

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 1
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto:Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2013
	Asistente:Ing. Agrim. Pablo Pessolano	Hoja N° 1
	Ayudante/s:	Cant. Hojas: 2
TEMA	Zonificación – Análisis y tipificación de un sector urbano	

1 - FUNDAMENTOS

El concepto de “*planeamiento territorial*” (o “*planificación territorial*”) comprende las reflexiones, los estudios, las medidas y acciones (legislación, obras públicas, etc.) tendientes a ordenar y/o dirigir el desarrollo de ciertas zonas territoriales, las que pueden tener alcance regional o solamente local. Cuando se circunscribe a una población, se habla de “*planeamiento urbano*”. De la planificación resultarán los factores a tener en cuenta para evaluar y definir los planes a desarrollar y, a partir de éstos, se determinarán las condiciones de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Cabe recordar que el tema es, en nuestro país, una potestad *reservada (no delegada)*, de manera que la legislación específica corresponde a los ámbitos provinciales y eventualmente a los municipios, en la medida que las provincias les otorguen tales facultades en sus respectivas legislaciones.

En la provincia de Buenos Aires está vigente el decreto-ley 8912 y sus modificatorias, así como las reglamentaciones derivadas que se instrumentan en el ámbito municipal por medio de **ordenanzas** (cuando estas disposiciones conforman un cuerpo legislativo orgánico, suelen denominarse “*código de zonificación*” o “*código de planeamiento*”). En Bahía Blanca, desde la reformulación del Plan de Desarrollo Urbano de 1986 se denominó Código de Planeamiento Urbano (C.P.U.) a esa normativa local, que fue aprobada por ordenanza 5691/86 y que será utilizada como referente y ejemplo para este Trabajo Práctico.

El decreto-ley 8912 fue dictado en 1977 por un gobierno de facto, que tituló a dicha norma como “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”. En ella se establece los lineamientos generales para toda la Provincia (lo que comúnmente se llama una “*ley-marco*”) y según su artículo 1° regula el uso, la ocupación, la subdivisión y el equipamiento del suelo. La efectividad de esa regulación será uno de los temas a analizar y discutir durante el desarrollo de este curso.

Dicha norma provincial (que es pertinente leer y releer detenidamente) dispone que se clasifique el territorio en **áreas** (rurales, urbanas y complementarias). Estas áreas podrán dividirse a su vez en **zonas** (residencial, comercial, industrial, etc.), correspondiendo a los municipios definir los límites para cada una de ellas basándose en los requerimientos y necesidades de cada partido, evaluadas y discutidas en el marco de estudios interdisciplinarios que conducen a lo que en urbanismo se conoce como **Plan Director** o **Plan de Desarrollo Urbano**.

Para cada zona se establecen los **Indicadores Urbanísticos**, que son parámetros condicionantes del futuro desarrollo de cada sector. Como ejemplo cabe mencionar la densidad poblacional (cantidad de habitantes por unidad de superficies), el F.O.S.(factor de ocupación del suelo), el F.O.T.(factor de ocupación total), las dimensiones mínimas –lineales y superficiales– permitidas para la subdivisión del suelo (macizos, manzanas, parcelas, etc.) y también

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico Nº 1
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto:Agrim. Ana M. de Aduriz	Base: Progr. 2013
	Asistente:Ing. Agrim. Pablo Pessolano	Hoja Nº 2
	Ayudante/s:	Cant. Hojas: 2
TEMA	Zonificación – Análisis y tipificación de un sector urbano	

las extensiones que corresponde cederle al Fisco para generar las vías públicas, las áreas verdes, las de equipamiento comunitario, etc.

2 – OBJETO

1. Sobre el plano de zonificación del CPU, identificar y destacar cada zona (mediante colores o rayados diferenciados) y reflejarlas en un cuadro de referencias.
2. Describir las características generales de cada zona (Comercial, Industrial, Residencial, Reservas) según las especificaciones del Decreto-ley 8912.
3. Detectar en qué zona o zonas encuadra, según el CPU de Bahía Blanca (ordenanza 5691/86), el sector seleccionado en el plano catastral de la ciudad.
4. Confeccionar un cuadro donde se indiquen y comparen los valores establecidos para cada uno de los indicadores urbanísticos, según las zonas que abarca dicho sector.
5. Seleccionar una de las manzanas y verificar in-situ los usos aparentes actuales, comparándolos con los establecidos en el CPU para la zona.
6. Analizar y comparar las dimensiones actuales de las parcelas que integran la misma manzana (según la plancheta catastral) con las dimensiones mínimas establecidas por la reglamentación que rige actualmente.

3 – DATOS / MATERIAL / BIBLIOGRAFIA / REFERENCIAS

3-a – Los datos específicos de la temática serán suministrados oportunamente por la cátedra.

3-b – Anexos que integran esta entrega: -----

3-c – Material que la cátedra pondrá a disposición del alumno para su uso y/o reproducción:

- Copia parcial del plano catastral de la ciudad de Bahía Blanca
- Mapa de zonificación de la ciudad de Bahía Blanca
- Planchetas catastrales de algunas manzanas de Bahía Blanca
- Copia parcial del Código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca.
- Fotogramas de las manzanas seleccionadas.

Sitios de la Web p/Consulta

www.bahiablanca.gov.ar

www.cpa.org.ar

www.ec.gba.gov.ar

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA