrán del presupuesto asignado a las áreas sede de los sub-programas (SPyDUA y Catastro), tanto con destino a los espacios físicos, el mobiliario, los insumos de oficina, de informática y sistemas (hardware, software), recursos humanos –funcionarios, técnicos y administrativos.

Las oficinas necesarias para el desarrollo de las actividades y la atención a los ciudadanos, serán asignadas en el marco del Programa de Racionalización de los Recursos Físicos de la Administración Municipal.

Asimismo, el Programa de fortalecimiento institucional y racionalización de recursos humanos de Planificación Urbano Regional será un pilar fundamental para la creación y operación de los sub-programas relativos al banco de tierras.

CONCLUSIONES

Queda completada así la primera INSTANCIA (Plan estratégico) del proceso de Planificación para el Desarrollo Urbano Ambiental de la Ciudad de Colón.

Desde el comienzo de la presente asistencia (Nov 2010) a la fecha, se han implementado y puesto en marcha una serie de iniciativas y acciones en consonancia con los lineamientos estratégicos, de las cuales se presenta una breve nómina, y que deberán ser continuadas y sostenidas en el tiempo para alcanzar las metas y los objetivos trazados.

Programas, proyectos y acciones iniciadas recientemente, contempladas y recomendadas por el Plan Estratégico Urbano Ambiental.

- Transporte Público local. Puesta en servicio líneas de autobús en la ciudad ofrecido por la empresa Flecha Bus. (Ciudad amigable y para todos)

- Tratamiento de efluentes domiciliarios para nuevas obras de construcción. Aplicación de nueva Normativa y acción conjunta de las áreas de Medio Ambiente y Obras Particulares articuladamente. (ciudad Sustentable y sostenible)
- Planta de Reciclado de RSU. Puesta en funcionamiento de Planta, creación de nuevos puestos de trabajo e inserción social. Programa ciudadano de separación en Origen, recolección urbana diferenciada y disposición final. Articulación de Áreas de Medio Ambiente y Obras Publicas. (ciudad Sustentable, inclusiva y eficiente)
- Basural a cielo abierto. Estudios preliminares de relocalización y traslado a nuevo predio alejado del casco urbano en localidad “La Escondida” (a 20km.) (ciudad Sustentable y sostenible)
- Complejo Termal: Obras de ampliación y modernización, puesta en valor de área bajo termas . reforestacion 350 árboles nativas. (Ciudad Turística ribereña y sustentable)
- Ruta 26 vinculación Colon – San José. Etapa licitatoria para Obras de refuncionalización, Ensanche de Puente sobre Arroyo Artalaz, Rotonda de acceso a termas. Acceso a San José. (Ciudad equilibrada y eficiente)
- Vivienda Social. Firma de convenio para la construcción de 50 viviendas en Colon; 16 en San José y 18 en Arroyo Barú (Inserción regional- Ciudad inclusiva)
- Equipamiento Urbano: Programa de Iluminación espacio publico, Luminarias, señalética en plazas , paseos y puntos de interes. – Nuevos puntos de información Turística en acceso a ciudad (ciudad amigable y para todos)



Planificación y Gestión Estratégica

Arq. Javier Tocino Medina – Coordinación General