



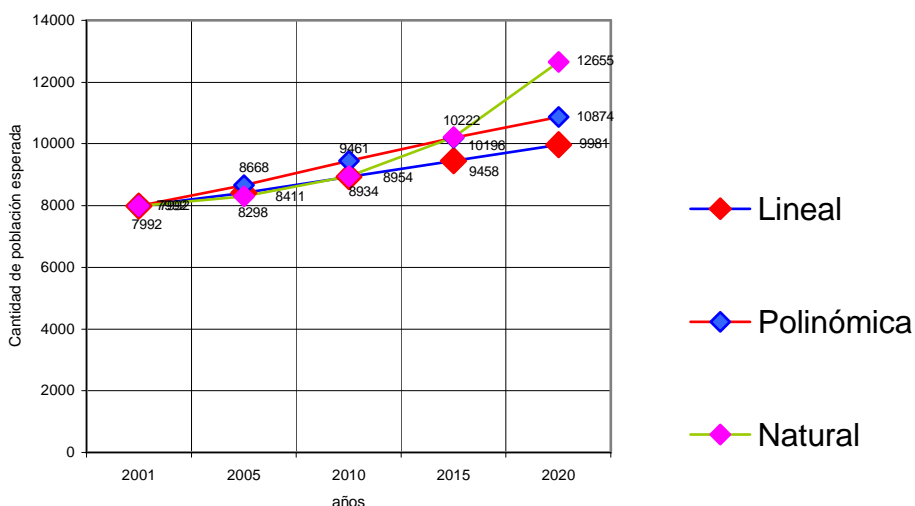
**4. Modelo Urbano Ambiental**

**4.1. Análisis Prospectivo**

Tiene por objeto establecer un escenario con relación a la población que se aguarda para esta localidad en los próximos quince años, y las necesidades que ésta demandaría en materia de empleo, vivienda y servicios, con la finalidad de prever las acciones y lineamientos políticos, en materia de organización del territorio, para satisfacerlas

**4.1.1 Población esperada al año 2020.**

**Proyecciones de Población**



Proyecciones población para el <b>MUNICIPIO</b> según líneas de tendencia						
Proyección	2001	2005	2010	2015	2020	R <sup>2</sup>
lineal	7992	8411	8934	9458	9981	0,9773
polinómica	7992	8668	9461	10196	10874	0,9937
natural	7992	8298	8954	10222	12655	0,4701

Para establecer el método de proyección se recurrió a la información estadística de los últimos cinco censos nacionales de población y vivienda y las estadísticas vitales para el departamento Gualaguaychú, publicadas por la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia de Entre Ríos. Se apreciaron tres fórmulas de tendencia: la





lineal, la polinómica y la natural.<sup>1</sup> Se adoptó por la polinómica en razón que presentaba el mejor ajuste a los datos. Con dicha fórmula se estimó la población para los años: 2005; 2010; 2015 y 2020.

**4.2.Demanda de Puestos de Trabajo según estructura ocupacional.**

Para mantener los estándares medios ambientales que se han descrito, que disfruta gran parte de la población de esta ciudad, se ha de procurar mantener los niveles de actividad económica, de ocupación y de captación del excedente económico producido tal como ha acontecido hasta este momento, pese a las vicisitudes económicas atravesadas. Por ello, es necesario conocer el escenario que se presentaría en el futuro en cuanto a la oferta de fuerza de trabajo y puestos de trabajo que se deberían crear para absorberla, puesto que en ello radican en gran parte los buenos niveles de vida alcanzados.

Los cambios económicos acaecidos durante la década de los ´90 modificaron las condiciones económicas de la población, los que se vieron reflejados en el nivel y composición de la tasa de actividad, ya que esta relaciona la población económicamente activa (ocupada y desocupada) y la población total. Mientras que aquella en Urdinarrain en 1991 era 51,63% en el 2001 fue de 53,88%, levemente superior que la provincial pero inferior al promedio del resto de los municipios. Este cambio en el nivel de la tasa de actividad es producto del aumento de la desocupación y la disminución de la ocupación.

Condición económica de la población						
	tasa de actividad		tasa de ocupación		tasa de desocupación	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Urdinarrain	51,63%	53,88%	49,00%	41,58%	2,00%	12,30%
<b>Total provincia</b>	53,95%	53,78%	51,21%	39,87%	2,70%	13,91%
Municipios	52,53%	54,17%	49,60%	39,57%	2,93%	14,60%

Fuente: INDEC. Censos Nacionales de Población y Viviendas 1991 y 2001.

Por los cambios en la composición de la tasa de actividad económica señalados y por que la información del Censo Nacional de Población. Hogares y Vivienda de 2001 fueron recabados en noviembre de ese año, prácticamente cuando el modelo económico implantado de la década en los ´90 llegaba a su fin, se decidió formular dos estimaciones de tasa de empleo para apreciar la oferta de estos en el horizonte temporal fijado en este trabajo: una que da cuenta de las condiciones de actividad económica de la población antes de la aplicación del modelo económica de los ´90, que es la registrada por el Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991 y la otra

Se desecharon los datos del efector local por el carácter regional de los servicios que brinda. Por dicha razón las tasas de nacimientos y defunciones pueden estar distorsionadas los alumbramientos y defunciones de habitantes que no residen en la localidad y el reducido tamaño de la población observada, en cambio las del departamento, al ser mayor el número de casos y la población analizada, se reduce el sesgo de que puede llegar a tener esa información,<sup>1</sup>



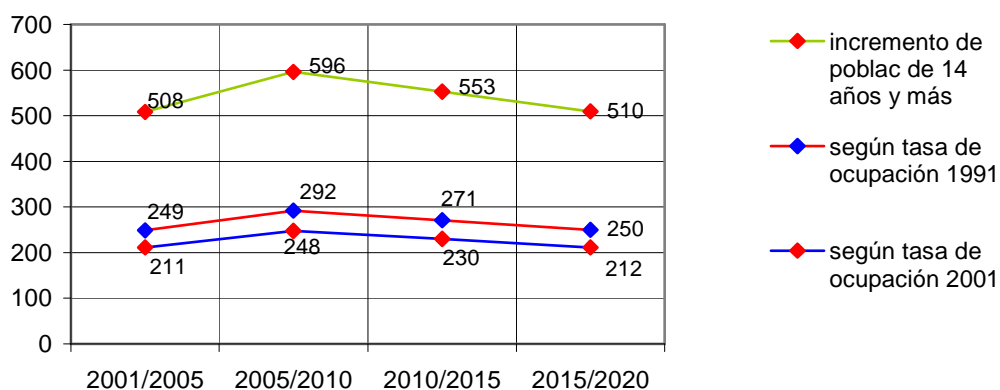


es la del censo nacional del 2001 ya mencionado, que da cuenta de las condiciones al final de ese modelo económico, la que muchos coinciden en considerarla como la situación más desfavorable, de los últimos treinta años.

Empleos totales según tasas de ocupación					
	2001	2005	2010	2015	2020
Población de 14 y más años	6010	6518	7114	7668	8178
Según tasa ocupación 1991	2945	3194	3486	3757	4007
Según tasa de ocupación 2001	2499	2710	2958	3188	3400

Nuevos empleos por quinquenio				
	2001/2005	2005/2010	2010/2015	2015/2020
Incremento de poblac. de 14 años y más	508	596	553	510
según tasa de ocupación 1991	249	292	271	250
según tasa de ocupación 2001	211	248	230	212

Requerimientos de Nuevos Empleos por Quinquenio,  
(según diferentes tasas de ocupación)



Según la metodología empleada, existe una diferencia del orden de quinientos puestos de trabajo en la cantidad de empleos totales que se deberían generar, según se aplique la tasa de ocupación de 1991 o la de 2001. Sin embargo el incremento de estos por quinquenio no difiere en gran medida. Ello significa que, alcanzados los niveles de actividad económica que dieron lugar a la tasa de ocupación de 1991, el número de puestos de trabajo que se debe crear según una u otra hipótesis de tasa de ocupación, no difieren mayormente.





### 4.3. Demanda de Espacio para satisfacer los requerimientos habitacionales de los hogares que habitan en viviendas deficitarias y de la población esperada.

En razón de la importancia social que reviste la vivienda como morada y lugar de socialización de sus habitantes y por la extensión que ocupa el uso residencial en el territorio urbanizado, se incluye en este punto la apreciación de viviendas que se demandaría para alojar los hogares que se formarían en el horizonte temporal considerado y la estimación de las que se necesitan para alojar los que habitan en viviendas deficitarias o en condiciones de sobre ocupación, a los efectos de estimar la cantidad de tierra urbanizada que es necesario disponer para emplazar las viviendas que satisfacen esas necesidades.

#### 4.3.1. Condiciones deficitarias:

##### Por los materiales de la vivienda:

El Censo nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, registró que en esta localidad habitan 1749 hogares en viviendas con calidad de materiales I (CALMAT I), 367 lo hacían en viviendas con calidad de materiales II (CALMAT II), 259 en viviendas con calidad de materiales III (CALMAT III) y 27 en viviendas con calidad de materiales IV (CALMAT IV).

Según las definiciones censales las viviendas CALMAT I, “son aquellas que presentan materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos (pisos, pared y techo) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación; las CALMAT II, presentan materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de estos; las CALMAT III, presentan materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos estos, o bien presentan techos de chapa de metal, fibrocemento u otro material sin cielorraso, o paredes de chapa de metal o fibrocemento y las CALMAT IV, presentan materiales no resistentes ni sólidos o de desechos al menos en uno de los componentes constitutivos”.

Según estas definiciones, solo las viviendas CALMAT IV, no reúnen las condiciones que satisfagan las necesidades de albergue, protección, y desarrollo personal del grupo que la habita, según las condiciones medias de desarrollo social y tecnológico vigentes en la sociedad, por lo cual, para satisfacerlas, es necesario reemplazarla por otra vivienda. En cambio, las viviendas CALMAT III, y con más razón las CALMAT II, pueden satisfacer esas condiciones si se las dotan de los elementos de aislación o de terminación que no cuentan.

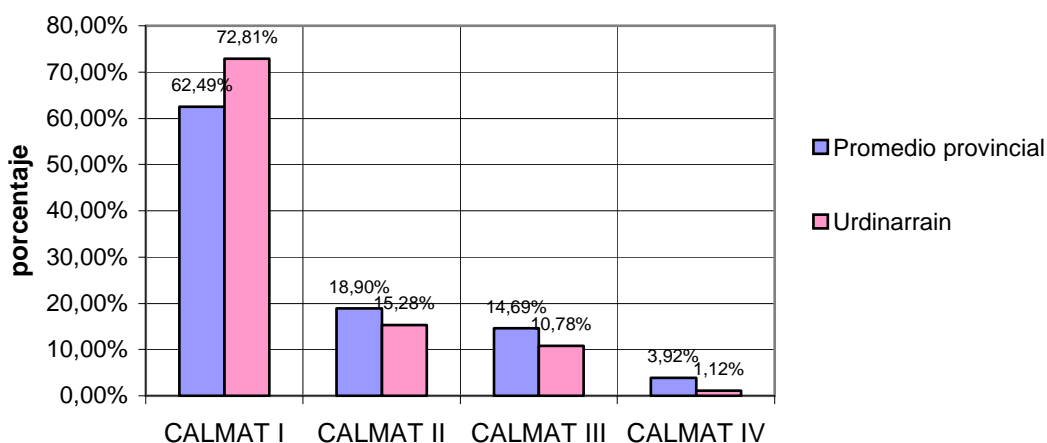
A los efectos de estimar la cantidad de unidades habitacionales que habría que reemplazar a fin de apreciar la extensión de territorio urbanizado que sería necesario para emplazarlas, hemos establecido que se reemplazarían la totalidad de viviendas CALMAT IV y el 15% de las CALMAT III, puesto que algunas de estas, las mejoras que habría que realizar, pueden exhibir características tales que convenga reemplazarlas por una nueva vivienda.





Las condiciones de alojamiento que presentan los hogares de esta ciudad con relación a la calidad de los materiales de la vivienda que habitan son, comparativamente, mejores que el promedio provincial. En efecto: los que se alojan en viviendas de buena calidad de materiales, como son las CALMAT I, representan un número mayor que el promedio provincial, mientras que en viviendas cuya calidad de materiales va disminuyendo, el promedio local es inferior que el provincial.

**Hogares según la calidad de los materiales de la vivienda que habitan**



**Por hacinamiento:**

El hacinamiento, como dimensión del déficit, mide la relación inadecuada entre los habitantes de una vivienda y la vivienda misma, ya se trate por la sobreocupación de los cuartos, -hacinamiento por cuartos-, o por convivencia de más de una familia en una misma unidad de vivienda -hacinamiento familiar-.

Municipio	Hogares	Hacinamiento del hogar					
		Hasta 0.50 personas por cuarto	0.51 - 0.99 personas por cuarto	1.00 - 1.49 personas por cuarto	1.50 - 1.99 personas por cuarto	2.00 - 3.00 personas por cuarto	Más de 3.00 personas por cuarto
Urdinarrain	2.402	762	484	690	207	206	53
%		31.72	20.15	28.73	8.61	8.58	2.20

Se considera que existe una relación inadecuada cuando supera las dos personas por cuarto y esta se torna crítica cuando esta relación es tres o superior.

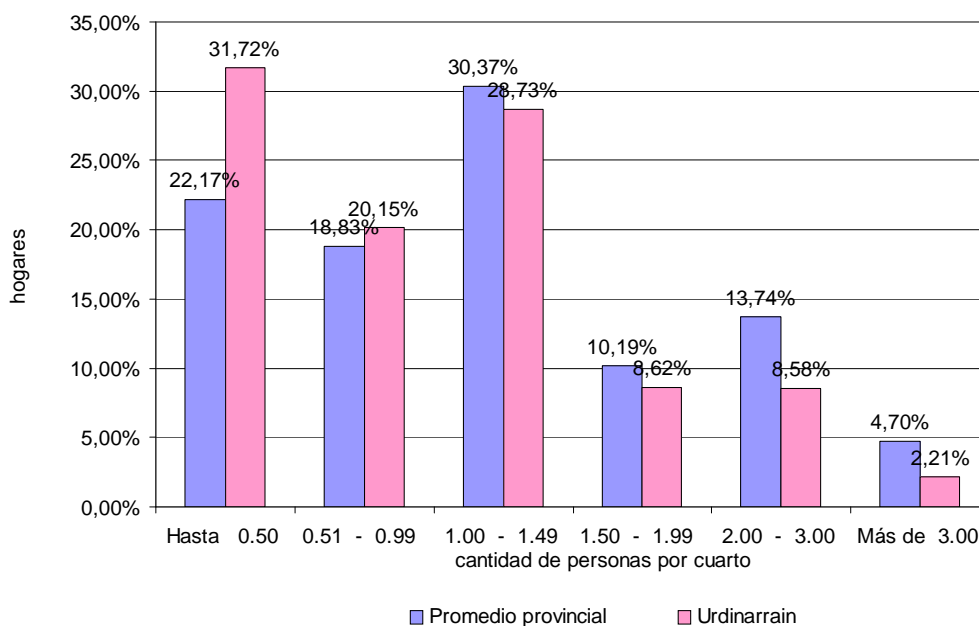
Según el último censo nacional de población y viviendas, cerca del 90,0% de los hogares de Urdinarrain habitaban en viviendas que ocupaban menos de dos personas por cuarto, cerca del 9% hacían en viviendas que ocupaban entre dos y tres personas por cuarto y el solo el 2% presentaba valores críticos.





La situación de estos hogares con relación a esta dimensión del déficit, es comparativamente mejor que el promedio provincial: se encuentra por encima del promedio provincial en las situaciones más favorables y por debajo de ese promedio, en las más desfavorables o críticas.

Hacinamiento en el hogar



La resolución de este aspecto del déficit habitacional, no implica necesariamente una nueva vivienda, puesto que el mismo se puede llegar a solucionar ampliando el número de cuartos con que cuenta la vivienda en que habitan. Los que se encuentran en esta situación y al mismo tiempo habitan una vivienda precaria o CALMAT IV, la resolución de este último aspecto, implica al mismo tiempo la de aquel otro, -o al menos así debería ser-.

Por lo tanto, la resolución de este aspecto del hacinamiento no conllevaría la necesidad de tierra urbanizada para emplazar las viviendas que lo subsanaría. No obstante ello, hay situaciones que, por diversas razones como lo son la tenencia de la vivienda o del terreno, la naturaleza y costo de la ampliación, entre otras, no se consigue resolver el problema en el terreno que ocupa la vivienda y se debe hacerlo en otro lugar. Para prever ese tipo de situaciones, vamos a suponer que el 3% de los hogares que exhiben entre dos y tres personas por cuarto y el 15% de los hogares que presentan más de tres personas por cuarto, requerirán de una nueva vivienda y en otro terreno, para solucionar el problema de hacinamiento.

El otro aspecto del hacinamiento, el que hemos denominado “familiar”, su resolución comprende la tierra urbanizada que demanda emplazar las viviendas que lo resuelve, puesto que no se subsana con la ampliación del número de cuartos





habitables, tal como se examinó anteriormente, sino con una nueva vivienda y ello implica la necesidad de contar con parcelas que cuenten con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

El Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001, detectó en esta provincia más 19.000 hogares que compartían una vivienda y cerca de 18.000 de ellos ocupaban viviendas tipo “A”, “B” o “departamento”, ello equivale al 5,76% de los hogares censados.

Dicho censo no ha publicado para esta localidad, la cantidad de hogares que cohabitan una vivienda. Por tal motivo vamos a suponer, a los efectos del objeto de estudio de este capítulo, que la proporción de hogares que se encuentran en esa situación es a mitad de la que presentan en promedio los hogares provinciales, en virtud que esa es la proporción que presenta el hacinamiento de esta localidad respecto del provincial. En consecuencia, aplicando esos supuestos, se calculó que se necesitarían 70 viviendas para resolver este aspecto del déficit.

Resumen de nuevas viviendas por condiciones deficitarias:

Por los materiales de la vivienda:

CALMAT III	78	
CALAMT IV	27	
TOTAL		105

Por hacinamiento:

De 2 a 3 personas/cuartos	10	
Mas de 3 personas/cuartos	8	
Hacinamiento familiar	70	
TOTAL		88

Total de nuevas viviendas por condiciones deficitarias: 193 unidades.

### 4.3.2. Estimación de nuevas viviendas por crecimiento poblacional

Incremento de población por quinquenio:

Para estimar el número de hogares que se formarían en el horizonte de planificación que hemos adoptado para este trabajo, se adoptó la proyección polinómica de población para estimar su evolución en ese período, en virtud de las razones señaladas.

Para estimar el número de personas en el hogar, se empleó la misma metodología que para la de población (lineal, polinómica y natural) y se adoptó la polinómica por que presentaba el mejor ajuste a los datos históricos.

El número de hogares que se formarían en el lapso señalado, por quinquenio, resulta de la razón del incremento de población en este último período y la cantidad de personas por hogar para el mismo. Luego se estableció la igualdad un hogar =





una vivienda digna, obteniéndose el número de estas que son necesarias para atender el crecimiento de la población. De no ser así, esta necesidad insatisfecha se verá reflejada en el aumento de la precariedad habitacional por hacinamiento, ya sea este familiar o por cuartos, por la calidad de los materiales de la vivienda o en las condiciones de tenencia de la vivienda.

	2001/2005	2005/2010	2010/2015	2015/2020
Incremento de Población	676	793	736	678
Personas por hogar	3.33	3.32	3.31	3.30
Incremento de Hogares	203	243	231	219

**Resumen de requerimientos habitacionales:**

Concepto	2001/2005	2005/2010	2010/2015	2015/2020	Total
Por materiales de la vivienda:	105				105
Por hacinamiento		88			88
Por incremento de hogares	203	243	231	219	896
<b>Total</b>	<b>308</b>	<b>331</b>	<b>231</b>	<b>219</b>	<b>1089</b>

**4.3.4. Espacio para satisfacer los requerimientos habitacionales**

Suponiendo que cada vivienda ocupa un lote de 300 m<sup>2</sup> se necesitaría, por quinquenio, la siguiente cantidad de suelo urbano destinado a uso residencial:

Concepto	2001/2005 ha	2005/2010 ha	2010/201 ha	2015/2020 ha	Total ha
Uso residencial	9.24	9.93	6.93	6.57	32.67

**4.3.5. Espacio para satisfacer los requerimientos de esparcimiento:**

Además de los espacios para la vivienda, son necesarios aquellos que brinda la oportunidad de encuentro y socialización, como son los destinados al esparcimiento. Para ello vamos a aplicar normas nacionales, como son las adoptadas por la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental (SVOA) en 1984 para los conjuntos







habitacionales, de 20 m<sup>2</sup>/habitantes, las que a su vez son coincidentes con ciertos patrones internacionales, como los aplicados en Francia, Estados Unidos, Gran Bretaña (Plan de Manchester), entre otros.

Concepto	2001/2005 ha	2005/2010 ha	2010/201 ha	2015/2020 ha	Total ha
Esparcimiento	1.35	1.59	1.47	1.36	<b>5.77</b>

#### 4.3.6. Espacio para satisfacer los requerimientos de circulación

Si las nuevas viviendas se emplazasen por fuera de la planta urbana consolidada actual, es decir, donde no existen calles abiertas al tránsito se necesitaría, además de la extensión de los espacios detallados, la siguiente cantidad de suelo urbano destinada a calles y avenidas.

Concepto	2001/2005 ha	2005/2010 ha	2010/201 ha	2015/2020 ha	Total ha
Calles y avenidas	4.07	4.37	3.05	2.89	14.38

Resumiendo:

Concepto	2001/2005 ha	2005/2010 ha	2010/201 ha	2015/2020 ha	Total ha
Residencial	9.24	9.93	6.93	6.57	<b>32.67</b>
Esparcimiento	1.35	1.59	1.47	1.36	<b>5.77</b>
Calles y avenidas	4.07	4.37	3.05	2.89	<b>14.38</b>
<b>Total</b>	<b>14.66</b>	<b>15.89</b>	<b>11.45</b>	<b>10.82</b>	<b>52.75</b>

#### 4.3.3. Capacidad de densificación de la Planta Urbana actual.

Señalamos más arriba, la baja ocupación de las parcelas por parte de los espacios construidos (FOT), dijimos entonces que “casi el 73 % de las parcelas tienen un factor de ocupación inferior a 0.40 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela”. Señalamos también que ello muestra una buena calidad ambiental, pero este bajo factor de ocupación asociado a los anchos de frente promedios y más frecuentes, deriva en una baja ocupación de los servicios públicos domiciliarios y repercute en los gastos de inversión, operación y mantenimiento de los mismos, a razón de un costo promedios por parcela y por año de \$375,90. -





En otro lado, del análisis urbano ambiental, determinamos que los espacios baldíos, si se fraccionaran en lotes de aproximadamente 12.5m de frente por 25.00m de fondo, podrían obtenerse aproximadamente 2.250 parcelas de esas dimensiones.

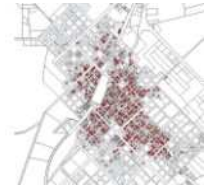
Comparando esta cifra con el número de viviendas estimadas para atender las necesidades habitacionales de los próximos quince años, incluidas en ellas la de los hogares que en la actualidad residen en viviendas precarias o condiciones de ocupación inadecuadas, la mitad de esas parcelas alcanzaría para alojar la totalidad de las viviendas, y suponiendo que en cada parcela se emplace una vivienda. El resto de las parcelas podrían ser destinadas a otros usos.

Por lo tanto la actual planta urbana presenta buenas oportunidades de densificación por ocupación de la tierra baldía o de baja ocupación.

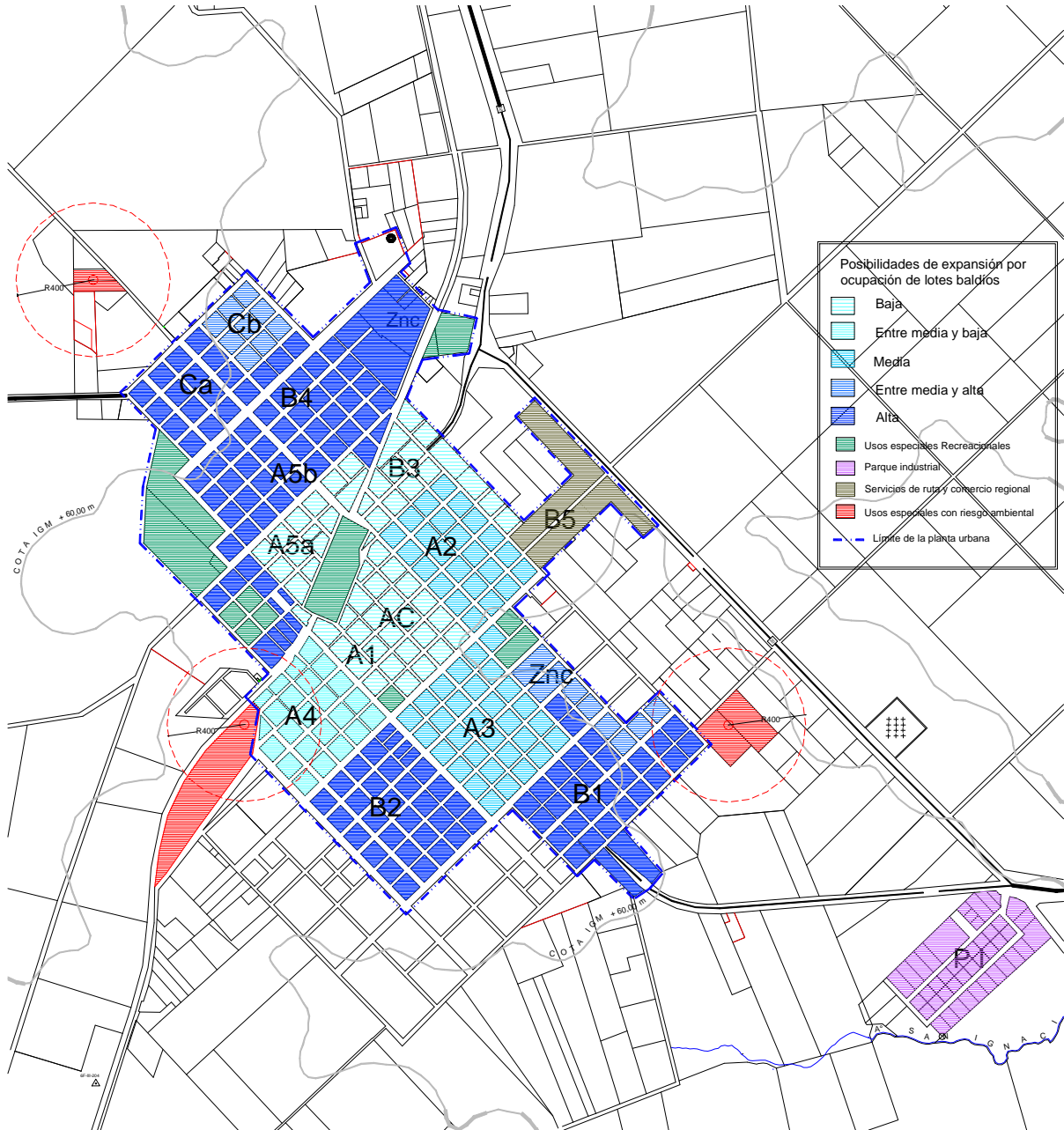
Otra posibilidad de densificación la brinda el Factor de Ocupación del Suelo Este indicador, asociado a otros parámetros de las parcelas, como el ancho de frente y la superficie mínima. Es una importante herramienta para establecer y diferenciar ambientes en cuanto a la ocupación del espacio.

La columna “Posibilidades de densificación por ocupación de lotes baldíos equivalentes” de la planilla Síntesis Diagnóstica, muestra la proporción de estos en cada zona y consecuentemente, la posibilidad de albergar viviendas y otras actividades en ellos.





Posibilidad de densificación de la planta urbana, por ocupación de lotes baldíos equivalentes



Esta posibilidad de ocupación y densificación debería ir acompañada de otras medidas, que tiendan a remover las condiciones que han dando lugar a las situaciones negativas registradas, sin no se quiere agravar las que, en mayor en menor medida, presentan cada una de ellas.

La zona B1 por ejemplo, es una de las que mayores posibilidades de densificación presenta ya que cuenta con el 13.27% de los lotes baldíos equivalentes contabilizados,





pero suma 9 puntos de atributos negativos. Esta situación ponderada por la población que reside en ella es de, 18.4, y su nivel de conflictividad es relativamente bajo porque alberga solo al 2.04% de la población. Ahora, si esta aumenta como resultado de la ocupación de los lotes baldíos equivalentes, sin que se mejoren las condiciones que componen esa magnitud del atributo negativo, la conflictividad se potenciaría en la misma proporción.

La zona A2 tiene buenas posibilidades de densificación ya que cuenta con el 5.24% de los lotes baldíos equivalentes y solo 1.5 de atributos negativos. Esta situación ponderada por la población que reside en ella es de bajo nivel de complejidad, a pesar que alberga el 9.97% de la población de esa localidad. Si se ocuparan la totalidad de los lotes baldíos con una vivienda habitada por una familia compuesta por la cantidad media de personas que relevó el último censo nacional, la población de esa área se incrementaría en 393 personas y el compendio de atributos negativo ponderado por población pasaría de 14.9 a 21.8. Aún en esa situación el nivel de conflictividad es relativamente bajo, puesto que está por encima de los 15 puntos y debajo de los 30, situación a la que hemos calificado como “buena”.

Desde el punto de vista de los servicios domiciliarios, se señaló que, dentro del área servida con cloaca se cuenta con 540 lotes baldíos aproximadamente, en el área pavimentada con 204 aproximadamente y en el área servida por red de agua con 1542 lotes baldíos, aproximadamente.

La zona de crecimiento potencial para residencia, ubicada al este de la planta urbana, podría contar fácilmente con los servicios domiciliarios dado que son linderos a los tendidos existentes. Mientras que, para el sector ubicado al oeste del ferrocarril la situación no debiera ser compleja, ya que cuenta con la planta de tratamiento de líquidos cloacales y el tanque de agua potable.

En resumen, si se opta por una política de densificación de la planta urbana, esta debería ser selectiva, gradual y acompañada de las medidas que remuevan los atributos negativos que presentan cada una de ellas.





### Áreas de Riesgo: natural o antrópico:

#### De origen pluvial

La Dirección de Hidráulica de la Provincia, estableció las bandas de riesgo del arroyo Puntas del Salina en su tramo urbano, cuenca este de la ciudad, cuya copia acompaña el presente informe, en el se marcan las áreas de afectación según recurrencia de crecidas de origen pluvial para 100, 50, 25 y 10 años.

#### Recomendaciones para mitigar el riesgo:

- Los propietarios de esta zona deberán estar advertidos de la amenaza a la que está expuesta la zona en determinadas condiciones extremas y que deberán tomar los debidos recaudos con las estructuras e instalaciones que se realicen. El estado no se hará responsable de los daños que se puedan ocasionar por dicha causa.

Similares estudios deberían encararse para la cuenca sur, que descarga en el mismo arroyo; para la cuenca oeste, que descarga en el arroyo Medina y norte, que descarga en el arroyo San Antonio. Hasta tanto no se cuenten con estos estudios, las zonas de afectación deberían estar vedadas para nuevos asentamientos residenciales y permitir usos del suelo que no impliquen residencia permanente, por debajo de la cota 60 del IGM. Esta cota se adopta, en virtud que es la que coincide con la banda de riesgo hídrico con una recurrencia de 100 años, determinada por la Dirección de Hidráulica.

#### Recomendaciones para mitigar el riesgo:

- Congelar los actuales usos residenciales con aviso a sus propietarios de la amenaza a que están expuestos y el límite de la responsabilidad del Estado frente a esa amenaza.
- No permitir instalaciones con destino a escuelas, hospitales, comedores o algún otro uso social.

### De origen antrópico:

Dentro de la planta urbana, se ha detectado la presencia de actividades que podría presentar algún riesgo por los productos que manipulan o acopian, por los efluentes, sólidos, líquidos o gaseosos, que producen o por el tránsito que genera el movimiento de las cargas que operan.

Las zonas donde se han detectado algunas de estas actividades que podría significar algún riesgo a la población son:

Agricultura: zonas: A5a; A5b; A4; B1 Y B2:

#### Recomendaciones para mitigar el presunto riesgo:

- Controlar el uso de agroquímicos en prácticas agronómicas que puedan afectar a las personas. Modificar las practicas conflictivas.
- Realizar controles periódicos.





Actividades pecuarias: zonas: A4; A5b; B1 y B2.

Recomendaciones para mitigar el presunto riesgo:

- Controlar la presencia de vectores que puedan transmitir enfermedades a las personas.
- Controlar el uso de sustancias químicas en prácticas de sanidad animal que puedan afectar al humano. Modificar las conflictivas.
- Realizar controles periódicos.
- 

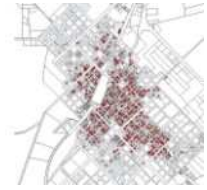
Área de deposición final de residuos sólidos urbanos:

Por su cercanía, esta afecta a la zona A4, pero los vectores transmisores de enfermedades al humano pueden llegar a tener un área de dispersión que superan los límites de esta área.

Recomendaciones para mitigar el presunto riesgo:

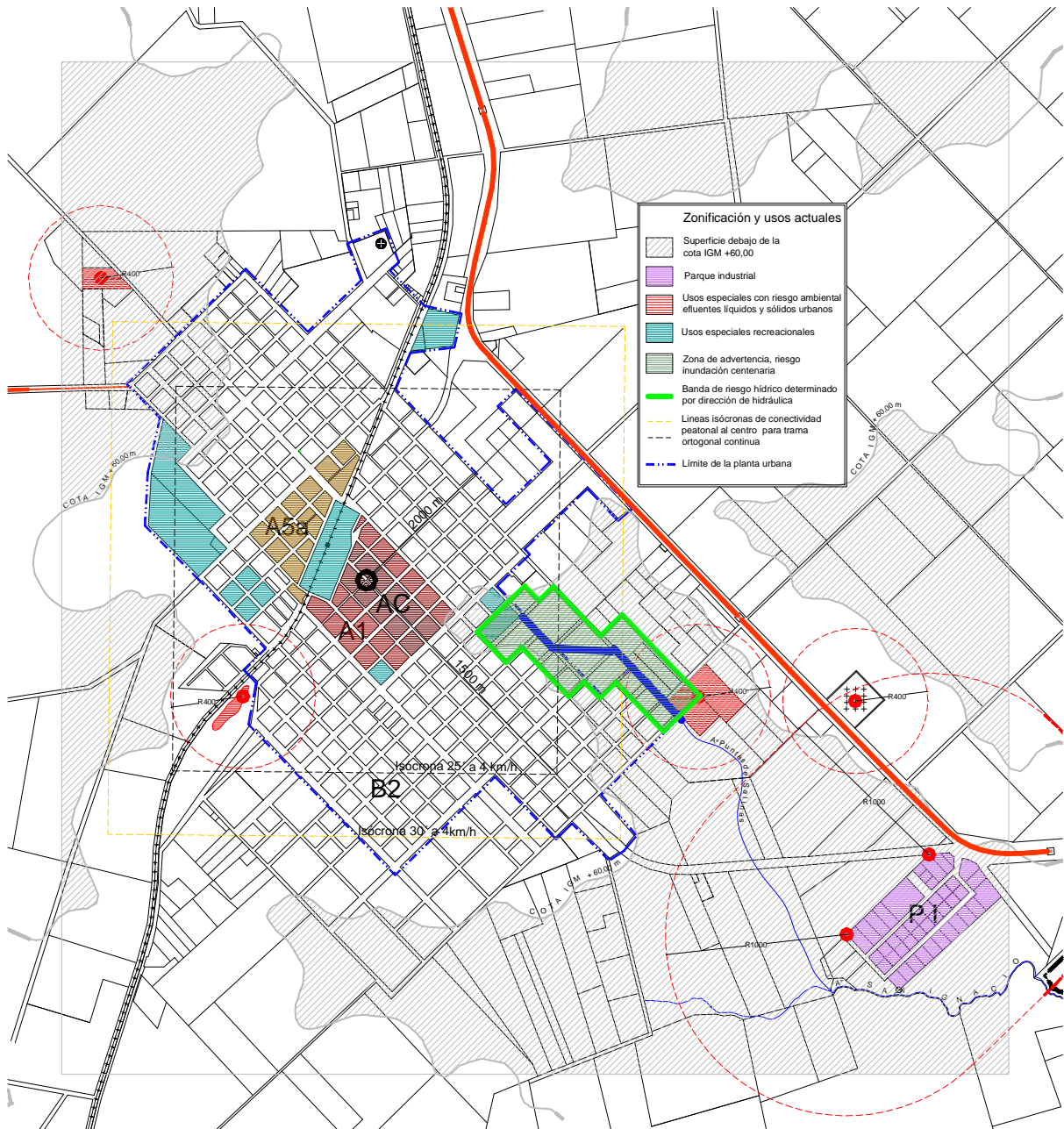
- Profundizar los estudios y coordinar con los municipios cercanos el tratamiento de los residuos sólidos urbanos.
- Analizar la posibilidad de aplicar el programa UNPRE. Este es un programa Multisectorial de Preinversión que canaliza recursos financieros y asistencia técnica a las instituciones del Sector Público para el desarrollo de estudios - específicos, generales, consultorías de apoyo - y para actividades de fortalecimiento institucional. Puede ser utilizado para canalizar recursos para el tratamiento integral de residuos sólidos urbanos. Para mayor información se puede consultar la página web: [www.mecon.gov.ar/unpre](http://www.mecon.gov.ar/unpre)

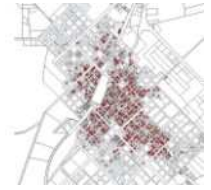




**4.3.4. Barreras al Crecimiento Urbano.**

Las zonas con riesgo de inundación, las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y lugar de depósito de los residuos sólidos urbanos, constituyen barreras al crecimiento urbano. Gravitación de área central en tanto lugar de trabajo, lugar de oferta de bienes y servicios esporádicos y de amenidad urbana.





#### 4.4. Lineamientos para una política de ordenamiento urbano ambiental







<b>Políticas de actuación</b>	<b>Zonas que comprende</b>
Estudio particularizado y traslado de sitio de clasificación y deposición final de residuos sólidos urbanos.	Contiguo al sector A4, fuera del limite de la planta
Estudio particularizado y eventual traslado de pista de club de Planeadores.	
Densificación por ocupación de lotes baldíos y aumento del FOS y FOT.	A2, A3, A4 y A5b
Integración de sectores Este y Oeste.	A5a,A1,AC
Poner en valor y preservar edificios de interés patrimonial.	A5a, A1,AC y A5a y A5b
Estudio particularizado sobre calle libertad para generar un centro de amenidad urbana.	AC
Densificación por aumento del FOS y FOT e incentivo para unificación de lotes colindantes en sectores.	AC, A1 y A5a
Uso agrícola con control de plaguicidas en sector anegable.	AgrUrb( r )
No permitir nuevos usos residenciales y advertir a los actuales habitantes de la amenaza a que están expuestos en condiciones extremas y que los resguardos corren por su propia cuenta.	B1 ( r )
Propiciar el traslado de la zona B3 de establecimientos de 2ª y 3ª categoría según ley 6260/92).	B3
Generar nueva centralidad por dotación de infraestructura y equipamiento urbano.	B4
Asegurar la accesibilidad permanente al hospital.	Sector norte de la planta urbana
Propiciar completamiento de la trama urbana en extremo norte próximo al hospital.	
Propiciar instalación de Servicios de ruta y comercio regional.	B5
Zona para uso recreativo con baja densidad de ocupación edilicia por riesgo de inundación.	B6, ZNC
Estudio de riesgo de anegamiento. Hasta tanto, restricción para uso residencial.	Ca
Promoción del parque industrial para traslado de establecimientos de 2ª y 3ª categoría desde la planta urbana.	PI

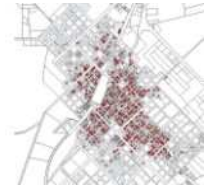


## Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de Urdinarrain



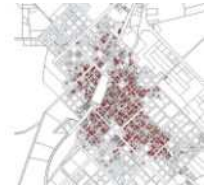
Completar cantero central de Boulevares arbolado, parquización y mobiliario urbano.	En toda la trama
Forestación acompañando la naciente urbana del arroyo Puntas del Salinas, como barrera urbana.	Fuera de la planta Urbana
Arbolado para jerarquizar acceso sobre sector sur y como barrera de protección.	
Estudio particularizado de Acceso Norte a la ciudad.	Sobre Ruta Provincial N° 20
Estudio particularizado de Acceso Sur a la ciudad y al parque industrial.	
Estudio particularizado de acceso regional al hospital.	
Estudio particularizado cruce de ruta y acceso a cementerio.	
Estudio particularizado de cruce de ruta y acceso Este por calle L.M. Caffarena.	
Reservas urbanas por extensión de la trama.	Contiguos a los límites de la planta





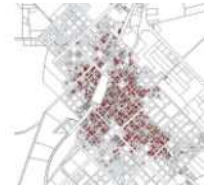
**4.5. Propuesta de zonificación y sub-división del suelo.**





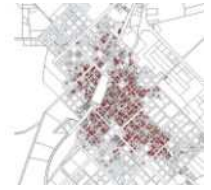
**4.5. Propuesta de zonificación y sub-división del suelo.**





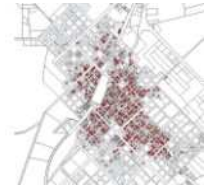
**4.5. Propuesta de zonificación y sub-división del suelo.**





**4.5. Propuesta de zonificación y sub-división del suelo.**





#### 4.6. Programación preliminar de obras y acciones





#### 4.6. Programación preliminar de obras y acciones







### 4.61. Propuesta de medidas a tomar en patrimonio urbano: (arquitectónico, cultural y ambiental).

Se aprecia en Urdinarrain un rico patrimonio arquitectónico principalmente en un área de la ciudad que podríamos denominar casco histórico definido por varias manzanas a ambos lados de las vías del ferrocarril donde se produjeron los primeros asentamientos y que se fue consolidando con el paso del tiempo.

Pasado, memoria, identidad, son conceptos a tener en cuenta cuando se pretenda preservar el patrimonio histórico de un espacio urbano, principalmente en aquellos pueblos involucrados fuertemente con su presente y futuro.

No se puede dejar de lado el tema del patrimonio, si se proyecta el futuro.

Con el fin de aportar ideas en este tema:

- Desde el Municipio legislar para proteger el Patrimonio: Decretos, Ordenanzas, Programas, etc.
- Declarar “Grupo Arquitectónico De Carácter Patrimonial” a todas las construcciones anteriores a 1.947. (En coincidencia con el 2º Período de evolución urbana. Al respecto ver antecedente del Decreto 0998/84 y Ordenanza 7.156/01 de la ciudad de Rosario.
- Verificar si el listado de 50 edificios de valor patrimonial con que ya cuenta el Municipio corresponden a este grupo, de lo contrario incorporarlos.
- Crear una Comisión de Preservación que se encargue de visar todo proyecto que afecte a estos inmuebles.
- Relevamiento de todos los inmuebles incluidos en el Grupo.
- Desarrollar desde el Municipio distintos Programas persiguiendo este fin, por ej. el de “Preservación Urbana y Arquitectónica”, donde se realicen acciones concretas, por ejemplo:
  - Relevamiento.
  - Restauración y revitalización de un área urbana como el sector de calle Podestá hasta la Estación del Ferrocarril.
  - Restauración de fachadas o consolidación de las estructuras, invirtiendo por mitades los frentistas y el Municipio.
  - Rescate de los inmuebles que sufran serios deterioros, abandono, o que corran peligro de demolición mediante expropiaciones para fines específicos. El Municipio deberá realizar serios estudios cada vez que necesite ampliar sus dependencias sobre las inversiones a realizar en edificios a preservar ya que se verificaría que la inversión es menor y se tiene el adicional para la ciudad de rescatar y revitalizar su patrimonio e historia. Con este criterio debería hacer de intermediario con el gobierno de la provincia cuando el mismo necesite nuevos espacios para desarrollar sus funciones específicas orientándolo a realizarlas en estos inmuebles.

Al respecto véase ejemplos de inversiones en inmuebles de valor patrimonial del Estado mexicano y U.B.A. en restauración Facultad de Filosofía.





- Generar recorridos de valor cultural y turístico: Por ejemplo: Casco Histórico 1 > Estación del Ferrocarril > Club Progreso > Casa Amarilla > Cine 9 de Julio, y a la inversa. Además de restaurar y revitalizar los edificios, se pueden realizar señalizaciones horizontales y verticales con actividades en distintos puntos de su recorrido.

- En cuanto al turismo: Se pueden desarrollar Programas de incentivo a la restauración de un conjunto de viviendas para desarrollar la actividad de hotelería con el sistema de HOSTELLING. Este sistema va muy bien con un tipo de turismo rural o familiar teniendo en cuenta recorridos con actividades rurales y hacia el río-balsa.

- Otro Programa a desarrollar puede ser uno de “Rescate y restauración de Esquinas”. Es notable la cantidad de esquinas muy valiosas arquitectónicamente, aún conservadas en esta ciudad. Teniendo en cuenta que son lugares urbanos de fuerte identidad, podrían promoverse acciones concretas para identificarlas, declararlas de interés municipal y promover su restauración mediante inversiones compartidas entre frentistas y municipio o un sistema de premios con beneficios en el pago de tasas en concursos de Preservación.

Véase como ejemplo el caso de la Ordenanza N° 7.881/97 de la Municipalidad de la ciudad de Paraná.

### Otras medidas a tomar:

- Tener en cuenta en el rescate patrimonial no solo los hechos de carácter urbanístico-arquitectónico, sino también aquellos ambientales como pueden ser espacios verdes o ejemplares vegetales.

Ej.1: Grupo de eucaliptos cercanos a la Estación del Ferrocarril, que junto con la torre de la Iglesia, dominan las visuales de la ciudad.

Ej. 2: Generar un espacio verde-plaza del lado Oeste de las vías, como estaba pensado en los primeros planteos de fraccionamiento, logrando así un equilibrio de espacios verdes en toda la ciudad.

Ej. 3: realizar un registro de especies vegetales valiosas y generar medidas para protegerlas.

