

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL



**II Congreso
Nacional
CATASTRO**

LA CIUDAD DE VILLA MERCEDES

PLAN URBANO AMBIENTAL VILLA MERCEDES



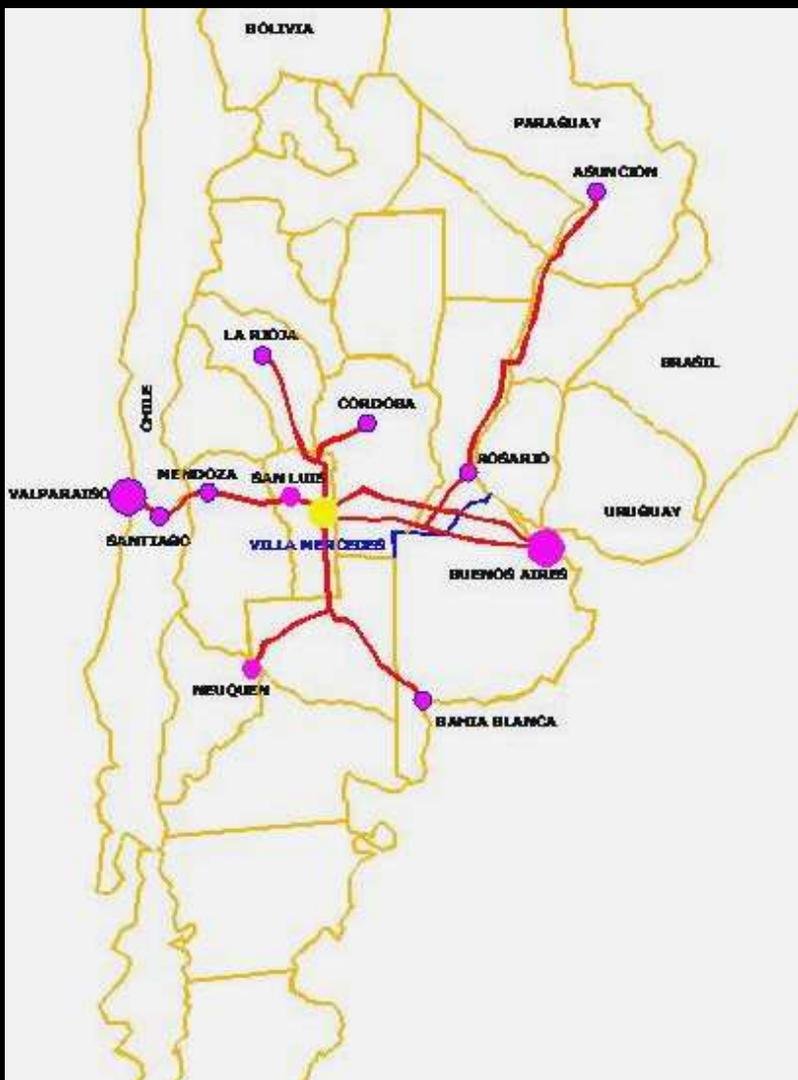
EL CATASTRO MULTIFUNCIÓNAL

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN EL TERRITORIO NACIONAL

PLAN URBANO AMBIENTAL VILLA MERCEDES



EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

> PRINCIPIOS DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

Nuevo paradigma de planificación

La planificación en términos de sustentabilidad y desarrollo territorial **no es un problema técnico que se resuelve con instrumentos tecnocráticos.**

Es un proceso esencialmente político...

Donde la organización territorial es objeto de la política y esta lidera el rumbo del desarrollo y su sustentabilidad, el cual cambia sustantivamente las tendencias del desarrollo urbano.

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

>LOS PLANES URBANO AMBIENTALES SE INSCRIBEN EN

UN NUEVO PARADIGMA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

(antes...)

PLANIFICACIÓN TECNOCRÁTICA

- experto
- sistema controlable
- no hay actores
- normas racionales
- el conflicto no existe
- neutralidad “debe ser”

PRIVILEGIA LA CIUDAD REAL ...

- que asume la presencia permanente del conflicto
- multiplicidad de agentes:
ACCIÓN CONCERTADA
- pacto que corresponda al interés público
- revisión permanente:
producción de la ciudad
- instrumentos de gestión urbana: lógica
- desarrolla instrumentos y estrategias específicos

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

- > TIENE DOS DIMENSIONES QUE SON CONSECUTIVAS
Y LO DIFERENCIAN DE UN CÓDIGO URBANO:

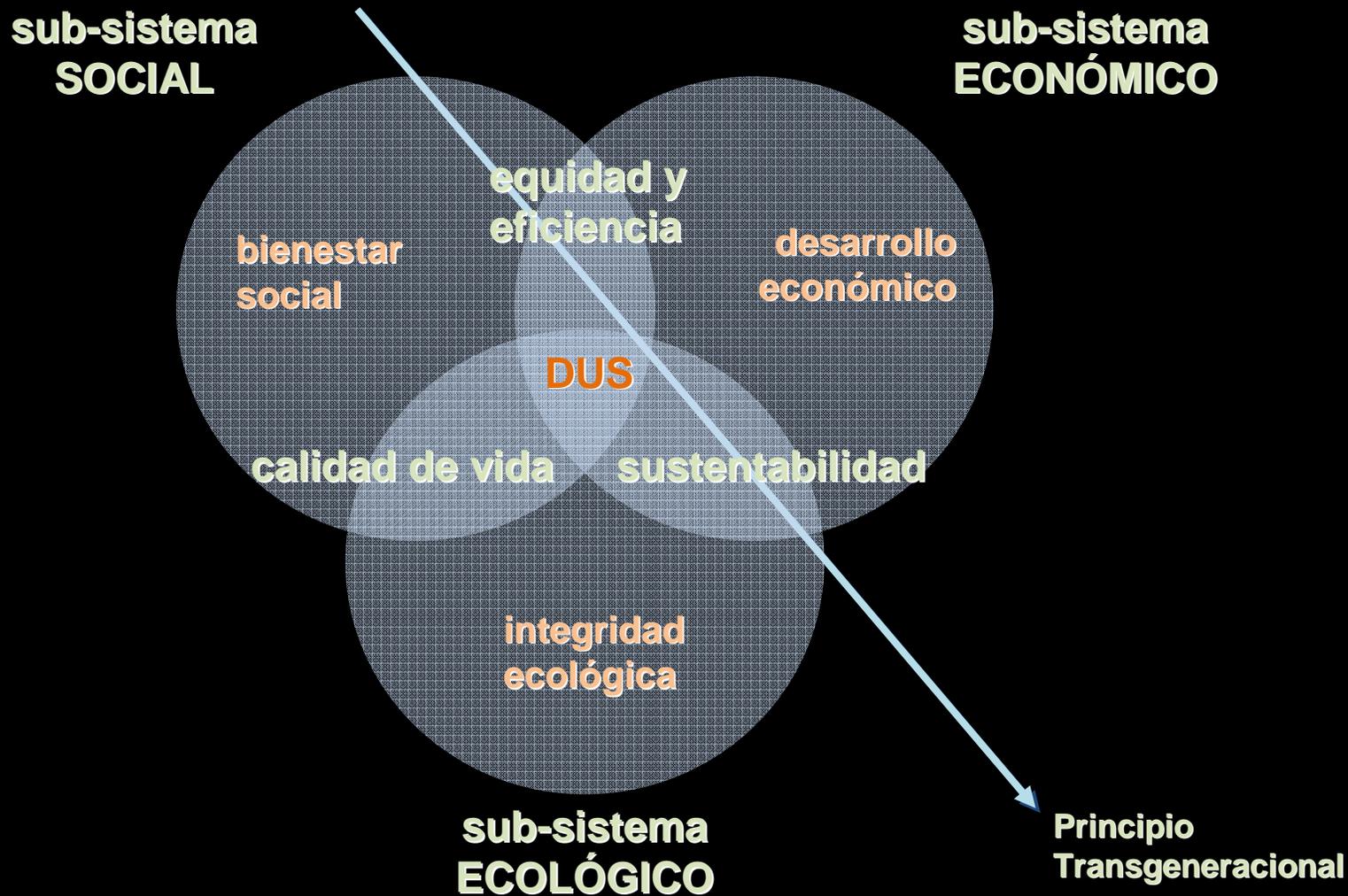


- > TÉRMINOS DE SUSTENTABILIDAD DEL PROYECTO
PUNTOS DE APOYO
 - un sistema de información que registre el funcionamiento físico y territorial
 - un núcleo administrativo responsable de la gestión
 - un proceso de participación

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

> EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE



DESARROLLO URBANO BASADO EN LA ARTICULACIÓN DE OBJETIVOS ECOLÓGICOS SOCIALES Y ECONÓMICOS

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

> ANTECEDENTES DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

PLAN ESTRATEGICO DE VILLA MERCEDES

EJE ESTRATEGICO / 6

ORIENTAR A VILLA MERCEDES COMO CIUDAD ABIERTA INTEGRADA A LA REGIÓN, ECOLÓGICA, CON DESARROLLO TERRITORIAL EQUILIBRADO Y DE RESPETO POR EL MEDIO AMBIENTE

VISIÓN ESTRATÉGICA DE VILLA MERCEDES

“Villa Mercedes, ciudad productiva y del conocimiento, promotora del desarrollo humano con equidad social”

- Ciudad abierta
- Con sustentabilidad ambiental
- Centro regional del Mercosur
- Con sentido de identidad y pertenencia

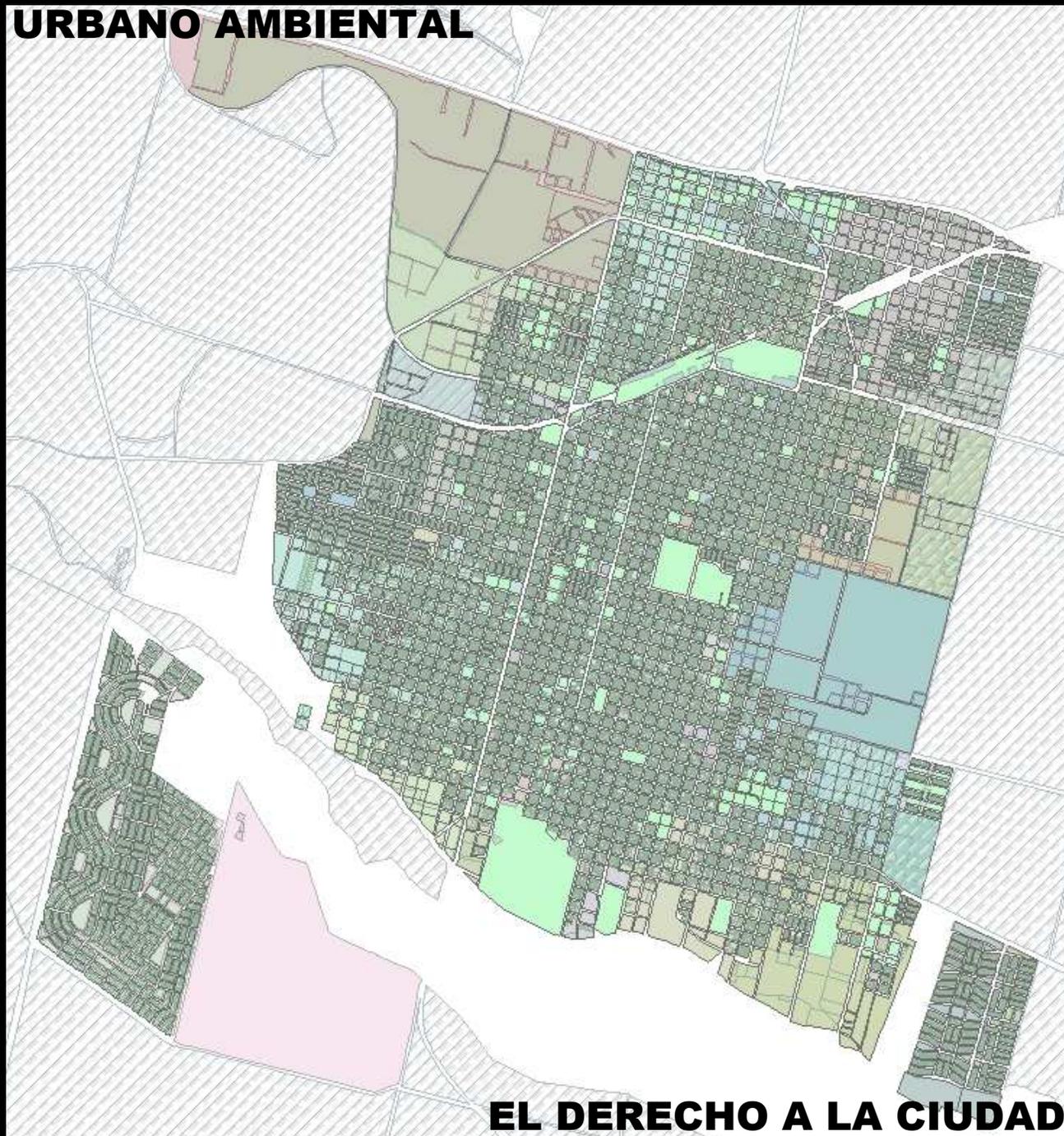
EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

POBLACION

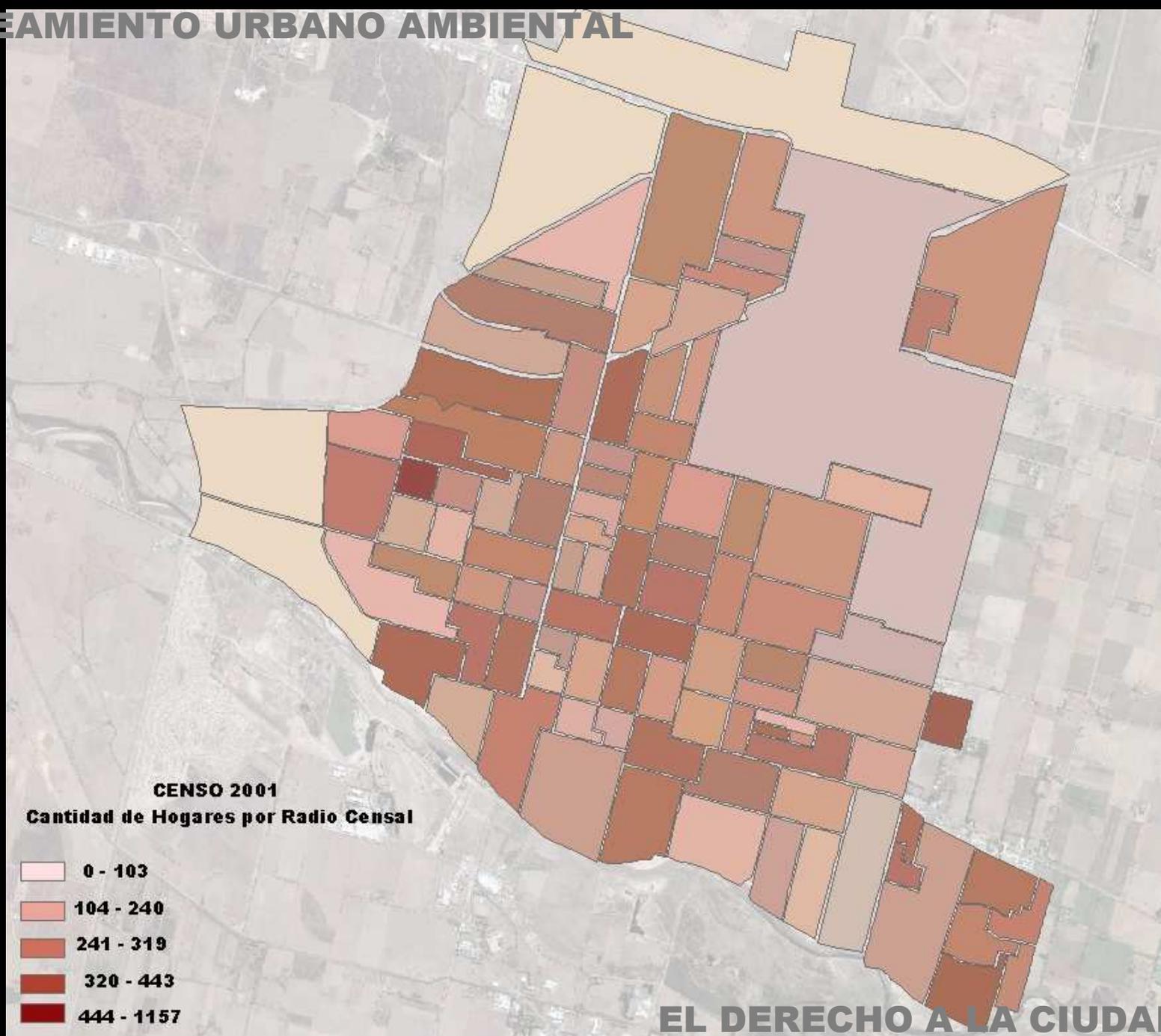
Año / Censo	Villa Mercedes	San Luis
1869	1.596	53.294
1895	5.541	81.450
1947	25.912	165.546
1960	35.449	174.316
1970	40.520	183.460
1980	50.856	214.416
1991	77.077	286.458
2001	96.781	367.933
2010 (est.)	114.999	

Parcelaria ocupada



EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

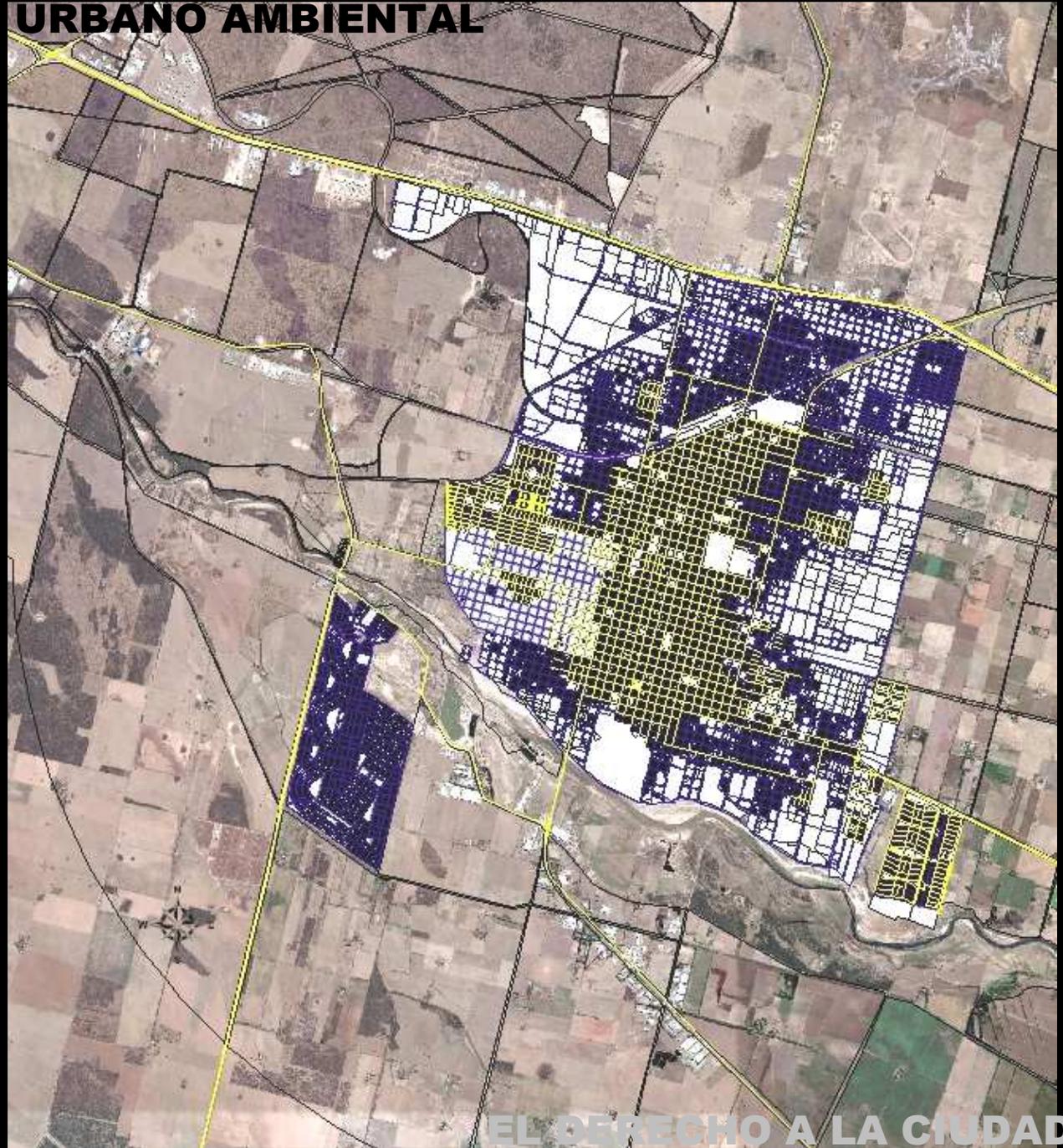
EL DERECHO A LA CIUDAD



EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

CALLES CON
PAVIMENTO

Nivel de
consolidación del
tejido urbano



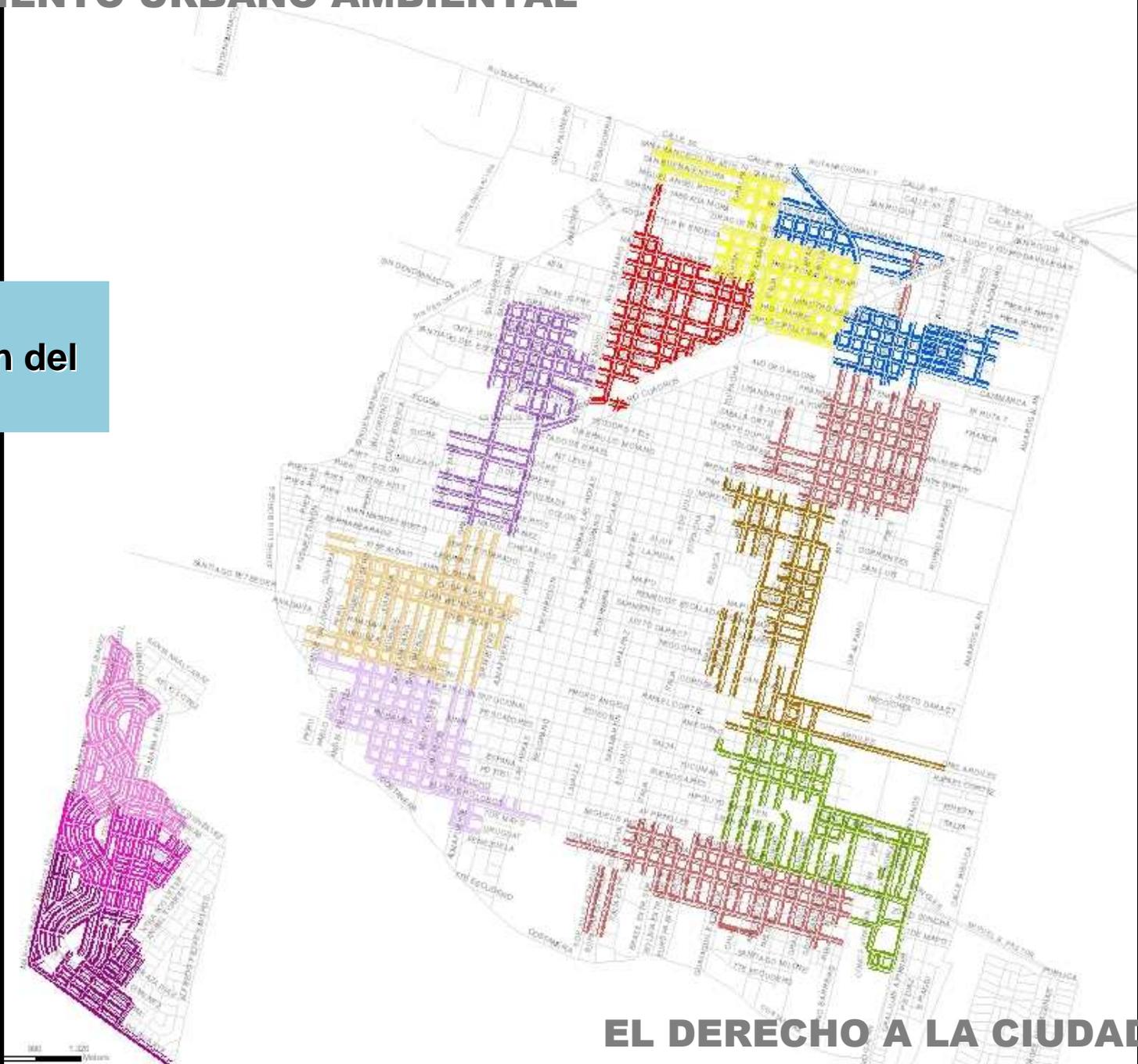
EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

CALLES CON RIEGO

Nivel de consolidación del tejido urbano



EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

EL DERECHO A LA CIUDAD

ESCENARIOS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

> eje 1: desarrollo del tejido urbano

El crecimiento futuro se orienta a consolidar una ciudad más compacta

Existen 590 manzanas factibles de ser loteadas en el ejido central (con servicios y/o factibilidad cierta).

Las 590 manzanas a razón de 24 lotes cada una, puede significar 14.160 lotes.

Lo cual posibilita absorber un incremento de mas de 85.000 habitantes..!

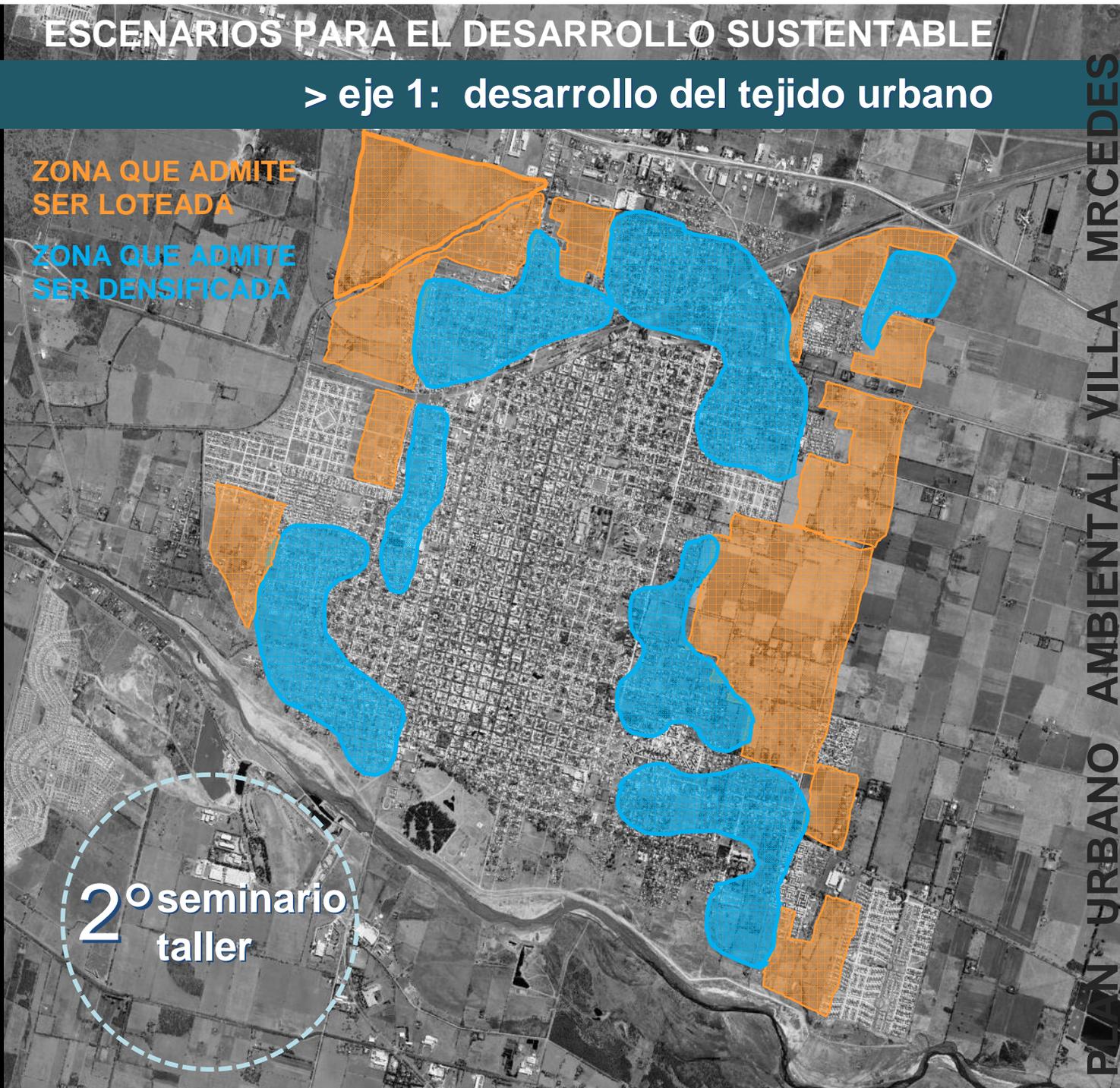
(El crecimiento de Villa Mercedes previsto para los próximos 30 años..!) (2038)

ZONA QUE ADMITE SER LOTEADA

ZONA QUE ADMITE SER DENSIFICADA

2º seminario taller

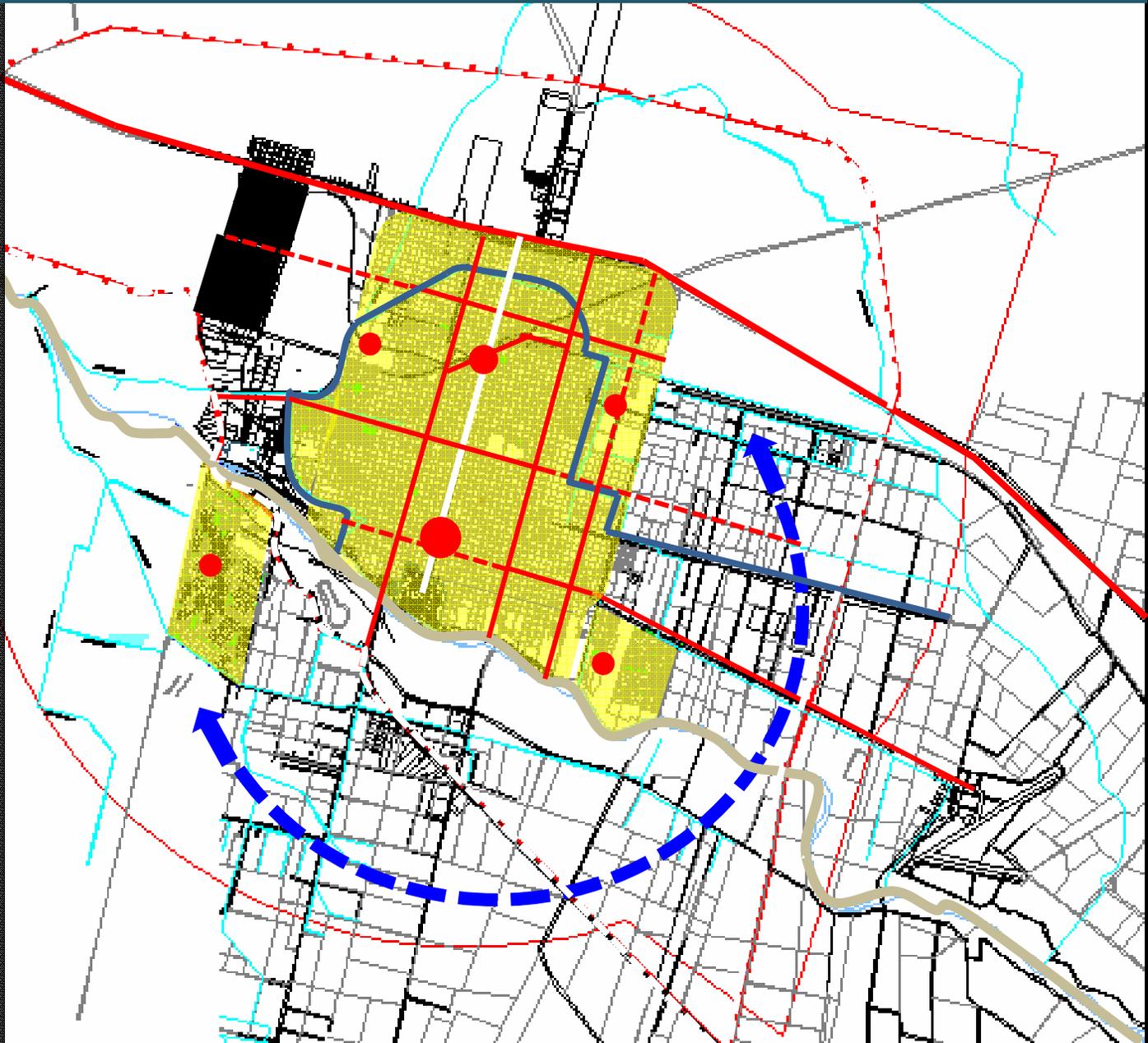
PLAN URBANO AMBIENTAL VILLA MERCEDES



LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

> principales decisiones territoriales

- ✓ consolidación de la traza urbana.
- ✓ regulación de la morfología edilicia.
- ✓ redistribución de usos del suelo
- ✓ estructuración de la red vial.
- ✓ recuperación de suelos productivos.
- ✓ sistematización de espacios urbanos.
- ✓ regulación del espacio público.



LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

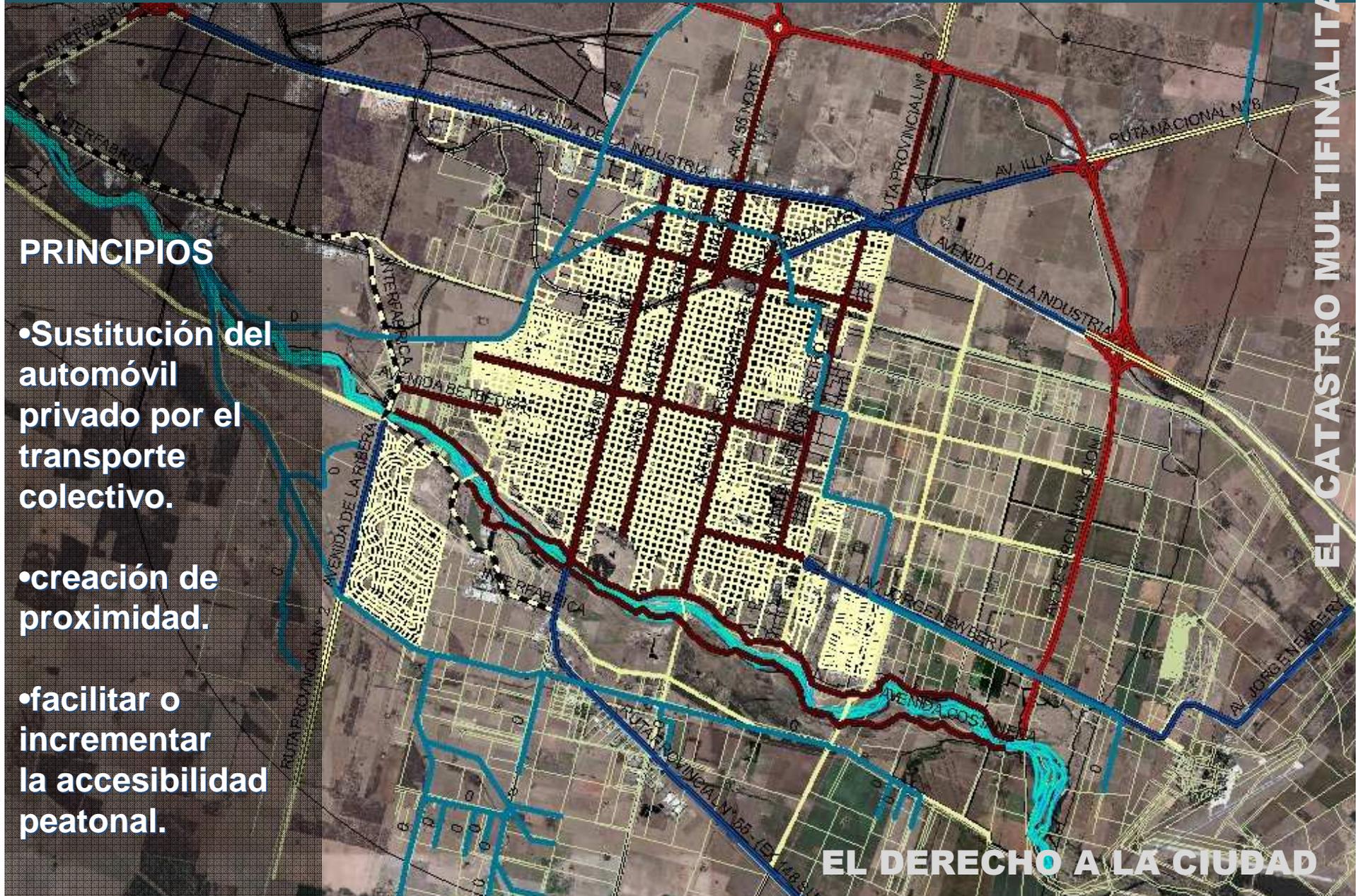
> estructuración de la red vial

PRINCIPIOS

- Sustitución del automóvil privado por el transporte colectivo.
- creación de proximidad.
- facilitar o incrementar la accesibilidad peatonal.

EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

EL DERECHO A LA CIUDAD



LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

> REZONIFICACION DEL EJIDO URBANO DE VILLA MERCEDES

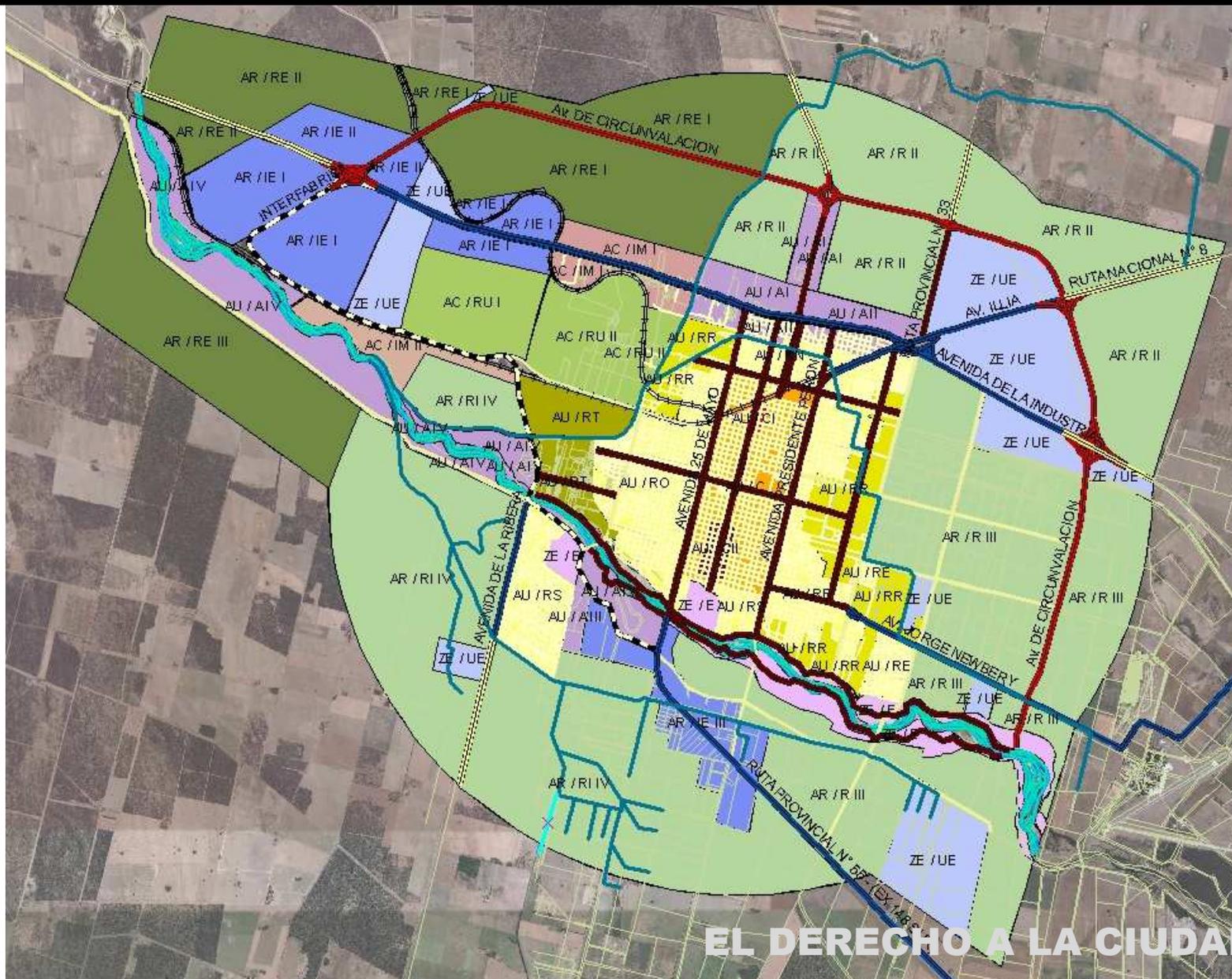
ZONIFICACION

Áreas_Zonas

□ (all other values)

NOMENCLATURA

- AC / RA I
- AC / RA II
- AC / RA III
- AC / RA IV
- AR / RE I
- AR / RE II
- AR / RE III
- AR / RE IV
- AR / RE V
- AR / RE VI
- AR / RE VII
- AR / RE VIII
- AR / RE IX
- AR / RE X
- AR / RE XI
- AR / RE XII
- AR / RE XIII
- AR / RE XIV
- AR / RE XV
- AR / RE XVI
- AR / RE XVII
- AR / RE XVIII
- AR / RE XIX
- AR / RE XX
- AU / UA I
- AU / UA II
- AU / UA III
- AU / UA IV
- AU / UA V
- AU / UA VI
- AU / UA VII
- AU / UA VIII
- AU / UA IX
- AU / UA X
- AU / UA XI
- AU / UA XII
- AU / UA XIII
- AU / UA XIV
- AU / UA XV
- AU / UA XVI
- AU / UA XVII
- AU / UA XVIII
- AU / UA XIX
- AU / UA XX
- ZE / UE
- ZE / UE



EL DERECHO A LA CIUDAD

LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

> PLAN URBANO AMBIENTAL VILLA MERCEDES

OBJETIVO GENERAL

Contribuir al mejoramiento de la «calidad de vida» de la población local a través de políticas orientadas al desarrollo sostenible en un contexto provincial.

LOGRAR UNA CIUDAD SUSTENTABLE, MAS JUSTA Y SOCIALMENTE INTEGRADA.

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

cambio de paradigmas que compromete en forma transversal todas las instituciones y la sociedad en su conjunto

Gobierno

Mercado Inmobiliario

Propietarios

nueva forma de considerar la información territorial, su administración y los nuevos objetivos planteados para el desarrollo urbano sustentable



EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

El Catastro Multifinalitario y su Sistema de Información Urbana

Empresas de servicios públicos

- telefonía móvil o fija,
- energía eléctrica,
- gas,
- transporte,
- Televisión por aire o por cable
- Redes de fibra óptica

Aspectos Sociales

- Antigüedad edilicia
- Actividad productiva
- Centros educativos
- Centros de salud
- Centros de recreación
- Centros deportivos
- Centros culturales
- Conectividad / Accesibilidad

Empresas del Estado

- agua potable
- desagües cloacales
- recolección de residuos
- alumbrado público,
- red vial
- limpieza de calles
- espacios verdes
- arbolado urbano



EL DERECHO A LA CIUDAD

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

El Catastro Multifinalitario y la Planificación Urbana



Como modo de solucionar situaciones urbanas conflictivas o como prevención de crisis urbanas para construir una ciudad con equidad y mejor calidad de vida, parte de conocer adecuadamente la realidad urbana

Surge la necesidad de contar con información precisa y actualizada en forma permanente en los temas económicos, ambientales y sociales.



EL DERECHO A LA CIUDAD

El catastro Multifinalitario y la Legislación

Marco legal para políticas de ocupación del suelo urbano

Aspectos físicos

Aspectos legales

Aspectos económicos

**EXTENSIÓN
USOS
DENSIDADES**

LA TENENCIA

**CONTRIBUCIONES
IMPOSITIVAS**

EL DERECHO A LA CIUDAD

El Catastro Multifinalitario y su Organización Administrativa



**Áreas
Administrativas**

Sistema de Información Territorial

Comprensión del suelo

Relaciones con la Comunidad

Economía Urbana

Área Jurídica

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

> Las estructuras administrativas actuales

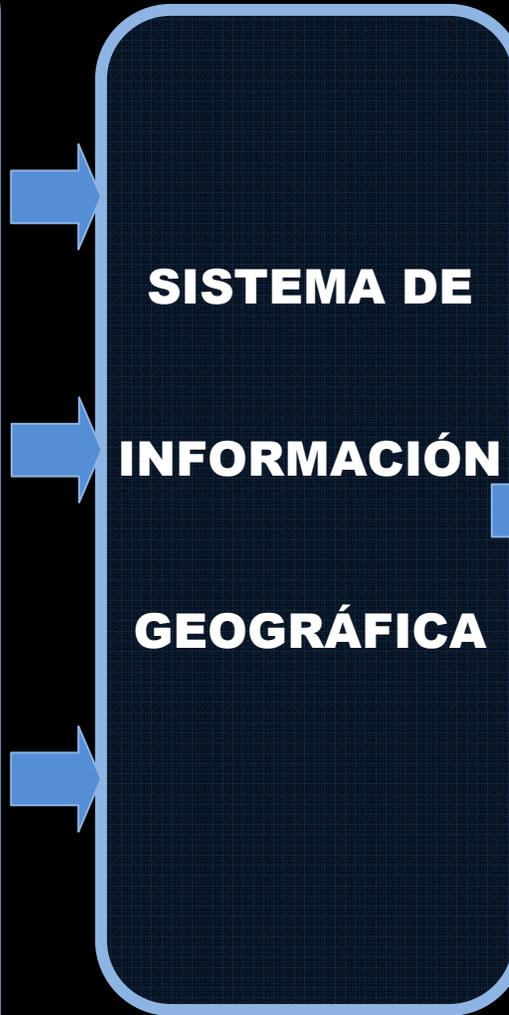
COORDINACIÓN
CENTRO DE CONTROL Y COORDINACIÓN DE INSPECCIONES

OBRAS PART.
ARCHIVO
INSPECCIÓN

HACIENDA ↔ CATASTRO

ENERGÍA ELÉCTRICA
GAS
TELEFONÍA
FIBRA ÓPTICA
ANTENAS

REDES DE SERVICIOS
ALUMBRADO
ESPACIOS VERDES
O.S.M.



URBANO AMBIENTAL

PLANEAMIENTO

ADMINISTRATIVO GESTIÓN

EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL DERECHO A LA CIUDAD

- > **La ciudad es el fruto del trabajo colectivo de una sociedad.** En ella está materializada la historia colectiva de un pueblo, sus relaciones sociales, políticas, económicas y religiosas.
- > **La función social de la ciudad.** Implica la democratización del acceso al suelo. Con políticas urbanas que garanticen el derecho de todos a gozar de la ciudad, es decir, no sólo a una vivienda adecuada, sino también a las infraestructuras, los equipamientos, los espacios verdes, la accesibilidad al trabajo, a la educación, a la cultura, y a la recreación.

> MARCO JURIDICO PROVINCIAL

CONSTITUCION PROVINCIAL

Artículo 35: Derecho de propiedad

La Propiedad es inviolable. Todos los habitantes tienen derecho a la propiedad de sus bienes.

La **propiedad privada tiene una función social** y en consecuencia, está sometida a las obligaciones que establece la ley con fines de bien común. Nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley y de expropiación por causa de utilidad pública, la que es calificada por ley y previamente indemnizada.

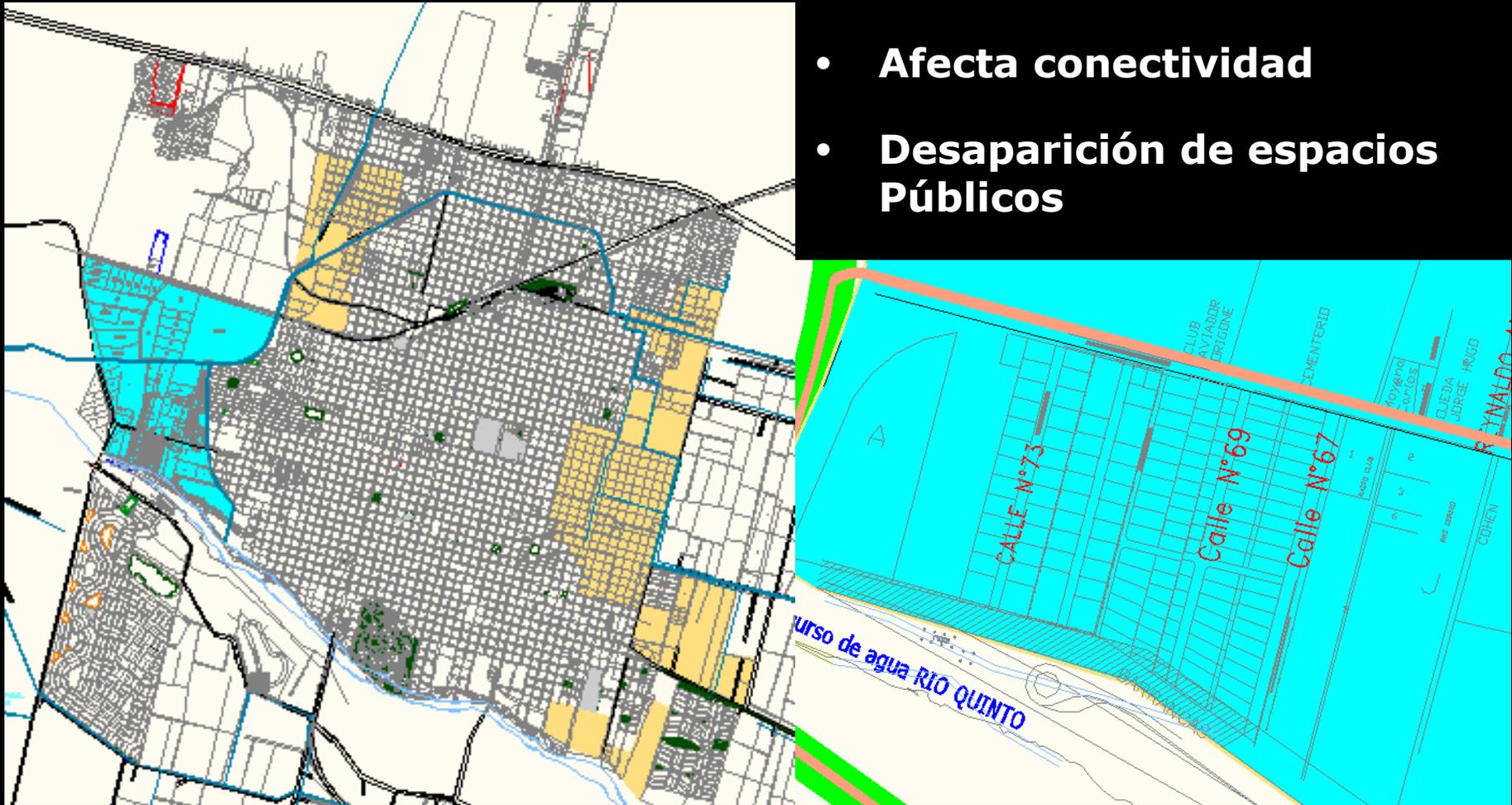
Artículo 47: Medio ambiente y calidad de vida

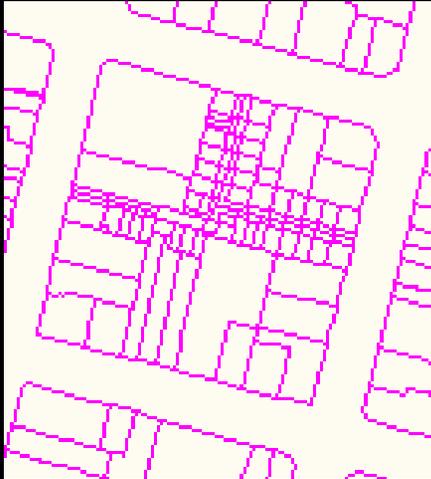
Los habitantes tienen derecho a un ambiente humano de vida salubre y ecológicamente equilibrado y, el deber de conservarlo. **Corresponde al Estado Provincial prevenir y controlar la contaminación y sus efectos y las formas perjudiciales de erosión; ordenar el espacio territorial de forma tal que resulten paisajes biológicamente equilibrados.** Crear y desarrollar reservas y parques naturales así como clasificar y proteger paisajes, lugares y especies animales y la preservación de valores culturales de interés histórico o artístico. Toda persona por acción de amparo puede pedir la cesación de las causas de la violación de estos derechos. El Estado debe promover la mejora progresiva de la calidad de vida de todos los habitantes de la Provincia.

EL DERECHO A LA CIUDAD

Abandono de la cuadrícula

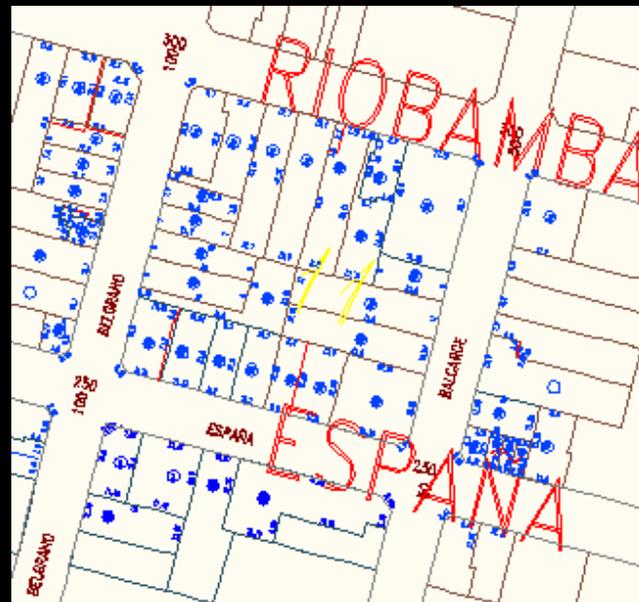
- **Afecta conectividad**
- **Desaparición de espacios Públicos**





FRAGMENTACIÓN PARCELARIA

- Dificultades aplicación FOS
- Desaparición de centro de manzana



EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

INSTRUMENTOS DE REGULACION URBANISTICA

> Criterios generales de desarrollo urbano

OBJETIVO: Retrotraer una larga y arraigada concepción de la planeación urbana basada en la valorización del suelo de propiedad privada, sin contraprestación alguna a cargo del propietario

> **Normas urbanísticas generales**, aquellas que establecen los parámetros sobre la conformación del tejido urbano de la ciudad (trazados, parcelamiento, usos del suelo, morfología de la construcción, calidad ambiental, condiciones edilicias);

> **Normas urbanísticas particulares**, áreas que precisan indicaciones normativas diferenciales para un ámbito territorial contenido en un **Plan Especial o un Plan de Detalle**;

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

> Instrumentos estratégicos para el desarrollo urbano

“**Convenios urbanísticos**”, donde se asocia el interés público con el interés privado en el desarrollo urbano (en particular con determinadas áreas)

Áreas de urbanización prioritaria, suelo urbano al que se demanda su subdivisión y desarrollo por considerarse como retención especulativa.

> Instrumentos específicos de valorizaciones extraordinarias

aquellos que permiten recapturar el valor extraordinario del suelo producido por las inversiones públicas en beneficio de los particulares afectados.

> Instrumentos destinados a la preservación cultural y/o patrimonial

EL PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

Se requiere adoptar diferentes formas legales, administrativas o de gestión para la estructuración de un sistema que permita implementar el Catastro Multifinalitario como un herramienta eficaz en la definición de políticas de uso del suelo urbano y el derecho a la ciudad

GRACIAS

Villa Mercedes Septiembre de 2010

Arq. Roberto Francisco González

EL DERECHO A LA CIUDAD

EL CATASTRO MULTIFINALITARIO

