



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS INGENIERIA  
Y AGRIMENSURA**

**ESCUELA DE AGRIMENSURA**

**TRABAJO FINAL**

**ANALISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO  
CREACION DE UN MUNICIPIO EN LA  
PROVINCIA DE ENTRE RIOS**

**Alumno: Carlos Humberto Benítez- Legajo B- 2632/8  
Director: Agrim. Benito M. Vicioso**

**Año 2002**

# ESCUELA DE AGRIMENSURA

## TRABAJO FINAL

Alumno

Carlos Humberto Benítez- Legajo B- 2632/8

Director

Agrim. Benito M. Vicioso



### *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO  
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS INGENIERIA  
Y AGRIMENSURA

Año 2002





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



---

***INDICE***.....*Páginas 1 a 5*

***CAPITULO I - Introducción***

**I-1. Prólogo**.....7

**I-2. Introducción** .....8

***CAPITULO II – Objetivos del Trabajo***

**II-1. Objetivos del trabajo**.....10

**II-2. Marco teórico**.....11

Cita Anexo Externo 1.....11

***CAPITULO III – Ubicación Territorial. Breve Reseña Histórica***

**III-1. Ubicación territorial y breve reseña histórica** .....14

**III-1-1. Datos de la provincia de Entre Ríos**.....14

**III-1-2. Concordia. Breve reseña histórica**.....15

Mapa antigua cartografía de los F.F.C.C. de Entre Ríos.....17

**III-1-3. Villa Zorraquín. Ubicación territorial. Referencia histórica** .....18

Cita Anexo Externo 2.....19

***CAPITULO IV – Normativa Vigente***

**IV-1. Análisis de la situación y planteo de la problemática territorial**.....21

**IV-1-1. Antecedentes sobre normativas aplicadas en Concordia**.....21

Mapa Area de Influencia Ley 6416 .....24



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



---

<b>IV-1-2.</b> Definición de la estructura actual.....	26
IV-1-2-1.Reconocimiento de las actividades, funciones e interrelaciones urbanas.....	26
IV-1-2-2.Completamiento de represa de Salto Grande y sus obras colaterales.....	27
<b>IV-2.Evolución histórica de la población y desarrollo de la ciudad.....</b>	<b>29</b>
<b>IV-2-1.</b> Información estadística.....	29
<b>IV-2-2.</b> Evolución histórica de la población y desarrollo de la ciudad.....	30
<b>IV-2-3.</b> Mapa de la Provincia (Distintos Departamentos con densidad de población).....	30
<b>IV-2-4.</b> Población de la Villa.....	33
Cita Anexo Externo 3.....	33
Cita Anexo Externo 4.....	33
<b>IV-3.Normativa Vigente.....</b>	<b>34</b>
<b>IV-3-1.</b> Introducción a la Normativa Vigente.....	34
Cita Anexo Externo 5.....	34
Cita Anexo Externo 6.....	34
<b>IV-3-2.</b> De la Normativa Vigente inherente al Ordenamiento Territorial.....	34
<b>Título2</b> del Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Concordia. Ordenanzas 29.890 y 29.964. De la subdivisión de tierras.....	34
Sección <b>2-1.</b> De la propuesta.....	35
Sección <b>2-2.</b> Amanzanamiento y red circulatoria.....	38
Cita Anexos Externos 5 y 6.....	41
<b>Título 6</b> del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia. Ordenanzas 29.890 y 29.964. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano.....	42
Cita Anexo Externo 7.....	62
<b>IV-3-3.</b> Normativa Vigente complementaria.....	63



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



---

Plan sectorial corredor recreativo turístico y de desarrollo sustentable Zona Norte. Ordenanza 31.913.....	64 a 86
Cita Anexo Externo 8.....	87

## ***CAPITULO V- Medio Ambiente***

<b>V-1.Análisis de la evolución.....</b>	<b>89</b>
V-1-1.Evolución del Medio Ambiente.....	89
V-1-2.Análisis expeditivo del medio ambiente en ese sector de la ciudad.....	89
<b>V-2.Modificación del paisaje.....</b>	<b>89</b>
V-2-1.El paisaje antes de la formación del lago.....	89
V-2-2.Clima.....	90
<b>V-3.Preservación del Medio Ambiente.....</b>	<b>92</b>
V-3-1.Medio Ambiente y Ecología.....	92
V-3-2.Medio Ambiente y Territorio.....	93
V-3-2-1.Suelo.....	93
V-3-2-2.Geología.....	93
V-3-2-3.Vegetación natural.....	94
<b>V-4.Conclusión.....</b>	<b>95</b>
<b>V-5.Información adicional.....</b>	<b>96</b>
Cita mapas en carpeta de Anexos Externos.....	97

## ***CAPITULO VI - Mercado Inmobiliario***

<b>VI-1.Análisis Inmobiliario.....</b>	<b>99</b>
--	-----------



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



---

<b>VI-1-1.</b>	<b>Evolución del Mercado Inmobiliario y Perspectiva de Futuro.....</b>	<b>99</b>
<b>VI-1-2.</b>	<b>Análisis expeditivo de los valores del mercado Inmobiliario.....</b>	<b>100</b>
<b>VI-2.</b>	<b>Antecedentes Inmobiliarios.....</b>	<b>103</b>
<b>VI-2-1.</b>	<b>Antecedentes de operaciones Inmobiliarias realizadas.....</b>	<b>103</b>
<b>VI-2-2.</b>	<b>Antecedentes de tasaciones.....</b>	<b>103</b>
VI-2-2-1.	Antecedente de una tasación oficial.....	104
VI-2-2-2.	Antecedentes de tasaciones inmobiliarias.....	104
<b>VI-3.</b>	<b>Conclusión.....</b>	<b>105</b>
	Cita Anexo Externo 9.....	109

## ***CAPITULO VII - Diagnóstico***

<b>VII-1.</b>	<b>Diagnóstico.....</b>	<b>111</b>
<b>VII-1-1.</b>	<b>Diagnóstico de la situación de la Villa Zorraquín en la actualidad.....</b>	<b>111</b>
VII-1-1-1.	Reseña.....	111
VII-1-1-2.	Introducción.....	112
VII-1-1-3.	Planificación. Plan Estratégico.....	114
VII-1-1-4.	Participación y control.....	117
VII-1-1-5.	Posicionamiento y posibilidades respecto a la Ley 3001.....	118
<b>VII-2.</b>	<b>Conclusión.....</b>	<b>121</b>
<b>VII-2-1.</b>	<b>Diagnóstico final.....</b>	<b>121</b>
VII-2-1-1.	Requisitoria imprescindible respecto a la Ley 3001.....	121
VII-2-1-2.	Desarrollo del nuevo ejido.....	121
VII-2-1-3.	Desarrollo de un municipio de características turísticas.....	123
VII-2-1-4.	Preservación del patrimonio.....	124
VII-2-1-5.	Zona de influencia de la Comisión Vecinal.....	124
<b>VII-2-2.</b>	<b>Conclusión.....</b>	<b>125</b>

## ***CAPITULO VIII – Reformulación y Conclusión***



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



---

<b>VIII-1. Factores que conducen a la reformulación de la Normativa Vigente.....</b>	<b>128</b>
<b>VIII-1-1. Factores considerados.....</b>	<b>128</b>
<b>VIII-2. Introducción a la reformulación.....</b>	<b>130</b>
<b>VIII-3. Reformulación de la Normativa Vigente para el mayor desarrollo de la Villa.....</b>	<b>131</b>
<b>VIII-3-1. Reformulación de la Normativa vigente y desarrollo de la Villa.....</b>	<b>131</b>
<b>VIII-4. Modificaciones y agregados a la Normativa de Ordenamiento Urbano.....</b>	<b>138</b>
<b>VIII-4-1. Modificaciones y agregados a la Ordenanza vigente.....</b>	<b>138</b>
VIII-4-1-1. De la comisión asesora y oficinas técnicas.....	138
VIII-4-1-2. De las zonas de acuerdo al uso de la tierra .....	138
VIII-4-1-3. De los requisitos generales y especiales para las zonas predeterminadas .....	141
VIII-4-1-4. De las urbanizaciones .....	145
VIII-4-1-5. De los trámites para la división o urbanización de la tierra .....	146
VIII-4-1-6. De las prohibiciones, sanciones y multas .....	149
<b>VIII-5. Conclusión.....</b>	<b>150</b>
<b>VIII-6. Proyección .....</b>	<b>154</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>155</b>
<i>Anexo Ley creación Municipio de Ayuí.....</i>	<i>156-159</i>
<i>Anexo Tasaciones inmobiliarias. ....</i>	<i>160-163</i>
<i>Anexo Recortes varios de periódicos.....</i>	<i>164-176</i>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>177</b>





***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***





***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

***CAPITULO I***

***Introducción***



# ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



## I-1. Prólogo

### COMENTARIO PREVIO

*La historia de Concordia es contradictoria y poco conocida. El pasado de Concordia es en sí todo un atractivo histórico. Baste recordar por ejemplo el Exodo Oriental encabezado por el General Artigas o cuando allí instaló uno de sus cuarteles estratégicos el General Mitre. A su vez, con anterioridad, un vasto territorio del Departamento formó parte, hace ya casi dos siglos, de estancias de la reducción jesuítica de yapeyú.*

*Antoine de Saint-Exupery, aquel poeta aviador autor de El Principito, estuvo alojado en el palacio San Carlos, estampando ese paraje en su obra tierra de hombres.*

*Dedico este trabajo a mi esposa e hija, a las que amo profundamente, y a todos los que me apoyaron en este importante emprendimiento.-*

### Prólogo

*Con este trabajo no se pretende hacer historia. El historiador recorre el tiempo en sentido inverso; se adentra en las costumbres y en los pensamientos que fueron, y de ellos forma su imagen, estructurando los hechos e inscribiendo, de acuerdo a su raciocinio, la historia.*

*Tampoco es intención el estudio y análisis de situaciones políticas, ni lo acertado o equivocado de las leyes o disposiciones dictadas en función de las ideas, posibilidades y necesidades existentes en cada período.*

*Por ello, tan solo se procuró reunir lo acontecido sobre este aspecto en particular, basado en lo que han determinado los Normadores, en diversas leyes de antigua data, en documentos aún existentes que brindan testimonio de otras épocas, pero por sobre todo en lo que respecta a la Normativa vigente en este sector de la ciudad llamado Villa Zorraquín.*

*El esquema diagramado tiende a brindar una breve reseña de lo acontecido en nuestra provincia, en relación a la conquista, colonización y disposición de tierras, al crecimiento demográfico, a la actuación que en los comienzos le cupo al municipio en los primeros intentos de organización catastral y hasta la fecha.*

*A nuestro entender consideramos que cada vez toman mayor preponderancia las legislaciones locales que están directamente vinculadas al uso racional del territorio, sobre todo en aspectos de Urbanismo y Medio Ambiente. Esto es lo que ha hecho factible o viable este trabajo.*

*Cabe aclarar que no está entre nuestros objetivos generar una norma propiamente dicha, ni dictaminar si corresponde o no la creación de un nuevo municipio puesto que lo ideal es que esta tarea sea llevada a cabo por un grupo interdisciplinario, en el cual los agrimensores serían una parte integrante fundamental, y sobre todo en el cuál intervenga la totalidad de los sectores de la*



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



sociedad. De todos modos lo que se pretende es proponer lineamientos generales sobre ordenamiento territorial, campo en el cual el agrimensor está altamente capacitado.-

## I-2. Introducción

Este proyecto tiene como eje temático: el espacio urbano de Villa Zorraquín y su permanente búsqueda de crecimiento, porque permite relacionar diversos procesos y hechos sociales en diferentes momentos de su historia hasta la actualidad.

Partiendo de esto se ha elaborado un trabajo de investigación a través de la recopilación, tendiente a reformular la normativa vigente en este sector al norte de la ciudad de Concordia, que humildemente podría considerarse un aporte para el desarrollo de este lugar. Esto comprendiendo siempre el estudio de los protagonistas sociales, los vecinos a través de las actividades, etc.

El objetivo es **comprender**, **analizar** las continuidades y cambios originados por el accionar cotidiano esta comunidad en el proceso de ocupación del espacio **para reformular** la normativa vigente, ya que consideramos que la Villa sufrirá en un futuro no muy lejano una **modificación territorial** de gran importancia para la cuál debe estar debidamente preparada. De hecho ya se está manifestando a través de proyectos, inversiones etc. y debe estar preparada para ello.-

*O sea que el presente trabajo tiene como principal objetivo generar una toma de conciencia respecto de los procesos y factores que modifican la dinámica territorial. Pretende hacer un análisis histórico, actual y futuro de la situación territorial de una vasta zona de la ciudad, con el objeto de extraer de allí los elementos que servirán para la realización de una serie de propuestas destinadas al desarrollo de una región, con el debido respaldo de una norma jurídica, elemento idóneo para constituir, conservar y proteger el ansiado orden territorial. Sin seguridad jurídica difícilmente podamos hablar de desarrollo o inversión.-*



*ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



## *CAPITULO II*

### *Objetivos del Trabajo*



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *II-1. Objetivos del trabajo*

El trabajo concretamente consiste en la **Reformulación** de la normativa vigente en este sector de la ciudad en torno a la **Villa Zorraquín**. Esta modificación y/o corrección de lo que rige en ese lugar es tendiente a un mayor desarrollo del mismo y al mismo tiempo dejar abierta la posibilidad de que esta localidad pase a ser un municipio de segunda desprendiéndose de la ciudad de Concordia, para lo cual se tuvieron en cuenta ciertos aspectos tales como:

- *análisis estadístico evolutivo del lugar*
- *crecimiento de la población*
  - en cuanto a habitantes*
  - en cuanto a edificaciones*
  - en cuanto a servicios públicos*
- *distribución espacial*
  - de la población*
  - de las edificaciones*
    - recreativas*
    - industriales*
    - habitacionales*
    - culturales*
- *tradición y costumbres*
- *otros*

A través del análisis y evaluación de los estudios de Planeamiento Urbano realizados con anterioridad y contando con los cuerpos normativos en vigencia vamos a reformular las normas que sean necesarias, contemplando cada uno de los factores o variables del párrafo anterior. Esto es imprescindible para que se cuente con una Ordenanza condicente a la luz de la nueva situación que se ha generado en torno a esa región.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *II-2. Marco Teórico*

Para esta investigación tomamos como signo: las actividades desarrolladas en el tiempo, presente y pasado, descubriendo así no solo la continuidad y las falencias, sino también las causas, las circunstancias y consecuencias de un lugar que ha ido creciendo a través de cambios profundos, adaptándose a ellos.

Partimos de la historia, de los inicios de la Villa, también hacemos un enfoque geográfico de la región y del paisaje, viéndolo a este último, en gran medida, como el fruto de la acción del hombre en la naturaleza por tratarse de una zona que ha sufrido grandes mutaciones.

Tomamos el presente trabajo como un marco que nos permite descubrir y conocer la historia de la vida cotidiana de este lugar y el porqué, de una u otra manera, le auguramos un venturoso futuro.-

*Ver Anexo externo 1*



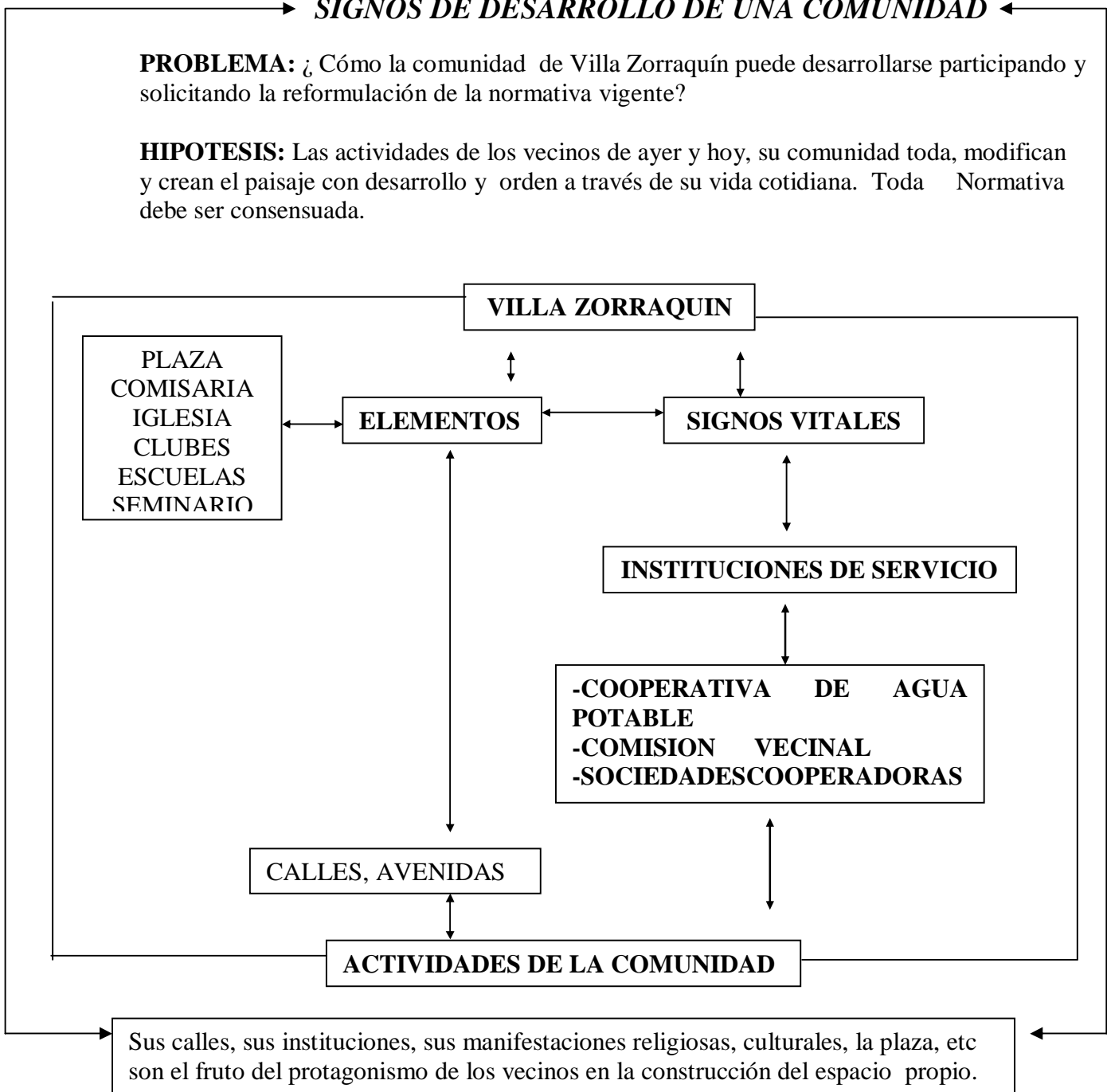
**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**SIGNOS DE DESARROLLO DE UNA COMUNIDAD**

**PROBLEMA:** ¿Cómo la comunidad de Villa Zorraquín puede desarrollarse participando y solicitando la reformulación de la normativa vigente?

**HIPOTESIS:** Las actividades de los vecinos de ayer y hoy, su comunidad toda, modifican y crean el paisaje con desarrollo y orden a través de su vida cotidiana. Toda Normativa debe ser consensuada.







***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***





*ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



---

## *CAPITULO III*

### *Ubicación Territorial. Breve Reseña Histórica*



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *III-1. Ubicación territorial y breve reseña histórica*

### **III-1-1. Datos de la provincia de Entre Ríos**

La provincia de Entre Ríos se encuentra ubicada en la región mesopotámica de la República Argentina, con una superficie de 78.781 Km<sup>2</sup>.

Limita al norte con la provincia de Corrientes; al este con la República Oriental del Uruguay; al sur con la provincia de Buenos Aires, y al oeste con las provincias de Buenos Aires y Santa Fe.

El área más dinámica está volcada sobre el río Uruguay, la cual es reforzada por las obras de vinculación terrestre de los puentes Zárate-Brazo Largo; Puerto Unzué-Fray Bentos; Colón-Paysandú y Concordia-Salto, los tres últimos comunican con la República Oriental del Uruguay. La zona de mayor densidad de población se encuentra alrededor de la ciudad capital, Paraná, vinculada a la capital de la provincia de Santa Fe por el túnel subfluvial Uranga-Silvestre Begnis.

El clima en Entre Ríos se inserta en el área de transición de los climas subtropicales a los templados y se caracteriza por sus abundantes precipitaciones durante todo el año.

La economía de Entre Ríos se asienta en una producción agroindustrial de tipo pampeano (cereales, oleaginosas, carnes), la producción arroceras, cítricos en fresco (en especial mandarinas y naranjas) y extracción de rollizos para la exportación, a partir principalmente de forestaciones de eucaliptos. En materia de industrias deben mencionarse los molinos arroceros, elaboración de jugos cítricos, manufacturas de madera y actividad frigorífica y aceitera.

Esta provincia, cuya capital se denomina Paraná, se divide en 17 departamentos con poderes políticos y administrativos propios.

La tasa media anual de crecimiento es del 11% y la densidad de 13 habitantes por kilómetro cuadrado.

El atractivo turístico de la provincia de Entre Ríos se encuentra, principalmente, en la zona costera de ambos ríos, donde se disfruta de la práctica de las actividades náuticas y de la pesca; además cuenta con edificios y centros de gran valor histórico.

Actualmente esta provincia esta gobernada por el Dr. Sergio Alberto Montiel, perteneciente a la Unión Cívica Radical.

Entre Ríos es atípica entre las "14 Provincias Unidas" que constituyeron la base del sistema federal argentino. No se pobló como las otras a partir de una ciudad territorial, tradicional forma de ocupación del espacio por parte de la conquista española entre 1553 y 1594. Su primera localidad fue la Bajada del Paraná, surgida espontáneamente en 1730, y a ella siguieron las fundaciones de Tomás de Rocamora por encargo del virrey Vértiz a partir de 1780: Concepción, Gualaguay y Gualaguaychú. Luego surgieron los pueblos alrededor de las capellanías creadas a principios del siglo XIX: Tala, Villaguay y Victoria. Más tarde la urbanización planificada del gobierno provincial dio origen a partir de 1831 a Concordia, Diamante, La Paz, Federación y Colón.

Sin problemas de aborígenes hostiles desde 1749, Entre Ríos pudo empezar una temprana colonización ganadera de su interior, a la que se sumaron en la época independiente ingleses y



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



franceses. En los nuevos pueblos se radicaron artesanos italianos y de otras nacionalidades. El establecimiento del Gobierno Nacional en Paraná durante la década de 1850 favoreció su crecimiento poblacional y el decidido apoyo de Urquiza a la colonización agrícola atrajo a numerosos artesanos y agricultores europeos a sus colonias y nuevos pueblos.

Pero al comenzar el siglo actual su crecimiento se fue moderando hasta transformarse en estancamiento y emigración a partir de los años cincuenta. El minifundio provocó éxodo rural y las ciudades entrerrianas no pudieron absorber estos habitantes pues no contaban con una economía tan diversificada y en crecimiento como las de Rosario y Buenos Aires. En 1970 casi medio millón de entrerrianos vivían fuera de la provincia, denotando el gran estancamiento de su desarrollo. Pero en las últimas dos décadas se produjo una morigeración de la emigración: Entre Ríos volvió a recuperar en parte su capacidad de retener a sus nativos y así la provincia logró superar el millón de habitantes al momento del censo de 1991.

### **III-1-2. Concordia**

#### *Ubicación territorial*

El Departamento Concordia, una de las 17 divisiones político-administrativas que constituyen la provincia de Entre Ríos, posee una extensión territorial de 3.508 Km<sup>2</sup>.

Se encuentra ubicada en el extremo noreste de la provincia, entre los 57° y 58° de longitud Oeste y entre los 30° y 31°50' de latitud Sur.

La ciudad de Concordia es la cabecera del Departamento y principal centro de actividades agrícolas y portuarias.

#### *Breve reseña histórica*

De acuerdo al libro *Recopilación Histórica de Concordia*, fueron varias las naciones indias que habitaban la provincia en los años de la conquista.

Por el año 1527, quienes moraban esta zona eran los guaraníes, que poco a poco fueron desplazados por las tribus chaná-charrúas, a su vez dominados posteriormente por los charrúas.

1527 es el año que algunos historiadores señalan como el de la llegada del español a nuestras tierras. Dos siglos después, fueron los jesuitas los que erigieron un oratorio, puesto bajo la advocación de San Antonio de Padua, con una pequeña guarnición de indios misioneros.

Así en 1769 nació la primera Concordia, cuando el cabildo yapeyano restauró la zona levantando en la parte occidental del río el puerto de "San Antonio de Salto Chico". Debido a esto es que los primeros antecedentes históricos de Concordia se remontan a dicho año 1769, y específicamente a ese primer asentamiento humano en el paraje llamado Salto Chico. Esta primera población compuesta de 26 ranchos y una capilla dedicada a San Antonio sufrió las consecuencias de las guerras. Los jesuitas fueron expulsados de la zona, y se dice que esta parte del territorio quedó olvidada.

Cuando el General Artigas inicia el éxodo oriental entre los años 1811 y 1812 estableciendo un campamento en Salto Chico hace que se centre fuertemente la atención en estas tierras hasta el año 1820. Por aquella época, estas tierras pertenecían a dos familias de terratenientes, los Larramendi y los Vera Mujica.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



En Noviembre de 1831, se faculta al Prebítero Mariano José del Castillo, cura párroco de Mandisoví, para concretar la elección del sitio y proceder al trazado de una nueva población, y el 6 de Febrero de 1832 es fundada, por Ley del Honorable Congreso de la Provincia, la Villa "De la Concordia", cumpliéndose así un gran anhelo de las aspiraciones populares, el de crear un pueblo en la costa del río Uruguay, como símbolo de paz y unión para los entrerrianos y para todos los habitantes de la República, y como voto a la cesación de las hostilidades reinantes.

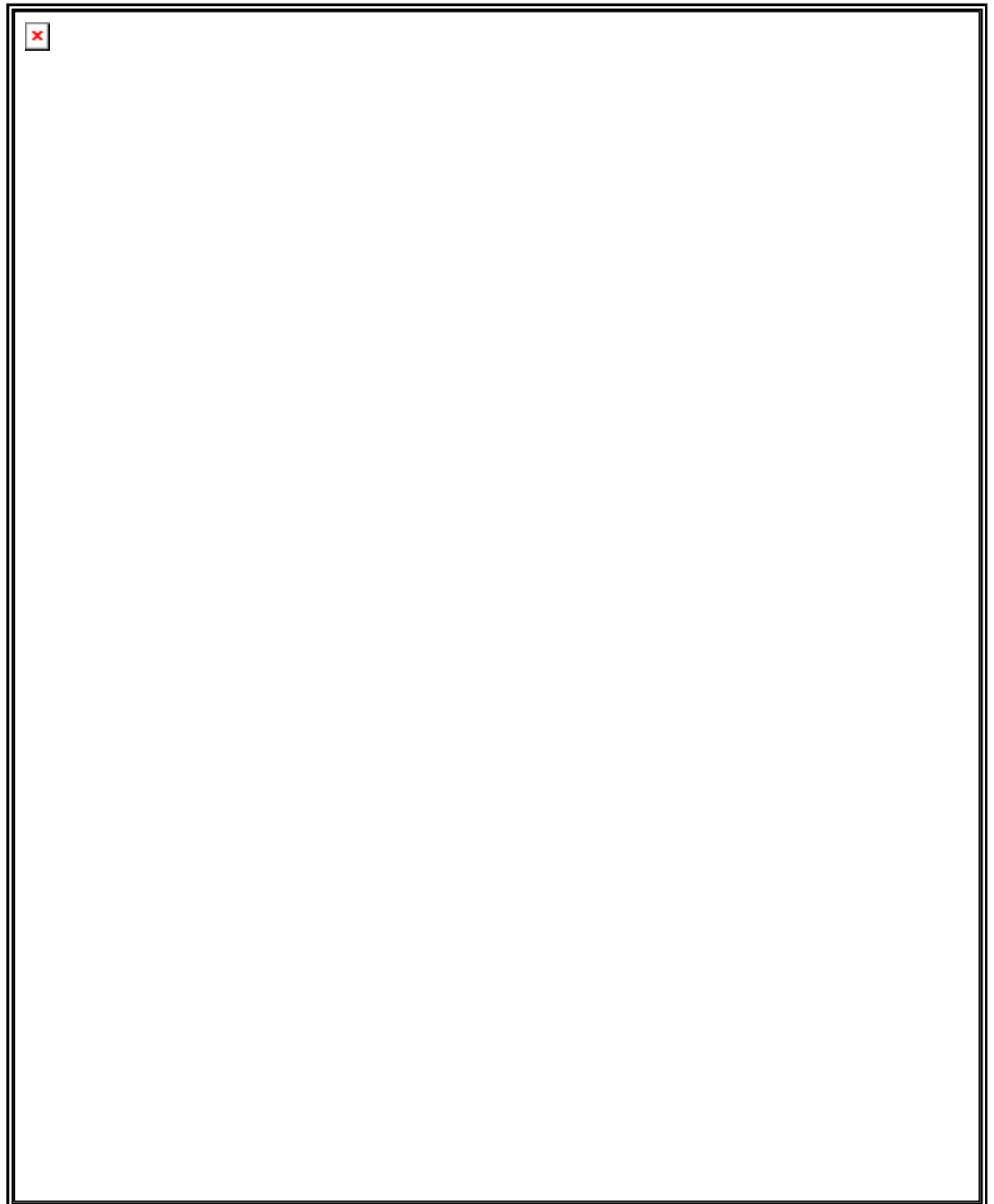
El 27 de Octubre de 1833 aparece en la Villa de la Concordia quién habría de ser- según algunos historiadores- el constructor material del poblado. El coronel Antonio Navarro trae la misión de delinear la plaza, sus calles, lugar de la comandancia, iglesia, receptoría, etc., tarea que culmina el 1º de Junio de 1834. Algunos historiadores locales consideran que es un error considerar a Navarro como "constructor de Concordia", ya que la elección del sitio, trazado de la Villa y comienzos de la instalación poblacional se debieron al prebítero Mariano José del Castillo, nombrado como **Comisionado Especial**, para la ejecución del Decreto del 29 de Noviembre de 1831. Señalan que su labor antecedió a la de Navarro, entre Junio de 1832 y Octubre de 1833, hasta que se presentó aquel para continuar su obra.

Concordia es hoy la segunda ciudad de Entre Ríos y la más importante de la Costa del río Uruguay, es la ciudad cabecera del Departamento homónimo, ubicada en la margen derecha del río citado, frente a Salto (República Oriental del Uruguay), que a su vez es la segunda en importancia del país hermano, con el que se comunica a través del puente ferro-vial que corona la represa de Salto Grande.

El Departamento Concordia cuenta con una superficie de 3.714 Km<sup>2</sup>. Limita al norte con el Departamento Federación, al noroeste con el de Federal, al suroeste con el nuevo Departamento de San Salvador, al sur con el de Colón y al este sirve de límite el río Uruguay con el vecino país.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Antigua Cartografía (de los FFCC) de la región de Salto Grande donde se puede apreciar la represa homónima (denominada aquí “del Ayuí”) así como el proyecto del canal de navegación. Se aprecia además el lago, especialmente la zona de la que otrora fueran los rápidos de Salto Grande.

Puede observarse claramente Villa Zorraquín, dibujada dividida por el camino que conduce a la localidad de Osvaldo Magnasco, y como su Planta Urbana era exactamente igual a lo que es en la actualidad. No se modificó desde los años sesenta, época de la cuál data esta cartografía. Es por ello que esta zona necesita que se reformule la normativa vigente en todo ese vasto sector.

### **III-1-3. Villa Zorraquín**

#### *Ubicación territorial*

Villa Zorraquín se encuentra ubicada en el Departamento Concordia a los 31° 19' de latitud Sur y a los 58° 30' de longitud Oeste, a siete kilómetros al Norte de Concordia y a 264 km. de la ciudad de Paraná, capital de la Provincia de Entre Ríos. Sus límites jurisdiccionales actuales son: **al Norte**, calle de acceso al Aeródromo, vereda Sur; **al Este**, Río Uruguay; **al Sur**, calle Las Palmeras sobre Club San Martín, vereda Norte y **al Oeste** calle vecinal, quinta del Sr. Moreno, vereda oeste.

Esta zona pertenece al Ejido de Concordia y por lo tanto, queda comprendida bajo la jurisdicción del municipio.

#### *Referencia histórica de la Villa*

Ya en 1825, siete años antes de la fundación de **Concordia**, el general Urdinarrain compró las tierras donde actualmente está asentada la localidad de Villa Zorraquín. Sus límites eran: Al Norte, el Ayuí Grande; Al Este, el Río Uruguay; Al Sur, el Yuquerí y al Oeste, dos mojonos, uno en el Ayuí y otro en el Yuquerí.

El general Urdinarrain vendió estas tierras el 8 de Noviembre de 1836, a Domingo Duarte Mancoces, quién las escrituró en el Uruguay. En 1857, Duarte Mancoces vendió a Justo José de Urquiza y por sucesión, pasaron a su hija Flora Urquiza, más tarde casada con Gregorio Soler.

Las escrituras fueron otorgadas por el Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, a Flora Urquiza de Soler en el año 1882. Pero no todas las tierras eran propiedad de Flora Urquiza de Soler.

En 1886, el señor Gregorio Soler, tiene problemas con la municipalidad de Concordia, al alambrar los campos que el afirmaba eran de su propiedad y así comenzó el llamado “Caso Soler”, que culminó con un juicio contra Flora Urquiza de Soler. Recién el 12 de Diciembre de 1915, se dio solución al diferendo, con la intervención del presidente municipal, Dr. Esteban Zorraquín.

Una vez que las tierras en litigio pasaron al gobierno de la Provincia de Entre Ríos, fueron loteadas y sacadas a la venta. Como esta región era solo conocida como parte del ejido de Concordia, no tenía nombre.

Es así que en 1918 y con el objeto de honrar la memoria de quién fuera el propulsor de que las tierras pasaran a la provincia, una comisión presidida por el profesor Gerardo Victorín, solicita que se imponga el nombre de **Dr. Esteban Zorraquín**, a la zona donde actualmente está enclavada esta localidad.



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



El Concejo Deliberante, presidido por José Boglihv y cuyo secretario era Juan López, sanciona la Ordenanza que en su artículo primero dice textualmente “Denomínase zona Esteban Zorraquín, a la zona de ensanche del ejido de Concordia y Villa Dr. Esteban Zorraquín, si dentro de la colonia o pueblo agrícola a formarse, constituyera un pequeño centro urbano, al cual fuera adaptable la última denominación”. Era presidente municipal el sr. Pedro Urruzola y secretario Julio C. Hernández, cuando fue promulgada la Ordenanza N° **41206**, el **27 de Noviembre de 1918**.

### *Breve reseña de la familia Zorraquín*

El Dr. Federico Zorraquín nació en Mendoza el 25 de Noviembre de 1826 y falleció en Concordia el 13 de Noviembre de 1908. Contrajo nupcias con doña Josefa Machain, nacida en Asunción del Paraguay el 13 de Noviembre de 1847 y fallecida en Concordia el 2 de Octubre de 1920. Del matrimonio nacieron once hijos, siendo el sexto, **Esteban**.

Don Federico Zorraquín llegó a Concordia en 1848 y fue el primer presidente municipal de esta ciudad. En 1870, construyó su casa, que hoy se conserva con el nombre de Hotel Colón, el primero de su categoría en la ciudad. Fue el primer importador de la Aduana de Concordia. En 1887 organizó y presidió la Primera Exposición FERIA de la Provincia de Entre Ríos. Fue el primer plantador de citrus. Cuando Sarmiento vino a Concordia en el año 1874, a inaugurar el FC.N.E.A. de Concordia a Federación, le mandó las primeras semillas de eucaliptus, cuyas plantas aún hoy se conservan en las que fueron sus propiedades.

El Dr. Esteban Zorraquín nació en la ciudad de Concordia, siendo presidente municipal en el año 1915. Durante el transcurso de su gestión, solucionó el viejo pleito Soler-Urquiza con la Municipalidad, incorporando al ejido de la ciudad, cinco mil hectáreas de tierra, que luego el Gobierno de Entre Ríos vendió.

En su recuerdo y por iniciativa de una comisión de vecinos, presidida por el profesor Gerardo Victorín, se puso su nombre a lo que hoy es **la progresista localidad de Villa Zorraquín**.

*Ver Anexo externo 2*







***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

Agrimensura

Año 2002

Benítez Carlos



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

***CAPITULO IV***

***Normativa Vigente***



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *IV-1. Análisis de la situación y planteo de la problemática territorial*

### **IV-1-1. Antecedentes sobre Normativas aplicadas en Concordia**

#### *Breve reseña histórica*

**Concordia** tiene una larga tradición de regulación urbana.

Tal es así que:

-El 25 de Junio de 1900, el Concejo Deliberante de la Municipalidad sanciona la **Ordenanza N° 1.223**, en la que se establece:

- a) Una clasificación de los establecimientos industriales en tres categorías: “insalubres”, “peligrosos” e “incómodos”;
- b) Restricciones específicas a la ubicación de cada una de dichas categorías en la ciudad o fuera de ella, y de las mismas respecto de los cursos de agua, especialmente los tributarios del Río Uruguay.
- c) La necesidad de habilitación para funcionar y de una frecuencia y registro de inspecciones de seguridad e higiene;
- d) La prohibición de habitar en los establecimientos de las dos primeras categorías; y
- e) La prohibición de utilizar arsénicos y fosforados como insecticidas en fábricas de productos alimenticios.

Esta Ordenanza constituye la primera acción de que se tenga registro, en la que la ciudad establece normas, que aún cuando se refieren en especial a las industrias, incluyen aspectos precautorios y en defensa de la calidad ambiental de la ciudad y la zona.

En el año 1928 por **Ordenanza N° 5.831** la Municipalidad contrata al Ingeniero Benito Carrasco para que realice un “**Plano de Urbanización de la ciudad y sus alrededores**”. Entre las especificaciones que le establecen figuran:

- Un plano para la ciudad comprendiendo el ensanche de calles y avenidas que sean necesarias.
- Especialmente el estudio de caminos de acceso a la ciudad y circundantes a la misma avenida costanera.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



- El plan de distribuciones de los edificios públicos y de los barrios fabriles, industriales y obreros.
- Los perfiles de calles, tipo de edificación, parque arbolado de avenidas y calles, emplazamiento de monumentos y adornos escultóricos, etc.-

El plan que el ingeniero Carrasco realizó estaba, según dicen, evidentemente influido por la concepción urbana que Haussmann había tenido para París: grandes boulevares, diagonales que convergen a centros significativos (gubernamentales, culturales, deportivos) la creación de “vistas”, etc. Proponía una zonificación de la ciudad más fundamentada en agrupamiento de Clases Sociales, que en agrupamiento de Usos.

No obstante, incluía una serie de proyectos sumamente positivos, que si se hubieran realizado habrían cambiado profundamente la ciudad. Muchos de ellos aún siguen siendo metas urbanas para Concordia, tales como la propuesta de una costanera que bordeara toda la planta urbana, las de una avenida de circunvalación, de ingresos a la ciudad, cantidad de parques y plazas, de zonas deportivas y **fundamentalmente de grandes sectores de reservas de tierras para futuros desarrollos.**

En 1973, la **Ordenanza N° 17.881** establece restricciones por zonas, pero solo en los aspectos dimensionales de los lotes, sin formular normas de uso, ni de tejido urbano.

Fue una Ordenanza especialmente dirigida a la reglamentación de los loteos, estableciendo:

- Una Comisión Asesora
- Areas urbanizadas y aptas para urbanizar
- Areas industriales
- Areas de fin de semana residencial
- Areas agrícolas
- Prohibición de construcciones definitivas para viviendas bajo la cota 14 (zona inundable)
- Cesión al municipio en los loteos; y
- Frentes y superficies mínimas según zonas.

Posteriormente la **Ordenanza N° 17.940** de 1973, modificó la anterior, prohibiendo todo tipo de construcciones que afectaran los cursos de agua que corren por los arroyos mayores y menores dentro de la jurisdicción municipal. Asimismo estableció que para afectar el cauce, se debería contar con una autorización especial del Departamento Ejecutivo.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



En los años 1975 y 1976, a través de las **Ordenanzas N° 18.407** y **N° 18.761** respectivamente, se plantearon modificaciones en las áreas industriales definidas anteriormente.

Por un convenio entre el Gobierno de la Provincia de Entre Ríos y el C.F.I.(Convenio 7169, resolución 77952 del 30 de Diciembre de 1977) se estableció un equipo formado por las expertas del C.F.I.(Consejo Federal de Inversiones) Arquitecta Itala F. Villa y Arquitecta Elda Lartitegui; por arquitectos representantes de los municipios más importantes de la provincia, como así también por representantes de las reparticiones técnicas específicas del Gobierno Provincial.

El trabajo realizado consistió en un análisis de las realidades urbanas de la provincia, para lo cuál se realizó un relevamiento exhaustivo de cada municipio, un diagnóstico y se formularon recomendaciones para normalizar el uso del suelo urbano:

- Normas básicas de edificación.
- Normas básicas de subdivisión y loteo.
- Recomendaciones generales.

En el año 1979 con motivo del llenado de la presa de Salto Grande, el Gobierno de la Provincia a través de **la Ley N° 6.416** y de su **Decreto Reglamentario N° 4.092/79**, establece un conjunto de normativas a fin de ***“ordenar el uso del espacio, preservar y mejorar el medio ambiente, conservar y preservar el patrimonio paisajístico e histórico y promover la actividad turística. A fin de mejorar la calidad ambiental, potenciar el aprovechamiento equitativo y razonable de los recursos y asegurar la recreación y disfrute de los paisajes naturales de la región”***.

Esta ley que en su Art.2° define su área de influencia, establecía que el ejido de la ciudad de Concordia quedara bajo su jurisdicción, pues definía su territorio de la siguiente manera:

Al NORTE el Arroyo Mocoretá.

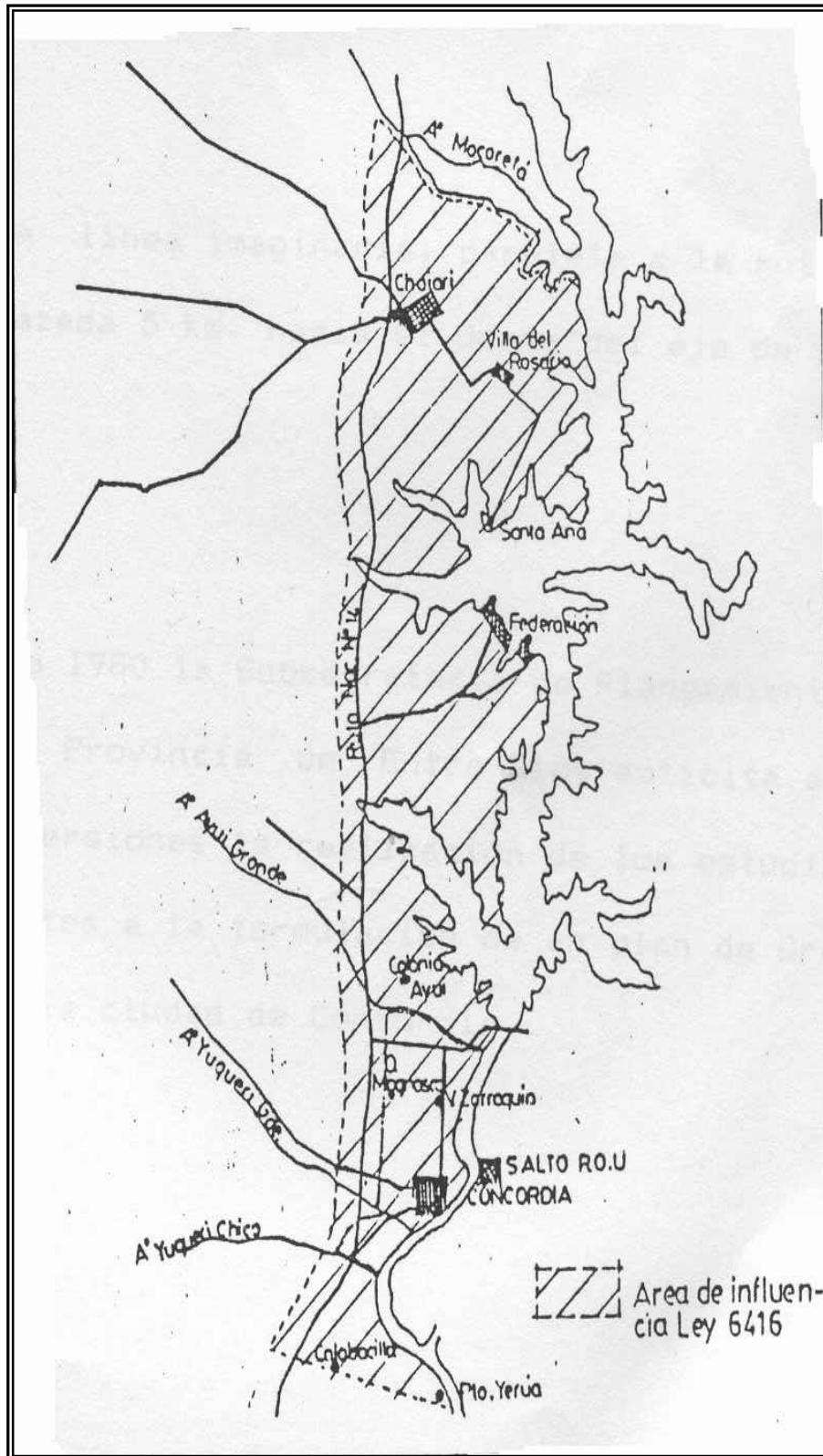
Al ESTE las aguas jurisdiccionales argentinas.

Al SUR la línea imaginaria que une Puerto Yerúa con Calabacilla.

Al OESTE una línea imaginaria, paralela a la ruta nacional n°14 y desplazada 5 Km. hacia el Oeste del eje de la traza.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**





## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



En el año 1980 la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo de la Provincia de Entre Ríos solicita al Consejo Federal de Inversiones la realización de los estudios necesarios, tendientes a la formulación de un plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Concordia.

A los efectos de realizar este trabajo, el C.F.I. contrata un equipo de expertos coordinados por el Arq. Luis Ainstein. Este equipo contó con el asesoramiento de especialistas en temas de economía, de legislación urbanística y aspectos viales.

Se trata del primer trabajo exhaustivo y sistemático realizado sobre los problemas urbanos de Concordia. Dentro de este plan se realizó un análisis detallado de los aspectos físicos, económicos, administrativos, de transportes y de circulación, que culminó con un diagnóstico de la situación urbana de la ciudad.

Se efectuaron proyecciones de crecimiento poblacional y de la demanda de suelo y se formuló una propuesta, definida en un Plan Director y en un Código de Uso del Suelo.

Mientras se estaba realizando este trabajo el Gobierno de la Provincia consideró necesario establecer normas de uso del suelo preventivas, a fin de regular el período de transición hasta la efectiva reglamentación y sanción del mismo.

La **Ordenanza N° 20.933**, sancionada el 5/4/82 estableció en forma sucinta normas de subdivisión, de zonificación y de densidad de ocupación. Posteriormente la **Ordenanza N° 21.072** del 26/10/82 amplió las normativas establecidas anteriormente, y la **Ordenanza N° 21.280** del 13/7/83 modificó algunos artículos de la anterior.

La Ordenanza N°21.072 fue formulada de común acuerdo entre el Gobierno de la Provincia, la Municipalidad de Concordia y el Equipo Técnico del C.F.I. Esta no era la norma definitiva que después propondría el Plan. Teniendo en cuenta que las tareas para la aprobación del mismo llevarían tiempo, se constituyó en un acto preventivo que no distorsionaba los objetivos del Plan Urbano por cuanto estaba formulada por sus mismos autores.

La sanción de la norma definitiva del “Código de Uso y Ocupación del Suelo” propuesta por el Plan del año 1982 nunca se produjo.

El siguiente acto legislativo en esta sentido se produce en 1986 con la sanción de la **Ordenanza N° 22.797** del 26/6/86 que deroga en parte a la Ordenanza N° 21.072 de 1982.

Esta nueva normativa, si bien mantiene la estructura general del Código propuesto en el Plan de 1982, produce cambios significativos en los índices de ocupación del suelo (FOS y FOT) y en el cuadro de usos.





## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Todo lo mencionado ha sido el basamento del “Código de Ordenamiento Urbano de Concordia” vigente - Ordenanzas N° 29.890 y N° 29.964 del año 1998. Esta es la normativa actualmente vigente en la ciudad de Concordia.

En el año 1986 se solicita nuevamente al C.F.I. una revisión, actualización y completamiento del Plan Urbano de Concordia ya que el estudio anterior se limitó exclusivamente al área urbana descuidando la regulación de la zona de quintas y chacras.

Asimismo hechos de características extraordinarias como fueron las inundaciones, inusuales por su acción devastadora, y la concreción de las mismas obras del Parque Industrial proyectado por C.F.I. Es así que en julio de 1987 se resuelve la asistencia técnica en la siguientes especialidades:

- Topografía y Fotogrametría.
- Hidrología.
- Hidráulica.
- Planeamiento Urbano.

Este estudio se entregó en 1990, evaluó los resultados del realizado en 1982, planteó algunas modificaciones a la estructura urbana propuesta y reformuló el Código de Uso del Suelo, teniendo en cuenta las experiencias de los años transcurridos.

Asimismo comenzó a definir algunas propuestas para pequeños núcleos urbanos existentes dentro del ejido, que no habían sido tenidos en cuenta en los estudios anteriores, tales como: Villa Zorraquín, Villa Adela y Osvaldo Magnasco.

Las propuestas normativas de este trabajo nunca fueron sancionadas por ordenanza municipal, es decir, no recibieron una implementación legal y debe por lo tanto considerarse únicamente como un antecedente para el análisis a realizar.

En el año 1992 la Municipalidad de Concordia solicita nuevamente al C.F.I. continuar las tareas de asesoramiento en el campo del ordenamiento urbano. El presente Convenio persiguió los objetivos enumerados a continuación:

1. Actualización y ordenamiento del Plan Urbano de Concordia.
2. Revisión y completamiento del Código de Uso del Suelo de la ciudad.
3. Detección de áreas problemas y definición de intervenciones en áreas particularizadas.

### **IV-1-2. Definición de la Estructura Actual**

IV-1-2-1. RECONOCIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES, FUNCIONES E INTERRELACIONES URBANAS.



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



En los 10 años transcurridos desde la formulación del Plan de Concordia de 1982, se han producido una cantidad de hechos económicos, físicos y sociales que tienen una influencia determinante sobre la ciudad y sobre los esquemas de ordenamiento urbano posibles y deseables para la misma.

Entre esos hechos se consideran como los más relevantes los siguientes:

- Completamiento de la represa de Salto Grande y sus obras colaterales.
- Migración urbano-rural localizada bajo cota de inundación.
- Grandes inundaciones y relocalización de los grupos humanos.
- Parque Industrial.
- Nuevas obras de infraestructura.
- Modificación del Código de Uso del Suelo.

### IV-1-2-2. COMPLETAMIENTO DE LA REPRESA DE SALTO GRANDE Y SUS OBRAS COLATERALES.

Evidentemente un equipamiento de la magnitud de la represa tuvo que generar una serie de influencia significativas sobre la ciudad.

Cuando se realizó el Plan Urbano de Concordia en el año 1982 la represa se encontraba recién en sus comienzos de funcionamiento.

Actualmente la obra lleva 20 años produciendo energía eléctrica y uniendo como puente a las ciudades de Concordia y Salto.

Asimismo se ha generado un lago que con sus 78.300 Has. es el espejo artificial más grande del país.

Se han mantenido las forestaciones existentes sobre el lago y se ha reforzado con plantaciones nuevas. Se han mejorado, parquizado y equipado lugares para acceso masivo del público. Se han construido distintos equipamientos: puertos deportivos, confiterías, hotel, varios camping y se han realizado obras de mantenimiento permanente de las instalaciones construidas y del paisaje.

Todas estas facilidades y modificaciones han producido una fuerte atracción local hacia las actividades deportivas y recreativas, convirtiéndose en el polo al cual converge la población de la ciudad como principal centro de esparcimiento.

El desplazamiento de personas que esto implica ha reforzado la direccionalidad pre-existente de **crecimiento de la ciudad hacia el norte.**



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



Asimismo la magnitud del equipamiento y su entorno han generado una corriente de atracción turística, que se ve favorecida por la ubicación de la ciudad en el importante corredor turístico que une las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, etc. con las playas de Brasil y Uruguay.

**Este rol de punto de interés turístico, es nuevo y se convierte en un potencial de desarrollo económico digno de ser tenido en cuenta como prioritario para la zona.**



## *IV-2. Evolución histórica de la población y desarrollo de la ciudad*

### **IV-2-1. Información Estadística**

La experiencia obtenida a través del tiempo en las “ondas” anuales de la **Dirección Provincial de Estadística de Entre Ríos(D.P.E.E.R.)**, a los fines de obtener los índices de ocupación, desocupación y sub-ocupación de la población de Concordia, y de acuerdo a la información recogida de aquellas vivencias, podemos resumir:

La importancia del INDEC en la obtención, procesamiento y almacenamiento de la información estadística ha sido y sigue siendo un ícono fundamental en el desarrollo de los municipios.

El INDEC, de acuerdo a la Ley 17622/68 que dispuso su creación, es el organismo rector de todas las actividades estadísticas oficiales y coordina el Sistema Estadístico Nacional (SEN) integrado por los servicios estadísticos nacionales, provinciales y municipales.

La sistematización de la información estadística incluida en esta publicación y el trabajo tecnológico necesario para llevar adelante las presentaciones fueron desarrollados por este importante Instituto Nacional en el marco del Programa de Información Estadística y Apoyo a los Municipios (PRINEM), cuyos objetivos principales pueden resumirse de la siguiente manera:

- Diseñar un Sistema de Información Estadística Municipal Georreferenciada (MGIS), a partir de datos generados por el INDEC, las provincias y los gobiernos locales.
- Asesorar a los Municipios en la incorporación de tecnología moderna, compatible con la utilizada por el INDEC y las Direcciones Provinciales de Estadística (DPE) en el ámbito del Sistema Estadístico Nacional (SEN).
- Colaborar en la capacitación de los recursos humanos de los Municipios en el uso de esa tecnología para la generación de estadísticas útiles en la gestión de gobierno.
- Diseñar un esquema operativo de relacionamiento institucional entre el INDEC y los municipios, con la participación de las DPE(Direcciones Provinciales de Estadística) , que asegure la generación permanente de información estadística municipal para permitir la actualización del MGIS.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



El PRINEM se inserta en el contexto de las tareas del INDEC concentrando otras actividades preexistentes vinculadas con el nivel municipal de gobierno. La mayoría de las Direcciones del INDEC desempeñan funciones de interés para el apoyo a los gobiernos municipales y, en tal sentido, el funcionamiento del PRINEM dentro del INDEC se lleva a cabo con una fuerte interacción de las distintas áreas de producción y de servicios. Se trata en todos los casos de integrar acciones y no superponer esfuerzos.

La valiosa y oportuna participación de la Dirección de Estadística y Censos de Entre Ríos a través del tiempo, ha permitido llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes a la actualización y posterior presentación de la información. Esto siempre en plazos significativamente o lógicamente reducidos, garantizando la validez de la información.

Acordemos que, en estos tiempos de informatización y manejo de la información es mucho menos complejo o se facilita mucho el querer concretar el desarrollo de una comuna.

### **IV-2-2. Evolución histórica de la población y desarrollo de la ciudad**

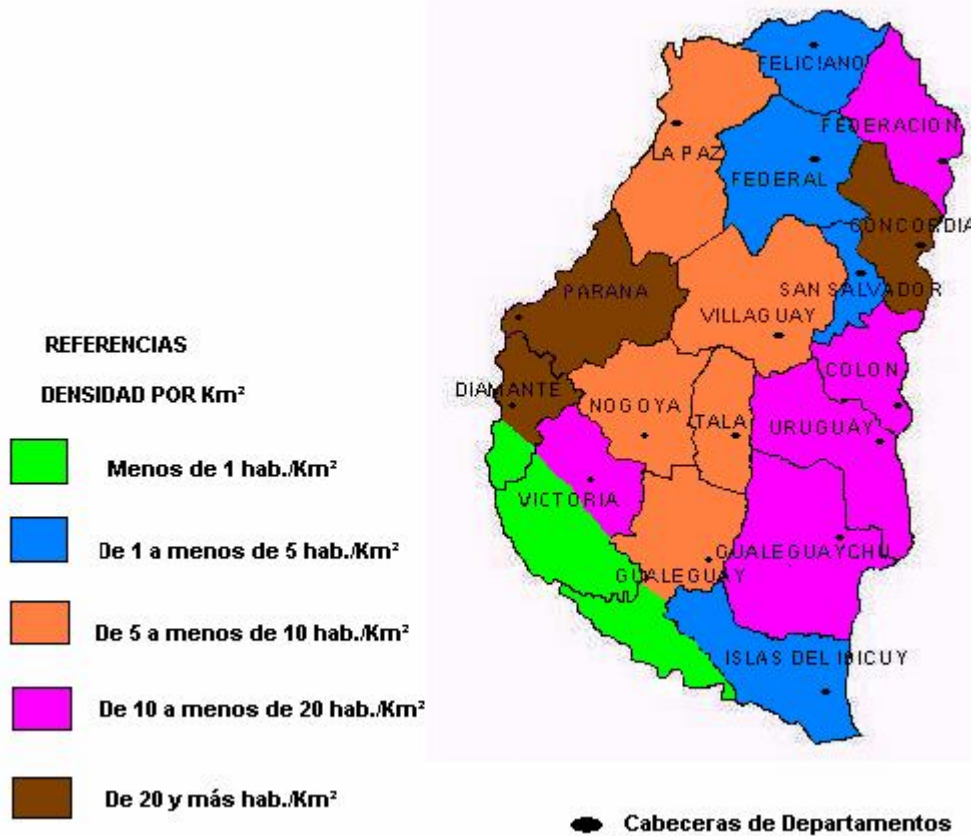
Desde el período de fundación de la ciudad (año 1832) se puede observar sobre todo desde el año 1960 a 1991 (último registro con el que se cuenta) un gran crecimiento con respecto a la población y por ende al número de viviendas de Villa Zorraquín, tan es así que en las décadas mencionadas duplicó y con creces la misma. Si comparamos su crecimiento con respecto a otras partes de la ciudad que por 1960 contaban con un número de pobladores similares al de la Villa, podemos considerar que la población de Villa Zorraquín es una de las que en promedio (respecto de la tasa de crecimiento) han progresado más allá de un crecimiento vegetativo. Esto se debe a la construcción de la represa de Salto Grande desde principios de la década del '70 hasta fines de los 80', a la agricultura y a la proliferación de empaques de cítricos, aserraderos y viveros que comenzó a darse en la década del '80 en esa zona.

Comenzaremos con información estadística del Departamento Concordia, a partir del siglo pasado hasta el Censo de 1980.

### **IV-2-3. Mapa ilustrativo de la provincia con la densidad de población en los distintos departamentos**



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Población y crecimiento según cuadro comparativo de censos nacionales de población y vivienda							
Años	1869	1895	1914	1947	1960	1970	1980
Departamento Concordia	12.198	28.147	41.134	86.766	99.666	110.401	123.190
Total E. Ríos	134.271	292.019	425.373	787.262	805.357	811.691	908.313
<b>Participación Porcentual</b>	<b>9,10%</b>	<b>9,60%</b>	<b>9,70%</b>	<b>11%</b>	<b>12,40%</b>	<b>13,60%</b>	<b>13,60 %</b>

Tabla 1

Para la confección de dicha tabla se utilizaron datos extraídos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1980.

Para la confección de la tabla 2 se utilizaron datos extraídos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1991. Se extrajeron datos de los cuadros de Densidad de población por Departamento y de los Cuadros de Población y Viviendas en Areas municipales y restos de departamentos.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Según las tablas 2 y 3 podemos observar hacia el año 1991 una posible migración desde la zona rural hacia la zona urbana, pudiendo deberse esto al probable decaimiento de la agricultura hacia fines y durante el transcurso de la década del '80, al constante avance de la tecnología aplicada al agro y por consiguiente la menor demanda de mano de obra, el mayor y mejor confort de la ciudad, entre otros y sobre todo a la construcción de la represa de Salto Grande con la gran demanda de mano de obra que ello originó. La relación de superficies en la actualidad es, urbana 6,43% y rural 93,57%.

Los datos se extrajeron de las tablas originales del libro de *Censos* confeccionado por la *Subsecretaría de Planificación y Control de Gestión* (dirección de estadística y censos).

Característica urbana de Concordia y municipios aledaños							
Cantidad de viviendas y Población en Area municipal y resto de Departamento							
Departamentos(Superficie)		Viviendas			Población		
Departamento	Superficie en Km <sup>2</sup>	Total	Area mun.	Resto	Total	Area mun.	Resto
Concordia	3.683	<b>34.274</b>	32.303	1.971	<b>138.982</b>	129.431	9.551
Colón	3.491	<b>14.832</b>	5.587	9.245	<b>55.256</b>	47.288	7.968
<b>C. del Uruguay</b>	5.855	<b>21.686</b>	17.952	3.734	<b>86.297</b>	72.012	14.285
Federación	3.760	<b>10.788</b>	2.681	8.107	<b>48.797</b>	40.779	8.018
Federal	5.060	<b>3.509</b>	2.689	820	<b>22.096</b>	15.517	6.579
Villaguay	<b>7.010</b>	<b>8.978</b>	<b>7.683</b>	<b>1.295</b>	<b>44.110</b>	<b>30.935</b>	<b>13.175</b>

**Tabla 2**

Población total y urbana - Distribución espacial de los municipios en función de la población				
Población del municipio			Distribución espacial	
Municipio	Total	Urbana	Munic. en dpto.(%)	Urbana en munic.(%)
<b>Concordia</b>	<b>129.431</b>	<b>111.005</b>	<b>93,12</b>	<b>85,76</b>
Colón	47.288	15.297	85,57	32,34
<b>C. del Uruguay</b>	72.012	55.985	83,44	77,74
Federación	40.779	9.214	83,56	22,59
Federal	15.517	11.250	70,22	72,50
Villaguay	<b>30.935</b>	<b>23.665</b>	<b>70,13</b>	<b>76,50</b>

**Tabla 3**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



#### **IV-2-4. Población de la Villa**

##### *Breve reseña de la Población de la Villa*

El último censo realizado, el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1991, arrojó una población aproximada de 2.500 personas.

Para la confección de la tabla 3 se utilizaron datos extraídos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1991, de una población similar a la de la Villa.

*Ver Anexo externo 3*

*Ver Anexo externo 4*





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *IV-3. Normativa vigente*

### **IV-3-1. Introducción a la Normativa vigente**

Se adjunta el **TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS.**, como el **TITULO 6. NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y TEJIDO URBANO.** Del actual Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas N° 29.890 Y 29.964.

Es fundamental contar con esta información, referida a la división del suelo y como se conforma la división en **Distritos**, tanto en la Planta Urbana como en el Ejido.

*Partimos de esta recopilación para elaborar un trabajo de investigación, tendiente a reformular la normativa vigente en este sector al norte de la ciudad de Concordia, que es necesario para el desarrollo de este lugar.*

*Ver Anexo externo 5*

*Ver Anexo externo 6*

A continuación se transcribe parte del “Código de Ordenamiento Urbano de Concordia” vigente - Ordenanzas N° 29.890 y N° 29.964 del año 1998. Esto es parte de la normativa actualmente vigente en la ciudad de Concordia.

### **IV-3-2. De la Normativa vigente inherente al Ordenamiento Urbano**

#### **TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS**



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



### **SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA**

El propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad la modalidad según la cual ésta puede ser dividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta prevista en el punto 2.1.1.-

En la propuesta se establecerá que todas las superficies destinadas a vías circulatorias y otros espacios de usos públicos, pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma.-

Asimismo, cuando se trata de subdivisiones por urbanización, el propietario se obligará a no proceder a la venta de las parcelas resultantes que no cuenten con los servicios de infraestructura básica siguiente:

**a) AGUA CORRIENTE Y DESAGÜES CLOACALES:** Serán ejecutadas por el propietario, bajo proyecto e inspección de Obras Sanitarias Municipales. Si Obras Sanitarias Municipales informara de la imposibilidad de conectar o extender el o los respectivos servicios, esa misma dependencia Municipal deberá proponer la alternativa mas adecuada de provisión. Esta alternativa deberá solucionar el tema de una manera colectiva, es decir que no plantee tomas hídricas ni descargas cloacales individuales.-

**b) ENERGIA ELECTRICA:** El compromiso por parte de la Cooperativa Eléctrica de realizar la instalación de la red de distribución de energía eléctrica. Cuando la importancia de la división obligue a la alimentación en alto voltaje, el propietario deberá ceder a la Cooperativa Eléctrica la fracción de terreno necesaria para instalar la respectiva cabina transformadora, resultando esta cesión totalmente independiente y no deducible de la cesión de espacios para usos públicos a que se refiere el punto 2.1.2. de la presente Ordenanza.-

**c) TRANSITABILIDAD DE LAS CALLES:** La transitabilidad permanente de las calles deberá asegurarse mediante obras de perfilado, abovedado y enripiado, de acuerdo al proyecto elaborado por el Municipio.-

También deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales sin afectar terrenos de terceros. Todas estas obras deberán realizarse a cargo exclusivo del propietario y en el ancho total de todas las calles frentistas a los lotes resultantes, sean éstas calles proyectadas o existentes.-

En los proyectos de urbanización ubicados fuera de los límites de la Planta Urbana, se exigirá una vinculación vial enripiada, con la red troncal transitable existente.-

**d) ALUMBRADO PUBLICO:** El propietario lo instalará de acuerdo a las Normas y Ordenanzas Municipales en todas las calles frentistas a la subdivisión propuesta, asegurando como mínimo, la iluminación con lámparas incandescentes colocadas a una distancia no mayor de 45 metros entre cada montaje.-



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Sobre las calles pertenecientes a la red primaria y secundaria, se exigirán las conexiones parcelarias de los servicios de infraestructura con el objeto de facilitar su ulterior pavimentación.-

### **2.1.1. CONSULTA PREVIA A LA AUTORIDAD TECNICA DE APLICACION:**

La Autoridad Técnica de Aplicación del presente Código deberá evacuar, por escrito y dentro del término de VEINTE (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (y perfilado), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.-

### **2.1.2. TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS**

Hecha la presentación, emitido el dictamen técnico de factibilidad y aprobada la subdivisión - si correspondiere -, se instrumentará la cesión, a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos, mediante Acta de Cesión, suscripta por él o los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo N° 1810 del Código Civil. La Municipalidad remitirá estas actuaciones a la Dirección General del Notariado, Registro y Archivos, para la toma de razón de las transferencias del dominio.-

### **2.1.3. CONDICIONES PARA LA VENTA DE PARCELAS SUBDIVIDIDAS**

No podrá procederse a la venta de las parcelas de las subdivisiones aprobadas, en tanto no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Inscripción en el Registro Público de la Provincia, de la transferencia del dominio, a favor de la Municipalidad, de los espacios cedidos.-

b) Recepción definitiva de las obras de infraestructura exigidas por parte de las reparticiones técnicas municipales.-

Cuando se anuncie la venta de parcelas en contravención a las precedentes disposiciones, la Autoridad de Aplicación podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

### **2.1.4. PROHIBICIONES PARA SUBDIVIDIR**

Queda prohibido, sin excepción alguna, el parcelamiento en áreas ubicadas por debajo de la cota de 14 metros, referida a la escala hidrométrica local ubicada en el Puerto de Concordia.-

### **2.1.5. ESPACIOS A CEDER**



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



La obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras mediante urbanizaciones, de ceder a la Municipalidad libre de todo cargo y a elección de ésta, los espacios destinados a usos públicos, incluirá la totalidad de las superficies requeridas para vías públicas por aplicación de estas normas, como también un porcentaje de la extensión total del título a subdividir, con destino al desarrollo de equipamientos públicos, cubiertos o descubiertos.-

Dicho porcentaje es del 10 %, con excepción de los Distritos R4, E2, E1, en los que se establece un porcentaje del 6%.-

### **2.1.6. URBANIZACION PARCIAL**

Cuando el propietario urbanice o lotee parcialmente un predio por etapas, en oportunidad de gestionar una subdivisión parcial se le aplicará el porcentaje establecido en el Artículo anterior, sin embargo en la primera fracción a subdividir se le requerirá la cesión del 50 % del total correspondiente, a fin de no generar parcelas que por lo reducidas resulten inaptas para los usos asignados.-

### **2.1.7. EXCEPCIONES A LA OBLIGACION DE CEDER ESPACIOS**

- a) Quedan exceptuadas de la obligación precedente los propietarios de inmuebles que, en oportunidad de una subdivisión anterior ya hubiesen sufrido la cesión que prescriben estas normas.-

Si la cesión originaria no hubiese cubierto el porcentual que requieren estas normas, deberá cederse la superficie necesaria para su completamiento.-

En ambos supuestos, la Municipalidad podrá convenir con el propietario, el cambio de la localización de la cesión originaria, a la luz de la futura estructuración urbana del sector.-

- b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 6.500 metros cuadrados, siempre que la misma no sea parte de una extensión mayor correspondiente al mismo titular.-

### **2.1.8. PERMUTA Y ENAJENACION**

Se faculta al Departamento Ejecutivo a permutar o enajenar total parcialmente las fracciones de terrenos cedidas con destino a plazas, paseos u otros equipamientos públicos, cuando según dictamen de las oficinas técnicas municipales, sea conveniente para el interés general.-



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



En todos los casos, el precio obtenido por venta deberá ser utilizado para la adquisición de otro inmueble destinado a los fines señalados precedentemente. Idéntico uso se les dará a los inmuebles obtenidos por permuta.-

### **2.1.9. SUBDIVISION DE INMUEBLES RIBEREÑOS**

En la sub área SA1, cuando se trate de la subdivisión de inmuebles ribereños de arroyos, los propietarios estarán obligados a ceder al Municipio con destino a uso público y libre de todo cargo, una franja de 10 metros de ancho, a cada lado del curso de agua. En las restantes sub áreas del Ejido, la obligación se extenderá a 20 metros con idéntico fin.-

### **2.1.10. BORDE DEL RIO URUGUAY**

En urbanizaciones o loteos que bordeen el Río Uruguay, deberá cederse una franja de terreno de 35 metros de ancho, con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público.-

## **SECCION 2.2. AMANZAMIENTO Y RED CIRCULATORIA**

### **2.2.1. DIMENSIONES**

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los 6.500 m<sup>2</sup>, ni superior a los 40.000 m<sup>2</sup>. Dicho límite superior sólo podrá ser rebasado en el Distrito Ee.-

### **2.2.2. ANGULO DE CRUCE**

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que los encuentros entre tramos de la red vial principal, configuren ángulos no menores a 80° ni mayores de 100° (90° en lo posible). Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50.00 metros que pasen por los ejes geométricos de dichas vías de circulación.-

### **2.2.3. DISTANCIAMIENTO DE CRUCES**

Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanos de cualquier tipo (cruz, te o rond-point), no podrán constituirse a distancias menores que las siguientes:

red primaria : 400 m.

red secundaria: 150 m.

red terciaria : 60 m.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



### **2.2.4. TRAZADO**

Deberá verificarse la continuidad geométrica de la red vial principal en los subespacios rural y urbano.-

### **2.2.5. FAJAS DE EMPLAZAMIENTO**

Las fajas de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares urbanas deberán tener anchos no inferiores a los siguientes:

red primaria : 24 m.

red secundaria : 24 m.

red terciaria y otras : 12,12 m.

En todos los casos el ancho definitivo quedará condicionado al informe técnico Municipal.-

### **2.2.6. BORDE DE RUTAS O AVENIDAS**

En toda urbanización o loteo que se efectúe en predios que enfrenten rutas nacionales, provinciales y avenidas o calles de acceso de tránsito rápido, en las Sub áreas SA2 y SC3, los fraccionamientos que se autoricen deberán estructurar su red vial interna independiente de esas vías rápidas, mediante la construcción de calles de servicio que sean paralelas a las mismas y que deberán ser construidas dentro del predio objeto de la subdivisión o en los casos que expresamente se autoricen dentro de la superficie reservada a tales rutas, no pudiendo avanzar para tal fin, más allá de una distancia de 30 metros, medidos desde el eje del espacio correspondiente a la ruta. Tales calles de servicio deberán contar con un ancho mínimo de 12,12 metros.-

### **2.2.7. PARCELAMIENTOS**

Las dimensiones mínimas de las nuevas parcelas serán las indicadas para cada distrito de Uso del Suelo, admitiéndose una elasticidad de hasta un 10 % en medidas y/o superficies de lotes, en sólo una de las fracciones resultantes del Título original.-

Para el caso de parcelas de esquina, podrá considerarse como parte de la superficie parcelaria la definida por la continuación de las LM hasta su intersección y como magnitud de los lados, la que incluya la totalidad de las mismas hasta el cruce virtual de ambas LM.-

### **2.2.8. SUBDIVISION EN URBANIZACIONES YA EXISTENTES**

Los títulos comprendidos en manzanas rodeadas de calles, producto de urbanizaciones ya existentes, podrán subdividirse si se aseguran los servicios de infraestructura previstos en la Sección 2.1. del Título 2.-



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Se admitirán, por única vez, hasta tres desgloses por título, sin asegurar los servicios de infraestructura citados, siempre y cuando la superficie total a desglosar no exceda el equivalente de tres parcelas mínimas establecidas por esta Ordenanza para el Distrito donde se localice el inmueble a subdividir.-

Se considera a efectos del cumplimiento de este Artículo como superficie del título, la superficie remanente al 26 de Octubre de 1982, fecha de publicación de la Ordenanza 21.072.-

### **2.2.9. SUBDIVISION DE PARCELAS BALDIAS**

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.-

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar excepciones solamente cuando merced a la subdivisión se produzcan mejoras en la conformación de la estructura parcelaria resultante.-

### **2.2.10. SUBDIVISION DE PARCELAS EDIFICADAS**

Sólo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplen las presentes normas, quede en evidencia que las construcciones que se desean mantener se ajustan a la presente Ordenanza, al Código de Edificación y a su vez dispongan de conexiones domiciliarias totalmente independientes.-

### **2.2.11. SUBDIVISION DE PARCELAS POR P.H.**

Cuando se trate de subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal, las unidades funcionales a crear deberán responder al Código de edificación, salvo los factores de ocupación, los que deberán tomarse teniendo en cuenta la superficie total de la parcela a subdividir.-

### **2.2.12. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS**

Se admitirá el englobamiento aún cuando la parcela resultante no alcance a ajustarse a lo que prescriben estas normas.-

Si por englobamiento parcelario se configuran nuevas parcelas que cumplan con lo especificado para cada Distrito, los valores de FOT máximo correspondientes a las mismas, podrá incrementarse en hasta un 15%.-

### **2.2.13. SUBDIVISION DE TIERRAS DE NECESIDAD PUBLICA**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



La subdivisión de tierras con destino a satisfacer una necesidad pública nacional, provincial o municipal, no se registrará por las disposiciones de la presente Ordenanza, siendo la Autoridad de Aplicación quien resolverá directamente en estos casos.-

*Ver Anexo externo 5*

*Ver Anexo externo 6*





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**TITULO 6. NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y  
TEJIDO URBANO**

6.1.1.1. Distrito

**C1**

**SECCION 6.1. AREA URBANA**

**6.1.1. SUBAREA URBANA CENTRAL (SA1)**

<p><b><u>CARACTER:</u></b> Es el Distrito de mayor nivel de centralidad relativa. Es la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento administrativo, institucional y financiero a escala urbana y regional.-</p>	
<p><b><u>DELIMITACION:</u></b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b><u>SUBDIVISION DEL SUELO</u></b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 15 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b><u>ACTIVIDADES:</u></b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b><u>TEJIDO URBANO GENERAL</u></b> a) En este Distrito la superficie edificable podrá ocupar la totalidad del área de la parcela bajo la cota +4,50. Por sobre ese nivel registrá un:  <b>FOS = 0.6</b>  y las disposiciones referentes a la formación de espacios libres de manzana.-  b) <b>FOT máximo:</b> <b>Uso residencial = 3</b> <b>Otros usos = 4</b>  c) <b>R = 3</b></p>	<p><b>EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE</b> a) <b>FOS máximo = 0,6</b>  b) <b>FOT máximo:</b>  <b>Uso residencial = 3.5</b>  <b>Otros usos = 4.5</b>  c) <b>R = 4</b>  <b>EDIFICIOS PERIMETRO LIBRE</b> a) <b>FOS máximo = 0,6</b>  b) <b>FOT máximo:</b>  <b>Uso residencial = 4</b>  <b>Otros usos = 5</b>  c) <b>R = 4</b></p>



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**OBSERVACIONES:**

- a) Para las parcelas frentistas al área peatonal establecida por la Ordenanza N° 21.424 en todos los casos deberá verificarse una relación  $R = 2$ .-
- b) Para las parcelas que tengan un único frente y éste se encuentre sobre el área peatonal, no será de aplicación la exigencia de estacionamiento parcelario.-
- c) El espacio útil incluido sus paramentos no podrá superar los 5.00 m de altura sobre la cota de la parcela, cuando se tome para estacionamiento el centro libre de la manzana, tomado como cota el nivel existente en el punto a construir.-
- d) Se establece como límites a la edificación en este Distrito un basamento sobre L.E. de hasta 14,00m de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m hasta encontrarse con el plano R, que será él límite a partir de ese encuentro.-
- e) El estacionamiento parcelario deberá cumplir en cocheras efectivas la relación  $2/3$  respecto del N° de unidades funcionales de vivienda. Para edificios de oficinas o vivienda de un (1) ambiente se establece como obligatorio el 10 % de la superficie edificada con destino a cocheras efectivas.-



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# R1

<p><b>CARACTER:</b> Son los Distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente de alta densidad relativa. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales de demanda diaria y periódica, con restricciones en cuanto a dimensiones.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 12 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b> Se observan las siguientes magnitudes: <b>FOS máximo = 0.6</b>  <b>FOT máximo = 2,5</b>  <b>R = 2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE Y PERIMETRO LIBRE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R = 3</b></p>
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>a) Se establece como límite a la edificación en este Distrito un basamento sobre L.E. de hasta 14 m. de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano R, que será el límite a partir de ese encuentro.-</p> <p>b) El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectiva la relación ½ con respecto al número funcionales de viviendas.-</p>	



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# R2

<p><b>CARACTER:</b> Son los Distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente con densidad relativa media.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 10 mts. Superficie: 250 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b> Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p style="padding-left: 40px;">b) <b>FOT máx. = 1.0</b></p> <p>En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal, el FOT máximo permitido será 0.7</p> <p style="padding-left: 40px;">c) <b>R = 2</b></p> <p>d) Al norte de Bvard. Salto Uruguay y su continuación Avda. Pte. Illia, se exige en este Distrito un retiro de frente mínimo de 3 mts.-</p>	<p style="text-align: center;"><b>EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE Y PERIMETRO LIBRE</b></p> <p style="text-align: center; margin-top: 100px;"><b>R = 3</b></p>
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# R2a

<p><b>CARACTER:</b> Dentro del Distrito R2 se configura un subdistrito de reserva para futuros emprendimientos.</p>													
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 40 mts. Superficie: 1.600 m<sup>2</sup></p>												
<p><b>ACTIVIDADES:</b> La actividad principal es la residencial, admitiéndose como complementarias aquellas que se encuentren en función de este uso. Cuando se trate de localizar actividades que puedan generar algún grado de molestias al uso residencial, deberán ser tratadas con la Autoridad de Aplicación.-</p>													
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b>  En parcelas ya aprobadas y que no reúnan las dimensiones establecidas en la presente, regirán los siguientes factores de ocupación:  MENORES O IGUAL A 300 m2.  a) <b>FOS máx. = 0.6</b>  b) <b>FOT máx. = 0.6</b>  MAYORES A 300 m2 Y MEMORES O IGUALES A 400 m2  a) <b>FOS máx. = 0.4</b>  b) <b>FOT máx. = 0.4</b>  MAYORES A 400 m2 Y MEMORES DE 800 m2  a) <b>FOS máx. = 0.3</b>  b) <b>FOT máx. = 0.3</b>  MAYORES A 800 m2  a) <b>FOS máx. = 0.2</b>  b) <b>FOT máx. = 0.2</b></p>	<p><b>RETIROS</b> Línea de Frente Interno: En todos los casos se exigirá el cumplimiento de lo establecido en la Sección 5.3 del presente Código referido a la L.F.I.-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MAYOR O IGUAL A 20,00m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Frentes</u> 3,00m</td> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Laterales:</u> <b>5,00m de cada lateral</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MAYOR O IGUAL A 15,00m y MENOR A 20,00m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Frentes</u> 3,00m</td> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Laterales:</u> <b>4,00m como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro. Si se optara por dos retiros cada uno no podrá ser menor de 1,50m</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MENOR DE 15,00m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Frentes</u> 3,00m</td> <td style="text-align: center;"><u>Retiros de Laterales:</u> <b>Sin retiro lateral obligatorio</b></td> </tr> </table> <p>En los dos últimos casos, si se optara por dos retiros laterales cada uno de ellos no podrá ser menor de 1,50m.- Deberá observarse un retiro de frente mínimo de 5,00m en las parcelas que resulten frentistas a la traza de la Avda. Eva Peron, al norte de calle Saure – Cadario.-</p> <p style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES:</b></p>	MAYOR O IGUAL A 20,00m		<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>5,00m de cada lateral</b>	MAYOR O IGUAL A 15,00m y MENOR A 20,00m		<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>4,00m como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro. Si se optara por dos retiros cada uno no podrá ser menor de 1,50m</b>	MENOR DE 15,00m		<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>Sin retiro lateral obligatorio</b>
MAYOR O IGUAL A 20,00m													
<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>5,00m de cada lateral</b>												
MAYOR O IGUAL A 15,00m y MENOR A 20,00m													
<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>4,00m como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro. Si se optara por dos retiros cada uno no podrá ser menor de 1,50m</b>												
MENOR DE 15,00m													
<u>Retiros de Frentes</u> 3,00m	<u>Retiros de Laterales:</u> <b>Sin retiro lateral obligatorio</b>												



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**6.1.1.4. Distrito**

# R3

<p><b>CARACTER:</b> son los Distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente con densidad relativa media baja. Se admiten usos complementarios de los residenciales con restricciones dimensionales.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 12 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b> Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p>a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p>b) <b>FOT máx. = 0.8</b></p> <p>En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal el FOT máximo permitido será 0.6.-</p> <p>c) <b>Altura máx. de edificación = 8 mts.</b></p> <p>En el caso de techos inclinados esta altura se medirá hasta el baricentro del polígono resultante.-</p> <p>d) Retiros de frente: Se exigirá retiro de L.E. (frente mínimo = 3 mts., con excepción de las parcelas frentistas a calles mayores de 24 mts.-</p>	
<p style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES:</b></p>	

**6.1.1.5. Distrito**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# R4

**CARÁCTER:** Areas que forman parte de la Planta Urbana y que se hallan comprendidas entre las cotas 14,00 mts. (de inundación) y 18,00 mts. (de seguridad).-  
Son los distritos actualmente conformados por viviendas permanentes con densidad media baja.-  
Teniendo en cuenta su grado de consolidación actual el Plan Urbano dispone mantenerlas, pero cuidando que no se incremente su densidad residencial, considerando su ubicación bajo la cota de máxima creciente.-  
Se admiten asimismo, usos complementarios de los residenciales, excluyéndose la localización de equipamientos públicos cubiertos, especialmente de aquellos que sirvan a la ciudad en su conjunto.-

**DELIMITACION:**

La que se establece en el plano II

**SUBDIVISION DEL SUELO**

Se observan las siguientes dimensiones mínimas:

Frente : 12 mts.

Superficie: 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:**

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-  
No se permitirá la localización de edificios destinados a equipamientos públicos. Sólo podrán admitirse aquellos equipamientos destinados al esparcimiento, recreación, seguridad y defensa o a otros fines solo en los casos en que su radio de captación exija localizarlos en estos distritos.-  
Para estos casos los edificios correspondientes deberán tener el nivel de piso por encima de la cota 18,00 mts.-

**TEJIDO URBANO GENERAL**

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) **FOS máx. = 0.6**

b) **FOT máx. = 0.7** y una sola vivienda por predio o por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie.-

c) **h máxima = 8 mts.**

**OBSERVACIONES:**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# R5

<p><b>CARÁCTER:</b> Son los Distritos destinados a la localización de viviendas unifamiliares con jardín y buen valor ambiental. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales con criterio muy restrictivo, de demanda diaria, con limitaciones en cuanto a dimensiones y localización.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 15 mts. Superficie: 400 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b> Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p>a) <b>FOS máx. = 0.4</b></p> <p>b) <b>FOT máx.= 0.4</b> y una sola vivienda por predio o por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie.-</p> <p>c) Retiro de L.E. (frente) = mínimo 4 mts. El que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.- Retiro Lateral: mínimo 4 mts. considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro.- En el caso de parcelas aprobadas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 15 mts., no se exigirá el retiro lateral.- En ningún caso se admitirán retiros inferiores a 1,50 mts.- Los espacios resultantes de dichos retiros deberán ser jardinizados.-</p> <p>d) Altura máxima de edificación: No podrán pasar un plano límite de 8 mts. En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el baricentro del polígono resultante. Las edificaciones de perímetro libre podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando la relación entre la altura de edificación h y a distancia a los respectivos ejes medianeros d, resulte:</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <math display="block">\frac{h}{d} \leq 1</math> </div> <p>De esta forma se admitirá hasta una altura máxima de 11 m.-</p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	

**6.1.1.7. Distrito**





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



E1

<p><b>CARÁCTER:</b> son los Distritos destinados a la localización de equipamiento de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además sin restricciones la actividad residencial.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 12 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b></p> <p>Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p style="margin-left: 40px;">b) <b>FOT máx.</b> <b>residencial = 1,8</b> <b>otros usos = 2,2</b></p> <p style="margin-left: 40px;">c) <b>R=2.5</b></p> <p>En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal, el FOT máximo serán las siguientes</p> <p style="margin-left: 40px;">FOT máximo:   Uso residencial = 0,7                           Otros usos       = 1,2</p> <p style="margin-left: 40px;">c) <b>R = 2</b></p>	<p><b>EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE</b></p> <p style="margin-left: 40px;">a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p style="margin-left: 40px;">b) <b>FOT máx.</b> <b>residencial = 2,2</b> <b>otros usos = 2,6</b></p> <p style="margin-left: 40px;">c) <b>R=3,5</b></p> <p style="margin-left: 40px;"><b>EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE</b></p> <p style="margin-left: 40px;">a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p style="margin-left: 40px;">b) <b>FOT máx.</b> <b>residencial = 2,5</b> <b>otros usos = 3,0</b></p> <p style="margin-left: 40px;">c) <b>R=3,5</b></p>
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>a) <i>Se establece como límite a la edificación en este Distrito un basamento sobre L.E. de hasta 14,00 m. de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano R, que será el límite a partir de ese encuentro.-</i></p> <p>b) <i>El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectiva la relación ½ con respecto al número funcionales de viviendas.-</i></p>	

**6.1.1.8. Distrito**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# E2

<p><b><u>CARÁCTER:</u></b> Son los Distritos destinados preferentemente a la localización de equipamientos de grado medio de perturbación ambiental y que sirven a la ciudad en su conjunto.-</p>	
<p><b><u>DELIMITACION:</u></b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b><u>SUBDIVISION DEL SUELO</u></b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 12 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b><u>ACTIVIDADES:</u></b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b><u>TEJIDO URBANO GENERAL</u></b> Se observarán las siguientes magnitudes: a) <b>FOS máx. = 0.7</b> b) <b>FOT máx. = 1</b></p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	

**6.1.1.9. Distrito**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Ee

<p><b><u>CARÁCTER:</u></b> Son los Distritos destinados a la localización de equipamientos especiales de infraestructura social.-</p>	
<p><b><u>DELIMITACION:</u></b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b><u>ACTIVIDADES</u></b> Se autoriza el desarrollo de actividades actualmente establecidas.-</p>
<p><b><u>SUBDIVISION DEL SUELO Y TEJIDO URBANO</u></b></p> <p>a) Los distritos Ee mantendrán su actual subdivisión parcelaria.-</p> <p>b) En caso de cambio de uso, la Autoridad de Aplicación determinará normas específicas sobre subdivisión y tejido urbano, para cada una de las áreas, conserven o no el carácter de Distrito Ee.-</p> <p>c) En caso de actividades que requieran ubicación de nuevos distritos Ee o ampliación de los existentes, los interesados someterán a consideración de la Autoridad de Aplicación, propuestas de localización de los mismos.-</p> <p>En caso de acuerdo, la Autoridad Técnica de Aplicación determinar las normas específicas sobre subdivisión y tejido urbano que considere oportunas.-</p>	
<p style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>Se considerarán como distritos Ee a todos los inmuebles con equipamientos existentes en la ciudad que revistan las siguientes características:</p> <p>1) Ser equipamiento administrativo, cultural, educativo, religioso, de salud, seguridad y todos aquellos considerados de infraestructura social.-</p> <p>2) Ser inmuebles de propiedad del Estado Nacional, Provincial, Municipal o de sus instituciones representativas.-</p>	

**6.1.1.10. Distrito**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



<p><b><u>CARÁCTER:</u></b> Son los Distritos destinados a la localización de industrias y talleres de un nivel de molestias compatibles con la proximidad a distritos residenciales.-</p>	
<p><b><u>DELIMITACION:</u></b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b><u>SUBDIVISION DEL SUELO</u></b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 15 mts. Superficie: 400 m<sup>2</sup></p>
<p><b><u>ACTIVIDADES:</u></b></p> <p>Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.- En todos los usos permitidos se admite la presencia de una vivienda por parcela como uso complementario del principal o vivienda anexa al local de trabajo, siempre que para las mismas se respeten las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.- Podrá admitirse también una vivienda unifamiliar por parcela como único uso, pero advirtiendo de las características no residenciales del distrito.-</p>	
<p><b><u>TEJIDO URBANO GENERAL</u></b></p> <p>Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p>a) <b>FOS máx. = 0.7</b></p> <p>b) <b>FOT máx.: Uso residencial: 0.4</b>           <b>Otros usos : 1</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES:</b></p>	



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# SA2

**SECCION 6.1.2 SUB-AREA CENTROS MENORES (SA2)**

<p><b>CARÁCTER:</b> Este tipo de sub-área es coincidente con las restantes áreas urbanas existentes en el Ejido Municipal, excluida la sub-área urbana central SA1.-</p>	
<p><b>DELIMITACION:</b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b>SUBDIVISION DEL SUELO</b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 12 mts. Superficie: 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>ACTIVIDADES:</b></p> <p>La actividad principal es la residencial, admitiéndose como complementaria aquellas que se hallen en función de este uso. Cuando se trate de localizar actividades que puedan generar algún grado de molestia al uso residencial, deberán ser tratadas con la Autoridad de Aplicación.-</p>	
<p><b>TEJIDO URBANO GENERAL</b></p> <p>Se observarán las siguientes magnitudes:</p> <p>a) <b>FOS máx. = 0.6</b></p> <p>b) <b>FOT máx.: 0.6</b></p> <p>c) Retiro de edificación: sobre rutas o calles de acceso, se observará un retiro mínimo de 3 mts. desde la L.M.-</p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



PI

**SECCION 6.2 AREA COMPLEMENTARIA**

**6.2.1. SUB-AREA COMPLEMENTARIA INDUSTRIAL (SC1)**

**CARÁCTER:** Este distrito corresponde al Parque Industrial y se rige por las "Normas de Uso, Ocupación y subdivisión del Suelo del Parque Industrial", puestas en vigencia mediante la Resolución 21.654 del Departamento Ejecutivo de fecha 21-05-85.-

OBSERVACIONES:

6.2.1.2. Distrito



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



AI

**SECCION 6.2.2 SUB-AREA COMPLEMENTARIA INDUSTRIAL (SC1)**

<p><b><u>CARÁCTER:</u></b> Son los distritos destinados a la máxima expansión de las Industrias con un alto nivel de molestias que es incompatible con la proximidad de áreas residenciales.-</p>	
<p><b><u>DELIMITACION:</u></b> La que se establece en el plano II</p>	<p><b><u>SUBDIVISION DEL SUELO</u></b> Se observan las siguientes dimensiones mínimas: Frente : 30 mts. Superficie: 1800 m<sup>2</sup></p>
<p><b><u>ACTIVIDADES:</u></b> Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-</p>	
<p><b><u>TEJIDO URBANO GENERAL</u></b> Sólo se permiten edificios de perímetro libre.-</p> <p>a) Toda parcela que enfrente una vía de circulación que constituya límite de este distrito, estará afectada a un retiro de frente mínimo de 10 mts., que deberá ser obligatoriamente forestado.-</p> <p>b) Deberán observarse en todas las parcelas los siguientes retiros mínimos obligatorios:</p> <p>De frente: 5 mts. Laterales: 3 mts. De fondo : 5 mts.</p> <p>c) Los espacios resultantes del retiro de frente serán jardinizados o tratados con solados.-</p> <p>d) Tratándose de un distrito que no cuenta con red cloacal, deberá exigirse en cada caso un tratamiento de efluentes que garantice la total depuración dentro de los límites del predio.-</p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



# SC2

## SECCION 6.2.3 AREA COMPLEMENTARIA BORDE DE RIO (SC2)

**CARÁCTER:** Sub-área destinada a mantener su condición de espacio urbano abierto, verde, de valor paisajístico y baja densidad de población. Asimismo se considera como zona de reserva para el desarrollo de un circuito costanero que aproveche para la ciudad, las condiciones mencionadas.- Incluye todo el sector de la ciudad bajo la cota 14 de inundación.- Zona recreativa, deportiva y cultural con muy bajos niveles de ocupación.-

**DELIMITACION:** La que se establece en el plano I. Desde el Arroyo Ayuí Grande hasta el Parque Rivadavia una faja paralela al borde de río de 400 mts. de ancho. Se incluye el Parque y terrenos de Fuerzas Armadas y a partir de ellos una faja de 100 mts. de ancho hasta interceptar la cota 14. Se sigue la cota hasta la Estación Concordia Central. Desde ésta hasta el Arroyo Yuquerí Chico, incluye la faja comprendida entre el borde del río y la vías del ferrocarril Concordia-Concepción del Uruguay.-

### SUBDIVISION DEL SUELO

- a) En urbanizaciones o loteos que bordean el río Uruguay, deberá cederse una franja de terreno de 35 mts. de ancho, con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público.-
- b) Queda prohibido, sin excepción alguna, el parcelamiento de áreas ubicadas por debajo de la cota 14 mts., referida a escala Hidrométrica del Ministerio de Obras Públicas, ubicada en el Puerto de Concordia.-

### ACTIVIDADES TEJIDO URBANO GENERAL

Las solicitudes de localización presentadas, serán estudiadas, evaluadas e informadas por la Autoridad Técnica de Aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con todo lo establecido en las Ordenanzas que legislan sobre esta zona y que no interfieran con el desarrollo del borde de acceso Costanero de la ciudad al río.-

**OBSERVACIONES:**





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



SC3

**6.2.4. SUB - AREA URBANA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO (SC3)**

**CARÁCTER:** Comprende zonas próximas y a veces colindantes a las áreas urbanas. Está destinada a aquellas actividades que sin requerir la habilitación del área al uso urbano efectivo, representan usos típicamente complementarios de las áreas urbanas vecinas. Se localizarán en esta área actividades deportivas, recreativas, forestales, hortícolas y equipamientos que necesitan fracciones amplias y muy bajos factores de ocupación. Se pretende generar con ella un cinturón verde que limite la ciudad.-

**DELIMITACION:** La que se establece en el plano I. En los tramos en que esta subárea delimita sectores paralelos a las rutas 14 y Acceso a la ciudad, el límite de la misma se extiende hasta 100 mts. a cada lado.-

**SUBDIVISION DEL SUELO**

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente : 40 mts.

Superficie: 3.200 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan en el futuro la continuidad de la red vial principal debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un Acta de Compromiso de donación de las mismas.-

**ACTIVIDADES**

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**TEJIDO URBANO GENERAL**

**FOS máx.: 0,1**

**FOT máx.: 0,1**

En caso de existir parcelamientos previos con medidas menores a las establecidas se registrarán por los siguientes factores:

**FACTORES DE OCUPACION**

Superficie parcela	FOS	FOT
Menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	0,4	0,4
Mayores a 300 m <sup>2</sup> y Menores o iguales a 400 m <sup>2</sup>	0,3	0,4
Mayores de 400 m <sup>2</sup> y menores o iguales a 800 m <sup>2</sup>	0,2	0,3
Entre 800 y 3.600 m <sup>2</sup>	0,2	0,2

**RETIROS DE FRENTE, LATERALES Y DE FONDO:**

Medidas de Frente	Retiro de Frente (de cada lado)	Retiros Laterales
> 40 m.	10	10
> 20 m. < 40 m.	5	5
> 15 m. < 20 m.	4	3
< 15 m.	3	25 % del ancho del terreno y no menor de 1,50 m.

RETIRO DE FONDO: Se aplicará la fórmula:

$$L = \frac{L - 20 \text{ m.}}{2}$$

L = Profundidad del lote.-

**OBSERVACIONES:**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



R

6.3. AREA RURAL

CARÁCTER: Area destinada al uso y explotación agropecuaria.-

DELIMITACION: La que se establece en el plano I.-

SUBDIVISION DEL SUELO

Se admitirá solamente un fraccionamiento por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

\* Fracciones menores de 3 Ha.: se las podrá subdividir hasta un máximo de 3 parcelas y con una superficie mínima de 5.000m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 50 mts.-

\*Fracciones mayores de 3 Ha.: se las podrá subdividir hasta un máximo de 5 parcelas, con una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 50 mts.-

Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.-

ACTIVIDADES

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.-

OBSERVACIONES:



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Distrito

SC4

**6.4. SUB-AREA BORDE DE LAGO**

**CARÁCTER:** Es la Sub-Area destinada a mantener su condición de espacio abierto, verde, de valor paisajístico y ambiental con baja densidad.-  
Se considera como zona de reserva para el desarrollo de usos relacionados con: recreación, turismo, navegación, deportivo, cultural, de reserva (natural de protección ecológica, paisajística, etc.), de otros usos específicos (Defensa-Seguridad-Recuperación).-

**DELIMITACION:** La que se establece en el plano I.-

**SUBDIVISION DEL SUELO**

a) La superficie mínima será de 2 ha.-

b) En urbanizaciones que bordeen la costa del Lago Salto Grande deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho con destino a la apertura de una vía libre de circulación de uso público establecida a partir de la cota 36.-

**ACTIVIDADES**

Las solicitudes de localización presentadas serán evaluadas e informadas por la Autoridad Técnica de Aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con lo establecido en las ordenanzas que legislan sobre esta zona y que no interfieran con el desarrollo del borde de acceso a dicho Lago.-

**TEJIDO URBANO GENERAL**

**OBSERVACIONES:**

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) **FOS máx. = 0.15**

b) **FOT máx. = 0.15**

c) **Altura máx. = 8 m.**

En el caso de techos inclinados, esta altura se medirá hasta el baricentro del polígono resultante.-



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



*Ver Anexo externo 7*



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



### **IV-3-3. Normativa vigente Complementaria**

Se adjunta la Ordenanza del **PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO, TURÍSTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE**

**Como es LA SUBDIVISION DE TIERRAS, NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y TEJIDO URBANO dentro de este importante sector turístico recreativo, Ordenanza Nº 31.913.**

Se adjunta esta información, referida a la nueva división del suelo en la Zona Norte. Como se conforma la división en **Distritos**, tanto alrededor de la Planta Urbana de Villa Zorraquín como en todo este vasto sector del Ejido.

*Es importante adjuntar esta norma a manera de información fundamental para conocer como es **la nueva normativa vigente** en este sector al norte de la ciudad de Concordia y elaborar un trabajo de investigación, tendiente a reformularla, ya que es necesario introducirle algunas modificaciones para el desarrollo de este lugar.*



*ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



**ORDENANZA**

**PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO,  
TURÍSTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
ZONA NORTE**

**VISTO:**

Que el sector Norte de nuestra ciudad, comprendido por el límite del Barrio La Bianca, el Lago Salto Grande, el Río Uruguay, y hacia el Oeste de la Avenida Monseñor Rösch, la prolongación imaginaria de la calle Gualeguay, se encuentra potencialmente en crecimiento, debido a distintas localizaciones de actividades turísticas, recreativas y deportivas, reforzada por la conexión internacional Concordia – Salto a través de la Presa Salto Grande y,

**CONSIDERANDO:**

Que esta conexión se da a través de un claro corredor como lo es la Avenida Monseñor Rösch, donde se ubican una serie de equipamientos (Bungalows, clubes, aeropuerto, autódromo, termas, barrios privados, etcétera).

Que este sector tiene una topografía y paisaje de gran valor natural, como el Lago Salto Grande, el arroyo Ayuí Grande, Ayuí Chico y la Selva en Galería sobre la margen del Río Uruguay y otras estrictamente delimitadas como el Campo “El Alambrado”.

Que de acuerdo a estudios realizados, se diagnostican áreas deprimidas y desprotegidas, como las márgenes del camino a la Tortuga Alegre y la zona del camino a la Pampa Soler, áreas potencializadas como las anexas a la Avenida Monseñor Rösch



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



hasta calle Gualeguay, y la existencia de áreas de uso de exclusividad privada en lugares potencialmente turísticos – recreativos.

Que la estrategia asumida de avanzar en el planeamiento primario del Ejido Municipal, no por un gran Plan General de difícil acuerdo e implementación sino por la gestión sucesiva y compatible de áreas de real valor, debe conciliar el interés público, de preservación y uso racional de los recursos naturales, con el privado, así como la urgencia de promover la radicación de inversiones económicas, contribuir y promover el pleno empleo de los factores productivos, impulsando especialmente la demanda de mano de obra y la generación de trabajo, así como el crecimiento y alta competitividad de las empresas existentes en la zona citada, y de los emprendimientos que se localicen.

Que es necesario plasmarlo con una política de promoción, apoyo y estímulo complementario que permita un despegue de la actual situación de estancamiento, mediante una alternativa planificada y sustentable.

Que los objetivos generales del presente proyecto, deberán compatibilizarse en forma conjunta con los que se fijen para la microrregión de Salto Grande, comprendida por las seis ciudades que componen el área desde el Arroyo Yuquerí Chico hasta el río Mocoretá, la ruta Nacional 14 y el Río Uruguay, específicamente mediante el *“Plan de recuperación ambiental aguas arriba y abajo de la presa de Salto Grande”*, con las ideas surgidas o que se deriven del *“Plan Estratégico de la ciudad de Concordia”* que se encuentra actualmente en desarrollo, y todo esto con sujeción a la Ley N° 6416 de *“Uso del Espacio y Preservación del Medio Ambiente en la Región de Salto Grande”* y sus Decretos Reglamentarios.

Que la propuesta del PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO - TURÍSTICO Y DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE, difundida ampliamente para conocimiento de la comunidad, que en una rica experiencia participativa mereciera múltiples reuniones con vecinos, profesionales, etcétera, y habitantes y/o titulares de dominios del sector, fue sometida a Audiencia Pública, como asimismo a la opinión del





## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



Experto Principal del Consejo Federal de Inversiones (que elaboró en el año 1.993, junto a un equipo técnico municipal, el documento “Estrategias de Desarrollo y Ordenamiento Urbano de Concordia”, que ha sido el basamento del “Código de Ordenamiento Urbano de Concordia” vigente - Ordenanzas N° 29.890 y N° 29.964 del año 1998), y el aporte resultante fue incorporado a este proyecto definitivo para su transformación en Ordenanza y que contempla:

- Reforzar las áreas sobre la Avenida Monseñor Rösch con equipamiento (hotelería, restaurantes, heladerías, confiterías, clubes, exposiciones, autocines, etcétera), que posean vegetación arbórea que cumpla la función de “barrera sonora”, donde el ingreso a dichos sectores se hará por medio de rotondas debidamente ubicadas para evitar el ingreso directo.
- Reestructurar el diseño de la Avenida Monseñor Rösch, ampliando las banquetas, acompañando con circulaciones vecinales, bicisendas y peatonales, proyectando una parquización y forestación de todo el recorrido, acentuando el área ya arbolada, y acompañando con iluminación adecuada.
- Reasignar y/o recalificar usos mixtos, vinculados con la recreación y el turismo, en las distintas áreas y subáreas de la zona involucrada.
- Preservar la naturaleza autóctona, como asimismo recuperar el territorio sobrexplotado.
- Contemplar “Reservas de Trazas de la Red Vial” que respondan a una racionalidad de interés público, y permita reestructurar la trama circulatoria del sector involucrado, con el fin de posibilitar otras vías alternativas que le otorguen fluidez a la Avenida Monseñor Rösch y mayor accesibilidad al Camping “La Tortuga Alegre”.



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



- Amortiguar la Reserva Natural del río y los arroyos estableciendo usos mixtos adecuados, que no agredan los sectores naturales, a evaluar por la Autoridad Técnica de Aplicación.
- Reforzar el sector del borde de Lago con equipamientos recreativos, turísticos y áreas de esparcimiento de uso público, donde se practiquen actividades náuticas.
- Considerar “Zonas de Recuperación Territorial” a toda parcela que tenga una excavación superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) y que supere el horizonte de los suelos decapitados .
- Considerar “Reserva Turística” al Camping “La Tortuga Alegre”.
- Considerar “Reserva Paisajística Ambiental” a la antigua arboleda existente en un tramo de la Avenida Pampa Soler, camino al Camping “La Tortuga Alegre”.
- Reafirmar la vigencia de la Ordenanza N° 29.789 “Declaración carácter protegidos bienes y sectores Concordia ” (promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal el 4/12/97), y declarar como “Reserva Natural” al Lote 9 de la ex Colonia Bella Vista, denominada “Abayubá”, con calificación de “intangible” para la flora y fauna del lugar, según antecedente del Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal N° 27.917 (29/06/95).
- Declarar asimismo “Reserva Natural” a los arroyos “Ayuí Grande” y “Ayuí Chico” con sus montes xerófilos asociados, y a la “Selva en Galería” sobre la margen del Río Uruguay, preservando la vegetación nativa



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



existente en esos cursos de agua, hasta el límite mínimo de la Cota 16.02, referida al hidrómetro del Puerto de Concordia.

- Propiciar la implementación de un servicio de transporte público turístico, que circule por las vías existentes del ferrocarril, y permita mayor accesibilidad de sectores de la población a las zonas recreativas, como asimismo, para una mayor integración, a la ciudad de Salto (R.O.U.).
- Preservar y calificar la calidad ambiental paisajística del lugar, propendiendo a que las construcciones futuras se inserten en el paisaje en forma armónica y contribuyan a enriquecerlo.
- Impulsar y fomentar la inversión turística con planes de estímulo.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CONCORDIA**

**SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, SECCIÓN 6.3. ÁREA RURAL creando la **SUB-ÁREA RURAL DE PRODUCCIÓN ORGÁNICA (SRPo)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto "Delimitación de Áreas y Subáreas".

ARTÍCULO 2º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, SECCIÓN 6.3. ÁREA RURAL creando la **SUB-**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**ÁREA RURAL DE RECREACIÓN Y TURISMO (SRTu)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 3º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, SECCIÓN 6.3. **ÁREA RURAL** creando la **SUB-ÁREA RURAL DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL (SRrec)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 4º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, creando la **SUB-ÁREA DE RESERVA NATURAL (RN)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 5º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, SECCIÓN 6.4. **SUB-ÁREA BORDE DE LAGO SC4**, creando el **DISTRITO COMPLEMENTARIO TURÍSTICO (SC4.1)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 6º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, SECCIÓN 6.2.4. **SUB-ÁREA URBANA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO SC3**, creando el **DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 1 (SCE1)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 7º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



tejido urbano, en la zona Norte, **SECCIÓN 6.2.4. SUB-ÁREA URBANA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO SC3**, creando el **DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2 (SCE2)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 8º.- Modifícase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, **SECCIÓN 6.1.2. SUB-ÁREA CENTROS MENORES SA2**, creando el **DISTRITO SUB-ÁREA CENTROS MENORES 1 (SA2.1)**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 9º.- Modifícase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, en el Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano, en la zona Norte, rectificando la extensión de la **SECCIÓN 6.2.4. SUB-ÁREA URBANA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO SC3**, de acuerdo al Plano 1-1 adjunto “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

ARTÍCULO 10º.- La **SUB-ÁREA RURAL DE PRODUCCIÓN ORGÁNICA (SRPo)** se define como:

Uso predominante: Agropecuario de producción orgánica, preferentemente en granjas productoras de alimentos frescos para la población urbana.

No se admitirán Establecimientos Industriales y/o Depósitos con grados de molestias I y II.

Carácter: Área destinada a mantener su condición de espacio abierto, verde, de valor paisajístico y baja densidad de población. Se admitirán actividades productivas orgánicas tratadas con abonos naturales (prohibiéndose el uso de herbicidas o pesticidas, que generen un impacto negativo en el medio ambiente) que en lo posible favorezcan la recuperación del ecosistema natural, ganadería, actividades de



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



reproducción de ciertas especies de fauna autóctona (ranicultura y piscicultura), floricultura, horticultura, fruticultura, forestación, apicultura, y recreativas como circuitos de pedestrismo, cabalgatas, expedición a reservas naturales, etcétera.

Se tendrán especialmente en cuenta los sectores que son recorridos por las líneas aéreas de alta tensión, y que restringe el dominio de los inmuebles afectados, debiendo cumplir los titulares de éstos, con el “Reglamento de Servidumbre de Electroducto” de la ex Empresa Provincial de Energía de Entre Ríos (E.P.E.E.R.).

Usos alternativos: Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Delimitación: Área próxima a las reservas naturales que amortigua otras actividades de subáreas adyacentes, establecidas en Plano 1-1 “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

Tejido urbano general:

- § FOS = 0,005 en Planta Baja (hasta 2 construcciones principales) y construcciones auxiliares hasta 450 m<sup>2</sup> (de estructura liviana)
- § FOT = 0,005
- § Retiros mínimos de frentes = 35 m.
- § Retiros mínimos laterales y posterior = 15 m.

Altura construida: no mayor a los 8,50 m. (altura de cumbre).

Condiciones de ocupación predial:

- § Las edificaciones serán de un aceptable nivel constructivo.
- § No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Subdivisión del suelo: Se admitirá solamente un fraccionamiento por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

§ Fracciones menores de 3 hectáreas se las podrá subdividir hasta un máximo de 3 parcelas y con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

§ Fracciones mayores de 3 hectáreas podrá subdividir hasta un máximo de 5 parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

Reserva de traza vial: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de acuerdo al esquema del Plano 1-1 arriba citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público.

Forestación: En los retiros de frente se plantarán vegetaciones arbustivas y árboles autóctonos.

ARTÍCULO 11º.- La **SUB-ÁREA RURAL DE RECREACIÓN Y TURISMO (SRTu)** se define como:

Uso predominante: Mixto, de emprendimientos turísticos con producción agropecuaria orgánica.

Carácter: Subárea destinada preferentemente a servicios turísticos, ocio, recreación y residencia campestre dispersa, destinada a alojar transitoria o permanentemente a familias que deseen vivir rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación agrícola y autóctona sobre lo construido. Este tipo de vivienda puede adoptar la forma de hostería, parador, motel, bungalow, grupos de cabañas y similares, dentro de una misma parcela, con edificación totalmente retirada de los límites de la misma. Asimismo se alienta la producción agropecuaria orgánica como aprovechamiento subsidiario.



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, de culto, educación, cultura, forestales, hortícolas y equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos factores de ocupación y molestia.

No se admitirán Establecimientos Industriales y/o Depósitos con grados de molestias I y II.

Se tiende a lograr con esta subárea zonas que recompongan los usos degradados del suelo, como asimismo ofrecer nuevas oportunidades de ocupación que promuevan la reactivación ambiental de diferentes sitios.

Usos alternativos: Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Delimitación: La que establece el Plano 1-1 "Delimitación de Áreas y Subáreas".

Tejido urbano general:

a) Residencia permanente:

§ FOS = 0,025 en Planta Baja (hasta 2 construcciones principales, siendo sólo 1 de ellas para residencia permanente) y construcciones auxiliares hasta 450 m<sup>2</sup> (de estructura liviana)

§ FOT = 0,025

§ Retiros mínimos de frentes= 35 m.

§ Retiros mínimos laterales y posterior = 15 m.

b) Residencia transitoria:

· FOS = 0,10

· FOT = 0,10

§ Retiros mínimos de frentes = 35 m.

§ Retiros mínimos laterales y posterior = 15 m.

Altura construida: No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera).

Condiciones de ocupación predial:





## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



§ Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.

§ No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

Subdivisión del suelo: Se admitirá solamente un fraccionamiento por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

§ Fracciones menores de 3 hectáreas se las podrá subdividir hasta un máximo de 3 parcelas y con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

§ Fracciones mayores de 3 hectáreas se las podrá subdividir hasta un máximo de 5 parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

Accesibilidad: Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.

Divisorias de parcelas: Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos que garanticen una importante transparencia visual. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

Tratamiento del suelo no edificado: Cumplirá con los siguientes criterios:

a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.

c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.

e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

Reserva de traza vial: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m y 6 m respectivamente, de acuerdo al esquema del Plano 1-1 arriba citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público.

Forestación: En los retiros de frente se plantarán vegetaciones arbustivas y árboles autóctonos.

ARTÍCULO 12º.- La **SUB-ÁREA RURAL DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL (SRrec)** se define como:

Uso predominante: Predios destinados a recuperación físico-natural para nuevos usos.

Carácter: Toda parcela que tenga una excavación superior a los 2000 m<sup>2</sup> y supere el horizonte de los suelos decapitados, estarán condicionadas a acciones de acondicionamiento físico-natural, y funcional total o parcial, por parte de los titulares de dominio de dichos predios.

Se deberá garantizar la realización de las siguientes acciones:

§ Efectuar las tareas de relleno necesarias para superar la cota de nivel



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



freático.

§ Tratamiento de la superficie de la cava suavizando la pendiente del predio hasta alcanzar un gradiente igual o inferior a los 30°, como así también dotar de cobertura vegetal a la cava en proceso de recuperación.

§ Acciones de acondicionamiento físico-natural y funcional total o parcial, que permitan nuevos usos y/o actividades que mantengan coherencia con el carácter ambiental de la zona, a criterio de la Autoridad Técnica de Aplicación.

Nuevos usos: Cuanto mayor sea el grado de recuperación físico-natural, mayores serán las posibilidades de admisión de actividades y ocupación, las que serán reglamentadas oportunamente. Los posibles usos a admitir no afectarán el carácter general establecido para el área, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

ARTÍCULO 13º.- La **SUB-ÁREA DE RESERVA NATURAL (RN)** se define como:

Uso predominante: Reserva Protegida o de “Preservación Paisajística Ambiental”

Carácter: Aquellas zonas que por la naturaleza y valor de sus recursos naturales, la densidad, concentración y magnitud de sus especies, las características de singularidad, y vulnerabilidad de sus componentes, su valor científico, cultural, paisajístico, exijan un tratamiento acorde de preservación y puesta en valor y, consecuentemente, un manejo que aseguren su correcto desarrollo y usufructo.

Según el Artículo 3º de la Ordenanza N° 29.789 - “PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL”: ...Se declaran espacios y bienes sujetos a obligación de conservar y proteger y que incluye entre otros: a) todos los recursos hídricos locales comprendidos y/o adyacentes al ejido municipal (ríos, arroyos, lagunas, etcétera) b) Todos los espacios urbanos y periurbanos de interfaces entre el medio acuático y el medio terrestre (playas, costas, borde lago, etcétera), c) todos los espacios



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



interurbanos y extraurbanos cuya cobertura vegetal presenta un valor natural, científico, cultural y/o paisajístico que exijan un tratamiento acorde de preservación y puesta en valor y, consecuentemente un manejo que asegure su correcto desarrollo y preservación (selvas en galería, montes xerófilos, palmeras autóctonas, bosque de liquidambar, árboles públicos, etcétera), entre otros.

Área comprendida por la Reserva Abayubá, incluyendo el Arroyo Ayuí Grande, Ayuí Chico y la selva en galería sobre la margen del río, respetando una distancia de 400 m., desde el borde del Río Uruguay y 200 m. a cada lado del eje de los arroyos y/o marcando como límite la cota 16,02 m. referida al hidrómetro del Puerto de Concordia, preservando la vegetación nativa existente, tanto de la selva en galería como el monte xerófilo asociado. En todos los casos se respetará la línea natural de los macizos colindantes a los cursos de agua. En los casos en que esta vegetación nativa haya desaparecido por acción del uso o por erosión, se deberá reforestar con vegetación autóctona, respetando una distancia de 200 m. del borde del río Uruguay y de 200 m. a cada lado del eje de los arroyos.

Actividades: Se admitirán actividades con fines educativos o científicos, de exploración y observación de la naturaleza, y toda aquella que su manejo asegure su correcto desarrollo, a juicio de la Autoridad Técnica de Aplicación.

Reserva Turística: Se considerará al Camping existente “La tortuga alegre” como “Reserva Turística”, preservando sus atractivos paisajísticos y panorámicos, manteniendo asimismo sus usos deportivos y recreativos.

Reserva de Usos Múltiples: En la reserva natural del Lote 9, de la ex-Colonia Bella Vista denominada Abayubá, incluida dentro de la Reserva Natural, se considerará una franja de usos múltiples, como área de amortiguación, comprendida entre los 200 m. y 400 m. del borde del río.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Se considerará a ésta con cierto grado de transformación natural, privilegiando la convivencia armónica entre las actividades productivas del hombre y el mantenimiento de ambientes naturales con sus recursos silvestres.

Reserva Paisajística Ambiental: Se considerará a la antigua arboleda aledaña a la Avenida Pampa Soler, en el tramo comprendido desde su ingreso de Avenida Independencia (al Sur), hasta 500 m. al Norte del Arroyo Ayuí Chico, “Reserva Paisajística Ambiental” sujeta a la obligación de conservar y proteger, dado el valor que le confiere su antigüedad, porte y características en general, siendo parte significativa de la imagen y carácter de ese sitio, contribuyendo a su identidad paisajística.

Delimitación: La que establece el Plano 1-1 “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

Tejido urbano: Esta prohibida la subdivisión del terreno. Se admitirán construcciones auxiliares (centros de interpretación - refugios de observación y exploración científica, etc.), cuya factibilidad será otorgada por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Reserva de traza circulatoria: Ante la necesidad de accesibilidad y recorrido con fines científicos y turísticos, a través de caminos, senderos, recorridos, etcétera, la Autoridad Técnica de Aplicación determinará las posibles trazas, de modo que no afecten negativamente las condiciones del sitio protegido.

ARTÍCULO 14º.- El ***DISTRITO COMPLEMENTARIO TURÍSTICO (SC4.1)*** se define como:

Uso predominante: Equipamiento turístico.

Carácter: Área comprendida por la zona de borde del lago. Está destinada a aquellas actividades de tipo recreativo - turístico - deportivo. Se reforzarán los ejes de conexión con equipamientos como clubes, confiterías, restaurantes, espacios de recreación y esparcimiento. Para cualquier intervención a realizarse en esta área,



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho, tomados a partir de la cota de 36,00 referida al hidrómetro del Puerto de Concordia desde la línea de borde de lago (Ley Nacional – Camino de sirga), con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público.

Usos alternativos: Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Delimitación: Lo que establece el Plano 1-1 "Delimitación de Áreas y Subáreas".

Tejido urbano general:

§ FOS = 0,05

§ FOT = 0,10

§ Retiros de frente y fondo = 10 m.

§ Retiros laterales = 5 m.

Altura construida: No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbre).

Condiciones de ocupación predial:

§ Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.

§ No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

Subdivisión de suelo: Se admiten fracciones no menores de 2 hectáreas.

Divisorias de parcelas: Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

Tratamiento del suelo no edificado: Cumplirá con los siguientes criterios:

a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.

c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.

d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.

e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

Acondicionamiento del predio: Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el Plano. Se indicará asimismo la forestación existente.

Forestación: En la franja comprendida entre L.M. y la L.E. será forestada por vegetación autóctona.

**ARTÍCULO 15º.- El *DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 1 (SCE1)* se define como:**

Uso predominante: Equipamientos e infraestructura complementaria existentes: recreativo deportivo (“Club de Golf”, “Club de Profesionales”, “Club los Yaros”, “Autódromo”, etcétera), infraestructura aeronáutica (Aeropuerto “Pierrestegui” y Aero Club Concordia), turístico terapéutico (“Termas de Concordia”) y de instituciones religiosas.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Carácter: Se afirma como área de equipamiento y recreación de entidades intermedias, autosuficientes, con ingreso único desde Avenida Monseñor Rösch.

Tejido urbano general:

- FOS = 0,025
- FOT = 0,025

Tratamiento del suelo no edificado: Cumplirá con los siguientes criterios:

- a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.
- b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.
- c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.
- d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.
- e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

ARTÍCULO 16º.- EL **DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2 (SCE2)** se define como:





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Uso predominante: Equipamiento turístico complementario.

Carácter: Actividades de uso comunitario de apoyo a las residenciales y a las de turismo.

Se proponen actividades de: hotelería (hoteles, bungalow, etcétera), gastronomía (confitería, bar, restaurante, pizzerías), usos comerciales complementarios, esparcimiento, actividades deportivas recreativas.

Usos alternativos: Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Delimitación: la que establece el Plano 1-1 "Delimitación de Áreas y Subáreas".

Tejido urbano general:

§ FOS = 0,2

§ FOT = 0,2

§ Retiros de frente = 10 m.

§ Retiros laterales y fondo = 5 m.

Altura construida: No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera). Edificación con dos plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la línea municipal (L.M.) como indicador de límite de altura de la planta superior.

Condiciones de ocupación predial:

§ Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.

§ No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

Subdivisión del suelo:

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



§ Frente = 30 m.

§ Superficie = 2.500 m<sup>2</sup>.

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan en el futuro la continuidad de la red vial principal, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un Acta de Compromiso de donación de las mismas.

Los fraccionamientos menores existentes serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Divisorias de parcelas: Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

Acondicionamiento del predio: Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el Plano. Se indicará asimismo la forestación existente.

Forestación: En la franja comprendida entre línea municipal (L.M.) y línea de edificación (L.E.) será forestada con vegetación autóctona, de mayor a menor altura en tres hileras como mínimo.

ARTÍCULO 17º.- El ***DISTRITO SUB-ÁREA CENTROS MENORES 1 (SA2.1)*** se define como:

Uso predominante: Residencial, admitiéndose como complementaria aquellas que se hallen en función de este uso.

Carácter: Distrito que reafirma su vocación de expansión residencial de Villa Zorraquín, pero con mayor calidad ambiental de su entorno.



## *ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



Usos alternativos: Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito la subárea, y serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Delimitación: La que establece el Plano 1-1 “Delimitación de Áreas y Subáreas”.

Tejido urbano general:

§ FOS: 0,3

§ FOT: 0,6

§ Retiros de frente = 4 m.

§ Retiros laterales = 4 m. (considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro). No se admitirán retiros inferiores a 1,50 m.

Altura construida: No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbre). Edificación con dos plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la línea municipal (L.M.) como indicador de límite de altura de la planta superior.

Condiciones de ocupación predial:

§ Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.

§ No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

Subdivisión del suelo: Se observan las siguientes dimensiones mínimas:



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



§ Frente mínimo = 15 m.

§ Superficie = 600 m<sup>2</sup>

Divisorias de parcelas: Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

Acondicionamiento del predio: Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el Plano. Se indicará asimismo la forestación existente.

Forestación: En la franja comprendida entre línea municipal (L.M.) y línea de edificación (L.E.) será forestada con vegetación autóctona, de mayor a menor altura en tres hileras como mínimo.

ARTÍCULO 18º.- La subdivisión de tierras, donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes, estarán a cargo del titular del dominio, así como la provisión de infraestructura de los servicios esenciales, parquizar o arbolar las áreas de los espacios de usos públicos, los que pasarán al dominio de la Municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, previa aprobación de la Autoridad Técnica de Aplicación. En tal sentido se podrán acordar acciones mancomunadas entre el municipio y los titulares de los emprendimientos. Sin la previsión de lo antes enunciado no se autorizarán las propuestas presentadas.

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan, en el futuro, la apertura de las redes viales de comunicación proyectadas como el camino alternativo de la Avenida Monseñor Rösch, así como las previsiones establecidas como “Reserva de Trazas” que figuran en el Plano 1-1 y las que por necesidad pública establezca la Autoridad Técnica de Aplicación, debiendo por lo tanto, demarcar en los planos las áreas correspondientes a estos fines y acompañar un Acta Técnica de Compromiso de donación de las mismas.

Es obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras mediante urbanizaciones, de ceder a la Municipalidad libre de todo cargo y a



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



elección de ésta, los espacios destinados a usos públicos de acuerdo con el Título 2. Sección 2.1.5. ESPACIOS A CEDER del Código de Ordenamiento Urbano – Ordenanzas N° 29.890/98 y N° 29.964/98.

ARTÍCULO 19º.- En general, no se permitirá la deforestación del predio, fuera del perímetro de las construcciones existentes y /o a ejecutar. Cuando así se justifique, al igual que en los casos de cambios de las especies forestales, deberá hacerse la correspondiente consulta previa ante la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad.

Las especies a reponer deberán tener como mínimo 2 años de vivero y ser adecuadamente plantadas.

ARTÍCULO 20º.- Las solicitudes de localización de actividades que se presenten, requerirá la aprobación de la Autoridad Técnica de Aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con lo establecido en las Ordenanzas que legislan sobre la zona, y que no interfieran con el desarrollo propuesto para este Plan Sectorial.

ARTÍCULO 21º.- En toda presentación en particular, en el área de este proyecto, se incluirá, siempre que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario, un estudio de impacto ambiental (E.I.A.) para su evaluación, donde se establezcan entre otros, las características físicas y visuales de los alojamientos y demás estructuras a construir para servir a los turistas y/o usuarios en general, debiendo asimismo estar en armonía con el ambiente natural y el contexto sociocultural circundante.

ARTÍCULO 22º.- Deróganse los Artículos e Incisos obrantes en el texto de anteriores Ordenanzas y demás disposiciones municipales que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 23º.- Establécese que para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto o concepto de la presente Ordenanza, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en esta última.

ARTÍCULO 24º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***





***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



*Ver Anexo externo 8*



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



***CAPITULO V  
Medio Ambiente***





# ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



## **V-1. Análisis de la evolución**

### ***V-1-1. Evolución del Medio Ambiente***

#### **Introducción**

Este paisaje que vemos todos los días y parece haber sido siempre así, es el resultado del trabajo del hombre, de un esfuerzo conjunto y prolongado que creó un lago donde antes corría un río.

### ***V-1-2. Análisis expeditivo del medio ambiente en ese sector de la ciudad***

#### **Breve reseña histórica de la presa de Salto Grande**

La presa de Salto Grande se construyó en ese lugar determinado porque de esa forma se aprovechaba un desnivel en el Río Uruguay llamado justamente así, el “Salto Grande”. Este era un accidente natural del cuál ya en el siglo pasado, según archivos de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande, se hablaba de la posible utilización de los mismos para generar energía.

El Salto Grande era una zona de rápidos y desniveles rocosos. En 1938 se iniciaron los estudios y mediciones del terreno.

Como en esta zona el río es el límite natural entre dos países y compartido por ambos, Uruguay y Argentina, los dos países se pusieron de acuerdo para su aprovechamiento. Con ese fin en 1946 se formó la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande, integrada por igual número de delegados Argentinos y Uruguayos. El convenio binacional se firmó en ese mismo año.

Comenzaron los estudios técnicos de todo tipo. Pasó mucho tiempo desde entonces por distintos motivos, políticos, económicos, etc. Finalmente la obra se inicia en 1974, con la decisión de realizarla en el menor tiempo posible. En 1979 comenzó a generar electricidad.

## **V-2. Modificación del paisaje**

### ***V-2-1. El paisaje antes de la formación del lago***

Antes de la formación del lago el paisaje sobre el río se caracterizaba por talaes, las palmeras “Yatay”, el bosque “en galería” formado por ingas, sauces, lapachos y otros árboles naturales de la zona.

Estos bosques ya habían disminuido mucho porque fueron talados para dejar lugar a los cultivos. Hectáreas y hectáreas de tierra fueron cubiertas por citrus -mandarinas, naranjas, limones, pomelos- que constituyen la principal riqueza de la zona. El hombre ha plantado también bosques de eucaliptus y de pinos para utilizar su madera y resina.

Mientras se construía la presa, se fueron talando todos aquellos bosques que quedarían sumergidos por el lago. Dejar toda esa vegetación, hubiera sido perjudicial para la calidad del agua



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



del embalse, ya que esa enorme cantidad de vegetación al pudrirse, habría consumido el oxígeno que sustenta la vida en el agua. O sea que habría contaminado el lago, empeorando las condiciones para plantas acuáticas y peces. Además esos árboles sumergidos hubieran provocado diversos problemas: los troncos y ramas desprendidos entorpecerían la navegación, la pesca y el funcionamiento de la represa.

### **V-2-2. Clima**

La existencia de un espejo de agua de la magnitud del lago de Salto Grande modificó las condiciones de evaporación existentes hasta la fecha de llenado.

En todo curso de agua, una porción de la misma se evapora. Al formarse un lago esa evaporación aumenta porque la superficie es mayor. Por lo tanto habrá mas humedad en el ambiente y, en consecuencia, variaciones en el clima.

Con la formación del lago de Salto Grande las temperaturas máximas disminuyeron un grado y las mínimas aumentaron un grado. Es notoria la disminución de heladas, muy beneficioso para la madurez y sabor del citrus, y aumentaron las nieblas y brumas matinales.

Para ello, personal del Servicio Meteorológico Nacional inició en 1979 una vigilancia climática en la zona de influencia con el propósito de detectar variaciones climáticas provocadas por el gran lago artificial.

A raíz de esto se pudo constatar que los valores indicados utilizados para la predicción, a saber: temperatura máxima y mínima, amplitud térmica diaria, tensión de vapor y humedad relativa, han experimentado, a partir de 1979, variaciones significativas con respecto a las condiciones existentes antes de la represa. Comparando los promedios decádicos de los parámetros mencionados, antes y después del llenado de la represa, tal como fue pronosticado, se observó:

- a) una disminución de la temperatura máxima media
- b) un aumento de la mínima media
- c) aumento de la tensión de vapor
- d) aumento de la humedad relativa
- e) una disminución importante de la frecuencia de días con heladas.

Se estima que la zona de influencia del lago es de un ancho aproximado de 12 a 20 Km, por ello, las variaciones a ocurrir serán máximas en la estación meteorológica de Salto Grande, dada su ubicación relativa respecto al embalse.

Fuera de este radio se observan cambios en los valores de humedad relativa, incrementos de entre 4 – 10%.

### **V-2-3. Calidad del agua**

El río es una especie de camino de agua que fluye sin cesar. Al llegar al lago esta corriente tiene que ocupar un espacio mucho mayor, y el movimiento se vuelve muy lento. El lago es como un espejo de aguas casi quietas.

En los ríos el movimiento permanente de sus aguas ayuda a la oxigenación. La calidad del agua tiene que ver con el oxígeno disuelto y la vida que se desarrolla en ella.

En los lagos, en cambio las posibilidades de autopurificación son menores. Sus aguas quietas pueden favorecer el aumento de plantas flotantes y la multiplicación de insectos y moluscos transmisores de infecciones no deseables y que viven asociadas a ellas.

Para preservar la buena calidad del agua del río Uruguay, se estudiaron medidas antes del



## ***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



llenado del embalse. No solo se calculó con que velocidad había que llenarlo, sino que se talaron los bosques de la zona que se iba a inundar, tal como se resumió en párrafos anteriores. Además los dos países firmaron acuerdos para controlar en sus territorios las actividades contaminantes. Justamente, a raíz de la firma de ese acuerdo y de otros posteriores firmados ante la CARU(Comisión Administradora del Río Uruguay), exactamente el 31 de Diciembre de este año 2002, vence el plazo para que el municipio de Concordia deje de arrojar los desperdicios cloacales sin tratar a las aguas del río. Esto es algo improbable desde todo punto de vista. No se cuenta con los recursos para ello. Recién se comenzó a estudiar los posibles lugares donde construir una planta de tratamiento de residuos cloacales.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### **V-3. Preservación del Medio Ambiente**

#### ***V-3-1. Medio Ambiente y Ecología***

##### **Introducción**

La Provincia de Entre Ríos debería ser una de las provincias más interesadas por el medio ambiente dado que su eslogan turístico es “*Entre Ríos todos los verdes*”. A su vez, quizás sea un rasgo de poca humildad decir que Concordia es el mejor de los verdes; sin embargo esta expresión transformada en slogan, fue acuñada luego de oír y percibir el poco disimulado encanto manifestado por muchos de nuestros visitantes.

La casi infinita paleta de verdes, sus fabulosos espejos de agua formados por el lago, el río Uruguay y los arroyos, las variadísimas especies de flora y fauna, las quintas cítricas y montes de eucaliptos que siguen la ondulación de sus lomadas, así como el extravagante arenal con el que alternan aquellas, convirtieron a Concordia en un objetivo turístico que, aunque poco promocionado, es dueño de un paisaje privilegiado.

Concordia es un paso obligado dentro del mercosur. Sus más de ciento cincuenta mil habitantes la posicionan como la segunda ciudad de la provincia de Entre Ríos, lo que sumado a la población de Salto(R.O.U.) ubicada enfrente, sobre la otra margen del río, hacen un conjunto urbano con alrededor de trescientos mil habitantes, con todo lo que ello implica en materia de preservar el medio ambiente.

Hace ya un tiempo, aproximadamente 15 años, el medio ambiente y la ecología han pasado a ser temas de gran importancia, de grandes debates y disputas, sobre todo con los problemas de la capa de ozono, la deforestación y la contaminación ambiental.

En muchos lugares del mundo se han tomado los recaudos y previsiones al caso implementando políticas ambientales que culminan en la realización de leyes de protección y sistemas de control para el cumplimiento de las mismas.

Si decimos que en general todo el accionar del hombre, ya sea social, cultural, económico o político tiene por fin el bienestar general, es decir el mejoramiento de la calidad de vida, entonces debería estar por sobre cualquier tema la preocupación por el medio ambiente, puesto que es un elemento imprescindible y determinante (en un alto porcentaje) de la calidad de vida humana.

Sin embargo, en nuestro país, tenemos penosos antecedentes de desinterés, negligencia e inoperancia en sistemas de control ambiental. Podemos citar como ejemplo las despiadadas talas de los bosques de quebracho colorado para la realización de la red ferroviaria Argentina y puertos, la construcción de grandes obras que eliminaron ecosistemas y destruyeron ciudades, tal el caso de Salto Grande, la venta de islas del Paraná con sus posteriores consecuencias (según el art. 2340 inc. 6 del Código Civil Argentino las islas son dominio público), y muchos otros ejemplos más que no vienen al caso citar.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### V-3-2. Medio Ambiente y Territorio

Pese a lo descripto existen en nuestro país Normas a nivel Nacional y Provincial de *Evaluación de Impacto Ambiental*, pero da la sensación de que estas apuntan a los grandes emprendimientos territoriales, pero para los pequeños y medianos, que a veces se dan en forma masiva y tal vez más destructiva, no existe normativa alguna o por lo menos no goza de suficiente publicidad y control de cumplimiento.

No sirve de nada crear leyes si no se implementa un sistema de control para su eficaz cumplimiento. Creemos que debería haber no solo uno, sino todos los sistemas posibles de control para lograr una máxima efectividad, y ello se logra vinculando las normas ambientales existentes y las futuras con todas aquellas otras que tengan alguna relación. Entonces y para dar un ejemplo concreto, al crear una ley de control y protección ambiental sería bueno vincularla a una *Norma de Ordenamiento Territorial*, o acaso, ¿el medio ambiente no se encuentra ó es en sí mismo parte del territorio?. A continuación vamos a ver como se vinculan las cuestiones ambientales con las territoriales. Para ello haremos un desarrollo y análisis de los temas que creemos pueden participar en este sentido y que deben preservarse y cuidarse.

#### V-3-2-1. Suelo

El suelo es un recurso natural **básico** en el desenvolvimiento de la humanidad. Es el medio natural para el crecimiento y desarrollo de las plantas y la fauna terrestre; se define como: “un cuerpo natural tridimensional que se encuentra sobre la superficie de la corteza terrestre, en constante cambio y de características diferentes a las del material geológico que le dio origen”.

Un levantamiento de suelos tiene como objeto mostrar las características y limitantes de los diferentes suelos del área, su relación con factores físicos y químicos y su **distribución geográfica** para tener conocimientos del recurso y poder establecer prioridades y políticas, que integran aspectos físico-biológicos, sociales y económicos.

En la provincia de Entre Ríos muchos problemas relacionados con los recursos naturales y la producción, dependen particularmente de las condiciones de los suelos (textura, erosión hídrica, anegamiento, salinidad, movimientos, etc.) así como en el uso y manejo de las tierras, la sistematización de cuencas, etc. Estos factores inciden cada vez más y hacen sentir la necesidad de un planeamiento adecuado para la toma de decisiones. Para lograrlo, tanto las autoridades como el sector directamente involucrado con la producción deben contar con todos los datos esenciales sobre las características, propiedades, limitaciones y posibilidades de este recurso.

El suelo del sector de la ciudad de Concordia que estamos analizando, en base a lo observado en la **Carta de Suelos**, si bien no es uno de los más ricos del Departamento Concordia, **es un suelo apto para cultivos y emprendimientos agrícolas**. Predominan en este sector las forestaciones y en segundo lugar las quintas cítricas.

#### V-3-2-2. Geología

Las rocas más antiguas que afloran en el Departamento Concordia corresponden a los basaltos de la formación “Serra Geral”, que tiene sus orígenes en la inmensa colada volcánica que forma el basamento cristalino de la mesopotamia. Estos derrames volcánicos son considerados uno de los más grandes del planeta.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Esta formación aflora en gran parte del norte y este del estado brasileño de Río Grande del Sur e importantes sectores de la República Oriental del Uruguay.

Se aclara que si bien estas rocas no generaron suelos, son importantes en el control de algunas formas del paisaje, como por ejemplo controlar el curso y la desembocadura de algunos arroyos. En la actualidad, este basalto, se puede observar en el lecho del río Uruguay, en el paraje denominado “Salto Chico”, en playa Nebel, etc a la altura de la ciudad.

Por encima de la formación “Serra Geral” se depositaron en el Cretácico Superior, las areniscas rojas bien silicificadas. La más antigua de estas formaciones la constituyen los sedimentos fluviales, conformados por una composición heterogénea de arcillas arenosas de tonalidades muy rojas y a veces amarillentas, intercalándose vetas de canto rodado de pequeñas a grandes extensiones de largo. Esos cantos rodados son, en su mayoría, de agata y calcedonia, presentando un redondeamiento bueno a muy bueno.

Una característica destacada de esta formación es la presencia de los “cerros” de cantos rodados, que por su resistencia a la erosión, presentan una típica forma redondeada (“domos”), muy frecuentes en la zona de dominio de los suelos profundos del departamento.

En el sector del predio termal existen yacimientos de cantos rodados, que han sido explotados en forma indiscriminada generando enormes cavas que se siguen profundizando y ampliándose, avanzando hasta la misma margen del río. Es la “zona de recuperación” de la **Normativa Norte**.

La explotación continúa hasta hoy en día. Difícilmente podamos hablar de recuperación cuando no se ha detenido todavía el daño. Estamos hablando de un sector que está aproximadamente a 1,5 Km. de las termas.

Estos derrames volcánicos, considerados uno de los más grandes del planeta, además de las “playas” de cantos rodados pequeños y multicolores que son la delicia de los visitantes en algunos sectores del lago, más otros aportes geológicos importantes que **deben ser promocionados como parte del patrimonio ambiental y sobre todo difundidos**. Máxime si le agregamos la veta termal con todo lo que ello representa.

### ***V-3-2-3. Vegetación natural***

La vegetación del Departamento Concordia es cambiante completamente a medida que avanzamos desde el oeste hasta su límite con el Río Uruguay.

Sobre el río y sus afluentes, zona de nuestro estudio, hallamos parajes selváticos. En general constituyen una faja muy angosta formando selvas en galería a lo largo de los ríos y arroyos principales. Hoy denominamos bosques ribereños a estas comunidades por haber perdido la composición y altura, típicas de latitudes cercanas a los trópicos que caracterizan a la verdadera selva.

Juan Romualdo Báez(1942), distinguió con una denominación especial a la selva ribereña del Río Uruguay llamándola “Región Uruguayense o Ribereña Oriental” por considerar, con buen criterio botánico, que no son equivalentes a la verdadera selva de las latitudes cercanas a los trópicos.

La vegetación característica del Río Uruguay fue estudiada por Lorentz(1873) y constituye una de las primeras regiones de Sudamérica estudiadas florísticamente en detalle, de la que existe



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



un libro de su autoría.

Los Bosques Ribereños se encuentran en zonas de suelos aluviales. Son ricos en especies hidrófilas leñosas que conforman el monte costero. Es una prolongación de la vegetación correspondiente a las zonas tropicales y subtropicales del Brasil, que encuentra ambiente favorable para crecer y prosperar junto al río Uruguay y afluentes. Acompañan a las especies arbóreas, lianas, enredaderas y epífitas, además de una gran cantidad de especies herbáceas, por lo que conforman una de las zonas más ricas, florísticamente hablando, de la provincia.

Tanto las márgenes del río Uruguay como sus afluentes principales se caracterizan por este tipo de vegetación. Se encuentran también especies endémicas que nunca viven alejadas de los cursos de agua, y numerosas especies leñosas valiosas desde los puntos de vista forestal y ornamental, **conformando un paisaje único y soñado.**

### **V-4. Conclusión**

Quizás por vivir y recorrer en forma periódica estos parajes no le demos la importancia que debemos darle desde el punto de vista de lo ambiental, ya que toda esta zona es un gran pulmón para la ciudad. Si a esto le sumamos la gran belleza de su vegetación y de los lugares que ofrece, podemos decir que estamos en presencia de un lugar privilegiado.

Si a todo lo detallado anteriormente le sumamos la infraestructura que sí o sí debe llegar con el paso del tiempo, sumado a los servicios que están por desarrollarse como sería esta gran ventaja de poder contar con una red de distribución de agua termal domiciliaria.

Todo lo que ofrece la Villa y su gran zona de influencia debe comenzar a promocionarse desde el punto de vista de lo terapéutico y no como un “servicio” más o como una comodidad más.

**En base a lo desarrollado con datos fehacientes de organismos técnicos idóneos del estado estamos en condiciones de diagnosticar que las tierras en ese importante sector de la ciudad están situadas en una zona de una gran riqueza natural y ambiental y por lo tanto son de un gran valor, y deben ser preservadas de cualquier efecto nocivo propiciado por el hombre.**

**Se deberá realizar una *Evaluación de Impacto Ambiental*, tanto para los grandes emprendimientos territoriales, como para los pequeños y medianos, que a veces se dan en forma masiva y tal vez más destructiva. Existen normativas de todo tipo con respecto a la preservación del Medio Ambiente. Si nos remitimos a los comienzos de este trabajo, en la parte de *Antecedentes sobre Normativas aplicadas en Concordia*, una de las primeras normas fue la referida a la**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**clasificación de los establecimientos industriales en tres categorías: “Insalubres”, “Peligrosos” e “Incómodos”, Ordenanza N° 1.223 del 25 de Junio de 1900. Quizás hoy en día sea obsoleta, pero fue un vestigio importante referido al Medio Ambiente.**

**Seguramente alguna o más de una norma por lo menos, no goza de suficiente publicidad y control de cumplimiento.**

**Debemos comenzar por esto. Publicitar y hacer cumplir las normas referidas al Medio Ambiente.-**

## **V-5. Información adicional**

Para la confección de este capítulo sobre medio Ambiente se utilizó información de las siguiente publicaciones:

La guía turística de Concordia, “*medios*”. Año 1998.

Salto Grande. Para los chicos Argentinos y Uruguayos. Publicación de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande.

Carta de Suelos de la República Argentina, del Departamento Concordia, Provincia de Entre Ríos. Publicación del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria(INTA). Plan Mapa de Suelos del año 1993. **Ver mapas en los Anexos Externos.**

Carta Geológica Ambiental de la Ciudad de Concordia. Desarrollada por la Subsecretaría de Minería de la Provincia de Entre Ríos. Año 1997. **Ver mapas en los Anexos Externos.**





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Los planos que se mencionan se adjuntan como Anexos Externos.

*Ver mapas en carpeta de Anexos externos*



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



***CAPITULO VI  
Mercado Inmobiliario***



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### **VI-1. Análisis inmobiliario**

#### ***VI-1-1. Evolución del Mercado Inmobiliario y Perspectiva de Futuro***

##### **Introducción**

En toda estructura de una normativa urbana se torna imprescindible controlar y legislar el uso y división del suelo. Esta es una de las formas de regular el crecimiento de una ciudad, a veces desmedido y hasta descontrolado, y de obtener un mejor aprovechamiento del suelo, con todo lo que ello implica dentro del contexto urbano, económico, social y cultural.

En esta parte analizaremos como ha sido la evolución del mercado inmobiliario de la *Ciudad de Concordia* en los últimos años y en el sector de la Villa y proximidades particularmente, cual es la perspectiva que genera en éste la concreción del *ansiado desarrollo Termal*, independientemente de que si ha habido, para bien o mal, algún cambio en la modalidad de utilizar y dividir el suelo.

Para ello hemos recurrido a recortes de los clasificados de uno de los diarios de la Ciudad de Concordia, el más antiguo y prestigioso, "*El Heraldo*", en el cual desde las ediciones de este, en la actualidad y desde siempre, las más conocidas e importantes inmobiliarias de esta ciudad publican sus avisos clasificados.

Se han tenido en cuenta sólo los datos provenientes de algunas inmobiliarias para el análisis cuantitativo, adjuntando en primer término tasaciones practicadas por algunas de ellas a pedido del municipio. No son las únicas inmobiliarias que existen en la ciudad, pero sobre todo estas gozan de una gran trayectoria y reconocimiento, y en segundo término podemos decir que a los datos proporcionados por las mismas se les puede atribuir una cuota de confianza considerable.

Dentro de la sección inmobiliaria encontramos venta y alquiler de casas, venta de campos, chacras y terrenos urbanos, locales en alquiler y para la venta, entre otros. Nosotros centraremos la atención sobre lo que es el rubro de terrenos urbanos para la venta.

Se tuvieron en cuenta principalmente los terrenos baldíos por ser inmuebles con una demanda considerable, dado que poseen un elevado potencial para emprendimientos inmobiliarios (permiten proyectar y construir a voluntad del titular), sobre todo existiendo mucho interés en adquirir estos para construir bungalows por parte de los inversionistas locales.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### VI-1-2. Análisis expeditivo de los valores del mercado inmobiliario

Para realizar el análisis de la situación consideramos un intervalo de tiempo durante el cual la estabilidad económica existente en el país “garantizó” condiciones macroeconómicas de mercado independientes de las posibles variaciones locales inmobiliarias.

Esto sería difícil y complicado de realizar en el caso de que la economía del país hubiese sufrido inflación y devaluación monetaria en ese lapso de tiempo. Como consecuencia de una realidad como la mencionada en el párrafo anterior se produce una sobrevaloración de los inmuebles y una tendencia por parte de la gente de volcarse a este mercado como un sistema de ahorro, de resguardo y conservación del capital.

Un factor sumamente importante a tener en cuenta en todo esto del desarrollo de la zona de Salto Grande y de la Villa es sin dudas el inmobiliario.

Aparte del interés de los operadores inmobiliarios locales, se ha podido observar un llamativo número de operadores externos, principalmente de la Capital Federal. Esto puede deberse a que muchos predios de importantes superficies han sido adquiridos por personas o firmas de esa ciudad, por causas de especulación respecto de la construcción de las termas, por el valor de estas tierras, etcétera.

También se tiene conocimiento de que existen otros proyectos (por ejemplo los iniciados en su momento por el grupo Yabrán en las inmediaciones de las termas) que parecen tener interés en el desarrollo de esta zona.

La atención de los operadores, aparentemente se centraliza en el mercado inmobiliario correspondiente a inmuebles rurales (en su mayoría). Es escasos el movimiento o las publicaciones de inmuebles urbanos como terrenos y casas en la zona urbana de la Villa.

Algo importante de mencionar, es el caso de una reconocida petrolera (*Y.P.F.*) que adquiere una fracción considerable de terreno, en un sector de la Ciudad de Concordia no muy desarrollado en ese entonces, en el cual se construye luego una estación de servicio modelo. Los mismos fueron ofrecidos en la Ciudad de Concordia, con un muy buen marketing de oferta, a un valor de \$ 6,25 por m<sup>2</sup> de superficie, pero representaban a la firma operadores de Capital Federal. Con este monto llegamos a obtener un valor de venta para una Ha. de aproximadamente \$62.515,63, cuando el valor real de una Ha. para esa zona tendría que ser de \$ 7.000, 00. El valor fijado de una Ha. Según P.A.P.C.U.S. \$ 5.000,00 para ese sector. El **P.A.P.C.U.S.** es el **Plan de Actualización Parcelario Catastral Urbano y Subrural**, que lleva a cabo la Provincia, y consiste en el desarrollo de un GIS para todos los municipios. Este prevee en una de las etapas el revalúo de los inmuebles urbanos y subrurales. Estos nuevos valores de la tierra están próximos a entrar en vigencia.

El efecto que produjo, en la Ciudad de Concordia, fue que algunos propietarios locales influenciados por el valor antes mencionado elevaran el precio de oferta de sus inmuebles. Un antecedente similar, pero que no trascendió por tratarse de un trámite “interno”, podría ser la tasación efectuada por un organismo oficial de un lote de 16 Has., ubicado al sur del predio termal frente al autódromo, propiedad del Ferrocarril del Estado. El Banco de la Nación Argentina lo tasó



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



por m<sup>2</sup>, en vez de hacerlo por Ha., a razón de \$6.80 el m<sup>2</sup>. Esta tasación se efectuó a solicitud del ENABIEF (Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios) como parte del proceso de cesión al municipio.

Valor de una Ha. Según tasación	\$68.000,00
Valor real de una Ha. para esa zona	\$ 6.000,00
Valor de una Ha. Según P.A.P.C.U.S.	\$ 4.000,00

Esto muestra como puede influir un operador externo dentro de un mercado inmobiliario local (el de la Ciudad de Concordia en este caso) con ciertas características propias del lugar, ocasionando consecuencias como la comentada.

Se torna llamativa la importante cantidad ofrecida de inmuebles rurales de gran importancia. Máxime esto si comparamos con el prácticamente nulo movimiento inmobiliario de la Planta Urbana de la Villa. Recorriendo inmobiliarias para sondear esto, nos encontramos con que no existen antecedentes de operaciones inmobiliarias en las manzanas de la Villa. Se da una situación muy particular de transmisión de padres a hijos, abuelos a nietos, etc.

Es de notorio conocimiento que la alta calidad y cualidad de estos suelos es un factor que contribuye en su deseabilidad para adquirirlos, pero también es evidente, dado que los diarios enfatizan en este aspecto las expectativas de desarrollo y crecimiento que generó la construcción del predio termal, importante “nexo” de publicidad y de venta para todo ese vasto sector.

Para poder observar la marcada diferencia de valores básicos de la tierra en la zona termal con respecto a los otros valores de toda la parte subrural, podríamos basarnos en un trabajo realizado por el *Catastro de la Provincia de Entre Ríos* a través del *Programa de Saneamiento Financiero y Desarrollo Económico de las Provincias Argentinas*, en este caso *P.A.P.C.U.S.* mediante, realizado por la empresa SPARTAN S.A. ganadora de la licitación pública para la realización de este plan catastral en todo Entre Ríos. Este trabajo se basó en la “*determinación de valores básicos de la tierra urbana y subrural*” de los Municipios de la Provincia, con fecha a febrero de 1998. Si bien todavía no se encuentran en vigencia cuentan con la aprobación de las Direcciones de Catastro Municipal y Provincial desde aquella época.

Como consecuencia de lo antedicho y debido a la inestabilidad económica vivida en la República Argentina hasta aproximadamente el año 1991, se consideró prudente utilizar para dicho trabajo antecedentes que van desde el año 1991 hasta la fecha mencionada en el párrafo anterior.

Para la obtención de los resultados publicados en el trabajo mencionado se utilizaron dos fuentes de información:

- Transferencias de inmuebles baldíos documentadas en el Registro de la Propiedad a través de las fichas de transferencia durante el período 1991 a 1998.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



- Fuente obtenida a través de informantes calificados, inmobiliarias y remates oficiales.

A través de reuniones previas realizadas en el Municipio por la mencionada empresa con el personal de la Dirección de Catastro del municipio, funcionarios de la Municipalidad, representantes de distintos colegios como Colegio de Agrimensores, Colegio de Escribanos, etc. y representantes de la Cámara Inmobiliaria Local, se llegó a la conclusión de que los valores máximos seguían manteniéndose sobre los alrededores del Predio termal, no habiéndose cambiado básicamente la estructura de servicios de la planta urbana da la Villa. Los gradientes decrecen en forma radial desde dicho predio, produciéndose algunos cortes abruptos relacionados más que nada con los accidentes topográficos, concentrándose los mayores valores en las *inmediaciones de las termas*.

En función de lo expresado la propuesta presentada tuvo las siguientes características:

- el valor máximo se fijó en \$ 5.000,00 por hectárea para el sector del Predio termal, rodeado por las vías de ferrocarril, la ruta que conduce a la represa de Salto Grande, la calle al Sur del Predio y al Oeste la calle después de la primera chacra, paralela y a mil metros de la Avenida Monseñor Rosch ; siendo este lugar donde se registran los mayores valores de la parte subrural. A su vez dentro de esta zona los valores mas significativos de la encuesta se concentraban sobre la avenida pavimentada. Esta es la parte que más ha incrementado su desarrollo, como son las manzanas de la Villa con frente a la *Avenida Monseñor Rosch* que divide la planta urbana de lo subrural, ya que por dicha arteria circula todo el tránsito interurbano lo que le da un interés comercial y residencial especial.
- los menores valores se dan en las *tierras bajas inundables sobre la margen del Río Uruguay* o de los grandes arroyos, lo que hace dificultoso el asentamiento de viviendas, siendo utilizados como espacios verdes y recreativos como clubes, parques, playas, etc. Estos valores básicos de la tierra que serán puestos en vigencia durante el transcurso del presente año como parte de la continuación del P.A.P.C.U.S. están volcados en el plano que se adjunta. Estos valores se calcula que están en un 30 % por debajo del valor venal aproximadamente, hablando siempre en términos de valores “reales” o lógicos.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### **VI-2. Antecedentes inmobiliarios**

#### ***VI-2-1. Antecedentes de operaciones inmobiliarias realizadas***

##### **VENTA FRENTE A LAS TERMAS, ESTACIÓN YPF**

(CHacra X parcela 011)

Valor de venta de una fracción de 2 Has.79 As. 93 Cs.(27.993,00 m<sup>2</sup>),  
\$175.000,00. Esta operación se realizó en fecha 09/06/95 aprox.

A este lote también se lo tasó por m<sup>2</sup>, en vez de hacerlo por Ha., a razón de \$6.25 el m<sup>2</sup>

Con este monto llegamos a obtener:

Valor de venta de una Ha., aproximadamente \$62.515,63

Cuando el valor real de una Ha. para esa zona, y especialmente para ese lugar y en aquél entonces, cuando recién Y.P.F. comenzaba con la perforación termal con perspectivas de hallarse la veta termal y nada más que eso, tendría que haber sido de \$ 3.000,00 como un muy buen precio a pagarse. El predio termal recién se inauguró en el año 1998.

Hoy el valor real de una Ha. para esa zona, promedio, especialmente para ese lugar próximo al predio termal tendría que ser de \$ 7.000,00.

El Valor de una Ha. consensuado de distintos análisis para el P.A.P.C.U.S. para ese sector sería de \$ 5.000,00, definido como cifra definitiva a regir, siendo el máximo valor asignado para una Ha. de todo lo Subrural dentro del Ejido de Concordia.

#### ***VI-2-2. Antecedentes de tasaciones***

Es necesario aclarar que estos valores no son valores publicados pretendidos por la fracción de suelo en cuestión, ni son valores que no provienen de un negocio inmobiliario que ha sido concretado felizmente, sino que por el contrario corresponde a un valor que proviene de una tasación. Ello nos lleva a pensar que tales valores al momento de realizarse la transacción inmobiliaria puedan sufrir una modificación. Según varios agentes inmobiliarios consultados, los valores en ese sector de la ciudad han sufrido un incremento del orden del 50% al 200%. Debido a que no contamos con esta información, por tratarse en la gran mayoría de los casos de antecedentes que datan de cierta antigüedad y por la dificultad que ello implica, utilizaremos los valores otorgados por las inmobiliarias, ya que estos son los más representativos y en casos iguales a los que se podrían haber obtenidos al momento de realizarse el negocio inmobiliario, sin que ello implique incurrir en errores considerables.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### VI-2-2-1. Antecedente de una tasación oficial

#### **LOTE DEL FERROCARRIL FRENTE AL AUTÓDROMO**

Por este lote de 16 Has., ubicado al sur del predio termal frente al autódromo, el Banco de la Nación Argentina lo tasó por m<sup>2</sup>, en vez de hacerlo por Ha., a razón de \$6.80 el m<sup>2</sup>. Esta tasación se efectuó a solicitud del ENABIEF(Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios) como parte del proceso de cesión al municipio.

Valor de una Ha. Según tasación \$68.000,00

Valor real de una Ha.para esa zona \$ 6.000,00

Valor de una Ha. Según P.A.P.C.U.S.\$ 4.000,00

### VI-2-2-2. Antecedentes de tasaciones inmobiliarias

Debido a una puja entre la Cooperativa Eléctrica y otros servicios de Concordia limitada y el Municipio por cuestiones políticas, ya que la Cooperativa Eléctrica de la ciudad es administrada de hace larga data por políticos “Aliancistas” y siendo el municipio históricamente justicialista, comenzaron con inhibiciones y embargos “cruzados” de una institución a otra. La Cooperativa embargó el predio termal por una suma de \$ 3.500.000,00(tres millones y medio).

Como el municipio está tratando de captar inversores en ese predio de su propiedad, hizo realizar tasaciones de otros inmuebles del municipio en las cercanías de las termas, en un radio aproximado de 1,5 Km. para ofrecerlos ante el juez que interviene la causa como garantía para desafectar el embargo del predio termal.

Como resultados de esas tasaciones, surgen los valores que a continuación detallamos.

Estas parcelas se encuentra a aproximadamente 1 km. del predio termal. En los Anexos, al final del trabajo, **Se adjunta copia de una tasación inmobiliaria** de la firma Francisco RAYA negocios inmobiliarios. Corresponde a una tasación estimativa en ese Area en la que consta un valor de \$ 25,00 el m<sup>2</sup> si consideramos el menor valor de la tasación, inciso **b) Sin infraestructura de servicios.**

En el informe realizado por la Dirección de Catastro para elevar a la justicia, considerando un valor del metro cuadrado muy por debajo de lo cotizado por esta reconocida inmobiliaria local, como sería a manera de ejemplo la mitad unos \$ 12,50 x m<sup>2</sup> (doce con cincuenta pesos por metro cuadrado), ese total de 48 Has. que se ofrecía en garantía a aproximadamente un kilómetro al Noroeste de las termas tendría un valor aproximado a unos \$ 6.000.000,00(pesos seis millones).

También en los Anexos, al final del trabajo, **Se adjuntan copias de otras tasaciones inmobiliarias** de otras firmas de negocios inmobiliarios.





## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Por ejemplo la segunda que se adjunta, corresponde a una tasación estimativa en ese Area, describiendo el lugar como el acceso a Salto Grande, refiriendose a la intersección de la Avenida Monseñor Rösch con la que conduce a la represa Ex 015, Hoy denominada Aníbal Requena. En la misma constan valores de \$ 8,00 a \$ 10,00 el m<sup>2</sup>. Pasando el cruce, hacia el norte por lo que sería la Ruta 14 vieja considera un valor ya menor de \$ 4,00 el m<sup>2</sup>.

En la tercera que se adjunta, que corresponde a la firma ALTABE Negocios Inmobiliarios, describe valores diversos y muy interesantes. En la misma constan valores de \$ 1,00 a \$ 1,50 el m<sup>2</sup>. Pasando el cruce, hacia el norte por lo que sería la Ruta 14 vieja considerando esto como los valores menores. Al Sur del predio termal y del otro lado de la Avenida Monseñor Rosch próximo al barrio del Aero Club detalla valores de \$ 10,00 a \$ 12,00 el m<sup>2</sup> para fracciones de 400,00 a 800,00 m<sup>2</sup>.

La misma tasación, sobre la ruta que conduce a la represa, Ex 015 Hoy Aníbal Requena, sobre la margen Este de la misma destaca valores de \$ 10.000,00 a \$ 12.000,00 la Ha. para transacciones pequeñas de 1 a 2 Has.

Esta última tasación es por lejos la más seria de todas ya que realiza un análisis detallado y pormenorizado no solo en lo que respecta a ubicación y distancias del predio termal, sino en lo que respecta a superficies, diferenciando las grandes transacciones con las pequeñas de 1 a 2 Has., y las aún menores de 400,00 y 800,00 m<sup>2</sup>. O sea que para obtener un valor unitario (por metro<sup>2</sup>) de superficie de terreno baldío utilizó adecuadamente el método de *homogeneización de antecedentes*, el que consiste en la conversión de todos ellos a operaciones de ventas supuestas al contado, de lotes tipos tomados como patrón, baldíos, ubicados en un punto básico, con iguales servicios públicos, y todas referidas a la fecha en que se quiere determinar el valor, que puede ser la actual o una anterior. Tal homologación se obtiene mediante coeficientes correctivos, en cuya exacta determinación o elección está el meollo o la base de una buena tasación.

### **VI-3. Conclusión**

Como dijimos anteriormente, la alta calidad y cualidad de estos suelos es un factor que contribuye en su deseabilidad para adquirirlos, pero también es evidente, dado que los diarios enfatizan en este aspecto las expectativas de desarrollo y crecimiento que generó la construcción del predio termal, importante “nexo” de publicidad y de venta para todo ese vasto sector.

La “manija” publicitaria hizo que los valores de venta de la tierra se dispararan pero no logró el propósito buscado de desarrollo del sector, mucho menos por los grandes inversores deseados.

El periódico local “El Sol” matutino independiente, publica en su ejemplar del Domingo 9 de Junio de 2002 la noticia de que Villa Zorraquín será el Barrio Termal de Concordia. En una



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



entrevista al Senador Nacional Jorge Busti, este anunció que el barrio, refiriéndose a la Planta Urbana de la Villa, será servido por una red domiciliaria de agua termal. Al final del trabajo se adjunta este artículo en los anexos.

Este importante emprendimiento no debe utilizarse como resaltador o nuevo disparador de los valores de venta en un momento en que la recesión ha alcanzado un nivel extremo, porque esto sería condenar al fracaso una iniciativa que puede resultar muy válida y de mucha ayuda para promocionar la Villa.

Quizás esta gran ventaja de contar con una red de distribución de agua termal deba promocionarse desde el punto de vista de lo terapéutico y no como un “servicio” más o como una comodidad más.

Se viene dando en este sector de la ciudad una situación poco congruente en lo que respecta al mercado inmobiliario. Tenemos una zona carente de infraestructura en todo sentido en cuanto a lo turístico (hoteles, comedores, bungalows, etc.) y por qué no también en cuanto a lo recreativo ya que el predio termal es algo muy ínfimo para ofrecer al turista comparado con otras ciudades como Federación por ejemplo, que de la nada despegó con buen criterio e inteligencia para captar inversores. Es como que el matiz inmobiliario es tan amplio que es difícil establecer un diagnóstico coherente.

Esto es debido que a partir de los últimos 4 años (aproximadamente), fecha de inauguración del predio termal, muchos de los terrenos publicados para la venta no cuentan con el valor pretendido por ellos, en cambio aparecen en la gran mayoría de estos las frases “*precio a convenir*” y “*con financiación*” lo que evidencia aún más la gran perspectiva presente de una mayor y mejor oferta, y por ende demanda.

Por todo lo expuesto consideramos necesario dar una definición de *valor* a los efectos de una adecuada utilización del término, para lo cual nos basamos en la definición que se halla expresa en el libro “*Manual de Tasaciones*” del Ing. Dante Guerrero y que dice:

*“Pueden existir muchos caminos para hallar el valor, e inclusive ese valor puede ser de distintos tipos (físicos, venales, rentísticos, históricos panorámicos, sentimentales), pero el valor final, el precio de una cosa, en un mercado libre de oferta y demanda, es siempre uno solo y surge de la inteligente ponderación o preponderancia de cualquiera de las facetas valorativas contempladas en el análisis”.*

Al margen de los servicios públicos con los que cuenta la planta urbana de la Villa, que llegan hasta los inmuebles y de la infraestructura con la que cuentan los mismos, el valor básico de la tierra considerado para la valuación es el mismo en toda la planta urbana, siendo de \$ 1,35 el m<sup>2</sup>.

El aspecto comentado en el párrafo anterior deberá ser tenido en cuenta en el próximo revalúo a efectuarse en el corriente año.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Así como para realizar el tratamiento de los antecedentes inmobiliarios de terrenos, las variables han de ser tenidas en cuenta para realizar la homogeneización de los valores, y en orden de importancia se consideran las siguientes:

- *Servicios públicos existentes*
- *Ubicación*
- *Existencia de calles pavimentadas*
- *Dimensiones de frente fondo y superficie*
- *Forma*
- *Orientación*

Son estas las que también deben ser tenidas en cuenta a la hora de obtener los valores básicos de la tierra. Para poder entender a que hacen referencia las variables mencionadas explicaremos como se aplica cada coeficiente homogeneizador y el criterio utilizado para obtener cada uno de ellos:

- ◆ *Coeficiente de servicios públicos:* un lote que carece de servicios básicos como son alumbrado eléctrico, red de cloacas, red de gas, recolección de residuos, entre otros, sufre una desvalorización y un rechazo por parte de posibles interesados, lo que provoca que estos inmuebles se encuentren marginados o excluidos dentro del contexto inmobiliario. Por tal motivo se pueden establecer coeficientes que reflejen este aspecto desfavorable, para poder cuantificar estas diferencias:

*Con alumbrado eléctrico*

*Sin alumbrado eléctrico*

*Con servicio de cloacas*

*Sin servicio de cloacas*

*Con recolección de residuos*

*Sin recolección de residuos*

- ◆ *Coeficiente de ubicación:* algunos inmuebles sufren de beneficios particulares por la cercanía a determinados sitios que ocasionan un aumento en su valor. Estos lugares pueden ser avenidas principales o de gran importancia (Av. Vuelta de Obligado), Plaza principal, sitios públicos como edificios de la policía, delegación municipal, etcétera, calles importantes (Dorrego, Rosas, Chacho Peñaloza, Facundo Quiroga, etcétera). Caso contrario es cuando se presenta en zonas periféricas como pueden ser las villas de emergencia (no es el caso de este sector de la ciudad, ya que no existen asentamientos), zonas con riesgos severos de anegamiento, sin servicios públicos ó con obras de infraestructura mínimas e inexistentes. Estos coeficientes utilizados en la ciudad para la obtención de los valores básicos de la tierra no se utilizaron en los Distritos SA2, Sub Areas centros menores.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Podemos decir sin temor a equivocarnos que los cambios que se vienen en la zona de la Villa son favorables para que en el futuro esto incida en su independencia. No olvidemos que todo este importante sector de a poco va adquiriendo características propias, apartándose de lo que es Concordia, como tratando de aprender de los errores de la ciudad. Una característica que la haría sobresalir de cualquier lugar sería, por ejemplo, la posibilidad de contar con agua termal a domicilio por red.

Si bien hasta ahora es mucha la expectativa vislumbrada con respecto al crecimiento que se ha dado, este es sostenido.

El valor, promedio, del m<sup>2</sup> de tierra libre de mejoras es de \$10,25 (pesos diez con veinticinco) en fracciones pequeñas de hasta 1000 m<sup>2</sup>.-

El valor, promedio, de la ha. es de \$10.000 (pesos diez mil) en fracciones pequeñas de 1 o 2 has..-

En base a lo desarrollado con datos de ventas y tasaciones estamos en condiciones de diagnosticar que los valores venales se han incrementado, en promedio, en diez veces.



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Los nuevos valores básicos de la tierra en el sector Subrural, que serán puestos en vigencia durante el transcurso del presente año como parte de la continuación del P.A.P.C.U.S., están volcados en el plano que se adjunta, identificado como Anexo Externo N° 9.

*Ver Anexo externo 9*



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## ***CAPITULO VII***

### ***Diagnóstico***



## VII-1. Diagnóstico

### VII-1-1. Diagnóstico de la situación de la Villa Zorraquín y su zona de influencia en la actualidad

#### VII-1-1-1. Reseña

Una vez lograda una cantidad considerable de antecedentes, es preciso realizar todo tipo de análisis y vinculación de datos, efectuar un diagnóstico de la situación actual de la Villa, a fin de proponer soluciones y/o alternativas y ordenar lo ya existente.

Como dijimos con anterioridad, para realizar un proyecto de ordenanza o reformular una ordenanza de una región apuntando al desarrollo turístico quizás sea preciso tener un conocimiento amplio respecto de los temas concernientes al planeamiento económico o turístico, y esto demandaría un tiempo de elaboración considerable para poder evaluar correctamente la problemática territorial de esa región en desarrollo.

Este trabajo de Ordenamiento Territorial, denominado Análisis de una Propuesta de Ordenamiento Urbano para la Creación de un Municipio de Segunda, consiste concretamente en la determinación o no de la factibilidad del futuro desprendimiento de la ciudad de Concordia, de la Villa Zorraquín y su zona de influencia.

A través del conocimiento adquirido, vamos a efectuar el análisis y la evaluación de los estudios de Planeamiento Urbano realizados con anterioridad y sobre todo de la normativa en vigencia. Trataremos de realizar un Diagnóstico tendiente a la refundación de la Villa, a la luz de la nueva situación que se ha generado en torno a esta región.

### **Importancia de la Información Estadística y de la Normativa antecedente**

#### **Normativa antecedente**

Algunos ejemplos de Normas vigentes en el Municipio de Concordia, que serían lógicamente aplicables en un municipio de segunda. Además de lo ya expuesto con respecto a la Normativa de Uso, División, Ocupación y equipamiento del Suelo existe todo lo concerniente al manejo administrativo y conformativo del quehacer municipal. A continuación se citan algunos antecedentes normativos de reciente creación.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



1. Conformación Junta Municipal de Defensa Civil, Decretos N° 013 y 023.
  2. Creación de la Dirección de Información Pública, Departamento Ceremonial y Departamento Relaciones Laborales, Decreto N° 057.
  3. Normas para elaboración, redacción y diligenciamiento de los proyectos y documentación administrativa, Decreto N° 31.534/00.
  4. Consulta Censal del Personal Municipal, Decreto N° 31.630.
  5. Creando Departamento Administrativo y de Higiene y Seguridad Laboral, Decreto N° 123/00.
  6. Procedimiento Administrativo, Ordenanza N° 31.641. (Para todos los niveles del Escalafón Municipal).
- Estos han sido algunos de los ejemplos de la vasta existencia de Normas para la regulación y coordinación de un municipio.

El principal problema, por lo general, existente en la estructura Orgánica de los Municipios, es la carencia de un sistema integral.

Los principales problemas observados en los procedimientos de los municipios, **Concordia no es la excepción**, se circunscribe a duplicidad de tareas, dificultades para la rotación de personal, procedimientos no estandarizados, falta de eficiencia de los procesos, falta de coordinación de procedimientos, lentitud en la resolución de las tareas inherentes a la prestación de servicios a la Comunidad, etc.

**El desprendimiento de un Municipio de Primera que cuenta con Normativa en todos los aspectos, quizás sea menos complejo o traumático que el conformar un Municipio de Segunda en la zona rural, lejos de todo orden o vestigio de Ordenamiento.**

### VII-1-1-2. Introducción

**El presente trabajo**, elaborado con la ayuda de información estadística del Programa de Información Estadística y Apoyo a los Municipios (PRINEM), del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), que cuenta con información de los 67 municipios de la Provincia de Entre Ríos, procesada a partir de censos y encuestas disponibles en INDEC, en la Dirección de Estadística y Censos de esa provincia y en los propios municipios.

**Su objetivo** es conocer la situación generada en torno a la creación de un municipio de Segunda y evaluar las posibilidades de concreción de la misma, en base a análisis de investigadores y técnicos que aportaron lo suyo con las Normativas, equivocadas o no, para la solución de problemas locales y al aporte de los usuarios y habitantes de la zona en general. Para trabajos como este, toda información resulta muy valiosa y debe ser tenida en cuenta.

En base a esto se debe efectuar el **Diagnóstico** correspondiente.





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Contando con información a nivel municipal, como por ejemplo del municipio de segunda de Ayuí, de similares características a lo que se quiere conformar en la Villa, hace más fácil la evaluación de las posibilidades con respecto a la Ley 3001, Régimen de los municipios de Entre Ríos.

La información recogida, procesada y publicada por INDEC ha cubierto, tradicionalmente, el ámbito nacional, el provincial y el departamental, llegando en algunos casos al de localidad, no así el mencionado nivel municipal, que se incorpora con estas presentaciones.

La demanda de información desagregada a nivel municipal ha tenido en nuestro país un importante crecimiento en los últimos años, debido a varios factores:

i) Los municipios son las instituciones gubernamentales que se encuentran más próximas a la comunidad y poseen mejor conocimiento de sus necesidades y posibilidades, lo que les concede mayor ascendente y arraigo para desempeñar naturalmente el rol de **promotor de su desarrollo**.

ii) La aplicación de las Leyes de Reforma del Estado procedió a la descentralización de los sistemas de prestación de algunos servicios públicos, en particular salud y educación, los que pasaron a depender del nivel provincial de gobierno y, posteriormente, del **nivel municipal**.

Dentro del marco de la política nacional de descentralización se les reconoció a los municipios libertades, poderes y competencias, encuadrándolos en un proceso de revitalización que los convertirá en principales impulsores del **desarrollo regional**.

iii) Consecuentemente, el ámbito municipal debió asumir múltiples y complejas funciones, que implican simultáneamente afrontar mayores responsabilidades, con la condición esencial de **trabajar con la máxima eficiencia**.

Todo lo anterior está estrechamente relacionado con la problemática de la programación regional. Resulta de vital importancia a nivel nacional la conformación de núcleos regionales, que atiendan a agrupaciones de diversa índole: municipios, comunas, localidades, que implementen políticas conjuntas de inversión y desarrollo generando nuevos mercados que alimenten el poder **expansivo potencial de los municipios** y mejoren las condiciones de vida.

Al asumir los gobiernos locales estos nuevos compromisos de desarrollo vieron, paralelamente, incrementar su necesidad de contar con un mayor conocimiento de la realidad circundante, que les permitiera realizar una mejor asignación de sus escasos recursos, lo que condujo a que los requerimientos de **información veraz y oportuna se hicieran cada vez mayores**.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Atento a esta nueva y creciente demanda informativa, es importante continuar con el almacenamiento de todo tipo de información, orientado a ampliar los márgenes tradicionales de la cobertura estadística hasta alcanzar, articulada y sistemáticamente, **el conocimiento exacto de los recursos a nivel municipal.**

El hecho puntual de que se esté trabajando para llegar a concretar un Plan Estratégico de desarrollo integral de nuestra ciudad hace necesario replantear esta idea de separación o no, ya que todo Plan Estratégico de desarrollo integral de una ciudad o región se basa en tres aspectos fundamentales:

- **Territorial**, es decir localizado en un espacio de actuación;
- **Integral**, pues tiene en cuenta dimensiones económicas, culturales, sociales, políticas, etc; y
- **Sostenible**, porque considera el uso racional de los recursos.

**Solo sí la población de esta “micro región”, por llamarla de alguna manera, participa y siente “el plan”, sea cuál fuere este, como suyo, se logrará la sustentabilidad del desarrollo buscado.**

### VII-1-1-3. Planificación. Plan Estratégico

Aun no se cuenta con un Plan Estratégico, pero se está elaborando un proyecto común con distintos sectores de la ciudad para encarar acciones trascendentes a mediano y largo plazo, cuyos mecanismos y modalidades de concreción surjan de la misma comunidad. Por esta razón, a partir de la convocatoria realizada por la Municipalidad de Concordia, el 14 de Abril de 2000, representantes de distintas instituciones locales han comenzado a trabajar en la concreción de un Plan Estratégico para Concordia.

A continuación se transcribe el texto del Proyecto de Ordenanza para la concreción del **Plan Estratégico de Concordia.**

#### PROYECTO DE ORDENANZA – PLAN ESTRATÉGICO DE CONCORDIA

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CONCORDIA

Los abajo firmantes, representantes de distintas Instituciones de Concordia y ciudadanos concordenses interesados en la planificación del futuro de nuestra ciudad, tenemos el agrado de dirigirnos a Vuestra Honorabilidad con el objeto de someter a vuestra consideración este Proyecto de Ordenanza, cuyo fin es institucionalizar el **PLAN ESTRATÉGICO DE CONCORDIA**, en cuya elaboración hemos asumido el compromiso de participar activamente.

Análisis del Proyecto



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### Introducción

La necesidad de contar con nuevas formas de Gestión Municipal, acordes con los tiempos que nos toca vivir, **exigen del Municipio no sólo administrar y prestar servicios**, sino asumir los desafíos del desarrollo mediante nuevas herramientas que permitan construir colectivamente un nuevo modelo de ciudad, mediante la colaboración activa y responsable entre el sector público, el sector privado y la sociedad civil.

Una de estas nuevas herramienta, que numerosas ciudades, dentro y fuera de nuestro país están aplicando con éxito desde hace varios años, es la Planificación Estratégica, que consiste básicamente en un proceso metodológico en el cual se coordinan acciones con metas a mediano y largo plazo, **identificando tendencias y oportunidades para posicionar la ciudad y la región en un entorno de cambio veloz y constante, y así promover el desarrollo equitativo y equilibrado de la misma.**

### Antecedentes

Con la sanción de la Ordenanza N° 31411, se creó la Unidad de Gestión para la Transformación Municipal, que entre las funciones que le fueron asignadas se indica *“entenderá en la promoción del desarrollo integral de la ciudad, para lo cual se encargará de convocar y coordinar la participación de los actores sociales y económicos locales a discutir y consensuar las iniciativas aportadas por los participantes”*.

Esta Unidad de Gestión, en cumplimiento de esas funciones ya ha encarado numerosas iniciativas, que han sido oportunamente informadas al Honorable Consejo Deliberante. Una de estas iniciativas es la elaboración del Plan Estratégico de Concordia, para lo cual ha interesado a numerosas Instituciones de la ciudad.

Estas Instituciones han brindado su apoyo a la iniciativa, conformándose un Equipo Técnico con representantes de las mismas, funcionarios municipales y ciudadanos que se interesaron en esta tarea, que se ha abocado a adquirir capacitación metodológica y recopilar información trascendente, a partir de la cual ya se concluyó el Pre diagnóstico, primera etapa del Plan Estratégico.

### Objetivos

Es necesario que los Poderes municipales, en apoyo de esta iniciativa, emitan hoy a la sociedad claras señales políticas sobre la sólida voluntad de abordar con seriedad la problemática del desarrollo, creando las mejores condiciones para la participación social alrededor de este objetivo, enriquecer los aportes de ideas y favorecer la generación de consenso.

Teniendo en cuenta que uno de los preceptos fundamentales del Plan Estratégico es coordinar acciones con metas a mediano y largo plazo, esto es, que trasciendan a los recambios periódicos de las autoridades municipales, es conveniente que el Plan Estratégico de Concordia cuente con un sustento institucional que garantice su continuidad en el tiempo y fije normas para su organización y funcionamiento.

Es por ello, en los Artículos 1, 2 y 3 del presente proyecto, se propone la creación del **“Consejo para el Plan Estratégico de Concordia”**, su integración con las máximas



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



autoridades de todas las instituciones públicas y privadas que participan del Plan, y sus funciones de supervisar y aprobar todas las tareas que se lleven adelante.

De esta manera, se busca remarcar tanto el alto grado de compromiso adquirido, como la necesaria instancia de control que toda tarea requiere.

Los Artículos 4 y 5 se refieren al “**Equipo Técnico del Plan Estratégico de Concordia**”, el que tendrá a su cargo la realización efectiva de las distintas tareas técnicas necesarias para la elaboración del Plan.

Por la diversidad de actividades a encarar, y la cantidad de participantes que pueden llegar a participar en las diferentes instancias, en los Artículos 6, 7 y 8 se definen atribuciones y obligaciones de la “**Comisión Ejecutiva**”, encargada de la organización y supervisión inmediata de las actividades del **Equipo Técnico**.

En el Artículo 9 se refleja el imprescindible rol de soporte y coordinación que debe asumir el Gobierno Local, y su compromiso permanente con la elaboración del Plan.

Finalmente, mediante el Artículo 10 se garantiza la continuidad en el tiempo del Plan Estratégico de Concordia.

En virtud de los motivos expuesto, ponemos este proyecto a vuestra consideración, entendiendo desde ya que un amplio debate sobre el mismo puede contribuir a su perfeccionamiento y obrar en beneficio de la comunidad toda.

Sin mas, saludamos a Vuestras Honorabilidades.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CONCORDIA  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- Créase el “**Consejo para el Plan Estratégico de Concordia**”, en adelante el **CPEC**, que tendrá como Misión dirigir, supervisar y aprobar la gestión integral de la elaboración del **Plan Estratégico de Concordia**, en adelante el **PEC**.

ARTÍCULO 2°.- El **CPEC** estará integrado por la Municipalidad de la Ciudad de Concordia, representada por el Presidente Municipal y los titulares de cada una de las Secretarías y Organismos Municipales de nivel jerárquico equivalente; por el Honorable Concejo Deliberante, mediante dos Concejales designados por el mismo; y por Organizaciones Sociales, Colegios o Asociaciones Profesionales, entidades educativas y culturales; Instituciones de la ciudad, representadas por sus respectivas autoridades y todos los ciudadanos de Concordia que manifiesten interés en participar del **PEC**.

ARTÍCULO 3°.- El **CPEC** estará presidido por el Presidente Municipal, o por alguno de sus integrantes en el que temporariamente delegue su responsabilidad; se dará su propio Reglamento de Funcionamiento y se reunirá al menos semestralmente.

ARTÍCULO 4°.- Las Instituciones integrantes **CPEC** designarán representantes para constituir el “**Equipo Técnico del Plan Estratégico**” en adelante el **ET**, que tendrá como Misión: la planificación y la conducción de todas las actividades necesarias, sean éstas, entre otras,



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



estudios, informes y también la evaluación de iniciativas, propuestas y proyectos, para elaborar el **PEC**, entendiéndose por éste “la Visión concertada de Ciudad y la elección de los procedimientos a seguir para su logro”, y a facilitar su implementación en un contexto de debate amplio y responsable.

ARTÍCULO 5°.- El ET se dará su propia metodología de trabajo, adaptada a cada circunstancia, pudiendo crear **Comisiones de Trabajo** interdisciplinarias y multisectoriales con fines específicos, conformadas por parte de sus integrantes y por los invitados que considere pertinentes.

ARTÍCULO 6°.- El ET designará, a su vez, una **Comisión Ejecutiva**, en adelante la **CE**, integrada por representantes de las Instituciones que lo conforman y del Ejecutivo Municipal, cuyas funciones serán: la coordinación, seguimiento y evaluación de las actividades acordadas en el **ET**; la promoción y difusión del **PEC**; aprobar, en primera instancia los objetivos y acciones del **ET**.

ARTÍCULO 7°.- Asimismo, la **CE** remitirá periódicamente al **CPEC** las conclusiones arribadas y resultados obtenidos como toda otra elaboración surgida del accionar del **ET**.

ARTÍCULO 8°.- La **CE** se reunirá al menos bimestralmente, estará presidida por el Presidente Municipal, o por alguno de sus integrantes en el que temporariamente delegue su responsabilidad y se dará su propio Reglamento de Funcionamiento.

ARTÍCULO 9°.- La coordinación general de los recursos que, en la medida de sus posibilidades, pueda aportar la Municipalidad, como así también de todas las actividades conducentes a la elaboración y actualización del **PEC**, será responsabilidad de la **Unidad de Gestión para la Transformación Municipal**.

ARTÍCULO 10°.- El **Consejo para el Plan Estratégico de Concordia** sólo podrá ser disuelto por el Honorable Concejo Deliberante, una vez alcanzados los objetivos para los que fue creado, o por razones o causas que oportunamente así lo aconsejaran.

### VII-1-1-4. Participación y Control

Con respecto a esto de la participación y el control podemos comenzar partiendo de las falencias gerenciales que se repiten de gestión en gestión, a saber:

1. Desconocimiento total de la realidad municipal por parte de los funcionarios que a manera de “desembarco” se hacen cargo de sus funciones.
2. Las mayores limitaciones enfrentadas por los niveles directivos para la toma de decisiones son deficiencia total y absoluta de formación gerencial, insuficiente conocimiento de técnicas, sistemas de información, deficiencia de información del manejo municipal y administrativo, etc.
3. No se cuenta con ningún sistema o mecanismos para el control de la gestión del municipio, por ejemplo para Establecimiento de metas por área, uso de indicadores para la verificación del cumplimiento de metas, análisis de la cadena de valor agregado, sistemas de costos extra-contables, rendiciones de cuentas extra formales, sistemas de calidad total, etc..



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



#### 4. Grado de participación ciudadana en la gestión municipal:

Los ciudadanos, hasta ahora, no participan de ninguna forma en la definición de las inversiones municipales. En los tiempos que corren, de vaciamiento indiscriminado del Estado y de corrupción extrema, esto es algo que debe imponerse.

Todas las acciones de Gobierno de las gestiones Municipales deben ser públicas, incluyendo los **informes presupuestarios**, por lo que los vecinos de Concordia pueden tener acceso a ellos directamente o a través de los diferentes medios de difusión gráficos, radiales y televisivos, quienes son los que deben proceder a dar a conocer a la opinión pública pertinentemente; y que siempre que lo soliciten se les debe entregar la información. Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Conferencias de Prensa debe difundir cronológicamente cada novedad.

La difusión de los gastos realizados en las distintas gestiones debe ser informada de la misma manera que lo expresado en el punto anterior.

Para comenzar a darle forma a un Plan Estratégico para Concordia, a manera de práctica de cabildo abierto o similar durante esta gestión se implementó por primera vez en esta ciudad, una **Audiencia Pública**. La misma tuvo como objeto conocer la opinión de los ciudadanos acerca de un tema en particular, de cuyas exposiciones se tomaron en cuenta los puntos pertinentes para la confección de la Ordenanza respectiva.

Asimismo quedó planteada la necesidad de convocar a **Consulta popular** sobre aquellos temas que se considere que la opinión pública debe opinar.

En cuanto a la **participación de la ciudadanía** podemos decir que la Ciudad de Concordia cuenta con 89 Comisiones Vecinales, las cuales en su gran mayoría tienen un grado muy alto de participación con las gestiones municipales.

Además de las comisiones vecinales existe otro tipo de participación ciudadana que son las fuerzas vivas de la ciudad. Estas mantienen permanente contacto con la gestión municipal, para dar a conocer su opinión sobre temas que puedan ser específicos a cada una de ellas. Muchas hoy participan activamente en programas implementados desde la gestión de gobierno.

### VII-1-1-5. Posicionamiento y posibilidades respecto a la LEY 3001

Requisitoria de la misma

La Ley N° 3001, Régimen de las Municipalidades de Entre Ríos fija las pautas para la creación de los municipios. A continuación se transcribe el encabezamiento y el TÍTULO I, - DE LOS MUNICIPIOS Capítulo I de la misma.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**LEY N° 3001**

POR CUANTO:

La legislatura de la Provincia de Entre Ríos sanciona con fuerza de Ley:

**TITULO I – DE LOS MUNICIPIOS**

**CAPITULO I**

**Disposiciones Generales**

ART. 1° - Considerase Municipio a los efectos establecidos por la Constitución de la Provincia y a la presente Ley, todo centro de población que en una superficie de 70 Kms. Cuadrados, contenga más de mil quinientos habitantes.

ART. 2° - Los municipios serán de dos categorías, a saber: primera, ciudades de más de 5.000 habitantes; o segundas, villas o pueblos de menos de 5.000 habitantes y más de 1.500, dentro de sus ejidos respectivos.

Los censos nacionales, provinciales o municipales, legalmente practicados y aprobados, determinarán la categoría de cada municipio.

ART. 3° - Los Municipios de primera categoría serán gobernados por municipalidades cuyas autoridades serán designadas por elección popular directa. Los Municipios de segunda categoría estarán gobernados por Juntas de Fomento elegidas en la misma forma. Las Municipalidades y Juntas de Fomento, sólo tendrán jurisdicción sobre sus respectivos ejidos, la que se extenderá a todos los terrenos que por leyes posteriores sean expresamente incorporados a los actuales.

ART. 4° - Todo centro de población que se forme fuera de los Municipios actuales y que contengan más de 1.500 habitantes dentro de la superficie indicada en el ART. 1° podrá solicitar del Poder Ejecutivo ser constituido en Municipio con las prerrogativas de esta Ley.

Ley N°  
5693 A tal objeto, por lo menos veinticinco vecinos que abonen patente o tributo, radicados en el radio, asumirán la representación del centro y constituidos en comisión, formularán la solicitud.

ART. 5° - Dentro de los noventa días de presentada la solicitud a que se refiere el artículo anterior, el Poder Ejecutivo mandará demarcar el radio y practicar el censo correspondiente, que deberá ser sometido a la aprobación legislativa. Si de estas operaciones resultare que el centro peticionante reúne las condiciones del artículo 1°, el Poder Ejecutivo así lo declara por decreto, fijando en el mismo los límites del nuevo municipio.

El Poder Ejecutivo procederá de inmediato a efectuar los actos necesarios para la elección de las autoridades del nuevo municipio.

ART. 6° - Después de cada censo general, nacional o provincial, todos los municipios de segunda categoría que resulten con más de 5.000 habitantes, serán elevados de categoría por decreto



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



del Poder Ejecutivo. Esto no obstante, dichos municipios continuarán como de segunda categoría hasta la primera elección general que se realice en la Provincia, en cuya oportunidad procederán a constituir las autoridades municipales, las que entrarán en funciones en la fecha determinada por el artículo 95°.

ART. 7° - Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las Juntas de Fomento, por decisión de la mayoría absoluta de sus miembros podrán solicitar del Poder Ejecutivo el levantamiento de un Censo de su población a los efectos de su elevación de categoría.

Una vez aprobado el Censo por Ley de la Legislatura, el Poder Ejecutivo dictará el correspondiente decreto elevando de categoría al municipio peticionante, el que constituirá sus autoridades en la forma y oportunidad determinadas por el artículo anterior.

ART. 8° - Los Municipios se dividirán en tres zonas distintas: la primera, que se denominará Planta Urbana; la segunda, Zona de Quintas; y la tercera, de Chacras, y podrán ser subdivididas en cuarteles urbanos y distritos sub-urbanos en la forma que las mismas corporaciones lo determinen, consultando la mejor administración de los intereses y servicios públicos.

ART. 9° - Las corporaciones municipales son independientes de todo otro poder en las facultades propias que les atribuye la Constitución, pero están sujetas a esta Ley y a las que en lo sucesivo se dictaren modificándola.

ART. 10° - Son cargas públicas las funciones municipales de las que nadie puede excusarse ni hacer renuncia sin causa legal.

Son causas legales de excusación y de renuncia:

- 1°) La imposibilidad física o mental suficientemente acreditada;
- 2°) Haber pasado los setenta años de edad.

Consideramos necesario iniciar el **Diagnóstico** de la Villa Zorraquín y su zona de influencia, basándonos obviamente en la Normativa Vigente, planes no concretados y las falencias más notorias, que nos permita establecer claramente el **antecedente**; y el **consecuente**, a través de las medidas que se pretende llevar a cabo a través de este proyecto para **"La adaptación a las nuevas tendencias económicas y urbanas que se han ido desarrollando y el ajuste de algunos aspectos, fundamentalmente normativos, que se ha visto no coinciden con la realidad funcional de ese importante sector de la ciudad"**.

Podemos comenzar diciendo que la Villa Zorraquín y su zona de influencia conforma un núcleo con una parte Urbana y otra sub-rural. La Planta Urbana de la Villa solamente supera los mil quinientos habitantes que impone la Ley Provincial N° 3001 en su TITULO I CAPITULO I ART. 2°, Régimen de las Municipalidades de Entre Ríos estando cercana a los 1600 habitantes según información extraoficial de la DPE (Dirección Provincial de Estadísticas). El radio que abarca la





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



actual comisión vecinal, tal como lo ilustra el gráfico Anexo Externo N° 6, rondaría los 2.500 habitantes.

Dijimos, basándonos en datos extraídos de las tablas originales del libro de *Censos* confeccionado por la *Subsecretaría de Planificación y Control de Gestión* (dirección de estadística y censos), que se observa sobre todo desde el año 1960 a 1991 (último registro con el que se cuenta) un gran crecimiento con respecto a la población y por ende al número de viviendas de Villa Zorraquín, y que comparando su crecimiento con respecto a otras partes de la ciudad que por 1960 contaban con un número de pobladores similares al de la Villa, podemos considerar que la población de Villa Zorraquín es una de las que en promedio (respecto de la tasa de crecimiento) han progresado más allá de un crecimiento vegetativo.

## VII-2. Conclusión

### VII-2-1. Diagnóstico final

#### VII-2-1-1. **Requisitoria imprescindible respecto a la Ley N° 3001**

En función de lo evaluado anteriormente, tanto en lo referente a las modificaciones acaecidas entre la formulación de este plan y la actualidad, en cuanto a hechos emergentes que se consideren significativos para el desarrollo futuro de la ciudad, se plantean un conjunto de ejes temáticos que se estiman como los más significativos a tener en cuenta en esta nueva etapa de planificación del desarrollo urbano que Concordia ha encarado.

**Por lo expuesto, es fundamental destacar para el desarrollo de la nueva comuna:**

**QUE CUMPLE CON LAS EXIGENCIAS DE FORMA PARA COLMAR LAS ESPECTATIVAS QUE SE HAN GENERADO EN TORNO A LA CREACION DEL MUNICIPIO DE SEGUNDA DE VILLA ZORRAQUIN.-**

#### VII-2-1-2. **Desarrollo del nuevo Ejido**

Hacíamos mención que los planes y normativas que hasta la fecha se han realizado para Concordia, en ninguno de los casos han propuesto una regulación para la totalidad del Ejido Municipal.

Dijimos que en el plan del C.F.I. de 1982, y dada la situación institucional del país,



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande contaba con plenitud de poderes y que ejercía un poder regulatorio sobre el área a través como Autoridad de Aplicación.

Actualmente la C.T.M. sigue ejerciendo un importante y estricto control sobre la región dada la gran extensión de superficie de tierras del Gobierno Nacional expropiadas en su oportunidad para la concreción de la Obra de Salto Grande, tal como lo ilustra el gráfico Anexo Externo N° 4.

En este trabajo, ya barajando la posibilidad de la división, **“Recomendamos con carácter de urgente la redefinición del nuevo Ejido Municipal de Villa Zorraquín, por fuera de la ciudad cabecera, zona Norte de la misma, en un trabajo mancomunado entre la población de la Villa representada por su Comisión Vecinal, la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande. Asimismo, evaluar como necesaria la definición por parte de la administración provincial de la regulación de detalle del subsector rural del Nuevo Ejido Municipal que configura el Área de borde al norte de la ciudad de Concordia”**.

Esto surgió, ambas tareas, por la necesidad de contar con normas regulatorias adecuadas a la problemática actual de Uso del Suelo en el sector urbano más significativo del momento del Ejido de Concordia. Consensuada entre los distintos sectores de la producción local, la Ordenanza del Corredor turístico Norte ha tenido repercusión negativa. Se considera que la misma puede inducir al ejercicio de tendencias de dispersión, consideradas negativas, en las localizaciones de carácter urbano y turístico de la región.

Esta concreción del Nuevo Ejido es de fundamental importancia, ya que la problemática de los **asentamientos menores** como la *Villa Zorraquín*, es que el límite entre la planta urbana y la zona rural es muy notorio, no habiendo zonas complementarias intermedias. Además no se zonifica el interior de lo urbano de estos asentamientos, lo que ha generado, a pesar del escaso tamaño de los centros, algunos conflictos de uso considerables.

**Por lo expuesto, contando con un pre-diagnóstico de la problemática de la región es necesario destacar:**

**SE CUENTA CON INSTITUCIONES INTERMEDIAS COMO LA COMISION TECNICA MIXTA DE SALTO GRANDE QUE HAN SIDO PARTÍCPES DE LA TRANSFORMACION DE USO DEL SUELO Y QUE HAN DOTADO DE INFRAESTRUCTURA A LA REGION, CAPACES DE COLABORAR EN LA CONCRECION DE LA NUEVA NORMATIVA SOBRE EL USO Y OCUPACION DEL SUELO DEL SECTOR NORTE DEL EJIDO DE CONCORDIA. LA PARTICIPACIÓN DE ESTE IMPORTANTE ENTE COMO ES LA C.T.M. ES**



## FUNDAMENTAL A LA HORA DE MEDIAR EN ESTA TAMAÑA DETERMINACION DE EFECTUAR ESTE IMPORTANTE DESPRENDIMIENTO.

### VII-2-1-3. Desarrollo de un municipio de características turísticas

Cuando decíamos que la ciudad Uruguaya de Salto, en la vecina orilla era un testigo calificado de lo que podría y debería ser también este lado del río no nos equivocábamos en lo más mínimo. “Simplezas” tales como orden, pulcritud, respeto por el patrimonio arquitectónico y por la naturaleza, son el sustento de un municipio turístico.

Además como se ha expresado, uno de los aspectos nuevos que ha aparecido en la ciudad de Concordia, **digamos que el principal aspecto, es la posibilidad de desarrollar un potencial turístico**, que surgió fundamentalmente después de la construcción de Salto Grande, debido a ese gran espejo de agua que se formó, sin todavía indicios de fuentes termales naturales con cualidades terapéuticas y medicinales. A todo eso se debe agregar el río Uruguay con sus atractivos naturales. Lo mismo puede afirmarse con respecto a los bordes costeros de los Arroyos Ayuí Grande y Ayuí Chico. Todo esa riqueza mencionada se encuentra en la zona de influencia de la Villa Zorraquín. Salto con muy pocos recursos económicos desarrollo esa importante plaza turística que es en la actualidad. Por lo tanto debiera avanzarse decididamente hacia el proyecto de municipio turístico y recreativo y la concreción del mismo no solo partiendo de la oferta termal sinó también de la explotación de cada una de las bellezas naturales.

•Para poder afianzar ese incipiente **desarrollo**, la Villa Zorraquín cuando se proyecte como un municipio de segunda, debe tener una política clara y persistente en el tiempo. Que es necesario **plasmarlo** con una política de promoción, apoyo y estímulo complementario que permita un despegue de la actual situación de estancamiento, mediante una alternativa planificada y sustentable. Impulsar y fomentar la inversión turística con planes de estímulo. Eso a sido la base de la concreción de los circuitos turísticos del vecino país Uruguay.

**Por lo expuesto se considera:**

**- SE CUENTA CON INFINIDAD DE RECURSOS QUE PROVEE LA NATURALEZA. SE PUEDE DEFINIR UNA ESTRATEGIA SIMPLE PARTIENDO DE LOS RECURSOS**



**GENUINOS. A MUY BAJO COSTO RECUPERAR EL BORDE DE LOS PRINCIPALES ARROYOS, DEL LAGO Y DEL RIO, EN EL SECTOR DE LA VILLA A FIN DE PERMITIR SU USO POR PARTE DE LA COMUNIDAD. DIFUNDIRLO Y PROMOCIONARLO POR LO QUE ES Y REPRESENTA COMO PATRIMONIO NATURAL.**

#### **VII-2-1-4. Preservación del patrimonio**

Tal como se ha expresado en el punto anterior. Se cuenta con un importante patrimonio ambiental, arquitectónico y urbano, el cuál posee un indudable valor como atractivo turístico, es que debiera prestarse una atención a esta temática que, por desgracia, no recibió en ninguno de los múltiples planes con que ha contado la ciudad.

Deberá realizarse una catalogación de los edificios y ámbitos, tanto urbanos como naturales con que cuenta el nuevo Ejido. Establecer una valorización de los mismos y definir criterios de mantenimiento, preservación, revitalización, etc. Todo esto debiera culminar en una legislación adecuada y en planes de manejo.

**En función de lo expuesto se considera:**

**- LA VILLA POSEE NUMEROSOS LUGARES CON MUCHA RIQUEZA HISTÓRICA YA QUE ESAS TIERRAS PERTENECIERON A LA FAMILIA URQUIZA-SOLER. DEFINIR ESTRATEGIAS DE PRESERVACIONES Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANO Y AMBIENTAL DE LA VILLA.**

#### **VII-2-1-5. Zona de influencia de la Comisión Vecinal**

Priorizar el crecimiento de la zona de influencia de la Comisión Vecinal y llevarla hasta el borde del lago al Norte. Todo este sector Norte de la ciudad se encuentra potencialmente en crecimiento, debido a distintas localizaciones de actividades turísticas, recreativas y deportivas, reforzada por la conexión internacional Concordia – Salto a través de la Presa Salto Grande.



## **VII-2-2. Conclusión**

**En función de lo expuesto se considera:**

- **DEFINIENDO LOS NUEVOS LIMITES DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE UNA COMISION VECINAL TAN PARTICIPATIVA Y EMPRENDEDORA COMO LA DE VILLA ZORRAQUIN, TENIENDO UNA MAYOR INJERENCIA EN EL SECTOR MAS TURISTICO COMO SERIA LA ZONA TERMAL Y EL LAGO, EL ÉXITO DEL MAYOR DESARROLLO DE ESTE SECTOR ESTÁ GARANTIZADO, MAXIME SI SE LLEVA A CABO EL PROYECTO DEL “MUNICIPIO DE SEGUNDA DE VILLA ZORRAQUIN”.**

-  
**A esta altura de la exposición, es bueno que saquemos algunas conclusiones del análisis que hemos efectuado.**

**Analizando los puntos tratados, y que son la base sustentable de la futura comuna podemos decir que el diagnóstico es favorable.**

**Se cumple con la requisitoria fundamental de la Ley N° 3001, Régimen de las Municipalidades de Entre Ríos.**

**Existe dotación de infraestructura y equipamiento.**

**La densidad de población no es baja, y a su vez es creciente.**

**La creación de esta comuna no sería transferir al estado una carga difícil de sobrellevar. Por el contrario, ya que se cuenta con infinidad de recursos genuinos que deben ser explotados racionalmente.**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**En materia de normas, como ya se mencionó y se analizó innumerables veces existen antecedentes que deben reformularse, pero son válidos a la hora de sacar conclusiones.**

**En lo que atañe al quehacer municipal, hablando ya de un municipio concretado, es destacable la inquietud de vieja data de un numeroso grupo de vecinos de la Villa con una clara visión del problema y de la realidad, con experiencia en la realización de planes reguladores de la producción local.**

**Si para comenzar a darle forma a un Plan Estratégico para Concordia, a manera de práctica de cabildo abierto o similar durante esta gestión se implementó por primera vez en esta ciudad, una Audiencia Pública. La misma tuvo como objeto conocer la opinión de los ciudadanos acerca de un tema en particular, de cuyas exposiciones se tomaron en cuenta los puntos pertinentes para la confección de la Ordenanza respectiva.**

**Asimismo quedó planteada como modalidad imprescindible y obligatoria la necesidad de convocar a Consulta popular sobre aquellos temas que se considere que la opinión pública debe opinar, máxime tratándose de la división del municipio de Concordia.**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



***CAPITULO VIII***  
***Reformulación y Conclusión***



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### *VIII-1. Factores que conducen a la reformulación de la Normativa vigente*

#### **VIII-1-1. Factores considerados**

La idea de la creación del municipio de Villa Zorraquín viene barajándose desde hace muchísimo tiempo. Desde la conformación de la Villa, la más importante de las actividades económicas fue siempre la citricultura. Prácticamente un 80 % de la población trabajaba en este rubro, como recolector de fruta, podador, cuidador de quintas o empacador. A manera de ejemplo, podemos mencionar el establecimiento Agrícola “EL Rincón”, de Alcides Zorraquín. Allí trabajaban hace algunos años, casi la mayoría de los trabajadores de la Villa, antiguos vecinos. Tantos hombres de la comunidad que trabajaron en esa quinta; algunos como mecánicos, otros como encargados, tantos obreros; que lamentablemente hoy está totalmente inactiva.

Por causas originadas por las distintas políticas económicas en la Ciudad de Concordia se produjeron cierres de establecimientos fabriles tales como frigoríficos, empaques de frutas y fábricas de jugos cítricos.

También en las explotaciones agropecuarias se produjeron una serie de procesos de tecnificación que provocaron una reducción importante de la mano de obra ocupada.

Todo esto sumado a la atracción potente que la construcción de la represa de Salto Grande generaba, motivó una migración significativa de grupos humanos hacia la ciudad de Concordia.

Esta corriente, compuesta mayoritariamente por mano de obra no calificada, produjo un incremento notorio de la población en diferentes sectores de la periferia de la ciudad.

A pesar de todo y no ajena a estos sucesos, “La Villa” siguió creciendo en forma prolija, ordenada y se consolidó como una zona de producción “orgánica”, con un número cada vez mayor de pequeños emprendimientos tales como viveros, invernaderos, aserraderos, algunos empaques de citrus y un gran establecimiento fabril como la cítrica multinacional Ayuí-Dole. A esto se suman ahora los emprendimientos termales y un barrio privado con termas propias que está en desarrollo.

La infraestructura hotelera de Concordia fue creada durante los años de construcción de la Central Hidroeléctrica de Salto Grande. En esa época el tránsito de gente era muy importante, pero una vez que la obra fue terminada no se siguieron pautas que permitieran mantener un desarrollo sostenido del turismo.

**El complejo termal** fue inaugurado hace casi tres años y es un importante centro terapéutico, de recreación y esparcimiento y está ubicado casi frente a la Villa, en su zona de influencia. Este complejo en los primeros cuatro meses de este año tuvo 50.000 visitantes según una nota del diario local “EL HERALDO” del sábado 21 de Abril del 2001 y según





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



otro artículo del mismo periódico de fecha 16 de Abril dice que solamente en el sábado de la Semana Santa ingresaron 2500 visitantes. La magnitud del equipamiento y su entorno han generado una corriente de atracción turística, que se ve favorecida por la ubicación de la ciudad en el importante corredor turístico que une las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, etc. con las playas de Brasil y Uruguay.

Asimismo el **lago de Salto Grande**, que es el espejo artificial más grande del país con sus 78.300 Has. con las forestaciones existentes y con todo el equipamiento como puertos deportivos, confiterías, hotel, varios camping, etc se encuentran dentro de la zona de influencia de la Villa.

Todas este mejoramiento de la zona ha producido una fuerte atracción local hacia las actividades deportivas y recreativas, convirtiéndose en el polo al cual converge la población de la ciudad como principal centro de esparcimiento, siendo la misma Villa el paso obligado para acceder a estos lugares privilegiados por la naturaleza.

Como se mencionó anteriormente “El desplazamiento de personas que esto implica ha reforzado la direccionalidad pre-existente de **crecimiento de la ciudad hacia el norte**”.

**Este rol de punto de interés turístico, es nuevo y se convierte en un potencial de desarrollo económico digno de ser tenido en cuenta como prioritario para la zona.**

Todo este desarrollo que fue dándose paulatinamente fue despertando el interés de pobladores de la Villa, comerciantes, empresarios y políticos que sueñan con la creación del Municipio de segunda de Villa Zorraquín.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### VIII-2. Introducción a la Reformulación

La primera parte del trabajo, la adquisición de antecedentes, aunque se tenga la ventaja de trabajar en un lugar de **generación** y **archivado** de gran parte de lo utilizado, requiere de su tiempo y dedicación. Se recolectó una gran cantidad de antecedentes, y se podrían haber agregado algunos más de diferentes características a los expuestos, pero debido al volumen que adquirió el trabajo y a la magnitud de lo recopilado no fue posible hacer uso de toda la información.

Una vez lograda una cantidad considerable de antecedentes, es preciso efectuar todo tipo de análisis y vinculación de datos, efectuando un diagnóstico de la situación histórica y actual de la ciudad, a fin de proponer soluciones y/u ordenar lo ya existente.

Para realizar un proyecto de ordenanza o reformular una ordenanza de una región apuntando al desarrollo turístico quizás sea preciso tener un conocimiento amplio respecto de los temas concernientes al planeamiento económico o turístico. Entrar en esas cuestiones demandaría un tiempo de elaboración considerable para poder evaluar correctamente la problemática territorial de esa región en desarrollo.

El conocimiento adquirido sobre **Ordenamiento Territorial** fueron el corolario o el saldo positivo de este interesante estudio.

El trabajo concretamente consiste en el **Análisis y/o Reformulación de la Normativa de Ordenamiento Urbano Vigente en la Villa Zorraquín y su zona de influencia** para lograr, o no, en el futuro el desprendimiento de la ciudad de Concordia y erigirse como municipio de segunda.

A través del análisis y evaluación de los estudios de Planeamiento Urbano realizados con anterioridad y sobre todo de la **normativa en vigencia**, y fundamentalmente de las entrevistas y encuestas surgidas a colación de la puesta en vigencia de la **Ordenanza Proyecto Norte**, hemos confeccionado una **crítica** tendiente a la **reformulación** de la misma, que sea condicente a la luz de la nueva situación que se ha generado en torno a esta región.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### *VIII-3. Reformulación de la Normativa vigente para el mayor desarrollo de la Villa*

#### **VIII-3-1. Reformulación de la normativa vigente y desarrollo de la Villa**

Tal como lo hemos descripto anteriormente, Concordia cuenta con una tradición de Planeamiento Urbano. No es por lo tanto el objetivo del presente trabajo el de formular un nuevo Plan como si los anteriores no hubieran existido.

Por el contrario, el municipio sancionó normas que consiguieron cumplir varias metas específicas que en el se desarrollaban, aunque a veces se cumplieron en sus rasgos principales.

Por lo tanto, la **Modificatoria de Ordenamiento Urbano que se plantea en el presente trabajo**, basándose obviamente en la Normativa Vigente, tendrá como objetivo el completamiento de la ya formulada o lo que es mejor, la **reformulación de la misma**, a través de "**La adaptación a las nuevas tendencias económicas y urbanas que se han ido desarrollando y el ajuste de algunos aspectos, fundamentalmente normativos, que se ha visto no coinciden con la realidad funcional de ese importante sector de la ciudad**".

#### **a) Proyección de las principales actividades urbanas**

En función de lo evaluado anteriormente, tanto en lo referente a las modificaciones acaecidas entre la formulación de este plan y la actualidad, en cuanto a hechos emergentes que se consideren significativos para el desarrollo futuro de la ciudad, se plantean un conjunto de ejes temáticos que se estiman como los más significativos a tener en cuenta en esta nueva etapa de planificación del desarrollo urbano que Concordia ha encarado.

**Por lo expuesto, se propone para el desarrollo de la región:**



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



# REFORMULAR LA NORMATIVA VIGENTE PARA COLMAR LAS ESPECTATIVAS QUE SE HAN GENERADO EN TORNO A ESTA REGIÓN.-

## b) Desarrollo del Ejido

Los planes y normativas que hasta la fecha se han realizado para Concordia, en ninguno de los casos han propuesto una regulación para la totalidad del Ejido Municipal.

En el plan del C.F.I. de 1982, dada la situación institucional del país y la existencia con plenitud de poderes de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande, que ejercía un poder regulatorio sobre el área a través de la Autoridad de Aplicación, se limitó a plantear y establecer normativas sobre uso y aplicación del suelo exclusivamente sobre la planta urbana de la ciudad de Concordia.

En este trabajo ya vamos a empezar a percibir o directamente a barajar la posibilidad de la división, por lo que **“Recomendamos con carácter de urgente la redefinición de los sistemas normativos de uso del suelo del conjunto de espacios urbanos localizados en el Ejido Municipal de Concordia, por fuera de la ciudad cabecera, zona Norte de la misma. Asimismo, se evalúa como necesaria la definición por parte de la administración provincial de la regulación de detalle del subsector rural del Ejido Municipal que configura el Área de borde al norte de la ciudad de Concordia”**.

La necesidad de ambas tareas se origina en la existencia de normas regulatorias adecuadas a la problemática actual de Uso del Suelo en el sector urbano más significativo del momento del Ejido de Concordia. Consensuada entre los distintos sectores de la producción local, la Ordenanza del Corredor turístico Norte ha tenido repercusión negativa. Se considera que la misma puede inducir al ejercicio de tendencias de dispersión, consideradas negativas, en las localizaciones de carácter urbano y turístico de la región.

Dijimos, basándonos en datos extraídos de las tablas originales del libro de *Censos* confeccionado por la *Subsecretaría de Planificación y Control de Gestión* (dirección de estadística y censos), que se observa sobre todo desde el año 1960 a 1991 (último registro con el que se cuenta) un gran crecimiento con respecto a la población y por ende al número de viviendas de Villa Zorraquín, y que comparando su crecimiento con respecto a otras partes de la ciudad que por 1960 contaban con un número de pobladores similares al de la Villa, podemos considerar que la población de Villa Zorraquín es una de las que en promedio (respecto de la tasa de crecimiento) han progresado más allá de un crecimiento vegetativo. Esto se debe a la construcción de la represa de Salto Grande desde principios de la década del '70 hasta fines de los 80', a la agricultura y a la proliferación de empaques de cítricos, aserraderos y viveros que comenzó a darse en la década del '80 en esa zona.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



En el estudio realizado por el C.F.I. en 1990 también se retoma, parcialmente, la problemática de los **asentamientos menores** como la **Villa Zorraquín**. Se define en los mismos el límite entre la planta urbana y la zona rural, lo que es evidentemente un avance, pero no se zonifica el interior de lo urbano de estos asentamientos lo que ha generado, a pesar del escaso tamaño de los centros, algunos conflictos de uso considerables.

**Por lo expuesto, una de las políticas que se proponen para el desarrollo de la región es:**

### **REDEFINIR Y/O REFORMULAR LA NORMATIVA SOBRE EL USO Y OCUPACION DEL SUELO DEL SECTOR NORTE DEL EJIDO DE CONCORDIA.**

#### **c) Desarrollo turístico de la Zona Norte del Ejido, contemplando un borde costero sobre el río Uruguay y principales arroyos**

Como la casi mayor parte de las ciudades argentinas, Concordia ha crecido dando la espalda al río, ya sea porque se localizaron equipamientos productivos tales como puertos, depósitos, playas ferroviarias, etc, como porque el proceso de subdivisión de la tierra avanzó en forma indiscriminada hasta el mismo borde del agua. El resultado es que la posibilidad de transitar la faja costera de nuestro río es una meta complicada.

La ciudad Uruguay de Salto, en la vecina orilla es un testigo calificado de lo que podría y debería ser también este lado del río.

Lo mismo puede afirmarse con respecto a los bordes costeros de los Arroyos Ayuí Grande y Ayuí Chico.

Además como se ha expresado, uno de los aspectos nuevos que ha aparecido en la ciudad de Concordia, **digamos que el principal aspecto, es la posibilidad de desarrollar un potencial turístico**, que surgió fundamentalmente después de la construcción de Salto Grande.

**El turismo es una actividad económica de crecimiento acelerado en el país y en el mundo, que puede aportar a la**



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### **actividad productiva de una región un potencial de desarrollo significativo.**

Justamente porque así lo están empezando a visualizar muchas localidades por la veta termal que es todo Entre Ríos, es que la oferta turística debe ser cada vez más atrayente y compleja, para poder continuar sobreviviendo en un mercado muy competitivo.

·Para poder afianzar ese incipiente **desarrollo**, Concordia, y sobre todo la Villa Zorraquín cuando se proyecte como un municipio de segunda, debe tener una política clara y persistente en el tiempo. Que es necesario **plasmarlo** con una política de promoción, apoyo y estímulo complementario que permita un despegue de la actual situación de estancamiento, mediante una alternativa planificada y sustentable. Impulsar y fomentar la inversión turística con planes de estímulo.

**Se debe tener en claro que esta región del país, a pesar de Salto Grande y su lago, es una atracción de tipo medio, es decir no figura entre las ofertas que por sus características geográficas o históricas se colocan en primer nivel(Cataratas, Bariloche, etc). Para que esta atracción se potencie, debe irse completando con la puesta en valor de atracciones ya existentes y con la generación de nuevos elementos de interés.**

**Normar o potenciar este tipo de emprendimientos quizás sean temas específicos del planeamiento económico o turístico propiamente dicho, pero existe un aporte importante que surge del acondicionamiento físico de la**



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



**región, que permitirá mostrar sus características, tanto naturales como culturales.**

Por lo tanto debiera avanzarse decididamente hacia el proyecto turístico y recreativo de esta región Norte y la concreción del mismo no solo partiendo de la oferta termal sino también de la explotación de cada una de las bellezas naturales, como por ejemplo:

Proyecto y concreción de una franja costera que en el caso del río Uruguay tendría que extenderse entre el lago de Salto Grande y la zona urbana norte de la ciudad, conocida como barrio La Bianca, en un ancho de 200 ó 300 metros, desarrollando una costanera que permita recorrerla y alojar una serie de equipamientos que la caractericen, tales como: reservas forestales y faunísticas, centros deportivos, espigones de pesca, muelles y puertos deportivos, parques de diversiones, museos, etc. Se debe Preservar y calificar la calidad ambiental paisajística del lugar, propendiendo a que las construcciones futuras se inserten en el paisaje en forma armónica y contribuyan a enriquecerlo.

**Por lo expuesto se debiera:**

**- DEFINIR UNA ESTRATEGIA QUE PERMITA RECUPERAR EL BORDE DE LOS PRINCIPALES RÍOS Y ARROYOS DEL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD A FIN DE PERMITIR SU USO POR PARTE DE LA COMUNIDAD.**

### **d) Preservación del patrimonio arquitectónico ambiental**

Tal como se ha expresado, Concordia cuenta con un importante patrimonio arquitectónico-urbanístico y ambiental, por los motivos que allí se plantean, y además porque el mismo posee un indudable valor como atractivo turístico, es que debiera prestársele una especial atención a esta temática que, por desgracia, no recibió en ninguno de los múltiples planes con que ha contado la ciudad.

Debería realizarse una catalogación de los edificios y ámbitos, tanto urbanos como naturales con que cuenta el Ejido. Establecer una valorización de los mismos y definir criterios de mantenimiento, preservación, revitalización, etc. Todo esto debiera culminar en una legislación adecuada y en planes de manejo.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**En función de lo expuesto se considera que una de las políticas a implementar consiste en:**

**- DEFINIR ESTRATEGIAS DE PRESERVACIONES Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANO Y AMBIENTAL DE CONCORDIA.**

**e) Priorizar el crecimiento de la zona de influencia de la Comisión Vecinal**

Es prioritario el plantear el crecimiento de la zona de influencia de la Comisión Vecinal, llevandolá hasta el borde del lago al Norte. Por lo tanto, los nuevos límites de dicha comisión vecinal que vela por el sector Norte de nuestra ciudad, quedarían definidos de la siguiente manera: el límite del Barrio La Bianca, el Lago Salto Grande, el Río Uruguay, y hacia el Oeste de la Avenida Monseñor Rösch, la prolongación imaginaria del Boulevard Yuquerí. Este sector Norte de la ciudad se encuentra potencialmente en crecimiento, debido a distintas localizaciones de actividades turísticas, recreativas y deportivas, reforzada por la conexión internacional Concordia – Salto a través de la Presa Salto Grande.

**En función de lo expuesto se considera que una de las políticas a implementar consiste en:**

**- DEFINIR LOS NUEVOS LIMITES DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA COMISION VECINAL PARA TENER UNA MAYOR INJERENCIA EN EL SECTOR MAS TURISTICO DE ESTA ZONA NORTE.**





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Esta propuesta de la REFORMULACIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENAMIENTO URBANO EN EL SECTOR DE LA VILLA ZORRAQUÍN, considera que algunos de **los nuevos Distritos generados para este sector de la ciudad a partir de la Ordenanza “Plan Sectorial Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte”**, en sus artículos 1º al 9º, deben ser **redefinidos y reubicados**, y el aporte resultante sea incorporado a este nuevo proyecto para su transformación definitiva en Ordenanza. También promueve ideas para modificar algunos puntos esenciales del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964. Esta propuesta contempla:



## VIII-4. Modificaciones y agregados a la Normativa de Ordenamiento Urbano

### VIII-4-1. Modificaciones y agregados a la ordenanza vigente

#### VIII-4-1-1. De la Comisión Asesora y Oficinas Técnicas

1.1- De las Oficinas Técnicas y de la comisión asesora

**Modifíquese el TÍTULO 1, SECCION 1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964 que expresa: Las Direcciones de Planeamiento Urbano, de Catastro y la de Saneamiento Ambiental de la Municipalidad de Concordia, a través de sus Organismos Técnicos competentes, serán las autoridades de aplicación del presente Código.

**Se debe agregar:**

Para el tratamiento de temas referentes a la división y urbanización de tierras u otros asuntos referentes a Ordenamiento Territorial de **cierta envergadura o complejidad** se deberá organizar una comisión provisoria o de carácter transitorio para tales temas, la misma deberá de estar constituida de al menos tres (3) integrantes con conocimientos en materia de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (Representantes de los Colegios de: Agrimensores, Arquitectos, etc) pudiendo incorporarse además representantes de distintos sectores de la Sociedad o funcionarios públicos cuyos conocimientos se consideren de utilidad.

Quedará a cargo de la máxima autoridad municipal y consejo deliberante la permanencia o no de dicha comisión. La misma recibirá el nombre de **Comisión Asesora**.

1.2- De los agregados y modificaciones a la ordenanza

La aprobación de todas las propuestas de agregados o modificaciones de esta ordenanza quedará a criterio y decisión del intendente y consejo deliberante.

1.3- Del accionar de la Comisión

La comisión asesora registrará todas sus actuaciones en un libro de actas, donde deberán constar los datos personales de los integrantes de la mencionada comisión.

#### VIII-4-1-2. De las zonas de acuerdo al uso de la tierra

-



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



**Modifíquese la Ordenanza “Plan Sectorial Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte”, considerando para el uso de la tierra la conformación de las siguientes zonas:**

- I \_ Zona urbanizada
- II \_ Zonas aptas para urbanizar
- III \_ Zonas previstas para una futura extensión urbana
- IV \_ Zona infraestructura turística
- V \_ Zona industrial
- VI \_ Zonas destinadas a lotes de quinta, clubes privados, countrys, etc.

### 2.1- División de las zonas

#### *I- Zona urbanizada:*

Los límites de la zona urbanizada vigente por el polígono cerrado de límites que englobe o encierre todas las manzanas oficiales trazadas por el municipio, siendo la manzana una fracción de terreno apta para loteo urbano delimitada por calles públicas.

#### *II- Zona apta para urbanizar:*

Se considera como zona apta para urbanizar toda área que cumpla con los siguientes requisitos:

- contigua a la zona urbanizada, dentro del Distrito **SC3**.
- con factibilidad de servicios.
- no afectada a contaminación ambiental y que en tal sentido que será fijada por la comisión asesora.

#### *III- Zona prevista para una futura extensión urbana:*

Es aquella marcada en el **plano rectificatorio** emplazada frente y hacia el Sur de la zona urbana, lugares ya urbanizados dentro del Distrito **SC3**, a los que se les está prestando los servicios.

#### *IV- Zona infraestructura turística:*

Las zonas para el establecimiento de este tipo de emprendimiento (hoteles, bungalows, camping u otro tipo de infraestructura afín al turismo) podrán estar ubicadas dentro de los Distritos **SC1, SC2, SC3, SC4.1**.

Teniendo en cuenta estas premisas, las Oficinas Técnicas conjuntamente con la comisión asesora dictaminarán las formalidades básicas para tales emprendimientos.

#### *V- Zona industrial:*

Las zonas para el establecimiento de fábricas “especiales” (que no produzcan ruidos, suciedad, smock u otro tipo de contaminación ambiental), ya que al tener las características de un **municipio turístico** que apunta a lo terapeutico-recreativo lo ideal sería evitar este tipo de “inconvenientes”. Emprendimientos “artesanales” de jugos y dulces, alfajores, textiles, etc deberán estar ubicadas dentro del Distrito **SC3** con la ventaja que este Distrito toca a las principales vías de acceso a la región siendo un importante lugar de exhibición de productos regionales.

-



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



El establecimiento de fábricas “contaminantes” (que produzcan ruidos, suciedad, smock u otro tipo de contaminación ambiental), deberán ser tratadas indefectiblemente por la Comisión Asesora para evaluar si es realmente conveniente para la región. En estos casos deberán estar ubicadas a una distancia no menor de quinientos metros (500) respecto de la franja del Distrito **SC3**, dentro del Distrito **R** (Rural) de modo tal que los vientos predominantes en esta zona (Norte – Noreste) no favorezcan la contaminación.

Teniendo en cuenta estas premisas, la comisión asesora determinará la factibilidad de tales emprendimientos, si la inversión favorece a la región no ocasionando más perjuicios que ventajas. La Oficina Técnica o en su defecto la Comisión asesora determinará si la contaminación, ruidos, etc. afecta la capacidad de habitación del lugar. Por lo tanto pequeñas industrias, fábricas o talleres que no produzcan un alto grado de contaminación podrán establecerse en la planta urbana si así lo consideran las Oficinas Técnicas y la Comisión Asesora.

### *VI- Zonas destinadas a lotes de quinta, clubes privados, countrys, etc.:*

Serán aquellas zonas cuyas características sean similares a las previstas para una futura extensión urbana, y que las mismas cuenten con la posibilidad de contar con los servicios públicos. Estas podrán estar, según usos, dentro de los Distritos **SC3**, **SC4**, **SCE.1**, **SCE.2** y **SRTu**.

En casos excepcionales la habilitación de estas zonas quedará a criterio y evaluación de la Comisión Asesora, debiendo en instancia próxima ser aprobada por el Consejo Deliberante y el Poder Ejecutivo.

El costo de instalación de las obras de servicios públicos lo debe absorber el particular interesado en el proyecto.

2.2- La determinación efectiva de las zonas antes definidas quedará a cargo, según los criterios preestablecidos, de las áreas técnicas municipales y de la Comisión Asesora, mientras que la Dirección de Catastro municipal tendrá a su cargo la elaboración de un plano de división zonal según su uso.

### 2.3- Modificación de las zonas

Se admitirá la modificación de las zonas antes descriptas cuando las necesidades y posibilidades lo justifiquen, lo que será evaluado y determinado por la Comisión Asesora.

**Modifíquese el DISTRITO SUR-ÁREA CENTROS MENORES (SA2), Ordenanzas 29.890 y 29.964, y determinado en el plano 1-1.**

Es prioritario el crecimiento de este Distrito, no solamente por la “dispersión urbana” que existe alrededor de la **Villa**, sino que debe preverse la proyección a futuro de esta urbe. Este crecimiento es contemplado en este punto 2. , 2.1.III- *Zona prevista para una futura extensión urbana*, lugares ya urbanizados dentro del Distrito **SC3**, a los que se les está prestando los servicios.

**El Distrito modificado quedaría conformado de la siguiente manera:**

De acuerdo al plano de los Distritos modificados.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**Modifíquese la SUB-ÁREA DE RESERVA NATURAL (RN) creado por el ARTICULO 4° y definido por el ARTICULO 13°, del PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO, TURISTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE, Ordenanza 31.913, y determinado de acuerdo al plano 1-1.**

Si el objetivo de esta Ordenanza es conservar las áreas naturales, priorizando la conservación paisajística ambiental como expresa, es necesario darle este carácter a áreas sobre los arroyos y márgenes del río únicamente. Los límites establecidos en dicho artículo 13°, que habla de la cota 16,02 m. al igual que las distancias expresadas, no son objeto de crítica. Este Distrito avanza demasiado sobre propiedades privadas, condicionando en exceso el desarrollo de las mismas.

**El Distrito modificado quedaría conformado de la siguiente manera:**

De acuerdo al plano de los Distritos modificados.

**Modifíquese el DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2(SCE2) creado por el ARTICULO 7° y definido por el ARTICULO 16°, del PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO, TURISTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE, Ordenanza 31.913, y determinado de acuerdo al plano 1-1.**

Si el objetivo de esta Ordenanza era reforzar las áreas sobre la Avenida Monseñor Rösch con equipamiento (hotelería, restaurantes, heladerías, confiterías, clubes, exposiciones, autocines, etcétera), es prioritario darle este carácter a áreas sobre dicha vía circulatoria.

**El Distrito modificado quedaría conformado de la siguiente manera:**

De acuerdo al plano de los Distritos modificados.

### **VIII-4-1-3. De los requisitos generales y especiales para las zonas predeterminadas**

**Modifíquese la Ordenanza “Plan Sectorial Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte”, considerando para el uso de la tierra las siguientes modificaciones:**

#### **3.1.1- División con trazados de vías públicas (amanzanamiento):**

Tanto en las zonas aptas para urbanizar como en las previstas para una futura extensión urbana, el trazado de las vías públicas se proyectará prolongando las avenidas, calles y pasajes del trazado oficial, de manera tal que las nuevas manzanas tengan una dimensión de 100 metros por 100 metros. Teniendo en cuenta estas manzanas, los anchos de las nuevas calles serán de 15 metros para las calles comunes y de 30 metros para las avenidas y calles importantes.

-



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Todas las dimensiones mencionadas en este punto deberán considerarse como mínimas. Cualquier otro tipo de amanzamiento deberá presentarse y justificarse ante la Comisión Asesora quien determinará si dicho trazado tiene lugar. La Comisión deberá tener en cuenta entre otras cosas que exista una adecuada vinculación del trazado proyectado con el existente, y no se perturben las condiciones del tránsito general de la zona.

3.1.2- De los espacios libres:

**Modifíquese el TÍTULO 2, SECCION 2.1.5. ESPACIOS A CEDER**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964 que expresa:

El porcentaje de tierras a ceder a la municipalidad por el hecho de urbanizar será del 10%.

**Modifíquese el punto 2.1.5.** del título II del vigente Código, Ordenanzas 29.890 y 29.964, que expresa que debe efectuarse cesión de espacio para equipamiento público en caso de urbanizaciones de superficie mayor de 6500,00 m<sup>2</sup>. Esto debe ser en caso de la planta urbana de la ciudad de Concordia propiamente dicha donde las manzanas son de 80,54 m x 80,54 m. En caso de Villa Zorraquín como en algún otro Distrito Complementario Urbano **SA2** las manzanas son de 100 m x 100 m.

**El texto modificado debe expresar:**

El porcentaje de tierras a ceder a la municipalidad por el hecho de urbanizar **será del 10%**, correspondiendo esta cesión a urbanizaciones o loteos **mayores a 10.000,00 m<sup>2</sup>** o a una manzana, y quedando a criterio de las Oficinas Técnicas correspondientes (Planeamiento Urbano, Catastro o correspondiente Autoridad de aplicación) la ubicación del mismo. Debiéndose descontar de la superficie total a urbanizar o lotear las superficies destinadas a calles y vías circulatorias.

**Modifíquese el TÍTULO 2, SECCION 2.1.7. EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE CEDER ESPACIOS**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964 que expresa:

b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 6.500 metros cuadrados.

**El texto modificado debe expresar:**

b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones **inferiores a 10.000 metros cuadrados**.

3.1.3- De los requisitos especiales:

La aprobación de la división de la tierra con el trazado de vías públicas proyectado para fracciones útiles a subdividir en lotes y que constituyan manzanas, implica para él o los propietarios



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



de la tierra, la obligación de dar cumplimiento a los requisitos sobre provisión de servicios públicos que enunciamos seguidamente:

- agua corriente y desagües cloacales
- energía eléctrica
- transitabilidad de las calles
- alumbrado público. Se exigirá alumbrado público si en la fracción se encuentran viviendas habitadas

### 3.2- Subdivisión o loteo dentro de la manzana

#### 3.2.1- Subdivisión de lotes de manzanas existentes:

En toda manzana de la Planta Urbana actual o futura, los lotes deben ser de 300 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Existiendo en la Planta Urbana de la **Villa Zorraquín** muchas manzanas con lotes de 10 m de frente por 250 m<sup>2</sup> de superficie que corresponde a urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la Normativa vigente **SA2**, SUB-AREA CENTROS MENORES.

**Modifíquese el TÍTULO 2, SECCION 2.2.8. SUBDIVISION EN URBANIZACIONES YA EXISTENTES**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964.

**Al texto existente debe agregarse:**

Los títulos comprendidos en manzanas rodeadas de calles, producto de urbanizaciones ya existentes, podrán subdividirse en lotes que tengan como mínimo 12,00 metros de frente por 300 m<sup>2</sup> de superficie. Si existiese, dada la forma y dimensiones (100 m x 100 m) de las manzanas, alguna imposibilidad con lo ante dicho, podrán aceptarse lotes con las dimensiones anteriores (10 m x 250 m<sup>2</sup>) previo dictámen de las oficinas técnicas correspondientes y de la Comisión Asesora. Trátese de que el menor lote tenga como mínimo una superficie de 200,00 m<sup>2</sup> con una tolerancia de 20,00 m<sup>2</sup> (10 % como máximo aceptable). Esto es para situaciones de hecho (cesión de padres a hijos, etc) como última alternativa. Todo caso que no encuadre dentro de la Normativa vigente (**SA2** en caso de la Planta Urbana) ni dentro de la tolerancia (10%), deberá someterse a estudio de la Comisión Asesora.

En el caso de las dimensiones exigidas de cada Distrito, seguirán en vigencia las actuales.

**Modifíquese el TÍTULO 6, SECCION 6.1.2. SUB-AREA CENTROS MENORES (SA2)**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964 que establece:

#### SUBDIVISION DEL SUELO

Se observan las siguientes dimensiones mínimas:

Frente : 12 mts.

Superficie: 300 m<sup>2</sup>

**En el texto modificado se debe agregar:**

#### OBSERVACIONES:

Trátese de que el menor lote tenga como mínimo una superficie de 200,00 m<sup>2</sup> con una tolerancia de 20,00 m<sup>2</sup> (10 % como máximo aceptable). Considérese esto como última alternativa



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



para dar solución a situaciones de hecho (cesión de padres a hijos, etc). Todo esto sujeto a estudio de la Comisión Asesora.

3.2.2- Toda manzana que surja de una urbanización aprobada en función de lo propuesto para los nuevos trazados urbanos, podrá ser subdividida en lotes cuyo tamaño mínimo sea de 12,00 metros de frente por 300 metros cuadrados de superficie.

En caso de urbanizaciones especiales se tratará de que los lotes tengan como mínimo una superficie de 300,00 m<sup>2</sup>.

3.2.3- Al momento de la aprobación de las subdivisiones de terrenos se estudiarán las relaciones de frente y fondo de los lotes a los efectos de que los mismos tengan un máximo de aprovechamiento.

3.2.4- Con respecto a la división en lotes internos tendremos:

- Para lotes pertenecientes a urbanizaciones anteriores a esta ordenanza, se permitirá como máximo la subdivisión en dos fracciones (frentista e interna), siempre y cuando la superficie total de la fracción a dividir no sea menor de 350 m<sup>2</sup>, con una forma geométrica simple y preferentemente una relación frente fondo aproximadamente de 1:3 respectivamente. Exceptuando el pasillo que tendrá como mínimo 1,50 metros de ancho entre ejes de muros medianeros, las fracciones resultantes de la subdivisión deberán ser semejantes en forma y superficie.

- Para los loteos que surjan de nuevas urbanizaciones no se permitirá la subdivisión en lotes internos, excepto que en los casos excepcionales de urbanización (mencionados anteriormente) exista alguna posibilidad de tales subdivisiones, la cual quedará también a consideración de la Comisión Asesora u Oficina Técnica.

### 3.3- Divisiones en la zona industrial

#### 3.3.1- De la vía pública:

El trazado de las calles públicas y las dimensiones de las manzanas (industriales) conformadas será similar al propuesto para las nuevas urbanizaciones, es decir manzanas de 100 metros por 150 metros con calles secundarias de 20 metros de ancho.

#### 3.3.2- De la subdivisión:

La manzana podrá dividirse como máximo en seis lotes de 50 metros de frente por 50 metros de fondo en la forma que muestra el croquis.

En casos donde el emplazamiento de una industria requiera, dada su magnitud, de la desafectación de una calle al uso público se procederá a enviar un informe de tal situación a la Comisión Asesora que determinará si la misma procede o no.

#### 3.3.3- De los requisitos especiales:

El propietario de la tierra deberá realizar los trabajos de apertura de calles y avenidas, instalación de red de distribución de energía eléctrica, abovedamiento y zanjeo, siguiendo instrucciones de las Oficinas Técnicas municipales.

El propietario de la tierra deberá dejar un espacio destinado a forestación que deberá ser un 10 % de la superficie del terreno, la que recomendamos ubique hacia el centro de la manzana de la





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



zona industrial. Además deberán plantar un árbol cada 15 metros sobre la vereda (vía pública) con autorización municipal con respecto a su ubicación concreta.

### 3.4- División en zona prevista para futura extensión urbana

La oficina técnica tendrá a su cargo la realización un proyecto de trazado oficial de esta zona y su aprobación, modificación y/o reglamentación quedará a consideración de la Comisión Asesora.

No será viable extensión urbana alguna sin que antes no se hallen ocupados (es decir con mejoras existentes) más del 80% de los lotes de terrenos urbanos.

Esta debe determinarse dentro del Distrito **SC3**, en lugares con posibilidades de urbanización con factibilidad de servicios, dentro de lo especificado para las zonas aptas para urbanizar. Ver **plano rectificatorio**.

### 3.5- División en zonas destinadas a lotes de quinta

De no existir norma o reglamentación alguna en el ámbito provincial, la división en estas zonas o trazado de las mismas será aprobado por la Comisión Asesora, de lo contrario se ajustarán a las normas vigentes.

### 3.6- Divisiones especiales o extraordinaria en cualquiera de las zonas (excepto las inaptas para urbanizar)

Cualquier excepción a las divisiones antes mencionadas, quedará a juicio de las Oficinas Técnicas y deberán ser aprobadas y reglamentada por la Comisión Asesora en primera instancia y el Consejo Deliberante seguidamente, debiéndose agregar este reglamento a la presente ordenanza.

### 3.7- De las zonas inaptas para urbanizar

En principio serán inaptas aquellas que no cumplan con lo especificado para las zonas aptas para urbanizar.

Tal inaptitud podrá ser revertida si se efectúan mejoras tales que modifiquen esta condición transformándola en zona apta según su definición.

## VIII-4-1-4. De las urbanizaciones

### 4.1- Urbanización con o sin viviendas:

**Modifíquese el TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964.**

**Al texto existente debe agregarse:**

-



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Pueden definirse dos tipos de urbanizaciones: sin vivienda (a) y urbanizaciones con viviendas (b).

a) Urbanización sin viviendas:

b) Urbanización con viviendas:

En ambos casos la infraestructura básica de servicios debe encontrarse funcionando al momento de proceder al visado de la documentación de mensura. De no ser así no se procederá al visado de la misma.

4.2- Para el proyecto:

**Modifíquese el TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964.

**Al texto existente debe agregarse:**

Para la confección del proyecto se tendrán en cuenta los siguientes elementos mínimos necesarios:

- *Destino:*

La elección del terreno a urbanizar deberá efectuarse de acuerdo a los puntos 2.1 y 3.4.

- *División de la tierra:*

Se hará de acuerdo a lo previsto en el punto 2.1.

- *Planificación:*

El desarrollo de estos proyectos podrá realizarse en etapas, debiendo para ello acompañarse al proyecto general, un plan de desarrollo progresivo. En todos los casos se deberán tener en cuenta los puntos anteriores de esta ordenanza. El proyecto se deberá realizar en un plazo de tiempo predeterminado. Para estos casos de proyectos desarrollados en tiempo y forma se contemplarán premios como excepciones impositivas, etc. En caso de proyectos inconclusos se aplicarán las multas respectivas. La aplicación de premios o multas serán evaluadas y/o fijadas por las Oficinas Técnicas correspondientes con la aprobación de la Comisión Asesora, o esta última directamente.

### **VIII-4-1-5. De los trámites para la división o urbanización de la tierra**

El trámite para la aprobación de los proyectos de división de la tierra en los diferentes Distritos del municipio establecidos por ordenanza será el que a continuación se determine.

La consulta previa a la Autoridad Técnica de Aplicación

**Modifíquese del TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS, de la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964, el punto **2.1.1. CONSULTA PREVIA A LA AUTORIDAD TECNICA DE APLICACION**

**El texto del punto 2.1.1. quedaría redactado de la siguiente manera:**

- *Trámite previo:*

-



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Previamente al pedido de autorización el profesional que intervenga en un proyecto de división de tierras, con trazado de vías públicas, deberá recabar de las Oficinas Técnicas municipales, en el sellado que se determine, las instrucciones por escrito necesarias para su trabajo.

- *Pedido de autorización y autorización:*

El pedido de autorización tendrá que ser formulado en una solicitud dirigida al señor intendente municipal con el sellado de ordenanza, firmada por él / o los propietarios o por sus representantes con poder suficiente para hacerlo. La autorización pertinente deberá ser concedida por el Honorable Consejo Deliberante.

- *Documentación:*

La solicitud deberá ser acompañada con la siguiente documentación:

- a- Los títulos de propiedad de los terrenos a dividir o un extracto de aquellos extendido por escribano público. De no contarse con los títulos definitivos podrá presentarse una copia autenticada por escribano público del respectivo boleto de compraventa.
- b- Los planos que a continuación se detallan firmados por un profesional habilitado, inscripto en el Colegio de Agrimensores de la Provincia de entre Ríos.
  - Un plano en tela transparente o poliéster más un diskete con esta información digitalizada, y cinco copias sobre fondo en blanco del proyecto de división con trazado de vías públicas, en escala 1/1000.

En este plano se indicarán: medidas lineales y angulares del polígono perimetral que delimita la fracción a dividir y superficie total de la misma. Medias lineales y angulares que vinculan el polígono perimetral y los ejes del nuevo trazado a los ya existentes. Distancias entre ejes y anchos de las vías públicas proyectadas y superficies parciales y totales de las mismas. Medidas lineales, angulares y superficiales de las manzanas o fracciones de manzanas libres de calles y de las fracciones destinadas a espacios libres. Cuadro de superficies y porcentajes correspondientes a las áreas útiles a subdividir, de vías públicas y de espacios libres. Croquis o plano de ubicación en escala 1/10000, que abarque el proyecto más la zona de inserción del mismo, en el que se indicarán servicios públicos, pavimentos y centros de interés existentes.

- Un plano a escala 1/2000, con cotas de nivel del terreno y su relacionamiento a desagües próximos, de conformidad a las instrucciones que impartan las Oficinas Técnicas municipales.
- Plano y memoria descriptiva de los servicios públicos y pavimentos proyectados y existentes, de conformidad a las instrucciones que impartan las Oficinas Técnicas municipales, y/u organismos prestatarios de los servicios.

- *Formato, tamaño y plegado de los planos:*

Se ajustarán a las normas para la confección de planos de mensura en uso en la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos. El caratulado será reglamentado por la Oficina Técnica catastral municipal.

- *Expedientes incompletos:*

No se dará curso al expediente de división de tierras que no venga acompañado con la documentación correspondiente establecida en las instrucciones y requisitos establecidos por esta ordenanza.

- *Escrituración:*

La cesión gratuita de la totalidad de las superficies correspondientes a vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, así como las donaciones que se efectúen serán escrituradas, libres de



## **ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



todo gravamen y ocupación, a favor de la municipalidad, por intermedio del escribano designado por la municipalidad, dentro de los 180 días contados desde la fecha de la autorización concedida, bajo pena de caducidad de esta última. Previo al acto de escrituración el o los propietarios de la tierra deberán realizar mediante Agrimensor el amojonamiento de las superficies a ceder, procediendo a dejar expeditas, a su exclusivo costo, las vías públicas cuyo trazado y apertura se ha aprobado.

### **5.1.2- Subdivisión o loteo dentro de la manzana:**

Los planos de subdivisión o loteos dentro de manzanas pertenecientes a divisiones aprobados oficialmente seguirán el trámite común de los planos de mensura y subdivisión ajustándose, en su confección a las normas en uso por la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos.

No se dará curso a los planos de loteos de manzanas correspondientes a divisiones de tierras cuyos propietarios no hayan dado cumplimiento a la ejecución de los servicios públicos, etc., exigidos por esta ordenanza y que no hayan escriturado las superficies a ceder a favor de la municipalidad.

El trámite se ajustará al común de los planos de mensura y subdivisión. Deberá acompañarse un acta por duplicado de cesión gratuita de caminos firmada por el propietario y autenticada por escribano público, rigiendo las disposiciones contenidas dentro de 5.1.1. *Escrituración*.

### **5.5- Urbanizaciones en trámites:**

Las urbanizaciones actualmente en trámite, que no tengan aún concedida la autorización, tendrán un plazo de 120 días para poder regularizar su situación. Transcurrido este lapso de tiempo la Comisión Asesora resolverá su viabilidad.

### **5.6- Urbanizaciones oficiales:**

**Modifíquese del TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS, de la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964, el punto **2.2.13. SUBDIVISION DE TIERRAS DE NECESIDAD PUBLICA****

**El texto del punto 2.2.13. quedaría redactado de la siguiente manera:**

Los proyectos de división y urbanización de tierras, dentro de la Zona Norte que lleven a cabo la Municipalidad, la Provincia o la Nación por intermedio de los organismos constituidos específicamente para la solución del problema de la vivienda, se ajustarán a las disposiciones de esta ordenanza y/o a las normas que en cada caso, previo dictamen de la comisión asesora se establezca por ordenanza especial.

La subdivisión de tierras con destino a satisfacer una necesidad pública Nacional, provincial o municipal se registrarán o no por las disposiciones de la presente Ordenanza, siendo la Autoridad de Aplicación, previo dictamen de la comisión asesora, quién resolverá directamente en estos casos.

## **VIII-4-1-6. De las prohibiciones, sanciones y multas**

**Modifíquese el TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia,**



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



Ordenanzas 29.890 y 29.964. Creasé el punto **2.1.11. DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MULTAS**

**El texto del nuevo punto debe expresar:**

a) Las Oficinas Técnicas municipales no aprobarán planos de loteos o fraccionamientos frente a caminos o calles, cuya apertura haya sido dispuesta por ordenanza especial del honorable Consejo Municipal fundada en razones de interés público, hasta tanto el propietario de cumplimiento a los requisitos que establece en cada caso, la presente ordenanza.

b) Tampoco se aprobarán planos de urbanización o de subdivisión en zonas declaradas por Ley como de utilidad pública y sujetas a expropiación.

**Modifíquese del TITULO 2. DE LA SUBDIVISION DE TIERRAS de la SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA**, del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanzas 29.890 y 29.964 el punto **2.1.3. CONDICIONES PARA LA VENTA DE PARCELAS SUBDIVIDIDAS**

**El agregado del texto debe expresar:**

c) Queda terminantemente prohibida la venta de fracciones o lotes de terrenos ubicados dentro del Municipio de Concordia sin plano previamente visado y aprobado por las oficinas competentes.

d) El propietario que venda o remate al contado o a plazos terrenos en infracción a lo dispuesto en la presente ordenanza se hará pasible de multas equivalentes al 30 % y/o hasta el 50% del valor de las ventas sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. Los montos de las multas serán evaluadas y/o fijadas por las Oficinas Técnicas correspondientes con la aprobación de la Comisión Asesora, o esta última directamente.



## VIII-5. Conclusión

### Conclusión

*El presente trabajo tiene como principal objetivo generar una toma de conciencia respecto de los procesos y factores que modifican la dinámica territorial. Pretende hacer un análisis histórico, actual y futuro de la situación territorial de una parte de la ciudad, con el objeto de extraer de allí los elementos que servirán para la realización de una serie de propuestas destinadas al desarrollo de una norma jurídica, elemento idóneo para constituir, conservar y proteger el ansiado orden territorial.*

*Por sobre todas las cosas esta norma no debe impedir la concreción del Desarrollo sustentable definitivo, ya sea en un corto, mediano y largo plazo, de ese vasto sector turístico desmembrado o como uno solo.*

El *Ordenamiento Territorial* es una temática muy amplia, abarcarla en su totalidad demandaría un largo tiempo de dedicación, y de todas maneras nunca terminaríamos de englobar la infinidad de temas que están relacionados con él.

La Ciudad de Concordia, mediante la realización del *Código de Ordenamiento Urbano vigente*, ha tratado de lograr una *Norma* que comprenda el amplio espectro del Ordenamiento Integral del Territorio.

La historia de Concordia nos dice que un puñado de personas con visión y valentía le dieron forma y nombre a nuestra ciudad, sabiendo de las bondades que le ofrecía su localización, tuvieron que planificarla y construirla. Esto resume un poco la historia de la mayoría de los pueblos y las ciudades de nuestro país.

Inevitablemente, el desarrollo de los pueblos y de su región trae consigo cambios fundamentales en sus estructuras sociales y físicas, y éstos se manifiestan tanto en los hechos humanos como en los naturales. Esto es aún más complejo cuando el desarrollo se ve obstruido por una posible división.

Tanto en el caso de la Villa Zorraquín con sus pretensiones de Autonomía, como en el de Concordia que quedaría desmembrada de una parte vital, estaríamos hablando de “**Refundación**”, que a diferencia de la fundación, consistiría precisamente en la generación de una nueva ciudad o municipio, a partir de recursos existentes y nuevas oportunidades.

La mayor amenaza en todo esto es la resistencia al cambio, insistiéndose en posiciones individualistas propias de políticos, instituciones y habitantes que en general tienden a producir un retroceso.

En el caso de la Ciudad de Concordia no se observa que se hayan concretado todos los proyectos contenidos y planificados en la *Estrategia de Ordenamiento Urbano para el Municipio de Concordia confeccionado por el C.F.I.*, lo que ratifica lo dicho anteriormente.

La planificación estratégica debe incorporarse como sinónimo de esperanza en un marco de compromiso y participación. No hace falta afiliarse a ningún partido político para empezar a construir una nueva ciudad.

Esto puede lograrse sustituyendo la verticalidad de programas políticos tecnocráticos por ejes estratégicos promovidos básicamente por los habitantes con la coordinación de equipos interdisciplinarios capacitados y honestos.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Aunque todavía muchos creen que concretar el desarrollo de esta región es una utopía, en estos tiempos difíciles que nos toca vivir, estamos ante una magnífica oportunidad para aproximarnos a la conducta de los primeros fundadores, agregándole a sus valores un nuevo significado de solidaridad, voluntad creativa, tolerancia y respeto. Quiero a esta ciudad, la conozco, la circulo a pié y en bicicleta y veo el deterioro edilicio, el ruido, la basura, la conducta de los automovilistas, la deforestación, etc.

Debemos decir que actualmente se observan mayores problemas. En otro momento económico del país y teniendo medios no se evidenciaban soluciones concretas, refiriéndonos a que siempre se resolvieron parcialmente los problemas. Mucho menos hoy. Con la actual recesión esto no ocurre sólo en ésta ciudad, sino en el resto del país. Esto no debe servirnos de consuelo. Se opina demasiado en cuestiones de cuidado, administración y control de recursos, como el suelo y todo lo que se asienta en él, pero se realiza poco.

Con respecto al futuro de la Ciudad de Concordia se ha podido comprobar, durante el transcurso de los últimos años, que existe una importante especulación inmobiliaria en la zona termal, aunque tal vez no tan acentuada en los últimos tiempos debido a la crisis, manejándose valores “disparatados”. Es un hecho que la región cercana al lago, al puente Concordia-Salto y sobre todo a las termas, se transformará en un importante foco para el comercio y otras actividades, pero justamente por estar inserta en una zona de características ambientales únicas se debe tender a su conservación. Si permitimos que cada individuo modifique el territorio a voluntad, sin ningún tipo de control o de respeto hacia sus semejantes y el medio que lo rodea, se produce una situación de desequilibrio y desorden, que generalmente demora demasiado tiempo en restablecerse. Un gran y lamentable ejemplo es la zona de las cavas o canteras a menos de un kilómetro del predio termal con todo lo que ello implica como desastre ambiental.

Debido al auge de la “cultura termal” con respecto a las bondades y beneficios como complemento a una buena salud, existe un alto grado de posibilidad que se presente un crecimiento demográfico y físico de la Ciudad de Concordia en la zona de la Villa Zorraquín, con lo cual las propuestas esbozadas en éste trabajo pueden ser de gran utilidad.

Este importante sector de la ciudad no va a crecer y cambiar con propuestas coyunturales sin consenso. El municipio de Concordia cuenta con una gran experiencia, **negativa** por supuesto, en ese sentido. La planificación estratégica de la Villa es posible y sustentable desde todo punto de vista. Por eso, entendamos que todo lo que resulte beneficioso para la Villa en forma aislada, sin inserción en Concordia, va a resultar perjudicial para este último.

Hoy como ayer todo está por comenzar. No hay que esperar propuestas. Es hora de comprometerse. Toda la comunidad debe participar cuando se la requiera a través de entrevistas, encuestas, charlas, debates, etc.

La finalidad principal de este trabajo es orientar y de ser necesario, reformular la normativa vigente en el sector. Esto en un marco de planificación integral para comenzar a gestar el Desarrollo sustentable definitivo en un corto, mediano y largo plazo de ese vasto sector turístico, desmembrado o como uno solo.

Este desarrollo sustentable de la Villa, tanto **Urbano como Regional**, ha sido viable desde el principio del accionar "comunal", ya que siempre se ha puesto un particular énfasis en los procesos de organización social con la participación de todos los actores sociales, para garantizar el mayor consenso y legitimidad en las decisiones.



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



De nada sirven buenas *Normas o Planes* si no cumplen con su finalidad, por ello, siempre que se generen instrumentos de estas características tiene que crearse, al mismo tiempo, un sistema u organismo de control.

Es primordial, dado que es un defecto evidente en muchos lugares de nuestro país, terminar con las disputas entre disciplinas (ejemplo: Catastro-Planeamiento). Esto ocasiona que se entorpezcan los medios cada vez que se necesitan plantear soluciones a determinados problemas sobre temas integrales, obteniéndose resultados parciales y no del todo correctos. Esto sucede cuando no se tiene una óptica multidisciplinaria.

El resultado de la investigación y recopilación de información realizada de la Villa, nos permite confirmar la hipótesis que las actividades desarrolladas por los habitantes del lugar, en forma cotidiana, fueron modificando, organizando y creando el paisaje urbano.

Las entrevistas y encuestas posteriores a la Ordenanza Proyecto Norte marcaron la tendencia para que este sector de la ciudad sea de características esencialmente turísticas. Esto independientemente que sea un “nuevo municipio” o no, pero que desarrolle este vasto sector las características de un ***"Municipio Turístico"***, conservando las actividades regionales; la citrícola, viveros, cultivos en invernáculos, etc. como atracción, enmarcándose dentro de lo que se conoce como agroturismo o turismo rural.

Finalmente, el gran desafío que se le presenta a la Ciudad de Concordia es conseguir, de aquí en adelante, que el crecimiento y desarrollo integral de su territorio sea armónico, homogéneo, planificado y controlado. Para ello necesitará repensar y reestructurar determinados aspectos de las *Normas* sobre el *Ordenamiento Urbano* vigente, o bien crear una nueva normativa que contemple más adecuadamente los fenómenos actuales y prevea mejor los futuros. Más allá de las bondades de una Norma es fundamental que se ponga énfasis en el organismo de contralor.

Algunas cuestiones que fueron tratadas básicamente desde el punto de vista de la Agrimensura, han quedado planteadas y abiertas, para que en la realización de una futura *Norma de Ordenamiento Territorial*, sean evaluadas por los correspondientes especialistas en esas áreas.

El hecho puntual de que se esté trabajando para llegar a concretar un Plan Estratégico de desarrollo integral de nuestra ciudad hace necesario replantear esta idea de separación o no, ya que todo Plan Estratégico de desarrollo integral de una ciudad o región tiene en cuenta tres aspectos fundamentales:

- **El territorial**, es decir localizado en un espacio de actuación;
- **Es integral**, pues tiene en cuenta dimensiones económicas, culturales, sociales, políticas, etc; y
- **Es sostenible**, porque considera el uso racional de los recursos.

***Cabe aclarar nuevamente que no está entre nuestros objetivos generar una norma propiamente dicha, puesto que lo ideal es que esta tarea sea llevada a cabo por un grupo interdisciplinario en el cual los agrimensores serían una parte integrante fundamental. De todos modos lo que se pretende es proponer lineamientos generales sobre ordenamiento territorial, campo en el cual el agrimensor está altamente capacitado. De lo expuesto se deduce que dentro del amplio espectro del Ordenamiento Territorial podemos encontrar que concurren a él numerosas áreas del conocimiento, por ejemplo: el Urbanismo, el Catastro, la Geo-Topo-Foto-Cartografía, el Derecho Privado y Administrativo, la Economía, la Sociología y la Ecología. Por consiguiente deben intervenir esas profesiones a***





## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



*través de sus organismos representativos y todos los sectores de la sociedad en tan grande y amplia tarea.*

*El Orden Territorial es primordial. El plan o norma que se desarrolle para la Villa o para el sector de la Villa, debe contemplar la parte social, es decir vinculada a los lugares de vivienda, trabajo, circulación y recreación, determinado por el impacto social que produce el destino de uso que se le da a los espacios territoriales; jurídica, vinculada a los derechos de propiedad, al limitar y regular los mismos o económica, vinculada a la tasación o valuación inmobiliaria, al imponer cánones, tasas y otras obligaciones que pesan sobre los inmuebles, y ecológico, dado por el trastorno ambiental producto del accionar del hombre.*

*Tratamos al territorio como elemento físico, cuando determinamos el uso y división del mismo, y como elemento de sustentación cuando intentamos que las modificaciones impuestas por el hombre a éste, alteren lo menos posible la situación de equilibrio entre el territorio y todo lo que se apoya en él.*

*No es necesario que este trabajo tenga una tendencia u orientación determinada, para contar con el acierto de su resultado. Tampoco esta tarea realizada dará al avance del plan que se esté desarrollando para Concordia una importancia decisiva. Esto no es así.*

*La villa Zorraquín debido a esta “vorágine” termal sufrirá, de una manera u otra, en un futuro no muy lejano una modificación territorial de gran importancia para la cuál debe estar debidamente preparada.*

*Para iniciar este trabajo partimos de la base que cada vez toman mayor preponderancia las legislaciones locales que están directamente vinculadas al uso racional del territorio, sobre todo en aspectos de Urbanismo y Medioambiente.*

*Solo sí la población de esta “micro región”, por llamarla de alguna manera, siente “el plan”, sea cuál fuere este, como suyo, se logrará la sustentabilidad del desarrollo buscado.*



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### ***VIII-6. Proyección***

*Este trabajo puede ser ampliado al incorporarse otras normativas y antecedentes. El objetivo seguirá siendo el mismo. Generar una toma de conciencia respecto de los procesos y factores que intervienen en la dinámica territorial.*

*A su vez a todo lo recopilado e investigado, puede dársele un enfoque diferente. Esto depende de la óptica del observador. Cabe aclarar nuevamente que no se pretende generar una norma propiamente dicha, ni dictaminar si es correcta la creación de un nuevo municipio. Este es un aporte más a tan amplio y sostenido debate.-*



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

***Anexos***



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

***Anexo  
Ley creación del Municipio Ayuí***



*ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS*



---

*Anexo*  
*Tasaciones inmobiliarias*



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

***Anexo  
Recortes varios de periódicos***



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



---

*Bibliografía*



## ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



### Fuentes citadas

- *Conformación Territorial de las Provincias y su Integración en el Estado Federal*. Año 1984. Dr. René Balestra, titular de la Cátedra de Derecho Público Provincial y Municipal de la Facultad de Derecho de la U.N.R.
- *Estrategias de Desarrollo y Ordenamiento Urbano de Concordia*. Consejo Federal de Inversiones. Año 1994.
- *Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Concordia*. Municipalidad de Concordia. Año 1998.
- *Recopilación Histórica de Concordia*. Recopilación de Luís María Medina. Editorial GRAFELCO. Concordia, Entre Ríos Año 1977.
- *La guía turística de Concordia, "medios"*. Año 1998.
- *Salto Grande. Para los chicos Argentinos y Uruguayos*. Publicación de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande.
- *Carta de Suelos de la República Argentina, del Departamento Concordia, Provincia de Entre Ríos*. Publicación del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). Plan Mapa de Suelos del año 1993. **Ver mapas en los Anexos Externos.**
- *Carta Geológica Ambiental de la Ciudad de Concordia*. Desarrollada por la Subsecretaría de Minería de la Provincia de Entre Ríos. Año 1997. **Ver mapas en los Anexos Externos.**
- *Diario "EL HERALDO"*. Recopilación de noticias. Concordia, Entre Ríos Años 2000, 2001 y 2002.
- *Donde florece El Naranja*. Conjunción de Poesía e Historia de Mario Enrique Nicolás Di Maio. DELTA Editora. Concordia, Entre Ríos Año 1994.

### OTRA BIBLIOGRAFÍA

- ARANGUREN, Carlos M - "Hernandarias, primer gran Estanciero Criollo del Río de la Plata" -Paraná 1963.
- CARCANO, Miguel Ángel - "Evolución Histórica del Régimen de- la Tierra Pública". Buenos Aires 1972.
- DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS -Diligencias de mensuras.





**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



- 
- EDITORIAL LA MESOPOTAMIA -"Enciclopedia de ENTRE RÍOS -Tomo 1 -Paraná 1978.
  - MACCHI, Manuel, MASRAMON, Alberto -"Entre Ríos, Síntesis -- Histórica". Rosario 1977.
  - MARTINEZ, Benigno T. -"Historia de Entre Ríos" -Tomos 1-11- 111. Rosario 1919.
  - ODDONE, Jacinto -"La Burguesía Terrateniente Argentina". Buenos Aires 1967.
  - PEREZ COLMAN, César B. -"Historia de Entre Ríos" -Tomos I-- II -III. Paraná 1937.
  - REULA, Filiberto -"Historia de Entre Ríos" Tomos I -II. Santa Fe 1971.
  - RUIZ MORENO, Martín -"La Pcia. de Entre Ríos y sus leyes sobre Tierras" -Tomos I-II. Paraná 1897.

**REFERENCIAS**

- (1) -REULA Filiberto -"Historia de E. Ríos" -Tomo I
- (2) -PEREZ COLMAN César B. -"Historia de E. Ríos -Tomo I
- (3) - " " " " " " " "
- (4) - " " " " " " "
- Tomo III - (Diligencia de Mensura -Campos Herederos Agustín J. León -Dpto. Gualeguaychú -Maestro de Matemáticas José Sourriere de Souillac -1780) -
- (5) -PEREZ COLMAN César B. -"Historia de E. Ríos" -Tomo III -(Diligencia de Mensura -Campos Herederos Vera Mugica -Agrim. Pujol -1803)
- (6) -ARANGUREN Carlos M. -" Hernandarias, primer gran Estanciero Criollo del Río de la Plata"
- (7) -REULA Filiberto -"Historia de E. Ríos" -Tomo I
- (8) -DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS -"Diligencia de Mensura:" Rincón de Landa" -Dpto. Gualeguaychú- 1876- Agrim. Julio Díaz- G. y T. N° 12/1
- (9) -CARCANO, Miguel Ángel- "Evolución Histórica del Régimen de la Tierra Pública"



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



- (10) -DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS- "Diligencia de Mensura: "Teófilo Duporal" - Dpto. Gualeguay - 1826 Agrim. Alem Fisher - G. y T. N° 21/1
- (11) -DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS - "Diligencia de Mensura": "Diego Blak" - Dpto. Gualeguay - 1849- Agrim. Pedro Pico - G. Y T. N° 9/1
- (12) -DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS -"Diligencia de Mensura": Juan R. Villaverde y Otros - Dpto. Villaguay - 1882 - Agrim. Teodoro Vidaechea.
- (13) -DIRECCIÓN DE CATASTRO DE E. RÍOS - "Diligencia de Mensura": Gregorio Parera -Dpto. La Paz -1863- Agrim. Sebastián Triaca -G. y T. N° 50/2.
- (14) -DIRECCION DE CATASTRO .DE E. RÍOS -"Diligencia de mensura": Teófilo Urquiza -Dpto. Villaguay -(Año 1826- Agrim. Orta) G. T. N° 137/2 Agrim. Julio Diaz - Año 1868.
- (15) -DIRECCION DE CATASTRO DE E. RÍOS -"Diligencia de mensura": "Nicolás Vega" -Dpto. Concordia -1864- Ing. Civil Pedro Beare -G. y T. N° 48/1.
- (16) -DIRECCION DE CATASTRO DE E. RÍOS -"Diligencia de mensura": "Herederos Morán y otros" -Dpto. Gualeguaychú -1875 Agrim. Julio Diaz -G. y T. N° 111/1



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



*Carpeta de Anexos externos*



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



## *Índice de Anexos externos*

### *Anexo externo 1*

Cita en Capítulo II, página 11. Plano del Ejido de la ciudad de Concordia, sin Escala. Ubicación de la **Villa Zorraquín**.

### *Anexo externo 2*

Cita en Capítulo II, página 19. Digitalización del vuelo año 1987. Hoja N° 2. Escala 1: 20.000.

### *Anexo externo 3*

Cita en Capítulo IV, página 33. Mapa de la Región del lago. Tierras del Superior Gobierno de la Nación.

### *Anexo externo 4*

Cita en Capítulo IV, página 33. Foto aérea grande, Escala 1:20.000, ampliada.

### *Anexo externo 5*

Cita en Capítulo IV, páginas 34. Plano de los Distritos de la Planta Urbana.

### *Anexo externo 6*

Cita en Capítulo IV, página 34. Plano de los Distritos en el Ejido.

Cita en Capítulo VIII, página 136. Reformulación de los límites de la jurisdicción de la Comisión Vecinal.

### *Anexo externo 7*

Cita en Capítulo IV, página 62. Plano de los Distritos de la Ordenanza PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO, TURISTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE.



**ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS**



**Anexo externo 8**

Cita en Capítulo IV, página 87. Plano de la Reformulación de la Ordenanza PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO, TURISTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE.

**Anexo externo 9**

Cita en Capítulo VI, página 109. Plano de los futuros Valores Básicos de la Tierra en el sector Sub-rural.

**Anexo externo 10**

Cita en Capítulo V, página 97. Cartografía del INTA y Provincia de Entre Ríos Escala 1 : 500.000. Plan Mapa de Suelos. Mapa de vegetación.

**Anexo externo 11**

Cita en Capítulo V, página 97. Cartografía del INTA y Provincia de Entre Ríos Escala 1 : 100.000. Plan Mapa de Suelos. Mapa de Suelos del Departamento Concordia.

**Anexo externo 12**

Cita en Capítulo V, página 97. Cartografía de la Subsecretaría de Minería del Gobierno de Entre Ríos. Carta Geológico-Ambiental de la Ciudad de Concordia. Escala 1 : 100.000. Carta de Aptitud del terreno para Expansión Urbana.

**Anexo externo 13**

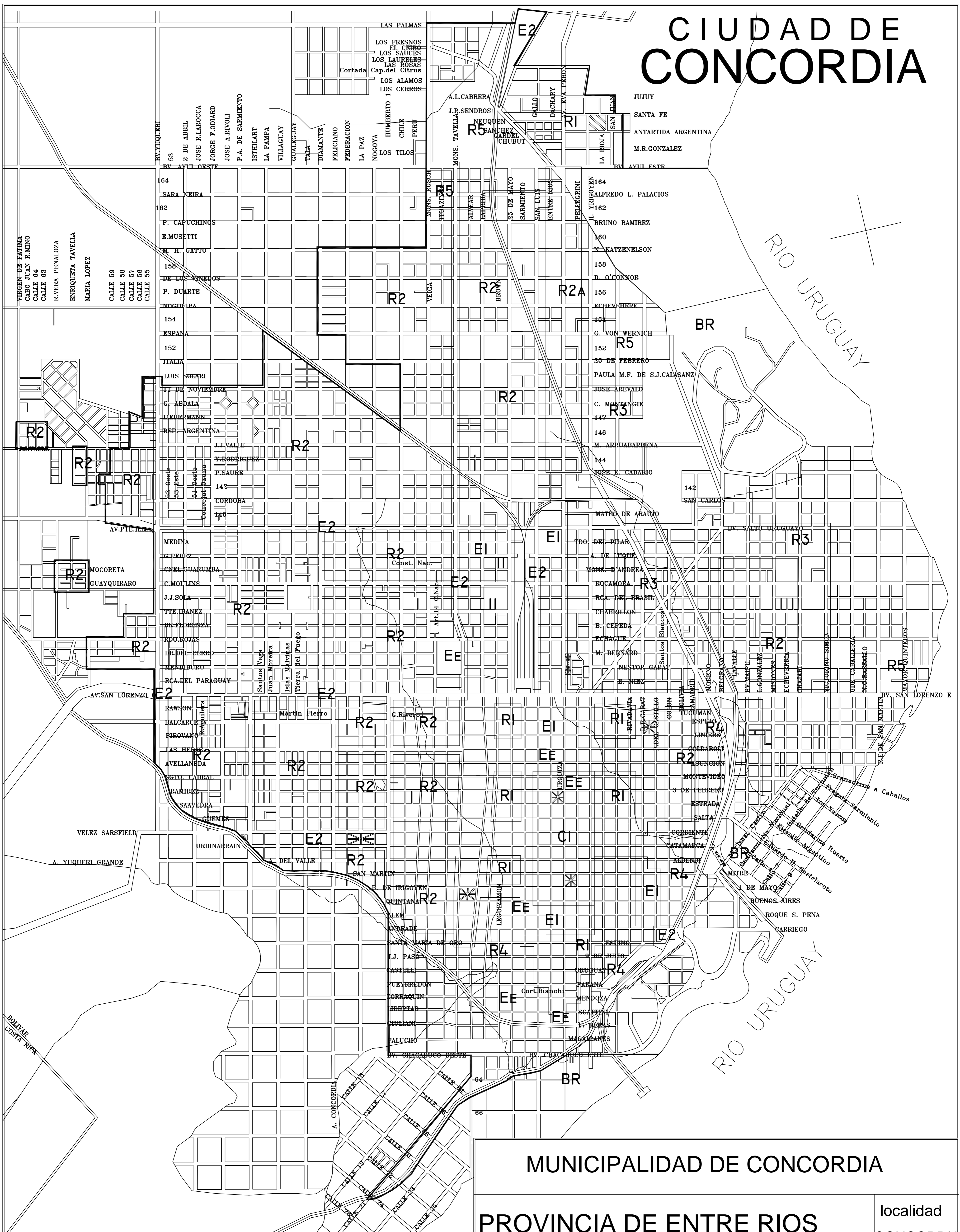
Cita en Capítulo V, página 97. Cartografía de la Subsecretaría de Minería del Gobierno de Entre Ríos. Carta Geológico-Ambiental de la Ciudad de Concordia. Escala 1 : 100.000. Carta de Usos del Suelo.



***ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE  
ORDENAMIENTO URBANO - CREACIÓN  
DE UN MUNICIPIO EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS***



# CIUDAD DE CONCORDIA



MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

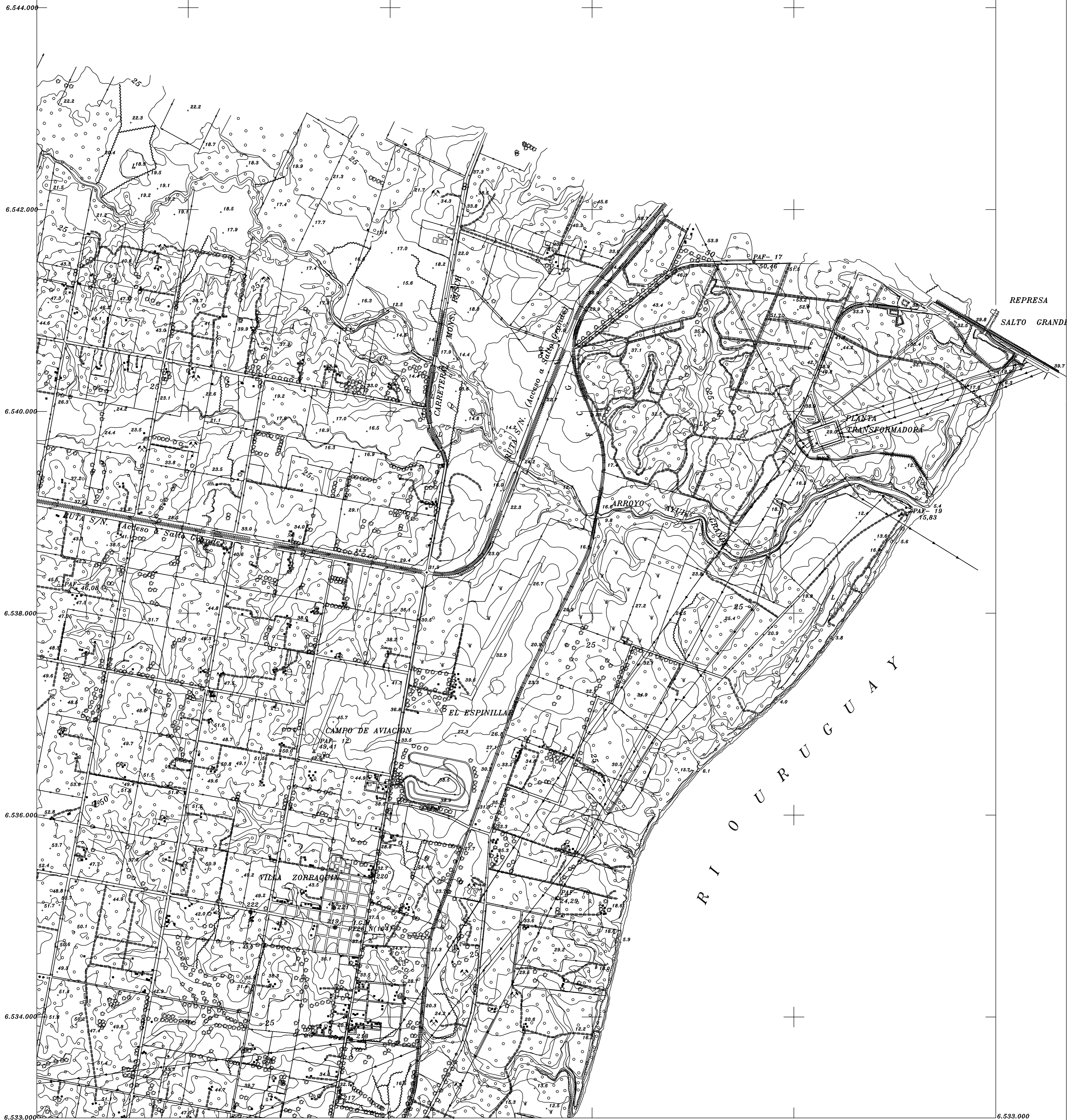
localidad  
CONCORDIA

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

DISTRITOS

Plano



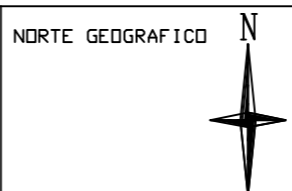


REFERENCIAS Y ABREVIATURAS	
	Curso de agua - Canal
	Laguna - Zona inundable
	Arbol - Limite de monte cultivado
	Monte cultivado (Forestal y/o Frutal) - Cerco vivo PROTECCION CONFORME GAUSS-KRUGER - DATUM INCHAUSPLAND DE REFERENCIA ALTIMETRICO DEL I.G.M.
	Ferruginifil
	Carrilero pavimentado
	Carrilero de tierra
	Huella - Senda
	Linea de alta tension
	Terraaplen - Desmonte
	Alambre - Pileta
	Tanque - Tanque elevado
	Casa - Molino - Aerodromo
	Cantera - Horno de ladrillos - Silo
	Zona de cultivo - Puente - Alcantarilla
	Curva de nivel directriz
	Curva de nivel intermedia
	Barranca
	Mensuras CFI - DSN - MDP - DRU
	PP. I.G.M. - Punto Apoyo Fotogrametrico

ESCALA 1 : 20000	
200m 0 200 400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000m	
EQUIDISTANCIA 5 METROS	
LEVANTAMIENTO AEROFOTOGRAFICO REALIZADO PARA EL C.F.I. POR EL GRUPO I AEROFOTOGRAFICO DE LA FUERZA AEREA ARGENTINA, ESCALA DE TOMA ORIGINAL 1 : 20.000, AÑO 1987	
LA PLANIFICACION, IDENTIFICACION, MEDICION Y COMPENSACION DEL SISTEMA DE APOYO FOTOTOPOGRAFICO FUE REALIZADO POR EL C.F.I. , AÑO 1991 - 1992	
AEROTRIANGULACION, RESTITUCION PLANIALTIMETRICA Y EDICION REALIZADA POR I.C.M.A. S.A., AÑO 1993.	
1	UBICACION DE LA HOJA
3	4

PROVINCIA DE ENTRE RIOS	
SUBSECRETARIA DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS	CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES DIRECCION DE COOPERACION TECNICA AREA INFRAESTRUCTURA HIDRICA
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CONCORDIA	Concordia, expte. 1064/9
Estudio Hidrológico y Análisis Altimétrico de la Planta Urbana de Concordia	
RESTITUCION PLANIALTIMETRICA DEL EJIDO MUNICIPAL DE CONCORDIA	

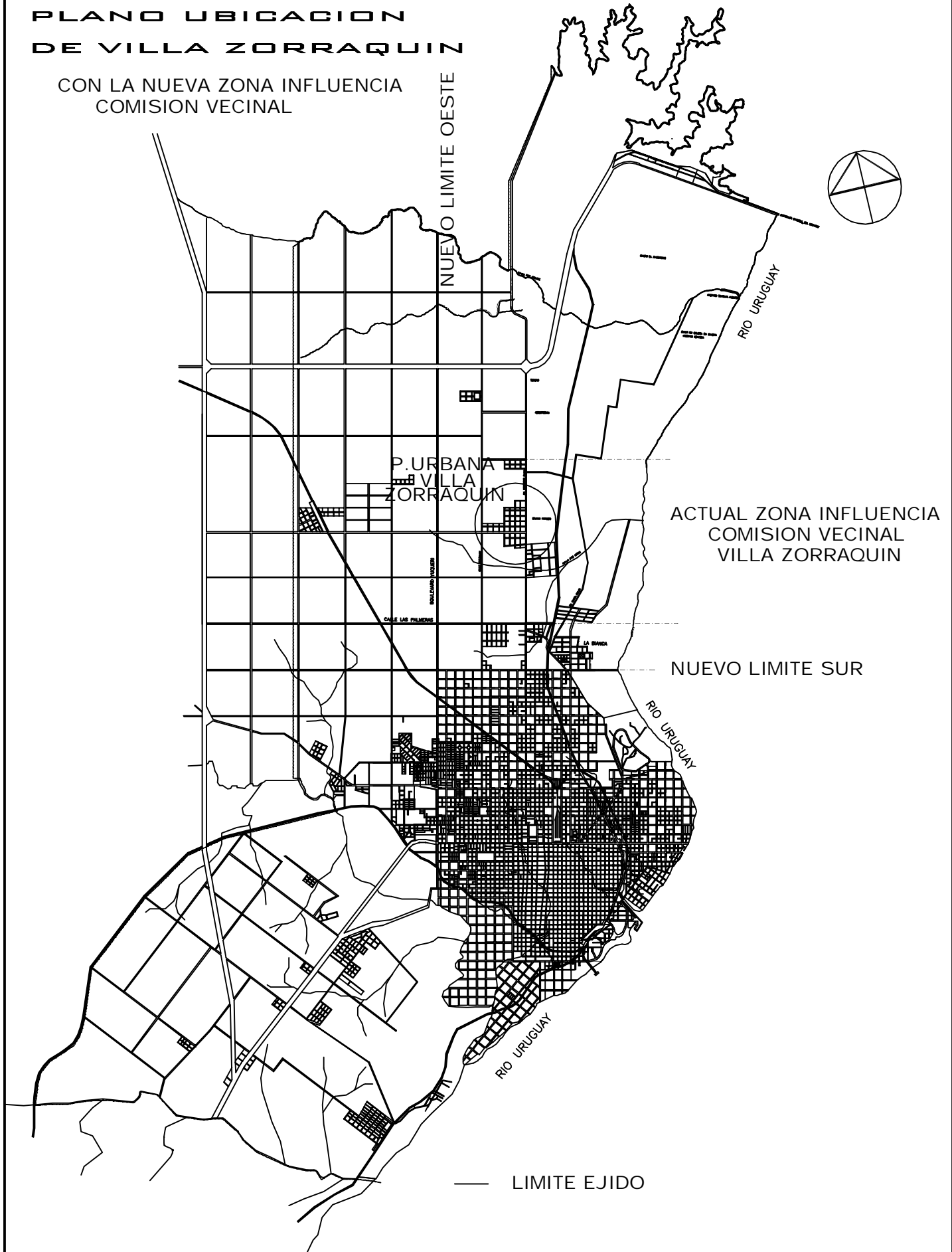
HOJA 2



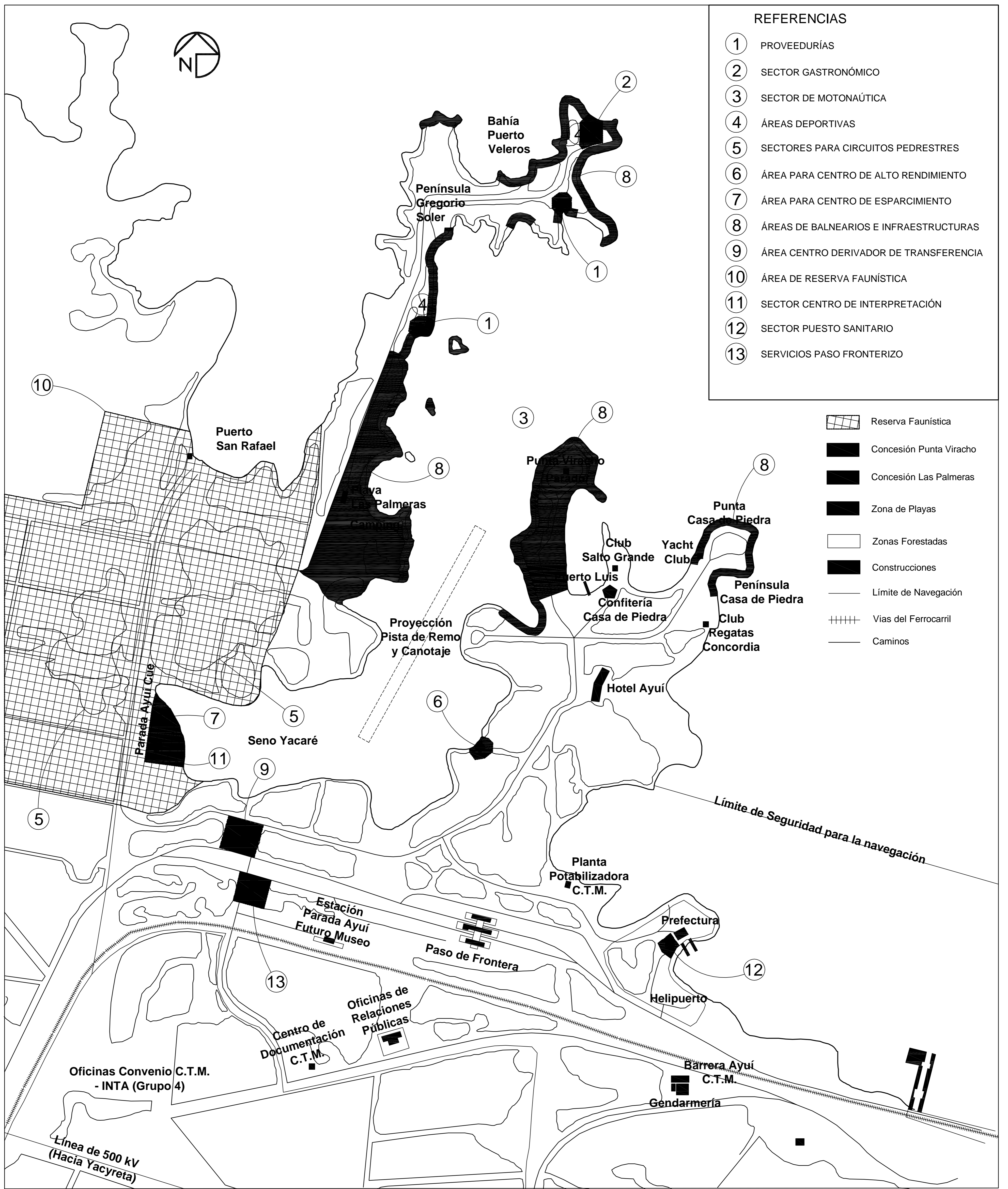


# PLANO UBICACION DE VILLA ZORRAQUIN

CON LA NUEVA ZONA INFLUENCIA  
COMISION VECINAL



mUNICIPALIDAD DE cONCORDIA  
Código de Ordenamiento Urbano  
Año 1997



**BORDE DEL LAGO SALTO GRANDE DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE CONCORDIA**

**ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL BORDE DEL LAGO**



**MUNICIPALIDAD  
DE  
CONCORDIA**

Modificó:  
M.M.O. Garabuau  
Archivo: D:\O.G.\  
L.S.G.\R.S.G. A4

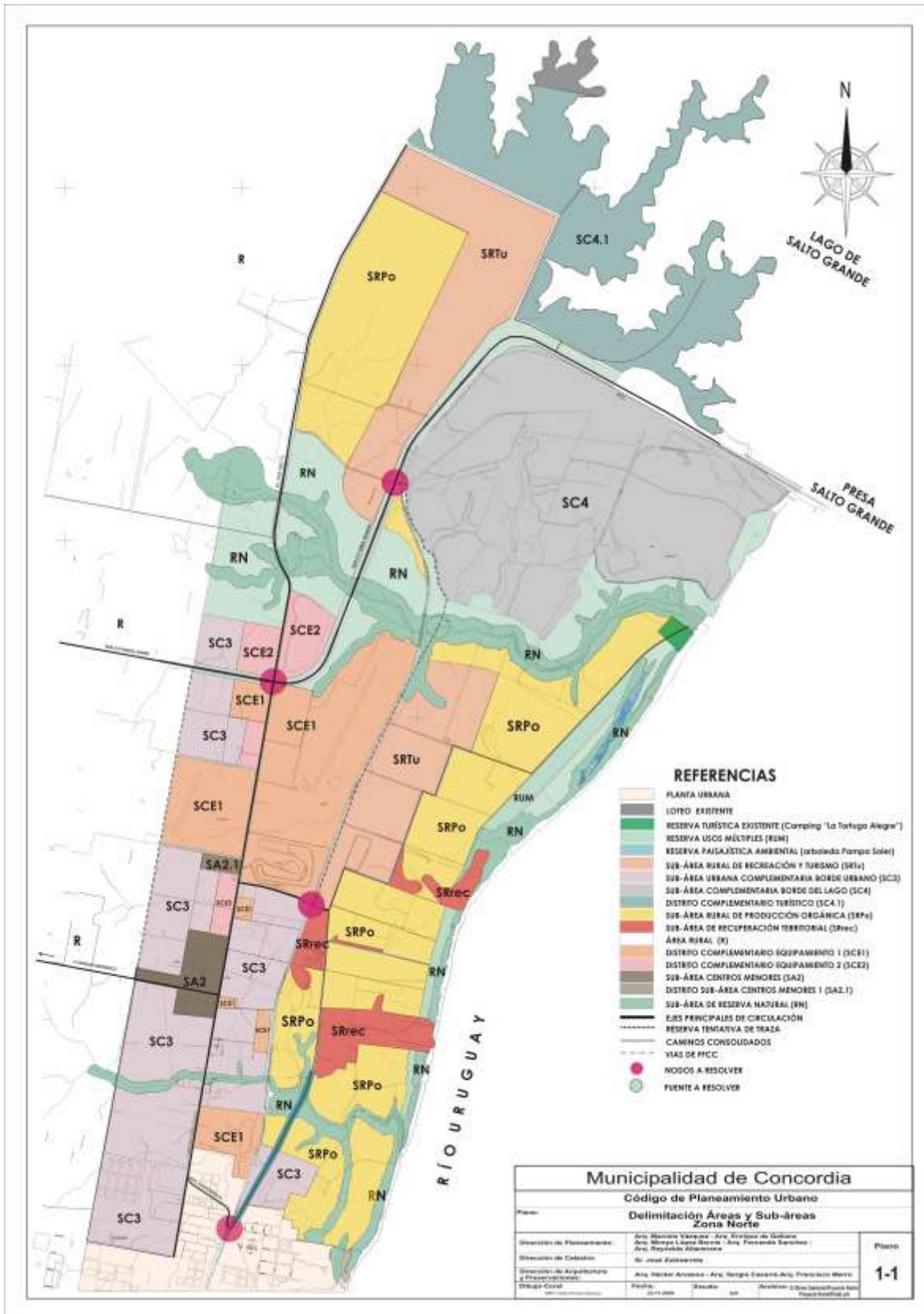
Revisó:  
Arq. M. Vazquez  
Fecha:  
19/11/2001

Aprobó:  
Arq.G. E. Jáuregui  
Escala:  
S/E

**SECTORES Y USOS**

**Anexo  
I**

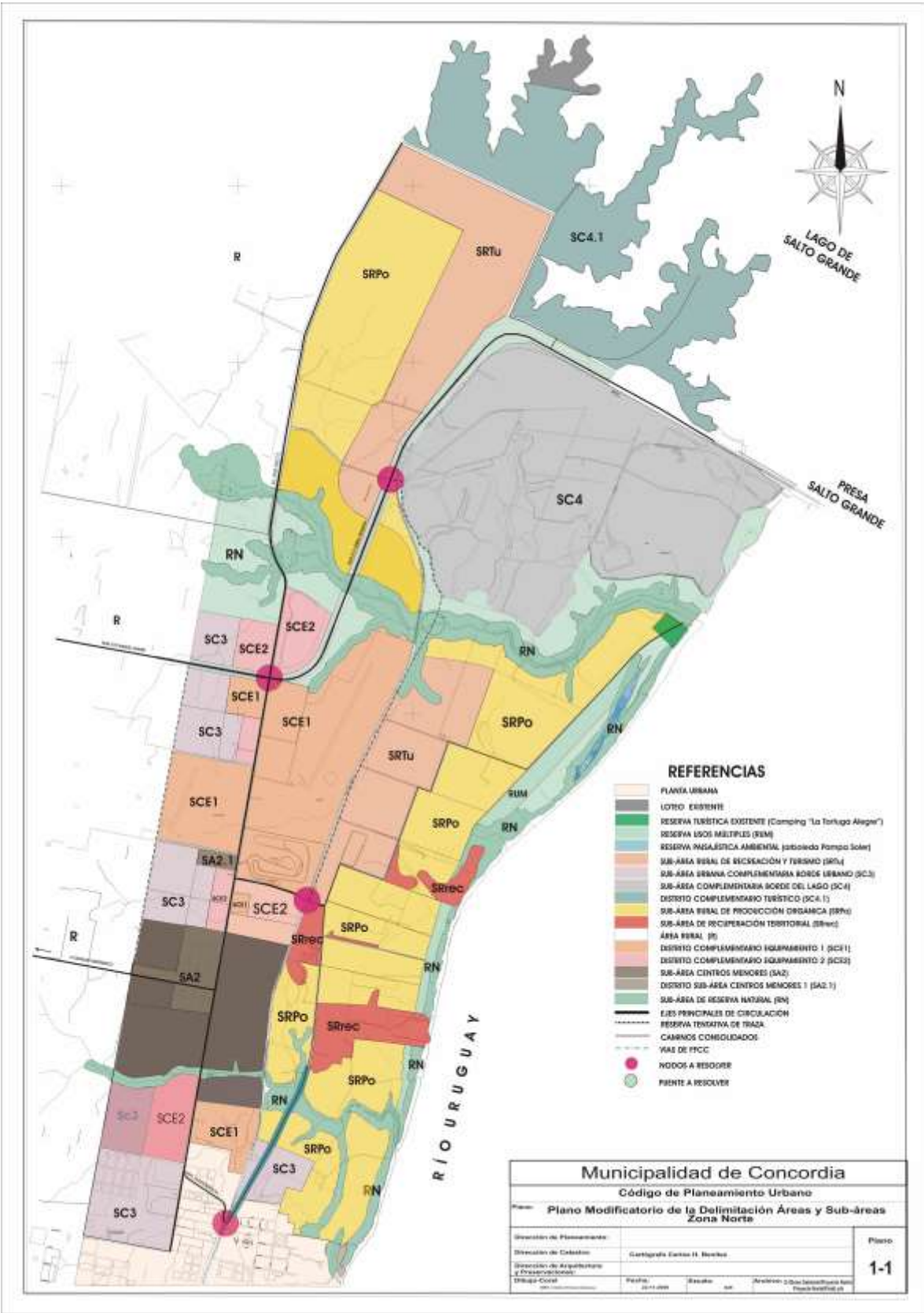




**REFERENCIAS**

- PLANTA URBANA
- LOTIF. EXISTENTE
- RESERVA TURÍSTICA EXISTENTE (Camping "La Tortuga Alegre")
- RESERVA USOS MÚLTIPLES (RUM)
- RESERVA PAISAJÍSTICA AMBIENTAL (aboleido Parque Solar)
- SUB-ÁREA RURAL DE RECREACIÓN Y TURISMO (SRP)
- SUB-ÁREA URBANA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO (SC3)
- SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA BORDO DEL LAGO (SC4)
- DISTRITO COMPLEMENTARIO TURÍSTICO (SC4.1)
- SUB-ÁREA RURAL DE PRODUCCIÓN ORGÁNICA (SRPo)
- SUB-ÁREA DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL (SRrec)
- ÁREA RURAL (R)
- DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 1 (SCE1)
- DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2 (SCE2)
- SUB-ÁREA CENTROS MENORES (SA2)
- DISTRITO SUB-ÁREA CENTROS MENORES 1 (SA2.1)
- SUB-ÁREA DE RESERVA NATURAL (RN)
- ES. PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN
- RESERVA TENTATIVA DE TRAZA
- CAMINOS CONSIGNADOS
- VÍAS DE FICC
- NODOS A RESOLVER
- FUENTE A RESOLVER

<b>Municipalidad de Concordia</b>		
<b>Código de Planeamiento Urbano</b>		
<b>Delimitación Áreas y Sub-áreas Zona Norte</b>		
Plan:		
Dirección de Planeamiento: Anís Barrios Varela - Anís Escobar de Galarza Anís Moya López Barrios - Anís Fernández Soriano Anís Reyrolde Alvarado	Dir. José Zaldívar	<b>Plano</b> <b>1-1</b>
Dirección de Asesoría y Planeamiento: Anís Héctor Arceles - Anís Sergio Casaró Anís Francisco Marín		
DIBUJO: Coral <small>1000000000</small>	Fecha: 2011.004 Estado: en Análisis: 2 (Sin modificaciones)	



<b>Municipalidad de Concordia</b>			
<b>Código de Planeamiento Urbano</b>			
<b>Plano Modificadorio de la Delimitación Áreas y Sub-áreas Zona Norte</b>			
Dirección de Planeamiento: Dirección de Cobertura: Dirección de Ingeniería y Prevención: DIBAJE: Coral	Cartógrafo Carlos H. Berio	Fecha: 2011.08.04	Estado: en
Análisis: 2 (Sin Inscripción del Plano Modificadorio)			Plano: <b>1-1</b>