

**PLAN DE SANTA CATALINA Y
REFORMA DEL CÓDIGO DE
PLANEAMIENTO URBANO DE LA
MUNICIPALIDAD DE CORRIENTES**

**INFORME FINAL - PRIMERA PARTE
DIAGNÓSTICO DE LA CIUDAD DE
CORRIENTES**

DICIEMBRE 2013

AUTORIDADES NACIONALES

Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación

Arq. GRACIELA OPORTO

Directora Nacional de Planificación Estratégica Territorial de la Nación

Arq. MARTA AGUILAR

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente de la Ciudad de Corrientes

Ing. FABIÁN RÍOS

Secretario de Planeamiento Urbano

Arq. DANIEL BEDRÁN

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECCIÓN

Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Directora de Programas y Proyectos
Arq. JULIETA REPETTO

Directora General de Ordenamiento Territorial
Arq. LORENA CESIRA SÁNCHEZ

COORDINACIÓN

Subsecretaría de Planificación Territorial
de la Inversión Pública
Arq. OLAF JOVANOVIH

ASESORES

Subsecretaria de Planificación Territorial
de la Inversión Pública
Dra. MARIAN SANTOS

Arq. CARLA GALEOTA

Lic. DIEGO VESCIUNAS

EQUIPO TÉCNICO

Coordinador General
Arq. ALFREDO GARAY

Consultores

Dr. Lic. LUCAS FERRERO
Arq. LAURA WAINER
Dr. JUAN JOSE NEIFF
Lic. ANDRÉS FEDERICO GÓMEZ
Lic. LUCAS TISSERA
Arq. ANABELLA ROITMAN
Arq. DEMIÁN ROTBART
Ing. CARLOS ROMERO
Dr. ARQ. LAURA ALCALÁ
Dr. AUGUSTO ARDUINO
Arq. FERNANDA PESADO

Índice

1. Introducción	12
1.1. Contexto	12

1.2. Justificación del Proyecto.....	13
1.3. Cobertura territorial y Contextualización.	14
1.4. Objetivo General	14
1.5. Metodología.....	14
1.7. Datos introductorios	16
2. Surgimiento y crecimiento de la ciudad.....	20
2.1 Breve Historia de la región.....	20
2.2. Crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Corrientes.....	24
2.3. Evolución de la estructura urbana y grandes intervenciones.....	26
2.3. Antecedentes Planes Reguladores para la ciudad	31
2.3.1 PLAN REGULADOR De CORRIENTES – Año 1950 - 1952.....	32
2.3.2. PLAN de DESARROLLO FISICO de RESISTENCIA y AREA de INFLUENCIA.....	35
2.3.3. "IDEAS para la CIUDAD de CORRIENTES" – Año 1955.....	38
2.3.4. PLAN REGULADOR" - Año 1967.....	39
2.3.5. PUENTE INTERPROVINCIAL CORRIENTES – RESISTENCIA - Año 1977	39
2.3.6. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO – Año 1978	40
2.3.7. Consultora CONARSUD – CF.I. - 1978.....	40
2.8.8. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Año 1981	41
2.3.9. Estudio sobre el SISTEMA AMBIENTAL de la CIUDAD de CORRIENTES – Año 1981	43
2.3.10. PLAN DE DIAGNOSTICO URBANO DE LA CIUDAD DE CORRIENTES 1989.....	43
2.3. Relación entre las ciudades de Corrientes y Resistencia	48
3. Medio físico-natural.....	51
3.1. Localización y características generales.....	51
3.2. Clima	52
3.3. Relieve y suelos	55
3.3.1. Relieve.....	55
3.3.2. Suelos	57
3.4. Recursos hídricos	60
3.4.1. Incidencia del Paraná y sus crecidas. Sistema del Riachuelo y el Pirayuí	65
3.4.1.1. Las crecientes en la Argentina	65

3.4.1.2. Las crecientes del Paraná: su impacto sobre la ciudad de Corrientes	65
3.4.1.3. Influencia del Paraná y sus crecidas. Sistema del Riachuelo y el Pirayuí	73
3.5. Criterios de protección de la barranca ribereña y pautas para definición de una línea de urbanización.	75
3.5.1. Caracterización del proceso erosivo.....	75
3.5.2. Contexto normativo	76
3.5.3. Criterio para la protección de la barranca y definición de una línea de urbanización. 77	
3.6. Restricciones a la ocupación y construcción tradicional en terrenos de la Cuenca del Riachuelo.	77
3.6.1. Situación de deterioro ambiental.....	77
3.6.2. Restricciones a la ocupación en los terrenos del eje Este (Cuenca del Riachuelo)	79
3.7. Componentes bióticos del paisaje.....	79
3.7.1. Protección de humedales.	81
3.7.2. Ordenamiento territorial de bosques	85
3.7.3. Proyectos de forestación.....	87
3.8. Problemáticas ambientales	88
3.8.1. Calidad de aguas superficiales.....	88
3.8.2. Inundaciones	94
3.8.3. Generación y disposición de RSU	97
3.8.4. Contaminación de los Suelos.....	104
4. Estructura Socio-Demográfica	107
4.1. Crecimiento poblacional.....	107
4.2. Características de la Población.	110
4.3. Condiciones de Vida	113
4.4. Régimen de Tenencia	116
4.5. Características del Parque Habitacional.	117
4.5.1 Villas y asentamientos.....	122
4.5.2. Vivienda Social.....	123
5. Estructura Económica.....	127
5.1 Indicadores Generales.....	127
5.2. Situación y evolución reciente de mercado inmobiliario	129
5.2.1 Mercado inmobiliario Argentino. Situación y Evolución	129

5.2.2. El mercado inmobiliario en la ciudad de Corrientes. Situación y evolución reciente	131
5.3. Valuaciones	132
5.3.1 Valuación de Terrenos en la Ciudad de Corrientes. Precios de referencia.....	132
5.3.2. Determinantes intra-zona.....	136
5.3.3. Evolución de precios y características del mercado	137
5.3.4. Lotes en barrios privados y clubes de campo	137
5.3.5. Actores del sector inmobiliario de Corrientes	139
5.4. Evolución de la actividad de la construcción.	139
6. Características Urbanas	143
6.1. Introducción	143
6.2. Movilidad, conectividad y accesibilidad.....	143
6.2.2 Conclusión.....	153
6.3. Estructura de la ciudad.	153
6.3.1. Barreras urbanas.....	153
6.3.2 Trama urbana.....	154
6.3.3 Tejido urbano.....	154
6.3.4. Identificación de sectores urbanos.....	154
6.4. Normativa urbana vigente	156
6.5. Servicios e infraestructuras.....	158
6.5.1 Agua y cloaca.....	158
6.5.2 Hidráulicas.....	164
6.6. Reservas Municipales (excluidos terrenos SANTA CATALINA).....	165
6.7 Cobertura plazas y parques.....	168
6.8 Identificación de demanda de usos	169
7. Marco Jurídico Institucional.....	173
7.1 Jurisdicción Nacional.....	173
7.1.1 Constitución Nacional	173
7.1.2 Normas Nacionales	173
7.2 Jurisdicción Provincial.	174
7.2.1 Constitución Provincial	174

7.2.2. Normas Provinciales	177
7.3 Jurisdicción Municipal	185
7.3.1 Carta Orgánica Municipal	185
7.3.2 Normas Municipales.....	186
7.4. Conclusiones	189
8. Proyección de las tendencias de desarrollo y síntesis de las cuestiones y problemáticas de la ciudad de Corrientes	191
8.1. Proyecciones.....	191
8.1.1 Introducción.	191
8.1.2 Proyección de población.	191
8.1.3 Demanda de suelo y vivienda.....	195
8.1.3 Construcción y empleo	198
8.1.4 Estimaciones de demanda de movilidad	200
8.1.4.1. Proyecciones de la demanda de movilidad	203
8.2. Las Cuestiones	205
8.2.1. Introducción	205
8.2.2. Las cuestiones.....	206
9. Pronóstico y Dilemas	223
10. Matriz FODA.	227
Anexo I.....	233
Métodos de valuación. Situación y aspectos complementarios en la determinación del valor inmobiliario y su evolución.....	233
Anexo II.....	237
Cuadro resumen de la normativa aplicable	237
Anexo III.....	251
Normas Nacionales de Presupuestos Mínimos	251
Anexo IV.....	255
Decreto provincial Nº 2283/68 Fraccionamientos urbanos - Nuevo centro de población - Ampliación o modificación de población existente.	255

Anexo V	263
Ordenanza N° 1071. Código de Planeamiento Urbano	263

1. Introducción

La Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación (SSPTIP, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios), financió y brindó apoyo técnico para el Plan Santa Catalina y la reforma del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes, en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. El Programa de Fortalecimiento Institucional cuenta con financiamiento de la Corporación Andina de Fomento (CAF).

En este apartado se explicará la metodología del trabajo, con la que el equipo consultor realizó sus tareas correspondientes.

1.1. Contexto

Las transformaciones operadas en la última década en el campo de la Planificación y el Ordenamiento Territorial en nuestro país, más específicamente en lo que se refiere al nuevo rol asignado a todos los niveles del Estado en la materia, están configurando un nuevo mapa político institucional tendiente a dotar de racionalidad y equidad distributiva a la construcción del territorio.

En la esfera nacional, el hecho se manifiesta en el proceso liderado por el gobierno desde el año 2003 en el marco de la decidida apuesta por un proyecto de desarrollo con inclusión social, el cual está jalonado por una serie de hitos: en el año 2004 se creó la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, dependiente del Ministerio de Planificación, Inversión Pública y Servicios, cuyas misiones y funciones revelan la decisión de asumir la responsabilidad del Estado en la planificación del territorio. En el mismo año se definieron los lineamientos básicos de la Política Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial y se encaminó el desarrollo del Plan Estratégico Territorial (PET). El PET se realiza con la conducción del gobierno nacional, mediante la participación y consenso de todas las jurisdicciones federales, siendo su primer avance presentado por la presidenta Cristina Fernández de Kirchner en el año 2008.

Sobre estas bases, comienza un proceso de consolidación institucional y técnica de lo realizado que se refleja en la constitución del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial, la redacción en su seno del Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial y la producción del Avance II del PET, publicado en el mes de Noviembre de 2011. Cabe mencionar por último, que el Programa de Fortalecimiento Institucional en el que se inscribe el presente proyecto, es un emergente de la mencionada dinámica de trabajo, en tanto respuesta a las necesidades detectadas a lo largo del proceso de producción del PET y, en coincidencia con los miembros del COFEPLAN, como instrumento dirigido a instalar y consolidar la agenda de planificación territorial en la República Argentina.

La iniciativa propuesta se encuadra entre las elegibles para configurar la cartera de proyectos a ejecutar dentro del componente “Apoyo a la Implementación de Proyectos de Planificación

Territorial”. Su realización representa tanto una oportunidad como un desafío en relación a los objetivos del Programa de Fortalecimiento Institucional, en la medida que conjuga el propósito de ejecutar proyectos que brinden a los distintos niveles de gobierno herramientas adecuadas para mejorar la formulación de planes territoriales y el de socializar los resultados con otras provincias y regiones del país con problemáticas similares.

1.2. Justificación del Proyecto

El Municipio de Corrientes ha tomado la decisión de desarrollar políticas urbanas aplicando modalidades de planificación y gestión innovadoras. De esta manera, busca dar respuesta a los problemas que presenta la ciudad, considerando horizontes a corto, mediano y largo plazo. Esto supone reflexionar sobre los problemas del crecimiento, tránsito, movilidad, preservación y rehabilitación del patrimonio, como así también, teniendo en cuenta las tendencias de crecimiento de la población, facilitar el acceso a suelo correctamente urbanizado y a la vivienda a gran parte de la población.

También se propone hacer frente a los problemas vinculados con el desarrollo económico y el empleo, la provisión de servicios, y el manejo adecuado del medio ambiente. Este trabajo se inscribe en el marco de un enorme esfuerzo realizado por la actual gestión municipal en la apertura de nuevas áreas de uso público (sobre el frente costero) y en el mejoramiento de la calidad de los espacios públicos existentes.

En este marco, cobra especial significación la definición de una estrategia que oriente el desarrollo de la ciudad, y la revisión del Código de Planeamiento Urbano como elemento significativo que conduzca los procesos de crecimiento de la mancha urbana, consolidando las centralidades de diferente rango y promoviendo la densificación del tejido existente.

Por estas razones la adquisición de los predios del ex Cuartel de Santa Catalina crea una oportunidad para canalizar el crecimiento de la localidad, permitiendo el desarrollo de nuevas alternativas para la resolución de la agenda local en la actualidad y el futuro. Esta perspectiva, requiere definir claros criterios de administración de estas tierras, y por lo tanto la formulación de un plan maestro de ocupación del sector y el acompañamiento de las autoridades locales fortaleciendo su capacidad de gestión para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, esta oportunidad implica la aplicación de prácticas de gestión pública urbana innovadoras, que suponen determinado nivel de sofisticación. Por esto ha sido previsto que los trabajos de acompañamiento incluyan la asesoría de cuadros técnicos especializados que interactúen con los referentes locales en un trabajo de taller.

Como ya fue señalado, esta iniciativa tendrá fuertes impactos en las dinámicas existentes de la ciudad de Corrientes, lo que hará necesario la revisión del Código de Planeamiento Urbano vigente y la propuesta de una normativa adecuada para el sector de Santa Catalina.

1.3. Cobertura territorial y Contextualización.

El área de actuación abarca todo el ejido urbano de la ciudad de Corrientes y sus áreas de influencia así como el predio contiguo de 2.387 hectáreas correspondientes al ex Cuartel de Santa Catalina.

1.4. Objetivo General

Los objetivos generales del proyecto son:

- 1) Determinar las principales cuestiones de la Ciudad de Corrientes donde se inscribe el proyecto,
- 2) Trabajar junto con el equipo municipal en el desarrollo conceptual de un Plan de sector para los predios de Santa Catalina, incluyendo una evaluación de factibilidad y modelo de gestión.
- 3) Proponer modificaciones al Código de Planeamiento Municipal, cuya realización estará asociada a un programa de capacitación del equipo técnico del Municipio de Corrientes sobre metodologías e instrumentos de ordenamiento urbano-territorial.

Esto último reviste el doble objetivo de garantizar la articulación entre el equipo de consultores externos, las autoridades político-institucionales y el equipo técnico municipal, así como el de propiciar la consolidación de las capacidades instaladas dentro del gobierno del Municipio de Corrientes.

Ambos objetivos están directamente vinculados, si bien se presentan a continuación como productos separados de los que se esperan resultados específicos. A pesar de ello, y en la medida de que ambos requieren de un abordaje común en lo que respecta a la estrategia de intervención para el conjunto de la ciudad, existen una serie de actividades que constituyen el punto de partida para su desarrollo pormenorizado.

La desagregación de actividades para cada uno de los objetivos -que no reviste necesariamente orden de prelación-, fue llevada a cabo por el equipo consultor en permanente interconsulta con la dirección y la coordinación institucional del proyecto, a efectos de garantizar la fluidez y eficiencia del proceso de toma de decisiones.

1.5. Metodología

El desarrollo del Plan de Sector de Santa Catalina se ha realizado tomando como antecedente la versión preliminar realizada por el equipo técnico municipal.

El proceso metodológico incluyó una primera etapa analítica orientada a la revisión de la propuesta existente en relación a aspectos urbanos generales de la ciudad de Corrientes. A tal fin, se elaboró un primer documento a partir del análisis de la información disponible en torno a: el medio físico (territorio y ambiente), la estructura socio demográfica, la estructura económica y la estructura urbana. La información analizada fue obtenida de diversas fuentes:

- Datos Oficiales otorgados por el Censo Nacional de Población 2001 y 2010, las estadísticas del INDEC, etcétera.
- Investigaciones académicas publicados por diferentes equipos universitarios.
- Fuentes bibliograficas que aportaron información secundaria.
- Datos y registros de las diferentes áreas del Gobierno Municipal.

El proceso metodológico también recuperó los resultados de los encuentros y talleres de trabajo con funcionarios del Municipio y consultores expertos en áreas de sociología, ingeniería, economía, transporte, urbanismo, marcos jurídicos, y las modalidades de participación social que definieron e implementaron los responsables municipales

Sobre la base de este primer documento de diagnóstico, se cruzaron diferentes variables para definir las principales características y cuestiones del Municipio asociadas a la incorporación del Predio del ex cuartel de Santa Catalina. Asimismo, se proyectaron las actuales tendencias en las principales temáticas, población, viviendas, empleo y movilidad. Esto permitió identificar los temas que presentan un desafío para el municipio y para el proyecto, por ejemplo, la reducción de hogares en situaciones críticas o el aumento de la cobertura de infraestructura.

En una segunda etapa, se avanzó en el análisis particular del proyecto para Santa Catalina evaluando las condiciones de localización, topografía, hidrología y relieve; así como potenciales atractores y condiciones estructurantes del terreno. Todos estos condicionantes se contemplaron como parte de un sistema urbano mayor, estudiando su inserción en la ciudad pero a la vez desagregado sectores que conforman piezas particularizada dentro del plan integral.

De esta manera se pasó a una etapa propositiva definiendo una agenda de acciones que el municipio puede llevar a cabo respecto del desarrollo de cada pieza y del conjunto en general. Esta etapa contempla aspectos tales como: la dimensión temporal de su ejecución asociada al análisis de escenarios alternativos de desarrollo; su factibilidad económica financiera en relación a la dinámica del mercado inmobiliario actual y potencial; su impacto ambiental y socio demográfico; las reservas que demandará el desarrollo del sector en materia de infraestructura, equipamiento, servicios y movilidad metropolitana; los compromisos preexistentes de tipo dominial; su impacto en términos de desarrollo regional y el o los modelos de gestión susceptibles de implementar para la urbanización de una superficie de estas características. Para ello, se han analizado las potencialidades y restricciones que presenta cada etapa de crecimiento del proyecto según las necesidades de vivienda y suelo a futuro.

Finalmente, se plantearon acciones y medidas que habría que tomar para alcanzar los objetivos planteados, a fin de brindar herramientas concretas que el Municipio puede tomar para el desarrollo del proyecto en su conjunto y la relación de éste último con la ciudad existente. Es así que la propuesta contiene la identificación de áreas de desarrollo particularizado o planes de detalle que serán definidos a lo largo de la ejecución del Plan Maestro.

La determinación de las piezas, los escenarios y las acciones, incluyendo la selección de herramientas para llevarlas a cabo, quedaron enmarcados en un Modelo de Gestión que desarrolla un dispositivo técnico institucional que propone diferentes modalidades operativas

para poder implementar esta intervención. Este diseño de alternativas de Gestión abre diferentes posibilidades de gerenciamiento que permitirán a las autoridades municipales elegir la propuesta que exprese de manera más adecuada las políticas que se proponen implementar.

El enfoque involucró la evaluación de las lecciones aprendidas en el desarrollo de grandes proyectos urbanos a partir de experiencias locales e internacionales, del análisis de sus impactos y resultados y de la evaluación específica de este caso y de la oportunidad para concebir crear estructuras institucionales novedosas, ajustadas en función de la posibilidades y restricciones de la realidad nacional y local.

1.7. Datos introductorios

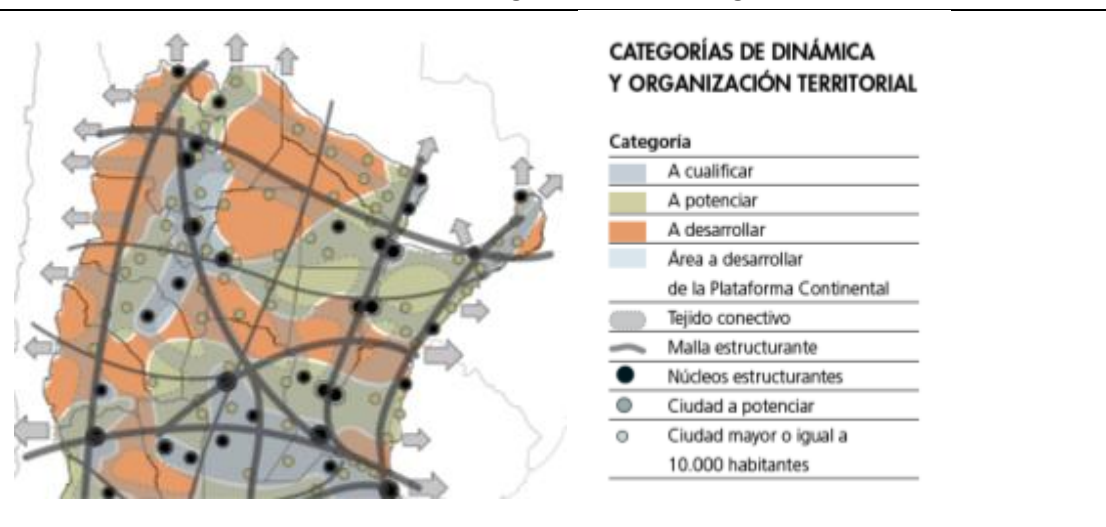
La ciudad de Corrientes, capital provincial, se encuentra ubicada al Nordeste de la República Argentina, sobre la margen izquierda del Río Paraná cercana a la confluencia del Río Paraguay. Abarca una superficie de 522 km² y limita al Norte y al Oeste con el Río Paraná, al Este con los departamentos de San Cosme y San Luis y al Sur con el Departamento de Empedrado.

Corrientes se encuentra localizada sobre la Ruta Nacional Nº 12 y la Ruta Provincial Nº 5. El puente General Manuel Belgrano ubicado sobre el Río Paraná la comunica con la ciudad de Resistencia, capital de la Provincia del Chaco. La ciudad comprende unas 3.000 manzanas, incluyendo zonas urbanas y suburbanas.

Según el Plan Estratégico Territorial, Corrientes -junto a Resistencia y Posadas- forman tres nodos principales del sistema urbano de la región Nordeste. A su vez, el continuo urbano Corrientes-Resistencia toma jerarquía nacional. La organización de la ciudad está determinada por el corredor fluvial del Río Paraná y la Ruta Nacional Nº 12 y pertenece a un área geográfica vinculada a las redes viales principales a nivel nacional e internacional con fuertes potencialidades de crecimiento económico y demográfico.



Modelo deseado del territorio nacional según el Plan Estratégico Territorial 2011.

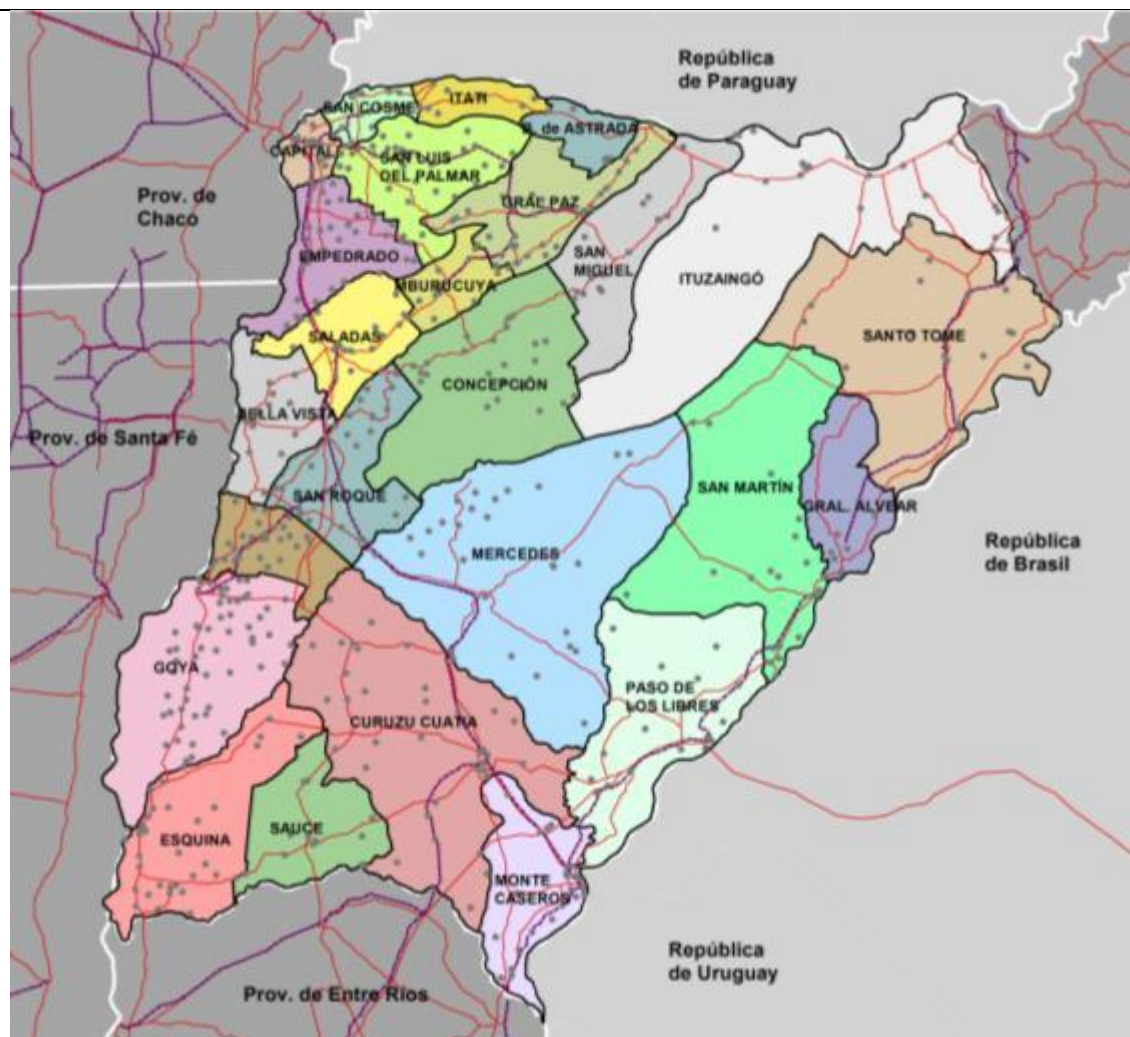


Fuente: Plan Estratégico Territorial 2011

La ciudad también forma parte de ZICOSUR (Zona de Integración del Centro Oeste de América del Sur) como área territorial de expansión e inversión en infraestructura energética y de transporte. Dentro de la planificación estratégica se constituye como punto crítico entre el ZICOSUR y centros de atracción de Brasil y Uruguay.

La Ciudad que al 2010 contaba con 358.223 habitantes, tiene un programa de políticas articuladas para generar condiciones favorables para el desarrollo socioeconómico local. En este marco, ha decidido incorporar al ejido urbano 2.387 has para la urbanización de Santa Catalina, brindando una oportunidad para el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad.

Ubicación de la Ciudad de Corrientes.



Fuente: Elaboración propia.

2. Surgimiento y crecimiento de la ciudad

2.1 Breve Historia de la región

La ciudad de San Juan de Vera de las Siete Corrientes fue fundada por los españoles en el año 1588, a orillas del Río Paraná, sobre una planicie elevada con barrancas hacia el río.

Sus condiciones portuarias naturales, gracias a su posición en el vértice del Río Paraná y el Río Paraguay, le otorgaron atractivo geográfico como estación de paso principal entre Asunción y Buenos Aires.

Su privilegiada ubicación, así como la elevación del terreno que la protege de las inundaciones a diferencia de la vecina Resistencia (fundada en 1878), la convirtió en un paraje importante durante la época colonial.

Los primeros antecedentes de la región dan cuenta de la presencia de los Guaraníes, que junto con los Cara Cará y los Charrúas fueron los primeros pobladores de los que se tenga referencia. Los guaraníes, que eran hábiles cazadores, pescadores y poseedores de un lenguaje complejo, que aún se mantiene vivo en la zona, marcaron la cultura y la idiosincrasia del pueblo correntino. Estos habitantes denominaban a la zona Taragüí (significa lagartija, por la abundancia de estas en el territorio).

Los Guaraníes que provenían de una corriente migratoria originaria del río Amazonas, desarrollaron un sistema de asentamientos sobre las orillas de los ríos Paraná, Uruguay e Iguazú. Es de destacar que en su universo los ríos no fueron percibidos como límites, ni fronteras, sino como vínculos de unión y comunicación en la vastedad territorial. Las diversas comunidades guaraníes se asentaron a la vera de los grandes ríos, arroyos y lagunas de la región, prefiriendo siempre esa ubicación a la selva.

Según Levinton y Snihur¹, antes de la llegada de los españoles la “red fluvial” actuaba como factor de integración territorial, fundamental para desarrollar el intercambio de bienes. Las aldeas más populosas habitaban las orillas de los ríos principales, donde el agua adquiría dimensiones estratégicas en el control y dominio del territorio.

Al analizar el periodo colonial, en el que se inscribe la fundación de la ciudad de Corrientes, corresponde hacer una referencia particular de la experiencia de las Misiones Jesuíticas, que establecieron, durante un periodo significativo un modelo de organización social diferente de los que caracterizaron la colonización española, que explica en gran medida las particularidades del

¹ “El Porvenir de Misiones”, Norberto Levinton y Esteban Snihur, Publicaciones de la Entidad biNacional Yacyretá, 2011.

desarrollo de la región. Sus pobladores fueron durante mucho tiempo unos pocos jesuitas y los pueblos guaraníes, quienes llegaron a niveles muy altos de actividad económica y cultural. Los mismos se esparcieron en los actuales territorios de Corrientes, Misiones (Argentina), Itapúa (Paraguay) y Río Grande do Sul (Brasil).

Si bien en algún sentido el sistema de reducciones jesuíticas fue funcional a la necesidad del gobierno español de tener bajo su dominio los territorios de la cuenca alta del río Paraná, estableció un sistema claramente diferenciado del régimen de las encomiendas. Para los pueblos originarios esta organización religiosa representó una opción vital ante la amenaza esclavista.

Cabe destacar que esta experiencia se desarrolló durante un periodo relativamente breve de la historia de esta comarca, pero dejó una marca muy significativa para el desarrollo posterior de la región.

La primera misión del territorio de la actual Corrientes fue Yapeyú, sobre el río Uruguay, (1627) lugar donde nacería Don José de San Martín. Le seguirían La Cruz, San Carlos y Santo Tomé, en 1632. La estructura de estas comarcas (*micro regiones*)² estaba marcada por el acceso a cursos de agua para agricultura y ganadería. Estos centros de población trajeron aparejados la inmediata ocupación agropecuaria del entorno, optimizando al máximo los recursos naturales disponibles en las áreas de mayor productividad.

La distribución de gran parte de los asentamientos, presentó una continuidad de las tierras para áreas urbanas, chacras y estancias.

La ciudad de Corrientes, que había sido fundada en 1588, se consolidó como un puerto importante, un punto relevante para respaldar la navegación y la colonización de las tierras que se extendían sobre toda la cuenca.

Durante todo el siglo XVII se produjo la expansión del sistema colonial, fundando pueblos y misiones que garantizaban un marco adecuado para el mejoramiento de las condiciones de vida de sus pobladores, lo que produjo un alto crecimiento demográfico: en 1717 había 16 pueblos del río Uruguay y 15 pueblos del río Paraná.

Después de más de cien años de la experiencia jesuítica en la región, en 1767 el Rey de España, Carlos III, ordenó la expulsión de los clérigos de La Compañía de Jesús de todos sus dominios, abriendo un periodo de gran incertidumbre sobre el futuro de estos asentamientos que quedaron bajo la custodia (cultural-religiosa) de los Franciscanos y la administración de funcionarios civiles españoles.

² Levinton y Snihur obra citada.

El Virreinato del Perú con su centro político en Lima, era el centro lejano al que resultaba difícil ejercer el control sobre el vasto territorio de la Cuenca del Plata. Los gobernadores residentes de Asunción y Buenos Aires tampoco tenían la capacidad y las atribuciones necesarias para contrarrestar la presión portuguesa. El 18 de agosto de 1776 se creó provisoriamente el Virreinato del Río de la Plata, quedando establecido definitivamente con la designación del Virrey Don Juan de Vertiz el 27 de octubre de 1777.

Su fundación coincidió con el incremento de los conflictos fronterizos con los portugueses, que había sido particularmente problemáticos en la región. La acción de los traficantes de esclavos que protagonizan las *bandeiras desde* comienzos del siglo XVII, daba cuenta de la tendencia del gobierno lusitano por expandir sus dominios más allá de lo establecido por el tratado de Tordesillas, por lo que las cuencas del Uruguay y el Paraná fueron zonas de máxima tensión entre ambas coronas.

La crisis del reino de España derivada de las incursiones napoleónicas, tuvieron el 25 de Mayo del 1810 una primera ruptura del orden colonial. En la región dio lugar al envío de tropas al mando de Manuel Belgrano con el fin de promover la adhesión de la región del Paraguay. Cabe señalar que el movimiento que se iniciaba, defensor de los intereses criollos, prometía revisar algunos supuestos del orden social imperante, particularmente en el tratamiento que recibían los esclavos y los indios.

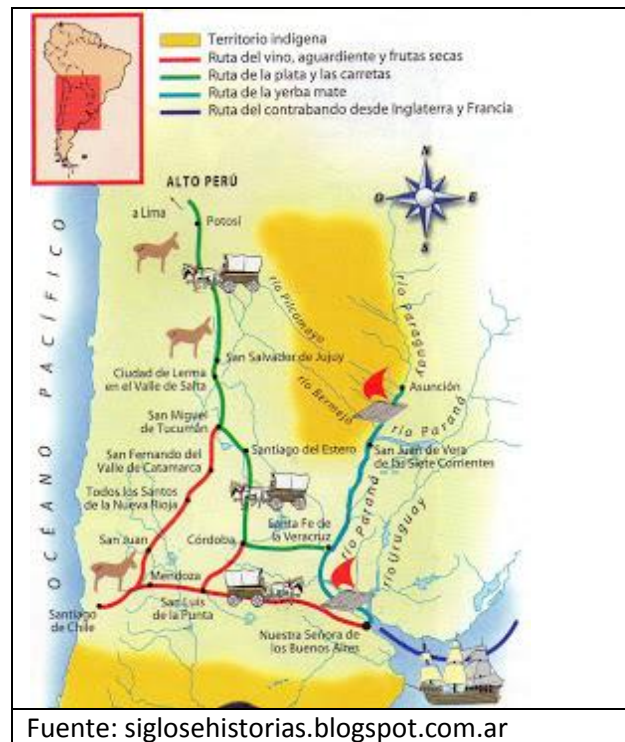
En 1811 los portugueses cruzaron el Uruguay e incursionaron en territorios misioneros y correntinos. Por su parte, Buenos Aires nombra a Artigas como capitán y gobernador de Yapeyú, valorando su experiencia de trato con los pobladores originarios. Las políticas de Artigas importunaban tanto a los portugueses, como a los reductos españoles atrincherados en Paraguay, quienes intentaban desarticular la región ocupada por indígenas, criollos y ex esclavos que demandaban el reordenamiento de la propiedad rural.

Contemporáneamente, Andrés Guaykurarí, conocido como el comandante “Andresito”, que estaba al frente de los pobladores de las misiones, se propuso recuperar los cinco pueblos paranaenses y los siete pueblos de las misiones orientales, ocupados por paraguayos y portugueses. El curso de los acontecimientos obligó a los pueblos paranaenses a reconocer el límite del río Paraná para lo cual fue imprescindible definir las relaciones fronterizas con Paraguay.

En 1814, se creó la provincia de Corrientes y se reconoció a la ciudad de Corrientes como su Capital. La situación de la confederación en ese momento era conflictiva, y en los hechos los pueblos del litoral (Entre Ríos Santa Fe, Corrientes y la Banda Oriental) habían conformado una federación autónoma de la del que se proponía desde el Río de la Plata.

Andrés Guaykurarí, junto a sus tropas bajo las órdenes de Artigas, se instala en Corrientes para sofocar un levantamiento pro unitario. El fin de la comandancia de Andresito un par de años después y su desaparición estuvieron sucedidos por el Acuerdo de Asunción de Cambray en 1819 donde se definían los límites de las provincias de Misiones y Corrientes. En 1821, bajo el gobierno de Juan Pujol, se convirtió en la primera provincia que dictó su propia constitución

En el año 1827 el Gobierno de Corrientes organiza su “marcha sobre Misiones” incorporando los territorios misioneros a su administración hasta la cuenca del río Uruguay. Los asentamientos poblacionales de esta época tuvieron como ejes a dos fundamentales vías de comunicación: el camino de Trincheras de San José a Puerto Hormiguero y el camino de la yerba desde Santo Tomé a San Javier.



Continuando con la historia de desencuentros con los gobiernos del Río de la Plata, el 28 de diciembre de 1839 el gobernador Genaro Berón de Astrada declara la guerra a Rosas. Triunfos y derrotas se suceden hasta que en 1852 el ejército de Urquiza y fuerzas correntinas, encabezadas por el Coronel Miguel Virasoro, derrotan en la Batalla de Monte Caseros. El 24 de Abril de 1855 se estableció el régimen municipal, el Congreso General Constituyente y el 12 de octubre sanciona una nueva Constitución Provincial.

La Guerra de la Triple Alianza, que enfrentó a la Argentina, Brasil y Uruguay contra Paraguay, entre 1865 y 1870, también atravesó por estos territorios cuando el Mariscal Paraguayo Solano Lopez invade la ciudad de Corrientes en 1865 como consecuencia de la negativa de Mitre (Si bien el gobierno de Mitre se había declarado neutral, en el momento de las primeras batallas no permitió que las tropas paraguayas comandadas por Francisco Solano López atravesaran por Corrientes, obligando a López a declarar la guerra a la Argentina). Durante ese mismo año se produce la batalla de Riachuelo entre tropas Paraguayas y brasileras, donde la derrota del Paraguay marca el final de la invasión de la ciudad. La guerra finaliza con la derrota del Paraguay, la población diezmada, y la tierra arrasada, dejando un saldo muy negativo para la región. Cabe mencionar, que el Riachuelo que se menciona, es el mismo curso de agua que conforma el límite

sur del predio de Santa Catalina, y según fuentes consultadas, en su lecho todavía se pueden encontrar testimonios de esta batalla.

En mayo de 1865 los tres países firmaron el Tratado de la Triple Alianza, en el que se fijaban los objetivos de la guerra y las condiciones de rendición que se le impondrían al Paraguay, tomando la ciudad de Corrientes una posición estratégica.

La ocupación del todo el territorio nacional y la organización institucional del país a partir de 1870 se caracteriza por la instauración de un Estado Moderno y la consolidación del modelo agroexportador, que fomentó la educación laica, la agro-ganadería, las comunicaciones, los transportes, la inmigración europea y la incorporación de la Argentina al mercado mundial como proveedora de materias primas y compradora de manufacturas.

La instauración de este modelo significó para Corrientes el fortalecimiento de una ciudad cosmopolita, sede de la administración, el comercio y las finanzas locales, que atendía un entorno productivo netamente rural.

Con la fundación en 1878 de la ciudad de Resistencia sobre una antigua colonia forestal en territorio chaqueño, se buscó promover la radicación de los nuevos contingentes migratorios provenientes de Europa (los primeros de origen friulano). Se buscaba también que el nuevo asentamiento contribuya a contener los malones que permanentemente saqueaban la ciudad de Corrientes.

En 1889 asume a la gobernación Don Gervasio J. Ruiz y luego Valentín Virasoro, quien inicia una etapa de sucesiones pacíficas, bajo su gobierno liberal en línea con la generación del 80. En 1909 los partidos Liberal y Autonomista que se habían sucedido entre grandes tensiones y luchas políticas, se fusionan.

Según la Arquitecta Laura Alcalá, hacia fines de siglo XIX la base económica agroexportadora y el desarrollo agroforestal de la región consolidó el carácter “intermediario” de estas ciudades entre los territorios productivos y el puerto de Buenos Aires. La extensión del sistema de ferrocarriles implicó el desarrollo terrestre de las comunicaciones, mientras que el río se consolidó como límite entre Resistencia y Corrientes.

La aparición de las primeras infraestructuras permitió cruzar la barrera del río, generando una articulación regional. Para 1940 Corrientes ya contaba con 56.544 habitantes y Resistencia con 52.385.

2.2. Crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Corrientes

El damero original de la fundación tuvo una expansión casi concéntrica, con una traza regular, delimitada por la huella natural del río. A medida que creció la ciudad, la expansión de la mancha urbana se definió por las arterias principales.

La construcción de la primera línea de ferrocarril, emplazada donde actualmente se encuentra la avenida 3 de Abril, definió un límite importante para la expansión de la ciudad hacia el sur.

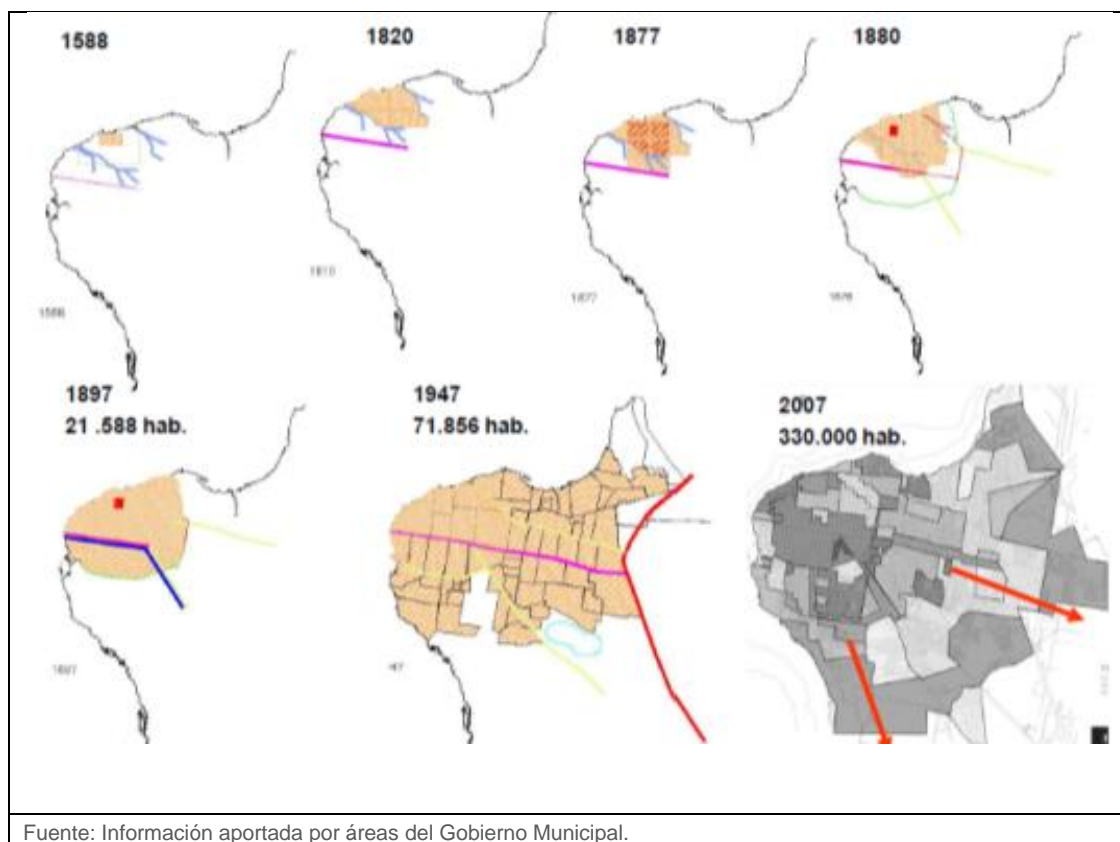
Con la construcción del puente sobre el río Paraná, se construyó la estación, pero la avenida siguió siendo un obstáculo interrumpiendo la posibilidad de continuar con el tejido urbano hacia el sur.



La mayoría de los barrios de vivienda ejecutados por el Estado se hicieron en estas nuevas expansiones, mayormente al sur de la Av. 3 de Abril, y hoy ya se realizan más allá del límite de la Ruta Nacional. La ciudad fue creciendo en sentido perpendicular a la costa. Actualmente el paseo junto al río se transformó en el principal centro recreativo de las dos ciudades al igual que el uso de las playas en verano

En la actualidad, el crecimiento de la ciudad de Corrientes reconoce restricciones de índole geográfico y administrativo: al noroeste la margen oriental del Río Paraná; al nordeste el Aeropuerto Internacional "Gobernador Piragine Niveiro"; al este la Ruta Nacional Nº 12 y las zonas bajas de lagunas y al sur las tierras de Santa Catalina e instalaciones del Ejército Argentino.

Crecimiento de la mancha urbana ciudad de Corrientes



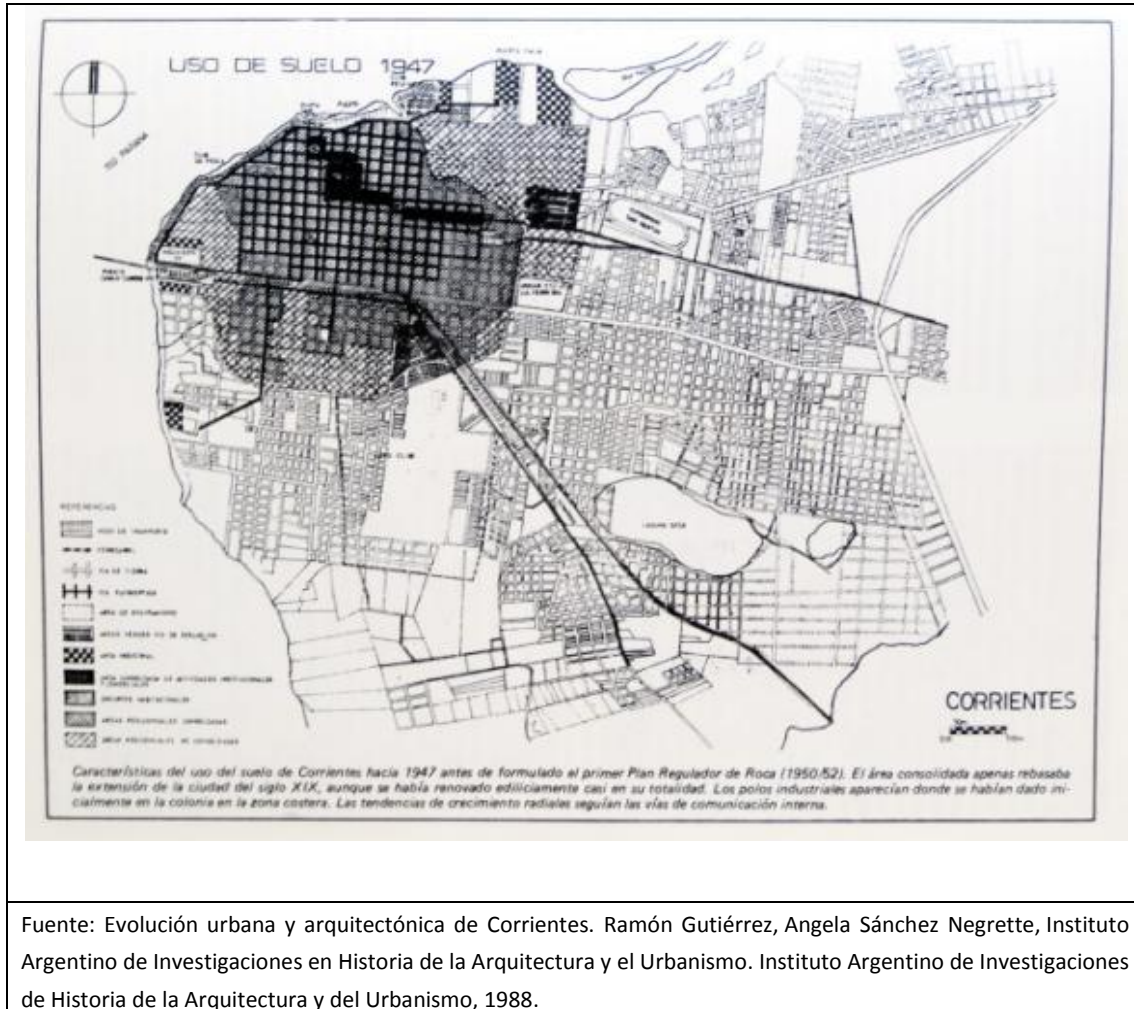
2.3. Evolución de la estructura urbana y grandes intervenciones³

Hasta la década de 1940 la ciudad crece de forma radial, consolidándose el Casco histórico. La relación con la ribera del Río Paraná se optimiza con la construcción de la Avenida Costanera General San Martín.

En el año 1965 se construye la terminal Ferro automotor, en 1969 es habilitado el Aeropuerto Piragini Niveyro.

³ Texto publicado en Cuaderno Urbano N° 13 Coedición Nobuko y Editorial de la Universidad Nacional del Nordeste. Noviembre 2012 "CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCESO DE METROPOLIZACIÓN DEL GRAN CORRIENTES-GRAN RESISTENCIA". Autores: Scornik Carlos Osvaldo; Caric Petrovic, Juana; Godoy, Susana; Borges Nogueira, Julio C.; Scornik, María; Perez Malena; Roibón, María José.; Scheneider, Valeria; Bassi, Claudia; Murcia, María Emilia; Rosa Marín, Carlos.

Entre 1950 y 1960 se definen las vías estructurales de la ciudad: se construyen las avenidas 3 de Abril, Gobernador Pujol y Maipú y se entuba el arroyo Poncho Verde, conformando una arteria de importancia.



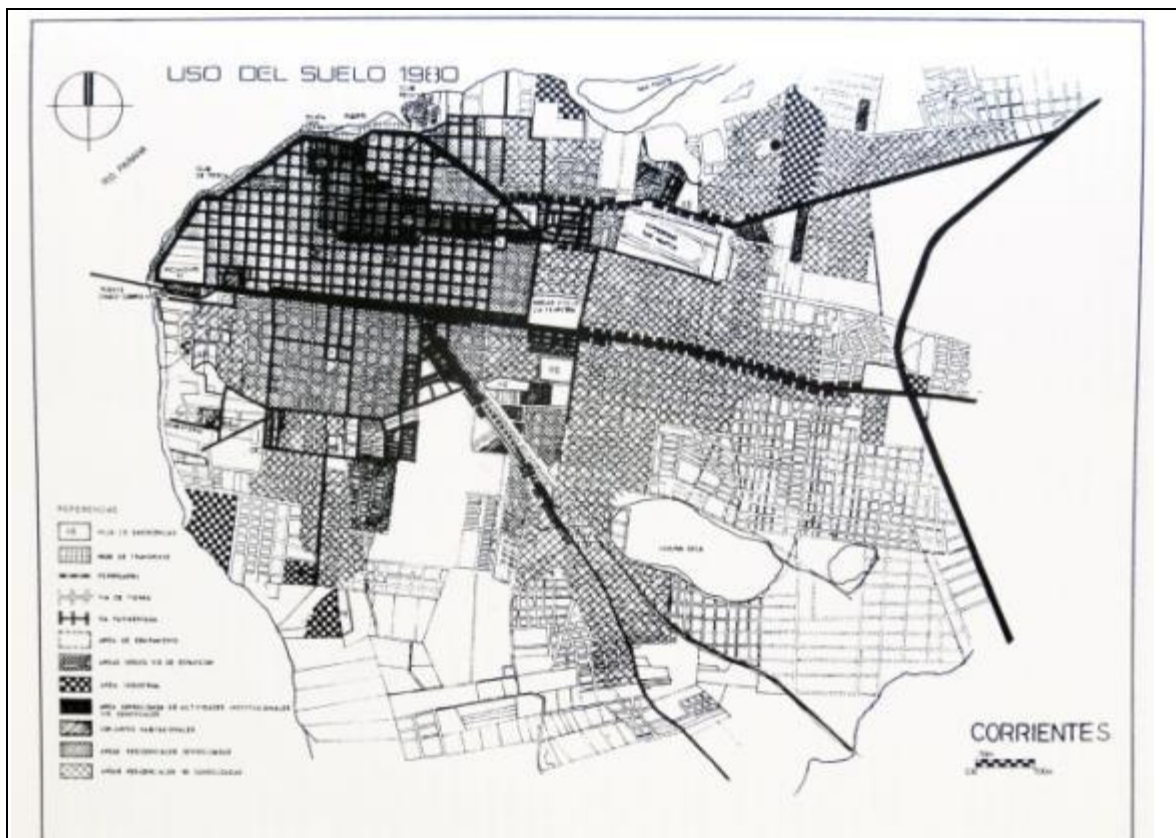
En 1973 culmina la construcción del puente Interprovincial Chaco-Corrientes, *General Manuel Belgrano*, la avenida 3 de Abril secciona en dos la mancha urbana, convirtiéndose en el eje central de la ciudad y el paso de todo el transporte pesado interprovincial e internacional. Esta arteria se prolongó hasta empalmar con la Ruta Nacional 12 que bordeaba la ciudad sin tocar el área urbana.

A partir de 1978, con la construcción de conjuntos de viviendas a través de operatorias públicas y de empresas que en muchos casos aportaban el terreno, se inicia un proceso de desarrollo discontinuo de la trama urbana, con importantes vacíos intermedios y diferentes trazados.

Comienza una etapa de acceso “espontaneo” al suelo por sectores de bajos recursos, en áreas deprimidas y con riesgo ambiental. A partir de 1983, con la implementación del programa EPAM-INVICO, la mayoría de estos sectores fueron consolidándose.

En la década de 1990 se produce una notable expansión hacia el este de la ciudad, superando la barrera de la Ruta Nacional Nº 12, y hacia el sudeste entre Avenida Maipú y Ruta Nacional Nº 12. La misma se dio por la construcción de barrios de vivienda social y loteos de parcelas peri-urbanas, así como el incremento del flujo de bienes y servicios con los municipios vecinos.

Prevaleció así un proceso de ocupación y posterior urbanización (consolidación), produciéndose simultáneamente la densificación del centro urbano, especialmente por construcción de edificios de mediana y alta densidad.



Fuente: Evolución urbana y arquitectónica de Corrientes. Ramón Gutiérrez, Angela Sánchez Negrette, Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1988.

Está proyectado un segundo puente ferro-automotor de conexión directa entre el área donde se sitúa el predio de Santa Catalina y la ciudad de Resistencia.

En 2013 en Ministerio de Planificación Federal realizó un análisis de los tejidos urbanos de expansión de Corrientes Capital entre los años 1987 y 2010⁴, tomando como base la metodología empleada en el Programa “Argentina Urbana”.

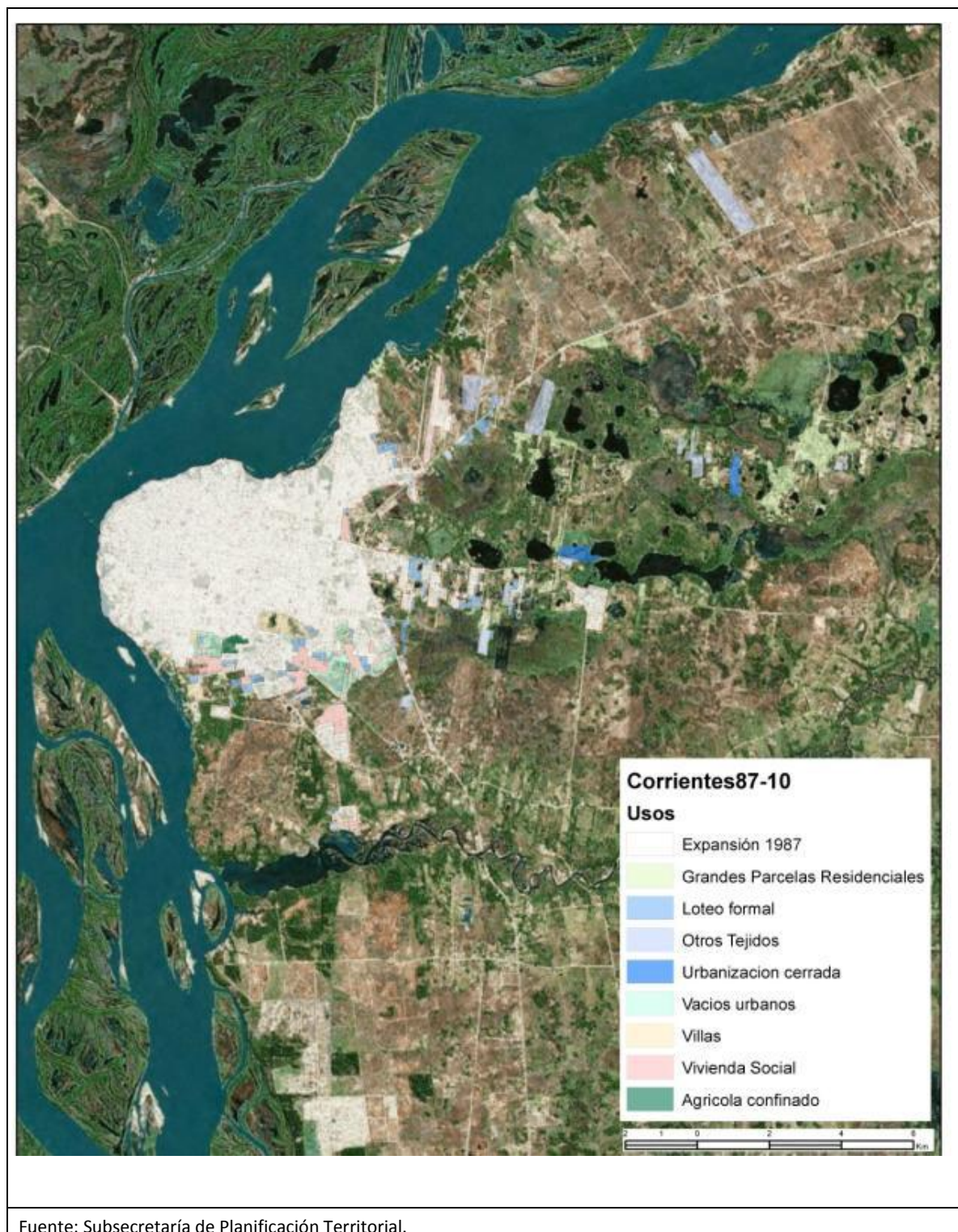
Para la definición de la mancha urbana 1987, se utilizó un mapa digital desarrollado por un equipo de investigación de la Universidad Torcuato Di Tella que utilizó una imagen satelital Landsat del mismo año.

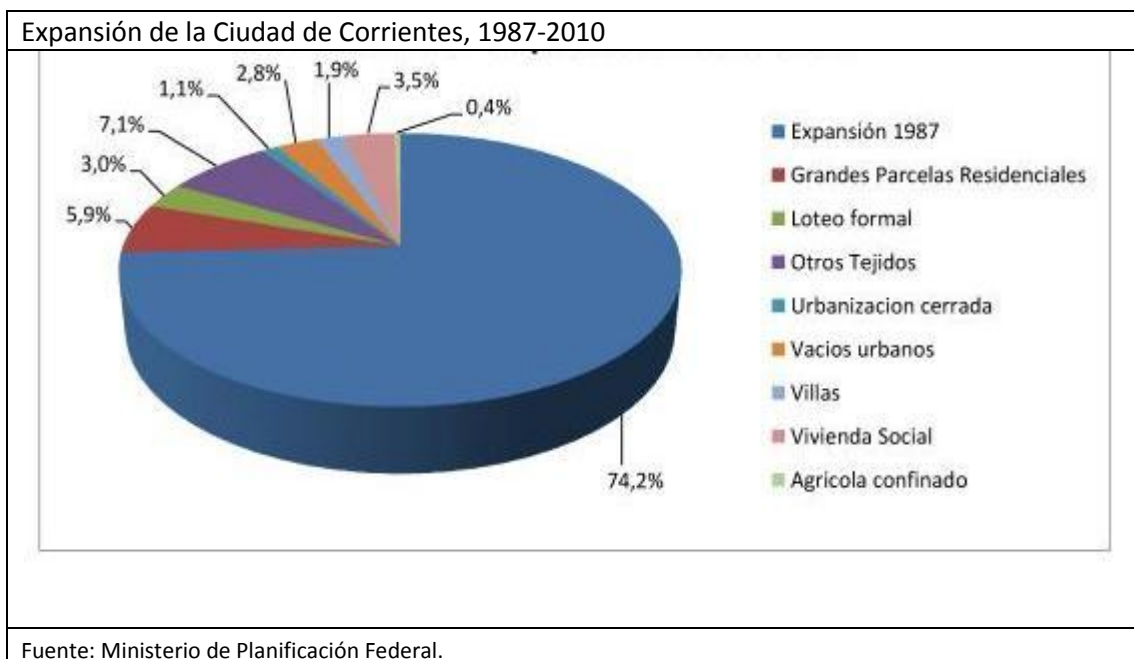
Se procedió, luego de identificar la mancha urbana 1987, a un análisis de los tejidos urbanos tomando como referencia imágenes satelitales de alta resolución del área de estudio con el objeto de diferenciar y calcular las superficies de los distintos tipos de tejidos detectados en el área metropolitana de la ciudad de Corrientes Capital.

El gráfico siguiente muestra la distribución de los diferentes tejidos identificados.

Expansión de la Ciudad de Corrientes, 1987-2010

⁴ Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública - Proyecto: Estudio de expansión urbana de ciudades CORRIENTES Consultora: arq. María Magdalena Ruiz Brussain Abril de 2013





2.3. Antecedentes Planes Reguladores para la ciudad

En su evolución urbana, la ciudad de Corrientes respondió a diferentes lineamientos, que fueron definiendo su esencia orgánica y funcional. Algunos de ellos son la construcción en el año 1930 de una defensa costera donde se tuvo en cuenta la máxima creciente alcanzada en el año 1905, que incluía una avenida de conexión entre la estación de Ferrocarril Noreste Argentino (localizada en punta Arazaty) y el puerto. Esta avenida, hoy “Av. Costanera Gral. San Martín” (con el traslado de la estación del F.C.G.U. a la actual Estación Ferroautomotor ubicada en Av. Maipú) y la construcción del Puente “Gral. Belgrano”, ya liberada de todo el tránsito pesado, se convierte en el lugar de paseo y esparcimiento de excelencia, no solo de la ciudad sino de la conurbación Corrientes- Resistencia.

Otra intervención importante fue el tratamiento de los accidentes naturales, arroyos y manantiales, que fueron desecados o entubados, constituyendo varios de ellos las actuales avenidas circundantes de la red urbana: Av. Gdor. Juan Pujol – Av. Artigas (arroyo Poncho Verde) Av. Teniente Ibáñez (arroyo Limitas), etc.

Considerando que una ciudad implica la *"instalación permanente de grupos humanos realizando actividades de frecuencia diaria o periódica; (...) el plan debe contener precisiones sobre el ámbito de un mercado de bienes y servicios, el mercado de producto locales alimenticios para el*

*consumo y el mercado de insumos locales para la actividad productiva local, y del espacio que se asientan”.*⁵

Se puede concluir que la Ciudad de Corrientes tuvo en distintas épocas estudios y propuestas urbanísticas. Estos trabajos dan cuenta de los problemas que debió enfrentar la ciudad, y si bien no siempre avanzan sobre lo que sucedió con la ciudad, dan cuenta de las reflexiones que se propusieron a las autoridades municipales para hacer frente a los desafíos de su época. Estos estudios fueron recopilados y analizados en un importante trabajo desarrollado por el Arq Ramón Gutierrez, como recopilación de antecedentes par la elaboración del plan presentado por Iris Braco en 1978.

A continuación se realizará una síntesis sobre lo propuesto y considerado por cada uno de los planes, además de sumar una lectura crítica sobre las acciones que recomendaban II en la ciudad.

2.3.1 PLAN REGULADOR De CORRIENTES – Año 1950 - 1952

Director: Arquitecto MIGUEL C. ROCA – Autor de los planes reguladores de Rosario (1932), Tucumán y Salta (1938).

Inscripto en el racionalismo de post guerra, se observa en su concepción las ideas imperantes de los *zoning*, la ciudad compartimentada en sectores que cumplen distintas funciones, y que correspondían a los CIAM⁶. *Trabajar, Habitar y Recrearse*, como una meta para “el hombre nuevo”. Está basado en una visión organicista y el convencimiento de que el reordenamiento físico es capaz de producir la reorganización social.

Influenciado por el movimiento moderno, plantea el transporte y vialidad como soportes de la era mecanicista. "Corrientes tiene una estructura inadecuada para las condiciones modernas de vida(...) es evidente que no ha habido planeamiento para adaptarla a la moderna era industrial y mecánica".

Entre las propuestas se plantean: el traslado de actividades a zonas apropiadas a tales fines; la rehabilitación de zonas vacantes; la protección de todos los valores "los viejos" y "los nuevos", la descentralización de actividades; la apertura de nuevas arterias, ensanche de calles en la zona

⁵ “Enfoque Metodológico para la Evaluación de Asentamientos Urbanos” Equot
revista Ambiente Nº: 26 / Corrientes, sus planes reguladores y otros escritos – Pilar Celia Méndez – Miguel Marciano López

⁶ Congreso Internacional de Arquitectura Moderna.

central, el traslado de la terminal FFCC al sur; la ampliación del Aeroclub; la realización de muelles de carga, de pasajeros (al norte) y comercial (en el actual puerto).

Asimismo se propone la construcción de viviendas tipo monoblock complementada con "la nueva aldea de los pescadores". Se definen dos sectores a urbanizar y equipar: al norte entre parque Mitre y Av. Chacabuco, y al sur desde Av. 3 de abril hasta Tte. Ibáñez.

El Área Industrial: condicionada por los vientos SO. Se definen dos escalas de industria.

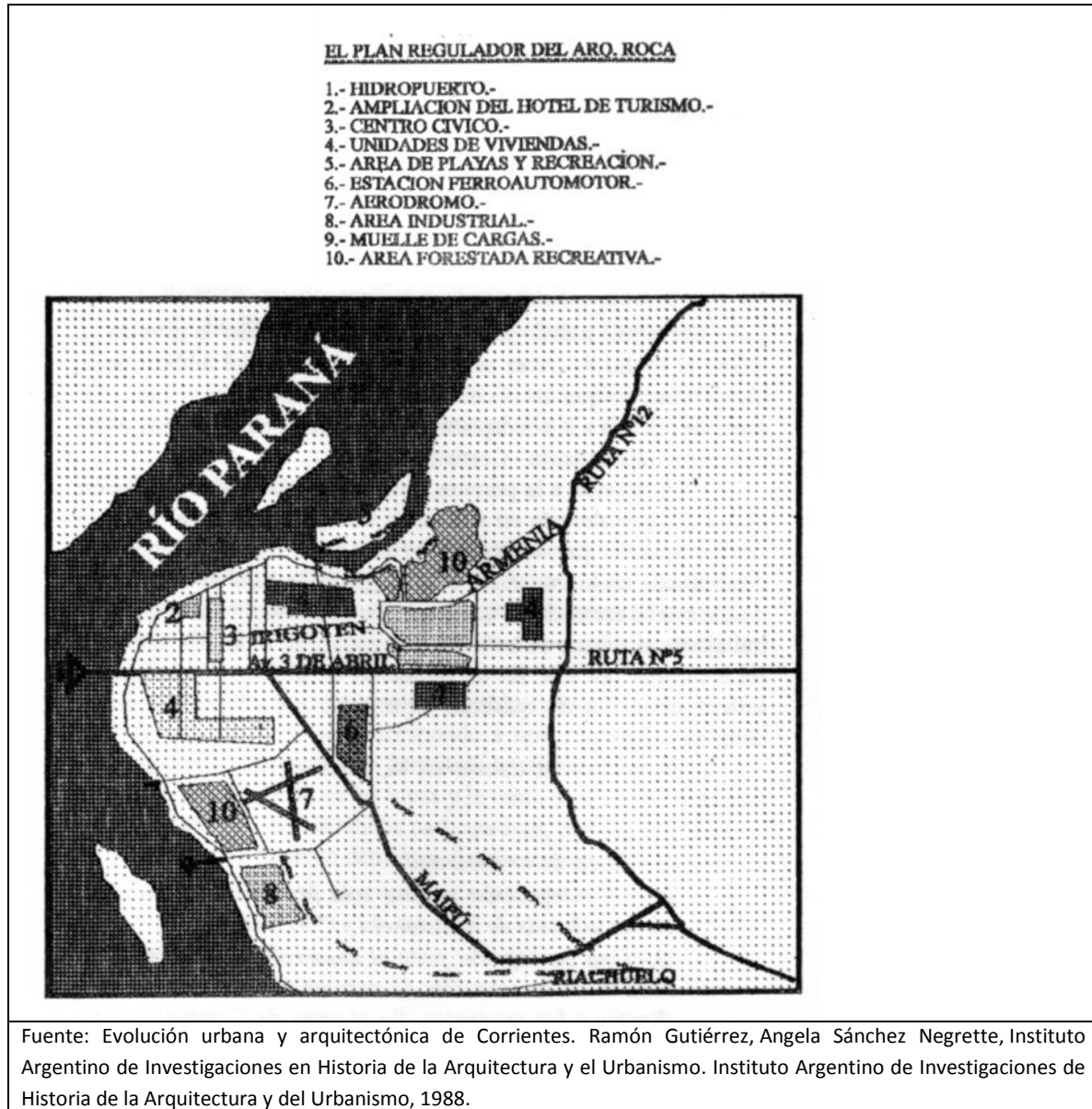
Se considera la creación de áreas verdes y equipamientos deportivos al este de la ciudad, y un centro cívico administrativo en el área central conectado con la Av. 3 de Abril y el Río Paraná. Propone la demolición de edificios plaza 25 de Mayo.

Se propone su implementación en tres etapas, la primera en torno a la obra vial: desarrollo de trama vial, ensanche, traslado estación FFCC.

Se plantea financiación mediante la recuperación de valores y plusvalías; así como propuestas de gestión para la realización de las unidades vecinales, a través de mecanismos de expropiación, convenios, venta anticipada, autofinanciación, realización de obras de pavimentación e infraestructura.

Para los ensanches no había propuesta más que normativa.

Este plan posee una gran calidad en el proyecto, que produjo un resultado de muy alto nivel. La construcción de la Terminal Ferroautomotor respondió a los lineamientos del plan, con su localización en proximidades de lo planteado. Asimismo, la instalación de Astilleros y Cervecería en el área designada para industrias.



En este plan existen sectores propuestos que respondían a las características de la ciudad en esa época, como ser la localización del hidropuerto, dando respuesta a la importancia que tenía entonces el río para la comunicación de la ciudad.

Observando las propuestas, se puede percibir la *idea de ciudad* formulada por el Arq. Roca: llevar la ciudad hacia el nordeste tendientes a lograr sectores recreativos volcados hacia el Río Paraná; situación ésta no considerada con el emplazamiento del Aeropuerto Internacional “Piragine Niveyro”.⁷

- El Plan Regulador de 1950 del Arq. Roca ya consideraba el turismo como un aspecto a considerar en la planificación urbana, proponiendo la ampliación de la plaza hotelera, y definiendo en el bañado norte un sector de playas y recreación. En paralelo proponía la definición de un área industrial aguas abajo, en el límite con Riachuelo, que incluía un muelle de cargas vinculando esta actividad a la navegación fluvial, a la vez que proponía al norte de este enclave productivo un área forestada recreativa que funcionara como transición y habilitara la preservación del recurso natural. En relación a la vialidad y accesibilidad, el plan retiraba la estación de FFCC del centro, proponiendo otra localización (que se mantiene en la actualidad), al sureste de la ciudad, fuera del caso urbano. Este plan mencionaba el acondicionamiento y puesta en valor de “la nueva aldea de los pescadores”, combinando la propuesta de construcción de monoblocks para resolver la problemática habitacional, con otros enfoques vinculados a considerar los modos de habitar autóctonos y las economías locales. Este plan ya consideraba aspectos vinculados a la gestión urbana como una propuesta de etapabilidad de obras, una estrategia de financiación de las operaciones mediante la recuperación de valores y captación de plusvalías urbanas, una propuesta de definición de Unidades Vecinales valiéndose de mecanismo de expropiación, convenios, modalidades de venta anticipada, y propuestas normativas.

2.3.2. PLAN de DESARROLLO FISICO de RESISTENCIA y AREA de INFLUENCIA

Autor: Departamento de Planeamiento de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la U.N.N.E.

Director: Arquitecto BRIAN ALEJANDRO THOMSON

Este plan considera de manera integral la conurbación Corrientes – Resistencia, integrando en una sola problemática las demandas de las dos ciudades.

“Una concepción para el desarrollo de las ciudades basada en la creación de estructuras físicas independientes de las existentes. En el caso de Corrientes, esta estrategia es más evidente, al plantearse una zona sin construcciones entre el casco histórico y los posibles nuevos barrios”.⁸

⁷ Corrientes, sus planes reguladores y otros escritos – Pilar Celia Méndez – Miguel Marciano López

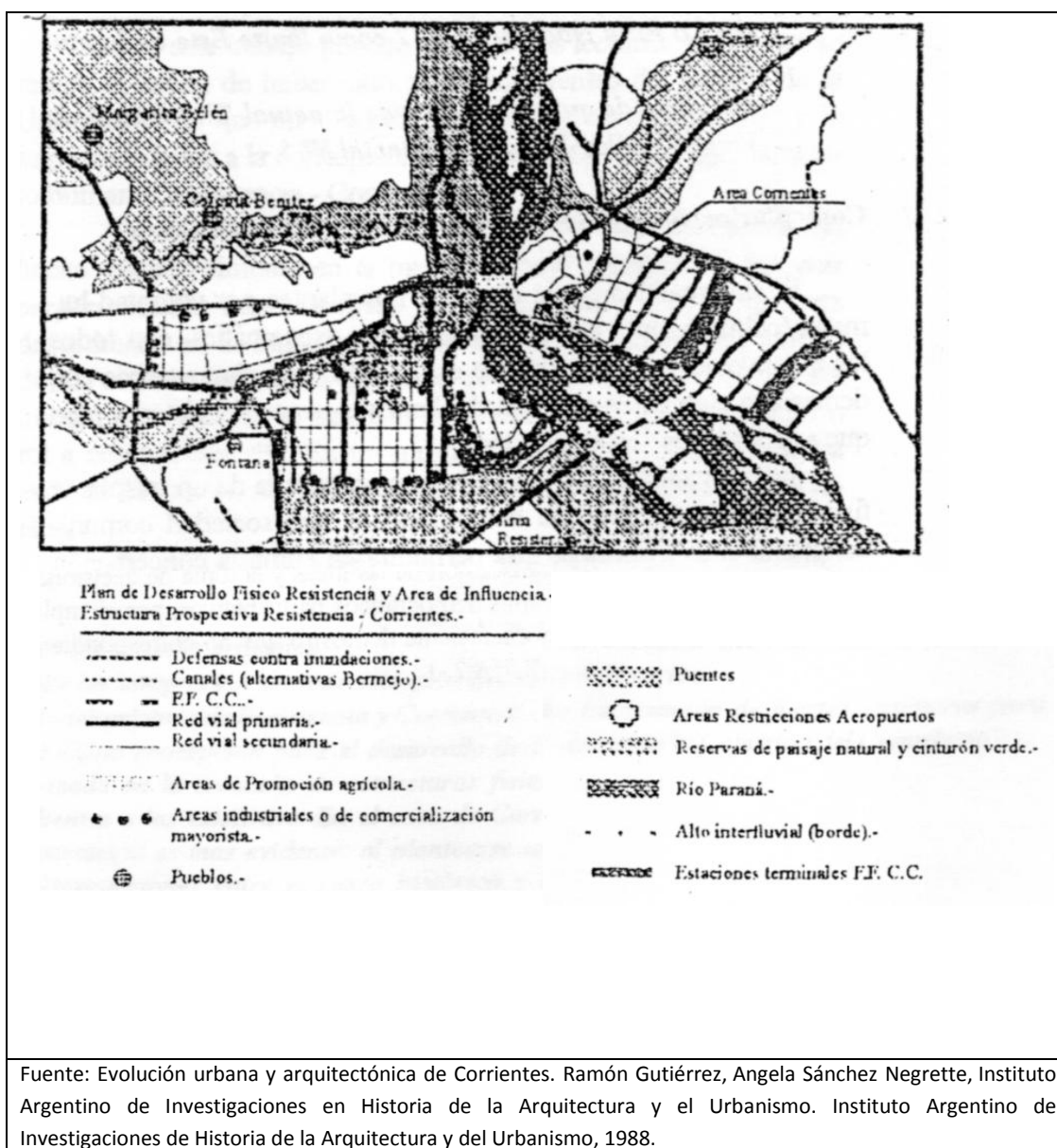
⁸ Corrientes, sus planes reguladores y otros escritos – Pilar Celia Méndez – Miguel Marciano López

En la ciudad de Corrientes se observa la propuesta tendiente a una expansión hacia el sur, destacándose el proyecto de un nuevo puente para la derivación sur del tránsito pesado y la diferenciación de vías de circulación vehicular entre el tránsito interprovincial y el interno de la ciudad.

Corrientes y Resistencia son ciudades intermedias de tamaños similares, se encuentran a una distancia de 20 km entre sus centros político-administrativos y están conectadas por el puente General Manuel Belgrano, primer puente interprovincial.

Para ilustrar esta relación, es pertinente mencionar un trabajo realizado por la arquitecta, docente e investigadora Laura Alcalá⁹, donde se estudian los momentos de desarrollos urbanos de Corrientes y Resistencia, estrechamente vinculados al papel que tuvo el Río Paraná en cada contexto político económico. La investigadora expone que estas ciudades ya no pueden explicarse sino como una “nueva unidad territorial y funcional”. Este conjunto de dos ciudades más infraestructura de conexión se transforman en los “pasos obligados” de los principales corredores bi-oceánicos, entre los grandes puertos y ciudades del Atlántico y del Pacífico. Más allá de que cada ciudad tenga competencias administrativas diferentes comparten flujos interurbanos diarios (laborales, estudiantiles, comerciales, de ocio).

9 Ponencia presentada en el “Taller de Debate Urbanístico: Nuestras ciudades en foco”. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Universidad Politécnica de Catalunya. Octubre 2001. “UN RÍO, DOS CIUDADES Y UN DESAFÍO TERRITORIAL Y URBANO COMÚN. DESDE EL PRIMER PUENTE INTER-PROVINCIAL CHACO-CORRIENTES AL PROYECTO DEL SEGUNDO PUENTE FERRO-AUTOMOTOR”. Laura Alcalá Arquitecta. Docente e Investigadora de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste. Argentina.



Fuente: Evolución urbana y arquitectónica de Corrientes. Ramón Gutiérrez, Angela Sánchez Negrette, Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1988.

En los años 1970 el arquitecto Brian Alejandro Thomson¹⁰ planteó varias sugerencias entorno al crecimiento en toda la región¹¹. Realizó el 1er censo de tránsito de Argentina en todos los accesos al Chaco, estos datos luego serían usados como información para el proyecto del 1er puente interprovincial Gral. Manuel Belgrano. También se realizó un estudio del Gran

10 La trayectoria del arquitecto Brian Alejandro Thomson está fuertemente vinculada a la región del noreste argentino. A su regreso de Inglaterra 1965, decidió trabajar en el noreste argentino.

11 Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Entrevista a Brian Alejandro Thomson.

Resistencia y su área de influencia y se proyectaron los cambios que se generarían con la construcción del puente.

En 1968 se propuso la creación de un ente de cooperación entre Chaco y Corrientes, en 2008 se concreta con la formación de AACODE (Agencia Abierta de Cooperación al Desarrollo) y se propuso la construcción del 2do puente.

Según Alejandro Thomson, en 1970 se inició un debate acerca de hacia dónde se expandiría la ciudad de Resistencia. En el mismo, se vio la necesidad de establecer pautas de crecimiento y se hicieron propuestas para tratar de contener la población en un área delimitada. Estas propuestas no prosperaron en medida que no pudo contenerse el crecimiento de la mancha urbana en forma de asentamientos. La misma línea de pensamiento planteó la necesidad de que Corrientes creciera hacia el sur (Santa Catalina), preservando la zona norte para practicar horticultura donde el suelo era más rico.

También en 1970 en la ciudad de Corrientes se dictó el primer curso de Planeamiento Urbano y Regional. Actualmente el Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR) lleva su nombre y es asesor del Plan Estratégico Participativo Provincial de Corrientes.¹²

- El Plan de Desarrollo físico de Resistencia y Área de Influencia en 1970, del Arq. Thompson junto con un equipo de la UNNE, considera la conurbación Corrientes – Resistencia como un solo enclave urbano, integrando el análisis de ambas ciudades en un estudio, proponiendo un sistema vial que incluía un puente para la derivación del tránsito pesado, y diferenciando la circulación interna de cada ciudad con el tránsito pasante. Esta experiencia de trabajo en la planificación valiéndose de quipos dentro de la universidad derivó en la creación del curso de planeamiento Urbano y Regional, y el Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR) que existe actualmente en la UNNE. En paralelo se propone la creación de un ente de cooperación entre Chaco y Corrientes, (actualmente el AACODE: Agencia Abierta de Cooperación al Desarrollo).

2.3.3. "IDEAS para la CIUDAD de CORRIENTES" – Año 1955

Autor: Amancio Williams

Se plantea estrategias de crecimiento urbano a través de grandes obras públicas para el cambio hacia la "ciudad moderna"

Proyecta el desarrollo de complejos turísticos de aguas termales, equipamientos hoteleros y gastronómicos, pesca deportiva, playas naturales

12 Fuente: Arquitecto B. Thomson, año 1970. Información aportada por áreas del Gobierno Municipal.

Propone el diseño de ciudad lineal sobre pilotis en el Bañado Norte.

- Las “ideas para Corrientes” de Amancio Williams en 1955, vuelven a hacer hincapié en el turismo como posibilidad de crecimiento productivo para Corrientes, acompañando la “modernización” de la ciudad, a través de la construcción de grandes obras públicas (Hospitales), con centros termales y playas.

2.3.4. PLAN REGULADOR" - Año 1967

Arqs. Francisco Cignoli /Miguel Solís - A través del CFI (Consejo Federal de Inversiones)

- El Esquema de ordenamiento de 1967 (arqs. Conoli y Solis), se plantea en un encuadre de la ciudad dentro de un marco regional junto con las provincias del Chaco, Formosa y Misiones. Este plan define la expansión de la ciudad en relación a los corredores urbanos existentes, sobre las avenidas de acceso a modos de subcentros lineales: (Maipú, Alberdi, Centenario, Armenia), mientras que en simultaneo se advierte sobre la inviabilidad de la estructura productiva vigente en la ciudad. En relación a la Educación, propone la construcción de nuevos establecimientos educativos, incluyendo escuelas técnicas orientadas a los usos agropecuarios e industriales.

En relación al crecimiento urbano, define cuatro zonas: Urbana, Industrial, Quintas y Chacras, donde la industria se ubica al sur del actual cementerio, proponiendo una área con equipamientos comunes (planta depuradora, transformación de residuos y distribución de gas). Las quintas y chacras se definían con una superficie mínima, debiendo preservarse las características naturales de los predios, y fomentando el cultivo y cría de ganado. (Quintas de 1 ha y chacras de 30 has). En relación a los centros y subcentros, se proponía un polo central en el casco fundacional, y un anillo de polos secundarios, definiendo áreas administrativas, financieras y comerciales. Finalmente consideraba a la Costanera en una suerte de proyecto Urbano particular, que combinada la conservación ambiental con la preservación patrimonial.

Respecto a la gestión, el plan propone la creación de una Oficina de Desarrollo Urbano, donde se barajaban herramientas tales como la *Contribución por mejoras*, y donde en 1969 se dicta la Ordenanza que da legitimidad al plan.

2.3.5. PUENTE INTERPROVINCIAL CORRIENTES – RESISTENCIA - Año 1977

Comisión Interprovincial - Ing. Carranza Ferrán

En 1977 se construye el Puente Interprovincial Corrientes – Resistencia, para el cual se realizó previamente una comisión con representantes de ambas provincias. Este puente representa el cambio de paradigma del transporte, donde el automóvil y los camiones suplen al transporte fluvial como medio de comunicación entre ambas orillas. Esta comisión rechazaba la propuesta de ubicación del puente en la actual localización, planteando futuros conflictos en relación al tránsito pesado pasante y su impacto en las zonas urbanas.

2.3.6. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO – Año 1978

Arq. Iris. A. Bracco - A través del CFI (Consejo Federal de Inversiones)

Este plan elaborado por el C.F.I., fue realizado aplicando metodologías establecidas a través de un director designado por el organismo – Arq. Iris Bracco, en conjunto con profesionales y técnicos pertenecientes a la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Se presenta un estado de situación de total falta de ordenamiento de los diferentes usos urbanos respecto a la vivienda. Se considera el crecimiento de los conjuntos habitacionales y los planes FONAVI, fuera del área central, con una mancha intersticial sin infraestructura y de baja calidad edilicia.

Conhabit realiza el estudio para un *parque industrial* en la ciudad: AUR I. La localización era al sur de la ciudad, y resolvía diferentes tipos de parcelas y áreas de proximidad. Falta de convicción de las capas gobernantes respecto de la industrialización frente a la tradición agropecuaria. Esta propuesta apuntaba a revertir el problema de la desocupación generalizada por la crisis del interior de la provincia, sin un análisis y ataque a las causas.

Se proponía la mudanza del puerto al sur de la ciudad y el loteo indiscriminado de nuevos sectores a urbanizar sin existencia de conexión de redes y poca capacidad de realización de obras públicas, y disminución de estándares funcionales.

En un contexto de gobierno militar en el poder, falta de trabajo participativo y consensos. Se proponían Áreas " sujetas a expropiación", " a congelar" y "de reservas sujetas a urbanización para proyectos específicos".

- El Plan de Ordenamiento Urbano daba cuenta de las problemáticas en relación al crecimiento urbano desregulado y las áreas intersticiales existentes, el loteo sin servicios sobre zonas inundables, en un contexto de gobierno militar en el poder. Este plan propone la mudanza del puerto al sur de la ciudad, y retoma la zonificación en chacras productivas, mientras también retira algunas tierras de la urbanización y expropia otras. Vuelve a impulsar la creación de un parque Industrial, y el ordenamiento del transporte y la vialidad.

2.3.7. Consultora CONARSUD – CF.I. - 1978

Ordenamiento del Transporte de Pasajeros en la Ciudad de Corrientes¹³

¹³ Informe elaborado por Consultora CONARSUD – CF.I - Municipalidad de la Ciudad de Corrientes

En 1978 se realiza el Plan de Ordenamiento del transporte de pasajeros de Corrientes, a través de un trabajo de consultoría (CONARSUD), donde se plantean los roles a escala provincial y regional de la ciudad, realizándose múltiples estudios, encuestas y censos, proponiéndose nuevos desvíos de traza para la RN12 intentando dividir los desplazamientos regionales de los locales.

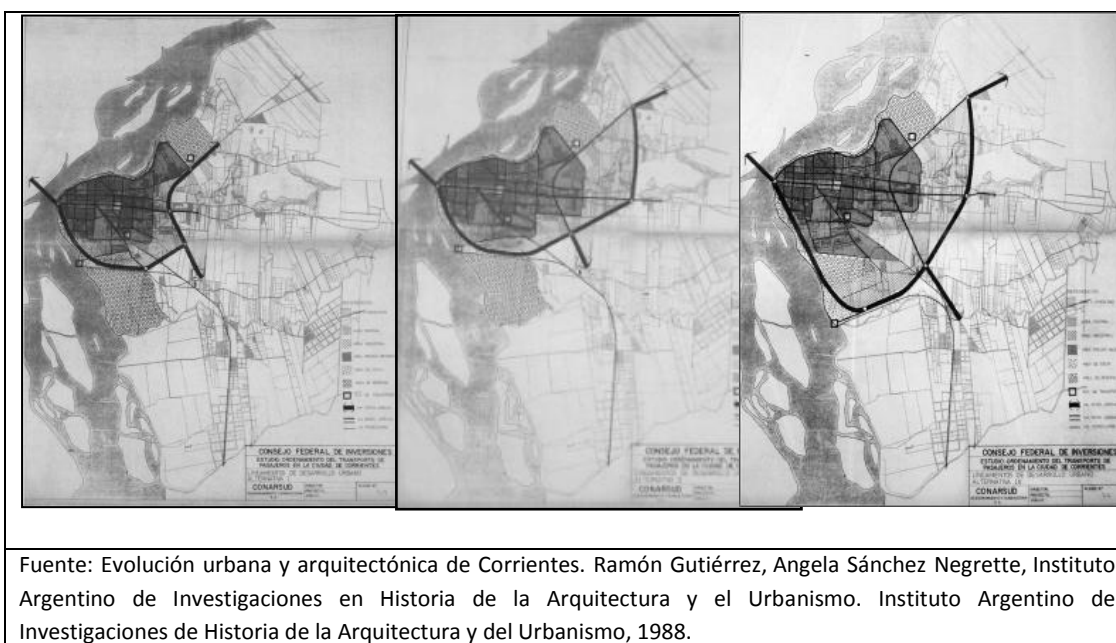
2.8.8. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Año 1981

Secretaría de Planeamiento de la ciudad de Corrientes.

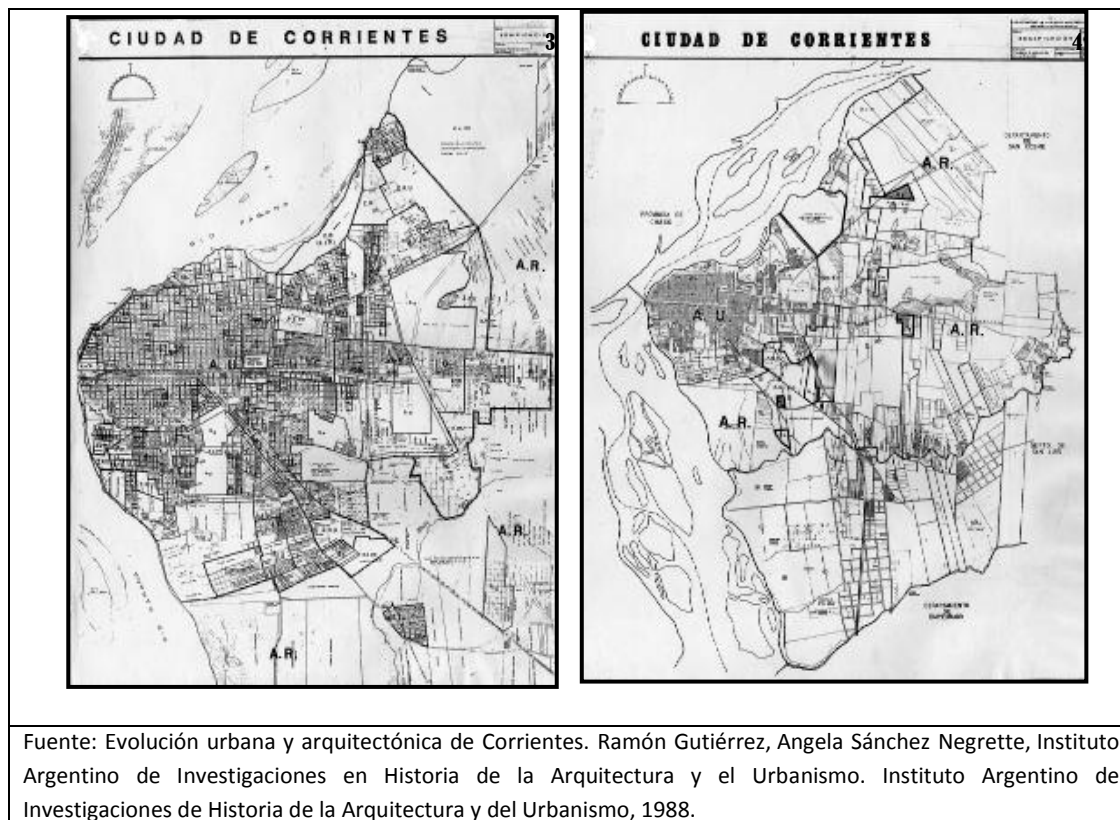
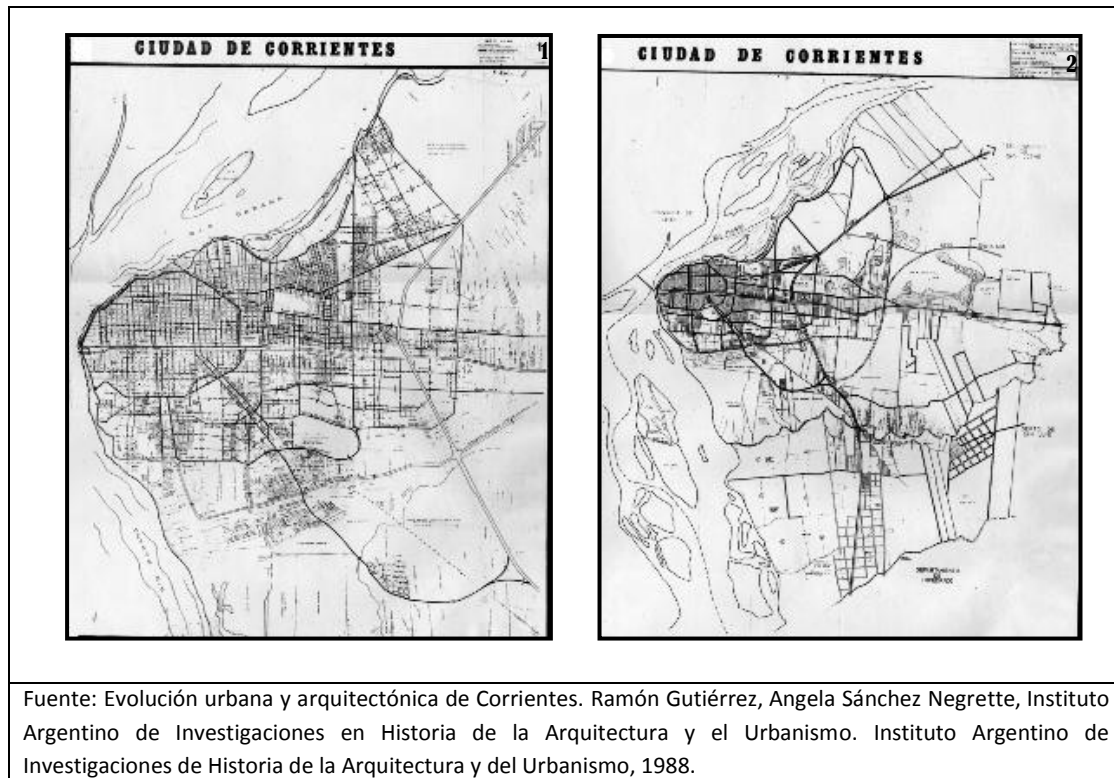
Presenta normas de promoción para reactivar sectores postergados (ej. Sur de la Av. 3 de abril), también propuestas de expropiación de predios: Molinos Rio de La Plata, Ferrocarril El Económico, Ex Aero Club, Laguna Seca.

Se proponen ocho distritos residenciales mas 12 distritos que definían el uso industrial, equipamiento, comercial – administrativo, retoma las zonas de reservas, de protección, de urbanización integral, de expansión, y de recuperación.

Para el Centro Histórico, se propone un retiro de la línea de edificación 3mts. Ordenanza N°: 1071.



- El 1981 se define el nuevo Código de Planeamiento de Corrientes, que presenta normas de promoción para sectores postergados y propuestas de expropiación de predios. Se retoman las zonas de reservas, de protección, de urbanización integral, de expansión, y de recuperación. Para el Centro Histórico, se propone un retiro de la línea de edificación 3mts (Ordenanza N°: 1071). En ese año también se realiza el Estudio sobre el sistema ambiental de Corrientes, que es base de la ordenanza de protección Ambiental vigente.



- El 1982 se realiza el Plan Director de Corrientes, a través de una comisión multisectorial, donde se vuelve a proponer la localización del puerto en la desembocadura del riachuelo, y la continuación de la avenida costanera hacia el sur. Nuevamente se propone un plan turístico para el área metropolitana, con usos de bajo impacto ambiental en la periferia de la ciudad.

2.3.9. Estudio sobre el SISTEMA AMBIENTAL de la CIUDAD de CORRIENTES – Año 1981 **Bases de la Ordenanza de Protección Ambiental.**

DIRECTOR de la CIUDAD de CORRIENTES – Año 1982

Comisión multisectorial(nación, provincias, privados, asociaciones.)

Localización del puerto en la desembocadura del Riachuelo, ubicado en terrenos fiscales, creando un polo en los límites de la jurisdicción del departamento, en vinculación con la localidad de Riachuelo

Continuación de la avenida Costanera hasta Molina Punta. Hubo conflictos con los ladrilleros y no se pudo concluir la apertura de traza.

Reducción del centro histórico a las manzanas alrededor de la plaza.

Plan turístico para el Área Metropolitana, para fin de semana, incluyendo a Resistencia. No tuvo continuidad.

2.3.10. PLAN DE DIAGNOSTICO URBANO DE LA CIUDAD DE CORRIENTES **1989**

COMITÉ INSTITUCIONAL Resolución Nº: 1468/ 87 y 137/88

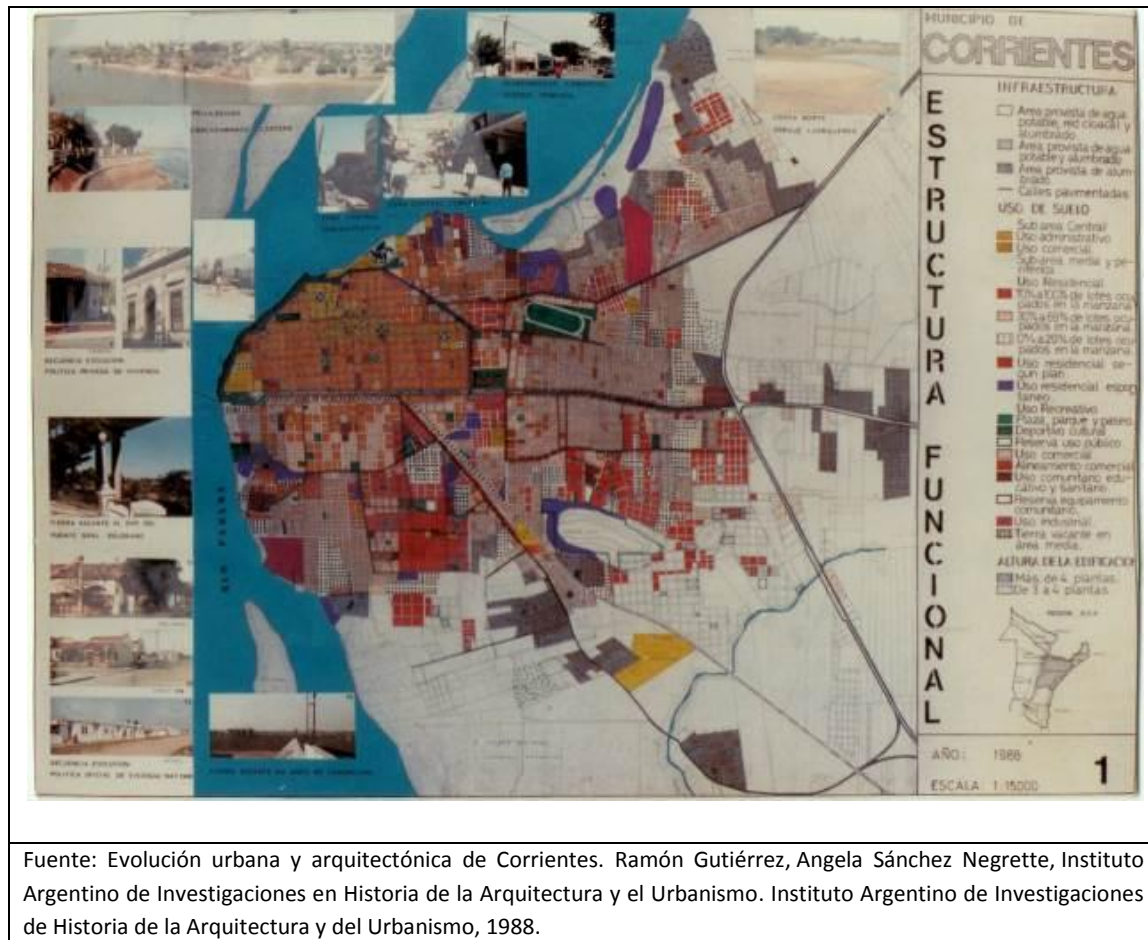
SECRETARIA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL – SVOA

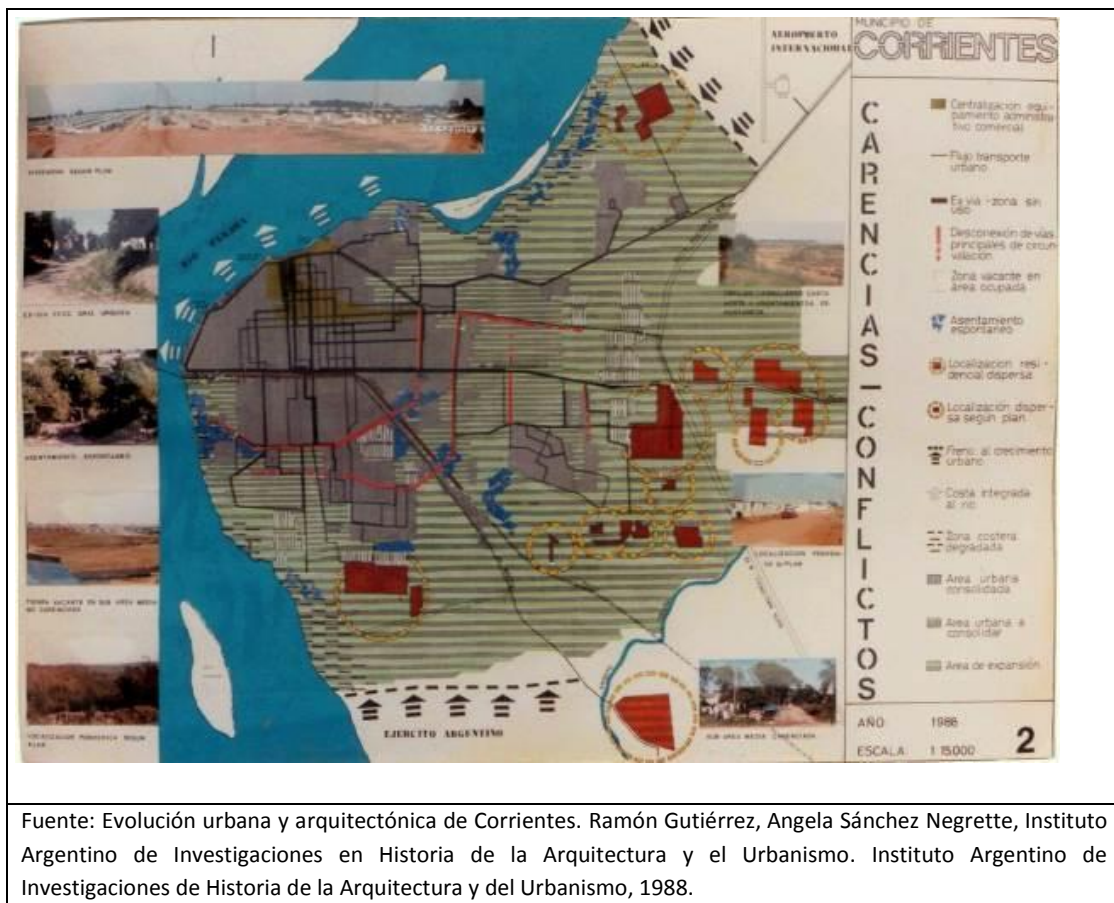
En el marco de las Resoluciones Nº 1468/87 y 137/88 de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, fue elaborado en su totalidad por personal directivo, profesional, técnico y administrativo de la Secretaría de Planeamiento Municipal.

El Plan de Diagnóstico Urbano ha sido ejecutado en tres etapas:

- Relevamiento y análisis
- Síntesis y evaluación sectorial – Diagnóstico expeditivo- Pautas de acción alternativas
- Propuestas según políticas estratégicas a implementar

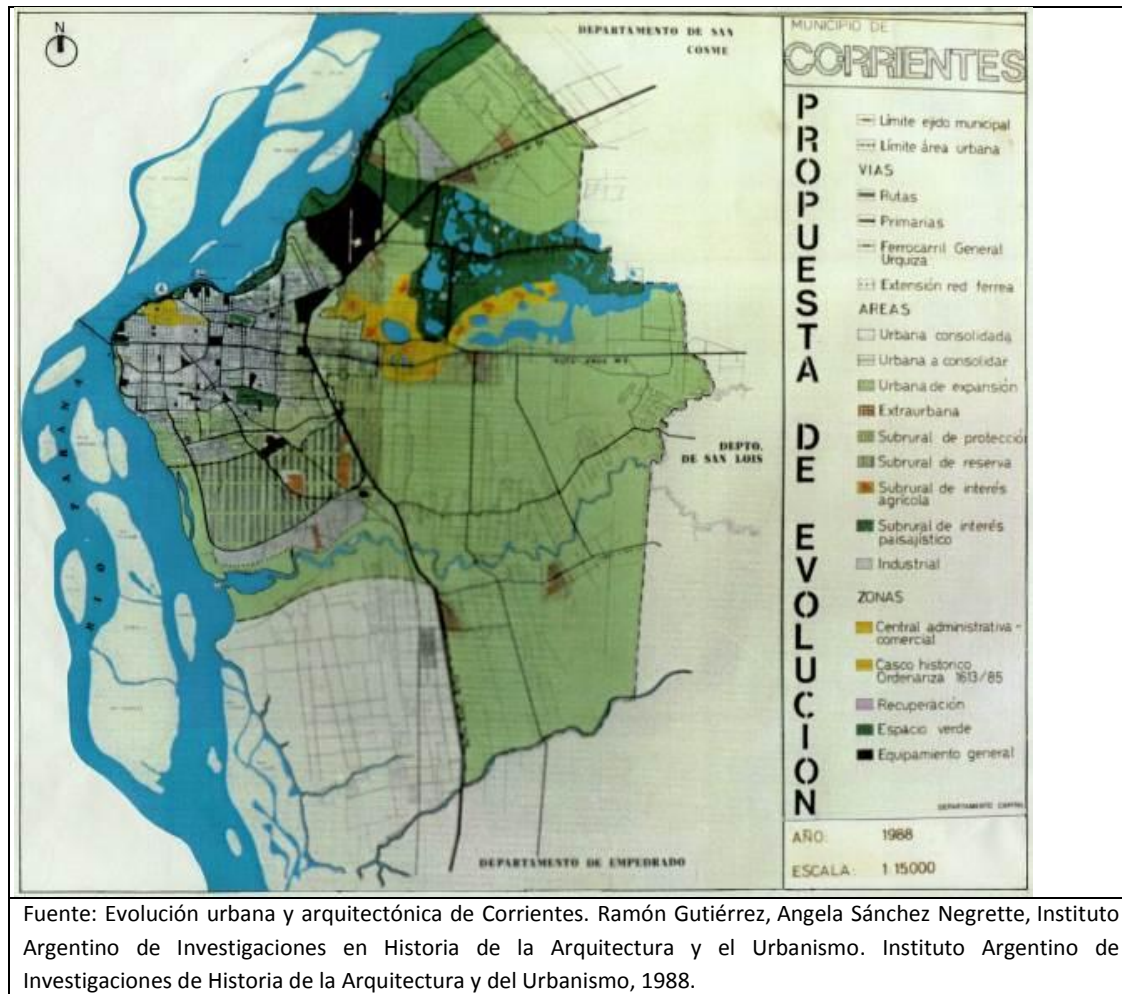
Las primera y segunda etapas están basadas en el análisis de la problemática urbana/ ambiental a través del tiempo, concluyendo en la situación actual y puntualizando los factores y causas que la determinan, ya sea para favorecerla, para paliar carencias o agravarlas. Fotos adjuntas 1 y 2.





Los aspectos de estudio encarados se resumen en:

- Relevamiento físico natural, político, demográfico
- Análisis histórico de la evolución urbana (proceso de subdivisión y ocupación de la tierra, expansión del perímetro urbano, evolución de la provisión infraestructura, servicios y equipamiento)
- Dotación de redes de infraestructura básica
- Localización, cantidad y calidad del equipamiento comunitario
- Relevamiento del uso del suelo según tipo de actividad e intensidad de ocupación.
- Prestación de servicios y calidad de los mismos.
- Aspectos institucional, político/ jurídico, económico.
- Conclusiones, carencias y conflictos y propuesta de ordenamiento y evolución para el Departamento Capital.

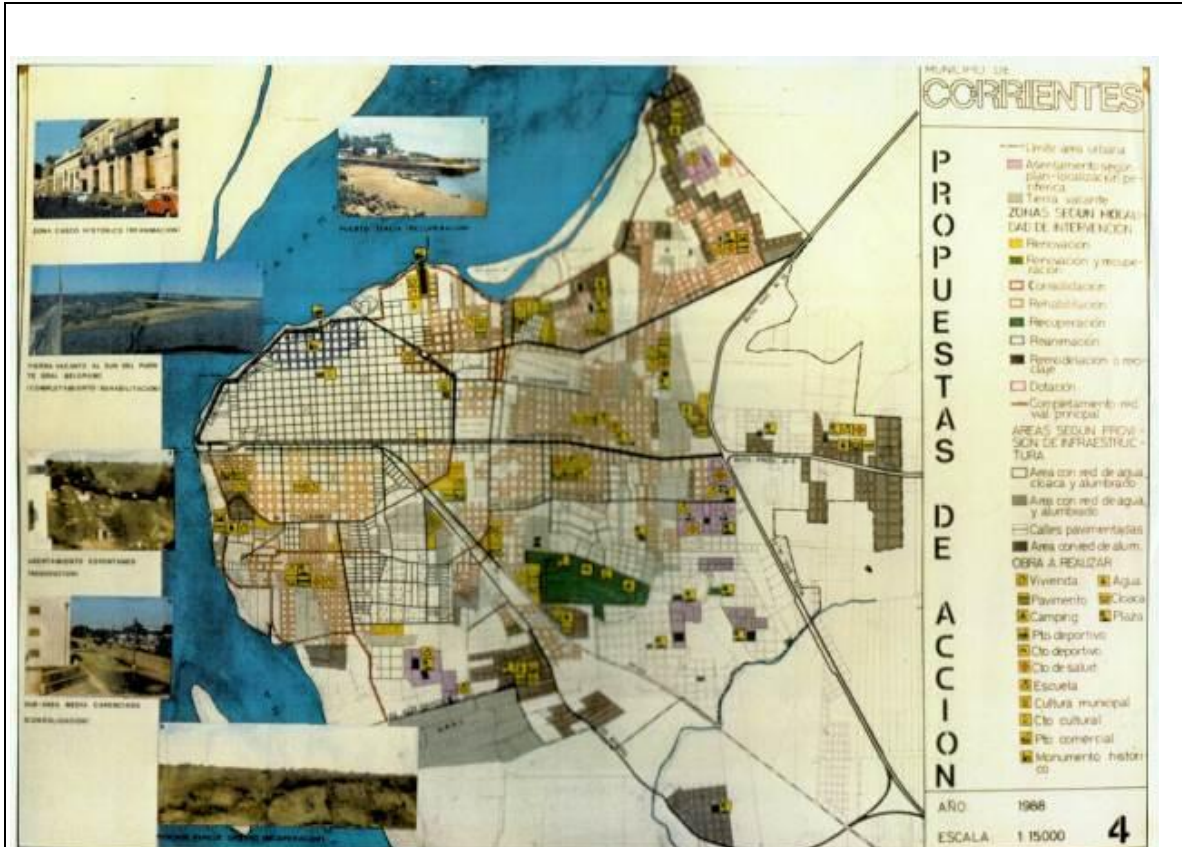


La tercera etapa desarrolla propuestas particularizadas de acción, definiendo modalidades contempladas en acciones de “regeneración urbana” y aplicadas a la casi totalidad de la Ciudad de Corriente, según un orden de prioridades predeterminado.

Comprende las siguientes propuestas de acción:

- **Renovación y recuperación** para casos de asentamientos espontáneos, se trabajó a modo de ejemplo, la zona Cichero y el Puerto Italia.
- **Rehabilitación**, a modo de ejemplo, la zona Sur del Puente Gral. Belgrano, Barrio Arazaty.
- **Consolidación**, a modo de ejemplo, Barrio San Gerónimo
- **Dotación de equipamiento comunitario en conjuntos habitacionales periféricos**, a modo de ejemplo, área Sur-Este de Laguna Seca.
- **Completamiento de la red vial principal**: Avenidas Costaneras Norte y Sur; tramos del 1º y 2º anillos de circunvalación de la Ciudad.

- **Recuperación:** Parque Urbano Laguna Seca
- **Remodelación:** Manzana 258, instalaciones del ex ferrocarril Económico, para su utilización como Centro Cultural Municipal.



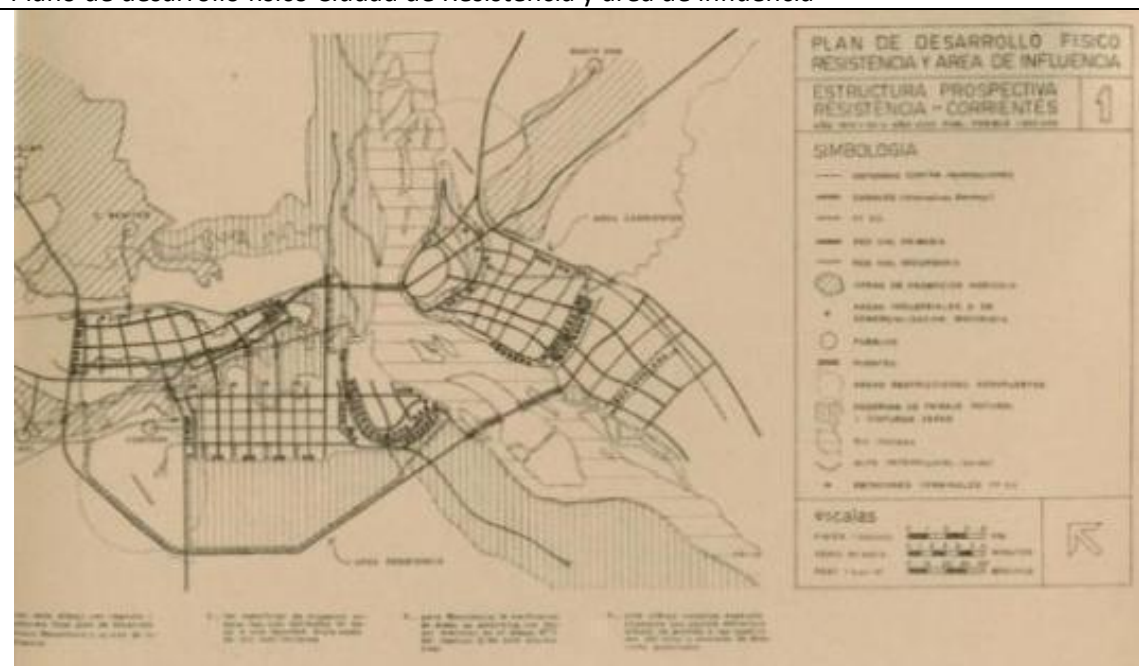
Fuente: Evolución urbana y arquitectónica de Corrientes. Ramón Gutiérrez, Angela Sánchez Negrette, Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1988.

- En 1989 se realiza el Plan de diagnóstico urbano de Corrientes, a través de la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, que propone la “regeneración urbana”: renovación y recuperación de asentamientos espontáneos, rehabilitación, consolidación, dotación de equipamientos comunitarios y completamiento de la red vial en los anillos de circunvalación. También se propone un parque urbano regional en la Laguna Seca y un centro cultural en instalaciones del ex FFCC.

2.3. Relación entre las ciudades de Corrientes y Resistencia

Corrientes y Resistencia son ciudades intermedias de tamaños similares, se encuentran a una distancia de 20 km entre sus centros político-administrativos y están conectadas por el puente General Manuel Belgrano, primer puente interprovincial. Como se mencionó anteriormente estas ciudades constituyen una “nueva unidad territorial y funcional”¹⁴ y comparten flujos interurbanos diarios.

Plano de desarrollo físico Ciudad de Resistencia y área de influencia



Fuente: Arquitecto B. Thomson, año 1970. Información aportada por áreas del Gobierno Municipal.

En los años 1970 el arquitecto Brian Alejandro Thomson¹⁵ planteó varias sugerencias entorno al crecimiento en toda la región¹⁶. Realizó el primer censo de tránsito de Argentina en todos los

14Arq. Laura Alcalá - Docente e Investigadora de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste. Argentina. Ponencia presentada en el “Taller de Debate Urbanístico: Nuestras ciudades en foco”. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Universidad Politécnica de Catalunya. Octubre 2001. “UN RÍO, DOS CIUDADES Y UN DESAFÍO TERRITORIAL Y URBANO COMÚN. DESDE EL PRIMER PUENTE INTER-PROVINCIAL CHACO-CORRIENTES AL PROYECTO DEL SEGUNDO PUENTE FERRO-AUTOMOTOR”.

15 La trayectoria del arquitecto Brian Alejandro Thomson está fuertemente vinculada a la región del noreste argentino. A su regreso de Inglaterra 1965, decidió trabajar en el noreste argentino.

accesos al Chaco, estos datos luego serían usados como información para el proyecto del primer puente interprovincial Gral. Manuel Belgrano. También se realizó un estudio del Gran Resistencia y su área de influencia y se proyectaron los cambios que se generarían con la construcción del puente.

En 1968 se propuso la creación de un ente de cooperación entre Chaco y Corrientes, en 2008 se concreta con la formación de AACODE (Agencia Abierta de Cooperación al Desarrollo) donde se propuso la construcción del 2do puente.

En 1970 se inició un debate acerca de hacia dónde se expandiría la ciudad de Resistencia, en este se establecieron pautas de crecimiento y se hicieron propuestas para tratar de contener la población en un área delimitada¹⁷. Estas propuestas no prosperaron ya que no pudo contenerse el crecimiento irregular de la mancha urbana en forma de asentamientos. Se propuso la necesidad de que Corrientes creciera hacia el sur (Santa Catalina), preservando la zona norte para practicar horticultura donde el suelo era más rico.

También en 1970 en la ciudad de Corrientes se dictó el primer curso de Planeamiento Urbano y Regional. Actualmente el Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR) lleva su nombre y es asesor del Plan Estratégico Participativo Provincial de Corrientes.

16 Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Entrevista a Brian Alejandro Thomson.

17Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Entrevista a Brian Alejandro Thomson.

3. Medio físico-natural

3.1. Localización y características generales

El predio del ex cuartel Santa Catalina se ubica al Suroeste de la ciudad de Corrientes, capital de la provincia homónima. Tiene como límites naturales el río Paraná al O y SO; el arroyo Pirayuí al Este y el arroyo Riachuelo al Sur.

Uno de las características más destacadas de Corrientes es la de ser ribereña del río Paraná, localizándose 30 kilómetros aguas abajo de la confluencia de este río con el Paraguay. Esta ubicación confiere a la ciudad singularidades en el contexto geográfico que pueden interpretarse como aspectos positivos para el desarrollo:

La margen izquierda del Paraná, en Corrientes, tiene aguas de buena calidad para la acuicultura, el consumo humano y de la ganadería, riego y uso industrial. En su superficie tiene más de 1000 lagunas de aguas someras, con aguas de buena calidad para los usos mencionados anteriormente que, además, tienen un gran valor escénico acordándole especial interés para las actividades recreativas y el turismo. La provincia de Corrientes se encuentra encima del acuífero Guaraní, una de las principales fuentes de agua de Sudamérica, que asegura el recurso no sólo para provisión en los usos ya mencionados, sino como fuentes termales, con valor medicinal y turístico.

En el centro-norte de Corrientes se encuentra el Gran Humedal del Iberá, que es el segundo de Sudamérica, ocupando 13.000 km² (15% de la superficie provincial) y que ha sido reconocido por la comunidad internacional como Sitio Ramsar. Desde 1983 fue instituido como Reserva Provincial, lo que ha determinado una creciente actividad turística con incremento de servicios en las ciudades de Corrientes. Además de Iberá, se encuentra el Parque Nacional Mburucuyá y, desde 2012, la Reserva Natural Laguna Brava, en el ejido urbano de Corrientes, instituida por ley provincial 6115, siendo una muestra representativa de los esteros y bañados de la región. Esta configuración de ambientes naturales próximos a la ciudad de Corrientes, le confieren una enorme posibilidad turística que merece ser considerada en los programas de urbanización, procurando el respeto y valorización de los ambientes naturales.

Corrientes y, Santa Catalina en particular, poseen paisajes de linaje fluvial del Paraná que, en muchos sectores se encuentran aún bien conservados. En todo el ejido urbano existe la posibilidad de restauración de áreas de alto valor de conservación, con tareas de repoblamiento de la vegetación. La proximidad al curso de agua determinará el ensanchamiento del corredor biológico que utilizan muchas especies de aves migratorias, lo que traerá un valor agregado al desarrollo, dado por la conservación, el uso recreativo y el turismo.

Se encuentra en el corredor bioceánico, lo que favorece la permanente conectividad de los flujos productivos con países que intervienen activamente en la comercialización e intercambio de productos y de servicios.

La adyacencia al río, asegura el transporte fluvial como medio ventajoso de transporte de productos a granel, pero no menos importante, es la potencialidad de formar una costanera con extensión próxima a los 30 km, con elevado potencial recreativo y turístico. Corrientes se encuentra en la Hidrovía Paraná-Paraguay, lo que determina el mantenimiento permanente de la vía de navegación para conboyes de 12-16 barcas. El puerto de Corrientes ha experimentado un constante crecimiento de los embarques de contenedores, con expectativas de ampliación y un desarrollo adicional del Puerto de Ituzaingó.

Su posición geográfica en la Cuenca del Plata, la coloca a sólo 1000 km de grandes ciudades como, Buenos Aires, Córdoba, Porto Alegre y Tarija; a 350 km de la frontera con Brasil, a 400 km de la frontera con Uruguay y a 320 km de la ciudad de Asunción (Paraguay). Esta localización privilegia a Corrientes en un programa de mediano y largo término para el desarrollo sostenible, dado que plantea la posibilidad de diversificación de los flujos comerciales sin la necesidad de pasar por Buenos Aires. Señala también a Corrientes dentro los lineamientos de la estrategia de poli-centros urbanos, propuestos en la política "Argentina Urbana: lineamientos estratégicos para una política nacional de urbanización".

En escala local, la adyacencia al río le confiere un microclima muy favorable por la amplia curva que forma el curso de agua y que determina un tirante libre para los vientos predominantes, dando así una excelente circulación atmosférica, aun ante la futura densificación del crecimiento vertical de la ciudad.

Otras características no menos importantes son el bajo riesgo sísmico y la existencia de un perfil geológico que permite la instalación de construcciones en altura. Corrientes se encuentra en el sistema interconectado nacional de energía, que le permite utilizar y, en el futuro ampliar, la utilización de la energía proveniente de distintos emplazamientos hidroeléctricos.

3.2. Clima

El clima de Corrientes es subtropical, cálido en verano pero con heladas en invierno. Puede considerarse clima húmedo, con exceso hídrico desde fin de verano y otoño y deficiencia de precipitaciones en invierno y comienzo de primavera. La clasificación de Koppen para todas las localidades de la provincia es: **Cf w'a (h)**, que expresa un clima mesotermal, cálido templado, sin estación seca con precipitación máxima en otoño y verano muy cálido, con temperaturas superiores a 22° C y media anual superior a 18° C.

Si bien el clima ha tenido importantes fluctuaciones en los últimos 10 mil años con períodos muy secos y muy húmedos, las oscilaciones de temperatura y de lluvias han sido similares a las actuales en los últimos 3000 años (Neiff, 2004).

Al igual que en otras regiones, el clima ha ejercido una fuerte influencia en la génesis de los suelos y, se lo considera, *hipertérmico* por poseer temperatura media anual de suelo (a 50 cm) superior a 22° C y amplitud anual mayor de 5°C (régimen no "isotérmico").

El ***régimen hídrico*** predominante en los suelos de la ciudad de Corrientes se caracteriza como: *údico*, es decir, en la mayoría de los años el perfil de suelo no se seca por más de 90 días consecutivos, en la zona de influencia de las raíces. Algunos sectores más deprimidos de Corrientes pertenecen al tipo *ácuico* caracterizado por suelos que permanecen por varios días al año bajo condiciones de inundación, resultando en anaerobiosis y reducción química del perfil en la zona de influencia de las raíces.

La ***temperatura*** media anual en la provincia fluctúa entre 19.5°C y 22.0°C, encontrándose más próxima a 22.0°C en la zona del proyecto durante la mayoría de los años. Las isotermas del mes más cálido del verano están entre 26.0°C y 27.5°C y, las del mes más frío del invierno, entre 13.5°C y 16.0°C.

Las temperaturas de verano son más homogéneas que las de invierno y, la amplitud anual promedio, de 12 °C, es propia de los climas subtropicales.

Los rangos de la amplitud anual de la temperatura media en la provincia son entre 10 y 14 °C.

Las temperaturas máximas absolutas en la provincia de Corrientes se encuentran entre 40 y 44 °C y las mínimas absolutas entre -2 °C y -4 °C.

Las variaciones térmicas mensuales se ilustran en el siguiente cuadro:

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	ANUAL
CORRIENTES													
MIN.	24,5	21,4	19,5	16,0	14,0	12,1	11,1	12,3	13,8	16,2	18,2	20,0	16,3
MED.	27,5	26,9	24,7	21,0	18,5	16,0	15,6	17,6	19,3	21,6	24,1	26,4	21,6
MAX.	34,0	33,0	30,7	26,8	24,1	21,2	21,5	24,1	25,6	27,6	30,5	33,1	27,7

La provincia de Corrientes y, la ciudad homónima en especial, tiene baja frecuencia de heladas invernales. Se han registrado con frecuencia promedio entre 1 a 3 días en el año. En la mayor parte de Corrientes, éstas ocurren al final de junio y en julio, habiéndose registrado fechas extremas de las primeras y últimas, desde mediados de mayo hasta fines de agosto. Las heladas se producen por ingreso de masas polares con vientos de dirección sur.

Habitualmente se registra como heladas a aquellas temperaturas debajo de 0°C tomadas en casilla meteorológica a 1,5 m de altura. Por la inversión de temperatura, y otros fenómenos micro meteorológicos, como vientos o relieve, la temperatura puede ser varios grados inferior. Por el contrario, en la proximidad del río Paraná o de grandes lagunas se atenúan las variaciones térmicas diarias, o la mayor humedad del sitio puede influir en el descenso nocturno de

temperatura, modificando localmente las condiciones para que se produzcan heladas en sitios localizados.

Se debe tener presente que, cuando en la casilla meteorológica se informan temperaturas menores que 8 °C, el ambiente humano se encuentra por debajo de las condiciones de confortabilidad térmica. Si bien la frecuencia de estos eventos es proporcionalmente baja, en la ciudad de Corrientes, merece tenerse en cuenta en el diseño orientación y características de construcción de las viviendas y otras estructuras urbanas.

Las lluvias acumulan anualmente entre 1.100 y 1.600 mm en la provincia de Corrientes, siendo la tendencia creciente de dirección SO a NE. La media anual de precipitaciones en la ciudad de Corrientes se desplaza entre 1200 y 1400 mm, si bien en años con ocurrencia del fenómeno El Niño, como fueron los períodos 1982-1983 y 1997-1998, se acumularon valores anuales mayores a 2000 mm.

El número de días con precipitaciones varía muy poco entre los meses del año; entre 6 y 8 al mes, que totalizan alrededor de 80 a 100 días de ocurrencia de lluvias por año. Para la producción agropecuaria se consideran días de precipitaciones efectivas cuando se registran valores superiores a 0,3 mm. Utilizando este indicador, Castro y colaboradores produjeron la siguiente información mensual para la ciudad de Corrientes:

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	ANUAL
CORRIENTES													
Lluvias	154	130	146	89	57	57	47	46	46	76	148	128	1290
Días>0,3mm.	7	7	8	7	6	6	5	5	5	7	8	7	83
Días>0,10mm.	3	3	4	2	2	2	1	1	1	3	4	3	33
ETP	168	138	124	53	53	36	47	38	47	60	119	158	1111

Fuente: Castro et al. 1991.

La ciudad de Corrientes tiene baja ocurrencia de **eventos de granizo** (0,1-0,3/mes), correspondiendo los valores más altos a los meses de otoño y de primavera.

La **evapotranspiración** potencial (cantidad de agua que pasa al estado gaseoso desde el suelo-agua y plantas) es del orden de 1100 a 1250 mm/año. La diferencia entre lluvia acumulada y evapotranspiración, es el saldo neto o agua acumulada en el suelo que, en Corrientes es generalmente positivo, con valores de 100-300 mm/año.

La **velocidad de los vientos** es poco variable en series interanuales. En la ciudad de Corrientes los vientos predominantes son del este durante el 30% del año, con mayor frecuencia: del SE y luego los del NE, con velocidad media anual en la ciudad de Corrientes, menor que 10 Km/h.

La frecuencia de calmas es también próxima a 25 % del año. La velocidad máxima mensual puede ser de 18 km/ha, si bien se han registrado tormentas con ráfagas de 60 km/hora, cuya duración es de 15-30 minutos.

La **humedad relativa** media anual en toda la provincia es alta: 70 a 75%, con mínimos en verano y máximos en invierno, variando en forma inversamente proporcional a la temperatura. El clima húmedo es consecuencia de la cantidad de cuerpos de agua del territorio provincial (ríos y arroyos, lagunas, esteros y cañadas).

La **radiación solar** es función de la heliofanía teórica o astronómica y el grado de nubosidad como factores principales. Su variación a lo largo del año obedece, no sólo a la marcha astronómica del sol que produce las variaciones estacionales de temperatura, sino también al régimen de nubosidad y, consecuentemente, de lluvias. La radiación global estimada, es en promedio, de 400 cal/cm/día.

3.3. Relieve y suelos

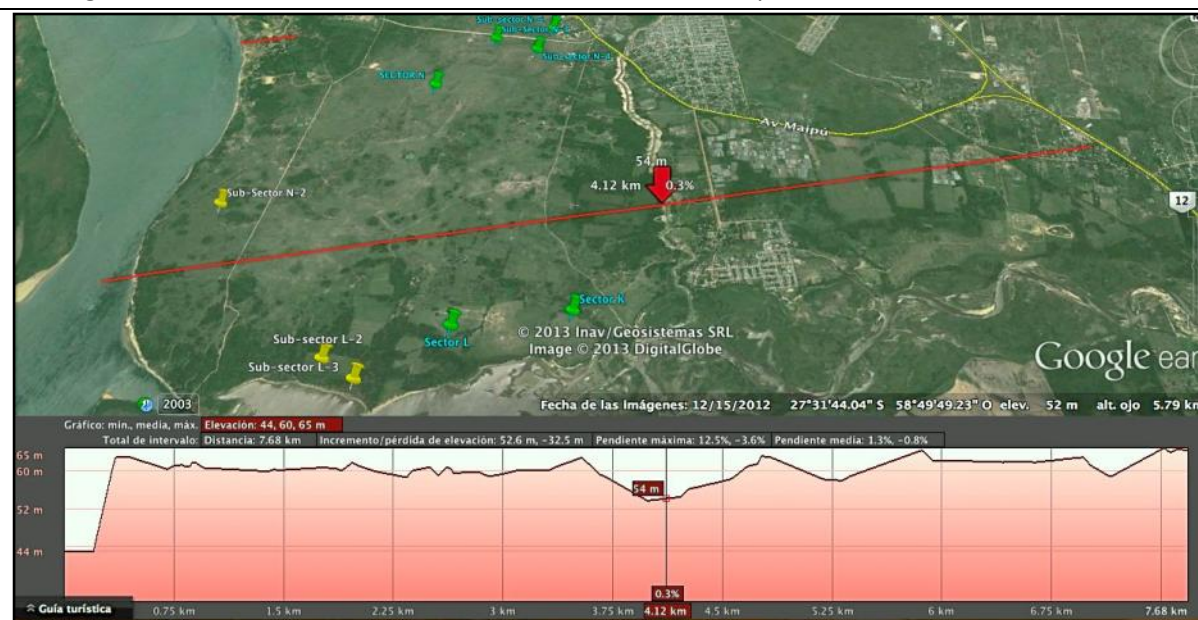
3.3.1. Relieve

Corrientes se encuentra en una cuenca sedimentaria antigua, con relieve de plataforma con cobertura sedimentaria, transformada en una extensa llanura que se prolonga hacia el oeste y sur del territorio. Tiene sólo 200 m entre sus cotas topográficas extremas (220 y 20 m en los extremos NE y SW respectivamente) y una energía de relieve también baja a muy baja, predominando el aspecto de extensas planicies en el oeste y suaves colinas en el este.

Forma parte de una unidad mucho más amplia, que corresponde a la "cuenca sedimentaria del Paraná", originada en el Paleozoico, la cual estuvo afectada por procesos geodinámicos y morfoclimáticos en su evolución. La Gran Unidad "Llanura Correntino - Misionera" se divide en las siguientes Grandes Unidades Geomorfológicas: 1. Lomas y planicies embutidas, 2. Depresión poligenética del Iberá y 3. Planicie de erosión oriental.

La ciudad de Corrientes se encuentra dentro de las Lomas y Planicies Embutidas con relieve plano a ligeramente cóncavo en algunos sectores (Fig. 1). La mayor parte del ejido urbano que abarca Sta. Catalina, se encuentra comprendido entre las cotas de 48 y de 70 m.s.n.m. Sin embargo, los terrenos de la zona de bañados linderos con el curso del río Paraná están en un plano más bajo, entre las cotas de 42 y de 48 m s.n.m.

Plano general del relieve de Santa Catalina con las cotas correspondientes



En la imagen se aprecia que hay un límite abrupto en la barranca del Paraná que se encuentra 20m por encima del nivel del curso de agua. En el plano general de Sta. Catalina, el relieve se encuentra entre las cotas 54 y 65 m.s.n.m. con numerosas microcuencas que tienen concavidades de apenas dos metros en las zonas centrales del predio (Fig. 1). El arroyo Pirayuí escurre por un cauce de 5-8 metros de ancho, si bien el ancho de la vereda de inundación llega a 75 m de ancho.

Los suelos son arenosos con arenas finas a muy finas, con variable cantidad de limo. Se desarrolla la agricultura y gran parte de los asentamientos humanos (pueblos y ciudades), que se localizaron primeramente, a lo largo de los antiguos caminos reales. En los sectores más elevados del relieve pueden encontrarse isletas con afloramientos de la Formación Ituzaingó y sustentan fisonomías de parques y sabanas con palmares bosquecillos aislados intercalados entre las lagunas, los pastizales y pajonales.

Las planicies embutidas se extienden entre las lomas sobre sedimentos cuaternarios con vegetación de bañados herbáceos o con arbustales poco densos. Las cuencas limitadas por las lomas, presentan en general tres sectores, de los cuales sólo el final representa un curso fluvial o cárcava por donde escurren las aguas. La mayor parte del paisaje tiene drenaje insuficiente en superficie o a un metro de profundidad, donde encuentra un horizonte de materiales muy finos que impide la infiltración del agua. Como consecuencia, son terrenos poco absorbentes que se

anegan con facilidad y pueden permanecer cubiertos por 10-50 cm de agua durante varios meses.

Un perfil estratigráfico completo se encuentra en la barranca del Paraná, desde Corrientes hasta el sur de Empedrado, donde puede apreciarse relativa homogeneidad, con túbulos verticales formados por solifluxión vertical producida por las lluvias. La consecuencia es la baja estabilidad estructural de las barrancas, que están sujetas a retracción espacial por erosión. Esto es fácilmente apreciable en las márgenes del arroyo El Sombrero y en algunos sectores de Sta. Catalina, sobre el Paraná y el Riachuelo **FOTO**.

La composición litológica de las barrancas incluye arenas cuarzosas con diverso grado de consolidación, desde muy friable a completamente consolidada. La textura varia, de arena fina y media a muy gruesa, en ocasiones hasta conglomerados con cantos rodados. La coloración es muy diversa, desde el blanco y el amarillo a las tonalidades de color marrón rojizo y marrón oscuro. Por lo general, existen capas delgadas intercaladas o lentes de material fino, limo y arcilla, de color verde, gris e incluso negro.

La fracción ligera contiene piedras lunares potasio y plagioclasas ácidas. La fracción pesada corresponde a opaco en su mayoría y continúa en forma decreciente con zircón, turmalina, cianita, Estauroлита, epidoto y granate con óxidos de hierro y arcillas.

3.3.2. Suelos

La información sobre este tema para Corrientes proviene de dos contribuciones "Esquema Estratigráfico de la Provincia de Corrientes, República Argentina", de Herbst (1971) y el "Mapa Estratigráfico de la Provincia de Corrientes" de Herbst y Santa Cruz (1985), además del Mapa de Suelos de Corrientes (INTA, 1996) que presentan una excelente descripción estratigráfica, de los materiales originarios, de la génesis y de la estructura de los suelos. Se citan abundantes datos de litología, distribución geográfica y relaciones con otras áreas, y edad de las diferentes formaciones geológicas, estimadas a partir de restos fósiles y otros indicadores.

La ciudad de Corrientes está asentada sobre las Formaciones Toropí-Yupoí (Herbst y Santa Cruz, 1985), cuyas características se resumen en la tabla siguiente:

Unidades Reconocidas	Caracteres litológicos generales	Edad	Datación
Formación Yupóí	Areniscas muy pelíticas y pelitas muy arenosas. Coloraciones grisáceas, verdosas, rosadas y castañas poco calcáreas en general. Los minerales de la fracción arena corresponden en un 95% a cuarzo. Las arcillas del afloramiento del sector occidental corresponden a montmorillonitas e illitas principalmente; en el sector oriental predomina la montmorillonita.	Lujanense inferior o Ensenadense superior	Datos por fauna de mamíferos.
Formación Toropí	Areniscas muy pelíticas. Coloraciones grisáceas o verdosas. Los minerales de la fracción arena son semejantes a la Formación Yupóí. Entre los minerales de arcilla predominan localmente la montmorillonita y la illita.	Ensenadense	Datos por fauna de mamíferos.

Fuente: Herbst y Santa Cruz, (1985); INTA (1996).

Ambas formaciones, si bien de características morfoestructurales semejantes, difieren temporalmente en su origen.

Los materiales originarios, la edad de las Formaciones mencionadas y las condiciones de lluvias y temperaturas determinaron diferentes tipos de suelos, que han sido descritos y clasificados minuciosamente por INTA (1996) para la provincia de Corrientes.

De acuerdo al documento citado, en la provincia de Corrientes, el 20% de las tierras tienen riesgo de erosión medio a alto; el 61% tiene algún problema de drenaje, señalando que el 45% tiene problemas graves de drenaje y 18% de los suelos provinciales tiene alguna restricción de uso, como se muestra en la siguiente tabla:

LIMITANTES						
SEVERIDAD	RIESGO DE EROSION		DRENAJE INUNDACION		RESTRICCION DE SUELO *	
	ha	%	ha	%	ha	%
MEDIA	1.439,00	16,1	140,4	1,6	482,2	5,4
ALTA	321,50	3,6	742,7	8,3	522,5	5,8
MUY ALTA	0,50	<0,01	4.028,0	45,0	666,6	7,5
EXTREMA			571,8	6,4		
TOTAL	1.761,16	19,7	5482,9	61,4	1.671,3	18,7

Fuente: INTA (1996)

*Incluye limitaciones por: baja fertilidad, baja alcalinidad, retención de humedad, escasa profundidad efectiva, rocosidad

Como resultado de estas limitaciones, la mayoría de los suelos correntinos aptos para la mayoría de los cultivos (Clases II y III) ocupan sólo el 23%, una superficie mayor (76,9%) corresponde a suelos sólo aptos para la ganadería y el cultivo de arroz (clases IV, V y VI), como muestra la siguiente tabla, tomada de (INTA, 1996):

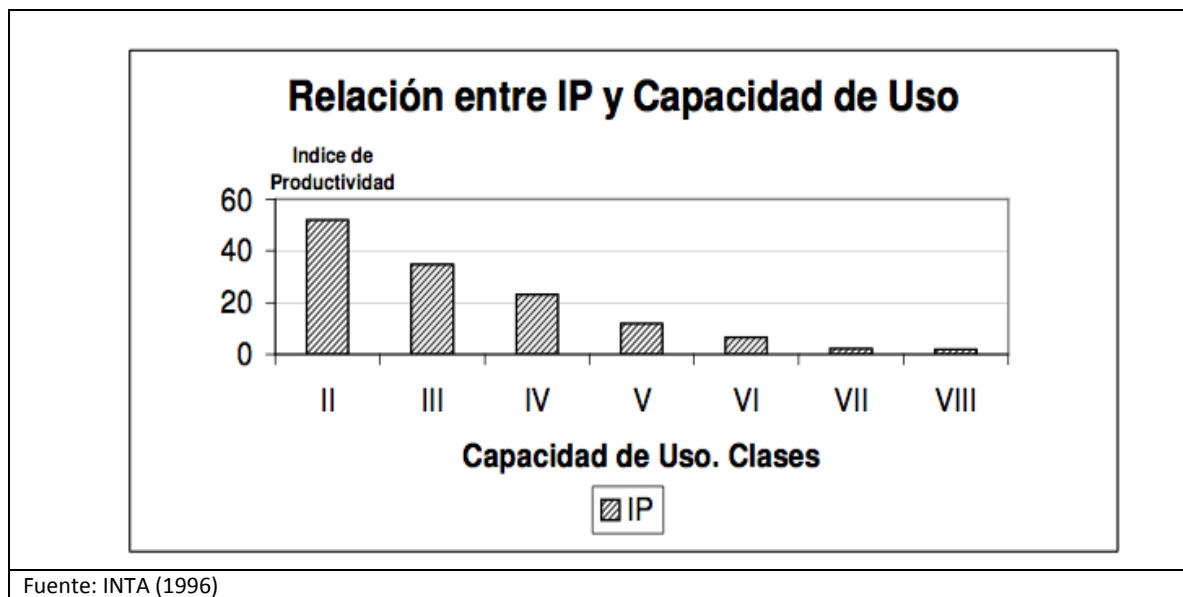
Severidad	Clases	Usos Predominantes
Media	II y III	Agricultura anual y perenne. Forestales
Alta	IV	Ganadería. Arroz. Forestales. Agricultura ocasional.
Muy alta	V, VI y VII	Ganadería. Arroz.
Extrema	VII	Ganadería ocasional. Explotación de fauna

Fuente: INTA (1996). Las clases de suelo utilizadas corresponden a la clasificación americana de suelos, en la que la categoría I es la mejor y VII es la de menor potencialidad de uso.

La potencialidad de uso de los suelos del área de Santa Catalina se encuentra en las Clases III a VII, correspondiendo las categorías III y IV a las zonas donde se encuentran los paisajes de bosques higrófilos y algunas áreas actualmente dedicadas a la agricultura.

Los bañados situados en la ribera del Paraná y en algunos sitios de la planicie de plataforma (barrio La Olla, por ejemplo) se encuentran en las Clases V a VII, es decir, con limitaciones severas por tener mal drenaje y condiciones de erodabilidad hídrica y eólica (Bañado Sur).

Los suelos de clase II representan sólo el 3% de la ciudad de Corrientes. Los de clase III: 20% y los de clase IV: 4%; en tanto que las clases V a VII (baja capacidad de uso): ocupan 72% de la superficie (INTA, 1996). A continuación, se presenta una gráfica que relaciona el índice de productividad para cada una de las clases de suelos de Corrientes.



3.4. Recursos hídricos

El Río Paraná es el sexto por su descarga respecto de todos los ríos en el mundo, aunque la descarga se ha reducido desde la puesta en servicio de Itaipú y Yacyretá en 1982 y 1994, respectivamente, las cuales se encuentran 800 kilómetros y 300 kilómetros aguas arriba de la zona del proyecto Santa Catalina.

Descargas máximas en el tramo de estudio ocurren generalmente en otoño-invierno (junio-julio), con caudales bajos durante la primavera (septiembre-octubre). Los registros de flujo en la ciudad de Corrientes demuestran que el río tiene régimen irregular lo que hace que su módulo medio: $15.360 \text{ m}^3 \text{ s}^{-1}$ varíe significativamente al comparar los datos plurianuales. Al parecer, la máxima media anual ha disminuido de $35.690 \text{ m}^3 \text{ s}^{-1}$ a $25.360 \text{ m}^3 \text{ s}^{-1}$ (Orfeo y Stevaux, 2002). El caudal máximo registrado desde 1956 correspondió a la creciente de 1983, estimada en más de $60.000 \text{ m}^3 \text{ s}^{-1}$.

La carga total de sedimentos se estima en $158,4 \times 10^6 \text{ t.año}^{-1}$, de las cuales aproximadamente 25 % corresponde a carga de fondo (Orfeo y Stevaux, 2002). El principal aporte de esta carga proviene de la confluencia con el Río Paraguay, con predominancia de sedimentos finos provenientes de Los Andes, transportados por el río Bermejo al río Paraguay y por este, al río Paraná.

El ancho del río, incluida su planicie de desborde, varía entre 1.9 a 4.7 kilómetros, con máximo de 9,0 km. Profundidad del canal de navegación es de 5 - 12 m (Parsons et al., 2005), con pendiente del canal de 0.085 m.km^{-1} .

Los sedimentos transportados por el fondo arenas medias (60-80%) y finas (20-40%). El tamaño de grano medio de las muestras varía entre 0,18 mm y 0,99 mm, con media global de 0,38 mm. La mayor parte del lecho del Río Paraná está dominado por dunas (Parsons et al., 2005).

La imagen siguiente, tomada de Lane et al. (2008), aguas abajo de la confluencia del Paraná con el Paraguay (Fig. 3) ilustra el diseño trenzado del río, con varios canales que se unen aguas abajo de las islas. En la margen derecha (color celeste en la imagen) fluyen las aguas del río Paraguay, con alta concentración de sedimentos de origen andino. En la margen izquierda, fluyen las aguas provenientes del alto Paraná, que viajan sin mezclarse completamente por más de 300 km (Orfeo y Stevaux, 2004)

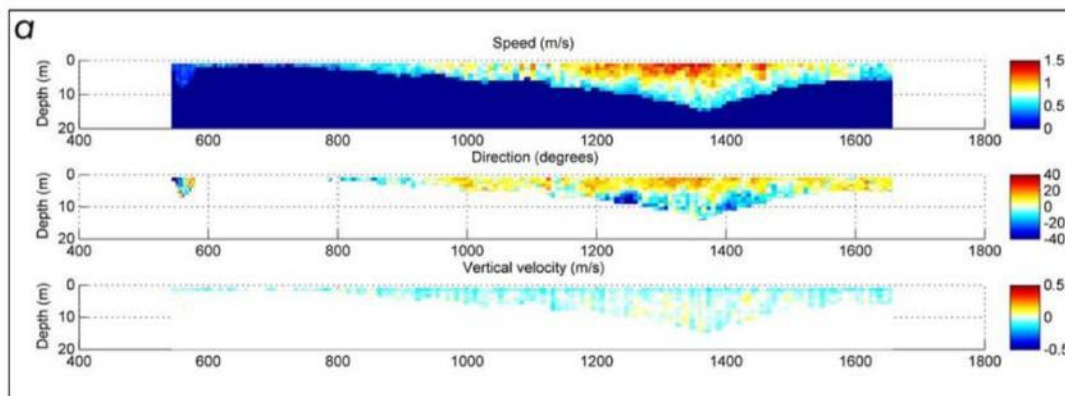
Figura 1. Confluencia del río Paraná con el Paraguay



En el sector derecho de la figura, hay dos fotos aéreas que muestran la zona de confluencia de las aguas, en color real.

La velocidad del flujo es muy diferente en distintos sectores de la sección transversal del curso, dependiendo de la profundidad y de la dirección de los flujos en el mismo tramo del río, como se aprecia en la Figura 4 tomada de Lane et al. (2008):

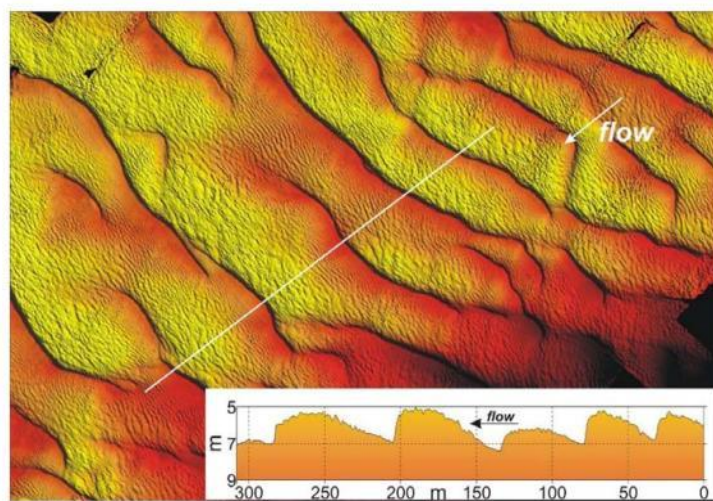
Figura 2. Velocidad del flujo en el río Paraná



Fuente: Lane et al. (2008)

En la confluencia del Paraná con el Paraguay las dunas del lecho cuya base es de 20 a 60 metros (Fig. 2 y 3), le acuerdan al río una fisonomía ondulada. Estas dunas tienen comúnmente 10 metros de altura desde la base al ápice, por lo que la profundidad del curso del río no es regular.

Figura 3. Dunas en el lecho de la confluencia del Paraná con el Paraguay. Dado que el flujo es transversal a la dirección de la cresta de las dunas, se genera flujo turbulento.



Fuente: Orfeo et al. (2011)

El río Paraná, en Corrientes, se caracteriza por una dinámica geomorfológica muy activa, de constante remodelado de los paisajes ribereños, como puede verse en series de largo término (centurias) o aun, cuando se compara la geomorfología entre una década y otra.

Estos procesos requieren mucha atención a la hora de planificar los asentamientos urbanos u obras de ingeniería en la proximidad del curso.

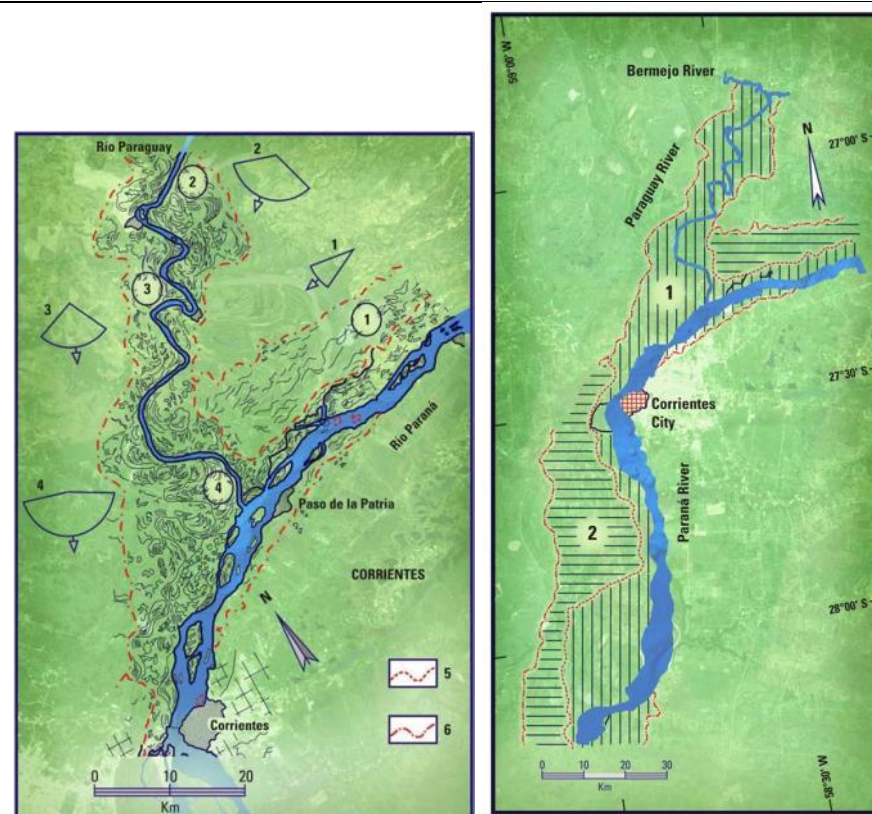
Hay un balance entre la superficie ocupada por el agua y la superficie ocupada por las islas y bancos. Las proporciones de una y otra dependen del caudal del río y de la duración de las fases hidrológicas. Cerca de 32% de la superficie del canal del Paraná está ocupado por barras (bancos incipientes). De acuerdo con la exposición subaérea de la superficie de la barra y el nivel del agua en el momento, estas barras se pueden clasificar en las islas (cuando permanecen emergentes durante las inundaciones ordinarias o barras emergentes quedan cubiertas por el agua durante las inundaciones anuales).

Orfeo (2010) ilustra el proceso de erosión/transporte/deposición que regula la dinámica fluvial y diferencia zonas de distinta actividad geomorfológica en una sección transversal próxima a Corrientes.

La llanura de inundación en esta área (Fig. 4), tiene dos unidades principales sin terrazas típicas de acuerdo a su altura sobre el nivel del agua, (a) llanura de inundación proximal que está conectada directamente con el canal principal de Paraná, y (b) una llanura de inundación distal.

En una sección del río, éste se encuentra más allá de la llanura de inundación proximal y es, topográficamente, más alta y con mucha menor frecuencia de inundaciones. En general, el principal canal cubre alrededor del 20% de la superficie fluvial total en el área analizada.

Figura 4. Planicie de inundación del río Paraná en Corrientes.



Fuente: Orfeo et al. (2010)

En la imagen situada a la izquierda de la Fig. 6, se aprecia que el curso del Paraná, en Corrientes, es asimétrico, con una extensa planicie sobre la margen chaqueña, que tiene dos áreas bien diferenciadas: la planicie distal, que tiene menor tasa de cambio anual (2) y la planicie proximal (1) activamente remodelada en sucesivas crecientes. Nótese que la ciudad de Corrientes se encuentra al borde de la barranca, en el área de mayor competencia del flujo del río, con predominancia de los procesos erosivos, por la direccionalidad del escurrimiento. Toda la margen derecha del río Paraná hasta aguas abajo de Bella Vista se encuentra afectada por procesos erosivos muy activos.

En la imagen situada a la derecha, Orfeo (2010) ha representado el patrón de drenaje interno de los ríos Paraná y Paraguay en la llanura de inundación aguas arriba la ciudad de Corrientes. 1): migración lateral de los afluentes ubicados en la llanura distal del Paraná; 2), 3) y 4): migración lateral de los afluentes situados en llanuras de inundación proximal Paraguay.

En la margen derecha, existen miles de lagunas someras. Son depresiones poco profundas con conexión directa o indirecta con cualquier canal o curso secundario que recibe aguas del Paraná. Pueden permanecer o no inundado por completo durante el ciclo hidrológico, dependiendo de la variación hidrométrica de los principales canales, la distancia a ellos, posición topográfica y cantidad de lluvias locales y regionales en la cuenca de aporte.

En la margen izquierda, al pie de la barranca, la planicie de inundación es estrecha, siempre menor de 500 metros, con relieve levemente cóncavo, lo que determina terrenos inundados por desborde fluvial y/o por aporte de lluvias locales (Fig. 5). El agua puede cubrir el suelo con 1 a 5 metros, según sean períodos de estiaje o de inundación. Habitualmente estos sitios no tienen forma definida, cambian según el nivel del agua, tienen sedimentos con dominancia de arenas finas, limo y algo de arcilla. Forman los típicos bañados, poblados por vegetación acuática y palustre.

Figura 5. Laguna del Bañado Sur. El color castaño de las aguas da cuenta que hay re-suspensión de sedimentos finos aportados por el río en las crecientes



Fuente: elaboración propia

Las áreas más deprimidas generalmente afectan forma de tolva y el agua permanece todo el año cubriendo el suelo. Están pobladas por plantas acuáticas y pueden tener un área litoral con cataizales o carrizales (vegetación palustre herbácea, alta).

3.4.1. Incidencia del Paraná y sus crecidas. Sistema del Riachuelo y el Pirayú

3.4.1.1. Las crecientes en la Argentina

En la segunda mitad del siglo XX, a partir de los setenta se produjeron con mayor frecuencia e intensidad eventos extraordinarios de precipitaciones en la Cuenca del Plata, que comprometieron extensos sectores del territorio y produjeron daños sociales y económicos de magnitud.

En la siguiente tabla, se resumen las pérdidas ocasionadas por las inundaciones, y que dan cuenta de uno de los procesos ambientales críticos para la planificación del uso del territorio (autovías, urbanizaciones, servicios en general).

IMPACTO DE LAS INUNDACIONES CATASTRÓFICAS EN ARGENTINA*				
Impactos	1982-1983 ^a	1992 ^b	1998 ^c	
Superficie anegada (ha)	3.782.000	3.126.000	6.328.294	
Personas evacuadas (Nº)	234.865	101.376	130.000	
Daños y pérdidas (10 ⁶ USD)	1.500	Sin datos	2.500 ^d 609.69 ^e	
Provincia más afectada	Chaco	Formosa	Chaco, Corrientes	

* Tomado de Natenzon (2003). Fuentes: a: Secretaría de Recursos Hídricos, b: Ministerio del Interior 1993, c: SIEMPRO, Secretaría de Desarrollo Social, d: Gobernaciones y Ministerio del Interior, e: Pérdidas agropecuarias según INTA.

3.4.1.2. Las crecientes del Paraná: su impacto sobre la ciudad de Corrientes

Desde el comienzo, el hombre se instaló junto a las fuentes de agua. Las grandes ciudades, especialmente en Sudamérica, nacieron y se desarrollaron junto al río o al mar. Sin embargo, desde el comienzo hasta hoy, el hombre no ha llegado a entender científicamente a los ríos. La ocurrencia de grandes catástrofes de inundación, la contaminación de los cursos de agua, los efectos negativos de muchos embalses, son sólo algunos ejemplos del conflicto ambiental que aún perdura a pesar del avance de la tecnología. El crecimiento de la demanda de agua, las previsiones del cambio climático global, el avance de la agricultura y demás transformaciones llevan a re-pensar en los ríos como fuentes de agua joven y como sustento de la sociedad (Neiff, 2011).

Sudamérica tiene, en promedio, 22,8 habitantes/km², aunque la mayor parte de las personas viven en la cuenca de los grandes ríos. Así por ejemplo, de los 495 millones de personas que formarían la población de Sudamérica, 185 millones se encuentran localizados en la Cuenca del Plata (60% viven en Brasil; menos del 4% en Paraguay; algo más del 2% en Bolivia; el 30% en Argentina y algo más del 4% en Uruguay). No es casual que casi el 30% de la población de Brasil, el 77% de la población de la Argentina, el 100% de la población del Paraguay, el 94% de la de Uruguay, y el 29% de la población de Bolivia están concentradas en la Cuenca del Plata. Las corrientes colonizadoras ingresaron por los ríos y allí se formaron las grandes metrópolis, lo que ha tenido un sello distintivo de nuestro subcontinente desde entonces (Morello, 1983). De tal manera, más del 80% de la población del NE argentino está concentrada en menos de 20% de su territorio, a la vera de los cursos de agua.

Seguramente, gran parte del proceso de instalación de las ciudades se produjo cuando el río se encontraba en aguas medias o bajas, de lo contrario ciudades como Santa Fe, Goya, Reconquista, Resistencia, Clorinda y otras, hubieran sido localizadas en áreas más altas, en las que las inundaciones no produjeran problemas serios que se vienen corrigiendo en estas ciudades desde 1966 con variable éxito. La mayor parte del territorio de Corrientes se encuentra en sitios altos, no así los bañados situados en las zonas Sur y Norte de la ciudad y que son conocidos como Barrio Bañado Sur y Bañado Norte, indicando claramente que tales asentamientos se encuentran en sitios alcanzados por el agua.

El ordenamiento de estos asentamientos, utilizando el análisis de recurrencia, duración e intensidad de las inundaciones ocurridas en el último siglo es una herramienta para dimensionar el problema y gestionar soluciones (Casco et al., 2011). Para ello se analizó la fluctuación diaria del río Paraná en el período 1970-2008 en la provincia de Corrientes en un tramo de 354 km. El análisis indica que la respuesta socio-tecnológica a estas inundaciones depende principalmente de la frecuencia, intensidad y duración con que ocurren. Se concluye que la planificación, mantenimiento de estructuras y servicios (rutas, puentes, áreas de servicio), así como los márgenes de seguridad en el diseño deben realizarse considerando los niveles críticos históricos de inundación, para evitar el colapso de los servicios, a la vez que mantener un programa permanente de concientización y de participación social.

Las inundaciones, son fenómenos hidrometeorológicos que afectan a la sociedad, a sus bienes y servicios y al sistema natural. Se producen por la ocurrencia estacional, anual o plurianual de exceso de agua sobre el suelo que, según su intensidad, duración, estacionalidad y recurrencia, pueden desestabilizar a la sociedad. A diferencia del anegamiento por lluvias locales torrenciales, avalanchas, tsunamis y otros eventos, las inundaciones en los ríos pueden preverse en término de meses o, al menos, de semanas (Neiff, 1990; Giddings, 1993).

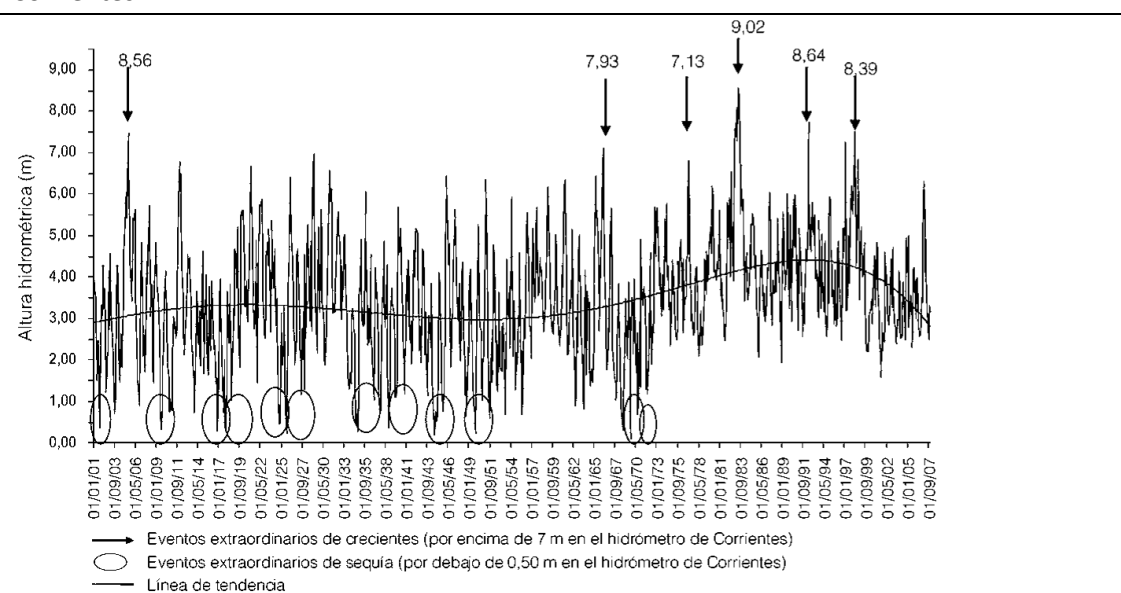
La mayoría de las inundaciones extremas del Río Paraná, tienen una estrecha relación con los eventos ENSO en el Pacífico (Aiskis, 1984; CE-SAM, 2004) ya que 11 de las 16 grandes riadas sucedieron como respuesta a ese fenómeno. Esto permite prever la ocurrencia de inundaciones

extraordinarias con varios meses de anticipación (Flamenco, 1998) y contar con una estrategia de alerta para manejar situaciones de riesgo (INA, 2010). Lo expresado no implica que exista una relación inequívoca entre las inundaciones y el fenómeno de El Niño.

La planicie de inundación en el área de estudio puede medir 9-30km de ancho (Orfeo, 1995) y el ancho del área cubierta por el río en las máximas crecientes es 5 a 11,5 veces más ancha que en épocas de bajantes extremas (Casco et al., 2005). El riesgo hidrológico no es bien conocido y las crecientes extremas son interpretadas por los pobladores como fenómenos eventuales, por lo que las riadas extraordinarias no están incorporadas en la sociedad mediante formas de vida adaptadas al fenómeno.

El régimen del río Paraná es muy irregular, si se lo compara con otros grandes ríos como el Orinoco, el Amazonas o el Bermejo en sus bajas cuencas (Neiff, 1990). En el último siglo se registraron varias inundaciones extraordinarias que superaron los 8 m en el puerto de Corrientes: en junio 1905, en julio 1983, en junio 1992 y en mayo 1998. El máximo absoluto de 9,03 m en ese puerto (cota de 51,42 m.s.n.m.) ocurrió en julio 1983 (Fig. 6, tomada de Casco et al., 2011).

Figura 6. Fluctuaciones hidrométricas del río Paraná durante 1901 y 2007 en el puerto de Corrientes.



Fuente: Casco et al. 2011

Teniendo en cuenta las cotas de fluctuación del río Paraná, se establece que todos los terrenos que estén por debajo de la cota de 51,44 m.s.n.m (que es la que corresponde a la lámina de agua del Paraná, en Corrientes, en la creciente máxima absoluta conocida, 1982-1983), tienen algún grado de riesgo de inundación, teniendo en cuenta los registros diarios producidos por la Dirección Nacional de Vías Navegables desde 1904 a la fecha.

Tomamos esa cota, por ser la de la máxima inundación documentada en el hidrómetro de Corrientes. Sin embargo, en base a datos históricos, hemos podido establecer que habría

ocurrido una inundación extrema a mediados del siglo XIX, en la que el Paraná habría superado la cota de 61,90 m.s.n.m.

Los problemas producidos por los excesos hídricos pueden tener diferente complejidad según el contexto en que se encuentre un asentamiento, las características geomorfológicas, tipo de suelos, y la existencia de obras de ingeniería (rutas, terraplenes, canales). Así, la ciudad de Corrientes registra problemas causados por las inundaciones extraordinarias en los barrios perimetrales topográficamente más bajos, donde la urbanización ha avanzado sobre la planicie fluvial, en razón de la posibilidad de establecer allí asentamientos precarios, que luego se van consolidando.

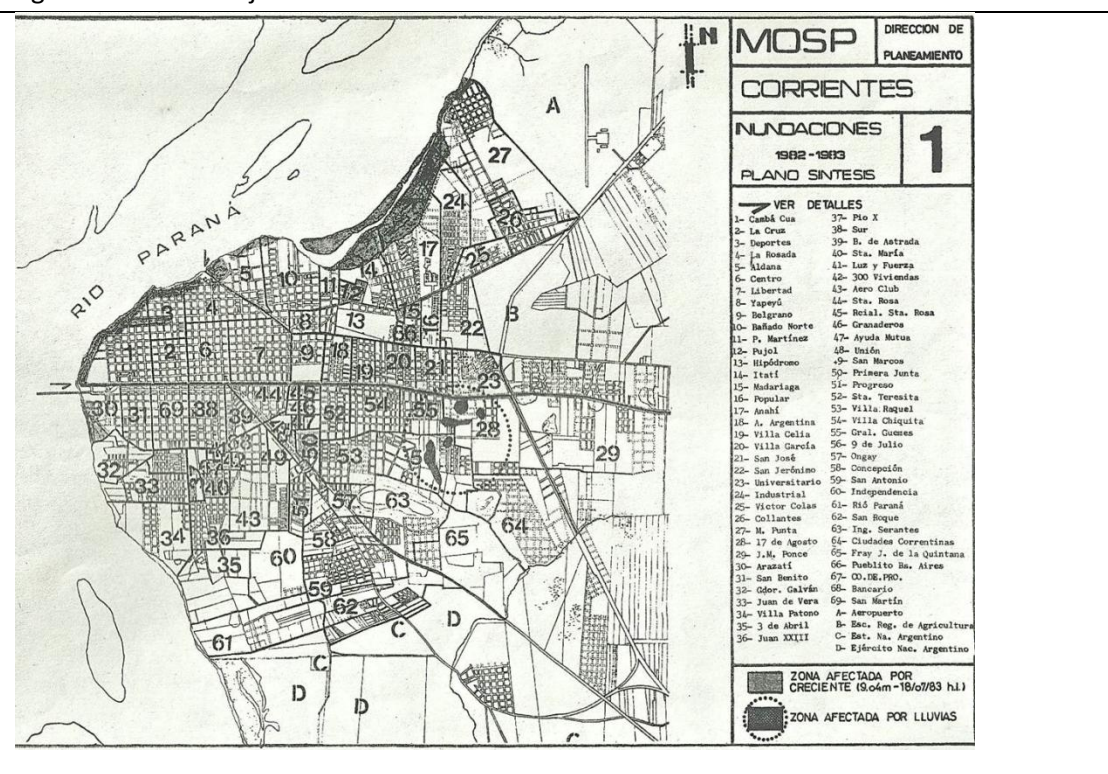
En la creciente de 1983, resultaron afectados parcialmente, los barrios Cambá Cuá, La Rosada, Bañado Norte, Itatí, Anahí, Industrial y Molina Punta (MOSP, 1985). Los barrios Gral. Güemes, Santa Rosa, Yapeyú y, lo que hoy es el barrio La Olla, tuvieron problemas de anegamiento por deficiencias en los desagües durante lluvias torrenciales, situación que se ha repetido en muchas oportunidades.

El predio de Santa Catalina tiene la mayor superficie en terrenos altos, que no son alcanzados por las inundaciones del río Paraná. Los terrenos más altos se encuentran en cota de 80 m.s.n.m.

Las urbanizaciones existentes están en sitios altos, entre cotas de 57 y 80 m.s.n.m. Sin embargo, las barrancas del Riachuelo se encuentran en cotas de 40 a 45 m.s.n.m., y los bañados de la zona Sur, próximo a las ladrilleras, están en cotas 39 a 43 m.s.n.m. lo que indica que estos terrenos estuvieron cubiertos por el agua más de 500 días entre 1970 y 2008 según las estimaciones realizadas (Casco et al., 2011). El agua puede entrar directamente por desborde del río Paraná, o por desborde de los colectores (Riachuelo, por ejemplo).

En la Figura 8, se han representado las áreas vulnerables, o con alto riesgo de inundación. Esta representación ha sido construida en base a imágenes Google Earth, por lo que solo puede usarse con fines orientativos. Para facilitar la visualización de los mapas según los distritos, se coloca un esquema de distribución de los mismos, precediendo a los mapas.

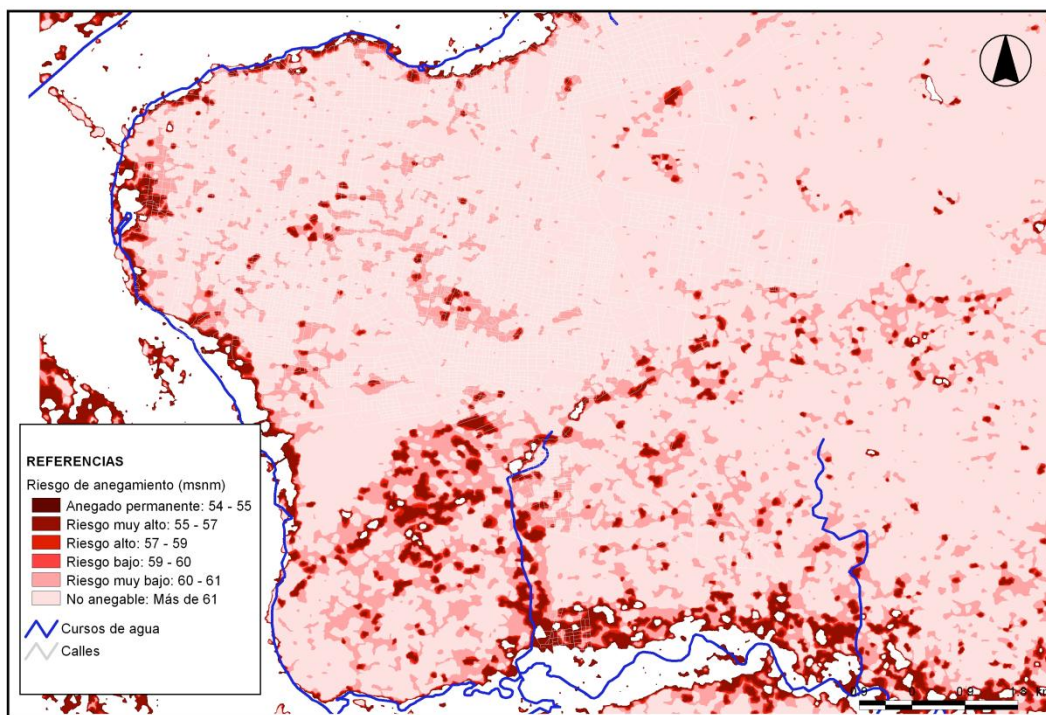
Figura 7. Taza del ejido urbano de la Ciudad de Corrientes



Los bañados centrales se encuentran en cotas de 55 a 60 m.s.n.m. según las imágenes de Google Earth, entre 1 y 5 metros en posición más baja que el plano general de la ciudad, por lo que adolecen frecuentes situaciones de anegamiento, que pueden durar pocas horas o varios días en razón de la escasa declividad del paisaje. Lluvias torrenciales de 100 mm en ocho horas, son suficientes para poner en colapso las vías de comunicación en estos barrios y cubrir con 20-50 cm de agua gran parte de la extensión de estos asentamientos. El anegamiento depende de las lluvias locales y del escurrimiento. Generalmente no está relacionado con los desbordes, excepto en las cotas más bajas (40-45 m.s.n.m.).

En la figura 9 se representan las áreas del ejido urbano de Corrientes, que tienen riesgo de anegamiento por la concurrencia de dos factores: topografía deprimida y lluvias torrenciales.

Figura 8. Aéreas del ejido urbano de Corrientes, con distinto riesgo de anegamiento, según cotas de terreno, durante lluvias torrenciales



Fuente: Silvia G. Gonzalez.

A los efectos prácticos, pueden adoptarse las siguientes condiciones de riesgo de anegamiento para la ciudad de Corrientes, con eventos meteorológicos semejantes a los ocurridos recientemente, de 100 mm de lluvias en ocho horas:

- NO ANEGABLE: cotas superiores a 61 m.s.n.m.
- RIESGO MUY BAJO: cotas de 60-61 m.s.n.m.
- RIESGO BAJO: cotas de 59-60 m.s.n.m.
- RIESGO ALTO: cotas de 57-59 m.s.n.m.
- -RIESGO MUY ALTO: cotas de 55 a 57 m.s.n.m.

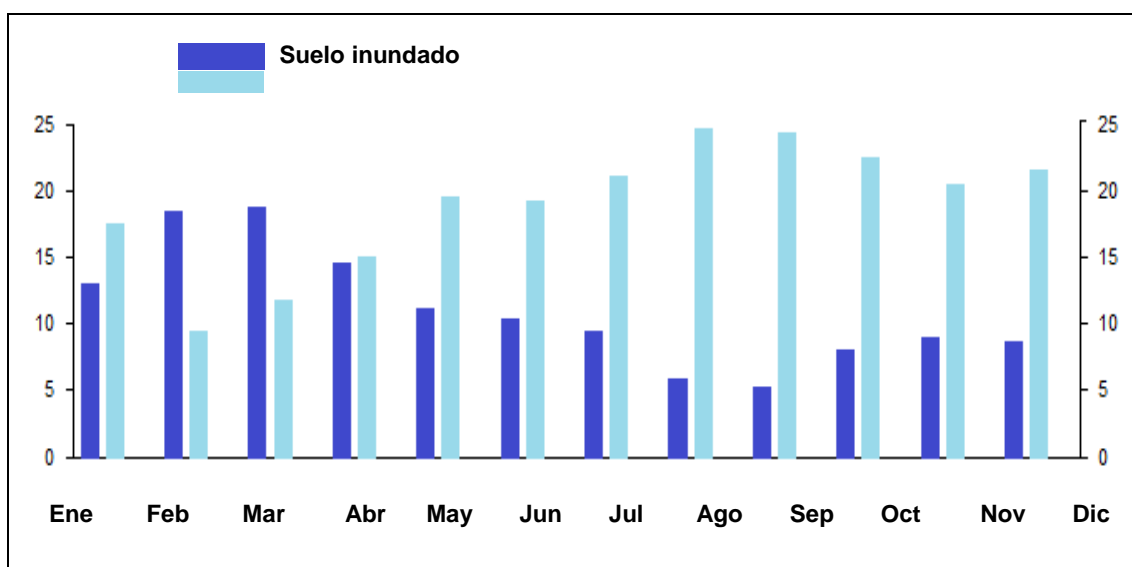
Las situaciones de inundación resultan generalmente más predecibles, dado que el encharcamiento del suelo se produce por la translación de una onda de creciente de uno o varios cursos fluviales. Los terrenos comprometidos por inundación se corresponden con la ribera del Paraná.

En la siguiente tabla se consignan algunos atributos del régimen de pulsos del río Paraná, tales como **Frecuencia** (número de veces que el río estuvo por encima de las cotas de 42,39; 44,39; 46,39, 48,39 y 50 m.s.n.m); **Recurrencia** (número de veces que se repiten cada una de esas cotas en la serie) **Amplitud de suelo inundado** y **Amplitud de suelo descubierto** (número de días que

permaneció el suelo inundado o sin agua durante el período 1937-2012). Este procesamiento efectuado con el software PULSO (Neiff y Neiff, 2004) permite la base para luego discutir la posición de la línea de ribera, lo que tendrá que realizarse con las autoridades del municipio. A modo de ejemplo, se coloca el Histograma de Frecuencia suelo inundado y suelo descubierto, considerando la cota 46,39 ms.n.m., para la serie 1937-2012.

Histograma de frecuencia para suelo inundado y descubierto. Cota: 46,39 m.s.n.m. (4 m en el hidrómetro de Corrientes).

Cota (m.s.n.m.)	42,39	44,39	46,39	48,39	50,39
Frecuencia	4	130	293	66	5
Recurrencia	4	74	158	23	4
Amplitud suelo inundado	27720	23981	10210	1661	120
Amplitud suelo descubierto	0	3739	17510	26059	760

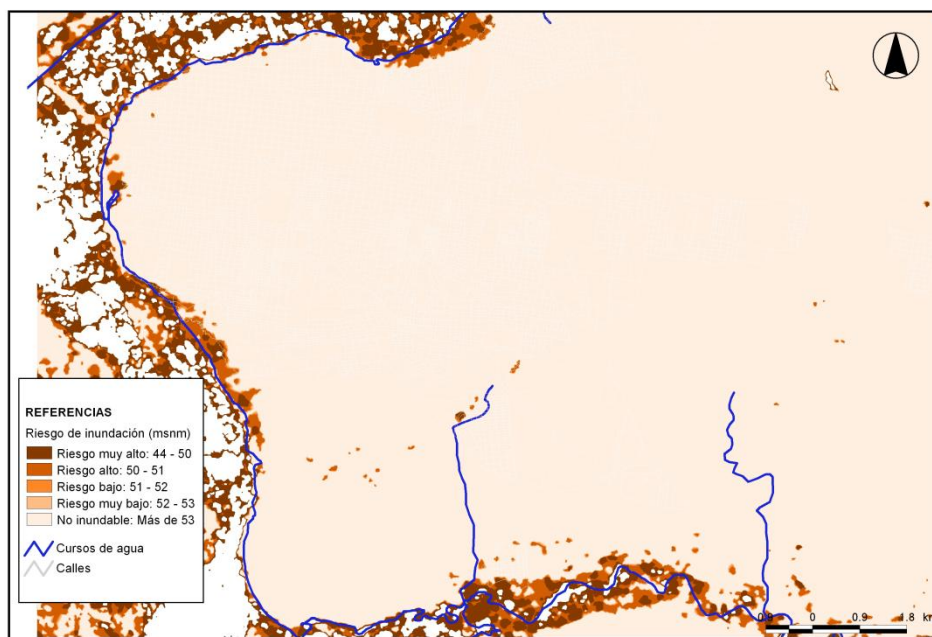


Las situaciones de inundación del terreno ocurren por la componente de dos factores:

- el aumento del nivel hidrológico por encima de la cota de terreno, debido al aumento de caudal,
- la posición topográfica en relación al plano general del terreno.
- De tal manera, se puede utilizar la siguiente escala para valorar el riesgo de inundación en la ciudad de Corrientes:
- NO INUNDABLE: cotas superiores a 53 m.s.n.m. (esta cota corresponde a la creciente máxima histórica ocurrida a mediados del siglo XIX).

- RIESGO MUY BAJO: terrenos en cotas superiores a 52 m.s.n.m.
- RIESGO BAJO: terrenos en cotas de 51-52 m.s.n.m.
- RIESGO ALTO: terrenos en cotas de 50-51 m.s.n.m.
- RIESGO MUY ALTO: cotas de 44-51 m.s.n.m.

Figura 9. Áreas con distinto riesgo de inundación, según las cotas de terreno

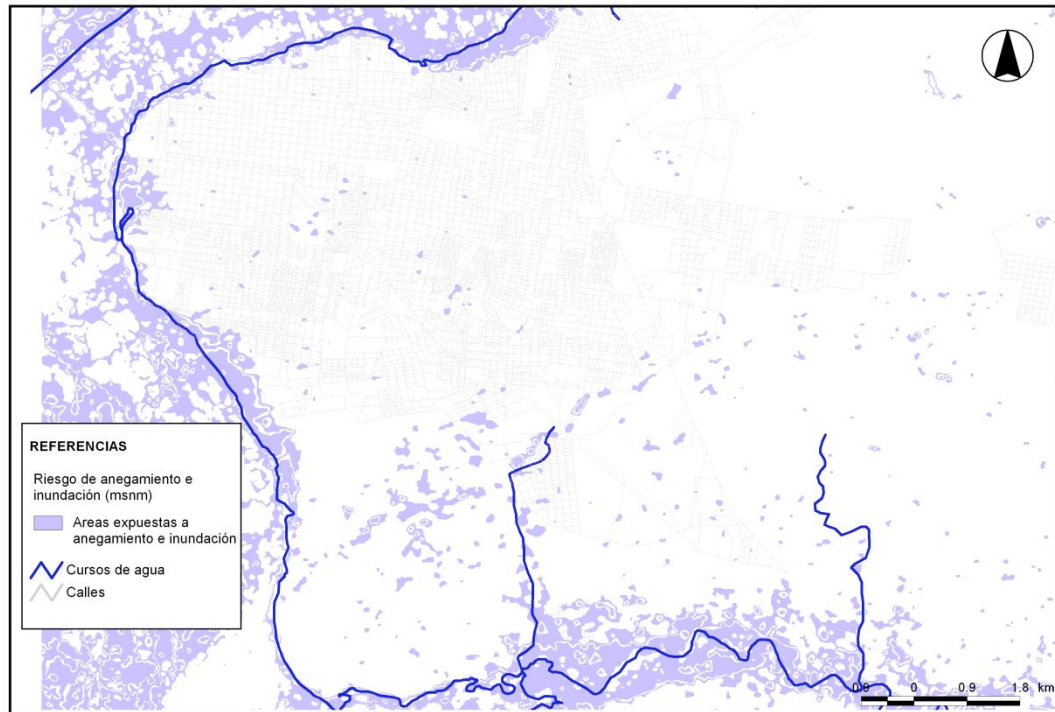


Fuente: Silvia G. Gonzalez.

En la figura 10 se ha compilado la situación de mayor riesgo para las condiciones de anegamiento de inundación, suponiendo que ambas ocurrieran simultáneamente. Considera las cotas más bajas de terreno, en la máxima inundación registrada y la ocurrencia de una lluvia torrencial de 100 mm.

No es una situación excepcional que las inundaciones, especialmente las ocurridas en el período El Niño (1982/83; 1997/98, por ejemplo) ocurran en períodos de abundantes precipitaciones, lo que debe tenerse en cuenta especialmente en el diseño y mantenimiento de la red de desagües, pero también los accesos y los servicios tales como agua y energía eléctrica.

Figura 10. Máximo riesgo para inundación y anegamiento.



Fuente: Silvia G. Gonzalez.

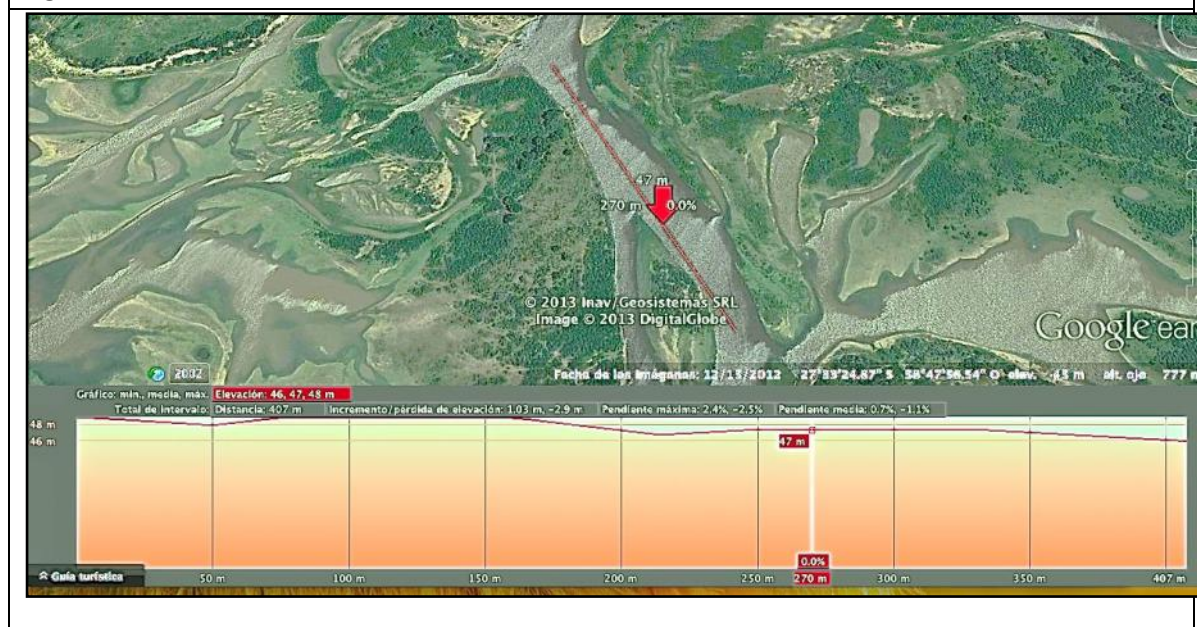
3.4.1.3. Influencia del Paraná y sus crecidas. Sistema del Riachuelo y el Pirayú

La cota del cauce del Riachuelo en su desembocadura corresponde aproximadamente a 42-43 m.s.n.m. de manera que cualquier valor del río Paraná que se encuentre por encima del cero en el puerto de Corrientes, determinará que la lámina de agua del Paraná esté nivelada o supere la boca del Riachuelo (Figs. 11 y 12).

Figura 11. Cotas del cauce del Riachuelo



Figura 12. Cotas del Delta del Riachuelo



En otras palabras, el Riachuelo funciona como afluente del Paraná, sólo cuando éste se encuentra en aguas bajas. Durante las crecientes anuales, el Paraná supera la cota de 47 m.s.n.m. y, en las crecientes extraordinarias, supera la cota de 50 m.s.n.m.

Dependiendo de la altura alcanzada por las crecientes del Paraná, puede ocurrir que:

1. El desagüe del Riachuelo quede frenado por el agua del río Paraná y puede producir un remanso hidrodinámico de varios kilómetros sobre el curso del Riachuelo, en cuenta que las pendientes del terreno y del cauce son del orden de 0,01 por mil (10cm/Km).
2. Si se da la situación comentada en 1 y, se producen lluvias torrenciales, las aguas del Riachuelo en su tramo bajo, se derraman sobre la planicie de inundación de este curso de agua, por flujos laterales al eje del río, esparciéndose en forma de un amplio cono, hasta alcanzar la primera terraza, que se encuentra unos 4-5 m por encima del nivel topográfico que corresponde al cauce.
3. Si se producen crecientes que superen los 7 m en el hidrómetro de Corrientes (cota de 49,39 m.s.n.m.) las aguas del Paraná ingresan ocupando toda la cuenca baja del Riachuelo, produciendo un remanso que supera la ruta nacional 12. (flujo inverso). En los pilares del puente ferroviario que atraviesa el Riachuelo, las marcas de la creciente extraordinaria de 1982-1983, se encuentran a 4,5 m sobre el nivel del cauce, lo que da cuenta que, en esa situación cubrió completamente la planicie de este río hasta la segunda terraza.

En el arroyo Ayuí se da una situación similar, aunque no es posible realizar un análisis en cotas de terreno, debido a que se ha efectuado una canalización, que tiene por objeto aumentar la capacidad de conducción del arroyo durante las riadas producidas por anegamiento.

Estas obras prestan utilidad al fin mencionado, debido a que ensancharon el cauce en extensos sectores. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, lo que determina la capacidad de evacuación de excedentes es la pendiente del terreno y es muy difícil aumentar la pendiente a lo largo de todo el curso. Los bordos que se formaron por el refulado del material del fondo, colocando tierra sobre las márgenes del Pirayuí, funcionan en alguna medida como "defensas", sin embargo, es muy difícil contener el agua en planicies embutidas, que requieren otro tipo de sistematización del terreno, con obras de defensa más costosas (defensas de tierra consolidada, estaciones de extracción por bombeo, compuertas, etc).

La figuras 11 y 12, que corresponde al mapa de sitios inundados durante la creciente de 1983, preparado por MOSP (1985). Se advierte que el mismo no ha considerado áreas de inundación y de anegamiento que ocurrieron por tiempo menor de 20-30 días.

3.5. Criterios de protección de la barranca ribereña y pautas para definición de una línea de urbanización.

3.5.1. Caracterización del proceso erosivo

Si bien el río Paraná mantiene su cauce principal en la localización geográfica que hoy conocemos, la dinámica hidrológica ha determinado el desplazamiento de los bordes de ambas

márgenes y aun del canal de navegación, como consecuencia de las fluctuaciones de caudal que conllevan cambios en la secuencia: erosión- transporte- degradación de sedimentos.

El efecto erosivo del río se ejerce en la parte inferior de la barranca, hasta la altura de la máxima creciente. El flujo del agua primeramente "ablanda" y luego desagrega el perfil de la barranca, que termina por el desmoronamiento de los estratos superiores de la misma.

Los materiales de las barrancas, al quedar expuestos a la radiación solar directa y al efecto del viento, sufren procesos de contracción y dilatación que determinan la pérdida de estabilidad de los agregados y la erosión del perfil externo de la barranca por acción eólica. Las lluvias ejercen un efecto adicional, al arrastrar por gravedad los materiales desagregados, produciéndose verdaderos huecos en el margen de la plataforma de la barranca, por un proceso conocido como solifluxión.

En algunos sitios del predio de Santa Catalina, se agrega otro factor que es la actividad de algunas ladrilleras que socavan la barranca para obtener materiales para la elaboración de ladrillos, acentuando los efectos anteriormente descriptos.

3.5.2. Contexto normativo

Aún evitando este último agente, es recomendable fijar un límite de seguridad para la edificación, por lo cual en condiciones como las descritas, se fija una línea de ribera, tal como lo prescribe el Código Civil de la República Argentina. En su artículo 2369 se refiere taxativamente al tema: "*Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua están obligados a dejar una calle o camino **publico de 35 metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización.** Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción ni reparar la antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna*".

En ese contexto, el Código Civil, acuerda a los municipios la potestad de adaptar la normativa en su art. 2640: "*Si el río o canal atravesare alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva municipalidad, el ancho de la calle publica, no pudiendo dejarla de menos de quince metros*".

La Municipalidad de Corrientes, por su parte, en la ordenanza 3684 tiene previsto que Zonas de Recuperación contiguas al cauce del Río Paraná, "*...estas quedarán delimitadas a partir del replanteo de la Línea de Ribera delimitada por Resolución N° 320/98 del Instituto Correntino del Agua y aprobada por Decreto Provincial N° 507/99, desde ella y en coincidencia con el camino de sirga (Código Civil artículo 2639 y concordantes) deberá dejarse una franja de 50 m de ancho para materializar la traza de una avenida costanera. El límite opuesto estará conformado por una línea paralela a la Línea de Ribera distante de esta como mínimo 250 m en función de las condiciones topográficas y plani-altimétricas de la zona.*"

3.5.3. Criterio para la protección de la barranca y definición de una línea de urbanización

La definición de la línea de ribera y de la línea de edificación es siempre un hecho que tiene variables socioeconómicas, políticas y técnicas, lo que lleva a la necesidad de una estrategia de consenso que contemple todas las variables en un amplio entorno de consulta. Con fines sólo orientativos, se dan las siguientes sugerencias.

En atención a la normativa vigente y a las características propias de los terrenos de Santa Catalina, parece apropiado sugerir la mantención de una franja libre de edificación adyacente al curso del Paraná.

El área de protección ambiental adecuada debería situarse desde el borde del río en la situación de máxima creciente (cota de 51,43 m.s.n.m.) hacia tierra firme, delimitando una franja próxima a 250 m. Este espacio deberá mantenerse en condiciones prístinas, o en condiciones de un parque natural.

Sin embargo, existen al menos dos situaciones diferentes en Sta. Catalina: una, en que el curso del Paraná tiene una amplia planicie de desborde lateral (donde están instaladas las ladrilleras) y otra, donde la barranca llega hasta pocos metros del curso del río.

En el primer caso, la línea de edificación no debiera estar en terrenos que estén a menos de 100 metros de la línea que demarca la cota de la máxima creciente (cota de 51,43 m.s.n.m.) En la segunda situación, la línea de edificación no debería estar a menos de 200 metros del límite actual de la barranca.

3.6. Restricciones a la ocupación y construcción tradicional en terrenos de la Cuenca del Riachuelo.

3.6.1. Situación de deterioro ambiental

En las últimas dos décadas la ciudad de Corrientes experimenta su expansión sobre la denominada cuenca del Riachuelo, que es biseccionada por la ruta nacional 12 y la ruta provincial 5 en dirección al Este.

Los terrenos utilizados, principalmente para viviendas familiares y para comercios de pequeñas y medianas empresas, corresponden a las lomadas arenosas de la Región del Iberá (Neiff, 2004), que se encuentran cribadas de lagunas generalmente menores de 20 hectáreas.

Hasta la fecha, se ha producido un crecimiento desordenado de las urbanizaciones linderas a ambas rutas, lo que implica situaciones de moderado a alto deterioro ambiental que merece ser tratado y reconvertido.

Si bien existen numerosos y muy variados escenarios de deterioro ambiental, puede mencionarse el caso de la Laguna Brava, situada en adyacencias de la ruta prov. 5, en el Km 10. Esta laguna, una de las mayores de la cuenca del Riachuelo, tiene 280 ha de superficie y se

encuentra parcialmente rodeada de esteros. Por sus características paisajísticas, por la vegetación y la tipología de sus aguas, es una muestra a escala, de las grandes lagunas del Iberá. Este humedal integra un corredor de ambientes de características ecológicas semejantes, que bordea a las rutas 5, y a la Ruta. 12 hasta la localidad de Itatí.

En la década del ochenta se instaló una industria textil a 100 m de la laguna, que arroja los efluentes del proceso industrial, sin tratamiento alguno, a la laguna Brava, produciendo un deterioro creciente de la calidad de las aguas y la muerte de la vegetación del estero marginal en algunos sectores.

La laguna, por encontrarse en la parte más baja del gradiente topográfico, por efecto de la gravedad recibe, además, los impactos de las actividades que se realizan en la periferia, tales como cría de cerdos y otros animales domésticos, vertido de pozos ciegos, curtiembres, procesamiento de productos químicos y otros.

Felizmente se cuenta con una línea de base para estos cuerpos de agua, que vienen siendo estudiados por CECOAL (CONICET) desde mediados de los setenta.

En 2011, por pedido del Colegio José Hernández de la localidad de Laguna Brava, y de la Defensoría del Pueblo de la Provincia, CECOAL realizó un nuevo diagnóstico ambiental de la

Figura 13. Laguna Brava: 16 de enero de 2003



La imagen muestra dos áreas del embalsado marginal completamente secas. Una se encuentra en las proximidades del efluente y otra en el sector norte, aproximadamente enfrentada a la anterior. Este último sector corresponde a un desprendimiento del embalsado marginal, transportado hasta allí por acción del viento.

laguna, que dio clara cuenta de la contaminación del cuerpo de agua, que tenía valores de salinidad 100 veces superiores a los registrados en 1976 y cambios drásticos en la composición de las poblaciones vegetales y animales.

La inquietud del Colegio, de CECOAL, de la Defensoría del Pueblo y del Arzobispado de Corrientes, fue atendida por el Parlamento, que sancionó la ley provincial 2622 que crea la Reserva Natural Laguna Brava en el ámbito provincial, que demarcó la superficie de la laguna, no así el "área buffer", es decir, la cuenca de aporte a la misma, con lo que poco se ha avanzado, a pesar de la buena voluntad de los Legisladores.

3.6.2. Restricciones a la ocupación en los terrenos del eje Este (Cuenca del Riachuelo)

En cuenta que en la zona periurbana y rural de la ciudad de Corrientes existen varios centenares de lagunas similares, es menester señalar algunos criterios que guíen la urbanización.

CRITERIO DE OCUPACIÓN: no debería autorizarse la construcción de viviendas permanentes o temporarias en una franja de 50 metros tomada desde el borde de la laguna en la imagen satelital de mayo de 1998 (máximo anegamiento, durante el fenómeno de El Niño). Los sitios temporariamente anegados (bañados, esteros) no deberían ser desaguados ni drenados para favorecer su ocupación.

CRITERIO DE SELECCIÓN: no se autorizará la instalación de fábricas, ni depósitos de productos peligrosos (sólidos, líquidos o gaseosos). Se habilitaría la construcción de viviendas domiciliarias y, en caso de hospedajes u otras instalaciones que favorezcan al turismo, tendrán características de "posadas", tomando como guía la ordenanza de edificación de la localidad de Pellegrini (al borde de la laguna Iberá).

CRITERIO DE ESTRUCTURACIÓN: la diagramación de estructuras de servicios y el trazado de calles interiores, deberá ajustarse a las características del paisaje local, asegurando el respeto por la naturaleza, especialmente por los humedales, que constituyen una singularidad de la Provincia. Las propiedades, individualmente, no podrán tener una superficie construida mayor que el 60% del área total del terreno. Las calles interiores permitirán el tránsito ágil (ancho y disposición) pero condicionarán la velocidad de desplazamiento. Las calles y avenidas estarán marginadas con árboles nativos.

3.7. Componentes bióticos del paisaje.

La vegetación es el elemento más conspicuo del paisaje, ocupa más del 90% de la masa viva, tiene el mayor aporte de materia orgánica al suelo, modifica la infiltración de las lluvias, el escurrimiento, actúa fijando el suelo y lo protege de la erosión hídrica y eólica, modifica el micro y mesoclima clima local y configura distintas variantes de hábitat para la fauna. No menos

importante es que determina variantes escénicas y genera posibilidades para la instalación de cultivos, caseríos y otras formas de ocupación humana.

La fisonomía y la estructura depende de la combinación de hierbas, arbustos y árboles, dando lugar a formaciones características como praderas, sabanas, bosques y otros tipos de paisajes a los que identificamos como *unidades de vegetación y paisaje*, que son indicadores de las condiciones de sustentabilidad en distintas partes del territorio y de las condiciones locales de suelo, rango térmico y distribución de las lluvias.

En escala espacial la participación de distintas unidades de paisaje determina los Dominios Fitogeográficos, que son unidades mayores, de cobertura sub-regional. Así, en la provincia de Corrientes están representados los dominios fitogeográficos conocidos como: Amazónico y Chaqueño. El primero, se encuentra en el NE de la Provincia y el segundo ocupa el restante 80% de la superficie provincial.

La ciudad de Corrientes está edificada sobre la vegetación del Dominio Chaqueño y, dentro de éste, en una subunidad denominada Distrito oriental de la Provincia Chaqueña, en la que -a su vez- se encuentra el Subdistrito correntino (Carnevali, 1994).

Las unidades fisonómicas características son el parque chaqueño-correntino de quebracho colorado (*Schinopsis balansae*), las sabanas con praderas y pajonales de *Andropogon lateralis*, palmares de la "palma coco" (*Acrocomia totay*) y los paisajes fluvioparanenses situados en la ribera del Paraná.

Como se dijera, los suelos son de origen sedimentario subreciente, disectado espaciadamente por cauces activos y antiguos de los ríos que desaguan en el Paraná; inmediatamente a éste, se encuentra un plano deprimido con lomadas y depresiones, en las que corren arroyos (Pirayú, Poncho Verde, Riachuelo) o cañadas. Los sectores más altos son las barrancas y albardones del Paraná, donde los suelos más frecuentes pertenecen a los Molisoles utilizados para agricultura en chacras pequeñas.

El material originario es aluvial y pertenece al Cuaternario inferior (Formación Yupoí). La vegetación predominante en la planicie son los pajonales de paja colorada (*Andropogon lateralis*) y paja amarilla (*Sorghastrum agrostoides*) que, en los sectores más bajos del relieve se continúan con bañados poblados por plantas (*Nymphoides indica*; *Ludwigia* spp. *Polygonum* spp. *Pontederia* spp.) El uso general de estas tierras anegables hasta tiempos recientes, fue ganadero extensivo (pasturil) sobre campo natural y en menor proporción, arroceros en sectores vecinos al río Paraná. En las últimas décadas ha crecido sustancialmente la instalación de cultivos bajo cubierta (tendaleros), en los que es posible lograr mayores volúmenes de producción y de productos de mayor valor agregado (pimiento, berenjena, tomate, frutilla, zanahoria, otros).

En sitios pequeños próximos a la barranca del Paraná, se encuentran suelos arenosos que rodean a lagunas circulares. Los suelos son Entisoles y el uso es agrícola con pequeñas chacras en las que se cultiva citrus, horticultura, maíz, y plantas ornamentales.

Las barrancas del Paraná en la zona sur de la ciudad de Corriente se encuentran elevadas 8-10 metros sobre el nivel de aguas medias de este río¹⁸ y están seccionadas por los arroyos afluentes ya mencionados.

Antes de llegar al curso del río se encuentra una o varias terrazas que están a 2 y 5 metros aproximadamente, sobre el nivel de aguas medias del río.

Ambas terrazas pueden estar cubiertas total o parcialmente por las aguas durante los períodos de crecientes anuales, por lo que está caracterizada por un ambiente hidrófilo, con sedimentos fluviales de granulometría media a fina y suelos poco evolucionados, del tipo de los Inceptisoles y Entisoles. La vegetación más típica es la de los bañados, con arbustos (*Mimosa pigra*; *Sesbania* spp). Estas tierras se dedican a ganadería extensiva y a la

3.7.1. Protección de humedales.

La provincia de Corrientes, como fuera dicho, tiene casi una quinta parte de su superficie ocupada por humedales, denominándose con este término a las zonas en las que el agua cubre parcial o totalmente el paisaje en forma temporaria o permanente, determinando características propias en los suelos, en la vegetación y en la fauna que habita estos sitios. Lagunas, bañados, esteros, arroyos, manantiales y también los ríos, son considerados dentro de este tipo de sistemas naturales. Existen complejos de humedales, llamados también "macrosistemas" que articulan sectores de tierra firme con otros que tienen distinto tipo de anegabilidad.

Estos ambientes que, hasta comienzo de la década del setenta eran considerados tierras de poco valor, que debían "ser puestas en producción mediante tareas de saneamiento" (desagües, drenajes, canalizaciones, terraplenes), gradualmente fueron adquiriendo una valoración creciente por parte de la sociedad, debido a las múltiples funciones que poseen y, entre las cuales se puede citar:

- Navegación y medio de transporte.
- Recreación y turismo, pesca y caza.
- Transporte de residuos domésticos e industriales.
- Fuente de energía.
- Usos de consumo humano.
- Consumo industrial.

¹⁸ Se toma como nivel de "aguas medias" en la ciudad de Corrientes, a los fines de este estudio, el valor de 3m en el hidrómetro de la ciudad de Corrientes.

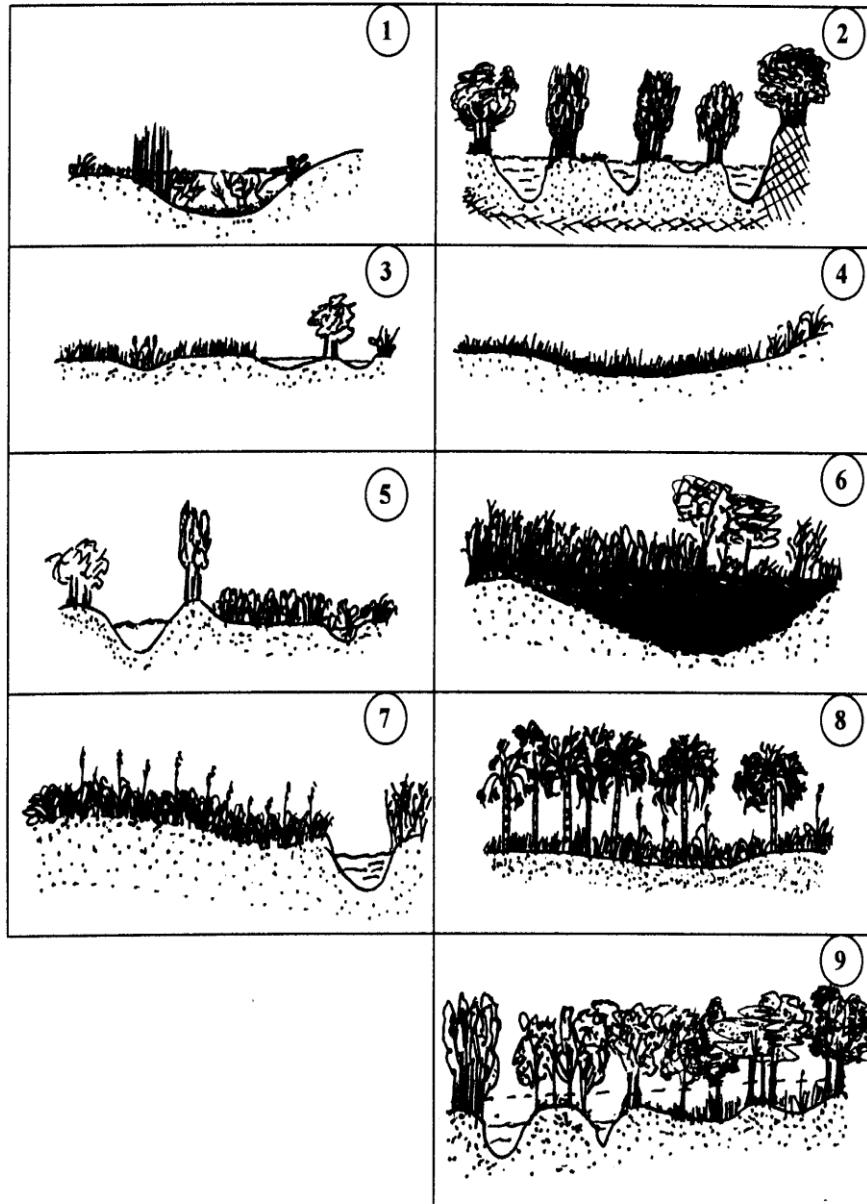
- Insumo para la industrialización de otras materias primas.
- Enfriamiento de sistemas mecánicos.
- Producción de alimentos.
- Contenedor y sustento de la productividad biológica.
- Ambientes para la cría y engorde de ganado y para algunas formas de agricultura.
- Riego.
- Sustento de civilizaciones primitivas y actuales.
- Fuente de vida para la biodiversidad a nivel local y regional, y como asiento de organismos migratorios.

Atenuador de las inundaciones catastróficas.

- “Filtros” naturales de sustancias contaminantes y de sedimentos suspendidos.
- Moderadores del microclima local.

En Corrientes se encuentran representados las nueve grandes familias de humedales descritas para ambientes continentales de Sudamerica (Neiff, 2001), que se presentan sinópticamente en la siguiente figura y tablas de indicadores ambientales:

Figura 14. Principales tipos de humedales subtropicales Sudamérica. 1- Lagos y lagunas someras. 2- Espiras de meandro en planicies fluviales. 3- Charcas. 4- Bañados de pastos cortos. 5- Bañados con praderas de plantas altas y tiernas. 6- Turberas. 7- Pajonales. 8- Bañados con palmas. 9- Bañados con bosques de galería.



Fuente: Neiff (2001)

Subsistema	Geoforma y pendiente	Suelo	Hidroperíodo	Vegetación	Fauna
Tipo de humedal					
1- Lagunas someras	Lagunas de 1-4m de profundidad. Pendiente suave. Eq \approx <1.5	Arena fina/limo/arcilla. Materia orgánica 5-20% en superficie	Variación anual del nivel de agua: 1-3 m. 4 m durante un siglo	Flotante libre, arraigada flotante, sumergida y litoral. Cobertura hasta 90%	Abundante, especialmente peces, anfibios y reptiles
2-Espiras de meandros en planicies fluviales	Barras, islas, albardones. Eq \approx >10	Textura media a gruesa. Suelos emergentes pocos meses en el año	Fluctuación amplia. Predomina la fase de inundación.	Bosque de galería de <i>Tessaria</i> , <i>Salix</i> , <i>Phyllanthus</i> u otras	Muy pobre, excepto un gremio muy especializado de aves.
3- Charcas	Cuerpos de agua temporarios. 0,5-2m prof. Eq \approx 10-15	Sedimentos limo arcillosos Materia orgánica < 3%	Amplia fluctuación. Fase de sequía predominante	Escasa, flotantes libres, geófitas, terrestres, según la época.	Colectividades muy dinámicas. Abundantes invertebrados, peces y anfibios.
4- Bañados de pastos cortos y tiernos	Bañados suavemente cóncavos, baja pendiente Eq \approx 6-15	Limo arcilloso o areno-limoso. 2-6% de materia orgánica	Estacionalidad marcada. Quemadas anuales o bianuales	Vegetación dominada por pastos bajos y tiernos, menores de 0,5m de alto	Abundante. Anfibios, reptiles, aves, mamíferos. Algunas especies de peces pequeños.
5- Bañados con praderas de hierbas altas y tiernas	Madrejones, espiras de meandros, o bañados adyacentes al curso del río o dentro de las islas. Eq \approx 5	Capas de arenas finas alternando con otras de limo. El patrón vertical de evolución del suelo está ausente.	Amplia fluctuación del agua durante el año. Las fases de inundación y sequía son generalmente irregulares de año en año.	Praderas continuas de (<i>Panicum grumosum</i> u otras Gramineae), o plantas de hojas anchas (<i>Polygonum</i> spp, <i>Ludwigia</i> spp)	Rica fauna de peces, anfibios y mamíferos. Aparentemente estos son corredores para las aves.
6- Turberas.	Lagos someros < 2 m de profundidad. Eq \approx 1.5	Sedimentos limo arenosos con una gruesa capa de detritos orgánicos sobre el fondo. Turba.	Áreas anegadas Siempre embebidas. Aguas ácidas (pH 4-5.5), muy pobres en nutrientes.	100% cubierto por una canopia de Geófitas que crecen sobre suelos orgánicos (Histosoles). En turberas templadas: <i>Sphagnum</i> es dominante.	Baja diversidad de peces, aves y mamíferos
7-Pajonales	Áreas de las planicies de inundación de media loma, con mal drenaje	Arcillo arenoso o limo arcillo arenoso, con alto contenido de hierro y manganeso. 5-10% de materia orgánica. pH 7-8	El suelo permanece cubierto por agua durante 7-10 meses. Stress hídrico frecuente en la fase seca.	Matriz de pajonal dominado por una especie. Plantas en cojines, separadas por 1-3 m, vegetación de 1,5-2 m de alto.	Estacionalmente condicionada por inundaciones y sequías. Anfibios, reptiles y hormigas están siempre presentes. Aves y peces sólo estacionalmente
8- Bañados con palmas (palmars)	Bañados, pendiente < 0.01%. Eq \approx 10-12	Hidromórficos, arcillo-limosos predominantes. pH 7-8.5.	Estacionalmente inundado o anegado por 2 m de agua sobre el suelo. Fuerte deficiencia de agua	Matriz de pastos cortos, con o sin pajonal, con palmas distantes de 1-5 m.	Estacionalidad fuerte como consecuencia de los pulsos y de eventos de fuego.
9- Bañados con bosques hidrófilos	Albardones, barras, en las planicies inundables de ríos.	Arena y limo con abundante hojarasca sobre horizontes A ₀ . pH 6.0-7.5	Fluctuación amplia. Período de sequía predominante en series prolongadas de tiempo	1-3 estratos con árboles. Estrato herbáceo frecuente dependiendo del hidroperíodo.	Alta diversidad de pájaros. Monos y algunos otros mamíferos están presentes.

Características hidrológicas	Fuente de agua	Exceso de agua. Frecuencia	Magnitud de la inundación	Escorrentamiento Intensidad y duración	Estacionalidad del período de aislamiento	Duración de la fase de aguas bajas	Ocurrencia del fuego
1- Lagos someros	Lluvias locales.	Agua permanente	Fluctuación = 1-2 metros en el año	Poco común	Regular, primavera a verano	4-6 meses	No
2- Espiras de meandros	Desborde fluvial	Estacional o mensual	Hasta 5 m sobre el suelo	Velocidad hasta 0.5 m ³ /algunas semanas	Corto e irregular	Semanas a 4 meses	Poco común
3- Charcas	Lluvias locales	Irregular, algunas veces en el año	< 1 metro	Poco común	Irregular, primavera a verano	6 meses a algunos años	Esporádicos
4- Bañados de pastos cortos	Lluvias locales	Regular. Estacional	< 1 metro	Poco común. Lento cuando ocurre	Muy regular. Primavera a verano	5-8 meses	Muy frecuente al comienzo de primavera
5- Bañados con praderas altas y tiernas	Desborde fluvial	Estacional o mensual	3-5 metros sobre el suelo	Velocidad hasta 1 m ³ – algunas semanas	Corto e irregular	1-5 meses por año	Esporádico, al final de la fase seca
6- Turberas	Lluvias locales	Permanentemente anegado	Fluctuación = 1 m metro por año	Poco común	Al final de primavera o en verano	1-2 meses por año	Frecuente durante las tormentas o inducido.
7- Pajonales	Desborde fluvial	Estacional o anual	1-3 metros sobre el suelo	< 0.3 m ³ , tiempo corto.	Poco regular	2-8 meses por año	Frecuente al comienzo de primavera.
8- Bañados con palmas (palmares)	Lluvias locales y/o desbordes fluviales	Estacional o anual	1-3 metros sobre el suelo	Infrecuente	Variable, dependiendo del origen del agua	2-12 meses	Frecuente, Primavera y verano
9- Bañados c/bosques inundables	Desbordes fluviales	Estacional o anual	1-2 metros sobre el suelo	Velocidad hasta 0.3 m ³ . Semanas	Anual o estacional, irregular.	5-7 meses por año	Infrecuente

3.7.2. Ordenamiento territorial de bosques

La ciudad de Corrientes conserva aún remanentes de bosques nativos, que van sufriendo una retracción areal como consecuencia de la urbanización, el trazado de rutas, el avance de la agricultura y la construcción de obras civiles con variada finalidad. Esto no es una singularidad de Corrientes, sino una tendencia a nivel nacional y continental que se presenta como un indicador desfavorable del desarrollo, dado los beneficios ecológicos y sociales de los bosques nativos. Tratando de corregir esa situación, se vienen produciendo normativas cuyo cumplimiento redundará en mejor calidad de vida para el hombre de hoy y para las generaciones futuras.

La Ley Provincial 5.974, sancionada en 2010, establece el ordenamiento territorial de bosques nativos (OTBN), en función de lo dispuesto por la Ley Nacional 26.331/07, de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de Bosques Nativos. La zonificación propuesta en tres categorías de conservación fue discutida, en la provincia, a través de un proceso que involucró actores gubernamentales, del ámbito científico-académico y de la sociedad civil. Dichas zonas son:

a) Categoría 1 (rojo): Sectores de bosques nativos de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Se incluyen áreas boscosas de importancia vital en función de sus localizaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de especies sobresalientes y/o la protección de cuencas (Ley Provincial 5.974/10). En la categoría de bosques protectores se tuvieron en cuenta (Dirección de Recursos Forestales de Corrientes, 2009):

- Los bosques marginales ubicados a menos de 200 m de los ríos
- Aquellos que cubren terrenos de pendientes iguales o mayores a 10% en 100 m (sentido de máxima pendiente)

- Los que protegen cuencas hidográficas –especialmente cabeceras.
- Los que cubran perímetros de lagunas por un ancho de 20 m. como mínimo.

Se incluyen además como “corredores ecológicos” aquellos bosques nativos que interconectan bosques protectores y forman límite entre las ecorregiones de la provincia (Espinal, Parque Chaqueño y Selva Misionera).

b) Categoría 2 (amarillo): Sectores de bosques nativos de mediano valor de conservación, que pueden ser restaurados para alcanzar un alto valor de conservación.

c) Categoría 3 (verde): Sectores de bosque nativo de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcial o totalmente en función de los criterios establecidos por las leyes nacional y provincial.

La distribución de estas categorías se observa en la Figura 15.

Las áreas de categoría 2 incluyen los bosques ribereños y humedales que acompañan el Riachuelo en su margen norte y al arroyo Pirayuí. La categoría 2 también se extiende sobre la margen del Paraná inmediatamente al norte de la desembocadura del Riachuelo y áreas remanentes al sur de Corrientes y sobre la ribera del Paraná. Existen además pequeñas áreas definidas como categoría 3.

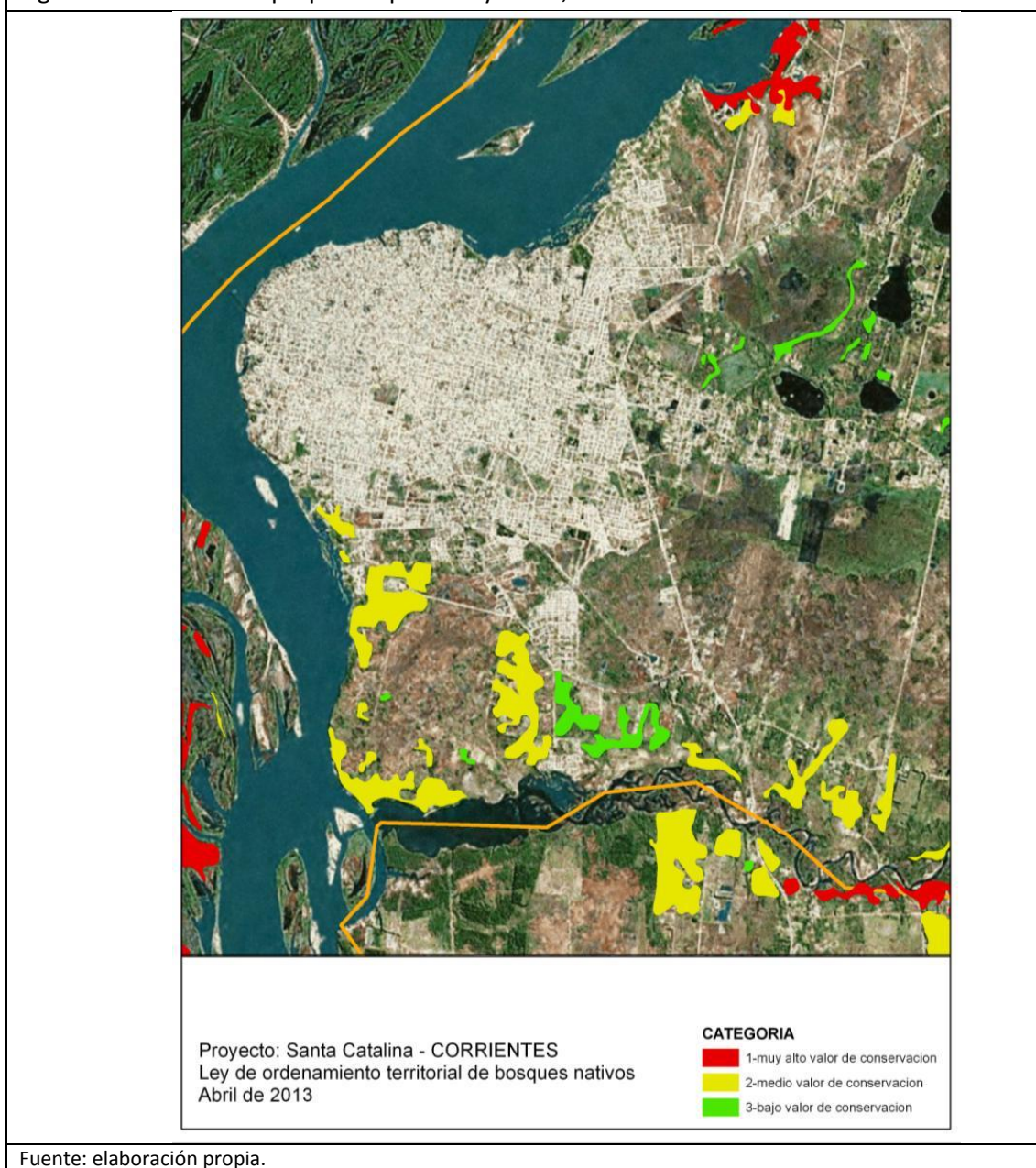
Según lo señalado en la Ley 5.974/10, las actividades permitidas en las áreas de Categoría 2¹⁹:

- protección, mantenimiento, recolección y otras que no alteren los atributos de los bosques, incluyendo la “apreciación turística respetuosa” (Ley 5.974/10, art. 16);
- conservación, restauración y otras que no transformen el bosque;
- aprovechamiento sostenible.

Si bien en el predio de Corrientes no se identifican áreas correspondientes a la Categoría I, el criterio aconsejado es mantener todas las masas forestales nativas existentes, tratando de restaurar su biodiversidad y funciones ecológicas e incluyéndolas en los beneficios que presentan para el esparcimiento, recreación, actividades educativas, además de sus funciones naturales como integrantes de corredores de biodiversidad, amortiguación de la amplitud del microclima, aumento de la infiltración del agua de las lluvias y otros efectos favorables.

¹⁹ Estos usos incluyen los de la Categoría 1 (rojo) y agregan la cuestión del manejo sostenible.

Figura 15. Zonificación propuesta por la Ley 5.974, OTBN.



Fuente: elaboración propia.

3.7.3. Proyectos de forestación

El desarrollo forestal de Corrientes y sus implicancias ambientales, es uno de los temas prioritarios de la agenda ambiental. La provincia ha tenido un crecimiento exponencial de las forestas implantadas (pinos y eucaliptos) a partir de 1995. Este proceso determina modificaciones en el medio natural como la sustitución de paisajes//usos, cambios en el balance

hídrico, interferencias//empobrecimiento en la biodiversidad a nivel subregional y otras modificaciones que requieren ser evaluadas y mitigadas mediante un programa de evaluación y vigilancia ambiental.

El Centro de Ecología Aplicada del Litoral, conjuntamente con la Universidad Nacional del Nordeste, conformó un núcleo transdisciplinario para estudios ambientales (NUTUNE) que se encuentra trabajando en los principales proyectos forestales de Corrientes. Los trabajos comprenden la caracterización ambiental de los predios, la evaluación de impactos ambientales, y el programa de gestión de impactos, destinado a alertar y a mitigar las consecuencias negativas de las forestaciones.

El proyecto de desarrollo de Santa Catalina, además de respetar la normativa vigente, pretende avanzar en la restauración de los montes nativos existentes en el área y en la utilización de especies forestales de gran valor ecológico y estético para acompañar las avenidas, calles, paseos y lugares de esparcimiento.

Las altas temperaturas e insolación que ocurre durante gran parte del año hacen necesario contar con sombra en los meses más cálidos, para la circulación de peatones y la protección de vehículos. Pero esta visión utilitaria puede reforzarse con el valor estético que brindarán verdaderos corredores formados por lapachos, jacarandás, ibirá pitás, timbos, palmeras y una veintena de especies nativas que ya crecen en el predio y que pueden ser utilizadas ventajosamente, seleccionándolas de acuerdo al sitio que se desee realzar, al ancho de las aceras, a la estacionalidad del follaje, y otras características.

El diseño de estructuras vegetadas (articulación de árboles, arbustos, pajas y espacios con césped) es una herramienta que permite disminuir la erosión, retener agua en el follaje y en el suelo y amortiguar los daños que producen las lluvias torrenciales por excedentes hídricos. La mayor infiltración del agua en el suelo, acorta los tiempos de suelo inundado, que se identifica como uno de los problemas periódicos en la ciudad de Corrientes.

Muchas urbanizaciones han prescindido de elementales criterios paisajistas transformando a los nuevos barrios en caseríos de cemento que no cuentan con las condiciones ambientales mínimas de amortiguación térmica, no disponen de mínimo espacio para plantar un árbol o generar pequeños espacios verdes en cada domicilio.

3.8. Problemáticas ambientales

3.8.1. Calidad de aguas superficiales

Como antecedente inmediato, se presenta a continuación una aproximación a la evaluación de la calidad de los recursos hídricos superficiales en el área de influencia del predio/campo Santa Catalina, en base a un muestreo realizado en el marco del Estudio de Impacto Ambiental del Parque Industrial y Tecnológico Santa Catalina (Páez, 2012). En tal oportunidad se tomaron muestras de agua y sedimentos en 6 puntos –dos en cada uno de los tres cursos relevados-;

también se consideraron antecedentes inmediatos, como un muestreo en el río Paraná realizado en 9 puntos a una distancia de 15 m de la ribera (Páez, 2012).

El arroyo Pirayuí es el curso de agua más alterado. Debido a la recurrencia de situaciones de anegamiento e inundaciones producidas en la cuenca, se debió realizar una canalización del curso de agua, con ensanchamiento del cauce. Los sedimentos refulados se colocaron en las márgenes produciendo así albardones que elevan el nivel de desborde del arroyo.

Si bien el ensanchamiento del canal incrementa la capacidad de conducción, la baja declividad del terreno y la erosión de las paredes del nuevo canal plantean problemas a resolver.



Es el curso de agua con mayor grado de contaminación, debido a que recibe descargas de aguas servidas y de aguas industriales sin tratamiento previo. Como ejemplo, se menciona el colector pluvial Carvalho, que vuelca aguas pluviales y aportes cloacales en el Pirayuí, entre el puente ferroviario y el puente sobre la Av. Maipú (Páez, 2012).

Figura 16. Vista del Arroyo Ayuí en la intersección de la ruta Nac. 12. Atraviesa un área urbanizada que vierte sus desagües pluviales y domésticos en forma directa al arroyo. La vía de escurrimiento ha sido poblada rápidamente por la vegetación acuática y palustre, que disminuye su capacidad de conducción



El muestreo realizado en junio de 2012 (Páez, 2012), revela la presencia de contaminación microbiológica asociada al volcado de aguas servidas. Las muestras indican, además, contaminación orgánica por presencia de fenoles y derivados y existencia de concentración de metales pesados (hierro, manganeso) por encima de los valores guía establecidos por el Código Alimentario Argentino (CAA) y el Decreto Reglamentario 831/93 –fuentes de agua para bebida humana con tratamiento convencional-, sobre manejo de residuos peligrosos.

Arroyo Pirayuí. Resultado de muestreo de calidad de aguas (julio 2012)

Parámetros	Muestras Ao. Pirayuí		Normas Guía	
	1	2	CAA	Dec. 831/93
<i>Microbiológico</i>				
Coliformes totales (NMP/100 ml)	46.0 00	4.6 00	≤ 3 NMP/100 ml	--

E. Coli (NMP/100 ml)	15.00	1.50	0 NMP/100 ml	--
<i>Compuestos orgánicos</i>				
Fenoles (ug/l)	0.10	--	--	2 ug/l
0-Cresol (ug/l)	0.05	--	--	--
4-Cloro3-Metifenol (ug/l)	0.022	--	--	--
<i>Metales pesados</i>				
Cinc (mg/l)	0.07	0.17	5 mg/l (max)	5000 ug/l
Hierro (mg/l)	2.17	7.48	0.3 mg/l (max)	300 ug/l
Manganeso (mg/l)	0.95	1.56	0.1 mg/l (max)	100 ug/l
Parámetros	Muestras Ao. Pirayú		Normas Guía	
	1	2	CAA	Dec. 831/93
<i>Microbiológico</i>				
Coliformes totales (NMP/100 ml)	46.00	4.60	≤ 3 NMP/100 ml	--
E. Coli (NMP/100 ml)	15.00	1.50	0 NMP/100 ml	--
<i>Compuestos</i>				

<i>orgánicos</i>				
Fenoles (ug/l)	0.10	--	--	2 ug/l
0-Cresol (ug/l)	0.05	--	--	--
4-Cloro3-Metifenol (ug/l)	0.22	--	--	--
<i>Metales pesados</i>				
Cinc (mg/l)	0.07	0.1 7	5 mg/l (max)	5000 ug/l
Hierro (mg/l)	2.17	7.4 8	0.3 mg/l (max)	300 ug/l
Manganeso (mg/l)	0.95	1.5 6	0.1 mg/l (max)	100 ug/l

FUENTE: Páez (2012). Muestreos del arroyo Pirayú y análisis de Aguas de Corrientes S.A. e Instituto Correntino del Agua y el Ambiente. Muestras: (1) Arroyo Pirayú; (2) Arroyo Pirayú frente a Barrio Esperanza

En el caso de los fenoles, la concentración hallada en una de las muestras (ver Tabla) supera el valor guía de calidad de agua ambiente establecido por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación, tanto en lo que hace a la protección de la vida acuática como al abastecimiento humano.

Según la fuente referida (Paez, 2012) el río Paraná presenta variable grado de contaminación de origen microbiológico en franjas cercanas a la margen correntina, que resulta elevada en los análisis realizados por Paez (2012) en el mes de marzo. La máxima concentración de coliformes totales se registró 500 m aguas abajo de la descarga del colector oeste (1.100.000 npm a 15 m de la costa) y se explica por el volcado de efluentes domésticos sin tratar, otros aportes provenientes de volcados industriales clandestinos y basurales (Páez, 2012).

Río Paraná. Resultado de muestreo de calidad de aguas (julio 2012)				
Parámetros	Muestras río Paraná		Normas Guía	
	1	2	CAA	Dec. 831/93

<i>Microbiológico</i>				
Coliformes totales (NMP/100 ml)	11.0 00	4.6 00	≤ 3 NMP/100 ml	--
E. Coli (NMP/100 ml)	4.60 0	93 0	0 NMP/100 ml	--
<i>Metales pesados</i>				
Hierro (mg/l)	0.16	0.0 6	0.3 mg/l (max)	300 ug/l

FUENTE: Páez (2012). Muestreos del río Paraná y análisis de Aguas de Corrientes S.A. e Instituto Correntino del Agua y el Ambiente. Muestras: (1) 20 m ribera Santa Catalina; (2) punta campo Santa Catalina

Río Paraná. Indicadores de contaminación microbiológica (marzo 2012)			
Sitios de muestreo		Coliformes totales (NMP/100 ml)	E. Coli (NMP/100 ml)
	Toma Aguas de Corrientes SA	4.600	430
	Antes de la descarga colector oeste (Cementerio)	460	240
	Sobre la descarga colector oeste	21.000	15.000
	500 m después de la descarga colector oeste (Astilleros Corrientes)	1.100.0 00	93.000
	1.000 m después de la descarga colector oeste (Arenera Lugo)	460.000	93.000
	Sobre la descarga colector Ñapinda	110.000	46.000
	500 m después de la descarga colector Ñapinda	7.500	4.300

	1.000 m después de la descarga colector Ñapinda (Santa Catalina)	24.000	4.600
	2.000 m después de la descarga colector Ñapinda (antes de la desembocadura del Riachuelo)	1.500	430
FUENTE: Páez (2012). Muestreos del río Paraná y análisis de Aguas de Corrientes S.A. Todas las muestras se tomaron a 15 m de la ribera.			

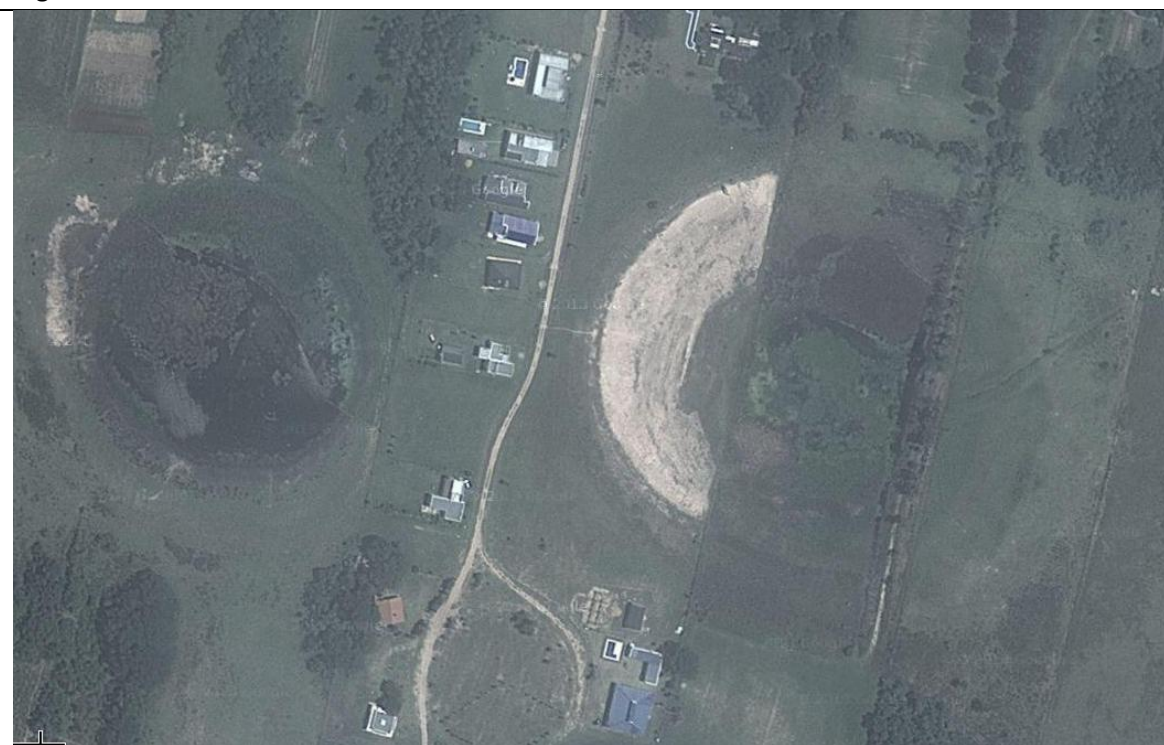
Finalmente, el muestreo de calidad de aguas en el Riachuelo señala la ausencia de procesos contaminantes en relación al aporte de los elementos considerados (bacterias, metales pesados, compuestos orgánicos).

3.8.2. Inundaciones

Las inundaciones se asocian a las características físico-naturales de la ciudad y el predio Santa Catalina, condiciones sobre las que han influido fuertemente las modificaciones introducidas por las actividades humanas. A los desbordes del río Paraná y del arroyo Pirayuí, se suman los anegamientos puntuales, asociados a la deficiencia en la red pluvial y a disturbios introducidos por trazas viales.

El crecimiento de la ciudad requirió del avance sobre muchas lagunas, que fueron rellenadas. Se destaca el caso de los cuerpos de agua de la “Lomada Norte”, donde se han modificado unas 26 lagunas, incluyendo las de mayor superficie. El barrio Laguna Seca se asienta precisamente sobre una de estos cuerpos; otro caso es el del barrio La Olla.

Lagunas rellenadas en Santa Ana



Fuente: Google Earth

Al estancamiento de aguas en los antiguos sitios ocupados por bañados y lagunas se debe sumar, además, la formación de torrentes que se encauzan en los valles de los arroyos que surcaban el casco histórico de la ciudad y que hoy corren canalizados por debajo de calles y avenidas. Entre ellos se puede mencionar el caso del arroyo

En el entorno urbano existen varias razones por las cuales se dificulta el drenaje y se generan anegamientos. El crecimiento poblacional e incremento del desarrollo urbano sin una adecuada previsión con respecto a la preservación del soporte natural introduce cambios negativos en la estructura física-natural como el aumento de superficies impermeabilizadas, la reducción de espacios verdes absorbentes, la anulación de filtración natural de los suelos, el rellenado de bañados y lagunas, entre otras causas. En síntesis, se perturba el flujo del agua, aumentando el escurrimiento en detrimento de la infiltración. A ello contribuye, además, las modificaciones del relieve, la extracción de tierra y abandono de las cavas y la generación cada vez mayor de RSU.

Hidrografía de la Ciudad de Corrientes



Fuente: <http://www.deyc-corrientes.gov.ar>

Es de destacar los episodios ocurridos durante el verano del 2013, cuando la ciudad sufrió severas consecuencias de inundaciones. Entre ellas se destacan los cortes de luz y la evacuación de aproximadamente 1.000 personas, todo ello como producto de un temporales de lluvia y viento. Por ejemplo, desde las 21 horas del viernes 1 de noviembre de 2013 hasta las 4 de la mañana del 2 de noviembre, en sólo 7 horas se anoto una precipitación de 110 mm, lo que da cuenta de la torrencialidad de las lluvias, que producen el colapso de las vías de evacuación.

3.8.3. Generación y disposición de RSU

Los residuos constituyen un problema ambiental, social y económico creciente. El modelo consumista y el crecimiento de la economía siguen generando grandes cantidades de desechos sólidos urbanos que afectan de forma horizontal a todas las actividades, personas y espacios, convirtiéndose en problema por lo que representa como materiales abandonados, sino por la creciente incapacidad para encontrar lugares que permitan su ubicación correcta para evitar la contaminación.

La Argentina es uno de los países latinoamericanos que mayor cantidad de RSU generan. De acuerdo a información producida por el Observatorio Nacional de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Se producen 13,1 millones de toneladas anuales, lo que representa un valor medio de 325g/habitante, si bien esta estimación grosera es poco real debido a que las áreas con mayor concentración urbanas generan proporcionalmente mayor cantidad de residuos. Los papeles y plásticos concentran normalmente más del 30% el volumen de los materiales recuperables, mientras que el vidrio y los metales alcanzan entre 5 y 7 % del total.

La región NEA tiene problemas en razón que la gestión de RSU es aún muy incipiente. En la actualidad, la gestión de los residuos sólidos urbanos que realizan los municipios, dependiendo de su tamaño y de los recursos disponibles, se reduce generalmente a la recolección domiciliaria, barrido y limpieza de calles y disposición final en basurales generalmente incontrolados y a cielo abierto, situación que se agrava cuando los sitios para la deposición final no tienen las aptitudes ambientales mínimamente requeridas para este uso.

Pese a que en los últimos años se empezaron a implementar programas de tratamiento de residuos, la provincia de Corrientes tiene la mayor tasa de generación de residuos por habitantes en la región noreste. Se estima que se generan más superan al menos entre 250 mil y 300 mil toneladas anuales de residuos.

Corrientes es en la región con mayor generación de residuos, tanto en cantidad total como en cantidad de habitantes asistidos por algún servicio de recolección en la región Noreste, lo que también se evidencia observando los datos de generación de residuos per cápita, dónde Corrientes es también la que posee los valores más elevados.

Generación de RSU Per Cápita y Total Provincial.				
Provincia	Población Servida Año 2010 (hab)	Generación per cápita (kg/hab x día)	Generación Total (tn/día)	Generación Total anual (Tn/año)
Buenos Aires	15.317.428	1,108	16.976	6.196.240
Córdoba	3.277.603	1,011	3.264	1.919.360
Santa Fe	3.177.295	1,006	3.043	1.110.695
Corrientes	865.100	0,814	704	256.960
Chaco	403.845	0,777	314	114.610
Formosa	443.509	0,651	289	105.485
Misiones	812.613	0,641	521	190.165
Fuente: elaboración propia en base a los datos del Observatorio Nacional para la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.				

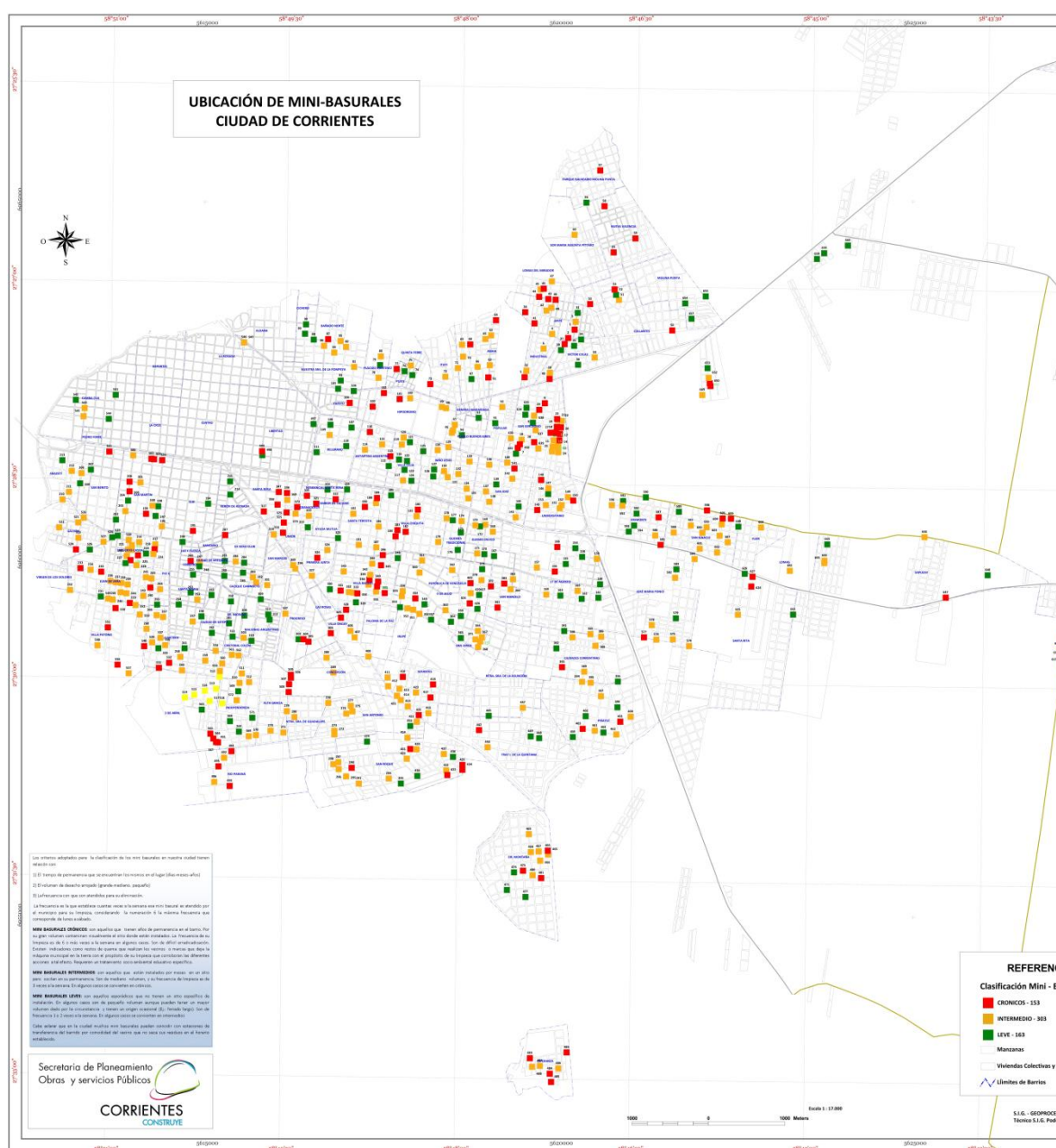
Corrientes genera 814 gramos/habitante de residuos sólidos urbanos por habitante por día. La generación total de residuos por día es de 704 toneladas a nivel provincial, y una generación anual de 256.960 toneladas (<http://www.momarandu.com/amanoticias.php?a=7&b=0&c=131803>).

Los basurales clandestinos son causa de degradación de suelos y contaminación de los recursos agua, suelos y aire. Con relación a la contaminación del suelo y el agua, ocurre un proceso de percolación y generación de humedad por los desechos, que resulta en el contacto directo al suelo de los lixiviados que llegan a las aguas superficiales y subterráneas (Ministerio de Economía y Producción de la Nación, 2008). Por todo ello, también representan un peligro para la calidad de vida de los habitantes expuestos.

En Corrientes aún no se ha implementado políticas relacionadas a la separación en origen. La recolección está a cargo de camiones compactadores y la disposición final se realiza por enterramiento en un basural controlado, ubicado hacia el E de la ciudad en la localidad de Laguna Brava (Fig. 19).

El relevamiento realizado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Corrientes, a final de 2012, da cuenta que existen más de 300 minibasurales, de distinta antigüedad en los barrios. Estos mini basurales se forman en diferentes sitios de la ciudad como consecuencia del volcado de RSU por fuera de los horarios y áreas de recolección. (Fig. 17)

Figura 17. Ubicación de minibasurales



En rojo: basurales crónicos. En color naranja: basurales intermedios. En verde: basurales leves. FUENTE: Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Corrientes.

Con fines operacionales, la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Corrientes, clasificó a los minibasurales de acuerdo a su antigüedad, permanencia y al volumen de basura acumulada:

Los criterios adoptados para la clasificación de los mini basurales en nuestra ciudad tienen relación con:

- 1) El tiempo de permanencia que se encuentran los mismos en el lugar (días-meses-años)
- 2) El volumen de desecho arrojado (grande-mediano, pequeño)
- 3) La frecuencia con que son atendidos para su eliminación.

La frecuencia es la que establece cuantas veces a la semana ese mini basural es atendido por el municipio para su limpieza, considerando la numeración 6 la máxima frecuencia que corresponde de lunes a sábado.

MINI BASURALES CRÓNICOS: son aquellos que tienen años de permanencia en el barrio. Por su gran volumen contaminan visualmente el sitio donde están instalados. La frecuencia de su limpieza es de 6 o más veces a la semana en algunos casos. Son de difícil erradicación. Existen indicadores como restos de quema que realizan los vecinos o marcas que deja la máquina municipal en la tierra con el propósito de su limpieza que corroboran las diferentes acciones a tal efecto. Requieren un tratamiento socio ambiental educativo específico.

MINI BASURALES INTERMEDIOS: son aquellos que están instalados por meses en un sitio pero oscilan en su permanencia. Son de mediano volumen, y su frecuencia de limpieza es de 3 veces a la semana. En algunos casos se convierten en crónicos.

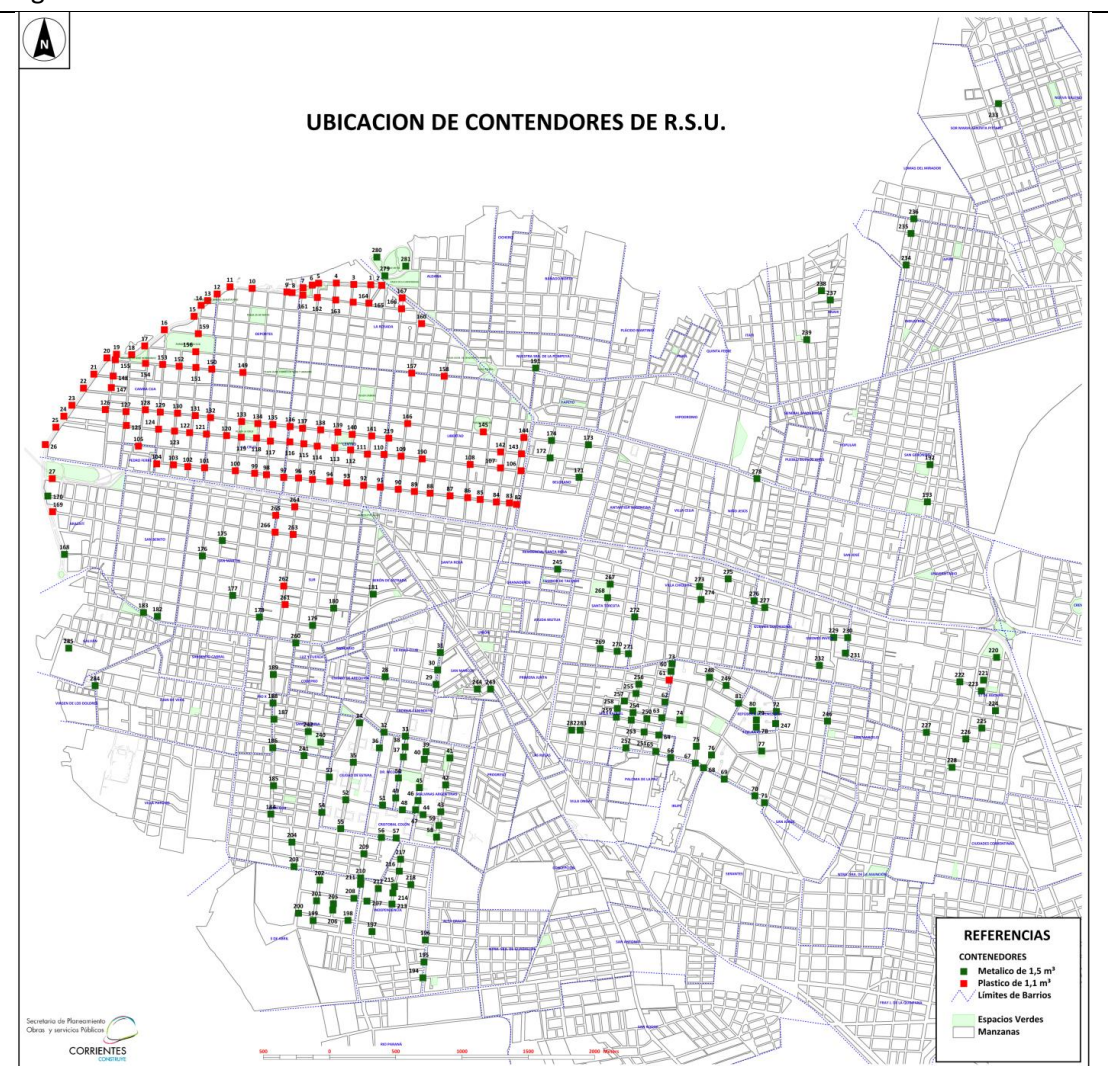
MINI BASURALES LEVES: son aquellos esporádicos que no tienen un sitio específico de instalación. En algunos casos son de pequeño volumen aunque pueden tener un mayor volumen dado por la circunstancia y tienen un origen ocasional (Ej.: feriado largo). Son de frecuencia 1 o 2 veces a la semana. En algunos casos se convierten en intermedios.

Cabe aclarar que en la ciudad muchos mini basurales pueden coincidir con estaciones de transferencia del barrido por comodidad del vecino que no saca sus residuos en el horario establecido.

Si bien se realizan limpiezas periódicas (la fuente consultada indica un número de hasta 90 intervenciones sobre los mini basurales), al poco tiempo se vuelven a formar. Todos estos sitios pueden albergar roedores, moscas, cucarachas y también algunos vectores de enfermedades.

Una de las medidas implementadas por parte del Municipio para revertir la situación de los minibasurales fue la instalación de contenedores, como elementos de concentración de los RSU. En la Fig. 18 se presenta la distribución de estos contenedores.

Figura 18. Distribución de los contenedores.



FUENTE: Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas de la Municipalidad de Corrientes.

Ubicación de los contenedores de RSU en la ciudad de Corrientes. En negro: contenedores metálicos de 1,5 m³. En rojo: contenedores de 1,1 m³.

La recolección de residuos en el ejido urbano se realiza diariamente y se depositan en un predio que se encuentra en la ruta provincial cinco, en proximidad del paraje de Laguna Brava (Fig.19)

Esta planta es la única disponible, en razón de la imposibilidad de instalar ninguna planta de procesamiento de RSU en un radio de 15 Km del aeropuerto Piragini Niveyro, respetando la normativa de seguridad que impone el Código Aeronáutico. Esto plantea un problema para el Municipio, en razón que en algo más que una década, la planta de deposición de RSU se saturará, al no tener posibilidad de expansión sobre terrenos aledaños, según señaló la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad.

En entrevista realizada a la Arq. Lorena C. Sanchez en la Secretaría de Planeamiento municipal se explicó que han existido varias mociones para mejorar el procesamiento de RSU, incluyendo la habilitación de cestos en origen, o en la planta de deposición final, con alternativas simples (residuos secos y residuos mojados) hasta otras más complejas que atienden a la calidad de los materiales por su facilidad de degradación. Estas iniciativas no han prosperado hasta hoy, por los costos adicionales que impone el servicio, lo que determinaría un aumento importante en las tasas que deben abonar los vecinos. Actualmente, existe recolección diferenciada:

- los "Producidos" (árboles, ramas, restos orgánicos mayores, deben ser informados por los vecinos a la Dirección de Parques y paseos, que habilita al vecino a colocar los materiales en la vía pública para su recolección en fecha y hora acordada.
- Los RSU domésticos deben ser colocados en la vereda en horario predeterminado, hasta una hora antes del paso del camión recolector, en bolsas no porosas, a un metro de altura.
- El retiro de residuos de obras en construcción, tales como escombros, maderas y otros, está fijado por pautas precisas del Código de Edificación (Ordenanza 4169 de 2005).

Tal como informó la Arq. Lorena C. Sanchez en la entrevista realizada, el Municipio aborda la problemática de los RSU a través de distintas acciones que incluyen:

- concientización a los vecinos.
- realización de intimaciones e imposición de multas en caso de infracciones reiteradas
- mejoramiento de la iluminación en los sitios utilizados como minibasurales
- presencia de guardia urbana con poder de policía
- parquización de sitios utilizados como minibasurales
- instalación y atención de contenedores
- instalación de GPS en los camiones recolectores para que el Municipio pueda controlar la operación de los mismos.

Figura 19. Ubicación predio disposición de Residuos–Ciudad de Corrientes.



Para mitigar la problemática de los RSU, existe un proyecto de ley provincial para la gestión integral de los residuos

De todas formas y en función de la reforma constitucional del año 1994, la gestión y el tratamiento de la basura están dentro de la órbita de responsabilidades gubernamentales de los municipios. La norma constitucional define el marco institucional para una articulación más clara de dichas incumbencias, estableciéndose normas básicas de protección ambiental. En relación a este tema, en 2004 se sancionó la Ley de Gestión Integral de Residuos Domiciliarios Nº 25.916, la cual insta a los municipios a bregar por una gestión integral de los residuos generados dentro de su jurisdicción y establece que deben tener normas complementarias para lograr el cumplimiento de la ley, como por ejemplo, la promoción de la valorización de residuos y el reciclado (Di Paola 2011).

El municipio ha emprendido varias acciones para dar cumplimiento a sus competencias en la materia. Se destaca, entre ellas, la reciente firma de un acta complementaria al convenio marco de cooperación existente entre la Municipalidad de Corrientes y la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, con el fin de financiar la *Ampliación de Zonas con Servicios de Contenedores de Residuos Sólidos Urbanos*, en el marco de la Estrategia Nacional para la Gestión de RSU. El proyecto implica, entre otras cuestiones, el separado en origen y el el recupero de residuos (papel, vidrio, la hojalata, plástico, etc). Serán instalados alrededor de mil contenedores (SAyDS, 2013).

En el 2011 se licitó la contratación de vehículos y equipos recolectores de basura, y un predio de disposición final, donde uno de los objetivos del nuevo sistema es la creación de una planta de clasificación de la basura y de cooperativas (El Litoral, 22-07-11).

Indudablemente existen varios desafíos para el Municipio en el mediano y largo término:

- Evaluar los efectos de la actual planta de deposición final, en Laguna Brava sobre la calidad de aguas y suelos de la Cañada Quirós, en la que se encuentra enclavado.
- implementar una nueva planta de tratamiento en sitio adecuado, que permita la clasificación de los materiales.
- continuar la campaña de concientización a los vecinos, insertándola dentro de los contenidos educativos de las escuelas de la Ciudad, en coordinación con las autoridades educativas.
- generar acciones participativas de los vecinos para atender las necesidades de cada barrio.

El conjunto de medidas estructurales y no estructurales mencionadas requieren de continuidad para el logro de objetivos.

3.8.4. Contaminación de los Suelos.

La contaminación del suelo²⁰ es producto de la perforación por explotación subterráneas, el uso de agroquímicos, por filtraciones de lixiviados de rellenos sanitarios o con la acumulación de efluentes industriales. Adicionalmente, existe un problema recurrente de contaminación del suelo por la presencia de cavas, canteras y tosqueras. Asimismo, el uso de ciertas técnicas de riego contribuyen a la degradación del suelo, como depresión de niveles freáticos, salinización o reducción de oxígeno.

Las actividades agrícolas desarrolladas en el Municipio también implican un grado de perturbación del territorio, como la modificación de las aptitudes del suelo para la producción a través de malas prácticas y la realización de “perforaciones profundas sin supervisión de técnicas con el consecuente riesgo de contaminación del acuífero profundo con aguas de acuíferos más superficiales” (Ministerio de Economía y Producción de La Nación 2008: 13). El deficiente manejo de los suelos productivos y la red de drenaje pueden generar otros problemas como la formación de cárcavas (que pueden llegar a transformarse en cañadas) y la erosión hídrica “por la acción dispersante del sodio, la permanencia del agua, reducida cobertura vegetal y encostramiento superficial en períodos secos” (Ministerio de Economía y Producción de La

²⁰ Se entiende por contaminación del suelo a la presencia, debida mayoritariamente a la acción humana, de un compuesto químico u otro material que se encuentra fuera de lugar o está presente en concentraciones mayores a las naturales, e implica pérdida de aptitud para el uso y amenazas para la salud humana (Atlas Ambiental de Buenos Aires).

Nación 2008: 10). Además, se usan los fertilizantes para aumentar el nivel de nutrientes en el suelo, un proceso que puede llegar a impactar la calidad del suelo, el aire y el agua.

Por otra parte, y debido a la expansión urbana y las actividades mineras asociadas, se encuentran procesos de decapitación de suelos para la fabricación de ladrillos o la excavación de canteras para realizar nuevas urbanizaciones o construcciones con rellenos, o para abastecer la demanda de materiales para la construcción (Ministerio de Economía y Producción de La Nación 2008). Asimismo, se extrae la tierra en varios sitios a lo largo del Municipio, sumando las áreas de extracción actual o los lugares anteriores de consumo de suelo, dejando atrás áreas de explotación con profundos efectos contaminantes. El proceso de la extracción y la no reposición del suelo, produce una degradación física de los suelos de la región. Las cavas remanentes causan la degradación del suelo, por ejemplo, con la “pérdida de su potencialidad agropecuaria, (...) la intervención negativa sobre el paisaje (y la creación de) áreas de anegamiento y estancamiento de aguas en espacios donde no deberían estar y dando origen a no pocos conflictos y riesgos con las áreas vecinas y para la población de su entorno” (Ministerio de Economía y Producción de La Nación 2008: 17).

Uno de los principales problemas ambientales que se destaca en el periurbano y costa de Corrientes, es la presencia de ladrilleras. En su mayoría, se instalan en la zona sur y Este, adonde se identificaron diversas áreas de producción de ladrillos y zonas de tierra decapitada utilizada como materia prima. Además, estos emprendimientos ilegales generan altos niveles de contaminación debido a la, utilización de sustancias tóxicas en el proceso de fabricación.

4. Estructura Socio-Demográfica

4.1. Crecimiento poblacional

La provincia de Corrientes tiene una superficie de 88.886 km² y la ciudad capital cuenta con una superficie de 422 km², correspondiente al total de ejido municipal, de los cuales 370 km² corresponden áreas rurales (87.67%) y 52 km² a áreas urbanas (12.3%)

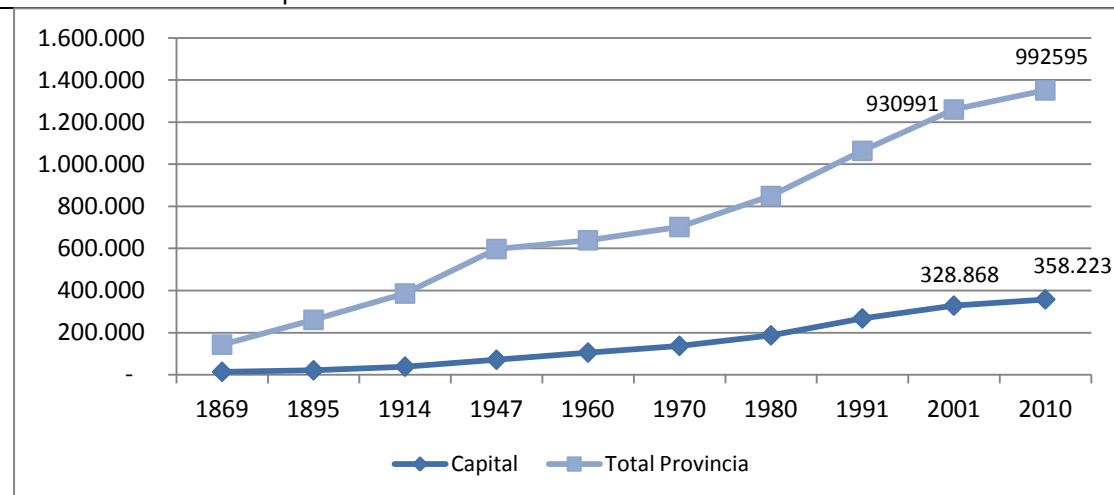
Según el Censo del año 2010, la población de la provincia de Corrientes era de 992 mil personas, representando el 2.5% de la población nacional y un 27% de la región Noreste Argentino. Corrientes es la decimoprimer provincia más poblada del país, después del Chaco y delante de Santiago del Estero.

Población total según Censos Nacionales. Serie Histórica 1869-2010.						
	1970	1980	1991	2001	2010	% 2001-2010
Chaco	566.613	701.392	839.677	984.446	1.055.259	7,20%
Resistencia*				365.637	390.874	6,90%
Corrientes	564.147	661.454	795.594	930.991	992.595	6,60%
Corrientes				328.868	358.223	8,90%
Formosa	234.075	295.887	398.413	489.663	530.162	9%
Formosa				210.071	234.354	11,60%
Misiones	443.020	588.977	788.915	968.238	1.101.593	14,10%
Posadas				284.279	324.756	14,20%
Total del país	23.364.431	27.947.446	32.615.528	37.156.195	40.518.951	10,60%
*Departamento de San Fernando						
Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC.						

La población del departamento capital era de 358.223 personas en el 2010, el 36.1% del total de la provincia. Si bien el relevamiento del Censo toma al departamento que excede el ejido urbano puede considerarse que casi la totalidad de la población vive en la Ciudad de Corrientes. Por lo que se tomaron los indicadores como reflejo de los comportamientos ciudadanos.

Comparando la Ciudad de Corrientes con las otras capitales de la región NEA, se observa que todas las ciudades capitales han crecido con tasas mayores a la provincial, aunque con distintas intensidades. Esto corresponde con el dinamismo que presentan las ciudades capitales. Asimismo, las curvas del crecimiento poblacional muestran que tanto la Provincia como la Capital han presentado tasas de crecimiento positivas, estabilizándose en el último decenio.

Curvas de crecimiento poblacional. 1869-2010



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Estadística y Censos de la provincia de Corrientes / INDEC.

La ciudad experimentó su mayor crecimiento demográfico entre los 80 y los 90, sumando 80 mil nuevas personas con una tasa de crecimiento del 42.78%. Hasta ese momento la ciudad presentaba tasas de crecimiento ascendentes, las cuales se estabilizan a partir del 90. Si bien las tasas se atenúan a partir de este momento, la ciudad continúa creciendo, sumando en el último decenio a casi 30.000 habitantes.

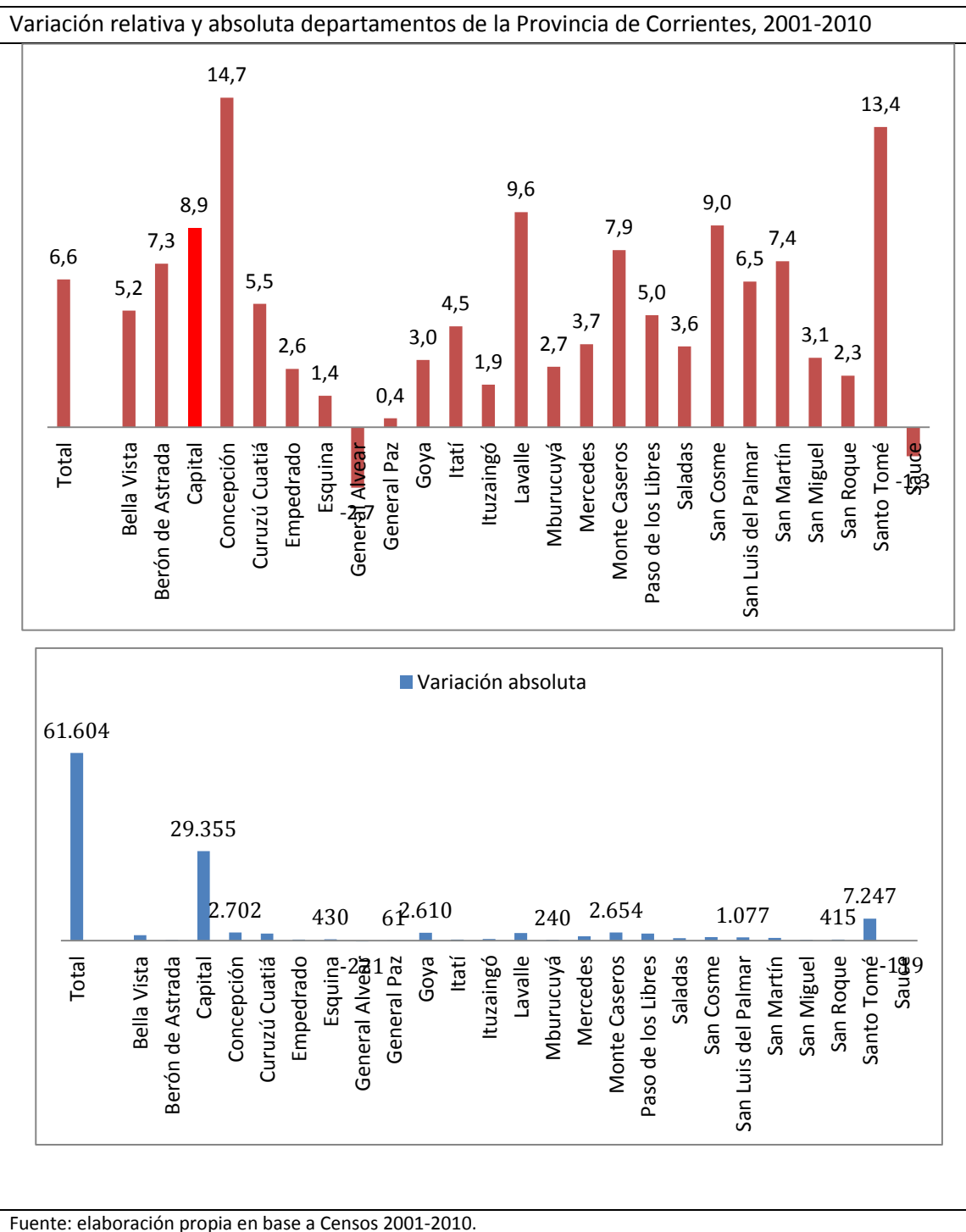
Crecimiento poblacional y variación relativa y absoluta. 1960- 2010

	1960	1970	1980	1991	2001	2010
Provincia	533.201	564.147	661.454	795.594	930.991	992.595
Variación relativa						
Provincia		5,80%	17,25%	20,28%	17,02%	6,62%
Capital	105.915	137.823	187.757	268.080	328.868	358.223
% ciudad	19,86%	24,43%	28,39%	33,70%	35,32%	36,09%
Variación absoluta						
Capital		31.908	49.934	80.323	60.788	29.355
Variación relativa						
Capital		30,13%	36,23%	42,78%	22,68%	8,93%

Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC

Durante el mismo período la población de Resistencia experimentó un crecimiento semejante. El censo del 2010 da cuenta de 390.874 habitantes y aumentó respecto del censo 2001 unos 25.237 habitantes bajo una tasa del 6.9%, menor a la de la ciudad de Corrientes. Si se entiende que la construcción del puente Gral. Belgrano, que vincula la ciudad de Corrientes con

Resistencia, ha conformado un único conglomerado urbano de escala regional, puede afirmarse que en el 2010 esta aglomeración ha alcanzado los 750.000 habitantes.



Si se observa la evolución de la población en toda la provincia en el último período inter-censal, fueron las ciudades de Concepción y Santo Tomé las que presentaron el mayor crecimiento en términos relativos, con 14,7% y 13,4% respectivamente. Sin embargo, en términos absolutos fue la Ciudad Capital la que presentó el mayor incremento con 29.355 nuevos habitantes, casi la

mitad del crecimiento de toda la provincia fue absorbido por la Capital dando cuenta del desafío que presenta a la gestión atender a una gran demanda de crecimiento poblacional.

4.2. Características de la Población.

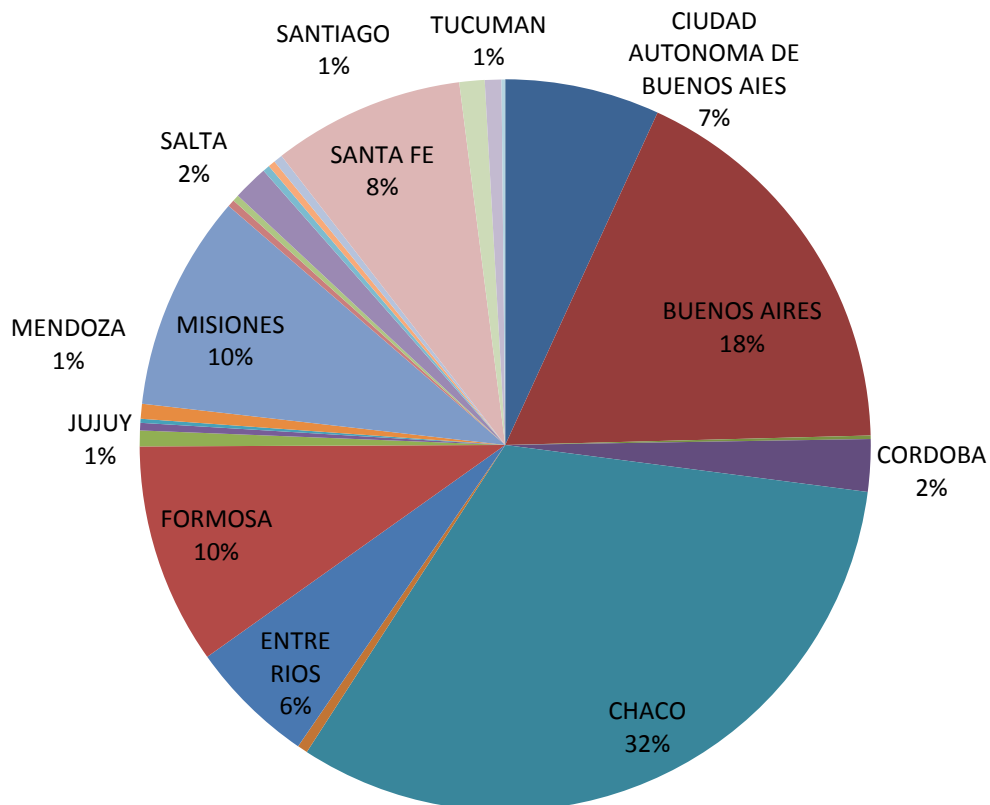
La gran mayoría de la población de la ciudad de Corrientes es argentina nativa. Si observamos los datos arrojados por el censo 2010, solo un 1% de la población proviene de otros países. Si bien los datos de inmigración interna 2010 aún no están publicados, cabe analizar los datos arrojados por 2001, el 84,52% de los pobladores argentinos eran nacidos en Corrientes y un 15.48% nacidos en otras provincias, destacándose como procedencias principales, las provincia de Chaco (3.75%), Buenos Aires (incluyendo CABA con 2.88%) y Misiones (1.12%).

Ciudad de Corrientes. País de nacimiento de la población 2010.

País de nacimiento		
	Argentina	Otros
0-14	93.354	203
15-64	236.534	1.746
65 y más	25.635	751

Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC.

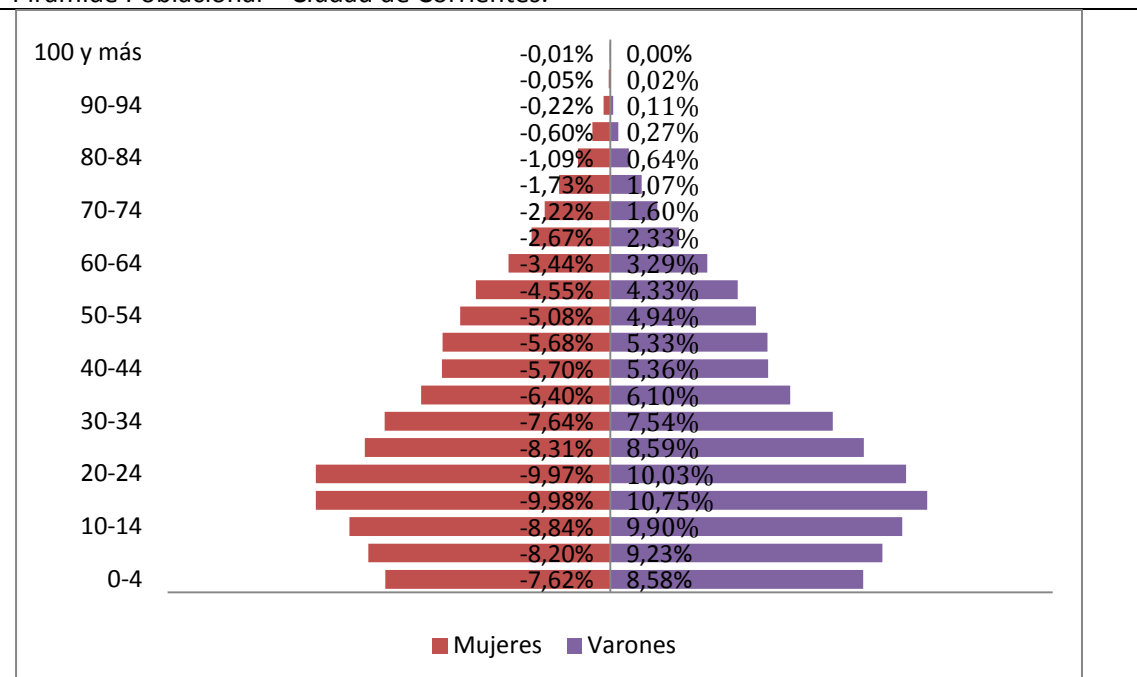
Procedencia de otras Provincias, 2001.



Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC

Si se analiza la pirámide de edades de la ciudad, es notable el ensanchamiento de la misma en el rango 15-29. Este comportamiento puede adjudicarse a una importante migración de jóvenes hacia la capital, en busca de oferta laboral y académica.

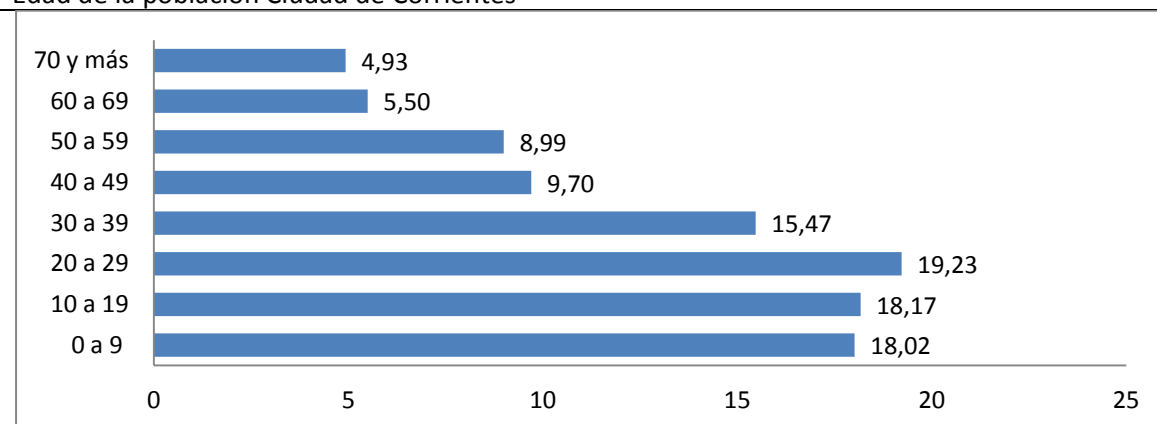
Pirámide Poblacional – Ciudad de Corrientes.



Fuente datos: INDEC, Censo 2010

En el siguiente gráfico se puede observar que el 70% de la población (varones y mujeres) tiene menos de 40 años, de los cuales el segmento comprendido entre 0 y 29 años es el que mayor porcentaje representa sobre el total (19,23%), lo que marca el predominio de una población joven (56%) con alto porcentaje de Población Económicamente Activa, y con un crecimiento vegetativo moderado, reafirmando la hipótesis que gran parte del crecimiento poblacional se relaciona con la migración interna de jóvenes adultos.

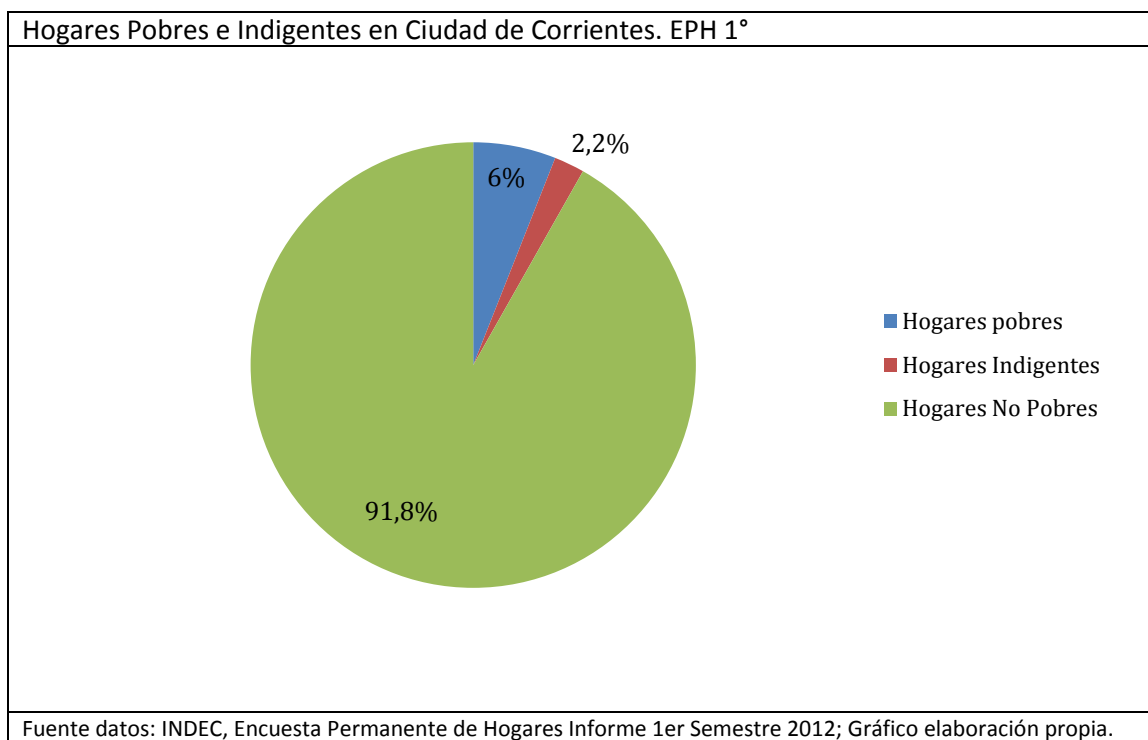
Edad de la población Ciudad de Corrientes



Fuente datos: INDEC, Encuesta Permanentes de Hogares EPH procesado con Redatam (2do. Trimestre 2012) Gráfico
Elaboración Propia.

4.3. Condiciones de Vida

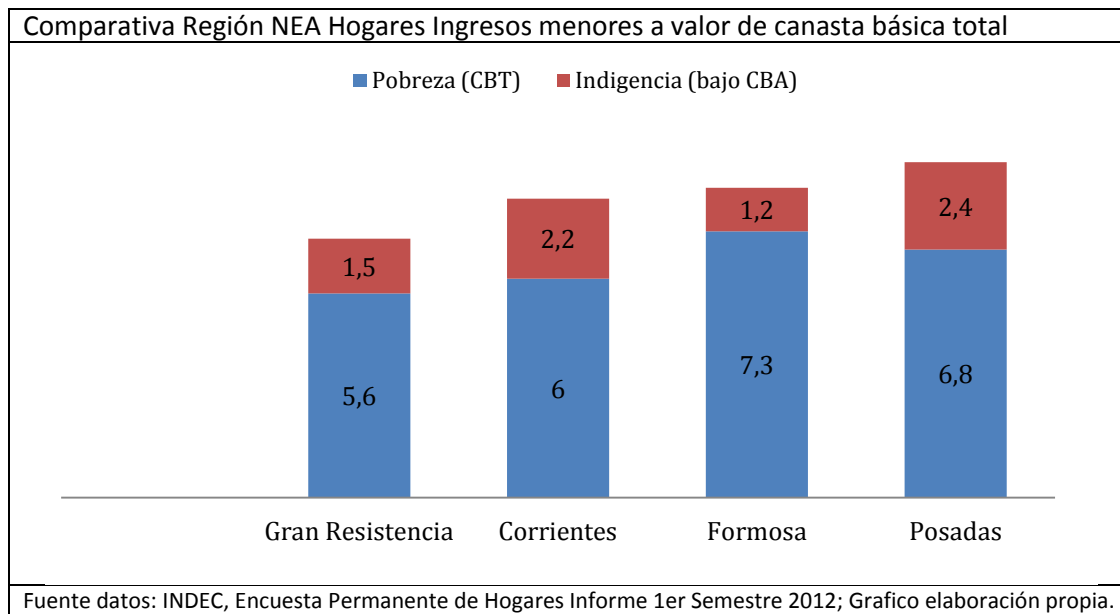
Para analizar las condiciones de vida de esta población, la Encuesta Permanente de Hogares (1er semestre de 2012) ha verificado que el 8.2% de los hogares se encuentran bajo situación de pobreza y el 2,2% bajo situación de indigencia.²¹



Comparado a nivel regional, este indicador resulta elevado. Corrientes posee mayor nivel de pobreza que el Resistencia (5,6%), pero ambos están por debajo de la media para regional (6,3%). También Corrientes posee un mayor índice de indigencia respecto a Resistencia (1,5%) y a la media regional (1,9%), manifestándose en la región como la segunda ciudad, después de Posadas (2,4) en los niveles de Indigencia.

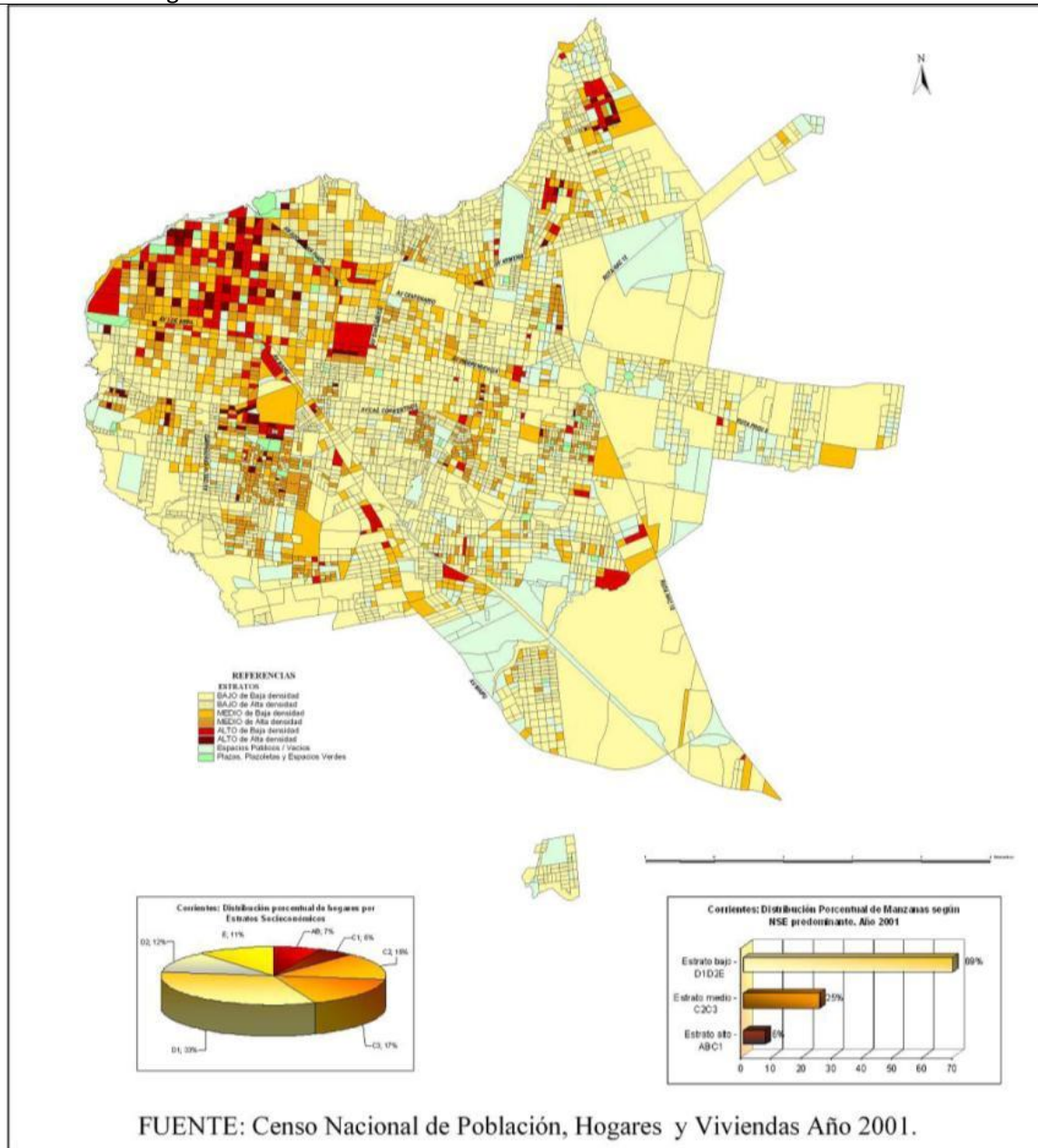
²¹ Pobreza: Tomando como referencia la línea marcada por el valor monetario de una Canasta Básica Total (CBT) donde se incluyen bienes y servicios. Indigentes es decir que los ingresos del hogar se encuentran por debajo del valor calculado para el acceso a la canasta básica de alimentos (CBA) que representa a los productos requeridos para la cobertura de un umbral mínimo de necesidades energéticas y proteicas de cada miembro del hogar.

El estudio GEonSE Corrientes²² ha analizado la distribución socioeconómica de los hogares en la ciudad y elaborado cartografía al respecto. Si bien dicho documento ya contiene más de diez años, los patrones de distribución social en Corrientes hacen que la infografía aun mantenga vigencia. Se observa que el área céntrica y tradicional de la ciudad es ocupada por los estratos más altos y un paulatino empobrecimiento de la población hacia la periferia, donde se destacan las condiciones más precarias del parque habitacional.



²² Geo-referenciación de los niveles socioeconómicos de la ciudad de Corrientes. Facultad de Ciencias Económicas Facultad de Humanidades Asociación de la Producción, Industria y Comercio de Corrientes. Proyecto de Investigación PI 09/07 – UNNE. En base Censo 2001.

Niveles socioeconómicos de la ciudad de Corrientes. Estrato Predominante por Manzana y Densidad de Hogares

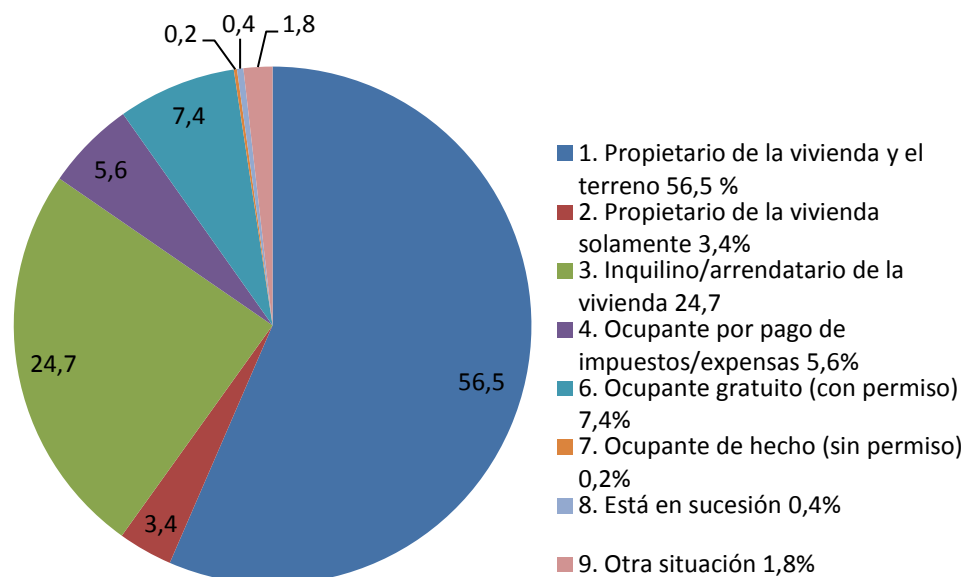


Fuente: El estudio GEonSE

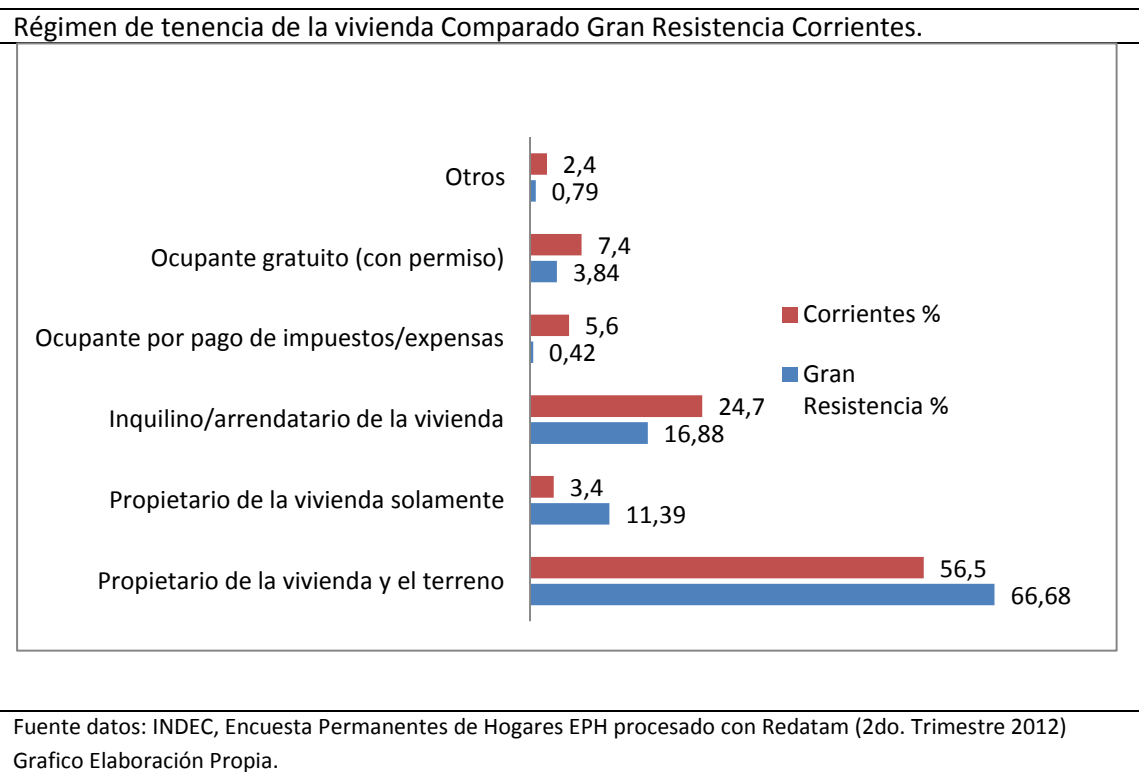
4.4. Régimen de Tenencia

Si se analiza el régimen de tenencia de las viviendas en la ciudad, alrededor del 11.4% de las familias ciudadanas no cuentan con una situación de tenencia segura de su vivienda. Si esta cifra se compara con Resistencia se observa que en la ciudad vecina hay más cantidad de propietarios pero también mayor cantidad de situaciones potencialmente irregulares y menos alquileres.

Régimen de tenencia de la vivienda – Ciudad de Corrientes



Fuente datos: INDEC, Encuesta Permanentes de Hogares EPH procesado con Redatam (2do. Trimestre 2012) Grafico
Elaboración Propia.



4.5. Características del Parque Habitacional.

A partir del creciente déficit habitacional que acompaña el proceso de urbanización a mediados del siglo XX, se han ido implementando programas de construcción de viviendas en la provincia. Éstos se han impuesto en algunos casos con tanta fuerza que modificaron estructuras urbanas y provocaron giros en la definición del paisaje urbano. Si bien originalmente estas viviendas contribuyeron al mejoramiento de la calidad de vida de numerosos pobladores, en los últimos tiempos se produjo un acelerado fenómeno de deterioro al poco tiempo de su construcción. Algunas de las causas de que esto suceda son la falta de mantenimiento, la carencia de equipamiento e infraestructura y los conflictos de convivencia que se convierten en obstáculos para la realización de mejoras.

Para enmarcar los comportamientos de la ciudad dentro de la provincia, es necesario destacar que²³:

- La provincia de Corrientes presentaba al 2010 un total de 267.797 hogares.

²³ Información brindada por la subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes

- Se ubica como una de las provincias con altos índices de hacinamiento crítico con 6,4 personas por cuarto, ocupando el sexto lugar a nivel país.
- Entre el 65 y 70% de los hogares se encuentran en situación de estabilidad residencial con tenencia regular de la tierra, condición que comparte con las otras provincias de la región y que la ubica debajo del total país que alcanza un 85,5%.
- El 58,2% de los hogares ocupa viviendas con una antigüedad de entre 11 y 49 años, superando al resto de las provincias de la región
- En Corrientes provincia el 57,8 vive en unión matrimonial y el 42,2 en unión consensual (es una dato importante que incide en la información vinculada a la hora de las bases de datos para el registro y cruzamiento de beneficios)
- La provincia registra un total de 292.644 viviendas particulares de las cuales el 34,5% se encuentran en capital.
- Comparando capitales de provincia Corrientes ocupa el tercer lugar del NEA con 284 viviendas cada 1000 habitantes. Y se ubica por debajo del total país que alcanza 348 viviendas cada mil personas.
- Respecto a calidad de materiales la región Nordeste presenta aproximadamente un 40% de viviendas recuperables y un 12,5% de irrecuperables. Este dato no está disponible a nivel provincial.
- Corrientes se ubica en el 18° lugar a nivel nacional con un 86,9% de viviendas con disponibilidad de agua de red, marcando un 5,9% de crecimiento respecto al censo 2001. Ubicándose por encima de las provincias de la región y superando el total del país que alcanza un 82,8%.
- Corrientes se ubica en el 15° lugar a nivel nacional con un 51,2% de viviendas con disponibilidad de desagüe cloacal, marcando un 8,8% de crecimiento respecto al censo 2001. Ubicándose por encima de las provincias de la región y superando el total del país que alcanza un 48,8%.
- La provincia de Corrientes presenta un 27,7% de viviendas deficitarias, entre las que se agrupan recuperables e irrecuperables, representando un total de 82 000 viviendas aproximadamente.

Respecto del parque habitacional de la ciudad de Corrientes, el censo 2010 ha relevado unas 86.544 viviendas, un 35% del total provincial y a razón de 4.10 habitantes por cada unidad. Como refleja el siguiente cuadro, existen en la Ciudad 96.993 hogares y 86.544 viviendas. O sea, existen 10.449 hogares que comparten su vivienda, y que podrían requerir una nueva vivienda.

Viviendas particulares habitadas y hogares por tipo de vivienda. Provincia y Ciudad de Corrientes. Año 2010.					
Departamento	Total	Tipo de vivienda			
		Casa	Departamento	Deficitaria	Deficitaria s/el total
Total provincial					
Viviendas	248.844	210.288	14.201	11.299	4,54%
Hogares	267.797	226.083	15.455	26.259	9,81%
Capital					
Viviendas	86.544	70.322	12.110	4.112	4,75%
Hogares	96.993	78.871	13.144	4.978	5,13%
Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC.					

Comparación del parque habitacional 2001-2010									
	Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza en inq	Pieza en hotel	Local no construido	Vivienda móvil	Total
Censo 2010	70.322	1073	1174	12.110	1541	174	102	48	86.544
Censo 2001	62.426	1665	1687	8.271	1520	273	96	16	75.954
Dif. Absoluta	7.896	-592	-513	3.839	21	-99	6	32	10.590
Dif. Relativa	12,65%	-35,56%	-30,41%	46,42%	1,38%	-36,26%	6,25%	200,00%	13,94%
Vivienda total						Viv. Irrecuperab		%	
2001	75.954		5257		6,92%				
2010	86.544		4112		4,75%				
Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, INDEC.									

A partir de comparar la variación inter censal 2001-2010, se observa que el parque habitacional ha crecido en el último decenio 13.94%. El tipo de vivienda que más ha crecido en términos absolutos es Tipo Casa con 7.896 nuevas unidades. La tipología Departamento también ha experimentado un comportamiento similar con el mayor crecimiento relativo, sumando 3.839 nuevas viviendas. Este es un dato importante a considerar, dado que el aumento de unidades de departamento infiere la densificación de una parte de la ciudad, con tendencias a una ciudad compacta. Sin embargo las nuevas unidades Tipo Casa casi duplican su número.

Respecto del parque habitacional deficitario, no se cuenta con datos cualitativos de la vivienda al 2010, o sea aquellas tipologías Tipo B, que susceptibles a ser mejoradas. En el 2001, las viviendas dentro de este rango, componían el 15.75% del total. El déficit cuantitativo ha disminuido en el

último decenio, pasando de 6.92 % a 4.75%, representando 1145 viviendas que han sido reemplazadas por otras en condiciones de habitabilidad. Esta mejoría debe adjudicarse sin dudas a la política de vivienda desarrollada a partir del 2004 por el gobierno nacional, que a través del Plan Federal de Viviendas permitió que el Instituto Provincial (INVIVO) elevara significativamente el número de viviendas construidas durante esta etapa. El INVICO ha construido en el último tiempo aproximadamente 1305 nuevas viviendas, lo que se corresponde en cierta medida al descenso de viviendas irrecuperables.

Es de destacar que a nivel regional las cifras de producción de vivienda son modestas en relación con otras provincias de la región que como Formosa durante el mismo periodo construyeron cuatro veces la cantidad de viviendas que construyó Corrientes.

FO.NA.VI. Viviendas y soluciones habitacionales terminadas 2006 /10						
Provincia	2006	2007	2008	2009	2010	Totales
Corrientes	340	83	151	78	44	696
Chaco	204	136	327	38	38	743
Misiones	461	1120	1833	1490	403	5307
Formosa	968	1003	152	274	231	2628

Fuente: Consejo Federal de la Vivienda.

Otro factor a considerar para estimar el déficit habitacional, es la cantidad de hogares que comparten una misma vivienda. Como se mencionó anteriormente, al 2010 había 10.449 que compartían una vivienda. Si se observa esta relación en el 2001 puede afirmarse que éste es un fenómeno creciente: el censo 2001 registró un diferencial de 4.339 hogares más que viviendas. Asimismo, el 36,5% de los nuevos hogares compartirían una vivienda, dando cuenta que casi una parte de estos nuevos hogares necesitan de una nueva vivienda.

Variación absoluta 2001-2010. Ciudad de Corrientes	
Nuevos habitantes	29.355
Nuevos hogares	16.681
Nuevas viviendas	10.590

Fuente: elaboración propia en base a Censos 2001 y 2010.

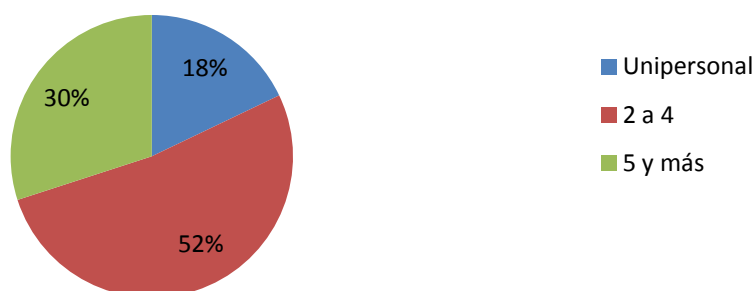
Se trata de un número significativo que puede dar cuenta de un parque habitacional deficitario, probablemente relacionado con las dificultades de acceso al mercado formal de suelos y la emancipación de nuevas familias.

En síntesis, haría falta construir 9.340 viviendas para saldar el déficit actual (4112 viviendas irrecuperables y 5.235 que actualmente comparten una vivienda). Es interesante considerar que en el 2010, había 10.449 deshabitadas. Este número de viviendas podría llegar a saldar el déficit para la misma época.

Por otro lado, el 52% de las viviendas están ocupadas con familias tipo entre 2 y 4 integrantes y el 30% da cuenta de una ciudad con hogares muy numerosos, superando las 5 personas por familia. Esto nos refiere a las posibles características del parque habitacional existente, que debe responder a viviendas de grandes dimensiones. También es importante considerar que el índice de hacinamiento es mayor para el segmento más pobre de la población.

Si comparamos este índice de cantidad de personas por hogar con Formosa, Gran Resistencia y Posadas se observa que Corrientes tiene el mayor índice de viviendas unipersonal (18%), Posadas tiene el mayor índice de 2 a 4 integrantes por hogar (60,4%) y Formosa tiene el mayor índice de 5 y más integrantes por hogar (32,8%).

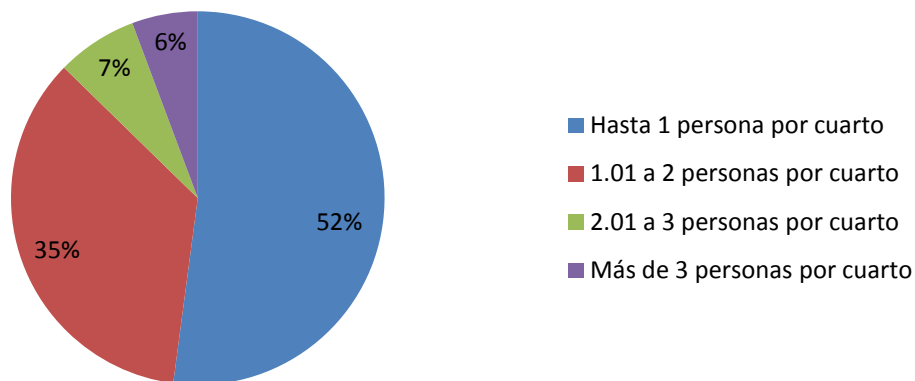
Cantidad de Personas por Hogar- Ciudad de Corrientes.



Fuente datos: INDEC, Encuesta Permanentes de Hogares EPH procesado con Redatam (2do. Trimestre 2012)
Gráfico Elaboración Propia

La Encuesta Permanente de Hogares arroja que el 6% de las viviendas cuenta con hacinamiento crítico, reflejando un déficit de 5.192 unidades, igualando a la media provincial (la Provincia de Corrientes muestra un índice de 6% de hacinamiento crítico).

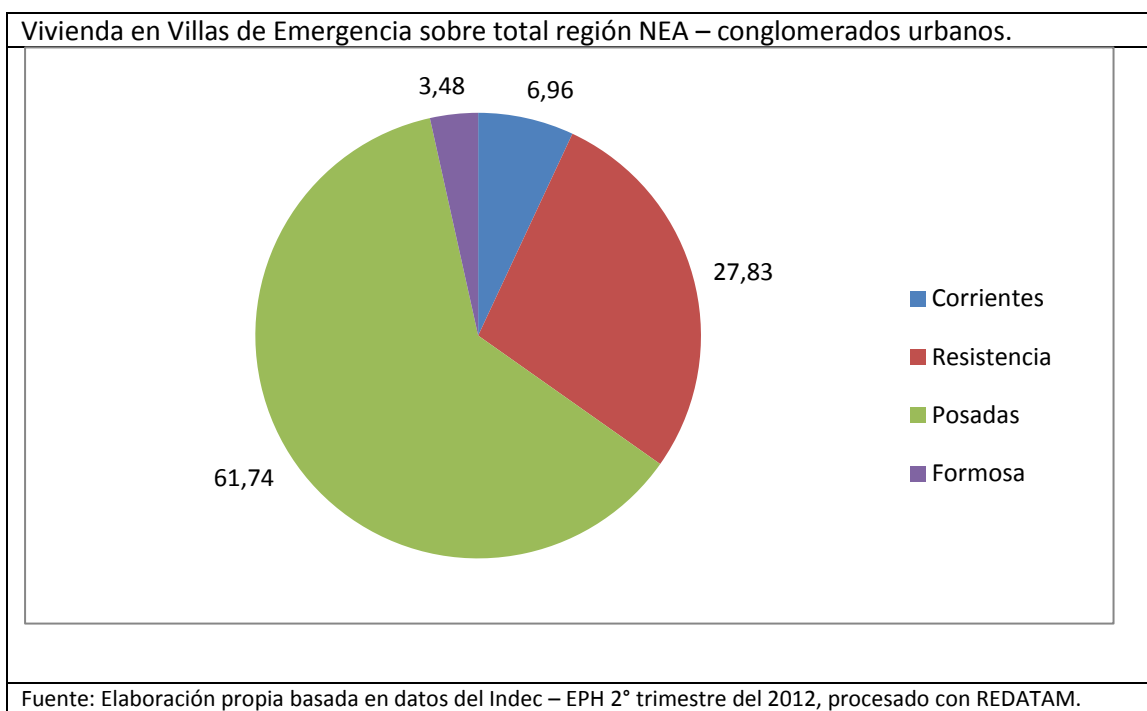
Personas por Habitación – Ciudad de Corrientes



Fuente datos: INDEC, Encuesta Permanentes de Hogares EPH procesado con Redatam (2do. Trimestre 2012) Grafico Elaboración Propia.

4.5.1 Villas y asentamientos

La distribución de la precariedad en la región expresa la relación entre tamaño de ciudad y el déficit habitacional, pero en comparación con las ciudades de la región, Corrientes sólo posee un 6.96% de la villas de emergencia registradas en el NEA, mientras que Resistencia posee casi 4 veces más y Posadas 9 veces más. Esto indica que si bien el parque habitacional local es deficitario la escala del problema refiere a una solución también de escala local. Estas viviendas precarias no conforman barrios de criticidad ambiental y corresponden según la EPH al 0.8 % del parque habitacional total de la ciudad.



4.5.2. Vivienda Social.

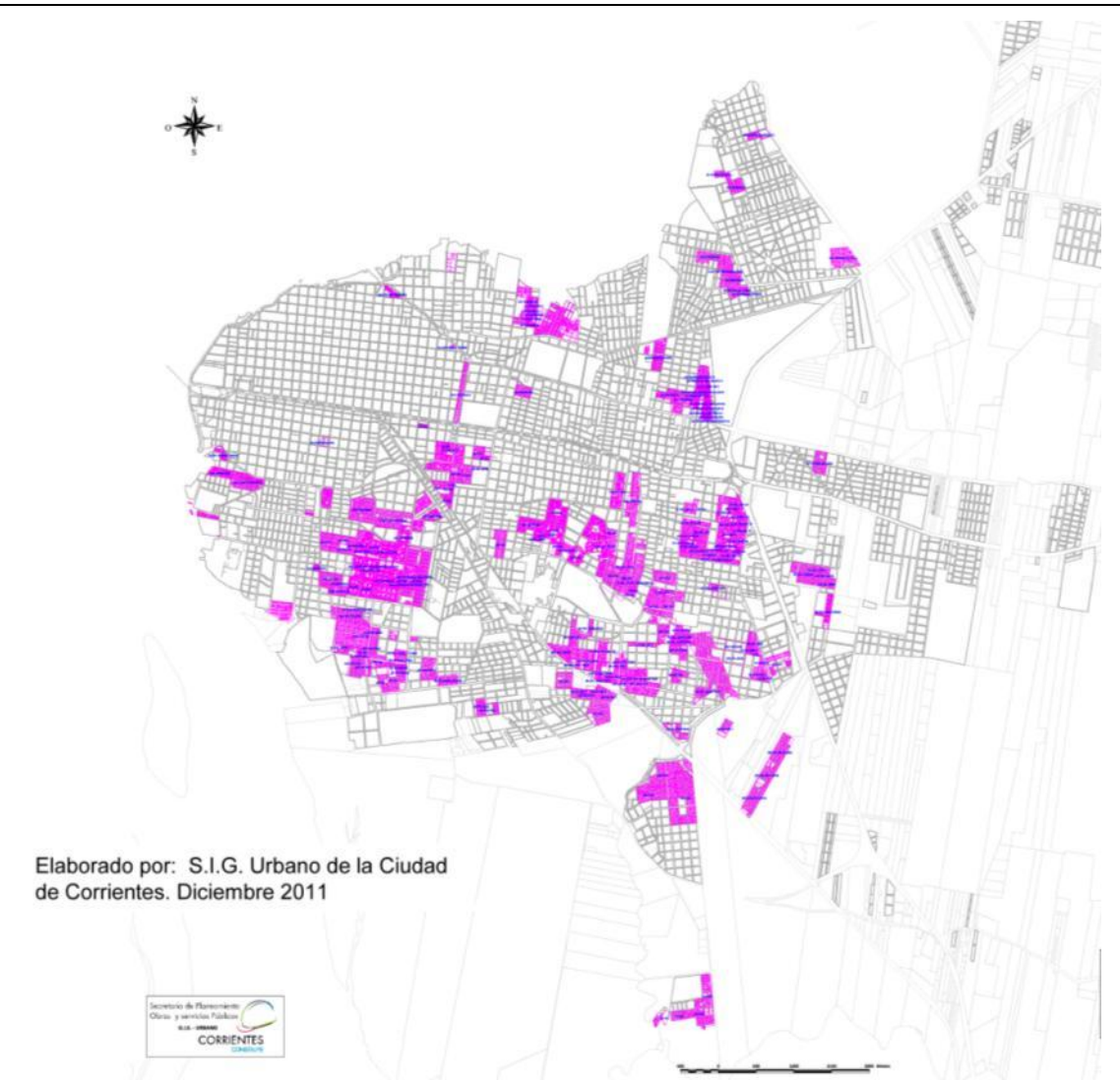
Entre 1978 y 1997 se han construido en la Ciudad de Corrientes 26.053 viviendas por medio de los programas Pre Fonavi, Fonavi y otros. La respuesta más importante al déficit habitacional sigue proviniendo de las Operatorias oficiales, con Fondos Nacionales. Las tramas urbanas de la Ciudad de Corrientes se han derivado de la recepción de una variada gama de Programas para paliar el problema habitacional.

La inversión trajo como consecuencia la inserción de grandes conjuntos habitacionales, cuyos formatos (edificios de departamentos) no respondían a los patrones de vida socio-culturales de la población. La dificultad para acceder a la tierra llevó en algunos casos a localizarlos en áreas periféricas, en tierras no aptas (antiguas lagunas) sin infraestructuras, con problemas de accesibilidad vial, o de integración a la trama urbana existente. De este modo gran parte de estos conjuntos quedaron alejados de las zonas centrales de equipamiento, carentes de los servicios esenciales, como puede observarse en el mapa a continuación.²⁴

²⁴ Proyecto Rehabitar -SS de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación-Sociedad Central de Arquitectos.

Aquellos construidos antes de los años '90 presentan algunas características que los diferencian de los entornos barriales en los que se insertan: se producen interrupciones en la continuidad de las calles y las tramas se encuentran giradas respecto del amanzanamiento.

Construcción de viviendas INVICO



Fuente: Elaborado por S.I.G. Urbano de la Ciudad de Corrientes. Diciembre de 2011.

Obras ejecutadas por INVICO

Barrio	Viviendas
200 VIV.B\$.PONCE - GRUPO: "B" - PLURIANULA - CTES.CAP.	200

250 VIV.B\$. MOLINA PUNTA - PLURIANUAL - PRGO.FEDERAL	250
200 VIV.B\$. PIRAYUI - GRUPO: C - PLURIANUAL - PROG.FEDERAL	200
200 VIV.B\$. PIRAYUI - GRUPO: D - PLURIANUAL - PROG.FEDERAL	200
100 VIV.B\$. PIRAYUI - GRUPO: E - PLURIANUAL - PROG.FEDERAL	100
50 VIV.B\$. LOMAS DEL PIRAYUI - GRUPO: F - PLURIANUAL - 4§ SECCION	50
8 SOLUCIONES - B\$.QUINTA FERRE - EPAM	8
29 SOLUC.HABITAC.- B\$. PATONO - CTE.CAP. MEJOR VIVR	29
103 VI. B\$. CICHERO - EPAM - CTES. CAPITAL-Mz.F-G-H-I-J-K	24
26 VIV.B\$. LOMA LINDA - EPAM - CTES.CAPITAL	26
40 VIV. MOLINA PUNTA EPAM - Entrega 20 vi. 1§-ETAPA	40
21 VIV. B\$. INDEPENDENCIA - RELOCALIZADOS COSTANERA SUR - EPAM	21
44 VIV. B\$. PATONO - RELOCALIZADOS COSTANERA SUR - EPAM	44
17 VIV. B\$. QUINTA FERRE - (EX PUJOL) -EPAM - CTES. CAP.	13
30 VIV. LAGUNA BRAVA - EPAM - INVICO	30
46 VIV. LAGUNA BRAVA - TIPO ECONOMICAS-	46
24 VIV.LAGUNA BRAVA - EPAM	24
TOTAL	1305

Fuente: INVICO

Se observa que el crecimiento de la ciudad a través de intervenciones estatales se ha concentrado sobre la periferia, mientras que el sector Este da cuenta de la expansión mas

vinculada a la oferta de suelo urbano en el mercado. Por otra parte, los sectores con mayor poder adquisitivo continúan habitando en el casco céntrico de la Ciudad de Corrientes.

En este contexto se observa también una gran cantidad de barrios de crecimiento espontáneo y caracterizado por la autoconstrucción, que en general se han emplazado en áreas bajas (antiguos bañados) que con cierta periodicidad presentan anegaciones. Particularmente interesa describir las poblaciones vinculadas con la producción de ladrillos cuyas actividades vinculan sus viviendas con los emplazamientos (siempre cambiantes) donde pueden desarrollar sus tareas. Se destaca la presencia de estas poblaciones en las orillas del Río Paraná y particularmente en las áreas forestadas del predio de Santa Catalina. Este sector presenta todo tipo de carencias, dentro de las cuales la condición habitacional es un factor central.

En general, los programas destinados a la construcción de viviendas sociales reproducen lo que María Carla Rodríguez señala claramente cuando plantea que *“Las políticas de ejecución de nuevas viviendas y equipamientos urbanos se diseñan pensando y priorizando notoriamente el papel de las empresas constructoras convencionales, las políticas de mejoramiento barrial tienen escaso y acotado desarrollo y las políticas de suelo continúan tratándolo privilegiadamente como un bien de mercado”*²⁵.

²⁵ María Mercedes Di Virgilio y María Carla Rodríguez (compiladoras) **Producción Social del Hábitat. Abordajes conceptuales, prácticas de investigación y experiencias en las principales ciudades del Cono Sur.** – 1a ed. – Buenos Aires : Café de las Ciudades, 2013.

5. Estructura Económica

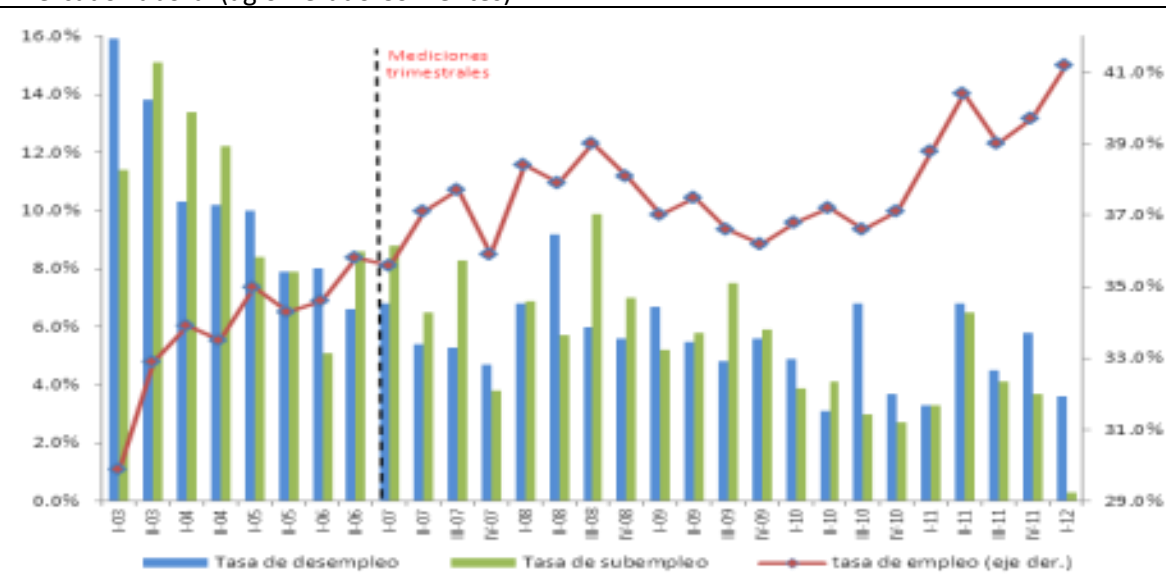
5.1 Indicadores Generales.

La provincia de Corrientes genera aproximadamente el 1,2% del Producto Interno Bruto de la República Argentina. Su estructura productiva está orientada por el sector primario con un importante peso de los servicios focalizado en sus ciudades principales.

La tasa de desempleo en el primer trimestre de 2012 se ubicó en torno al 3,6% junto una tasa de empleo superior al 41% de la Población Económicamente Activa.

En el período 2003-2007 y 2010-2011 la tasa de desempleo y subempleo del aglomerado Corrientes sigue una tendencia decreciente muy similar a la del total nacional. Asimismo, observamos una tendencia creciente en la tasa de empleo, solo interrumpida en los períodos de desaceleración en el nivel de actividad 2008-2009 que tuvo un efecto pronunciado sobre el nivel de desempleo local.

Mercado Laboral (aglomerado Corrientes).



Fuente: Informe Económico: Provincia de Corrientes. Cámara Argentina de Comercio. Abril 2012.

Ocupados de 14 años y más según sexo		
	Total	% Población Total
Corrientes	147.800	41.3%
Gran Resistencia	137.900	35.3%
Formosa	85.600	36.5%
Posadas	124.500	38.3%

Fuente: elaboración propia en base a INDEC Encuesta Anual de Hogares Urbanos EAHU (tercer trimestre 2012)

Principales indicadores del mercado de trabajo			
	Actividad	Empleo	Desocupación
Posadas	41,1	40,4	1,6
Formosa	35,2	34,3	2,5
Gran Resistencia	34,6	34,4	0,6
Corrientes	41,2	40,3	2,2

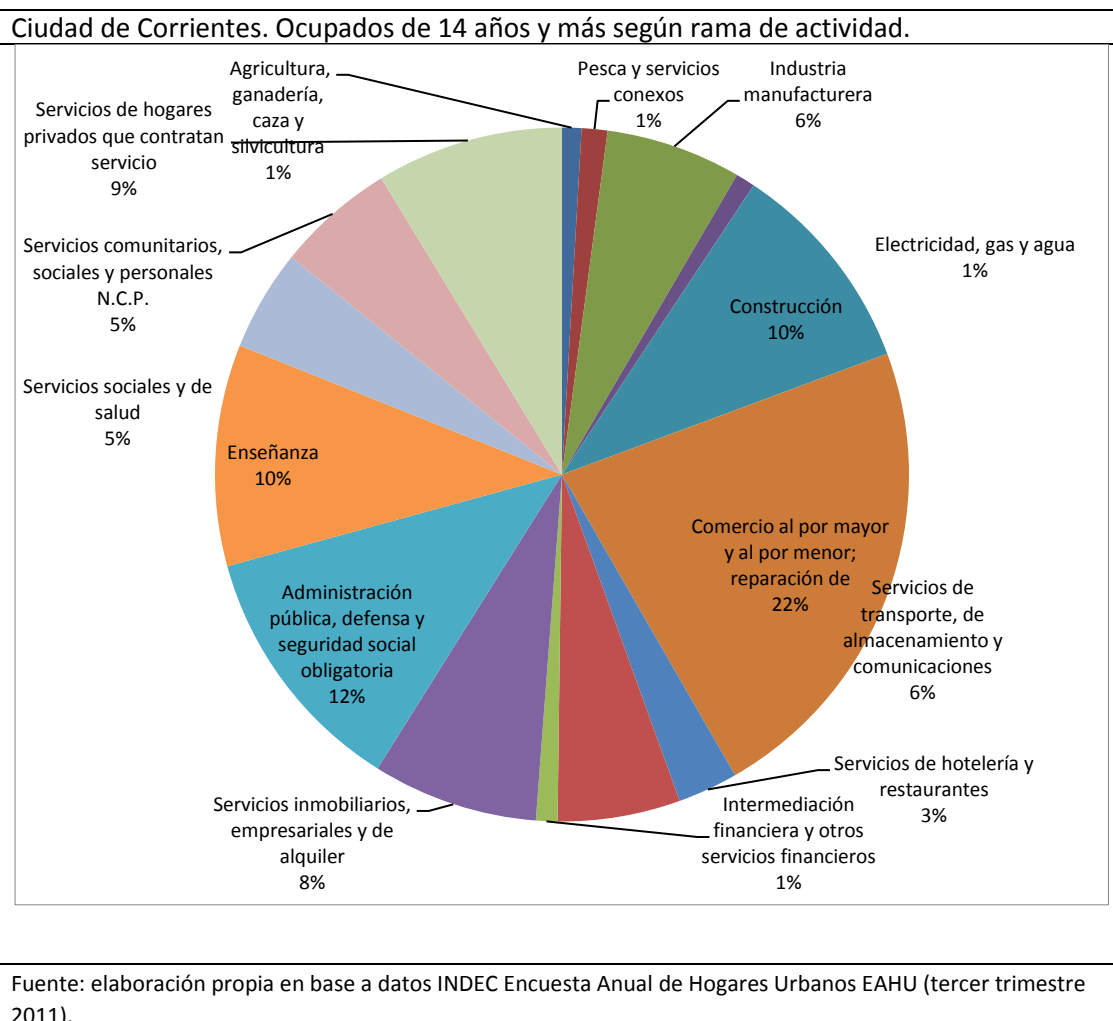
Fuente: INDEC Encuesta Anual de Hogares Urbanos EAHU (tercer trimestre 2011).

La Encuesta Anual de Hogares Urbanos releva que Corrientes y Posadas son la ciudad con mayor nivel de actividad. Corrientes posee el mayor porcentaje de población ocupada, un 41.3% de la población total de la ciudad.

Respecto a la desocupación, son Corrientes y Formosa las que poseen las tasas más elevadas, aunque es Formosa la que sobresale con 2.5%.

De los ocupados, la EAHU revela que el 19% de los empleados abarca la producción de bienes, destacándose la industria con el 6% y la construcción con un 10% (14.200 empleos) El resto de los empleos se distribuyen entre diferentes servicios, principalmente aquellos vinculados con el

comercio 22% y la administración pública 12%. Por su parte los servicios inmobiliarios representan el 8%.



5.2. Situación y evolución reciente de mercado inmobiliario

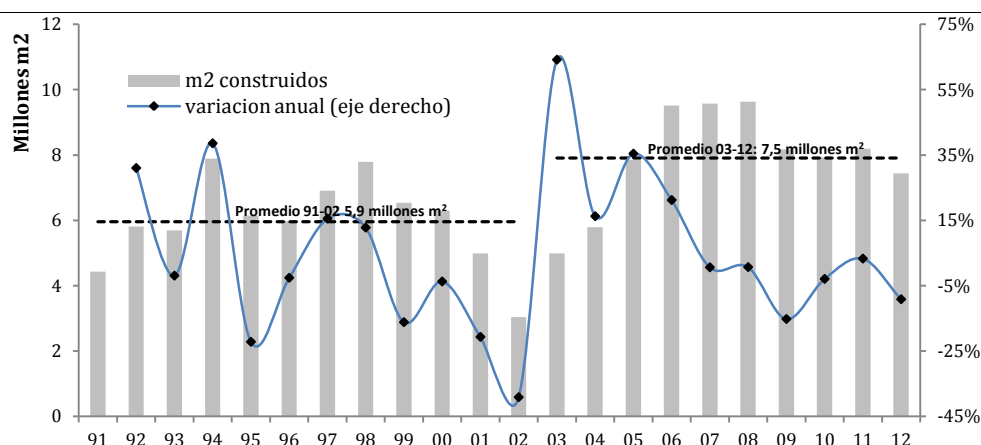
5.2.1 Mercado inmobiliario Argentino. Situación y Evolución

En la década del noventa el mercado inmobiliario argentino obedeció a las tendencias marcadas por la convertibilidad del peso, el esquema de privatizaciones y crecimiento de un sistema financiero con apalancamiento externo. En este contexto, la utilización de nuevas herramientas financieras (créditos hipotecarios, securitización de hipotecas) abrió nuevas oportunidades para el negocio de bienes raíces, permitiendo el desarrollo de nuevos productos (condominios, departamentos) y nuevas modalidades de gestión como fideicomisos inmobiliarios. La crisis a fines de los 90 junto con el “corralito”, bancario, el default, la devaluación y la posterior pesificación asimétrica, tuvo como consecuencia la desaparición de la confianza en el sistema financiero-bancario y los precios en dólares de los activos locales cayeron fuertemente.

Desde el 2002 en adelante el mercado inmobiliario se alimentó por dos vías. Por un lado, a través de la oferta de inmuebles recién terminados que no habían sido colocados en el mercado, y por el otro, a través de lo que se denomina el mercado del usado. La existencia de una fuerte demanda encontraba una oferta reducida, y la constatación del sostenimiento del valor de los inmuebles generó una rápida recomposición de los precios en dólares, lo que a su vez identificó a los inmuebles como una alternativa para canalizar los ahorros.

En este contexto de incertidumbre, la inversión inmobiliaria se constituyó como una alternativa sólida de protección del poder adquisitivo y reserva de valor. La inmensa mayoría de los fondos utilizados en la compra de inmuebles provenían de ahorros en efectivo. Muchos compraron en el 2002, pero otros fueron tomando la decisión con posterioridad, a medida que la divisa norteamericana adquiría mayor valor, lo que significaba una pérdida del valor adquisitivo en términos reales.

Evolución m2 construidos 42 municipios del país 1991-2012



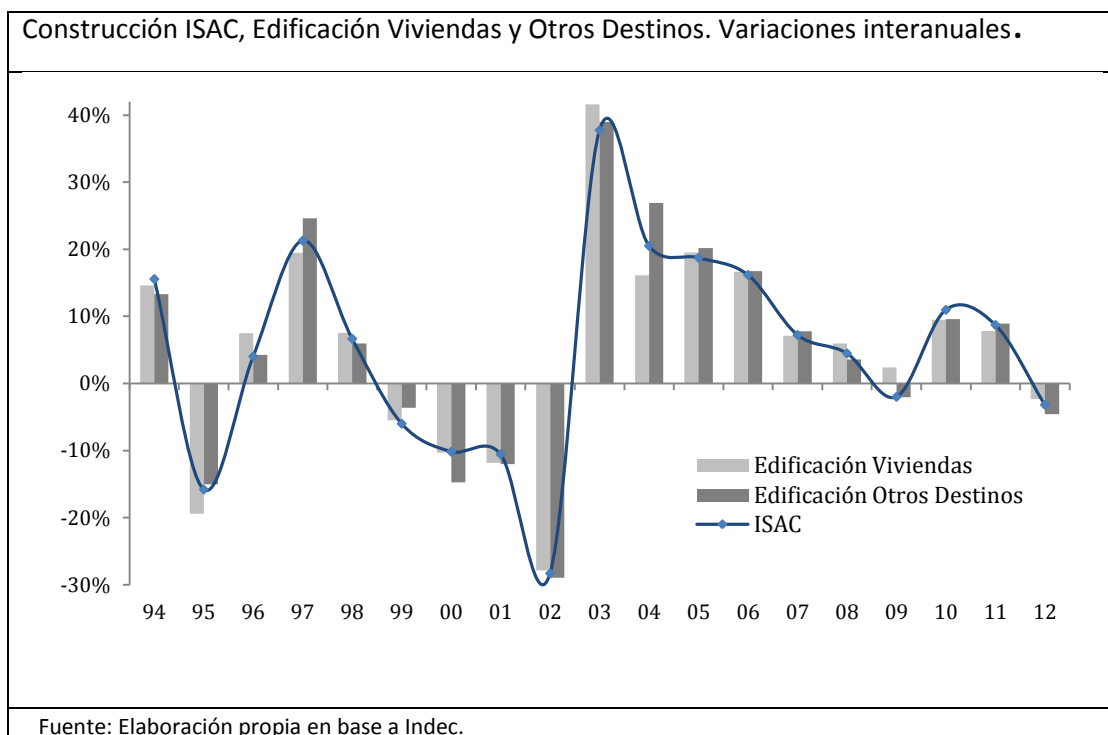
Fuente: Elaboración propia en base a Indec.

Desde fines del 2011, se produjo un nuevo escenario, las restricciones cambiarias que provocaron un virtual desdoblamiento en el valor del dólar impactaron de lleno en un mercado inmobiliario, tradicionalmente dolarizado, afectando los valores originales de tasaciones y la inercia de su constante evolución positiva.

En la perspectiva de los sectores medios y altos, poseedores de un excedente proveniente de rentas o actividades productivas (predominantemente rurales), comerciales o de servicios, la acumulación en dólares es hoy un bien escaso por lo cual la mejor opción pareciera ser la adquisición de un activo inmobiliario. Por su parte, los propietarios de inmuebles, que no se encuentran apremiados por circunstancias económicas o deudas hipotecarias que los impulsen a liquidar su bien, son también reticentes a desprenderse de estos bienes. El resultado de este

desencuentro entre los intereses de vendedores y compradores, lleva a la paralización de las operaciones y a estimular el alza de los precios tanto de las viviendas como del suelo urbano.

Por su parte, para los sectores asalariados, cada vez es más dificultoso el acceso a una vivienda, sin un sistema de crédito hipotecario. Crecen sus necesidades sin encontrar un camino para resolver el problema de la vivienda.

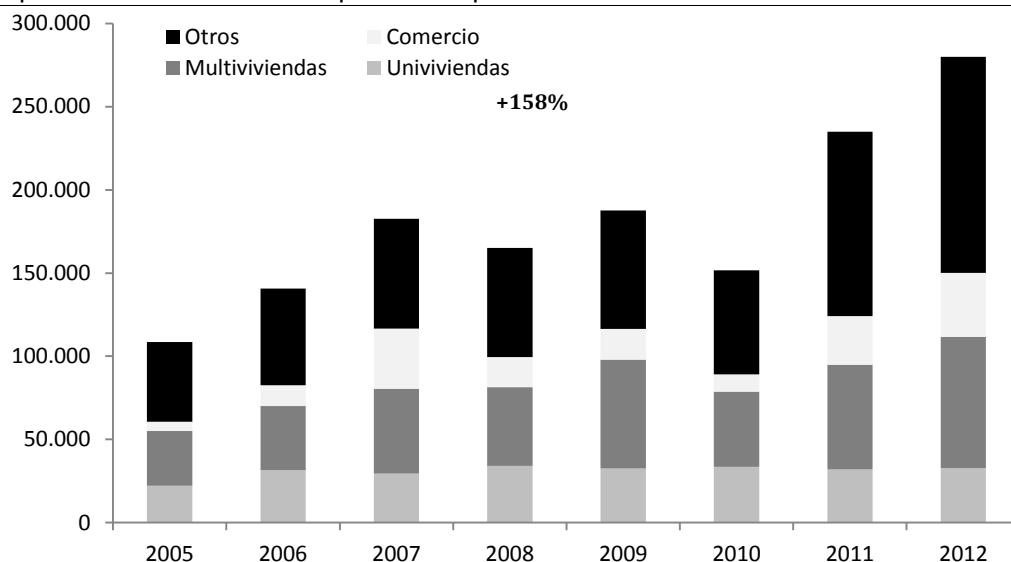


Debe concluirse que en este contexto, la dinámica que presenta el sector de la construcción en el país, no se explica por el crecimiento del mercado de bienes raíces, sino por la dinámica de la obra pública y las construcciones vinculadas con la actividad petroleras, en el marco de otros factores que también influyen en este sentido.

5.2.2. El mercado inmobiliario en la ciudad de Corrientes. Situación y evolución reciente

En los últimos años el mercado inmobiliario en Corrientes se comportó con algunas similitudes a lo observado en el país. En lo que se refiere a permisos de construcción se verificó un ritmo importante en el período 2005-2012, creciendo a una tasa anual de 14,5%, a pesar del retroceso mostrado en la crisis 2009-2010. La descomposición por tipo de obras particulares nos muestra el incremento de la construcción de edificios de departamento en un 140% y la construcción de locales comerciales que aumentó 6 veces en el mismo lapso 2005-2012. Sin embargo, se verifica un virtual estancamiento en los m2 solicitados para construcción de uni-viviendas que se incrementó un modesto 47%.

Superficie cubierta acordada para obras particulares Corrientes 2005-2012



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

5.3. Valuaciones

5.3.1 Valuación de Terrenos en la Ciudad de Corrientes. Precios de referencia.

En la Ciudad de Corrientes el mercado inmobiliario se comportó con muchas similitudes al del resto del país, mostrándose muy dinámico entre 2002-2008 para experimentar posteriormente un posterior estancamiento. Para tener una idea relativa de la situación de valuación actual, se realizó un relevamiento a través de precios de oferta de los diarios más importantes de la ciudad y se agrupó por barrios mostrando los siguientes resultados.

Valuaciones por Barrio de la Ciudad de Corrientes (marzo 2013).

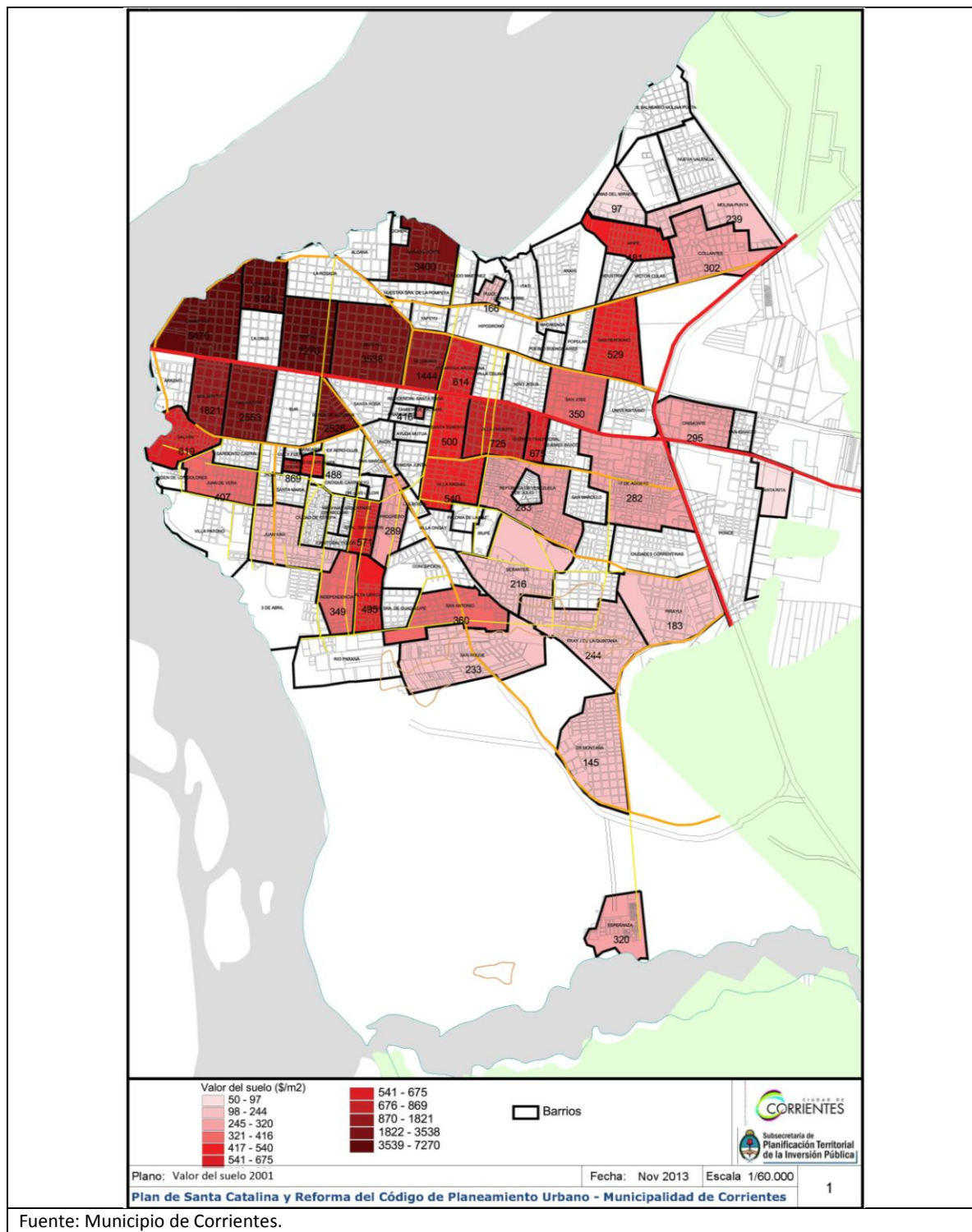
Barrios	Promedio \$/m2	Máx de \$/m2	Mín de \$/m2	Muestra
Centro	7270.48	7876.53	6664.42	2
Camba Cuá	5470.71	8168.25	2755.56	8
Deportes	5123.23	5123.23	5123.23	1
Libertad	3538.66	4866.18	3000.00	4
Bañado Norte	3400.00	3600.00	3000.00	3
San Martín,	2553.19	2553.19	2553.19	1

Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión
Pública - Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano

Berón de Astrada,	2526.49	3216.25	1836.73	2
San Benito,	1821.21	2500.00	1363.64	3
Belgrano,	1444.44	1444.44	1444.44	1
Codepro,	869.44	1250.00	488.89	2
Villa García,	833.33	833.33	833.33	1
Villa Chiquita,	725.00	1000.00	450.00	2
Gral. Güemes,	675.00	933.33	416.67	2
Galván,	619.95	839.90	400.00	2
Antártida Argentina,	614.04	614.04	614.04	1
Gral. San Martín,	571.43	571.43	571.43	1
Villa Raquel,	540.65	950.00	316.21	3
San Gerónimo,	529.48	820.51	307.69	5
Santa Teresita,	500.00	500.00	500.00	2
Alta Gracia,	495.42	705.13	285.71	2
Ciudad de Arequipa,	488.89	488.89	488.89	1
Apipé,	481.48	481.48	481.48	1
Tambor de Tacuarí,	416.67	416.67	416.67	1
Juan de Vera,	407.41	666.67	148.15	2
San Antonio,	360.00	360.00	360.00	1
San José,	350.07	480.00	282.61	4
Independencia,	349.33	400.00	320.00	3
Esperanza,	320.86	320.86	320.86	1
Collantes (Barrio Jardín),	302.38	371.43	233.33	2
Cremonte,	295.45	340.91	250.00	2
Progreso,	289.86	289.86	289.86	1
9 de Julio,	283.33	283.33	283.33	1
17 de Agosto,	282.71	500.00	142.86	3
Fray José de la Quintana,	244.87	256.41	233.33	2
Molina Punta,	239.14	400.00	166.67	6
San Roque,	233.42	311.11	96.15	7
Juan XXIII,	233.33	233.33	233.33	1
Serantes,	216.67	216.67	216.67	1
Jardín,	185.83	226.67	133.33	4
Pirayuí,	183.33	200.00	170.00	3
Parque Cadenas,	172.86	185.71	160.00	2
Pujol,	166.67	166.67	166.67	1
Dr. Montaña,	145.14	166.67	112.50	3
Lomas del Mirador,	97.22	97.22	97.22	1
Laguna Brava,	50.00	50.00	50.00	1
Santa Rita,	50.00	50.00	50.00	1
				104

FUENTE: Elaboración propia en base a encuestas en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Corrientes. Para el caso de las tasaciones en dólares se consultó el valor de conversión caso por caso

Los valores corresponden a terrenos de entre 200 y 600 m2 de superficie, sin construcción o con construcción muy precaria donde su valor está dado principalmente por la ubicación y el tamaño del lote.



Fuente: Municipio de Corrientes.

La zona Norte-Este conformada por los barrios aledaños al campus de la UNNE San Gerónimo, y linderos hacia el norte Víctor Colas, Collantes y Molina Punta tuvieron una escalada importante en la valorización del m² vinculados al alquiler estudiantil y sumado al desarrollo comercial que se configuró en los márgenes de la Av. Centenario y la Av. Libertad.

Los desarrollos urbanos en el barrio Pirayuí, Montaña y Ponce que se configuró posterior a la construcción de las viviendas no incentivaron la urbanización residencial explicada por dos factores; por un lado las zonas lindantes que se encuentran en manos de unos pocos propietarios especulan con el momento propicio para lotear y así ampliar el margen de ganancias y por otro lado el escaso desarrollo de infraestructuras evidenciados en la zona.

Las zonas que se mostraron muy dinámicas vinculadas a la inversión residencial fueron Santa Ana, Perichón y Riachuelo, alentadas por numerosos loteos y la proliferación de ofertas de barrios cerrados. Sin embargo trajo aparejado una importante dispersión en la valorización del m².

De acuerdo a los relevamientos realizados los barrios comparables en términos de valuación en las condiciones actuales son el Barrio Quintana, Independencia, por un lado, que lindan con la Zona de Santa Catalina (Norte) y por otro los Barrios Ciudades Correntinas y Collantes entre otros.

De acuerdo con esta información se observa que el mercado privilegia las tendencias de crecimiento hacia el este (y noreste) de la ciudad y posterga el crecimiento hacia el sur. Puede considerarse que la concentración de conjuntos habitacionales de vivienda pública levantados en este sector define un perfil de los posibles compradores. La interrupción de la Av. Costanera también sesga el crecimiento de este sector, acotando la dinámica de valorización que ha acompañado la habilitación de las nuevas playas y paseos costeros al sur de la Av. 3 de Abril. Puede señalarse como excepción la localización de zonas valiosas sobre el eje de la avenida Maipú, lo que anuncia un posible eje de valorización entorno a las tierras que enhebra esta vialidad.

La dispersión existente entre los valores mínimos y máximos al interior de algunos barrios, merece una particular atención. Podría depender de la localización, del nivel de infraestructuras alcanzado dentro del área, y sobre todo de la accesibilidad a los flujos de movilidad y su influencia para la localización de actividades comerciales. Por ejemplo, el barrio 17 de Agosto que es atravesado por la Av. Cazadores Correntinos hasta la Ruta 12, muestra un importante

²⁶ Referentes del sector afirman que las valorizaciones de lotes, vinculadas a una mayor oferta de infraestructura y servicios hace difuso observar el costo del m² vinculado a la localización en un contexto de amplia demanda.

desarrollo comercial que eleva los valores en los márgenes. Esta observación puede ser significativa para identificar potenciales sub-centros y corredores urbanos, que sirvan de base para impulsar una política de descentralización de actividades, que descompriman el funcionamiento del centro y a la vez aproximen mayores niveles de empleo y de servicios a la vida cotidiana de los barrios.

5.3.2. Determinantes intra-zona.

Utilizando la técnica de comparación de mercado fue realizada una valuación de lotes en Santa Catalina. La misma parte de una investigación empírica de la cual el valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta datos de mercado y predice el precio de venta más probable de una propiedad.

Los pasos básicos para el desarrollo de esta evaluación han sido:

- Identificar las fuentes o determinantes de valor, es decir, las características de la propiedad en cuestión que afectan las condiciones de demanda en el mercado.
- Encontrar propiedades con características comparables recientemente vendidas.
- Comparar las propiedades comparables con la propiedad en consideración y hacer ajustes por diferencias.
- Llegar a determinar un valor de la propiedad a la fecha del avalúo.
- La fórmula que se emplea en este método es:
- Precio de venta de propiedad comparable +/- Ajustes = Valor indicado para la propiedad sujeto

Se realizó un escalonamiento preliminar para los terrenos de Santa Catalina teniendo en cuenta diferentes características del predio en función a la secuencia de realización de las obras. Calles pavimentadas y con servicio de luz, agua y cloaca, además de barrido y recolección de residuos no más de 500 metros de avenida o línea de colectivo (se realizó la comparación en barrios con distancias similares al centro como ser Dr. montaña o Molina Punta).

Las estimaciones se realizaron para loteos de 300 m², considerando un determinado grado de urbanización como ser adición de mejoras tales como nivelación, servicios y acceso por caminos, la presencia de espacios verdes para esparcimientos, barrido y recolección de residuos. Además se supone que existe una descripción precisa y completa del lote en cuestión, así como el número oficial y dirección de calle y planos que muestran los límites de la propiedad y colindancia.

Para esta valuación se consideran similares las características de la propiedad y otros hechos como ser: límites, topografía, ubicación del predio, servicios de mejoras, composición del suelo, zonificación, servidumbres, etc. Eventualmente diferencias de valuación derivada de residir sobre calle principal o la orientación del mismo se considerarán con posterioridad.

Efecto de Obras en la Evaluación.				
	Efecto/ valuación	Servicios	Obras	Lote 10x30 a \$100 m2
	1.00	agua, luz cloaca	Pavimento	30000
	0.83	agua, luz, cloaca	Tierra	24900
	0.73	agua, luz (cloaca no)	Tierra	21900
	0.49	sin servicios	Tierra	14670
Fuente: elaboración PROPIA EN BASE A CONSULTAS A REFERENTES DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA ciudad DE corrientes.				

5.3.3. Evolución de precios y características del mercado

La zona Norte-Este conformada por los barrios aledaños al campus de la UNNE San Gerónimo, y linderos hacia el norte Víctor Colas, Collantes y Molina Punta tuvieron una escalada importante en la valorización del m2 vinculados al alquiler estudiantil y sumado al desarrollo comercial que se configuró en los márgenes de la avenida Centenario y la avenida Libertad.

Los desarrollos urbanos en el barrio Pirayuí, Montaña, Esperanza y Ponce que se conformaron con posterioridad a la construcción de las viviendas de Fonavi no incentivaron la urbanización de la zona debido a la escasa oferta de loteos residenciales por parte de los propietarios de fracciones lindantes. De esta forma estos barrios quedaron aislados del resto de la ciudad y amenazados por usurpaciones que se registraron en algunos lugares a través de asentamientos informales sin ningún tipo de servicio. Las ofertas para vivienda residencial se concentran en la zona del Perichón y los municipios de Santa Ana y Riachuelo, alentadas por numerosos loteos y la proliferación productos en la tipología de barrio cerrado. Esto elevó los precios de referencia y limitó el acceso para las familias de ingresos medios y bajos.

5.3.4. Lotes en barrios privados y clubes de campo

En Corrientes, como en otras ciudades del país, se visualiza una tendencia creciente al desarrollo de tipologías inmobiliarias, como clubes de campo y condominios cerrados, dirigidos a los sectores con mayor poder adquisitivos. En la percepción de los desarrolladores inmobiliarios estos emprendimientos se transformaron en la única tipología rentable, entendiendo que el incremento de los costos que implica la construcción de las infraestructuras deja fuera del mercado a amplios sectores de la población.

En Corrientes estos emprendimientos se concentraron principalmente en las afueras de la ciudad (25 a 30 km del centro) y en zonas cercanas al municipio de Santa Ana, donde se observaron no menos de cinco emprendimientos con esta tipología, tres de los cuales bordean la Laguna Soto. Las características generales de estos emprendimientos comprenden la oferta de lotes de grandes dimensiones (más de 600 m2) en entornos naturales alejados del ejido urbano y con la prestación de todos los servicios básicos.

Barrios privados en Corrientes y Resistencia. Resumen de experiencias.

Tipo de Urbanización	Obras	Espacios comunes, Amenities y características generales	Financiamiento	Gestión
Barrio Privado-laguna Pueblo nuevo Distancia aproximada: 15 km a 3 de abril y Maipú. 68 lotes.	Planta potabilizadora de agua, Energía Eléctrica con cable subterráneo.	Monitoreo circuito cerrado, piscina, solarium, almacén de ramos generales, régimen de construcción y convivencia. Mantenimiento espacios verdes	Tamaño promedio de lotes: 750 m ² , rango de precios entre 450-650 \$/m ² . Entrega 35% saldo hasta 6 cuotas s/interés	Desarrollo de una SA, venta a comisión por varias comercializadoras locales.
Barrio Privado- la Rivera. Ubicado a 8km del centro de Resistencia.	Acceso pavimentado, Agua corriente presurizada, Red de luz y cloacas.	Paseo aeróbico, circuito peatonal y bicisenda, monitoreo circuito cerrado, piscina, solarium, almacén de ramos generales, régimen de construcción y convivencia	Tamaño promedio de lotes: 800 m ² , rango de precios entre 1000-1500 \$/m ² .	Desarrollo de una SRL, venta a comisión por 2 comercializadoras locales.
Barrio Privado-Buenavista. En laguna Soto-41 lotes.	Agua por perforación y luz.	Cerrado parcialmente, control de ingresos, mantenimiento de espacios verdes. Canchas de fútbol y tenis. Playa privada.	Tamaño promedio de lotes: 1000 m ² , rango de precios entre 250-350 \$/m ² . Entrega 50% y saldo en 6 cuotas s/interés o 12 cuotas con TNA 30%.	Venta a comisión. Un único comercializador (Negocios Inmobiliarios)
Barrio Privado- Los Azahares Predio de 14 has Ruta 5 camino a Santa Ana. 60 lotes.	Agua por perforación y generador de energía eléctrica..	Mantenimiento de espacios verdes. Portón eléctrico. Canchas de fútbol y tenis.	Tamaño promedio de lotes: 1200 m ² , precio promedio 250 \$/m ² .	
Barrio Privado- club Aranduroga	Agua por perforación y generador de energía eléctrica.	Mantenimiento de espacios verdes Canchas de fútbol y tenis.	Tamaño promedio de lotes: 1000 m ² , precio promedio 180 \$/m ² .	

Fuente: elaboración propia.

5.3.5. Actores del sector inmobiliario de Corrientes

A continuación se profundizará sobre los actores que cumplen un papel preponderante en la Ciudad de Corrientes, en los últimos años. Como actores principales puede mencionarse a las empresas constructoras de viviendas, a las inmobiliarias con amplia trayectoria, desarrolladores de fideicomisos inmobiliarios y construcción de edificios, como así también estudios de arquitectura que actúan como estos últimos

Los actores consultados son:

Constructoras

- Arca
- Gec
- Acifa
- Ginsa
- Az

Desarrolladores De Fideicomisos Inmobiliarios Y Construcción De Edificios

- Norcon
- Brillard Pocard
- Schiavi
- Bury-Mayer

Inmobiliarias

- Horacio Ognio
- Seoane Riera
- Corrientes Propiedades

Estudios de Arquitectura y dirección de Obra

- Julio Alvarez

5.4. Evolución de la actividad de la construcción.

Según datos provistos por la Dirección de Usos del Suelo de la Municipalidad de Corrientes en 2012 se solicitaron permisos de construcción por 131 mil m². A continuación se presentan datos relacionados a la evolución de los permisos de edificación concedidos entre los años 2008 y 2012.

Los expedientes que autorizan la construcción de nuevos edificios en el municipio de Corrientes entre los años 2008-2012 dan cuenta las superficies descriptas en el cuadro a continuación.

Si bien la serie registrada tiene poco desarrollo (solo tres años) los permisos de edificación concedidos aumentaron a un ritmo anual de 18.7% desde el 2010 en adelante, cuando observamos la evolución de los m² de construcción crecieron un 42% promedio entre 2010 y 2012, y los m² promedio por permiso aumentaron un 8,3%. Es evidente que se observa una fuerte concentración de la construcción en obras de mayor tamaño, fenómeno que señala un

incremento de la construcción en altura. El fenómeno reproduce una tendencia que se observa en la mayor parte de las ciudades prósperas del país, y que en el caso de Corrientes coincide con la apertura de un nuevo frente de valorización sobre los predios costeros de reciente inauguración. Este fenómeno puede ser visualizado a través de los datos del Censo de 2010 donde se registraron 2.141 viviendas en venta o alquiler, de las cuales 1.417 pertenecían a la categoría departamento. Asimismo también el Censo da cuenta de 213 unidades de departamento en construcción.

Permisos de Edificación Solicitados					
	2008	2009	2010	2011	2012
Permisos de Edificación	129	119	116	135	199
m2 construidos	sd	sd	65.488,73	85.042,56	131.883
m2 promedios	sd	sd	564,56	629.94	662.73
Variación anual permisos	Sd	-7.75%	-2.52%	16.38%	47.41%
Variación anual m2 consruidos	Sd	sd	Sd	29,86%	55.08%

FUENTE: Elaboración propia en base a datos provistos por la Dirección de Usos de Suelo de la municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Asumiendo que los guarismos dan cuenta de un promedio de 650m2 por obra, la observación de las nuevas construcciones permite advertir el desarrollo de una quincena de edificios en altura, de entre 2 y 3000m2, que podrían llegar representar el 30% de los m2 construidos.

Porcentaje de los permisos de construcción según destino de la obra (Bella Vista, Corrientes, Curuzú Cuatía, Goya, Paso de los Libres y Paso de la Patria)

	Destino de la obra	
	TOTAL	100,0%
	Univiviendas	29,1%
	Multiviviendas	39,2%
	Industria y talleres	7,7%
	Alm.y Galpones s/destino	4,1%
	Banca y Finanzas	5,9%
	Comercio	9,0%
	Educación	1,5%
	Salud	1,1%
	Transporte	0,0%
	Hotelería y Alojamiento	0,6%
	Cultura y Espectáculos	0,3%
	Deportes y Recreación	0,0%
	Arquitectura funeraria	0,2%
	Gastronomía	0,0%
	Otros destinos	1,1%
Fuente: Estadísticas de Permisos de Edificación. INDEC. Dirección de Estadística y Censos. Provincia de Corrientes.		

La tabla superior indica la cantidad de metros cuadrados permitidos según destino, si bien no abarca solamente el municipio de Corrientes, dada su importancia dentro de la región, estos valores pueden utilizarse como indicativos de lo que sucede en la Ciudad.

Continuando con lo expuesto anteriormente, el mayor porcentaje de lo permitido es para la categoría multivivienda, el 39.2%, otro dato que da cuenta de la verticalización en algunas áreas por la ciudad. También la construcción de univiviendas representa un valor significativo con 29.1%. Por lo cual la mayor parte de lo que se construye es para la categoría residencial. Por otro lado también se destaca la construcción de locales comerciales e industrias aunque con valores mucho menores.

La observación de la realidad también hace suponer que una parte significativa de las construcciones desarrolladas en los suburbios de la ciudad (autoconstrucción) no cumple con la tramitación correspondiente, y por lo tanto no queda registrada dentro de estos guarismos de la construcción. En este sentido, según datos censales, en el último decenio se sumaron 11.735 nuevas viviendas que no presentan ningún tipo de déficit. Esto implicaría que solo en el sector residencial se construyeron por año aproximadamente 84.752m² (considerando una superficie promedio de 65m² por vivienda); ver [Anexo I](#).

6. Características Urbanas

6.1. Introducción

La Ciudad de Corrientes ha crecido de manera importante en cuanto a población y extensión durante las últimas décadas. En sus límites lo urbano y lo rural se encuentran en tensión, debido a la tendencia de crecimiento que anexa territorios rurales sin solución de continuidad.

En el área urbana, los sectores más consolidados se encuentran en torno a la Av. Costanera y las Av. Gdor. Pujol, Artigas, Tte. Ibáñez, formando un anillo atravesado por la Av. Pedro Ferre, con continuación del puente que vincula la ciudad con Resistencia, Chaco. El resto de las áreas urbanizadas aún no se han consolidado, aunque presentan un alto grado de parcelas construidas. En el marco de las políticas habitacionales del FONAVI o el Banco Hipotecario se ha construido un gran número de conjuntos habitacionales de baja y media densidad, que cuentan con los servicios de agua y cloacas.

En el borde periurbano, la expectativa de mayores rentas por la proximidad al área urbanizada deja una gran cantidad de suelo sin utilizar. En esta franja de tierra, tienden a reproducirse los patrones de expansión precarios, con altas tasas de crecimiento poblacional y expansión de la mancha urbana en condiciones subestándar. En el área semirural persisten de forma irregular algunas actividades extractivas ligadas a la producción de ladrillos, junto con pequeños emprendimientos agrícolas en tierras que actualmente pertenecen al municipio.

Se puede afirmar que el crecimiento hacia el sur siempre se ha topado con obstáculos importantes. Durante la primera mitad del siglo XX las vías del tren conformaron una barrera que dificultaba esta expansión, el corrimiento de la estación, permitió que los predios recuperados sobre la avenida 3 de abril sirvan para emplazar el acceso al puente, emplazando una vialidad de tránsito intenso (incluida la carga) que consolidó esta barrera que desalienta el crecimiento hacia el sur.

La localización del cementerio y del área industrial, interrumpió las posibilidades de prolongar la avenida costera, situación que asignó a los nuevos barrios construidos sobre el sur el carácter de fondo del área urbana. La presencia del cuartel en la estancia santa catalina constituyó un nuevo límite, que orientó la expansión hacia el sur de la ciudad sobre el eje de la Av. Maipú, y su empalme con la Ruta 12.

Puede afirmarse que el emplazamiento de los cuarteles de Santa Catalina consolidó un borde que impedía el crecimiento hacia el sur, motivo que dinamizó las tierras del Este que tenían mayores facilidades para irse insertando en el mercado.

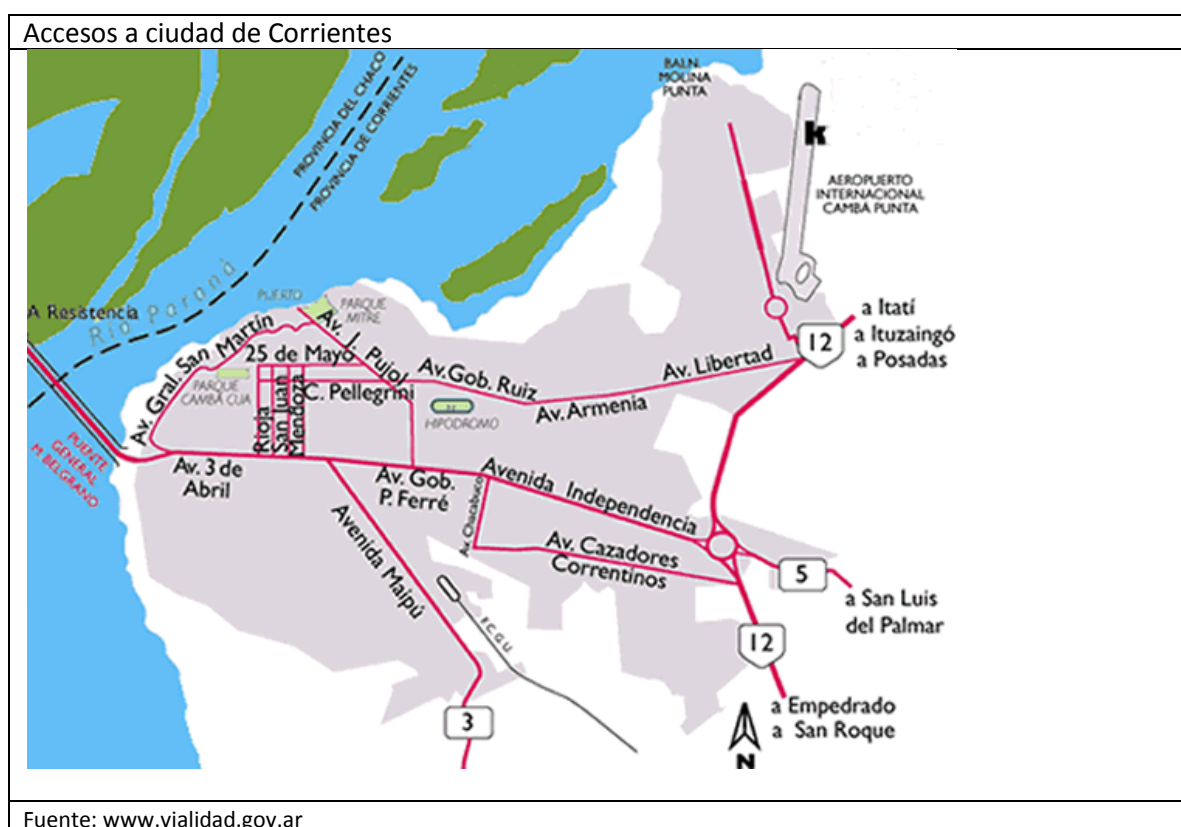
6.2. Movilidad, conectividad y accesibilidad

La Ciudad de Corrientes, junto al Gran Resistencia y a partir de la construcción del Puente Gral. Belgrano, conforma un nodo de significativa importancia regional, integrando un espacio de casi un millón de habitantes. Se conecta con el resto del NEA a través de la RN12 que recorre la

provincia en sentido norte-sur y la conectan con las RP5 que se desarrolla en sentido este-oeste. A través del Puente Gral Belgrano se conecta con las RN11 y RN16 del NOA.

En sus orígenes, el puente Gral. Belgrano respondía a la necesidad territorial de ligar el sistema de carreteras que vinculan el norte de la Mesopotamia Argentina (región definida y aislada perimetralmente por tres ríos) al resto del país y como una necesidad local de facilitar el incipiente flujo laboral y estudiantil entre ambas ciudades. Con la ejecución de este puente no sólo se incrementó exponencialmente la relación interurbana (hoy el flujo es laboral, comercial, de ocio) sino que estas dos ciudades, a partir de la conformación del espacio común económico del MERCOSUR, se convirtieron en uno de los pasos importantes en la línea de intercambio comercial bi-oceánico (Atlántico/ Pacífico), que vincula Brasil, Chile y Bolivia a través de Argentina.

Por lo tanto la Ciudad de Corrientes no solo es origen y destino de una gran cantidad de desplazamiento de personas y bienes, sino que es cauce de una gran cantidad de tráfico pasante, estructural para el desarrollo económico y social de la región y del país, que imprimen especiales características a su centro urbano.



Existe un proyecto de construcción de un segundo puente ferro-automotor entre las ciudades de Corrientes y Resistencia que permitirá optimizar la interconexión regional, y la Hidrovía Paraná – Paraguay y al mismo tiempo descongestionar el puente Gral Belgrano, mejorando sustancialmente la movilidad local y metropolitana. Sin embargo el proyecto se encuentra paralizado con el fin de concretar detalles de planificación, diseño y financiación.

En materia ferroviaria, la provincia de Corrientes cuenta con 944 km de vías del Ferrocarril Gral. Urquiza, que la unen con el resto del litoral hasta Paraguay y por Paso de los Libres a Brasil. Sin embargo parte de dicha infraestructura está inactiva. Como parte del desarrollo del corredor bi-oceánico, el objetivo de Corrientes es reactivar el tramo que está inhabilitado entre la Capital y Monte Caseros (Ciudad lindera a Bella Unión, Uruguay, República Oriental del Uruguay).

En términos urbanos la inactividad del ferrocarril tiene consecuencias negativas para el desarrollo de la ciudad. En primer lugar porque priva a la ciudad de un medio de transporte capaz de prestar un servicio interurbano de gran importancia para la integración regional. En segundo lugar porque las instalaciones ferroviarias, instaladas en lo que en su momento fueron las afueras de la ciudad, actualmente conforman importantes barreras y áreas baldías que impactan negativamente sobre su desarrollo. En más de una oportunidad ha sido considerada la recuperación de algunas de estas instalaciones para prestar un servicio interurbano de cercanías. Con el mismo criterio la antigua estación ha sido reacondicionada como terminal de ómnibus de la localidad, revitalizando su carácter de sub-centro urbano de gran importancia metropolitana. Queda sin embargo pendiente la factibilidad de promover un plan general de reorganización de la actividad en función de las nuevas condiciones. Esto supone la posibilidad de reemplazar la playa de maniobras hacia una localización más accesible al nuevo puente con Resistencia (que incluye en el proyecto una conexión ferroviaria). En este sentido, se presenta como una oportunidad la posibilidad de reconvertir la actual plaza de maniobras como posible ampliación del centro que rodea la terminal de ómnibus, y como así también reconvertir la antigua traza ferroviaria, permitiendo que las vialidades la atraviesen como un primer paso para impedir que se constituya en un obstáculo para la integración del sector sureste de la ciudad.

La conectividad aérea del área de estudio, se concentra en los aeropuertos de Corrientes y Resistencia (Aeropuerto Internacional Gobernador Piragine Niveiro y Aeropuerto Internacional de Resistencia, respectivamente), funcionando ambos complementariamente como alternativas de desplazamiento aéreo y conectividad con el resto del país.

A nivel Metropolitano la Ciudad de Corrientes se encuentra estructurada por dos ejes viales de gran jerarquía que permiten desplazamientos en sentido este-oeste: a) la Avenida 3 de Abril que luego se denomina Avenida Gobernador P. Ferre y Avenida Independencia que se articula con la RN12 y la RP5 en la rotonda de la Virgen de Itatí y b) la Avenida Gobernador Ruiz o Avenida Libertad que se aproxima en su extremo este al Aeropuerto de Corrientes. El primer eje permite un desplazamiento directo hacia el Puente Gral. Belgrano y con demandas significativas de carácter económico, social y comercial frecuentes con Resistencia y el resto del NOA y el segundo eje se comporta con demandas metropolitanas y locales de desplazamientos que tienen su destino en área central de la Ciudad de Corrientes en donde se concentra actividades comerciales, financieras, educativas, sanitarias, administrativas, recreativas, deportivas y residenciales. Si bien estas Avenidas cuentan con una infraestructura que en su momento fueron razonables, los grandes crecimientos en demanda y heterogeneidad de tráfico (vehículos livianos y pesados, colectivos, motocicletas, bicicletas y peatones), presionan sobre el diseño y uso eficiente de la misma.

Estos dos ejes se complementan con otros dos de menor jerarquía pero de gran flujo metropolitano este-oeste: a) la Avenida Centenario al norte de Avenida Independencia y b) la Avenida Cazadores Correntinos al sur de Avenida Independencia. Estos dos ejes sirven como

alternativa de desplazamiento este-oeste sin estar vinculados directamente con los centros atractores de viajes de mayor demanda. Esto es a su vez motivos de críticas desde algunos sectores, al proponer dos infraestructuras análogas en ciudades tan cercanas, multiplicando los costos de operación y mantenimiento.

Las conexiones en sentido norte-sur son escasas. La de mayor capacidad es la RN12 que permite desplazamientos externos al área urbana y metropolitana de Corrientes con capacidad para vehículos livianos y pesados, pero sin infraestructura para la circulación de otros modos (motocicletas, bicicletas, colectivos, peatones). Luego se encuentra la Avenida Maipú que es un eje de gran demanda de desplazamientos tanto de personas como de bienes, a lo largo del cual se ubican algunos centros de salud y educación de gran importancia y la terminal de ómnibus. Este eje es la única alternativa de desplazamiento para barrios con gran cantidad de residentes (Barrio Montaña, Barrio Esperanza, otros), y los predios de Santa Catalina próximos a ser urbanizados. Se articula con la RN12 hacia el sur y, hacia el norte, con la Avenida Independencia (a la altura de la Avenida España), y con la Avenida Vidal - Chacabuco.

Si bien no se cuenta en la actualidad con detalles de demanda, los datos del tránsito medio diario anual sobre ejes regionales como por ejemplo la RN12, muestran que en los últimos 5 años los desplazamientos vehiculares son crecientes con tasas de entre 18% y 36% en nodos de gran importancia.

Debido a la conformación de la red vehicular de la Ciudad de Corrientes y la ubicación del puente Gral. Belgrano que la conecta con Resistencia y el noroeste Argentino, gran parte de los desplazamientos de bienes y personas que utiliza la red es de carácter nacional y “pasante”, es decir tiene su origen y destino fuera del área metropolitana de la Ciudad de Corrientes. A estos desplazamientos se le suman los desplazamientos de carácter interurbano, es decir, que tienen su origen en la Ciudad de Resistencia y su destino en la Ciudad de Corrientes o viceversa.

La convivencia de estos tres tipos de desplazamientos sobre una única red de movilidad en la Ciudad de Corrientes resulta en un área de alta complejidad en términos de movilidad, objetivos y eficiencia.

Tránsito Medio Diario Anual (TMDA). Ruta Nacional Nº 12.
--

AÑO	Acceso Riachuelo INT.R.P.43 (A CTES)	INT.R.P.43 - INT.R.P.5 (A CTES)	INT.R.P.5 AV.LIBERTAD (ACC.A CTES)	AV.LIBERTAD- INT.R.P.43 (ACC.A SANTA ANA)	INT.R.P.43 (D) - INT.R.P.6 (Acceso a P.de la Patria)
2006	4700	4250	5600	6450	3500
2007	4850	4700	5700	7000	3800
2008	5050	4900	5950	7300	3900
2009	5200	5250	6200	7400	3950
2010	5550	5600	6600	7650	4400
Variación % 2006-10	18%	32%	18%	19%	26%

Fuente: Vialidad Nacional. http://tránsito.vialidad.gov.ar:8080/SelCE_WEB/intro.html

Los desplazamientos en Transporte Público Urbano se realizan sobre una red de 8 líneas de Transporte Urbano de Pasajeros los cuales se dividen en 18 ramales para servir distintos barrios de la ciudad.

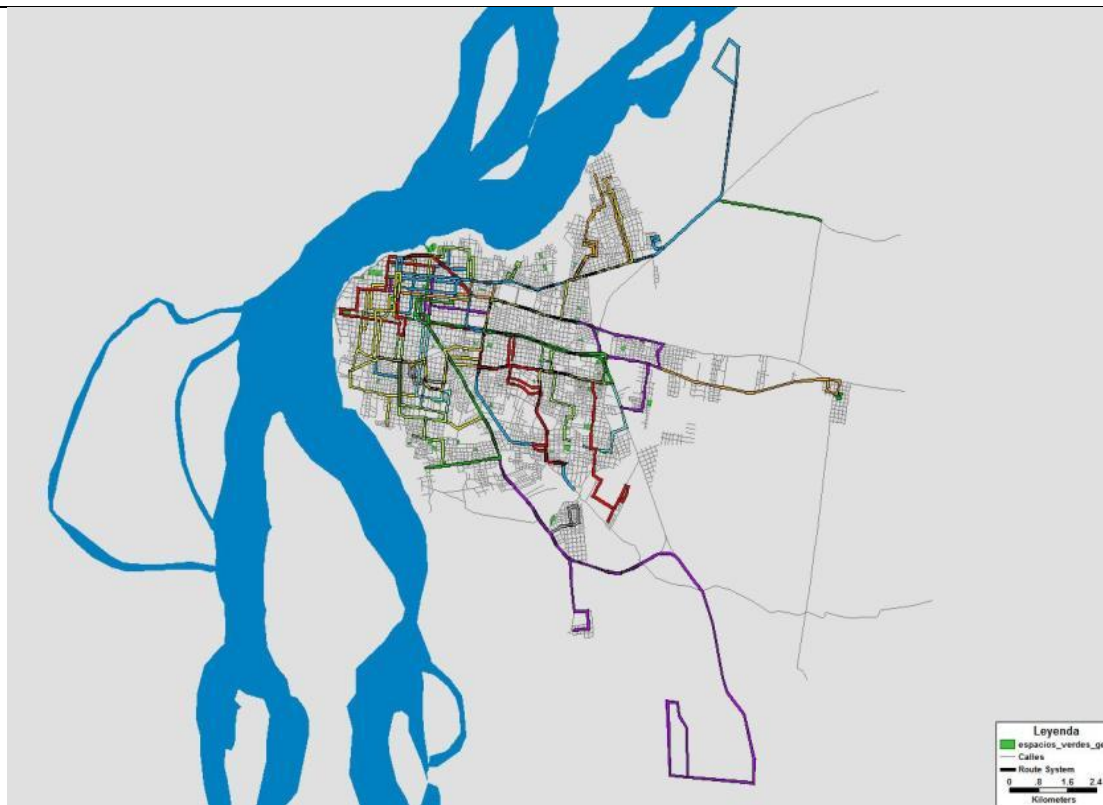
La cobertura de la ciudad por la red de Transporte Público Urbano es buena, sin embargo la accesibilidad de las distintas áreas de la ciudad depende de la frecuencia y tiempos de viaje de los servicios que se ven muy afectados por las condiciones de la red vial y la congestión vehicular existente en los tramos y nodos de la red sumado a la falta de organización de los distintos tipos de usuarios de la red (motocicletas, bicicletas, vehículos, vehículos de carga, vehículos de pasajeros, vehículos pasantes y locales).

De esta forma, se encuentran zonas con menores alternativas de conectividad y por lo tanto de accesibilidad a los puntos de destino de viajes más importantes, como por ejemplo los barrios que se encuentran al sur de la Avenida 3 de Abril o aquellos que dependen de una sola vía de conexión como el Barrio Montaña y Barrio Esperanza.

Las frecuencias de los servicios son variables y recientes estudios de transporte muestran que algunos corredores se encuentran funcionando al máximo de su capacidad transmitiendo a los usuarios problemas de movilidad como por ejemplo coches muy cargados, demoras en tiempo de abordaje y espera de vehículos.

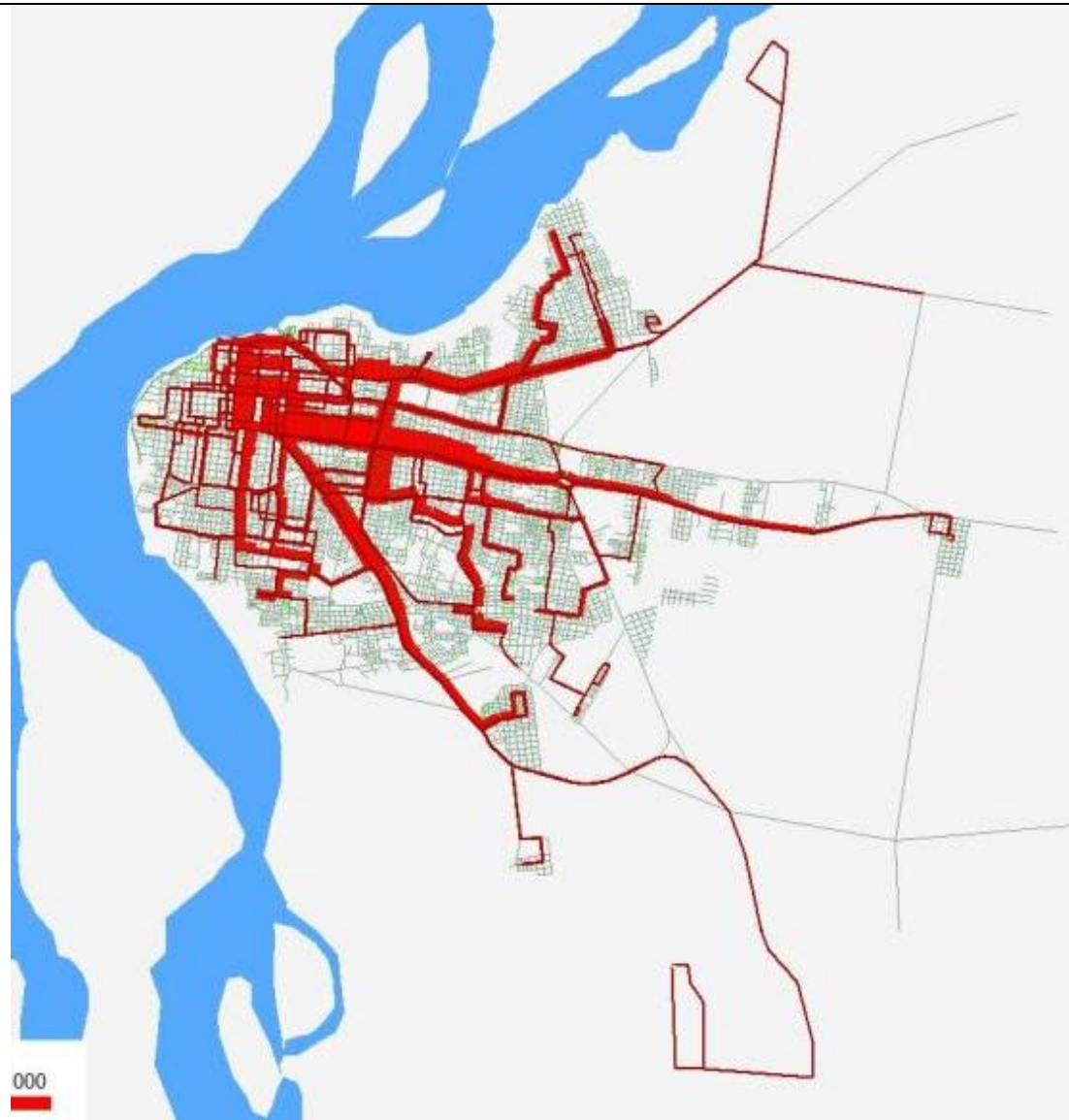
En la actualidad, y por el desarrollo de urbanizaciones alejadas de la ciudad, algunos ramales se comportan como alimentadores de otros de mayor capacidad, con el fin de otorgar condiciones mínimas de accesibilidad a estos barrios "satélites" (Barrio Esperanza con Barrio Montaña, Barrio San Roque).

Rutas de Transporte Urbano de Pasajeros



Fuente: Logitrans, "DIAGNÓSTICO E PROPUESTAS – VERSIÓN 1", OCTUBRE 2010 - Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad de Corrientes.

Carga en Rutas de Transporte Urbano de Pasajeros



Fuente: Logitrans, "DIAGNÓSTICO E PROPUESTAS – VERSIÓN 1", OCTUBRE 2010 - Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad de Corrientes.

Carga en Rutas de Transporte Urbano de Pasajeros								
RUTA	FROTA	FREQ.	EXTENSIÓN	TIEMPO DE CICLO	PASAJEROS	PASAJEROS POR HORA	VOLUMEN PROMEDIO	MÁXIMO VOLUMEN
101-A	5	20	28,82	90	230	85	0,54	130
101-BC	6	15	21,3	77	263	92	0,54	174
102-A	11	6,5	18,62	67	374	127	0,31	227
102-B	12	5	15,11	56	727	196	0,69	664
102-C	12	8	28,41	88	745	315	0,8	480
103-A	8	10	19,22	73	550	162	0,93	448
103-B	14	5,5	20,46	71	1.017	419	0,9	789
103-C	1	30	8,01	23	84	16	0,48	77
103-D	3	45	46,47	128	63	25	0,43	46
104-A	8	8	15,21	57	180	31	0,16	99
104-B	2	30	14,16	54	108	34	0,56	89
104-C	14	7,06	25,38	93	1.075	346	1,04	709
104-D	8	8	15,42	57	168	39	0,13	79
105-A	12	6,67	20,36	75	490	172	0,28	205
105-B	11	7,5	19,59	74	874	328	0,91	582
105-C	3	40	31,95	100	74	43	0,46	55
106-A	8	10	22,75	76	545	204	0,98	468
106-B	8	10	19,26	69	405	146	0,58	280
106-C	4	30	27,53	96	150	52	0,6	96
108-A	16	6,32	27,16	97	1.306	494	0,91	692
108-C	3	30	19,67	75	157	65	0,8	129
109-A	10	13	38,07	121	306	111	0,39	142
110-A	11	12	33,72	122	691	263	0,66	264
110-B	6	15	23,54	84	514	169	0,71	227
TOTAL FROTA	196				TOTAL PAS.	11.096		

Fuente: Logitrans, "DIAGNÓSTICO E PROPUESTAS – VERSIÓN 1", OCTUBRE 2010 - Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad de Corrientes.

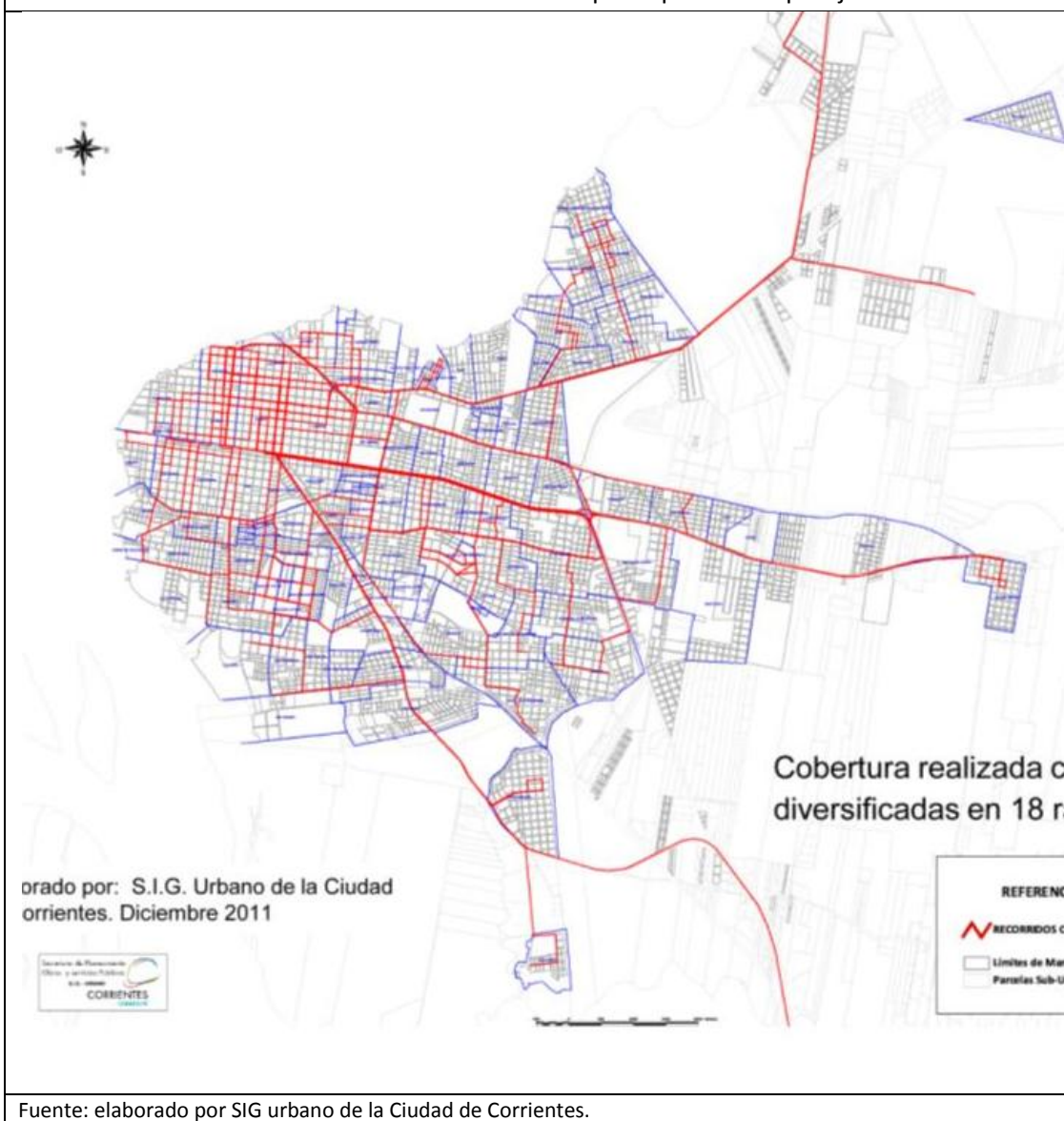
Los servicios de transporte público que conectan las Ciudades de Corrientes y Resistencia ofrecen un servicio diario de alta frecuencia y tienen un precio de aproximadamente 4 pesos argentinos. Estas líneas se desplazan por las vías más congestionadas del centro de la ciudad de Corrientes y cuentan con una parada de ascenso y descenso de pasajeros en las inmediaciones al puerto ubicado en el centro histórico de la ciudad de Corrientes.

Los desplazamientos entre la ciudad de Corrientes y otras ciudades de la República Argentina u otros Países, es decir fuera del área metropolitana Corrientes-Resistencia, se realizan en Transporte Interurbano de Pasajeros desde la Terminal de Ómnibus ubicada sobre la Avenida Maipú ubicada junto a los terrenos de la ex terminal del Ferrocarril Gral. Urquiza, donde ahora funciona un taller de trenes.

Al momento de este análisis no se cuenta con detalles actuales de demanda total de viajes de personas y bienes, sin embargo resultados parciales para los desplazamientos en transporte urbano de pasajeros se han obtenido del estudio de transporte público realizado por Logitrans, en Octubre de 2010, para la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad

de Corrientes. Datos de los desplazamientos en todos los modos podrán obtenerse de una Encuesta de Movilidad Domiciliaria que se está llevando a cabo por el Gobierno Nacional en las ciudades de Corrientes y Resistencia²⁷.

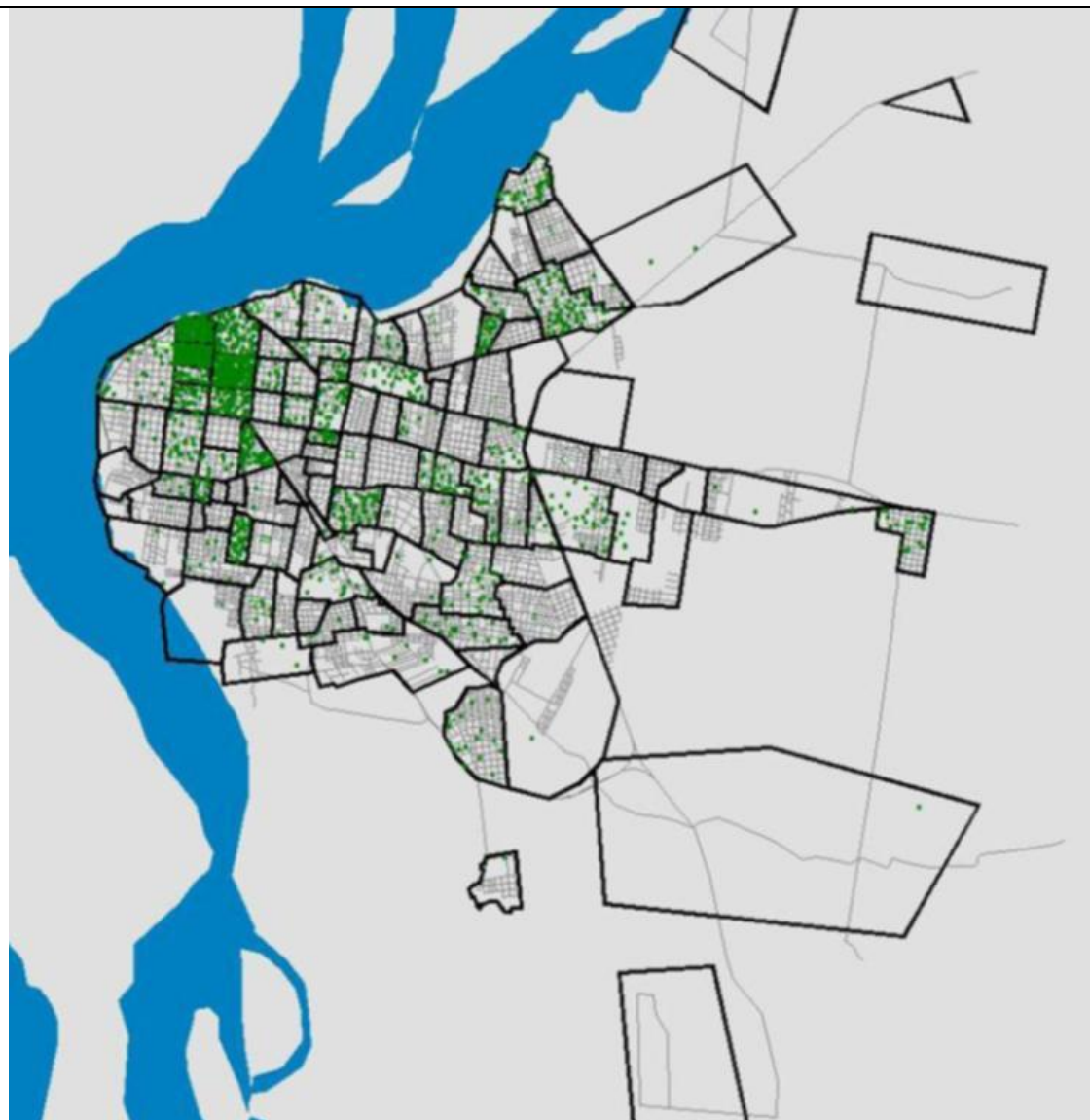
Ciudad de Corrientes. Cobertura de líneas de transporte público de pasajeros.



Fuente: elaborado por SIG urbano de la Ciudad de Corrientes.

²⁷ El Proyecto de Transporte Urbano para Áreas Metropolitanas (PTUMA) se encuentra realizando la Encuesta de Movilidad Domiciliaria en las Ciudad de Corrientes y Resistencia, Febrero-Julio 2013. La encuesta la está realizando la consultora Ibarómetro.

Destino de viajes. Hora pico



Fuente: Municipalidad de Corrientes.

Respecto a transporte de tracción a sangre (carros empleados para actividades como recolección de residuos, fletes, cartoneo), la Secretaría de Desarrollo Humano y Economía Social del municipio capitalino, ejecutó el Programa “Fortalecimiento Comunitario y Sustentabilidad Ambiental” para reemplazar este tipo de vehículos por zoótropos o motocargas de 200 cc., acción que se propuso contribuir al desarrollo integral del grupo de cartoneros que desempeñan

su actividad en la ciudad de Corrientes, así como a la seguridad vial y el cuidado del medio ambiente²⁸.

6.2.2 Conclusión

Los desplazamientos de personas y bienes en la Ciudad de Corrientes se realizan con gran dificultad por algunas razones de consideración:

- a) la red vial metropolitana no se caracteriza por ofrecer una red con alternativas de desplazamiento eficientes entre puntos de origen-destino de importancia;
- b) en la Ciudad de Corrientes existe una gran cantidad de red vial no pavimentada restringiendo las alternativas de conexión entre pares de origen destino local y metropolitanos, agudizando los problemas de congestión sobre los escasos ejes viales pavimentados (especialmente en sentido norte-sur);
- c) existen pocos medios de desplazamiento de personas alternativos al vehicular especialmente considerando que la escala de la ciudad permitiría el desarrollo eficiente de medios alternativos;
- c) los desplazamientos de carácter “local” no están segregados eficientemente de los desplazamientos “pasantes”, como por ejemplo aquellos desplazamientos de personas o bienes que se dirigen a áreas externas al área metropolitana (Par Resistencia- Aeropuerto Internacional Gobernador Piragine Niveiro, Transito pasante regional y nacional);
- d) los desplazamientos en motocicleta son incrementales sin embargo no se observa intervención en la infraestructura y el ordenamiento vial para asegurar una circulación eficiente y sin grandes impactos al resto de los modos (vehículos y peatones),
- e) si bien la oferta de servicios de transporte público es amplia se observa una concentración de la demanda sobre ejes radiales con superposición de recorridos en el centro de la ciudad y escasez de recorridos en sentido transversal ofreciendo una alternativa y descomprimiendo la demanda sobre corredores radiales.

6.3. Estructura de la ciudad.

6.3.1. Barreras urbanas.

Algunos de los ejes viales rápidos que atraviesan la ciudad actúan como barreras urbanas, sobre todo la Ruta 12, que presenta un importante flujo de tránsito pesado y condiciona el crecimiento urbano hacia el este. Al sureste el empalme de la Av. Maipú con la R12 define un área en la cual, a partir de la Av. Juan D. Perón y hacia el sur se encuentra un tejido desestructurado que se diluye definiendo numerosos intersticios vacantes. La antigua traza del ferrocarril Gral. Urquiza,

²⁸ Diario Ámbito, Edición 31/08/ 2012 accesible en www.ambito.com

devenida en vialidad, mantiene un patrón de discontinuidades en el parcelario que complejizan la vinculación de ciertas áreas al sureste de la ciudad.

6.3.2 Trama urbana.

En la trama urbana de la ciudad predomina el trazado en damero, que se va adaptando a la estructura vial y la ex traza ferroviaria. Los amanzanamientos más antiguos están predominantemente basados en la manzana cuadrada tradicional. El damero original se presenta como la trama urbana más racional, en medida que la ciudad crece a través de la intervención de pequeños desarrolladores que habilitan fracciones de loteos sin solución de continuidad, generando problemas de circulación y movilidad.

Se distinguen claramente los amanzanamientos de los conjuntos de vivienda social, que acompañan a las vialidades en ruptura con la trama circundante, y los loteos más recientes que, aun dando continuidad a la trama vial actual, han optado por la manzana rectangular.

Por su tamaño, se distinguen las parcelas de los conjuntos habitacionales y las de los grandes equipamientos urbanos (aeropuerto, shopping center, campus universitario, escuelas, hospitales, etc.).

6.3.3 Tejido urbano

El tejido urbano se caracteriza por su homogeneidad en la altura de las edificaciones, con la excepción del área céntrica en donde edificios aislados alcanzan hasta 12 pisos de altura y algunos conjuntos de vivienda social de media densidad, que se distinguen de su entorno residencial de casas bajas. Predominan las viviendas individuales en lote propio, retiradas de la línea municipal, con una baja ocupación de la parcela, excepto en los casos antes mencionados.

6.3.4. Identificación de sectores urbanos.

En base a lo analizado en este apartado, se ha realizado una sectorización del municipio en base a los siguientes aspectos:

- **Área urbana:** El centro de la ciudad de Corrientes es sede de las principales instituciones administrativas y posee la mayor concentración de comercios. Constituye una pieza urbana consolidada y cuenta con adecuados equipamientos públicos y una buena cobertura de servicios.

En las manzanas del casco original, se observa una tendencia a la verticalización, favorecida por la normativa urbana vigente. En este sector abundan los edificios de viviendas en altura, que se combinan con edificaciones de baja altura, generalmente con usos comerciales. Dentro del recinto patrimonial abundan también los edificios protegidos por la normativa de defensa del patrimonio.

También, los espacios públicos y las parcelas privadas del sector cuentan con un rico patrimonio arbóreo a preservar.

Dentro del área urbana se diferencian las siguientes áreas:

- Áreas consolidadas: Se identifica como áreas consolidadas a aquellas que disponen actualmente de los servicios públicos de redes e infraestructura, como los servicios de agua corriente, desagües cloacales por red, pavimentos y electricidad.

Los conjuntos de vivienda cuentan con su propio modo de extracción de agua de pozos, distribución y descarga de aguas usadas. Por sus características, se los considera como piezas urbanas en sí mismas.

En el área consolidada, se registran los mayores índices de calidad de vida, cobertura de servicios, movilidad y residen allí los sectores de mayor poder adquisitivo de la ciudad.

- Áreas sin consolidar: Por fuera de las áreas consolidadas, el resto del área urbana, exceptuando los conjuntos de vivienda, no cuenta con las infraestructuras urbanas de agua corriente, desagües cloacales y pavimento en toda su área. La ausencia de infraestructuras y el patrón de crecimiento de baja densidad (menos de 100 hab/ha), hacen poco viable en términos económicos la expansión de las redes sanitarias.

Asimismo, en estas áreas pueden encontrarse un proceso de completamiento de tejido urbano, con predominio de “casas tipo B”, en proceso de autoconstrucción y con una baja cobertura de servicios sanitarios y pavimentos. El avance de la urbanización presenta procesos de extensión sin consolidación, mayormente con patrones de asentamiento informal o precario, con problemas de tenencia del suelo y en condiciones de criticidad ambiental, entre otros.

- Áreas críticas: Se identifican en el municipio “áreas críticas” en aquellos sectores en los que se conjugan los mayores índices de pobreza, precariedad habitacional, contaminación ambiental y riesgo de inundaciones. Se trata de los asentamientos localizados en las márgenes de los arroyos, en áreas anegables, sobre las que se vuelcan clandestinamente residuos domiciliarios y que, por estas mismas condiciones, no pueden ser regularizadas. También hacia el Sur de la Ciudad se encuentran algunas áreas críticas, especialmente desarrolladas en torno a la barranca.

Asentamientos informales y áreas críticas.



Fuente: Subsecretaria de Tierra y Hábitat- SPOySP- Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

- **Borde periurbano:** La condición de borde de la mancha urbana determina una franja de suelos no urbanizados que no se utilizan ya para usos agrícolas a la espera de su afectación como suelo urbano y su consiguiente valorización. Estas tierras vacantes se ven amenazadas por las ocupaciones irregulares, que logran con cierta facilidad dar inicio a los largos procesos judiciales por juicio de usucapión.
- **Área rural:** El área rural se localiza, en su mayor parte al sur y al este de la ciudad. Las actividades agrícolas se encuentran en retroceso y se observan grandes parcelas sin cultivar, pequeñas explotaciones de viveros y granjas, y pequeñas ladrilleras en terrenos de irregular posesión dominial.

6.4. Normativa urbana vigente

El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes (ordenanza 1071/88 y modificatorias) establece normas relativas a:

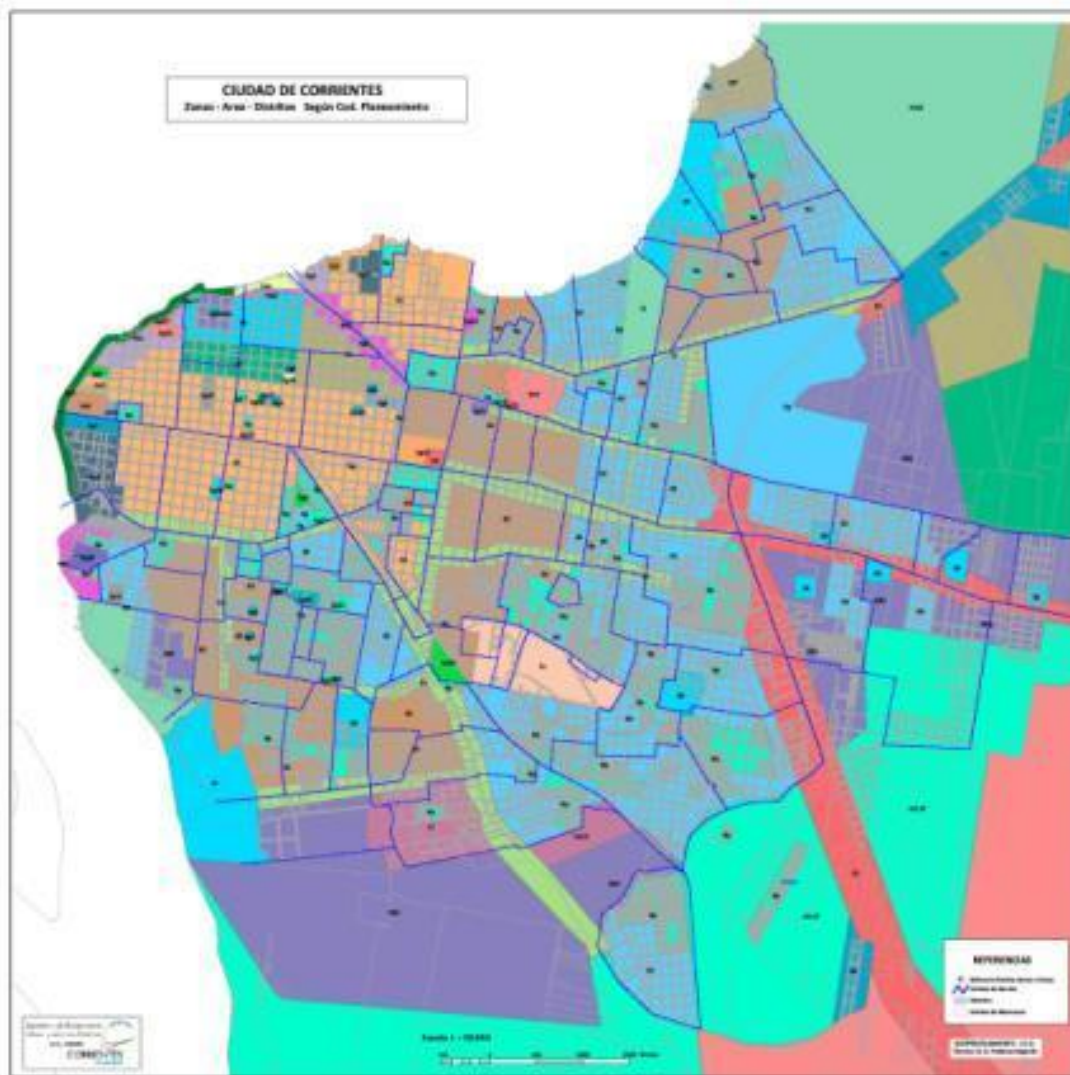
- Fraccionamientos. Toda traza y apertura de vía pública y/o fraccionamiento del suelo. Cesiones para reservas (10% áreas verdes + 2% otros usos públicos).
- Zonificación. Tamaño y forma de las manzanas. Continuidad de la estructura vial. Definición de traza y anchos de las calles y avenidas.
- Amanzanamiento y Red vial. División de áreas urbanas y rurales en DISTRITOS, ZONAS y AREAS para regulación de usos del suelo y tejido urbano
- Tejido urbano. Conformación del espacio urbano: definición del área edificable, centro de manzana, alturas máximas.

Tabla Resumen Distritos CPU Corrientes.

	CH	R1	RP	Re2	E1
Caracter	Mixto: Resid + Com + Admin	Resid. Alta densidad	Residencial - conjuntos habitacionales ejecutados o a ejecutar	Resid - Instit. Predom	comercial
sup min. (mt2)	300	300	200	500	300
frente min. (mts)	10	10	8	15	10
Altura (mts)	9 mts e/med	18		12	30
FOT	3 p/resid	3,5 p/resid	0,7 x cada 200m2 de superficie de parcela	2.5	1 p/uso resid
	4p/usos complem	3 p /usos complem			5 p/usos complem.
		7 p/per libre			

Fuente: CPU de la Ciudad de Corrientes.

Plano de Zonificación.

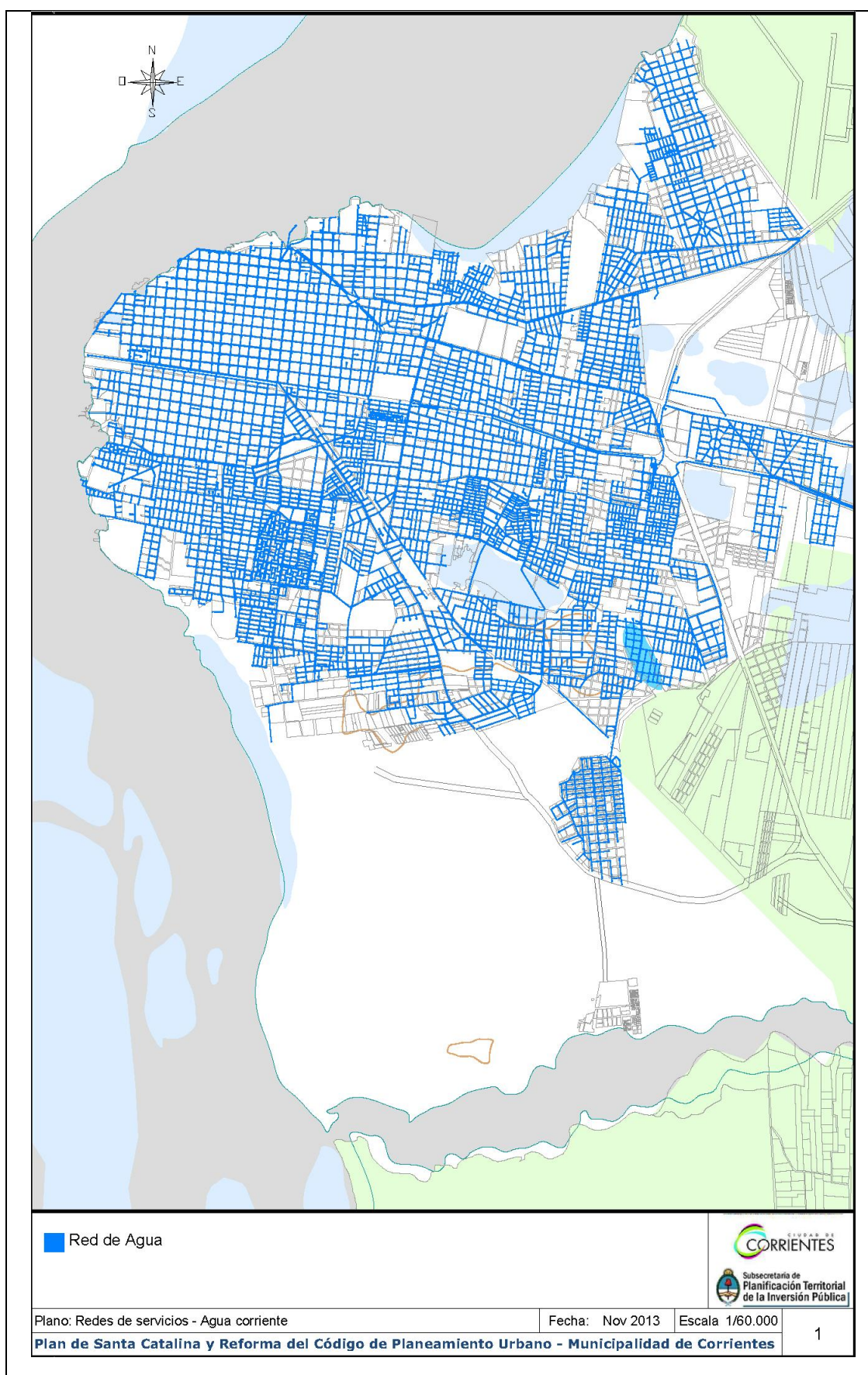


Fuente: CPU de la Ciudad de Corrientes.

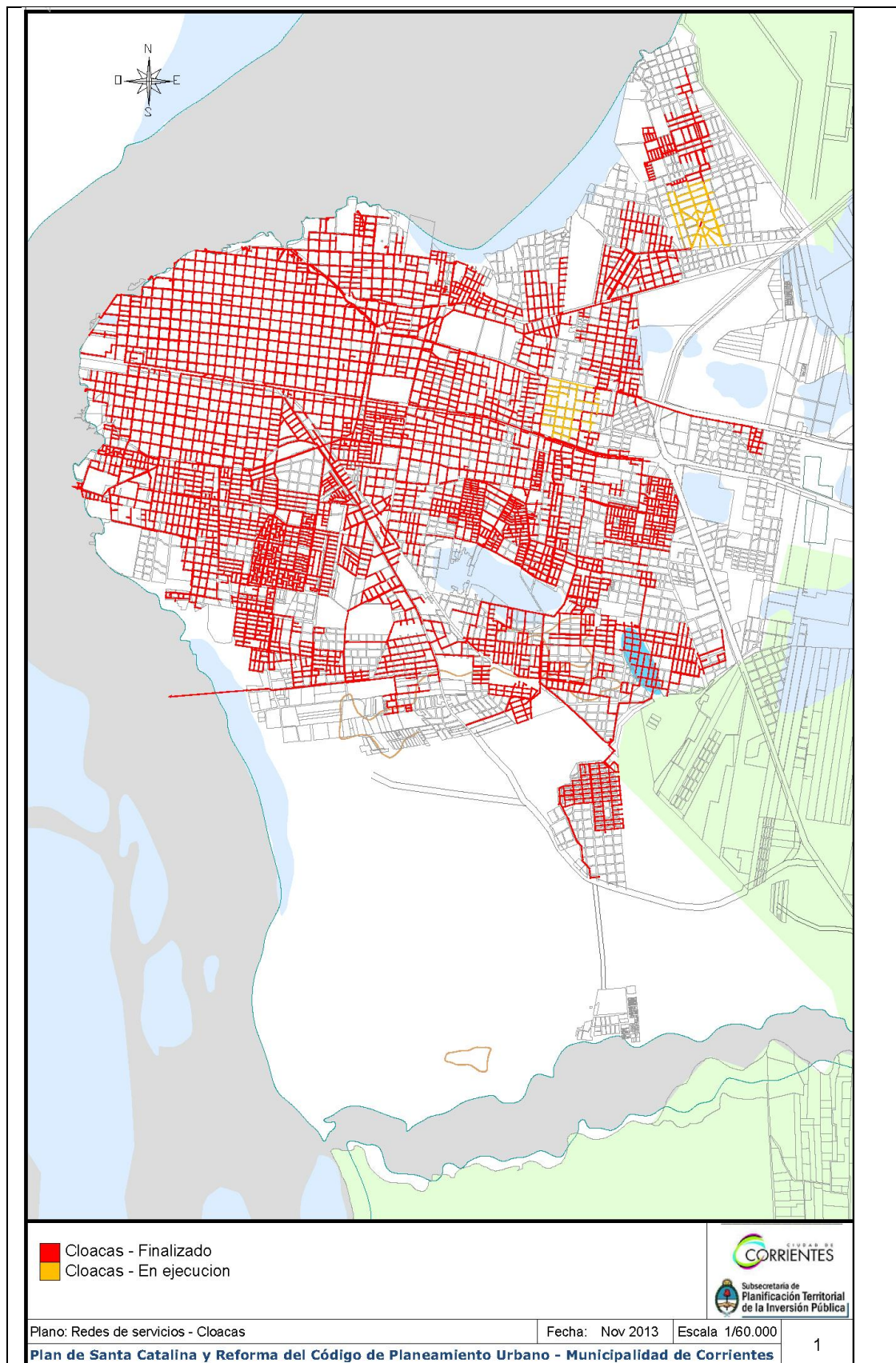
6.5. Servicios e infraestructuras

6.5.1 Agua y cloaca.

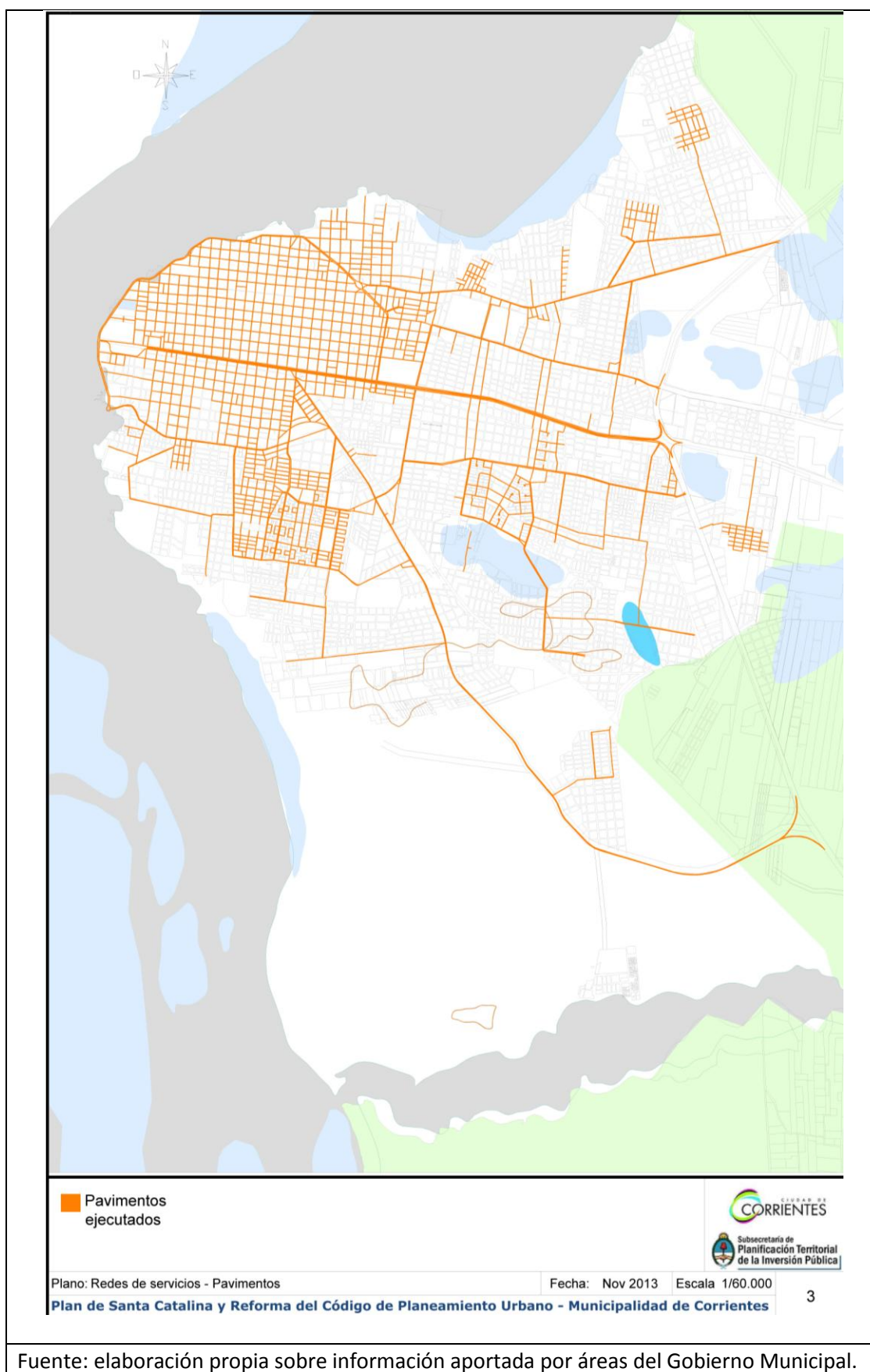
La ciudad de Corrientes es una de las ciudades concesionadas en las que la empresa AGUAS DE CORRIENTES S.A. brinda el servicio de agua potable y cloaca. Las obras de ampliación de redes están vinculadas con las Obras de Viviendas y Pavimentación, por ejemplo en el Barrio Dr. Montaña. Los siguientes mapas muestran el nivel de cobertura:



Fuente: elaboración propia sobre información aportada por áreas del Gobierno Municipal.



Fuente: elaboración propia sobre información aportada por áreas del Gobierno Municipal.



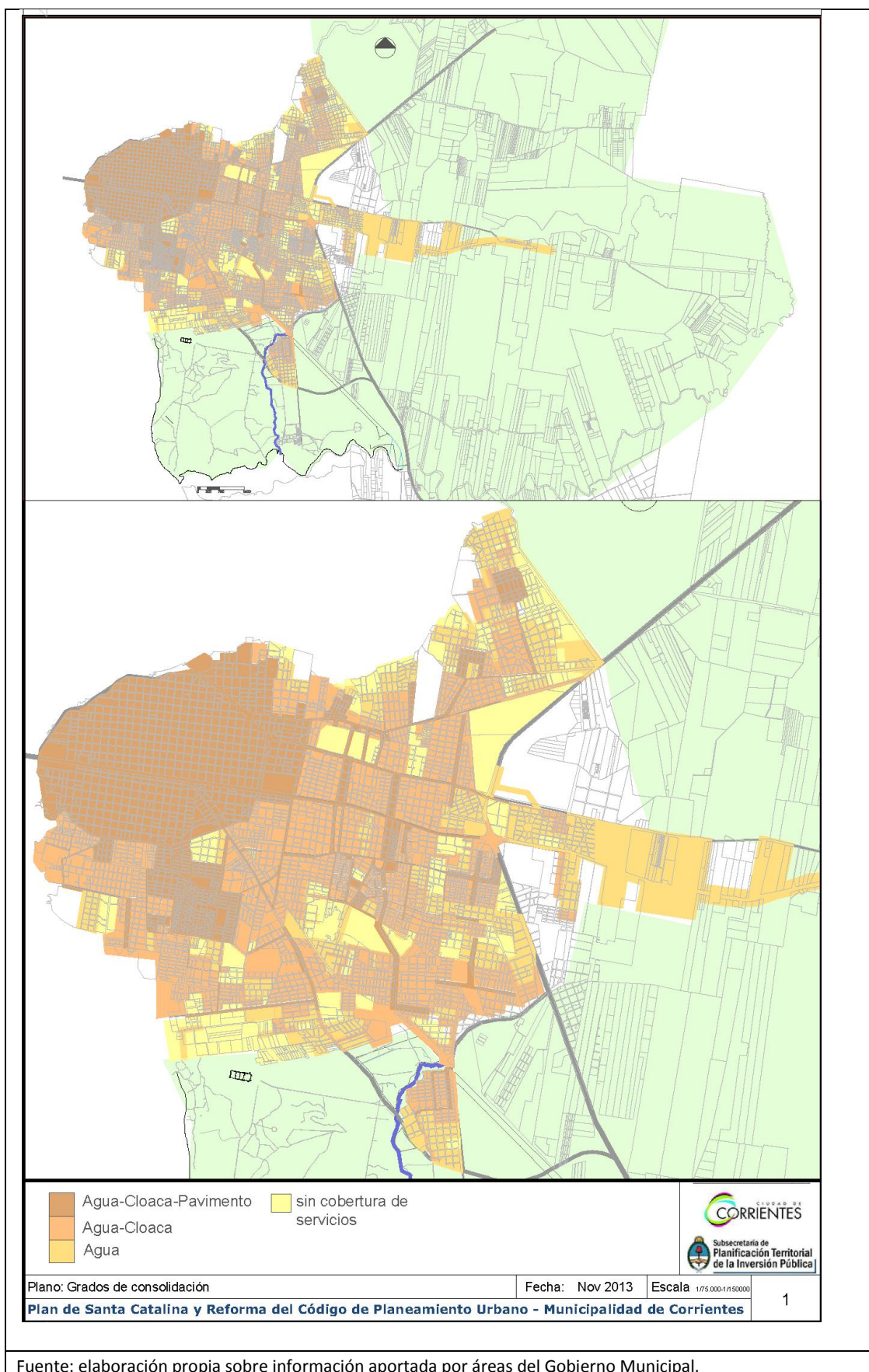
Fuente: elaboración propia sobre información aportada por áreas del Gobierno Municipal.

Cantidad de Hogares con servicios públicos de agua y cloaca, 2001-2010					
	Hogares Totales	Hog. Con red de agua	% sobre el total	Hog. Con red de cloaca	% sobre el total
2001	80.293	78.850	98,20%	62.956	78,41%
2010	96.993	95.232	98,18%	71.317	73,53%
Dif	16.700	16.382		8.361	
Fuente: elaboración propia en base a los Censos 2001-2010					

Al 2010, el 98% de la población contaba con red de agua potable y el 73% contaba con red cloacal. En general, ciudades que poseen tasas crecimiento poblacional constantes, suelen presentar deficiencias en la provisión de los servicios, ya que el ritmo con el cual crece la población es mayor al ritmo en el cual se efectúan las redes públicas de servicios.

En la ciudad de Corrientes, en el último período intercensal se sumaron 16.700 nuevos hogares, de los cuales el 98% cuentan con red de agua, pero casi la mitad cuenta con servicio cloacal. En este sentido, se observa que si bien más del 70% de los hogares cuentan con red de cloaca, el porcentaje sobre el total de hogares presenta un descenso, de 78.41% a 73.53%. La provisión de los servicios presenta un gran compromiso a futuro para la gestión para conservar o superar los valores de provisión actuales, considerando que la población siguiera creciendo, aunque con tasas más estables.

A partir de la observación de la cartografía respecto a la localización de las redes de agua, cloaca y pavimento, se observa que son las áreas centrales las más consolidadas. Puede afirmarse que el sector que cuenta con mayor grado de consolidación dentro de la ciudad es el comprendido entre las Av. Intendente Pujol y Av. Tendiente Ibáñez.



6.5.2 Hidráulicas.

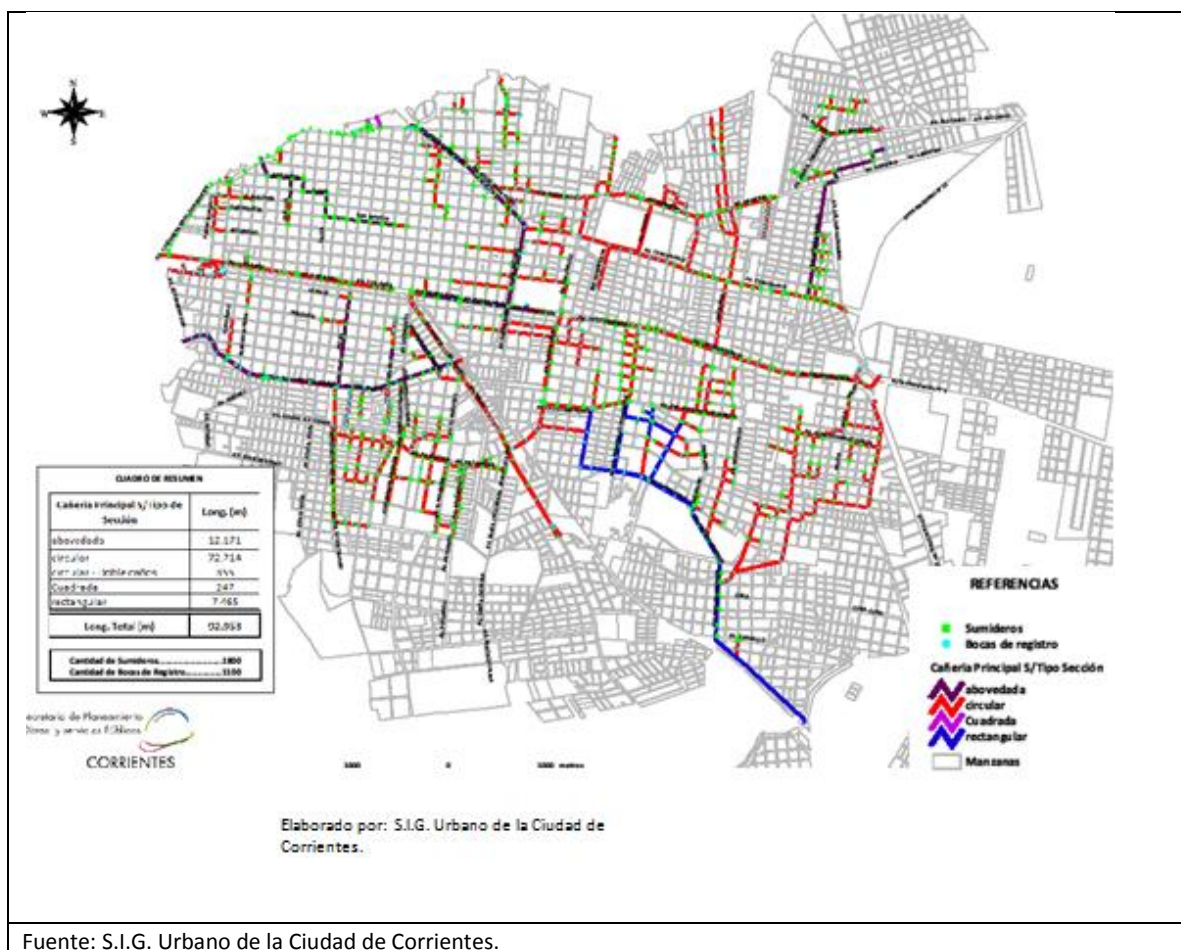
La ciudad de Corrientes en las últimas décadas ha presentado un significativo crecimiento poblacional lo que dio lugar a un incremento de las edificaciones y, como consecuencia, un aumento de las superficies impermeables del ejido urbano. Este doble crecimiento trajo aparejado un aumento de las actividades sociales, culturales, comerciales y de servicio, lo cual ha tenido un impacto muy importante sobre el sistema de drenaje pluvial de la ciudad, afectando su funcionamiento y superando en muchos casos las condiciones y solicitudes para las que fuera diseñado. (1)

En los últimos años se están realizando la ampliación de las obras de canalización del Arroyo Pirayui, mejoramiento de los entubamientos del Arroyo Salamanca (calle San Martín) y Arroyo Poncho Verde.

También se están realizando trabajos de mejora en los pluviales de Av. Maipú y Nuestra Señora de la Asunción, así como en Teniente Ibáñez y Gutenberg.

En el primer sector se realiza la modificación de traza y el cambio de los tubos de desagüe existentes por otros de mayor dimensión, que irán desde los sumideros hasta una bóveda que corre por debajo de la avenida Maipú, tareas que contribuirán a un mejor escurrimiento de las aguas de lluvia.

Los trabajos de pavimentación que lleva a cabo en la ciudad en los últimos años y que se siguen ampliando en los distintos barrios hacen que se amplíen las redes de agua, cloaca y pluviales.



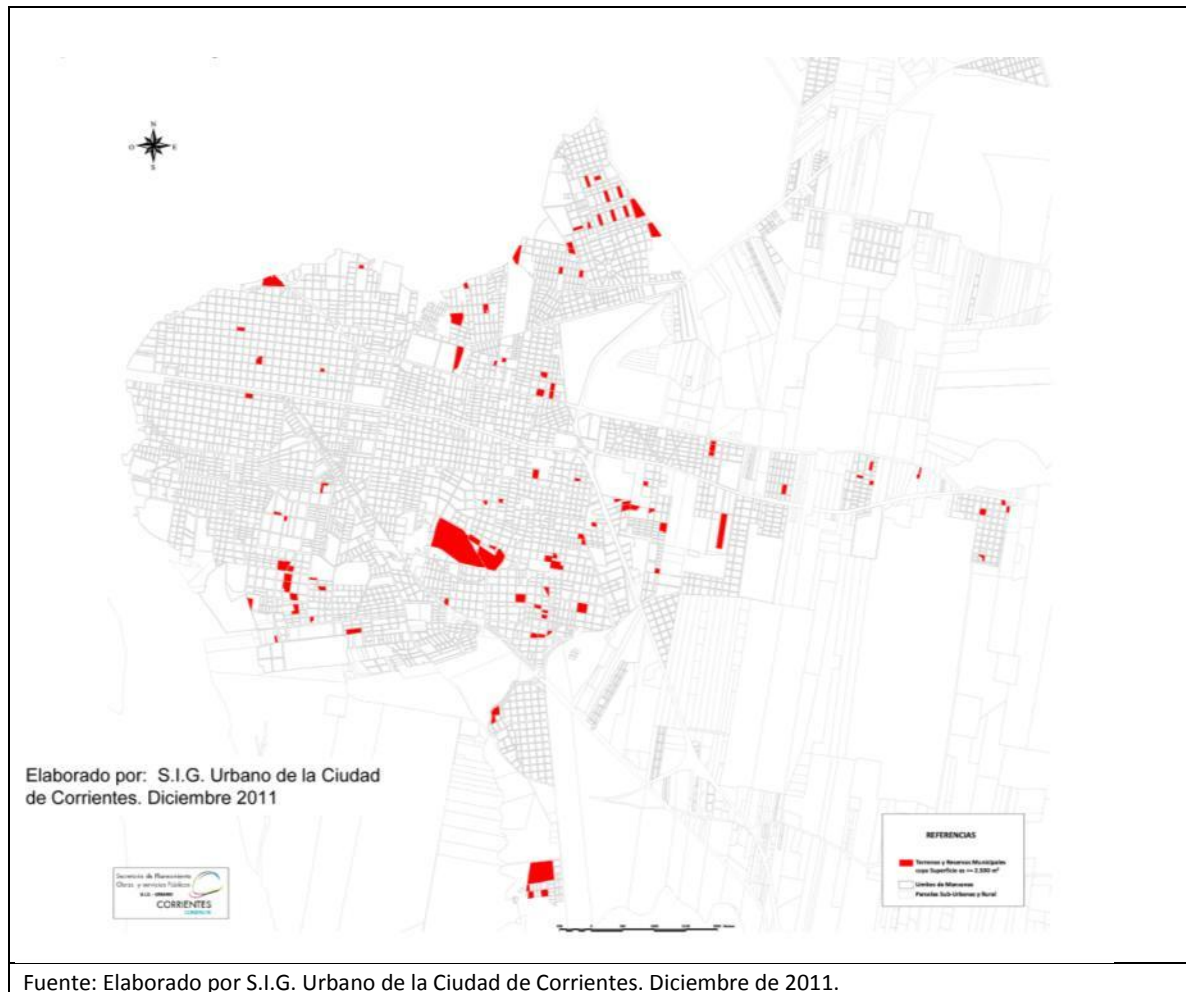
Fuente: S.I.G. Urbano de la Ciudad de Corrientes.

6.6. Reservas Municipales (excluidos terrenos SANTA CATALINA)

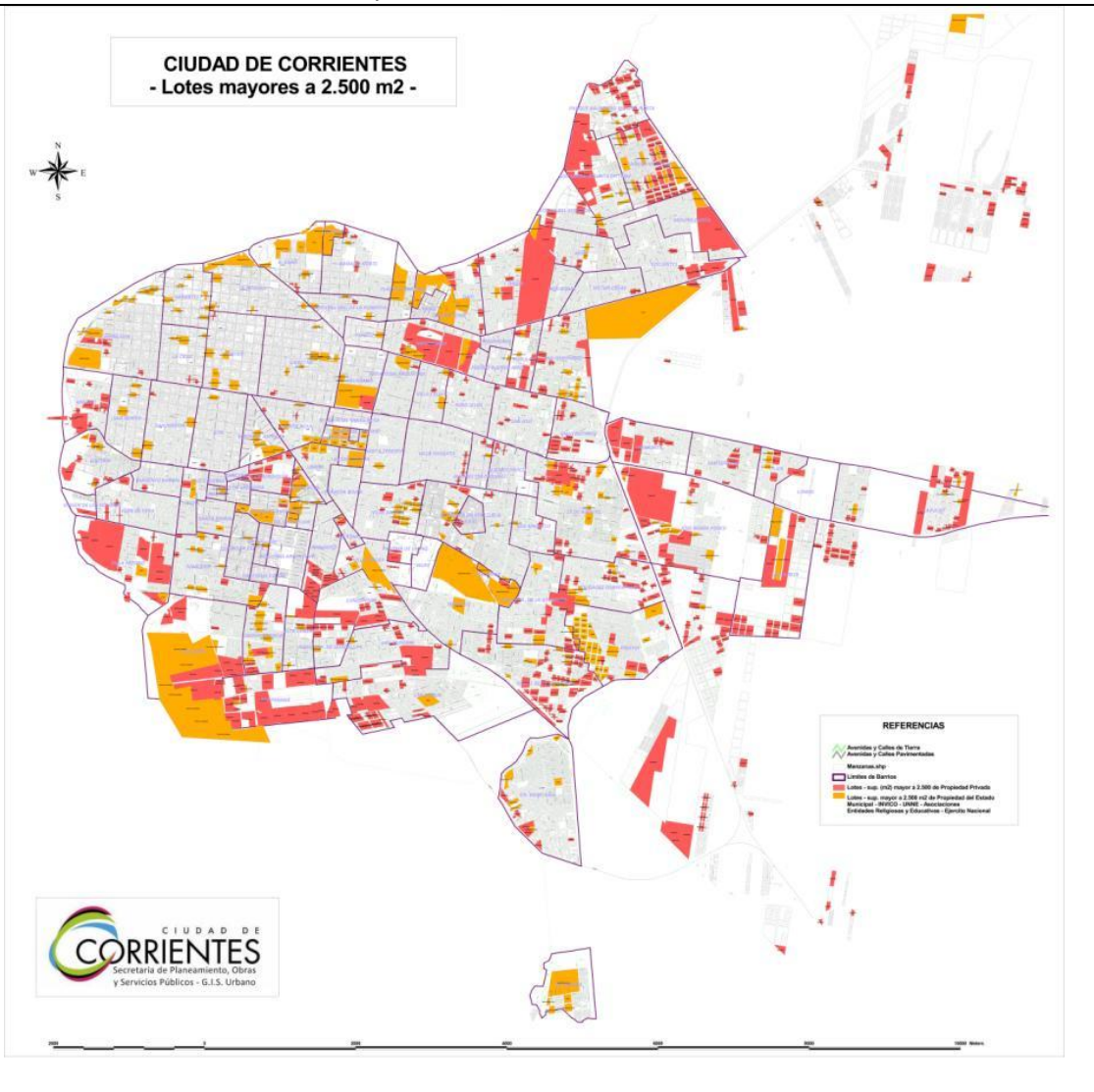
Si bien el plano a continuación muestra las reservas municipales, muchas de ellas se encuentran actualmente ocupadas con construcciones u ocupadas. Actualmente, estas áreas representan aproximadamente el 2,3% del total del área urbanizada.

Merece una reflexión el destino de estas áreas (las que actualmente se encuentran vacantes), ante el crecimiento urbano y la necesidad de nuevos equipamientos y espacios verdes, tanto para el área urbanizada como las áreas en expansión.

Ciudad de Corrientes. Reservas municipales, terrenos mayores a 2500m2



Ciudad de Corrientes, lotes mayores a 2500m2



Fuente: Elaborado por S.I.G. Urbano de la Ciudad de Corrientes. Diciembre de 2011.

6.7 Cobertura plazas y parques.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda 10m² de espacio verde público por habitante. Su insuficiencia tiene efectos negativos en la calidad de vida de la población como así también en la calidad ambiental. La falta de espacios verdes (públicos o privados) afecta el nivel de escurrimiento de los suelos contribuyendo a las anegaciones. Asimismo contribuyen a una mayor contaminación atmosférica y sonora y una menor regulación térmica.

Corrientes cuenta con 93Has de áreas verdes públicas. Considerando los 358.223 habitantes al 2010, la ciudad contaría con 1,43m² por habitante respecto solamente de plazas y parques. Si a este cálculo se le agregan las grandes áreas verdes naturales, la cantidad de espacios verdes por habitante sería de 2,58m².

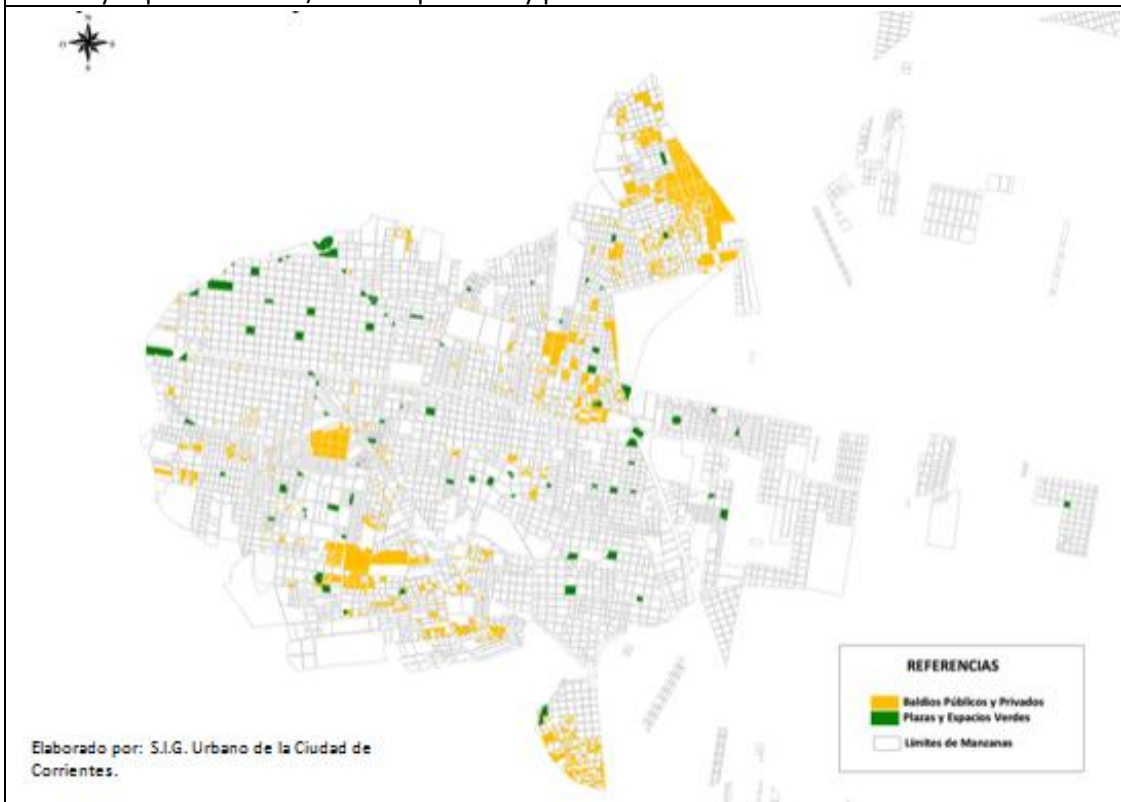
Puede observarse como este valor se encuentra muy por debajo de mencionado como adecuado por la OMS. Asimismo, el CPU de la Ciudad estipula que deben considerarse como cesiones de espacio público el 10% de las nuevas urbanizaciones. Se infiere que esta carencia de espacios verdes públicos obedece a la configuración de la Ciudad antes del establecimiento de la normativa y la estandarización de estos mínimos recomendados.

Cuantificación de los espacios verdes en la Ciudad de Corrientes.			
Espacio verde público en la ciudad	cantidad	m ²	hectareas
Plazas y parques	62	514.071	51,41
Grandes áreas verdes naturales		411.536	41,15
Total espacio verde		925.607,15	93
Fuente: elaboración propia en base a datos aportados por el Municipio de la Ciudad de Corrientes.			

El siguiente plano indica la ubicación de baldíos públicos y privados (en amarillo) y el emplazamiento de plazas y espacios verdes (en verde), donde puede inferirse que la ciudad no cuenta actualmente con una óptima relación metros cuadrados/habitante, si además consideramos la mayor densidad de población hacia el centro urbano. Su distribución parece ser deficitaria, concentrándose alrededor de las áreas céntricas y ciertos corredores y dejando grandes áreas prácticamente sin espacios verdes significativos.

La provisión de espacios públicos merece una particular atención considerando la nueva población futura, para cumplir con los parámetros adecuados, tanto en las áreas céntricas (dónde seguramente se continuará densificando), como en las otras áreas más periféricas de la Ciudad (dónde se expondrá o se completará la trama urbana).

Plazas y espacios verdes/ Baldíos públicos y privados.



Fuente: Elaborado por S.I.G. Urbano de la Ciudad de Corrientes.

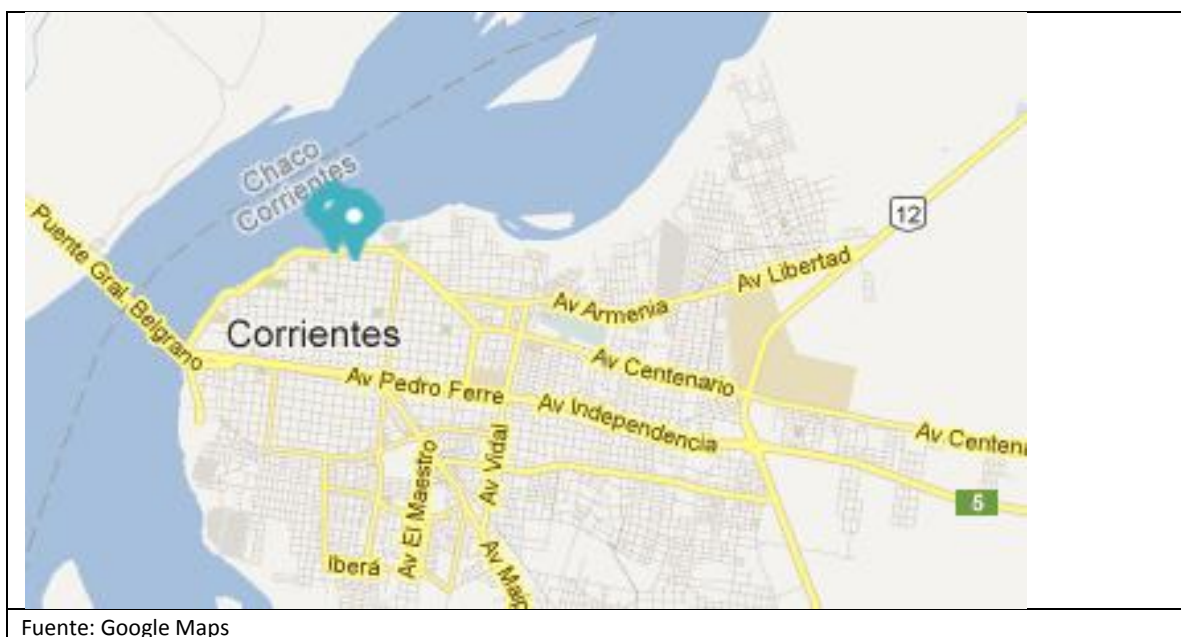
6.8 Identificación de demanda de usos

En este capítulo se ha relevado a través de entrevistas a actores clave e investigación en fuentes periodísticas, redes sociales y publicaciones los usos que parecen ser deficitarios, aquellas actividades que no cuentan con espacios adecuados y otras que requieren tierra urbana.

- Cementerio

En la ciudad de Corrientes hay un cementerio municipal (San Juan Bautista) y dos cementerios privados (Parque Jardín Natural y Parque del Recuerdo). Es pertinente pensar que lugar va a ocupar este uso específico en la ciudad en relación a una demanda explícita.

Ubicación Cementerios



- Planta de clasificación de residuos/destino final de los residuos

La ciudad de Corrientes en el 2001 con una población de 314.546 habitantes, generaba 56.618 toneladas de residuos sólidos urbanos²⁹, la disposición final era enterramientos, relleno controlado, basurales clandestinos, cirujeo.

En los últimos años, el municipio de Corrientes ha desarrollado varias acciones para mejorar el sistema de recolección de residuos y la disposición final de los mismos. Específicamente se han iniciado limpieza de mini basurales y colocado contenedores de residuos en diferentes puntos de la ciudad.

La variedad y cantidad de residuos sólidos urbanos que se generan en una ciudad, hace que los problemas asociados a su gestión sean muy complejos.

A efectos de preservar el ambiente, mejorar la salud pública, la higiene urbana, la calidad de vida de la población y disminuir la emisión de gases de efecto invernadero, es necesario pensar una planta de clasificación de residuos y erradicar los problemas vinculados a un destino final indebido de los residuos.

Podría ubicarse en los predios de Santa Catalina, siendo una posibilidad para la instalación de la planta el fuelle de restricción de la planta de tratamiento cloacal. Se necesitaría garantizar la vialidad para el flujo de camiones, siendo necesario resolver de quien dependería la

²⁹ "Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en ciudades intermedias del NEA" Arq. Berent Mario R, y Arq. Vedoya Daniel E. 2006

administración. Posibilidad de incluir a los recuperadores informales de basura para su formalización e inclusión en el proyecto.

El lugar deberá cumplir con los más estrictos estándares de seguridad en el proceso de disposición de residuos y tratamiento de efluentes. La tecnología utilizada debe permitir la compactación y cubierta de los desechos con material inerte, como así también la captación de los gases generados por la descomposición de los residuos para prevenir el impacto ambiental.

- Mercado de concentración de frutas y verduras

El mercado de Concentración de Frutas y Verduras tiene una superficie de 5,5 hectáreas, cuenta con 100 puestos de ventas, cámaras frigoríficas, depósito y un playón para el estacionamiento de los camiones que a diario transportan las frutas y verduras. Este mercado será trasladado, luego de más de 30 años de operar en ese lugar, a un amplio terreno provincial situado en el Perichón, un predio de 12 hectáreas³⁰.

El titular de la Asociación de Productores, Introdutores y Mayoristas del Mercado de Concentración de Corrientes (APIMAC), Jorge Moreiro, puntualizó que “hace meses que se viene rumoreando nuestro traslado...” El comerciante contó que actualmente hay 500 familias que son sostenidas merced al trabajo cotidiano en el Mercado de Concentración.

La actividad de producción hortícola es creciente en la ciudad de Corrientes, cuestión que demanda alternativas y soluciones acordes a la escala y complejidad del tema.

- Centro deportivo a escala de la ciudad

Son insuficientes los espacios en la ciudad donde se puedan desarrollar actividades deportivas, recreativas y culturales para albergar gran cantidad de personas. Contar con la infraestructura necesaria para desarrollar éstas actividades es significativo porque constituyen un lugar de referencia para la ciudad.

- Parque industrial

La actividad industrial potenciaría el desarrollo de la industria nacional en esta región, favoreciendo el desarrollo de pequeñas y medianas empresas en el territorio así como la generación de empleo genuino. Es necesario pensar esta actividad respetando las particularidades regionales y en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y el medio ambiente.

Éste instrumento permitirá que la ciudad de Corrientes pueda pasar a integrar una red que vinculará a ésta ciudad Capital con empresas facilitando el proceso de inversión, al mismo

³⁰ Según www.corrienteshoy.com 11 de marzo de 2013.

tiempo que eso le permite tener una serie de beneficios ya que la acerca también con los programas del Gobierno nacional.

- Camping

Algunos campings de la ciudad de Corrientes: Camping Costa, Camping Paraíso, Camping Municipal, Camping Puente Pexoa.

La ciudad de Corrientes cuenta con numerosos atractivos naturales para disfrutar de un entorno al aire libre.

El camping es una actividad recreativa, es la opción para disfrutar del tiempo libre en relación a la vida en la naturaleza. Es un modo alternativo de vacacionar y recrearse. Comprende diversas formas: campamentos móviles, estadías en bungalows, en campings libres u organizados, etc.

- Zona de recreación nocturna

Brindar nuevas alternativas para la recreación, como pueden ser actividades nocturnas a través de equipamiento público, iluminación, ambiente controlado y seguro.

- Ampliación y re-funcionalización del puerto (posibilidad de descentralizar funciones del puerto en otras aéreas de la ciudad)

El Puerto está emplazado sobre una superficie total de 29.840 m²; incluyendo playas, accesos, plazoletas y galpones. En virtud a las dificultades operativas dicho puerto mantiene su función de servicios de manera acotada por dificultades operativas dadas por su ubicación (en pleno centro de la ciudad).

Las Autoridades portuarias desde hace tiempo vienen estudiando alternativas viables para la reactivación del complejo portuario.

- Áreas verdes de acceso público

Planificar el crecimiento del tejido urbano de la ciudad en forma equilibrada entre la masa edificada y el espacio libre, mejorando la calidad de vida urbana resaltando las potencialidades ambientales y paisajísticas de la ciudad. Accesible a los ciudadanos para recreación y deporte en relación a la naturaleza.

En este sentido la gestión municipal ha llevado adelante la renovación integral del sector central de la costanera Gral. San Martín -demarcación de senderos, césped, canteros, recuperación de la playa de Molina Punta (según www.ciudaddecorrientes.gov.ar)

- Espacios propicios para espectáculos públicos

El fin de estos espacios públicos será garantizar el acceso a los ciudadanos a eventos con propósitos de esparcimiento, actividades de ocio, espectáculos culturales, festivales regionales.

7. Marco Jurídico Institucional

El recorte de análisis jurídico institucional se realiza en orden a los objetivos del proyecto, por lo cual se describirán las normas que habilitan competencias, establecen regulaciones y obligaciones, como así también los roles institucionales de los ámbitos administrativos en cuanto a su participación necesaria y el carácter de la intervención.

En el **Anexo II** puede consultarse un cuadro resumen de las disposiciones legales tratadas en este capítulo.

7.1 Jurisdicción Nacional

7.1.1 Constitución Nacional

La planificación y el ordenamiento territorial son receptados en el texto constitucional destacando su carácter público y relevancia para la materialización de políticas públicas, receptando en el Artículo 75, inc. 19, la cláusula del progreso y las responsabilidades concurrentes entre las diferentes jurisdicciones en la obligación de proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social y al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promoviendo políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones.

En materia medioambiental expresa principios de derechos y deberes para garantizar la existencia de un ambiente sano y equilibrado, para todos los habitantes de la Nación, así, en el Art. 14.: *“Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber...”*; en el Art. 16: *“Todos sus habitantes son iguales ante la ley...”*, en el Art. 75 inc. 23: *“Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato...”*.

La gestión pública ambiental también resulta de competencia concurrente entre el Estado Nacional, las Provincias y los Municipios, en virtud del Art. 41 de la Constitución Argentina, correspondiendo a la Nación (Estado Federal) dictar las normas de presupuestos mínimos del ambiente (legislación básica) y a las Provincias las necesarias para complementarlas (legislación adicional máxima) sin que altere las jurisdicciones locales. A su vez, el Art. 123 de la Ley Suprema establece que corresponde a las provincias el dominio originario de los Recursos Naturales existentes en su territorio.

7.1.2 Normas Nacionales

Las normas nacionales de Presupuestos Mínimos sancionadas a la luz del mandato constitucional y que guardan relación con el presente trabajo son detalladas en el **Anexo III**, describiendo la materia de regulación, autoridad de aplicación y su incidencia en el territorio de intervención.

Se destaca que en su totalidad han sido receptadas por la legislación provincial.

7.2 Jurisdicción Provincial.

7.2.1 Constitución Provincial

La Constitución de la Provincia de Corrientes, en su reciente Reforma del 8 de junio de 2007 establece (Art. 62) que es competencia de la Provincia y los Municipios, ordenar el uso del suelo y regular el desarrollo urbano, suburbano y rural, con las siguientes pautas generales:

- 1) La utilización del suelo no puede afectar el interés general.
- 2) El ordenamiento territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad.
- 3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
- 4) El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado.
- 5) El manejo racional de los bosques nativos y la defensa, mejoramiento y ampliación de su fauna autóctona.

Considera la tierra como instrumento de producción, debiendo evitarse la especulación, el desarraigo y la conformación de latifundios improductivos, propendiendo a mantener la unidad productiva óptima, la ejecución de planes de colonización y el asentamiento de familias rurales con apoyo crediticio, técnico y de fomento. Incorpora el concepto de recurso renovable, exigiendo que a través de impuestos generales se desaliente su explotación irracional y su tenencia libre de mejoras (Art. 62)

En cuanto al régimen de división, adjudicación y administración de las tierras fiscales, exige que debe contemplar una finalidad de fomento, desarrollo y producción, la explotación directa y racional por el adjudicatario y la entrega y adjudicación preferencial a sus ocupantes, a pequeños productores y sus descendientes, y a personas jurídicas de organización cooperativa u otras formas asociativas (Art. 64).

Ambientalmente recepta los preceptos de la Constitución Nacional en cuanto al derecho a gozar de un ambiente sano y al derecho a la información, estableciendo en su Art. 52 que cualquier persona pueda actuar en protección del ambiente, con el objeto de hacer cesar las actividades que en forma actual o inminente causen o puedan causar daño ambiental; eximiendo del pago de tasas judiciales, y de los gastos que impliquen las pericias, estudios, trámites o pruebas requeridas en el proceso para demostrar la afectación o daño producido.

A su vez, el Art. 53 exige que la política ambiental provincial debe formularse teniendo en cuenta los aspectos políticos, ecológicos, sociales, culturales y económicos de la realidad local, con el objeto de asegurar el uso adecuado de los recursos naturales, optimizar la producción y utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y promover la

participación social en las decisiones fundamentales relacionadas con el desarrollo sustentable provincial.

Así, queda plasmado que el texto constitucional ha receptado con rigorismo el derecho a la información sobre el impacto que las actividades públicas o privadas causen o pudieren causar sobre el ambiente y a participar en los procesos de toma de decisiones sobre el ambiente de conformidad con el procedimiento que determine la ley, encontrándose el Estado obligado a producir y a difundir amplia y oportunamente la información relacionada con el ambiente.

También, dadas las características de las superficies comprometidas en el proyecto deberá tenerse presente que la venta de tierras fiscales requiere subasta pública. Se exceptúan las tierras fiscales denunciadas en compra y las destinadas a la colonización, las cuales serán vendidas en la forma que ordene la Ley. Esta determinará los demás contratos que el gobierno de la Provincia no pueda hacer sin licitación. (Art. 22)

El agua es considerada como un bien social esencial para la vida, debiendo el Estado Provincial garantizar el acceso a la misma, con condiciones saludables, y la existencia de control y cogestión social, siendo el Código de Aguas, la norma que establece las definiciones de gobierno, administración, manejo unificado e integral del recurso, la participación de los interesados y los emprendimientos y actividades calificados como de interés social. La Provincia concierne con las restantes jurisdicciones el uso y aprovechamiento de las cuencas hídricas comunes. (Art. 59)

Asegura el libre acceso a las riberas de los ríos y espejos de agua de dominio público y que el Estado regula las obras necesarias para la defensa de costas y la construcción de vías de circulación en las riberas, reconociendo la vigencia del camino de sirga. (Art. 60)

En cuanto a restricciones para la adquisición de inmuebles, los extranjeros sin residencia permanente, las sociedades conformadas por ciudadanos o capitales foráneos y las sociedades sin autorización para funcionar en el país, no pueden adquirir inmuebles en las zonas determinadas en el párrafo precedente, con excepción de los extranjeros que acrediten residencia legal conforme la ley. (Art.61)

Para el sistema de áreas protegidas, define en su Artículo 65, que es el Estado Provincial quien regula y sanciona las normas, garantizando: 1) La preservación, protección, conservación y recuperación de los recursos naturales y su manejo a perpetuidad; 2) La armonía entre el desarrollo perdurable de las actividades productivas, la reservación del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida; 3) El resguardo de la biodiversidad y la protección y el control de los recursos genéticos de especies vegetales y animales; 4) La regulación del tránsito y egreso de las especies autóctonas de la flora y de la fauna, imponiendo las sanciones que correspondan a su tráfico ilegal; 5) El ordenamiento territorial de dichas áreas, con la participación de los municipios y de las comunidades que habitan en la región; 6) La exigencia de evaluación previa sobre impacto ambiental para autorizar emprendimientos públicos o privados.

En cuanto a las capacidades de endeudamiento, en su Art. 225, inc. 7), dispone que los Municipios podrán contraer empréstitos y realizar operaciones de crédito exclusivamente para

un fin y objeto determinado, con el voto de los dos tercios (2/3) de la totalidad de los miembros del Concejo Deliberante y siempre que el nivel de endeudamiento sea tal que en cada ejercicio fiscal los servicios de la deuda no superen el veinticinco por ciento (25%) de los recursos ordinarios. Estas operaciones no pueden ser autorizadas para equilibrar los gastos ordinarios de la administración.

En idéntico Art., en su inc. 8) dispone que tendrán capacidad de adquirir, administrar y enajenar los bienes municipales, requiriéndose para este último caso, la aprobación por el Honorable Concejo Deliberante, con dos tercios (2/3) del total de sus miembros.

Pacto Correntino para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Social. Bases para la formulación de políticas de Estado

El texto constitucional, en sus Disposiciones Transitorias, Cláusula Primera, establece como mandato:

- **Punto 1:** El «**Pacto Correntino para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Social**» es la formulación institucional de las coincidencias alcanzadas para la elaboración de políticas de Estado, con el propósito de sostenerlas en el tiempo como denominador común para obtener el crecimiento económico, erradicar la pobreza y lograr la inclusión social, en consonancia con los objetivos de desarrollo del milenio, establecidos por la Organización de las Naciones Unidas y adaptados a la realidad provincial.
- **Punto 2:** El desarrollo sustentable económico y social como objetivo de la acción plural coordinada, donde el Estado es orientador, impone la necesidad de crear un sistema adecuado de planificación en la estructura del Estado provincial.
- **Punto 5:** El Estado provincial ejecuta la planificación a través del Sistema Provincial de Planificación, que cuenta con un órgano ejecutivo y un órgano asesor colegiado.
- **Punto 6:** Es función del órgano ejecutivo formular programas y proyectos para la implementación, monitoreo y evaluación de planes y acciones complejas a través de una matriz de planificación, y sobre la base de vínculos interinstitucionales entre los actores claves: el Estado provincial, los municipios, los sectores productivo, académico y científico, y las organizaciones civiles afines al objetivo.
- **Punto 7:** El órgano consultivo es colegiado, con la integración de los actores mencionados en el artículo anterior en colaboración con el Gobierno Provincial. Su función es de consulta y asesoramiento, con competencia para sugerir líneas de acción sectoriales y globales.
- **Punto 8:** La instancia de participación ciudadana en todo el territorio provincial se da por medio del Consejo de Crecimiento Económico y Desarrollo Social, que se constituye como organismo asesor del Sistema Provincial de Planificación. Su composición debe contemplar la integración de todas las regiones territoriales de la provincia, y está conformado por representantes de los municipios, de entidades civiles que nucleen a los sectores de la producción, economía, turismo, comunicación social, cultura, comercio y trabajo, de la comunidad académica en todas sus expresiones, y de los legisladores de ambas cámaras en igualdad de representatividad

7.2.2. Normas Provinciales

Se destaca una sólida trama normativa provincial que antecede al actual texto constitucional, que es detallada en el **Anexo II**, destacándose para esta etapa, según temática, las siguientes:

- **Ley N° 6042 - Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Corrientes**

El texto constitucional reformado en el año 2011, en sus Disposiciones Transitorias, , cláusula Decimosexta, ordenaba que la Ley Orgánica debía ser adecuada al mandato constitucional y los municipios sancionar o adecuar sus Cartas Orgánicas, en caso necesario, antes de la finalización del año 2008, la ley se adecuó en 2010, no habiéndose reformulado a la fecha la Carta orgánica de la Ciudad de Corrientes, por lo cual, en los aspectos que controvierta su texto, será de aplicación la Ley orgánica.

A continuación se destacan los aspectos relevantes a considerar en este diagnóstico, atento la incidencia de los mismos y su interpretación, en el alcance y posibilidades jurídicas de las acciones que se propongan.

En su Art. 3º, expresa que las Municipalidades gozan respecto de terceros de los derechos que emanan de su carácter de persona jurídica pública, de conformidad con el artículo 33 del Código Civil, pudiendo en consecuencia, comprar, vender, contraer empréstitos en las condiciones establecidas en esta Ley, recibir usufructos de propiedades ajenas, herencias o legados por testamentos, donaciones por actos entre vivos, crear obligaciones, constituir servidumbre e intentar en la medida de su capacidad de derecho, acciones civiles o criminales, en el marco de las facultades y limitaciones que establece esta Ley y la Constitución.

Para municipalidades con más de cincuenta mil (50.000) habitantes, como la Ciudad de Corrientes, pueden establecerse jurisdicciones territoriales internas, con la finalidad de facilitar la prestación de servicios y garantizar una adecuada representatividad de los vecinos, con la organización que la correspondiente Carta Orgánica establezca, pudiendo elegirse un delegado o una comisión con representación popular.-

En su Art. 7, establece que en los *Planes de desarrollo local, Relaciones intermunicipales y supramunicipales*, los municipios participan junto a la Provincia en su elaboración y ejecución y que la Provincia DEBE comunicar al municipio toda obra o servicio proyectado en la jurisdicción municipal.

Admite competencias para el municipio para la creación de micro-regiones para el desarrollo y establecer organismos con facultades para el cumplimiento de esos fines. La participación en micro-regiones es voluntaria. Las relaciones intermunicipales y supramunicipales pueden involucrar sujetos públicos, privados y del tercer sector y organismos internacionales.

A tales efectos, los municipios pueden suscribir convenios y realizar acciones conjuntas con otros municipios en forma permanente o transitoria, de conformidad con el artículo 227 de la

Constitución Provincial. Asimismo pueden asociarse y crear personas jurídicas de derecho público, privado o mixtas con finalidades de interés común.

En cuanto a la **Jurisdicción sobre bienes públicos**, las municipalidades ejercen jurisdicción sobre los bienes de uso público ubicados dentro de sus límites, incluyendo edificios, plazas, calles, caminos, puentes, calzadas, paseos, espacios públicos, etc., sin perjuicio de las funciones que correspondan a otras autoridades según la ley provincial o nacional. Los municipios conservan los poderes de policía e imposición sobre establecimientos de utilidad nacional o provincial que se hallan dentro de su jurisdicción, sin perjuicio del dominio del Estado Federal o Provincial y en tanto no interfieran con sus fines específicos, en los términos del artículo 75 inciso 30 de la Constitución Nacional.

Cuando la afectación al uso público o destino de interés común recaiga sobre bienes privados o afecte derechos patrimoniales particulares ya constituidos con anterioridad a la afectación al uso público, éstos deberán ser indemnizados previa valuación en juicio. (Art. 16)

En cuanto a **Bienes de dominio privado**. Los bienes municipales no destinados al uso o servicio público, son bienes privados de las municipalidades y pueden ser enajenados en la forma prevista en los artículos 169º y siguientes de la presente Ley. (Art. 17)

Regula el **Orden normativo** admitiendo que los municipios tienen el derecho de establecer el suyo propio mediante el dictado de Cartas Orgánicas sancionadas por una Convención Municipal, las que deben asegurar los principios del régimen democrático, representativo y participativo y demás requisitos que establece la Constitución de la Provincia. (Art. 27)

Regula en cuanto a la **Vigencia de las Ordenanza, que no** serán obligatorias sino después de su publicación en el Boletín Municipal y desde el día que ellas determinen. En el caso de que impongan penas o establezcan nuevos tributos o aumenten la tasa de los existentes, sólo podrán regir después de diez días de su publicación. Si no designan tiempo sólo serán obligatorias después de 48 horas de su publicación.-

También deberán publicarse obligatoriamente en el Boletín Municipal todas las resoluciones municipales y las ordenanzas modificatorias del presupuesto de gastos caducarán con la expiración del ejercicio financiero para el cual hayan sido dictadas.- (Art. 65)

El Departamento Ejecutivo deberá publicar las Ordenanzas dentro de los quince (15) días de su promulgación expresa o automática, para el caso de incumplimiento el Presidente del Concejo Deliberante podrá realizar la publicación (Art. 66)

Son declaradas **Nulas** las Ordenanzas que dispongan o autoricen la ejecución de gastos no previstos en el Presupuesto, cuando no arbitren la creación de los recursos correspondientes a su atención. (Art. 67)

- **Protección ambiental**

Como se especificara al punto 7.1.2 la normativa provincial ha receptado los principios, definiciones, derechos y obligaciones que ha establecido la legislación nacional en la materia,

detallándose a continuación aquellas leyes ponderadas como de específica incidencia en el proyecto.

Ley Nº 4731: Declara de Interés Provincial la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y de todos sus elementos constitutivos y establece la **obligatoriedad** de presentación previa de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley Nº 5067 y su modificatoria Nº 5.517, determina que se considerará impacto ambiental a cualquier alteración de propiedades físicas, químicas y biológicas del medio ambiente. Evaluación del impacto ambiental y su contenido, la vigilancia y responsabilidad. Refieren a la Evaluación de Impacto Ambiental requerida **a obras y actividades tanto públicas como privadas**.- La norma no está reglamentada, sin embargo es operativa y la participación ciudadana que enuncia se halla regulada a través del Decreto Nº 876/ 2005 de Audiencia Pública Ambiental.

Por **Decreto Nº 876/05**, se establece **el procedimiento de Audiencia Pública Ambiental**, la cual se entiende a los efectos normativos, como la instancia administrativa a la que debe recurrir la Autoridad Ambiental -Instituto Correntino del Agua y del Ambiente- para efectuar una consulta al público interesado, toda vez que fuera presentado un proyecto de obra o actividad para su Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en el marco de lo dispuesto por el Art. 2º de la Ley Nº 5067, como así también cuando dicha Autoridad lo considere pertinente en salvaguarda de la calidad de vida y del ambiente. Las opiniones y conclusiones de las Audiencias Públicas, tendrán efecto no vinculante para la Autoridad de Aplicación.

- **Aguas y cursos hídricos**

La **Ley Nº 5641**, reafirma la plena jurisdicción de la Provincia de Corrientes sobre las aguas subterráneas que conforman el Acuífero Guaraní en su ámbito territorial y declara de interés provincial la protección ambiental y uso racional con el objeto de asegurar el uso sustentable y la preservación de este recurso hídrico y estratégico.

Por **Decreto Ley Nº 191/2001 y 212/2001**, se sanciona el Código de Aguas de la Provincia de Corrientes y se define crear un organismo con competencia sobre el agua, el suelo, la minería, el medio ambiente y las tierras e islas fiscales de la Provincia. Crea el Instituto Correntino del Agua y del Ambiente (ICCA), sus misiones y funciones. Por Decreto Nº 1609/02 se designa Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 5.394 al Instituto Correntino del Agua y del Ambiente. **AUGUSTO COMPLETAR CUADRO**

Por Decreto Nº 2.364 se fijan límites permisibles de descarga de efluentes líquidos en colectores cloacales, conductos pluviales y cursos de agua.

- **Ley Nº 5588. Recursos Hídricos. Línea de Ribera. Demarcación.**

Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización. Tiene como objetivo lograr la determinación y demarcación de la Línea de Ribera en los ríos Paraná, Uruguay y cuerpos de agua de la Provincia de Corrientes, la definición a partir de dicha línea de ribera de

las líneas demarcatorias de las zonas de riesgo hídrico, y las condiciones de usos de los bienes inmuebles en dichas zonas conforme el artículo 2611 del Código Civil.(Art. 1)

La Autoridad de aplicación es el Instituto Correntino del Agua y del Ambiente (ICAA), en virtud de su competencia en materia de recursos hídricos en jurisdicción provincial.(Art. 2)

En su Art. 3, ordena que a efectos de cumplir los objetivos establecidos en el artículo 1º, se realizarán:

- i. La determinación y la demarcación en el terreno, y en cartografía de: a) Los deslindes a que se refiere el artículo 2750, segundo párrafo, del Código Civil que surjan de la interpretación armónica del artículo 2340 – inciso 4), y artículo 2577 de dicho Código; b) Las líneas demarcatorias de áreas de restricción total; c) Las líneas demarcatorias de áreas de restricción severa; d) Las líneas demarcatorias de áreas con restricción parcial; e) Las líneas demarcatorias de áreas de advertencia; f) En las áreas así delimitadas regirán las condiciones establecidas en el artículo 15 de la presente Ley. (Inc. 1)
- ii. La incorporación a la zonificación de áreas protegidas para la fauna y flora silvestres.(Inc. 2)
- iii. La obligatoriedad de la previa Evaluación de Impacto Ambiental en todo proyecto de obra que se pretenda ejecutar en cualquiera de las áreas con restricciones de uso definidas a partir de la presente Ley. (Inc. 3)

Estas determinaciones, podrán ser cumplidas de los siguientes modos: a) De oficio por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley; b) a instancia de cualquier particular con interés legítimo en que se practiquen las operaciones; c) Por Juez competente, en los juicios de mensura o deslinde, o que actúe por aplicación del Código Civil, cuando instada la Autoridad de Aplicación de esta Ley, rehusase practicar la operación o no la terminase en el plazo de tres meses de solicitada. Los juicios se tramitarán en forma sumaria, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Capítulo del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial para los juicios de mensura y deslinde. Los peritos actuantes deberán solicitar instrucciones y antecedentes técnicos al Instituto Correntino del Agua y del Ambiente para la realización de sus trabajos, y la información sobre los recaudos administrativos que deberán cumplir para su registración. Asimismo, deberán recabar antecedentes en la Dirección General de Catastro y Cartografía, comunicándosele lo que se resuelva en definitiva.

Además, en el caso de zonas de servicios de ríos navegables, para la delimitación se coordinarán las tareas con la Autoridad Nacional correspondiente y en todos los casos comprendidos en el artículo anterior, serán considerados interesados y citados para hacer valer sus derechos:

- a) El Instituto Correntino del Agua y del Ambiente y el Fiscal de Estado.
- b) El propietario y/o poseedor del inmueble ribereño cuya línea de ribera haya de definirse y demarcarse.
- c) Los titulares de concesiones y/o permisos para usar aguas del cuerpo o cursos de agua cuya ribera se trate de definir y demarcar en caso que pudieren resultar afectados tales concesiones o permisos.

- d) Las Municipalidades que utilicen esas aguas para prestar servicios públicos o que tengan atribuidas facultades sobre ellas.
- e) Los propietarios de la ribera opuesta, cuando la Autoridad de Aplicación lo estimare pertinente.
- f) Los propietarios y/o poseedores de los inmuebles linderos al que se solicita demarcación de la línea de ribera.
- g) La Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables de la Nación, o el organismo que la sustituya, en los ríos donde tenga competencia.

Las citaciones serán personales y se practicarán conforme a las normas del Código de Procedimientos Civil y Comercial.

- **Ordenamiento territorial**

Como una clara manifestación de la importancia que la políticas públicas provinciales reconocen en la planificación, en cumplimiento de la manda constitucional por ley 5880 crea el SISTEMA PROVINCIAL DE PLANIFICACION (SPP) previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Constitución de la Provincia, funciona en el ámbito del Poder Ejecutivo, siendo sus funciones

- Confeccionar planes y proyectos vinculados con el crecimiento económico y el desarrollo social.
- Elaborar planes de intervención pública, tomando en consideración el diagnóstico circunstanciado de situación, la propuesta de decisiones alternativas sobre la base de estados futuros previsibles y el confornte con un sistema de indicadores que permita el seguimiento de la situación.
- Coordinar la evaluación y seguimiento de los resultados de la implementación de los planes.
- Promover la incorporación de nuevas instituciones.
- Preparar proyectos de ley y canalizarlos por medio de los mecanismos constitucionales.
- Favorecer mediante la sugerencia de acciones concretas, las mejores relaciones con organismos e instituciones comunales, regionales, provinciales, nacionales e internacionales.
- Establecer un circuito de formulación y preparación de documentos de avance y finales de cada etapa.
- Alentar la cooperación público-privada.

A los efectos de considerar los procesos posteriores de fortalecimiento institucional y articulación de políticas se resalta que los municipios forman parte del SPP.

Por Ley N° 6061/11 se modifica parcialmente la Ley N° 5880, regulando el Sistema Provincial de Planificación (SPP) con un Órgano Ejecutivo (OE) y un Órgano Asesor Colegiado (OAC). El OE tiene como función formular programas y proyectos para la implementación, monitoreo y evaluación de planes y acciones complejas a través de una matriz de planificación, y el OAC, colegiado, integrado con actores estratégicos que representen a instituciones claves con influencia en el territorio provincial en el ámbito económico, institucional, intelectual y cultural, tiene función de consulta y asesoramiento, con competencia para sugerir líneas de acciones sectoriales y globales.

El OE está presidido por el Gobernador de la Provincia, su Vicepresidente es Ministro Secretario General de la Gobernación de la Provincia y la Dirección Ejecutiva, está a cargo del Secretario de Planeamiento de la Provincia.

El OAC del SPP se integra por personas, actores estratégicos, que puedan aportar tanto sus conocimientos como su experiencia en diversos campos, que se sumen a los funcionarios de todos los niveles y áreas de trabajo; y que contribuyan al diseño de planes, políticas, programas y proyectos. No constituye un órgano estatal ni sus integrantes son funcionarios públicos.

Sus veinte (20) Consejeros son designados por el Poder Ejecutivo, teniendo en cuenta su experiencia y dedicación, se desempeñarán con carácter de ad-honorem. El número de miembros puede ser ampliado a instancias del Poder Ejecutivo. Duran en sus funciones hasta que concluya el **mandato del** Gobernador de la Provincia que los haya designado. En todos los casos son designados por el Gobernador de la provincia.

El OAC tiene su sede en la ciudad de Corrientes y sus dictámenes son de carácter público y no vinculante.

- **Espacio de participación ciudadana - Consejo para el Crecimiento y Desarrollo Social**

La ley 5960/10 crea el Consejo de Crecimiento Económico y Desarrollo Social, previsto por el inciso 8 de la Cláusula Transitoria Primera de la Constitución de la Provincia de Corrientes, que tiene por objetivo la participación ciudadana de todas las regiones territoriales de la Provincia. Está conformado por representantes de los municipios, de entidades civiles que nuclea a los sectores de la producción, economía, turismo, comunicación social, cultura, comercio y trabajo, de la comunidad académica en todas sus expresiones, y de los legisladores de ambas Cámaras en igualdad de representatividad. Prevé la función de órgano consultivo y de asesoramiento del Sistema Provincial de Planificación

Tiene una actividad permanente, encarando acuerdos con miras a la concreción del **Pacto Correntino para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Social**, como *"...la formulación institucional de las coincidencias alcanzadas para la elaboración de Políticas de Estado..."*. Se encuentra integrado por más de 100 organizaciones de la provincia, entre las que se cuenta la Universidad del Nordeste, Cámaras de la Construcción, Inmobiliaria, Colegios Profesionales, entidades Ganaderas y Agrícolas, Personal del Estado, Municipios, otros, destacándose que a la fecha no ha podido verificarse que se haya sumado el Municipio de Corrientes, pero se encuentra sí representado, el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Corrientes.

Con sede en la Ciudad de Corrientes y se ha organizado en seis Consejos Regionales:

Región 1 – Corrientes Capital

Región 2 – Tierra colorada. Sede en Cnel. Virasoro

Región 3 – Centro Sur. Sede en Paso de los Libres

Región 4 – Río Santa Lucía – Sede en Goya

Región 5 – Humedal. Sede en Santa Rosa

Región 6 – Noroeste. Sede en Paso de la Patria

Su última actividad se realizó en la Ciudad de Corrientes, Universidad Nacional del Nordeste, con la presencia de todas las regiones y sus integrantes, durante los meses de marzo y abril, cerrándose con fecha 12 de mayo de 2013

- **Decreto Provincial N° 2283/ 68**

A los efectos de una posterior ponderación de fortalecimientos institucionales en la escala local y provincia, es de interés tener en cuenta que el Decreto Provincial N° 2283/68, REGULA LA APROBACIÓN DE MENSURAS y establece plazos muy precisos para la revisión de normas urbanísticas a cargo de la administración municipal, así reza especialmente que en las mensuras particulares que se realicen del área de la comuna, previo a la presentación ante la Dirección General de Catastro, el profesional deberá recabar la conformidad de la Municipalidad o comisión de fomento respectiva, en lo que atañe al cumplimiento de sus reglamentaciones en el aspecto urbanístico. (Art. 73)

Asimismo dispone que si la Municipalidad o Comisión de Fomento, no se expidiera dentro de un plazo de 30 días corridos, el interesado podrá iniciar el trámite definitivo en la Dirección General de catastro con la constancia de su presentación ante la autoridad comunal. La Dirección en este supuesto, oficiará a la autoridad comunal que corresponda, poniendo en su conocimiento las circunstancias del caso y solicitándole se expida dentro de los quince días corridos. Si dentro de ese plazo la autoridad local no se expidiera, la Dirección de Catastro Provincial prescindirá de su intervención y la operación será examinada para su registro. (Art. 74)

Esto fue relevado localmente como instancias con débiles controles, donde no se verifica un seguimiento de esos plazos y tampoco se cuenta con un control efectivo de los oficios que envía la Dirección Provincial de Catastro, a los efectos de al menos y utilizar esa vía para ejercer el control urbanístico. Para más detalles sobre los alcances del Decreto, consultar el [Anexo IV](#).

- **Régimen de Creación y Reglamentación de Parques y Áreas Industriales**

La **Ley N° 6.051** aplica en todo el territorio de la provincia cuyos municipios hayan adherido expresamente a la misma, debiéndose cumplir las restricciones de uso del suelo definidas en la Ley N° 5.588. No se encuentra reglamentada.

Impulsa indirectamente el ordenamiento territorial al promover el financiamiento de la formulación del Código Ordenamiento Territorial Urbano Municipal y un régimen de beneficios para el desarrollo del parque y las empresas que se instalen, creando un Fondo Fiduciario que recepta recursos para sostener el sistema. Requiere la adhesión municipal por ordenanza para acceder al Programa.(Art. 6)

La Autoridad de Aplicación es el Ministerio de Producción, Trabajo y Turismo. El Ministerio de Hacienda y Finanzas será el encargado de reglamentar los aspectos fiscales y presupuestarios en el ámbito de su competencia, definiendo en su Art. 3:

Parque Industrial y/o Tecnológico a toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, con: a) Red Caminera interna y externa; b) Energía suficiente y adecuada a las necesidades de las industrias que se instalen en su interior; c) Agua y servicios sanitarios en cantidad suficiente; d) Sistemas básicos de telecomunicaciones; e) Sistema de disposición adecuada de residuos; f) Sistema de prevención y combate de incendios; g) Áreas verdes.

Área Industrial y/o Tecnológica a aquellas zonas que no cuenten con la infraestructura y servicios propios de los Parques Industriales y/o Tecnológicos, pero que hayan sido subdivididas en parcelas al solo efecto de adjudicar las mismas a empresas industriales y/o tecnológicas que acepten cumplir estrictamente la reglamentación que al efecto se dicte.

Actividad industrial, tanto de actividad industrial y/o tecnológica, al conjunto de operaciones destinadas a la producción industrial de bienes y servicios, como así también todas las actividades conexas tendientes al logro del objetivo planteado.

Establece que los Parques y Áreas Industriales pueden ser: Públicos o Mixtos; a) **Públicos** son aquellos que disponga ejecutar el Estado Provincial o las Municipalidades, conjunta o separadamente, reservándose la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial y b) **Mixtos**, aquellos que se proponga ejecutar por sociedades con participación estatal, integradas por el Estado Provincial, las Municipalidades, conjunta o separadamente, y particulares, reservándose la sociedad constituida, la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

Crea el **Fondo Fiduciario de Desarrollo de Parques y Zonas Industriales**, con una duración de 30 años, prorrogables; actualmente se encuentra en estudio la reglamentación de la Ley Nº 6.051. que financia los beneficios que otorga la adhesión municipal, debiendo realizarse una presentación previa por ante la Autoridad de Aplicación, que tramita en dos etapas: 1) el ente promotor presenta el estudio de factibilidad técnica y económica, solicitando que se expida sobre la viabilidad del proyecto, y 2) concretada la aprobación de la primera el ente promotor presenta ante la autoridad de aplicación el "Proyecto Ejecutivo para parques Industriales, la que debe expedirse sobre la viabilidad del mismo.

La aprobación definitiva de parques industriales y/o tecnológicos se otorga mediante Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, a partir del cual se lo reconoce al emprendimiento como parque industrial y queda sujeto al régimen previsto en la ley Nº 6.051.

Beneficios:

- a) Capacitación y apoyo para la elaboración de proyectos productivos industriales y/o tecnológicos
- b) Provisión de predios industriales con la infraestructura de servicios adecuada para cada actividad.
- c) Provisión de energía eléctrica sin cargo en la etapa de instalación y/o puesta en marcha.
- d) Apoyo para el nucleamiento cooperativo en aspectos de producción y comercialización

e) Tasas de interés subsidiadas en créditos para la compra de bienes de capital, en la medida que la compra sea afectada a actividades industriales y/o tecnológicas o de servicios en la Provincia.

Además otorga exenciones en los siguientes impuestos:

a) Impuestos provinciales que graven actos y tramitaciones inherentes a la suscripción del capital social, fundación, constitución, reconocimiento e inscripción de la empresa y sus actos ante el Registro Público de Comercio y cualquier otro organismo provincial.

b) Impuesto de sellos.

c) Impuesto sobre los ingresos brutos

d) Impuesto inmobiliario por la superficie efectivamente afectada a proyectos de inversión incluidos en el presente Régimen.

e) Todo impuesto, tasa y contribución existente a la fecha o a crearse en el futuro, de jurisdicción provincial por el plazo de 15 años.

7.3 Jurisdicción Municipal

7.3.1 Carta Orgánica Municipal

Data de 1994 y aún no ha reptado la actualización exigida por la reforma constitucional y la modificación de la Ley Orgánica de las Municipalidad, por lo cual, tal como se expresara al punto 7.2.1, para el caso de contradicciones será de aplicación la Ley Orgánica. El Honorable concejo Deliberante a la fecha se encuentra revisando los textos y acordando en Comisiones las modificaciones a proponer.

El texto vigente, define sus objetivos y fines para regir la vida institucional, política y económica del municipio, destacándose para este diagnóstico, que establece como principios para el cumplimiento de sus fines:

- Fomentar las políticas de defensa y conservación del sistema ecológico, la preservación del medio ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, evitando la contaminación y erosión con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida, promocionando programas educativos, asesoramiento e investigaciones en forma conjunta con otros organismos públicos y privados;
- Organizar y regular el desarrollo y crecimiento armónico de la Ciudad, garantizando el uso racional y eficiente del territorio;
- Fortalecer los intercambios regionales de economía agropecuaria mediante el ordenamiento de núcleos industriales existentes y promoción de industrias que utilicen los productos del suelo.

Particularmente dentro de las competencias otorgadas al Honorable Concejo Deliberante (HCD), se observa, las de dictar normas sobre: planificación urbana y el Código de Edificación; uso del suelo, subsuelo y espacio aéreo municipal; la preservación de árboles, plazas, paseos y lugares públicos y el mejoramiento y conservación de calles y caminos (Art. 25)

Entre las atribuciones del HCD, también dispone que se legisle sobre la creación, organización y funcionamiento de los Organismos Autárquicos Municipales (Art. 25) requiriéndose doble lectura para la creación de la creación de entidades descentralizadas autárquicas y la creación de empresas Municipales y de economía mixtas (Art.37)

7.3.2 Normas Municipales.

Manteniendo el criterio de recorte expresado al inicio, se detallan las ordenanzas consideradas relevantes:

- **Protección ambiental**

Ordenanza 1176/82- Código de Protección ambiental. Establece los principios rectores para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente en el ejido de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, en beneficio de la óptima calidad de vida de sus habitantes. Además ante la potencial, previsible o real degradación del medio ambiente, exige la presentación de un informe de impacto ambiental.

Ordenanza Nº 1472 – Prevención y Control de la Contaminación Ambiental. Ésta Ordenanza tiene por objeto evitar y reducir la degradación del ambiente y los perjuicios sobre la salud y el bienestar de la población que directa e indirectamente produce la contaminación; debiendo aplicarse todas sus disposiciones a las personas cuyas acciones, bienes, obras o actividades produzcan, emitan o sean susceptibles de producir contaminación del ambiente dentro del ejido de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Licencia Ambiental para Actividades Industriales. Ordenanza Nº 5406. Establece que todo establecimiento industrial instalado, que se instale, amplíe o modifique sus explotaciones dentro del ejido capital, deberá contar con una Licencia Ambiental como requisito obligatorio para que las autoridades municipales puedan conceder, en uso de sus atribuciones legales, las correspondientes habilitaciones. Ningún establecimiento que se instale a partir de la vigencia de la presente ordenanza podrá iniciar su actividad, sin la previa obtención de la Licencia Ambiental.

- **Ordenamiento territorial**

Ordenanza Nº 1071. Código de Planeamiento Urbano: este Código contiene las disposiciones que alcanzan y rigen todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Entre sus objetivos se destaca:

- Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, a través de la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer, al menor costo económico y

social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales.

- Orientar el desarrollo de la Ciudad dentro de un Plan de Estructuración Física que asegure la distribución coherente de la edificación, regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones asignados a cada distrito.

El Código ha sido modificado por múltiples ordenanzas que actualizan y o completan las estipulaciones del mismo, de tal forma que sería necesario un relevamiento y sistematización de las mismas, que este diagnóstico no ha realizado.

Sin embargo, se destaca que por RESOLUCIÓN Nº 4.238/89, se aprueba la reglamentación para el fraccionamiento y funcionamiento de “Clubes de Campo, Countries, conjuntos integrales para residencia de fin de semana” ya que el mismo debe ser reglamentado según la Ordenanza 1.071 Código de Planeamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en la sección 6.5 “Casos especiales no previstos y que resulten de interés contemplar...” y 4.3 “Plan de conjunto integrales” determina que... se deberán solicitar normas urbanísticas especiales que... podrán contemplar subdivisiones, usos y tejido urbanos diferentes a las establecidas para el distrito en que se localiza y que estas normas serán elaboradas y sometidas a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

Así se define que se entiende por “Club de campo”, “Countries”, “Conjunto integrales para residencias de fin de semana”, “Pequeños núcleos autónomos de casa de fin de semana”, a un área territorial de extensión limitada, que reúna las siguientes condiciones básicas:

- a) Una parte de las mismas se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- b) Esté destinada a la construcción de viviendas de fin de semana;
- c) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo irrevocable. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda.

Su Localización es admitida en a) Área rural de protección (A.R.Z.P.); b) Zona de interés paisajístico (Z.I.P) y c) Área de expansión urbana (A:E:U:).

Los fraccionamientos que se encuadren en la presente Resolución serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a lo preceptuado en el Art. 16 Inc. a) del Decreto Provincial 6476/84 no siendo exigible para ello la presentación de Planos de obras aprobados. Dicha aprobación se ajustará al art. 2.1.4.3. Inc. b) de la Ord. Nº 1623 – Código de Edificación.

La superficie total mínima del Club no podrá ser menor a 2 Ha., y en cuanto a las dimensiones mínimas de unidades funcionales, regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como frente mínimo y una superficie mínima de 600 m². La superficie destinada al uso residencial no podrá superar el cuarenta y dos por ciento (42%) de la superficie total del club.

Exige un área de esparcimiento mínima sobre el total de superficie del club será del 40 % arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club y a la cantidad prevista de usuarios, y condiciona la aprobación del parcelamiento a la provisión de infraestructura, servicios y otros requisitos básicos de conformidad con las siguientes especificaciones:

A criterio de la Municipalidad y cuando sea necesario deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50) m con destino a vías de circulación. Esta franja se ampliará cuando resulte conveniente para la consolidación de la red vial en área rural.

Para la red de circulación interna debe proyectarse, de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz, un ancho mínimo para las calles principales de quince (15) m y las secundarias y las sin salida trece (13)m.

El proyecto presentado debe asegurar el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común, pudiéndose autorizar suministro mediante perforaciones cuando:

- a) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- b) Los pozos de captación y toda otra instalación complementaria deberá efectuarse de acuerdo a las normas de Administración de obras Sanitarias Corrientes. (A.O.S.C.).

Las construcciones podrán tener como máximo, planta baja y dos (2) pisos altos, y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) m de los límites de las vías de circulación.

En el **Anexo V** se desarrollan los aspectos más relevantes del Código de Planeamiento Urbano.

Código de Edificación. Ordenanza N° 1623. Las disposiciones del Código de Edificación se aplicaran, por igual, a las propiedades públicas y privadas y comprenderán a los asuntos que se relacionen con : a) La construcción, ampliación, reforma, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asienten y el espacio que los rodea; b) La ocupación, uso y mantenimiento de predios, de edificios, estructuras e instalaciones, en carácter complementarlo con lo que, en la materia, esté dispuesto en el Reglamento de Zonificación.-

Código de Tránsito Municipal. Ordenanza N° 3202. Adhiere a la Ley Nacional de Tránsito 24.449 Establece condiciones de seguridad, límites de emisiones, ruidos y demás requerimientos para poder circular en la vía pública. Éste Código y sus normas reglamentarias regulan el uso de la vía pública son de aplicación a la circulación de personas, animales y vehículos en la vía pública, como así también a las actividades vinculadas con el transporte, los vehículos, las personas, las concesiones viales, la estructura vial el medio ambiente, en cuanto fueren con causa del tránsito.

Actualmente el Departamento Ejecutivo Municipal gestionó ante el Concejo Deliberante Capitalino la promulgación de las siguientes Ordenanzas, Ambas Ordenanzas fueron aprobadas

el día 27 de Septiembre del 2012 y se encuentran en fase de publicación en el Boletín Oficial y de asignación del número correspondiente

- Expte. 1819 -5-12 Secretaría Planeamiento Obras y Servicios Públicos: “Reforma Proyecto Ordenanza Plan Vial Sector Santa Catalina “
- Expte. 1857 -5-12 Secretaría Planeamiento Obras y Servicios Públicos: Modificación Punto 5.4.4 Distrito I 4 –Parque Industrial del Código de Planeamiento Urbano de Corrientes Proyecto de Ordenanza “*Todo uso o localización en este distrito cumplirá las normas definidas por el parque industrial Corrientes.*”)

7.4. Conclusiones

Según lo expuesto, surgen algunas reflexiones, especialmente sobre el Código de Planeamiento Urbano vigente. En primer lugar puede afirmarse que en el Código de Planeamiento Urbano (CPU) no se establece un mecanismo para su reforma, dejando abierta la posibilidad de la modificación de la norma parcela a parcela sin un plan de sector que contemple la situación de los linderos y habilitando sectores de ciudad para ser urbanizados sin un plan previo. Esto posibilita por ejemplo que se presenten pedidos individuales de rezonificación para crear fraccionamientos de tipo urbano en área rural. Dadas las actuales tendencias de crecimiento urbano sobre el borde periurbano, este punto adquiere relevancia.

Sobre este punto, se han registrado en la Ciudad presentaciones bajo diversas modalidades, siendo la figura más utilizada la *urbanización especial*. En varias ocasiones en que han sido aprobadas, se tergiversó la figura, dando como resultado loteos sin servicios mínimos.

El CPU vigente otorga una gran constructibilidad al área central de la ciudad, lo que explica el creciente número de edificios que se registra en la actualidad. Si bien no se cuenta con datos precisos sobre la cantidad de departamentos que han sido construidos en esta área, en el último período inter censal la cantidad de departamentos aumentó en un 46%. En este sentido, es necesario contar con relevamientos y normas específicas que determinen que edificios o áreas merecen ser conservadas patrimonialmente, dado que este sector conserva construcciones de gran calidad que merecen especial atención. Por otro lado, hay sectores cercanos al centro que tienen capacidad de absorber el crecimiento por densificación que se produce en Corrientes que no están siendo priorizados como áreas de crecimiento.

Otro punto importante, es que el CPU no considera el desarrollo de nuevas sub centralidades, lo que limita el surgimiento de estos nuevos sub centros como una oportunidad para la ciudad, para la generación de nuevas residencias, nuevos empleos, nuevos usos además de dinamizar la economía local y fortalecer el sistema de centros actual. En el apartado de Estructura Urbana, se han identificado diversos sectores que por sus características de localización, relación con la red vial y población circundante podrían desarrollarse como sub centros urbanos.

8. Proyección de las tendencias de desarrollo y síntesis de las cuestiones y problemáticas de la ciudad de Corrientes

8.1. Proyecciones

8.1.1 Introducción.

La ciudad de Corrientes cuenta con 422 km² (42.200 hectáreas), de los cuales 370 km² corresponden áreas rurales (87.7%) y 52 km² a áreas urbanas (12.3%).

Según el censo del año 2010³¹, la población de la provincia de Corrientes era de 992.595 mil personas, representando el 2.5% de la población nacional y el 27% de la Región NEA³². Corrientes es la decimoprimer provincia más poblada del país, después del Chaco y delante de Santiago del Estero.

La población del departamento capital era en el 2010 de 358.223 personas, el 36.09% del total de la provincia. Si bien el relevamiento del Censo toma al departamento en su integralidad excediendo al ejido urbano³³, puede considerarse que casi la totalidad de la población vive en la Ciudad de Corrientes, por lo que se tomarán los indicadores como reflejo de los comportamientos ciudadanos.

8.1.2 Proyección de población.

El crecimiento poblacional estimado en el Programa de Análisis Demográfico- INDEC-DEP para la provincia de Corrientes arroja que para el 2015 la provincia contará con 1.091.889 habitantes y que, aplicando igual tasa de crecimiento para el año 2020, la población estimada llegaría a 1.150.851 de habitantes.³⁴

Una primera hipótesis de crecimiento poblacional para la ciudad plantea respetar este análisis³⁵ proyectando la relación porcentual de habitantes de la capital respecto de la provincia y, a su vez, considerando estabilidad para las tasas de crecimiento allí pautadas.

Analizando esta relación en las últimas décadas, se identifica un aumento en el porcentaje de población ciudad - provincia: del 24.43% de 1970 al 36.09% del 2010. Para sumar definición en el

31 Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda.

32 Nordeste Argentino.

33 Datos más actualizados aún no han sido publicados.

34 INDEC, Análisis demográfico. Proyecciones provinciales de población por sexo y grupos de edad 2001-2015. Serie 31.

35 Se han realizado las correcciones correspondientes a la proyección del 2010 según los datos de población arrojados por los resultados definitivos del CENSO 2010.

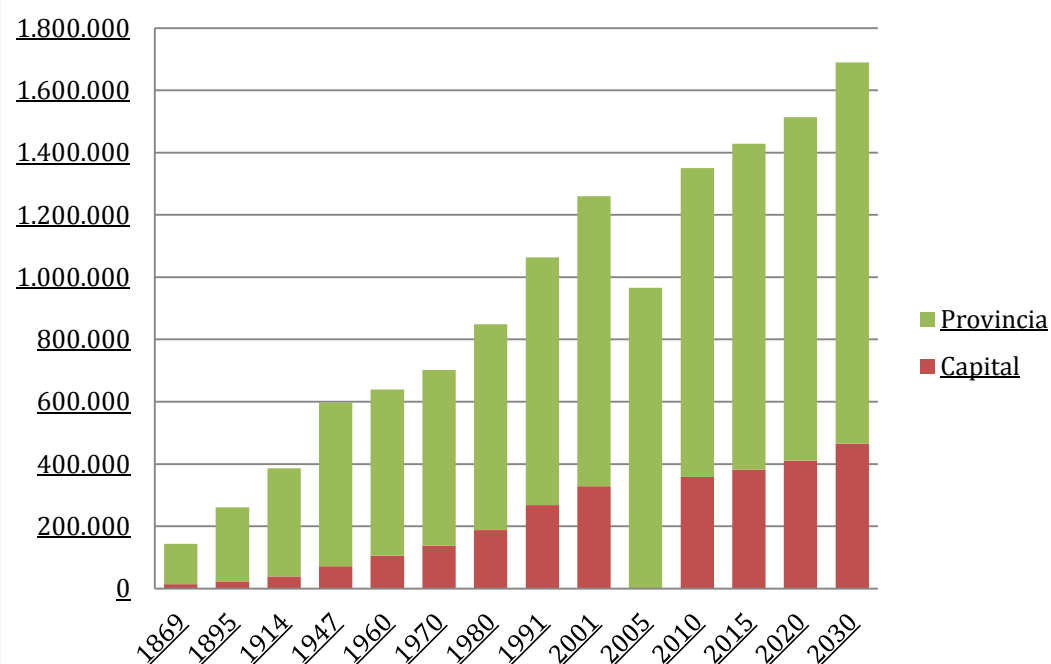
cálculo, se realizó una corrección aproximada a las proyecciones del documento. Dado que el mismo se realizó previo al 2010, y que los datos definitivos de dicho censo ya están disponibles, se tomó la diferencia porcentual entre la proyección y el dato 2010 y se aplicó dicha diferencia a las proyecciones 2015, 2020 y 2030. Esta metodología permitió corregir la proyección para el 2015, estimando unos 1.046.466 habitantes provinciales y 381.646 habitantes para la ciudad.

A partir de este cálculo podría afirmarse que la ciudad tendría unos 410.748 habitantes en el 2020 y unos 464.729 en el 2030, según lo indica la siguiente tabla.

Crecimiento según proyecciones INDEC.														
DATO										Proy. INDEC	DATO	Proy. INDEC	PROYECCIÓN	
DEPARTAMENTO	1869	1895	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2005	2010	2015	2020	2030
Capital	14.48	21.58	39.031	71.856	105.915	137.823	187.757	268.080	328.868		358.223	381.646	410.748	464.729
								INDEC PROY	939.179	980.813	1.035.712	1.091.889	1.150.851	1.275.718
								tasa crecimiento			10	11	5,4	10,85
Provincia	129.023	239.618	347.055	525.463	533.201	564.147	661.454	795.594	930.991		992.595	1.046.466	1.102.976	1.222.648
% ciudad	11,20	9,01	11,25	13,67	19,86	24,43	28,39	33,70	35,32		36,09	36,47	37,24	38,01
						4,57	3,96	5,31	1,63		0,77	0,385	0,77	0,77
									Corrección		43.117	45.423	47.875	53.070
									%		4,16	4,16	4,16	4,16

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

Relación tamaño Provincia – ciudad de Corrientes.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

Por otro lado, si se analiza el crecimiento poblacional estimado para el departamento Capital en base a los comportamientos demográficos ya registrados de la ciudad podrían plantearse tres hipótesis más:

- Que la ciudad mantenga la tasa de crecimiento del 12.7% de la última década;
- Que la tasa siga disminuyendo a un ritmo similar de las últimas décadas (un 31% menos):
- Que se desencadene un proceso urbano que represente un incremento de las tasas de crecimiento poblacional, alcanzando los niveles de 1990-2000.

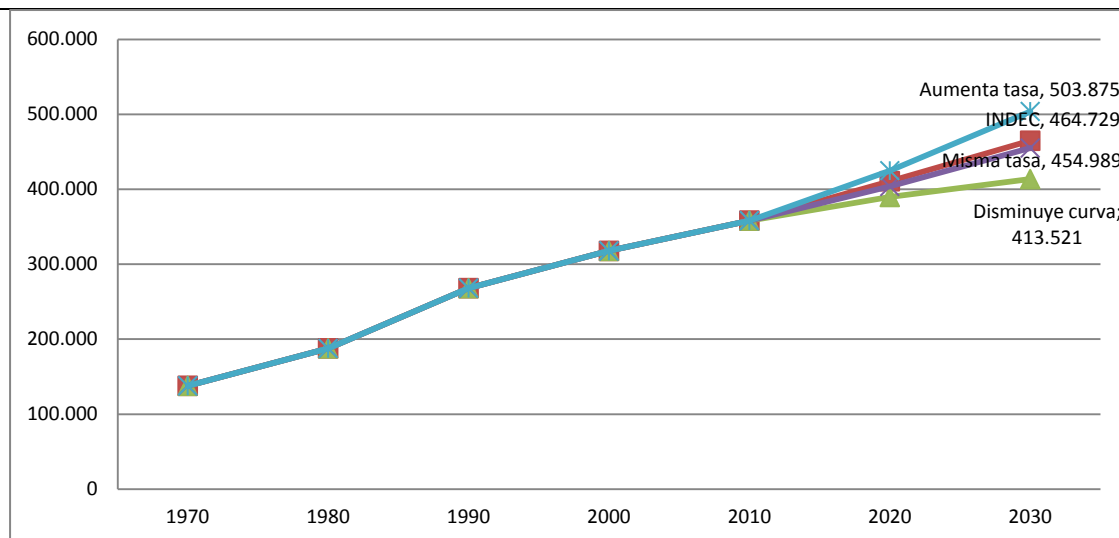
Las cuatro hipótesis indican que para el 2020 se puede establecer un margen entre los 389.747 y los 424.852 habitantes; y para el 2030 entre 413.521 y los 503.875 habitantes.

Proyecciones población al 2020-2030 según las cuatro hipótesis planteadas.

DATO							PROYECCIÓN	
Hipótesis	AÑO	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
INDEC	POBLACIÓN	137.823	187.757	268.080	317.816	358.223	410.748	464.729
	Tasas		36,2	42,8	18,6	12,7	14,7	13,1
	crecimiento		49.934,0	80.323,0	49.735,6	40.407,4	52.525,1	53.980,6
Reducción de tasa tendencia de la curva	POBLACIÓN	137.823	187.757	268.080	317.816	358.223	389.747	413.521
	Tasas		36,2	42,8	18,6	12,7	8,8	6,1
	crecimiento		49.934,0	80.323,0	49.735,6	40.407,4	31.523,6	23.774,5
Se mantienen las tasas	POBLACIÓN	137.823	187.757	268.080	317.816	358.223	403.717	454.989
	Tasas		36,2	42,8	18,6	12,7	12,7	12,7
	crecimiento		49.934,0	80.323,0	49.735,6	40.407,4	45.494,3	51.272,1
Aumentan las tasas	POBLACIÓN	137.823	187.757	268.080	317.816	358.223	424.852	503.875
	Tasas		36,2	42,8	18,6	12,7	18,6	18,6
	crecimiento		49.934,0	80.323,0	49.735,6	40.407,4	66.629,5	79.022,6

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda

Curva de evolución del crecimiento poblacional, según proyecciones, según las 4 hipótesis consideradas.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

Para continuar con el análisis se utilizará la proyección realizada a partir del estudio del INDEC, ya que muestra un punto medio entre los márgenes y proyecta un aumento poblacional favorable para el desarrollo de la ciudad.

8.1.3 Demanda de suelo y vivienda.

Para el cálculo de la demanda habitacional se tomaron los datos de población y viviendas del Censo 2010 que indican que en la Ciudad de Corrientes existían 3.7 personas por hogar.

A través del crecimiento poblacional para el 2020 y el 2030, se infiere que el parque habitacional crecerá unas 14.195 viviendas hacia el 2020 y unas 14.589 más para el 2030. Esto suma una demanda de 28.784 viviendas nuevas, un 33% del parque habitacional actual de la ciudad. Debe considerarse que este déficit estima que las viviendas deficitarias también continuarán creciendo a la misma tasa (unas 674 para el 2020 y otras 693 para el 2030), a menos que haya una política pública, como así también los recursos públicos disponibles, que no solo logren revertir el déficit actual sino el futuro.

Proyecciones de población y vivienda al 2020 y 2030

	2010	Crecimiento	2020	Crecimiento	2030	Total
Población	358.223	52.525	410.748	53.981	464.729	106.506
Viviendas	86.544	14.195	100.740	14.589	102.042	28.785
Porcentaje adicional %		16 %		14%		31%

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

El análisis a futuro de la demanda de vivienda implica también considerar el déficit existente. En el 2010 se relevaron 4.112 viviendas irrecuperables, un 4.75% del total. Este déficit ha mejorado notablemente desde el 2001, que presentaba unas 5.276 viviendas irrecuperables, un 6.94% del parque habitacional relevado (1.164 menos, 22% menos- un número similar al registro de viviendas Plan Federal terminadas al 2012: 1650). Este mejoramiento puede asociarse a la fuerte política habitacional del Estado Nacional, propia de los últimos 10 años, y a una importante mejoría en las condiciones laborales traducidas en la calidad de vida.

Viviendas particulares habitadas, hogares y población censada por tipo de vivienda, según departamento. Año 2010.

Departamento	Total	Tipo de vivienda							
		Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
Capital									
Viviendas	86.544	70.322	1.073	1.174	12.110	1.541	174	102	48
Hogares	96.993	78.871	1.198	1.313	13.144	2.037	267	110	53
Población	355.445	308.404	4.936	5.448	31.426	4.282	510	262	177
Déficit irrecuperable	4.112								

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

Por otro lado, existen 10.449 hogares que no cuentan con una vivienda. Asumiendo la condición de mínima (que en aquellos hogares donde hay hacinamiento viven 2 familias por vivienda), podría calcularse que 5.225 viviendas nuevas deberían incorporarse al parque habitacional.

La demanda de vivienda en los años subsiguientes junto al déficit actual, indican que serán necesarias unas 23.532 viviendas para el 2020. Este número implica 11.535 nuevas casas, 1986 nuevos departamentos y supone que existirán 674 viviendas deficitarias.

Traducidos en demanda de tierra urbanizada esas viviendas implican unas 529.2 hectáreas de ocupación bruta del suelo. Esta demanda de suelo contempla la misma tendencia de crecimiento según los distintos tipos de vivienda existente a 2010. De esta manera, se infiere que se necesitarán 501.8 Ha para lotes con vivienda individual y 7.9Ha para departamentos (estimando un promedio de 55m² por unidad) y otras 19.5Ha para dar una solución al déficit de vivienda proyectado para ese año.

Asimismo, se estima que para el 2030, serán necesarias 14.195 viviendas, de las cuales 11.855 serán casas, 2.041 serán departamento y 693 serán viviendas deficitarias. Considerando los distintos tipos de vivienda, la demanda de suelo será de 515,7Ha para vivienda individual, 8.1Ha para unidades de departamento y 20.1Ha para la respuesta a viviendas deficitarias.

Para el cálculo de la densidad bruta se consideró que un 45% adicional de superficie urbanizada que no es comercializable y equivale a calles, veredas, parques y equipamiento. Esto implicaría una demanda de suelo urbano de 529.2Ha al 2020 y de 543.9Ha al 2030.

Proyecciones de población, viviendas y ocupación.										
		Casas	Superficie de tierra necesaria (300m ² por lote)	Superficie bruta de tierra necesaria (superficie neta x 1,45)	Departamento	Superficie construida necesaria (55m ² por unidad)	Rancho, casilla y otros deficitarios	Superficie de tierra necesaria (200m ² por lote)	Superficie bruta de tierra necesaria (superficie neta x 1,45)	Total de tierra necesaria (en HA)
Déficit 2010	Cantidad de viviendas						9.337			
	Total (m²)						9.337	1.867.400	2.707.730	
	Total (has)								270,8	270,8
Proyectado 2020	Cantidad de viviendas	11.535			1.986		674			
	Total (m²)	11.535	3.460.508	5.017.736	1.986	109.253	674	134.800	195.460	
	Total (lotes de 500m², FOT 2)					109				
	Total (has)			501,8		7,9			19,5	529,2
Proyectado 2030	Cantidad de viviendas	11.855			2.041		693			
	Total (m²)	11.855	3.556.434	5.156.829	2.041	112.282	693	138.600	200.970	
	Total (lotes de 500m², FOT 2)					112				
	Total (has)			515,7		8,1			20,1	543,9
Total hasta 2030										1343,9

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda.

Según estas estimaciones, en los próximos 10 años, se consumirían una superficie equivalente al 23% de las tierras disponibles en Santa Catalina, y en el 2030 esta demanda de suelo sería de 58% (considerando la superficie necesaria de suelo para revertir el déficit existente).

La oferta de tierra también se produce en otros sectores de la ciudad por lo cual será importante saber qué porcentaje de la demanda de suelo se canalizará a través de estos predios, y por lo tanto cual será la participación de este proyecto en la evolución del mercado de bienes raíces de los próximos años.

Otro punto importante a considerar es la densidad media de la ciudad, y el porcentaje de tierra vacante que aún permanece inserta (terrenos baldíos) dentro del tejido ya urbanizado.

Es importante considerar, que si el crecimiento del parque habitacional sería en su totalidad en el formato de una casa por lote, la cantidad de tierra necesaria se incrementaría a 618Ha, o sea, 89Ha más. Esto representa un cuestión importante respecto de cómo lograr ciudades más compactas y económicamente sustentables en término de provisión de infraestructura como así también un mejor aprovechamiento de la existente.

Es por ello que debe considerarse que un tercio del incremento de la población será absorbido por el proceso de densificación, que incluye la construcción en altura y el proceso de consolidación de la trama ya urbanizada (o sea vacíos dentro de la ciudad consolidada). Habrá otro tercio que será absorbido por las actuales tendencias de crecimiento del mercado de suelo hacia el Este de la Ruta 12, en el camino a Santa Ana. Por último, habrá también una tercera parte que será absorbida a través del proyecto a desarrollar en el predio de Santa Catalina.

Es oportuno señalar que la política urbana impulsada por el Gobierno Nacional a través del PET (Plan Estratégico Territorial) promueve el desarrollo de ciudades más compactas, entendiendo que el crecimiento de ciudades dispersas genera importantes des-economías, principalmente asociadas a los beneficios de las economías de aglomeración y los costos hundidos de las grandes obras de infraestructura.

8.1.3 Construcción y empleo

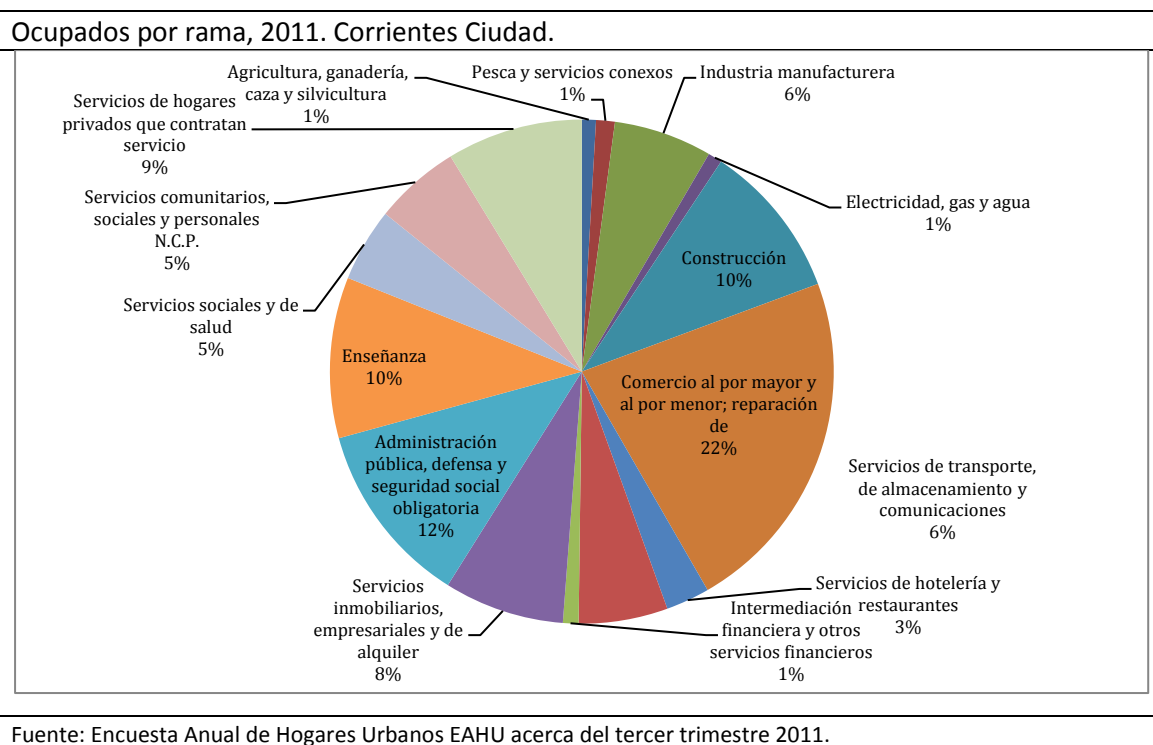
Según el crecimiento poblacional también puede estimarse la cantidad de empleos necesarios que deben generarse para disminuir o no superar las actuales tasas de desempleo.

Proyecciones de desocupación en base a la EAH. Tercer Trimestre 2013			
	3° Trimestre 2013	Proyección 2020	Proyección 2030
PEA	151.100	166.663	188.496
DESOCUPADOS	3.300	3666	4156
TASA	2.2%	2.2%	2.2%
Fuente: elaboración propia			

La tasa de desocupación al Tercer Trimestre de 2013 era de 2.2%³⁶, lo que implica 3.300 personas desocupadas, o sea que a pesar de buscar trabajo no lo encuentran.

Suponiendo que la Población Económicamente Activa crecerá con las mismas tasas que el total de la población, se estimó una PEA de 166.663 para el 2020 y de 188.496 para el 2030. Para no superar o incrementar la tasa de desempleo en los años subsiguientes, implica que deberán generarse 366 empleos para el 2020 y 856 para el 2030. Si bien estos números no son significativos, dan cuenta de la oferta de empleo que deberá ser generada tanto del sector público como del privado.

La actividad de la construcción es una gran dinamizadora de la economía así como también genera numerosos empleos tanto directos como indirectos. Tomando un promedio de 70 metros cuadrados por vivienda, las 23.532 nuevas viviendas para el 2020 implicarían la construcción de 1.647.310 metros cuadrados. Por año representan 164.731 metros cuadrados, un poco más de los 131.883 metros cuadrados construidos en el 2012. Esta diferencia se incrementa cuando consideramos que los 131.883 metros cuadrados incluyen diversos destinos de uso que el residencial: comercio, servicios, equipamiento, etc. Una respuesta adecuada (dentro de los límites de la formalidad) a esta demanda implicaría una importante ampliación del mercado local de la construcción.



³⁶ Según la Encuesta Anual de Hogares, Tercer Trimestre de 2013.

Estimando que un obrero construye en promedio 50m² por año, el mercado de la construcción empleó en el 2012 a, aproximadamente, 2.637 obreros, un 10% de la PEA³⁷. Este dato se verifica con el porcentaje que arroja la Encuesta Anual de Hogares Urbanos EAHU acerca del tercer trimestre 2011. Realizando el mismo cálculo en base a la demanda potencial proyectada, se necesitarán 3294 empleados de la construcción, unos 928 más de los actuales.

Por otro lado, el Plan Federal calcula que una cuadrilla realiza una casa en 6 meses. Las casas realizadas a través del Plan Federal son de menor superficie, 45m², estimando que 6 trabajadores hacen una casa en 6 meses. Por lo cual, las 1906 casas promedio que habría que construir de aquí al 2030 representan 5.718 trabajos por año. Además se estima un 20% más de empleos relacionados con directores de obra, especialistas, etc., se arriba aproximadamente a la generación de 7100 empleos directos por año.

Debe agregarse a estas estimaciones el incremento de la actividad debida a las obras de urbanización³⁸. A grandes rasgos se puede inferir que la construcción de red (agua, pavimentos, gas, nivelaciones de terrenos con cordón cuneta, eléctricas, iluminación) tendrá un gran impacto sobre el empleo aportando alrededor de 3200 puestos de trabajo por año.

Puede pensarse, que el incremento de la oferta de suelo puede inducir un mayor desarrollo de la construcción (sobre todo de la autoconstrucción): también que la oferta de suelo para emprendimientos de vivienda social promoverá un incremento de los proyectos de vivienda pública a realizar en la ciudad. Todos estos elementos señalan que se abre una posibilidad de incrementar significativamente la cantidad de m² que se construyan por año. Por lo cual, merece especial atención considerar donde se fomentará la actividad de la construcción sin comprometer los usos y el patrimonio existente, como así también las redes de infraestructura disponibles.

8.1.4 Estimaciones de demanda de movilidad

Si bien no se cuenta con datos de demanda de viajes, se estima que la cantidad de viajes promedio por persona en un día hábil típico en una Ciudad como Corrientes se encuentra entre 1 y 2 viajes por persona por día.

Las estimaciones se basan en estudios de movilidad realizados en otras Provincias. La Ciudad de Posadas que presenta algunas características similares en cantidad de población, hogares, y

³⁷ Población Económicamente Activa.

³⁸ Para las infraestructuras, el programa de Mejoramiento de Barrios calcula que 6 trabajadores hacen 100 mts de cloaca en 10 días, 300 en un mes, 3600 en un año. 1906 viviendas representan 2300 viv año significan frentistas a los que hay que hacer conexión. 23.000 metros lineales se hará con 32 trabajadores, que se transforman en 50 si se suman movimiento de tierra, chofer maquinaria, capataces, directores etc.

personas ocupadas, tiene un promedio de viajes por persona de 1,7³⁹ en un día hábil típico. La ciudad de Tucumán cuya población es significativamente más grande el promedio de viajes por persona es menor con 1,34 viajes por persona por día.

La Ciudad de Corrientes presentará características de viajes dentro del mismo rango, pero resultados diferentes pueden esperarse por la cantidad de desplazamientos frecuentes entre las ciudades Corrientes y Resistencia. Estos datos se obtendrán cuando finalicen los trabajos de campo de la Encuesta Origen Destino de Movilidad Corrientes Resistencia⁴⁰ que se está llevando a cabo por el Gobierno Nacional y el Municipio de la Ciudad de Corrientes.

Considerando que en Corrientes se realizan 1,5 viajes por persona por día en promedio, en la actualidad se estarían realizando un promedio de **537.334 viajes**⁴¹ diarios en la ciudad⁴². (Esta estimación no incluye aquellos viajes que pueden provenir de la ciudad de Resistencia ni aquellos viajes pasantes nacionales o regionales).

Este resultado da cuenta de la magnitud que ocupan los desplazamientos diarios en la ciudad y el grado de importancia que representa la infraestructura de movilidad en un día típico para garantizar que dichos desplazamientos se realicen en forma eficiente y segura.

Según datos del año 2010, sabemos que los desplazamientos en Transporte Público Urbano absorben 140.900 viajes aproximadamente en un día hábil típico⁴³, lo que constituye un 26% del total de desplazamientos realizados.

Es decir que el 74% restante (aproximadamente 390.000 viajes) se realizan en otros medios de transporte (a pie, bicicleta, motocicleta, auto particular, otros) utilizando la red vial.

Los resultados de las encuestas de movilidad de otras ciudades y los datos recientes de las encuestas de Posadas y Tucumán, estiman que entre el 20 y 30% son viajes realizados a pie y aproximadamente un 30% del total de viajes son realizados en automóvil particular y motocicleta, con solo un 3 % en bicicleta. Sin embargo, se estima que los viajes realizados a pie son mayormente viajes de menos de 1 km de distancia⁴⁴.

³⁹ Encuesta de Movilidad del Área Metropolitana de Posadas y Candelaria, PTUMA 2010, Secretaria de transporte de la Nación. La cantidad de viajes está estimada teniendo en cuenta el total de población (haya realizado o no viajes el día de la encuesta).

⁴⁰ Encuesta de Movilidad del Área Metropolitana de la Ciudad de Corrientes y Resistencia, PTUMA 2013, Secretaria de transporte de la Nación. La Encuesta Origen Destino Domiciliaria se desarrolla durante los meses de Febrero a Julio del 2013.

⁴¹ Se entiende por "viaje" un desplazamiento desde un origen a un destino con un motivo determinado.

⁴² Estimación basada en datos del censo 2010, en donde se registran 358.223 personas en la ciudad de Corrientes.

⁴³ Datos obtenidos de Logitrans, "DIAGNÓSTICO E PROPUESTAS – VERSIÓN 1", OCTUBRE 2010 - Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad de Corrientes y verificados en cuanto a la proporción de viajes en transporte público con las encuestas de movilidad de Posadas y Tucumán.

⁴⁴ Según encuestas de movilidad de Posadas y Tucumán más del 70% de los viajes realizados a pie corresponden a viajes de una distancia menor a 10 cuadras.

A partir de estos datos, se puede deducir que en la Ciudad de Corrientes se realizan aproximadamente 160.000 viajes por día en automóvil particular o motocicleta.

Si se toma un nivel promedio de ocupación vehicular de (1,2 personas promedio por auto-moto) se estima que existen 130.000 desplazamientos vehiculares de personas por día en la red vial. De acuerdo a los datos relevados en la Ciudad de Corrientes en otros modos de transporte, sabemos que estos viajes no están concentrados en un solo período sino que se distribuyen de acuerdo a los patrones de movilidad diarios de la Ciudad.

Dadas las características de conectividad vial actual entre puntos de generación y atracción de viajes, esta demanda se acomoda en los ejes viales primarios. Esta asignación provoca una hiperconcentración de desplazamientos vehiculares en los principales ejes de conexión periferia-centro sin muchas alternativas de elección de ruta, especialmente para desplazamientos norte - sur, con impactos en los tiempos de viaje y seguridad vial.

Con respecto al total de viajes en Transporte Público Urbano, podemos estimar que esta demanda se acomoda en 2.500 servicios diarios⁴⁵ aproximadamente realizados por los 196 vehículos que componen la flota de transporte urbano⁴⁶.

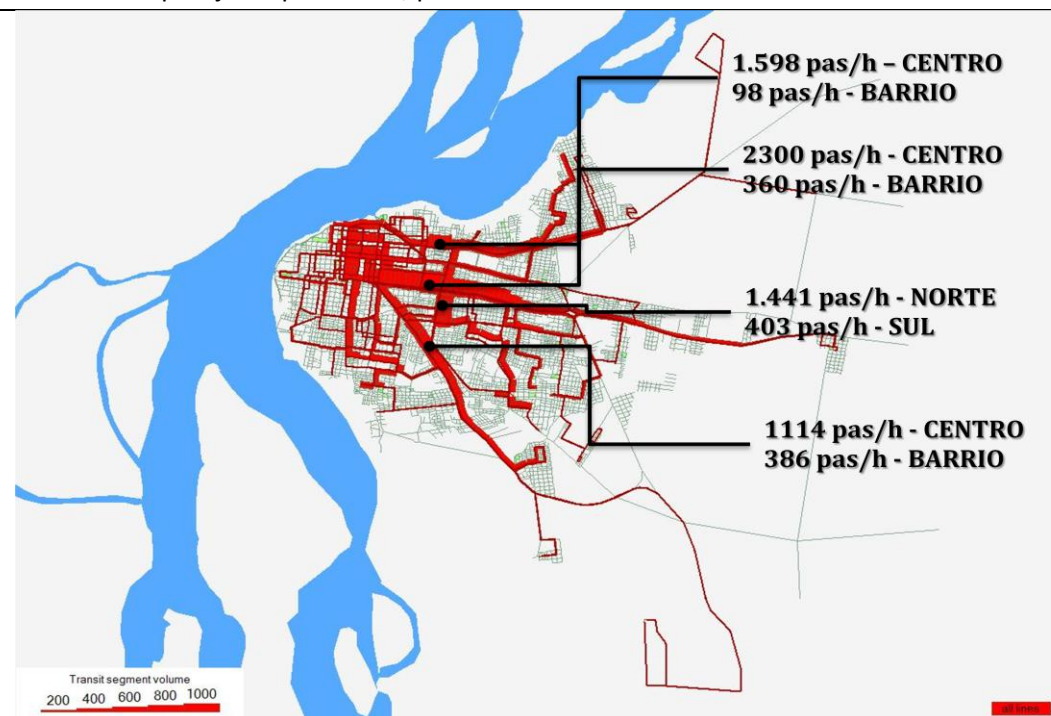
Durante la hora pico de la mañana la concentración de demanda en Transporte Urbano de Pasajeros se encuentra en los corredores E-O Av. Armenia o Libertad, Av. Independencia y Av. Maipú con aproximadamente 1.500, 2.300 y 1.114 pasajeros por hora en sentido Centro. Otros ejes N-S como la AV Chacabuco-Av. Vidal con 1400 pasajeros hora. Sin embargo el sentido Barrio se encuentra muy por debajo de la capacidad ofertada (100 a 400 pasajeros hora).

Este patrón de movilidad altamente centralizado conlleva a un servicio de Transporte Público Urbano dimensionado para un sentido pico muy marcado y funcionando muy ineficientemente en sentido no pico (70% de capacidad remanente en hora pico mañana y 35% en hora pico tarde).

⁴⁵ El servicio estimado en un ciclo (ida y vuelta).

⁴⁶ Estimación basada en una flota de 196 vehículos con un tiempo de ciclo promedio de 80 minutos y un servicio de 18 horas diarias.

Cantidad de pasajeros por tramo, por hora.



Fuente: Logitrans, "DIAGNÓSTICO E PROPUESTAS – VERSIÓN 1", OCTUBRE 2010 - Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Ciudad de Corrientes.

Estas estimaciones de demanda de movilidad de las personas deberían completarse con una estimación de demanda de "pasante" y de la demanda de carga sobre los principales ejes de movilidad metropolitana la cual restringen la capacidad real.

8.1.4.1. Proyecciones de la demanda de movilidad

Según estimaciones realizadas para este trabajo, para el año 2020 y el 2030 residirán en la Ciudad de Corrientes unas 52.525 y 53.981 personas más respectivamente, lo cual suma un total de 106.506 personas más que en el 2010.

Infiriendo que estas nuevas personas se desplazarán a una misma tasa que el resto de la población, en el 2030 existirán un 30% más de desplazamientos diarios que en el 2010 (159.700 viajes).

Si bien la dirección de estos desplazamientos dependerá de la ubicación de sus hogares y puntos principales atractores de viajes (salud, educación y trabajo), se puede inferir lo siguiente:

Cantidad de viajes según destino en la Ciudad de Corrientes						
Nuevos Desplazamientos ⁴⁷	Motivo del desplazamiento	%	Cantidad	Distribución %		
				Centro	Santa Catalina	Otro
Origen	Total generado en Hogares	100	159.700		100%	
Destino	Trabajo (atractor)	36	57.492	70% 40.244	30% ⁴⁸ 17.248	0%
	Educación (atractor)	39	62.283	20% 12.457	60% ⁴⁹ 37.370	20% 12.457
	Salud (atractor)	3.6	5.749	40% 2.300	20% 1.150	2.300
	Otros (atractor)	21.4	34.175	30% 10.253	30% 10.253	
10.253						
Fuente: elaboración propia.						

Trabajo: Se estima que los grandes puntos atractores de empleo seguirán ubicándose en el centro de la ciudad, sin embargo se debería estudiar la potencialidad de que el Parque Industrial sea punto de destino de viajes de una alta proporción de la población a residir en Santa Catalina. (Existe una estimación de cantidad de empleados que puede absorber el Parque Industrial y de donde se radican las personas con esas profesiones o especialidades.)

Educación: Según indicadores socioeconómicos y resultados de otras encuestas de movilidad se calcula que un 60% de los desplazamientos por educación son a la escuela primaria y secundaria y un 40% a puestos de estudios terciarios, universitarios y educación no formal. El objetivo es que casi el 100% de desplazamientos a la escuela Primaria y secundaria se realicen dentro de

⁴⁷ Los Nuevos Desplazamientos estimados son diarios e incluyen toda la cadena de viajes por persona es decir sus desplazamientos de ida y de vuelta a los destinos particulares diarios.

⁴⁸ Dependerá de la Cantidad de empleos que se generen en el Parque Industrial y Sedes Descentralizadas del Municipio.

⁴⁹ Asignando toda educación primaria y secundaria en Santa Catalina

Santa Catalina, beneficiando los desplazamientos cortos e incentivando los modos no motorizados (también la independencia de los chicos de la escuela secundaria, el ejercicio, etc.).

Salud: Se estima que los grandes centros de salud metropolitanos seguirán ubicándose en el centro de la ciudad y en el área metropolitana, asignando centros locales de salud como consultorios externos y centros de atención local en Santa Catalina. Sin embargo esta asignación cambiaría sustancialmente con la incorporación de un centro de salud de mayor importancia en los predios de Santa Catalina.

De un total de 40.244 desplazamientos que se dirigen al centro por trabajo podemos estimar que probablemente la mitad se desarrollan en sentido Hogar - Trabajo y la otra mitad del Trabajo al hogar. Por lo tanto tenemos aproximadamente 20.000 viajes al centro que optaran por desplazarse en transporte público o privado. De no optar por desarrollar una estrategia de prioridad y calidad del transporte público, se estima que se distribuirán de acuerdo a la tenencia de vehículo en el hogar, con una alta probabilidad al uso del automóvil o motocicleta más del 40%.

Por el contrario, y de acuerdo a las características de los usuarios aquellos viajes a centros educativos terciarios y universitarios que se encuentren en zonas del centro de la ciudad y/o en el resto del área metropolitana se desarrollaran mayoritariamente en transporte público.

8.2. Las Cuestiones

8.2.1. Introducción

En base al diagnóstico realizado, se han detectado las principales cuestiones que tienen un impacto directo en el desarrollo de la ciudad de Corrientes y en el futuro de la urbanización del predio de Santa Catalina.

En los últimos años se han logrado importantes avances para mejorar las condiciones de vida de los habitantes, por ejemplo, con la ampliación de las redes de infraestructura, la construcción de nuevas viviendas y el mejoramiento de los espacios públicos; pero más allá de los esfuerzos, persisten algunas cuestiones identificadas como limitaciones para el desarrollo de la ciudad.

La incorporación de más de 2.400 hectáreas al ejido urbano es una oportunidad para afrontar muchos de los problemas actuales, entendiendo al proyecto como un espacio donde encaminar el crecimiento, pero también como una oportunidad para corregir procesos que se producen en otros lugares de la ciudad; la puesta en operación de una entidad (empresa pública, unidad ejecutora, etc.) con capacidad de incidir sobre el mercado de suelo puede ser una herramienta eficaz para revertir algunas tendencias no deseadas del desarrollo actual de la ciudad. Esta oportunidad es también un desafío para el planeamiento general de la ciudad y de la región que complementa el nodo Corrientes - Resistencia.

Interesa identificar cuáles son las grandes cuestiones que Corrientes debe resolver en el corto y mediano plazo, para elaborar y analizar estrategias que las aborden. Esto implica concebir un conjunto de escenarios a partir de las posibilidades de intervención sobre el curso de esta realidad, y en ese marco considerar el aporte de las tierras de Santa Catalina como un recurso

estratégico para el desarrollo de estas acciones. Desde esta perspectiva, hay que asumir que al incremento de la población y de la superficie urbanizada ha de corresponder un crecimiento, en cuanto a tamaño y complejidad, de la estructura municipal.

La necesidad de retomar algunos proyectos existentes, como la creación del Parque Industrial, da cuenta de la preocupación de las autoridades por la reorganización de las actividades productivas y la promoción del empleo, al formular políticas que proponen hacer frente a este crecimiento.

En torno a este conjunto de consideraciones se plantean condiciones de contexto (variables independientes) que han de incidir sobre el desarrollo de la ciudad de Corrientes, y frente a las cuales las autoridades municipales tiene pocas posibilidades de incidir, como puede ser la concreción del segundo puente que la conecta con Resistencia, o la implementación de un plan de mejoramiento del ferrocarril. Puede afirmarse que frente a este tipo de condiciones el gobierno municipal tiene la responsabilidad de posicionarse y concebir estrategias alternativas en función del curso que presente la realidad que lo condiciona.

También corresponde identificar otras cuestiones (variables dependientes) sobre las cuales el gobierno municipal tiene competencias y herramientas para actuar y frente a las cuales debe tomar decisiones. En este segundo grupo se inscribe la normativa municipal, las políticas de estímulo o desaliento al crecimiento, la realización de obras públicas, etc.

En conclusión, este capítulo resume las principales cuestiones y, por consiguiente, delinea las posibles intervenciones para el futuro desarrollo de Corrientes considerando como evolucionarán a futuro. Para cada una de las cuestiones se consideraron sus impactos a futuro en base a las proyecciones realizadas en el apartado anterior.

8.2.2. Las cuestiones

Del conjunto de cuestiones se destacan cinco que refieren al crecimiento de la ciudad, el desarrollo de las infraestructuras y a las consecuencias de la expansión de la mancha urbana respecto:

- 1. Impacto de la urbanización sobre el medio físico y el soporte ambiental;**
- 2. La eficiencia de la ciudad y las condiciones de precariedad del hábitat;**
- 3. Los desajustes que se producen en la transición entre el medio urbano y el rural;**
- 4. La complejidad del área central y la necesidad de una mayor descentralización.**
- 5. El problema de la estructura vial, el tránsito y la movilidad.**

1. El crecimiento de la ciudad tiende a desatender las condiciones que impone la estructura ambiental y en ciertas áreas la urbanización que tiende a presentar problemas, que afectan las condiciones de vida de sus habitantes.

Como se ha visto en el Capítulo 3, referido a la estructura físico-ambiental, las condiciones del medio físico ubican a Corrientes en un punto estratégico con importantes escenarios y recursos naturales de gran valor. La abundancia del agua y su puesta en valor para el desarrollo agropecuario, energético, turístico y recreativo conforman un recurso central. Sin embargo, la ciudad se asienta en un territorio con una hidrografía complicada y el avance de la urbanización tiende a desatender las condiciones de la geografía. Se observa la modificación de los cursos de agua y la urbanización de los márgenes, áreas bajas y nacientes de arroyos subsidiarios de la cuenca del Paraná. Como resultado, algunas áreas de la ciudad tienden a presentar problemas, que inciden negativamente sobre las condiciones de vida de la población.

La combinación de un medio ambiente con fragilidades, como las antiguas lagunas o los bordes costeros, con la expansión de barrios de vivienda precaria, define los puntos críticos del crecimiento de la ciudad. También se producen conflictos en los puntos donde se concentra el volcado de efluentes o la disposición de residuos sin ajustarse a las condiciones técnicas exigidas para su tratamiento. Por último debe señalarse la localización de procesos extractivos que deterioran la calidad del medio natural, como la producción artesanal de ladrillos decapita la capa de humus, degradando el suelo a la vez que promueve la tala de árboles para obtener leña.

Estos problemas se presentan como producto de prácticas inadecuadas de manejo ambiental que se han reproducido durante muchos años. En la actualidad, se enfrenta al compromiso de revertir esta herencia a la vez que se produce un cambio de patrones de comportamiento que evite reiteración de estas prácticas perjudiciales.

En la etapa de análisis se han destacado los siguientes problemas:

- Las inundaciones en áreas urbanas.
- La existencia de zonas ambientalmente críticas
- La escasez de espacios verdes públicos y reservas de protección ambiental.
- Las dificultades para la gestión de los RSU y los efectos sobre el ambiente.

Puede afirmarse que el crecimiento poblacional, estimula la demanda de suelo urbanizado, presionando sobre los bordes rurales en las áreas de expansión. La presencia de algunos límites (físicos, dominiales) impide esta expansión y tienden a incrementar el valor del suelo en los lugares adecuados, y a promover la localización de los sectores más desfavorecidos sobre las áreas más vulnerables. El resultado es la concentración de una doble dinámica de transformación, por un lado el crecimiento de la ciudad formal y por el otro el de una urbanización informal con problemas. Se espera que las regulaciones orienten estos procesos, regulando estas tendencias de urbanización para garantizar que toda la población tenga acceso al suelo correctamente urbanizado.

En el caso de Corrientes, los problemas surgen cuando se avanza sobre las zonas bajas de la llanura de inundación (depresiones y antiguas lagunas) y sobre las zonas inundables del borde costero.

La debilidad de las regulaciones de protección del borde costero ha generado una disputa entorno de la posibilidad de afectación privada de la costa. En los últimos años, con la puesta en valor de la Costanera y la habilitación de una playa pública en el área Sur, se ha demostrado que el aprovechamiento de las costas para actividades públicas, tiene un enorme rédito político y social. El éxito de la intervención contribuye a definir los parámetros de protección que podrían ser aplicados para cualquier otra propuesta de urbanización de la costa, considerando que se trata de áreas de gran valor para los habitantes de la ciudad.

La relación con el medio ambiente también pone en discusión la velocidad y la envergadura del proceso de ocupación, y las consecuencias de incrementar la carga poblacional sobre un territorio que actualmente tiene dificultades para absorber el crecimiento. Las cifras muestran que la ciudad tiende a crecer y todas estas cuestiones se presentarán como incremento de las demandas.

El incremento de la población plantea también el crecimiento de las redes, de las fuentes de provisión de recursos naturales y de energía, del acceso a equipamientos y servicios, de una mayor necesidad de áreas verdes, del desarrollo de mecanismos más complejos de movilidad, de recolección y tratamiento de residuo, etc.

Si se considerara que el aumento de la población incrementará la necesidad de espacios verdes públicos, los cuales ya presentan deficiencia, la protección de los lugares ambientalmente ricos, posee un valor estratégico.

Respecto a esta escasez de espacios verdes públicos y reservas de protección ambiental, actualmente la ciudad presenta un déficit, siendo que existen 2.58m² por habitante.

En la actualidad, los espacios que soportan este tipo de actividades suman solo 93Ha, siendo la situación más deficitaria, generalmente, en aquellos lugares de la ciudad donde existe mayor densidad poblacional. Según las proyecciones de población, con 410.748 habitantes totales en el 2020, y con la misma superficie de espacios verdes públicos, el valor por habitante pasaría de 2.58 a 2.26, incrementando el déficit.

Asumiendo que el estándar recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) es de 10m²/hab, resulta una oportunidad poder producir un cambio substancial en la provisión de áreas verdes urbanas, remontando una situación deficitaria de larga data.

Estas razones señalan el interés por la preservación y cuidado de las áreas de interés ambiental, como la Reserva Ambiental Riachuelo, el Camino de Sirga del arroyo Pirayui y la Costa del Río Paraná para su incorporación como áreas de espacio público y recreación. La incorporación de estas áreas sumaría nuevas 339Ha. De ser así, la cantidad de espacio verde público por habitante sería de 10.31m², alcanzando los estándares internacionales recomendados. En este sentido, las propuestas de urbanización del frente Sur sobre los predios de proyecto de Santa Catalina incorporarían a la ciudad de Corrientes 189Ha nuevas de espacios verdes públicos, elevando entonces al 2020 la cantidad por habitante a 15.11m².

Potencial espacio verde público para la Ciudad de Corrientes	Hectáreas
Área de costa Río Paraná	21
Camino de sirga parqueizado Arroyo Pirayui	28
Reserva ambiental Riachuelo	290
Nuevas áreas verdes públicas dentro del Proyecto de Santa Catalina	189
Total	528

Como fue señalado, el incremento de la población también implica mayor cantidad de generación de residuos. El crecimiento de la actividad económica y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población alientan el consumo como así también la producción de residuos sólidos. El actual gobierno municipal ha planteado como desafío la implementación de una nueva modalidad de gestión de residuos, que considera el incremento poblacional como parte de su sustentabilidad. Los estudios desarrollados durante el año 2012, señalan que Corrientes es uno de los mayores generadores de RSU en la región NEA.

Considerando la población al 2010, la producción per cápita de RSU para toda la Provincia alcanzaba los 0.8147kg, o sea 704 toneladas de basura por día. Las proyecciones de población indican que según estos valores de generación de residuos, al 2020 se producirían sólo en la ciudad 334 toneladas de residuos por día, y 378 al 2030. Esto constituye un indicador de los valores que podría alcanzar la ciudad de Corrientes, en la medida que continúen las tendencias de expansión del salario y del consumo. Puede también pensarse que estos valores disminuirían si las autoridades logran difundir (entre el empresariado y la población) pautas de comportamiento que contribuyan a disminuir la producción de RSU y a colaborar en la clasificación y disposición de los mismos.

2- El avance de la urbanización (como consecuencia del crecimiento poblacional) se produce a un ritmo más acelerado que la consolidación de la ciudad.

Es importante considerar que en las condiciones actuales, el territorio tiene dificultades para incorporar suelo correctamente urbanizado a toda la población. El mercado sesga el acceso al suelo correctamente urbanizado a los sectores de mayor poder adquisitivo.

Se observa también, que las políticas públicas logran (aunque con diferente éxito) agrandar el espectro de las familias que acceden a una vivienda en un lote urbano correctamente urbanizado. Sin embargo, no se ha encontrado todavía un mecanismo capaz de mejorar estas prestaciones ampliando la oferta a la totalidad de la población.

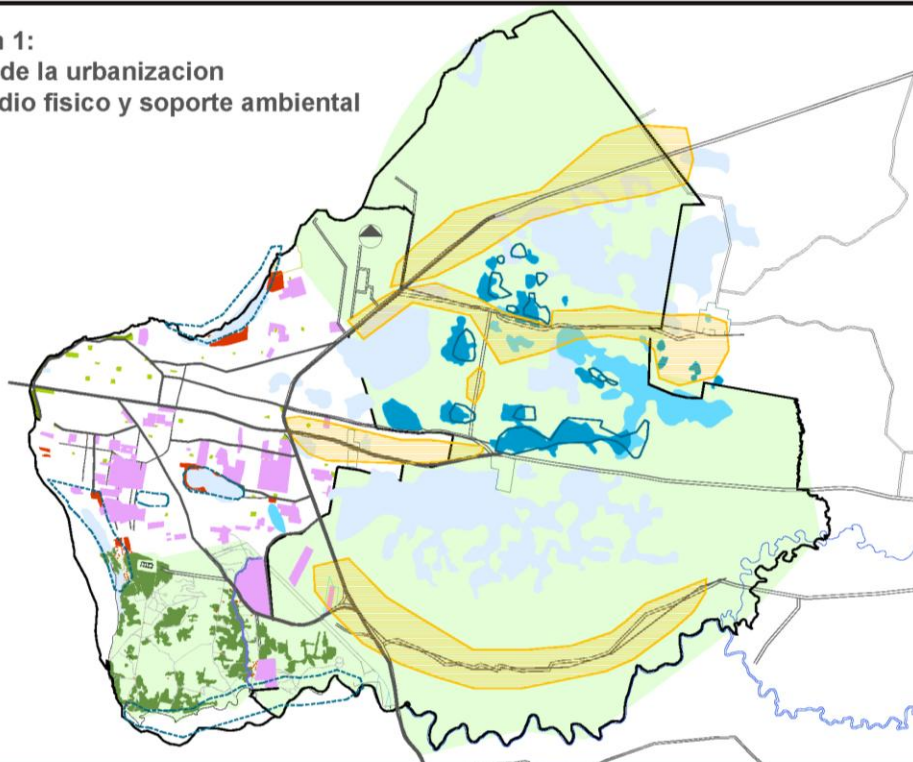
La adquisición del predio de Santa Catalina genera múltiples alternativas. El municipio cuenta con suelo suficiente para contener la urbanización por un periodo considerable, pero no cuenta con los recursos para urbanizarlo correctamente. Se plantea por lo tanto el desafío de poner esta tierra en movimiento, esperando que su valorización sea suficiente para compensar los costos de su urbanización.

La ciudad de Corrientes presenta diversos grados de consolidación urbana. Las áreas centrales, como resultado de largos años de inversión presentan mayor grado de consolidación respecto a la provisión de infraestructuras, redes de servicio, movilidad como también respecto a la calidad habitacional. A medida que la urbanización se aleja de esta área, se establece un gradiente con menores grados de consolidación, entre los que existen algunas intervenciones integrales (como los barrios producidos por FONAVI) que cuentan con la infraestructura básica.

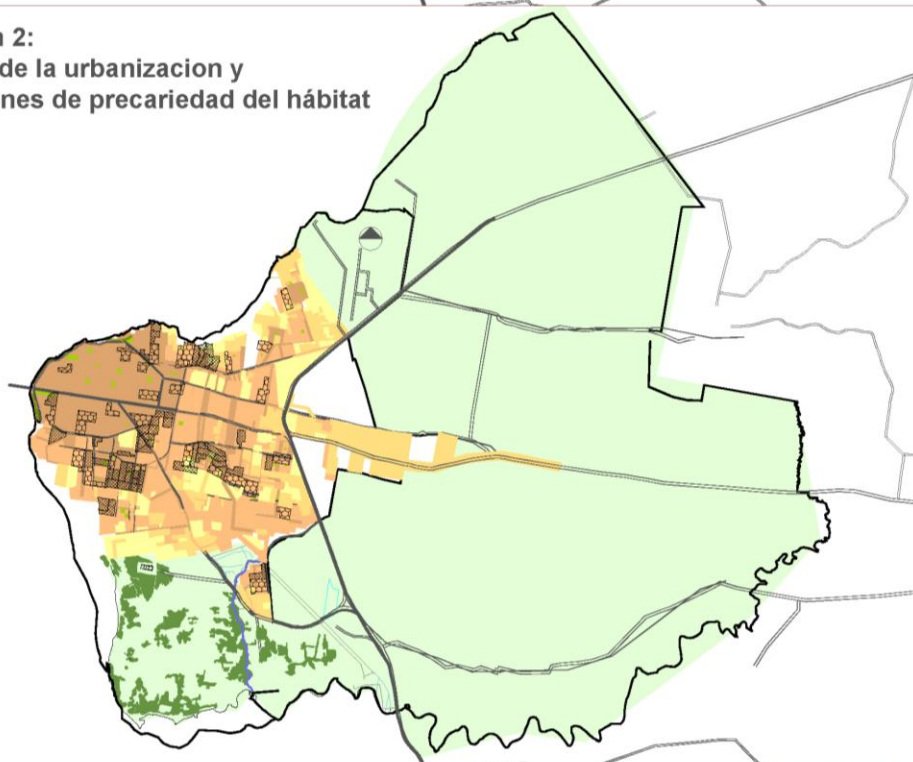
Es de destacar que son las áreas con mayor grado de consolidación las que presentan densidades medias y bajas, y son las áreas periféricas (asociadas a barrios con mayor nivel de precariedad o asentamientos informales), los que poseen menor grado de consolidación, agravando la situación social y ambiental de sus habitantes.

De acuerdo con las tendencias actuales, se puede observar que la consolidación de estas áreas de urbanización incompleta requiere mucho esfuerzo y mucho tiempo. El proceso de consolidación de los barrios donde predomina la vivienda autoconstruida, obliga a sus habitantes a permanecer durante prolongados períodos en barriadas de viviendas deficitarias. Las consecuencias de la urbanización precaria suelen impactar sobre la calidad de las aguas subterráneas con el consecuente peligro sobre la salud de sus habitantes, ya que se vinculan las napas subterráneas con sistemas cloacales domésticos. La situación es aún más grave cuando se trata de asentamientos espontáneos, que ocupan terrenos no aptos de ser urbanizados, como en las márgenes de los arroyos o en zonas bajo cota de inundación.

**Cuestion 1:
Impacto de la urbanización
en el medio físico y soporte ambiental**



**Cuestion 2:
Eficacia de la urbanización y
condiciones de precariedad del hábitat**



Cuestion 1: Impacto de la urbanización en el medio físico y soporte ambiental		Cuestion 2: Eficacia de la urbanización/condiciones de precariedad del hábitat	
Áreas bajas - inundables	Áreas críticas	barrios aislados sin servicios	Expansión urbana en zonas no aptas
Agua-Cloaca-Pavimento	Agua-Cloaca	Agua	áreas sin cobertura
			densidad 100-120
			densidad + de 12
Plano: Cuestiones a resolver		Fecha: Nov 2013	Escala 1/175.000
Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano - Municipalidad de Corrientes			



Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por el Municipio de Corrientes.

Según lo expuesto, los distintos grados de consolidación requieren por un lado distintas operaciones en cuanto a completamiento de infraestructura, mejoramiento habitacional, o ambas y por otro un nivel de prioridad según su localización y su grado de vulnerabilidad.

Al analizar el avance de las obras de infraestructura en el apartado de Estructura Urbana, se verifica que en los últimos años el avance de la urbanización se dio a un ritmo mayor que el avance de la consolidación de la ciudad.

En el último decenio se sumaron 10.590 nuevas viviendas que se incrementaron con una tasa del 13.94%. Asimismo, los hogares crecieron con una tasa de 20.8%. El crecimiento de la tasa de hogares con agua de red fue también de 20.8% y de 13.28% para los que poseen red cloacal. O sea, pese a la gran cantidad de obra pública realizada en el último tiempo, las obras realizadas no llegan a cubrir la nueva demanda poblacional en lo que respecta a la extensión de las obras de cloaca. Las obras no solo deberían cubrir las nuevas viviendas sino también aquellas que ya presentaban déficit de servicios públicos urbanos.

Cantidad de Hogares con servicios públicos de agua y cloaca, 2001-2010					
	Hogares Totales	Hog. Con red de agua	% sobre el total	Hog. Con red de cloaca	% sobre el total
2001	80.293	78.850	98,20%	62.956	78,41%
2010	96.993	95.232	98,18%	71.317	73,53%
Dif	16.700	16.382		8.361	
Dif %	20,8%	20,8%		13,3%	
Fuente: elaboración propia en base a los Censos 2001-2010					

Asimismo, al 2010 el 4.75 % de las viviendas era irre recuperable y el 10,35% (8961 viviendas) presentaba algún tipo de déficit cuantitativo.

Las proyecciones realizadas indican que hasta el 2020 deberían generarse unas 14.195 viviendas y otras 14.589 al 2030. Esto también implica las obras de infraestructura necesarias para que estas nuevas viviendas. O sea que, suponiendo en este caso que cada hogar es una vivienda (aunque como ya se ha señalado esto no es así), al 2020 debería preverse las obras de redes de agua necesaria para 15.957 viviendas y de cloaca para 39.872 viviendas aproximadamente. En este último caso, la situación es más desfavorable dado que al 2010 25.676 hogares no contaban con este servicio, variando su situación crítica según el área y la densidad residencial donde se encontraban.

Este análisis cualitativo y cuantitativo de la evolución del parque habitacional y de las redes de infraestructura permite delinear algunas perspectivas sobre su comportamiento que permitirá reflexionar sobre cómo operar en estas áreas en los próximos años.

Queda en claro que una cuestión central es que la expansión a futuro deberá contar con mayor grado de previsibilidad y que el ritmo de construcción de infraestructuras deberá ser superior al de crecimiento de la mancha urbana.

En los últimos años, la política municipal ha comprendido esta cuestión y ha puesto el esfuerzo en la concreción de un programa de ampliación de redes de agua, cloacas y pavimentos. También ha urbanizado gran cantidad de áreas a través del Plan Federal de Viviendas e INVICO. Pese a estos, la ciudad aún cuenta con un 4.75% de viviendas en condiciones irreversibles, o ubicadas en terrenos no aptos para la urbanización.

Sobre lo expuesto, es necesaria una reflexión para establecer cuáles serán los parámetros de urbanización del predio de Santa Catalina. En este sentido, la política pública de vivienda avanza con condiciones óptimas en cuanto a desarrollo de infraestructuras y servicios y es necesario considerar que dichos parámetros sean reproducidos por los desarrollos de mercado.

Puede concluirse que la ciudad enfrenta un dilema respecto a las características de su próximo crecimiento: La primera opción es acompañar las tendencias del mercado permitiendo la expansión de la mancha urbana con un alto porcentaje de tierra vacante en los espacios intersticiales. La opuesta lleva a establecer regulaciones que controlen esta expansión y se promuevan acciones tendientes a incrementar la densidad media del tejido existente.

3- La expansión de la urbanización precaria sobre los bordes de la ciudad entra en conflicto con las actividades productivas del borde periurbano.

La tercera cuestión respecto del crecimiento de la ciudad responde al conflicto que se desarrolla sobre el borde periurbano. La existencia de un parque habitacional precario y disperso que tiende a expandirse sobre los bordes de la ciudad suele establecer una convivencia conflictiva cuando se combina con la presencia de otros usos vinculados con la producción, en la medida que los intereses de unos y otros suelen ser contradictorios. Estas condiciones se combinan con la existencia de una presión urbanizadora, que en muchos casos tiene como protagonistas a los propietarios de suelo, como en los alrededores de Santa Ana, donde los emprendimientos avanzan sobre un ambiente natural rico pero frágil.

El periurbano de la ciudad de Corrientes intercala la actividad urbana y rural en un contexto de abundancia de suelo vacante. Se reconoce que el cordón agrícola de la zona sur produce gran parte de los cultivos de cercanía que se consumen en la ciudad, no obstante, en la mayoría de los establecimientos las condiciones de producción son precarias. En cierta forma, la viabilidad de estos emprendimientos productivos depende en gran medida de los niveles de informalidad que sostienen su competitividad. Para consolidar el sector, sería necesario generar cambios substanciales de las maneras de encarar esta producción, que implicaría revisar el tipo de producto y las modalidades de tenencia de la tierra.

Por otro lado, las tendencias de mercado señalan que en los últimos años existe en los sectores medios y altos una tendencia a asentarse en nuevas urbanizaciones, en condominios de parcelas grandes, que agregan al uso residencial otras funciones (deportivas, recreativas, etc.) con un alto consumo de tierra.

La expansión hacia el Este, si bien obedece a la mayor oferta de suelo privado disponible, debe enfrentar serios obstáculos ambientales (zonas bajas) y en términos de accesibilidad (limitadas vías de acceso, congestión, etc.). Existen por lo tanto fuertes restricciones para el desarrollo de

una oferta de nuevas urbanizaciones sobre el sector Este, dada la escasez de tierras privadas en posibilidad de urbanizar. Esta escasez induce, seguramente, una tendencia a la alza del valor de estas tierras, y por lo tanto a sesgar el perfil social de sus posibles adquirentes.

Como se mencionó anteriormente, la expansión de la ciudad según las tendencias actuales hacia el Este en formatos de vivienda individual en baja densidad, supone gran ocupación de tierra sobre áreas ambientalmente frágiles y entran en conflicto con las actividades económicas productivas existentes. De acuerdo en lo mencionado en el apartado de Proyecciones, se estima que en el 2020 se necesitarán de 530Ha y otras 544Ha más al 2030. Considerando las actuales tendencias de crecimiento, esto implica que la mayor parte se realizará sobre sectores ambientalmente frágiles.

En los planos a continuación puede observarse por un lado, como es la actual tendencia de crecimiento sobre el Este. Por otro lado, cuáles son las áreas dónde continuará este crecimiento (si se mantiene el comportamiento actual del mercado inmobiliario), y cuáles son las áreas ambientalmente importantes que merecerían ser preservadas. Asimismo, se ha realizado una aproximación de la superficie que ocupara en este sector el 33% del crecimiento urbano, considerando que otro 33% será en las áreas consolidadas a través de la verticalización y el completamiento del tejido existente y que otro 33% corresponderá al crecimiento que será absorbido por el Proyecto de Santa Catalina.

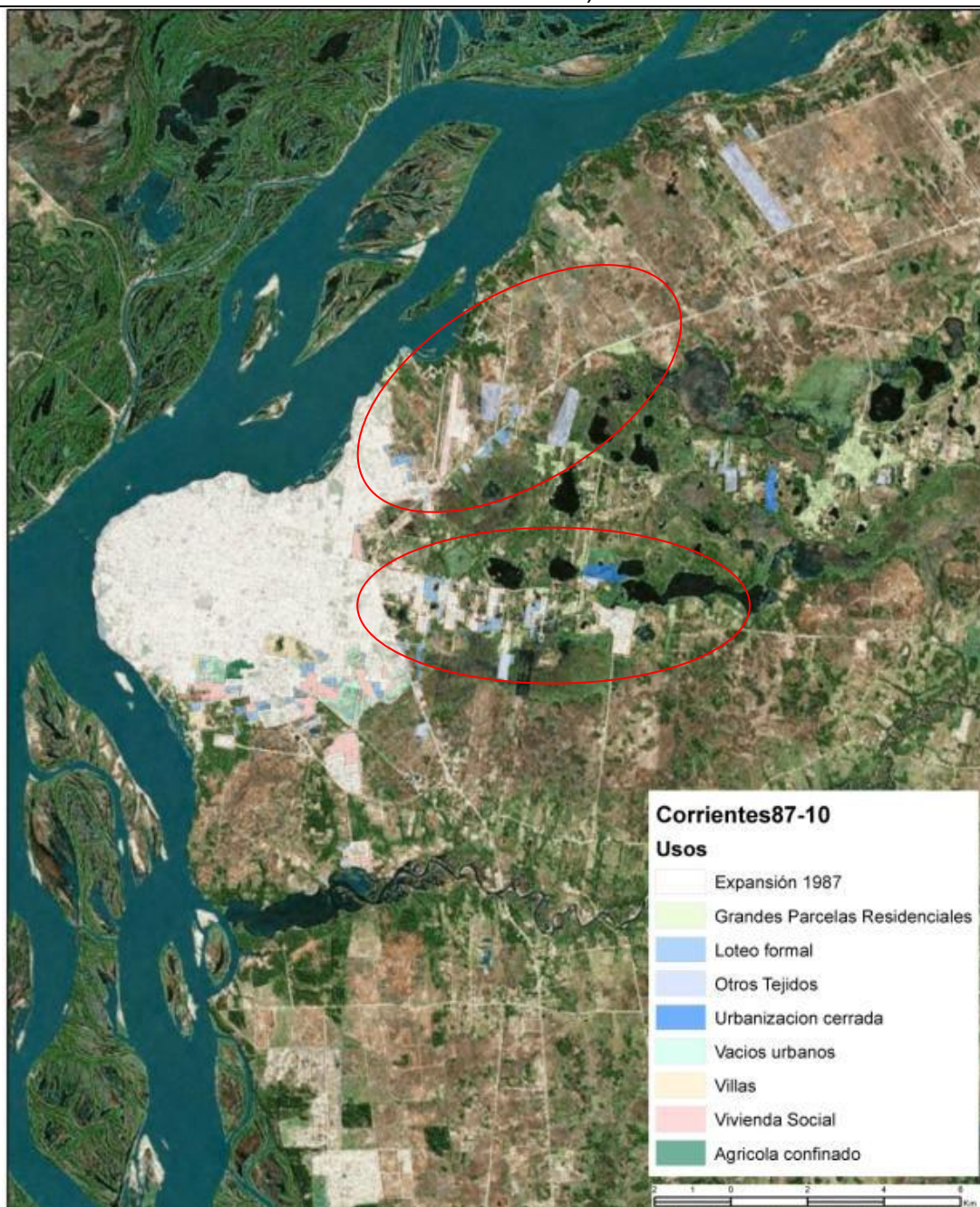
No es conveniente que el crecimiento de la ciudad se resuelva solamente a través de la expansión del área urbanizada. Los costos de urbanización señalan la necesidad de un uso más eficiente de las áreas ya urbanizadas. Los niveles actuales de densidad son bajos, y en esas condiciones, se encarecen los costos de construcción, operación y mantenimiento de la estructura urbana. Para lograr el incremento de la densidad de la ciudad es posible implementar medidas como el completamiento de la ocupación de parcelas baldías, promover el desarrollo de condominios de baja altura en áreas donde predomina la vivienda única, o promover algunos frentes de construcción de edificios en altura.

Una parte de esta problemática sobre el borde periurbano, podría resolverse realizando acciones al interior de la ciudad, lo que implica la definición de pautas claras de la evolución prevista para las diferentes piezas urbanas que conforman el tejido actual.

Este es un criterio central para el desarrollo del proyecto de Santa Catalina, ya que no se trata de habilitar un área de expansión, sino que se trata de desarrollar un instrumento que tenga un rol activo interviniendo sobre el mercado de suelo, en sus diferentes instancias, para conducir proceso de crecimiento de la ciudad.

El proyecto de Santa Catalina, adquiere por lo tanto un valor estratégico, en tanto puede conducir el proceso expansión de la ciudad solamente sobre terrenos ambientalmente aptos y con las infraestructuras necesarias, en el marco de una política que distribuya las oportunidades y facilite el acceso al suelo a la totalidad de la población.

Ciudad de Corrientes. Evolución de la mancha urbana, 1987-2010.



Fuente: Subsecretaría de Planificación Territorial.

Como se señaló en el apartado de Estructura Socio demográfica, es la ciudad de Corrientes la ciudad más importante de la provincia y la que presenta mayor dinamismo. Es así que en el último período intercensal sumó 29.355 nuevos habitantes, casi la mitad del total del crecimiento provincial. Se ha proyectado que la Ciudad sumará 52.525 nuevos habitantes en el 2020 y 53.981 en el 2030. En 20 años serán necesarias 28.785 nuevas viviendas (sin considerar el déficit). De esta manera, y si continúa la misma participación por tipología, se estima que habrá 1.986 nuevas unidades de departamento al 2020 y otras 2.041 al 2030.

Proyecciones de suelo y vivienda por tipo de vivienda, 2020-2030.

		Casas	Superficie de tierra necesaria (300m ² por lote)	Superficie bruta de tierra necesaria (superficie neta x 1,45)	Departamento	Superficie construida necesaria (55 m ² por unidad)	Rancho, casilla y otros defidatarios	Superficie de tierra necesaria (200m ² por lote)	Superficie bruta de tierra necesaria (superficie neta x 1,45)	Total tipos de vivienda
Déficit 2010	Cantidad de viviendas						9.337			
	Total (m²)						9.337	1.867.400	2.707.730	
	Total (has)								270,8	270,8
Proyectado 2020	Cantidad de viviendas	11.535			1.986		674			
	Total (m²)	11.535	3.460.508	5.017.736	1.986	109.253	674	134.800	195.460	
	Total (lotes de 500m², FOT 2)					109				
	Total (has)			501,8		7,9			19,5	529,2
Proyectado 2030	Cantidad de viviendas	11.855			2.041		693			
	Total (m²)	11.855	3.556.434	5.156.829	2.041	112.282	693	138.600	200.970	
	Total (lotes de 500m², FOT 2)					112				
	Total (has)			515,7		8,1			20,1	543,9
Total hasta 2030										1343,9

Proyecciones de vivienda por tipo, 2020-2030.

Si bien no puede estimarse cuántos edificios implican estos nuevos departamentos (ya que eso depende del FOT y FOS de cada área de la Ciudad), estos números indican que la Ciudad deberá contar con el soporte normativo necesario que señale en qué áreas puede aumentarse la densidad, en qué medida y que áreas o edificios debieran ser preservados.

4- La complejidad del área central y la necesidad de una mayor descentralización.

El funcionamiento actual de la ciudad tiende a concentrar gran parte de las actividades en el centro. Este sector se asienta sobre una matriz concebido en el contexto colonial, y ha debido readecuarse para absorber el incremento de la población, de las actividades comerciales y de servicios, de las estructuras administrativas, del incremento del tránsito y de la diversificación de los medios de transporte.

Durante mucho tiempo, el paradigma de la modernidad sirvió de marco para fundamentar estas transformaciones. En la actualidad, la necesidad de refuncionalizar las áreas céntrica, no justifica la demolición del patrimonio existente. La reconversión de los centros es una cuestión destacada en la transformación de las ciudades contemporáneas, y son muchos los casos de los que se pueden extraer enseñanzas.

En las últimas décadas, el área central de la ciudad de Corrientes sufrió un importante crecimiento de las actividades comerciales y de servicios, que tuvo como consecuencia un importante incremento del valor del suelo y por lo tanto del desarrollo del mercado inmobiliario. El incremento del valor del suelo estimula la construcción de edificios de desarrollo vertical, y al

mismo tiempo el incremento de los niveles de actividad presiona sobre la capacidad de soporte de las redes de infraestructura (sanitaria, vial, transporte).

Cuando esta dinámica predomina, el patrimonio urbano, que comprende tanto a los edificios como a los paisajes, se ve amenazado. Los cambios derivados de la densificación suelen dar lugar a conflictos (entre vecinos e instituciones) acerca de la fisonomía barrial y la introducción de cambios en el desarrollo de la vida cotidiana.

Este conflicto suele instalar el problema de la centralidad como una cuestión destacada en la agenda de gobierno, obligando a las autoridades municipales a abrir la discusión, buscando que los diferentes sectores de la sociedad ayuden a definir los criterios con que se piensa intervenir sobre la evolución del área central.

En algunas ciudades, los problemas del casco histórico llevaron a la apertura de una nueva centralidad, y al paulatino traslado de las principales actividades a esta nueva localización. Como consecuencia, en estos casos, se evidenció la caída tendencial del valor de las propiedades, y por lo tanto su paulatino deterioro. La recuperación de las edificaciones como viviendas, suele convocar al casco histórico a los sectores más carenciados de la ciudad, acelerando el ciclo de tugurización de estas antiguas centralidades. Puede concluirse que el traslado de la centralidad deja por detrás un casco histórico degradado.

A partir de lo expuesto y considerando las tendencias de crecimiento, pueden considerarse varios escenarios. El primer escenario, lo constituye el desplazamiento hacia una nueva centralidad y el abandono del centro que comienza a transitar el camino del deterioro. En muchos casos, el Estado asume la recuperación de estos centros históricos, cuyo tamaño existe una inversión enorme, que rara vez logra posicionarlo nuevamente en su rol original.

El segundo escenario, refiere al de un barrio remodelado, que recupera la función residencial como un referente valioso de la historia de la ciudad. Los esfuerzos del poder público para promover su repoblamiento, son en general costosos, y el resultado suele ser el de un enclave de interés turístico y cultura, que reposiciona al carácter histórico como un atributo importante de la imagen de la ciudad.

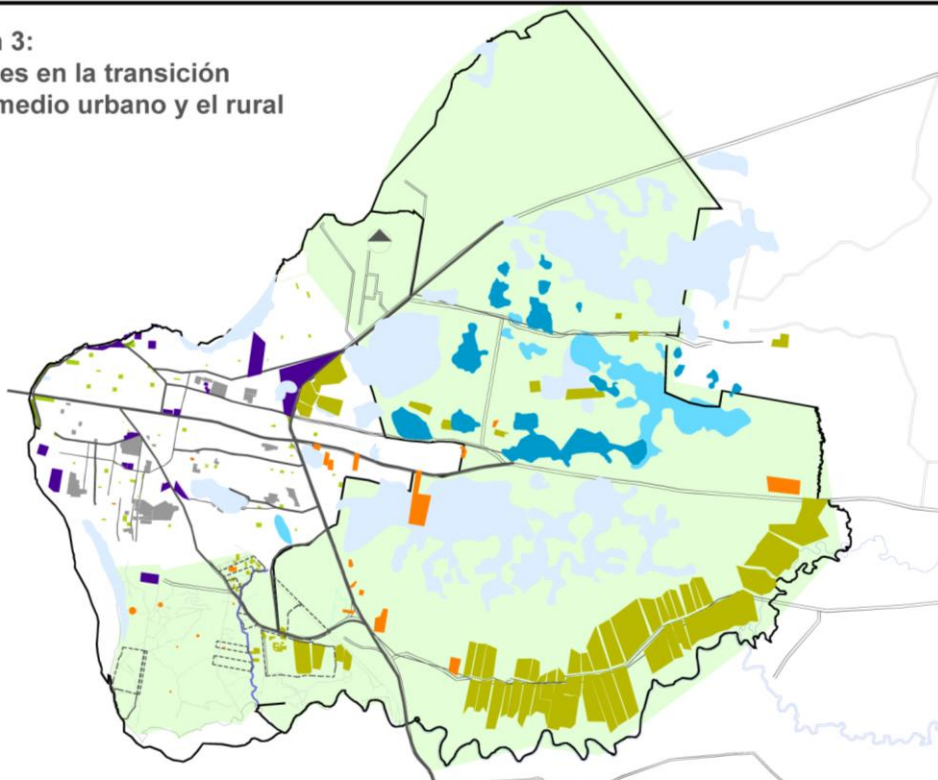
Un tercer escenario reconoce al centro como un conjunto de piezas con cualidades diferentes, concatenadas y con funciones interdependientes. La intervención apunta a poner en valor estas cualidades cuidando el tipo de intervención que se realiza en cada una. Puede ser que en un sector se profundice el carácter patrimonial, que en otros se promueva su modernización, y que en algún otro se fortalezca el carácter comercial y se cualifique el espacio público que lo vincula. Estas intervenciones suelen resolver problemas de tránsito y promover la reorganización del transporte público. Asimismo, generalmente, las operaciones incluyen la recuperación del carácter residencial, y en este marco la promoción de la vivienda social, como una manera de garantizar que la rehabilitación no expulse a las familias que habitan en el centro.

Sin embargo, el problema de la centralidad no se agota en la puesta en valor de los cascos históricos. El exceso de funciones del área central plantea la necesidad de promover una adecuada descentralización que descongestione el casco antiguo y promueva una mayor proximidad a los empleos y servicios como así también a los espacios de la vida cotidiana barrial.

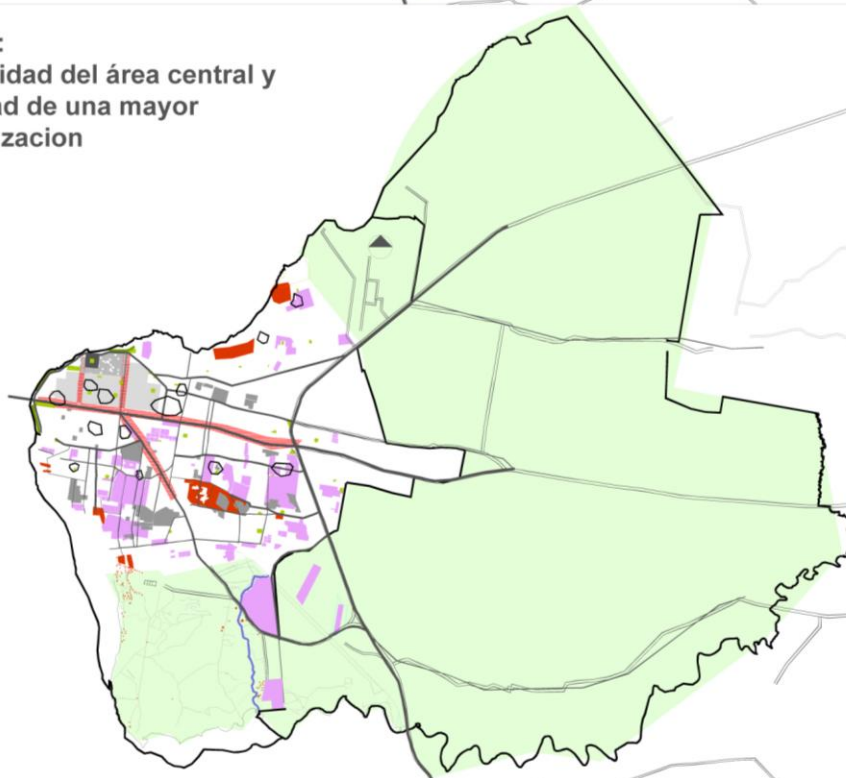
En el caso de la ciudad de Corrientes queda en claro que la operación no se puede limitar a la rehabilitación del área central, porque quedaría pendiente la necesidad de aproximar el comercio y los servicios a la realidad barrial. Se plantea por lo tanto, la necesidad de proponer un proceso de descentralización que distribuya determinados niveles de complejidad sobre el territorio.

Puede concluirse que el problema no es solamente el centro, sino el proceso de estructuración de la ciudad, lo que lleva a pensar que las tareas de cualificación deben proyectarse también sobre la estructura vial y el sistema de transportes.

**Cuestión 3:
Desajustes en la transición
entre el medio urbano y el rural**



**Cuestión 4:
La complejidad del área central y
la necesidad de una mayor
descentralización**



Cuestión 3: Desajustes en la transición entre el medio urbano y el rural		Cuestión 4: La complejidad del área central y la necesidad de una mayor descentralización	
■ Actividades agroproductivas desreguladas	■ Actividades erosionantes	■ Áreas comerciales	■ vivienda social
■ áreas con prescripciones	■ grandes equipamientos	○ agrupamientos de servicios	■ villas/asentamientos
		■ vacíos urbanos	■ Espacios verdes
Plano: Cuestiones a resolver		Fecha: Nov 2013	Escala: 1/175.000
Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano - Municipalidad de Corrientes			2



Fuente: elaboración propia.

5. Transporte. Los desplazamientos en la Ciudad de Corrientes se realizan con gran dificultad debido a la concentración de la demanda y la falta de infraestructura necesaria.

La red vial metropolitana no se caracteriza por ofrecer una red de alternativa de desplazamientos entre puntos de origen destino dentro y fuera de la ciudad y se apoya sobre algunos ejes con sentido este-oeste y un eje norte sur.

Existen pocos medios de desplazamiento de personas alternativos al vehicular (vehículo privado y transporte público) especialmente considerando que la escala de la ciudad permitiría el desarrollo eficiente de medios alternativos. Como se mencionó anteriormente en este informe, el transporte público de pasajeros solo abarca el 26% de los viajes totales.

Las estimaciones de movilidad para el 2030 son altamente preocupantes en especial si no hay cambios en los patrones actuales de desplazamiento, inversiones importantes de infraestructura y gestión de la movilidad.

Esto se ve aún más agravado, por el hecho de que la demanda nueva se encontrará concentrada en un sector de la ciudad con altas restricciones de crecimiento en términos de conectividad y accesibilidad vial.

Dos hechos de gran importancia también complejizarán la situación:

- a) El impacto de transporte generado en las principales vías de acceso a Santa Catalina y dentro del predio por el tránsito pasante durante la construcción y luego el funcionamiento del Parque Industrial (ingreso y egreso de vehículos pesados y articulados, tránsito vehicular privado de empleados y visitantes, transporte público para el acceso de empleados y visitantes al parque),
- b) El impacto de transporte generado por el eje vial multimodal 2° Puente Corrientes Resistencia (barrera urbana dentro del predio, tránsito pasante de vehículos pesados y articulados, transporte ferroviario de cargas, etc.).

Los desplazamientos de carácter local y metropolitano no están segregados eficientemente de los desplazamientos pasantes, como por ejemplo, aquellos desplazamientos de personas o bienes cuyo par de origen-destino están ubicados en puntos externos al Río Paraná y la RN12. (Par Resistencia- Aeropuerto Internacional Gobernador Piraginé Niveiro, entre otros).

Los desplazamientos en motocicleta están incrementando, se observa una escasez de infraestructura y ordenamiento vial para que circulen en forma eficiente y sin grandes impactos al resto de los modos (vehículos y peatones).

Si bien la oferta de servicios de transporte público es amplia se observa una concentración de la demanda sobre ejes radiales con superposición de recorridos en el centro de la ciudad y escasez de recorridos en sentido transversal ofreciendo una alternativa y descomprimiendo la demanda sobre corredores radiales.

En la Ciudad de Corrientes existe una gran cantidad de red vial no pavimentada restringiendo las alternativas de conexión entre pares de origen destino local y metropolitanos, agudizando los problemas de congestión sobre los escasos ejes viales (especialmente en sentido norte-sur).

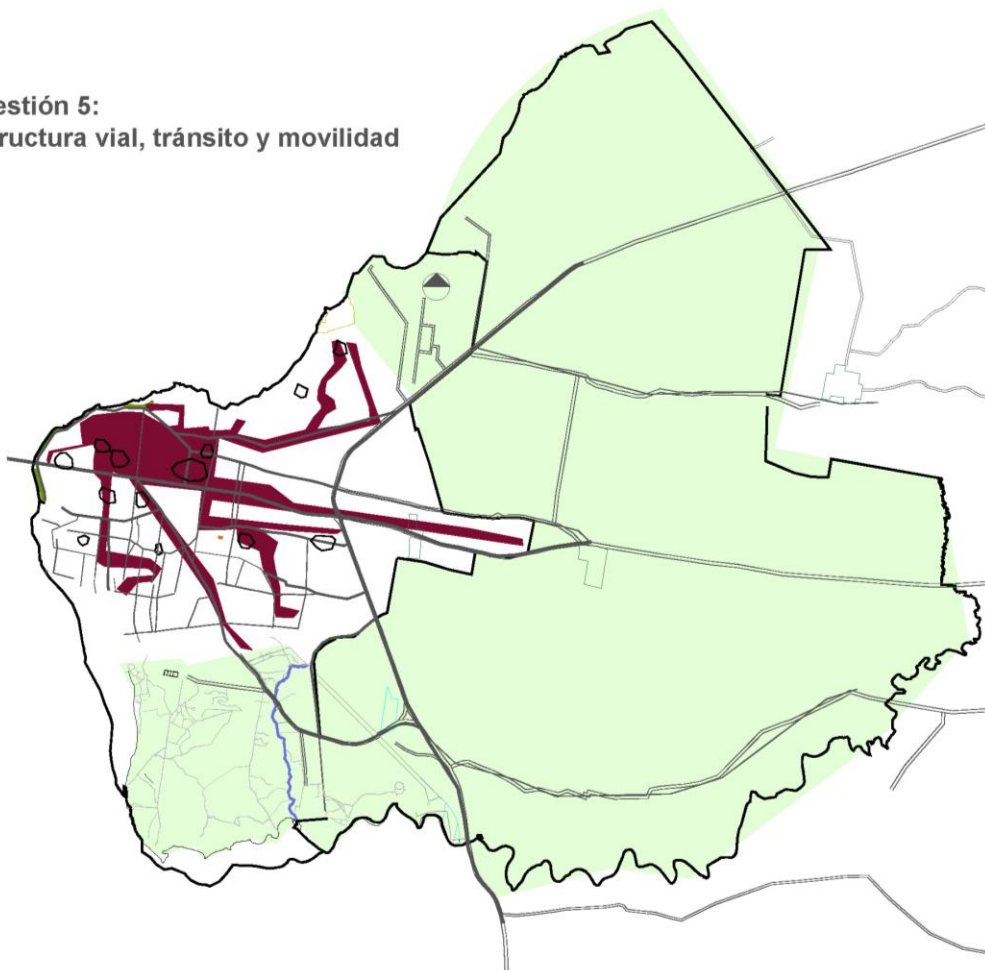
La alta concentración de actividades en el área central de la ciudad, actividades comerciales, financieras, educativas, sanitarias, administrativas, recreativas, deportivas y residenciales, con

cobertura total de infraestructura de servicios y también el área donde se encuentra el mayor número de edificios con valor patrimonial genera alta concentración de puestos de destino de viajes sumado a una estructura vial fuertemente radial y a la escasa red vial metropolitana y local pavimentada alternativa, sumado a un alto tráfico vehicular pasante (bienes y personas), promueven una alta congestión vehicular en ejes primarios, altas tasas de accidentes, contaminación ambiental e impactos negativos en el entorno urbano.

A medida que nos alejamos del área central hacia la periferia hay un paulatino decrecimiento, reflejado en un menor índice de edificabilidad, espacios urbanos fragmentados y dispersos cercanos a vías de comunicación y/o rutas, poco equipamiento comunitario y bajas condiciones de la red de movilidad (ejes viales, peatonales, transporte público). Estas condiciones de la infraestructura urbana impactan fuertemente en las condiciones del entorno urbano, la calidad de vida de los residentes y en el precio del suelo y de los inmuebles.

Puede por lo tanto identificarse que esta cuestión requiere un tratamiento en el corto plazo. En este marco interesa analizar cuál es la contribución del proyecto urbano de Santa Catalina para la implementación de esta agenda.

**Cuestión 5:
Estructura vial, tránsito y movilidad**



Cuestión 5:
Estructura vial, tránsito y movilidad

■ Carga rutas hora pico
○ agrupamientos de servicios



Plano: Cuestiones a resolver

Fecha: Nov 2013

Escala 1/150.000

3

Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano - Municipalidad de Corrientes

Fuente. Elaboración propia.

9. Pronóstico y Dilemas

La identificación de estas cinco cuestiones (o ejes de análisis) permite dilucidar cuáles son aquellas grandes cuestiones o desafíos en los que desde el punto de vista urbanístico se juega el futuro de la localidad.

Sobre la base del análisis realizado pueden proyectarse ciertas tendencias, que advierten respecto de las consecuencias de continuar ejecutando los patrones de comportamiento que han definido la situación actual. Puede considerarse que este primer escenario prospectivo (tendencial) indica cuáles son las consecuencias de dejarse llevar.

Cabe señalar, que algunas decisiones que ya han sido tomadas, como la adquisición del predio de Santa Catalina, introducen cambios substantivos, que hacen que difícilmente el futuro siga la trayectoria que se viene analizando.

Existe, sin embargo, la posibilidad de considerar la introducción de otras medidas, que también alteren el comportamiento de la realidad actual. En ese caso, se deberá considerar que cada variable puede ser alterada a partir de la introducción de diferentes medidas, lo que obliga a enfrentar la necesidad de construir diferentes escenarios y de enfrentar la toma de decisión desde la mirada de un pensamiento estratégico.

Desde esta perspectiva, puede considerarse que las cinco cuestiones señaladas enfrentan un número acotado de preguntas que pueden tener varias respuestas, y entorno a ellas, un conjunto de dilemas entre las posibles opciones que se presentan.

1) ¿Cómo será el crecimiento de la ciudad?

Alternativa 1: El mercado seguirá presionando el crecimiento hacia el Este, y el Estado tendrá dificultades para evitar que se ocupen áreas vulnerables. El desarrollo del sector Este se dirigirá a los sectores con mayor poder adquisitivo, y el Estado dirigirá la oferta de Santa Catalina a los sectores que no pueden resolver el acceso a la tierra a través del mercado.

Alternativa 2: El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regulando la expansión ajustando la normativa urbana y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.

2) ¿Cómo será la estructuración de la ciudad?

Alternativa 1: La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos.

Alternativa 2: El municipio promueve una reorganización de la centralidad, consolidando las actividades centrales, poniendo en valor el área patrimonial, concentrando las áreas de desarrollo vertical y promoviendo la formación de nuevos subcentros, que consoliden una jerarquía de centros. Para lograrlo, produce una transformación substancial de la estructura vial y promueve el desarrollo de medio de transporte públicos más ágiles y adecuados.

3) ¿Cómo se implementará el proyecto de Santa Catalina?

Alternativa 1: El municipio compensa los efectos negativos del comportamiento del mercado, y maneja la tierra como un bien abundante, que irá afectando paños, dando respuesta a las necesidades más urgentes. La falta de control facilita la ocupación informal de las tierras de Santa Catalina.

Alternativa 2: El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un Plan.

Con estos elementos ha sido conformado el siguiente cuadro:

Preguntas.	Alternativas
¿Cómo será el crecimiento de la ciudad?	El mercado seguirá presionando el crecimiento hacia el Este, y el Estado tendrá dificultades para evitar que se ocupen áreas vulnerables. El desarrollo del sector Este se dirigirá a los sectores con poder adquisitivo, y el Estado dirigirá la oferta de Santa Catalina a los sectores que no pueden resolver el acceso a la tierra en el mercado.
	El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regula la expansión reformulando la normativa urbana y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.
¿Cómo será la estructuración de la ciudad?	La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos. El área céntrica pierde dinamismo y se deteriora con mayor velocidad.
	El municipio promueve una reorganización de la centralidad, consolidando las actividades centrales, poniendo en valor el área patrimonial, concentrando las áreas de desarrollo vertical y promoviendo la formación de nuevos subcentros que consoliden una jerarquía de centros. Para lograrlo produce una transformación substancial de la estructura vial y promueve el desarrollo de medio de transporte públicos más ágiles y adecuados.
¿Cómo se implementará el proyecto de Santa Catalina?	El municipio compensa los efectos negativos del comportamiento del mercado, y maneja la tierra como un bien abundante, que irá afectando paños dando respuesta a las necesidades más urgentes. La falta de control facilita la ocupación informal de las tierras de Santa Catalina.
	El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un plan.

Sobre la base de estos dilemas han sido conformados los siguientes escenarios:

	¿Cómo va ser el crecimiento de la ciudad?	¿Cómo va a ser la estructuración de la ciudad?	¿Cómo se va a implementar el proyecto de Santa Catalina?
Escenario 1 (tendencial)	El mercado seguirá presionando el crecimiento hacia el Este, y el Estado tendrá dificultades para evitar que se ocupen áreas vulnerables. El desarrollo del sector Este se dirigirá a los sectores con poder adquisitivo, y el Estado dirigirá la oferta de Santa Catalina a los sectores que no pueden resolver el acceso a la tierra a través del mercado.	La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos. El área céntrica pierde dinamismo y se deteriora con mayor velocidad	El municipio va compensando los efectos negativos del comportamiento del mercado, y va a manejar la tierra como un bien abundante, que irá afectando paños dando respuesta a las necesidades más urgentes. La falta de control facilita la ocupación informal de las tierras de Santa Catalina.
Escenario 2 (Expansión)	El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regula la expansión reformulando la normativa urbana y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.	La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos. El área céntrica pierde dinamismo y se deteriora con mayor velocidad.	El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un Plan.

Escenario 3 (reestructuración)	El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regula la expansión reformulando la normativa urbana y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.	El municipio promueve una reorganización de la centralidad, consolidando las actividades centrales, poniendo en valor el área patrimonial, concentrando las áreas de desarrollo vertical y promoviendo la formación de nuevos subcentros que consoliden una jerarquía de centros. Para lograrlo produce una transformación substancial de la estructura vial y promueve el desarrollo de medio de transporte públicos más ágiles y adecuados.	El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un plan.
--------------------------------	--	---	--

10. Matriz FODA.

Sobre la base de los elementos expuestos puede desarrollarse una primera evaluación estratégica de las perspectivas de desarrollo de la ciudad de Corrientes. El uso de una matriz FODA, permite ubicar el proceso de toma de decisiones dentro de un contexto que presenta varios niveles de incertidumbre. Tiene como objetivo posicionar una institución (pública o privada) en función de sus potencialidades y limitaciones.

Como primer paso se busca diferenciar **fortalezas y debilidades**, entendiendo que se trata de factores internos de una Institución (territorio u organización) sobre los que de alguna manera se puede incidir. La segunda evaluación pondera **oportunidades y amenazas**, entendiendo que se trata de condiciones externas que exigen un determinado posicionamiento.

De la combinación de fortalezas con oportunidades surgen las potencialidades, las cuales señalan las líneas de acción más prometedoras para la organización. Las limitaciones, determinadas por una combinación de debilidades y amenazas, colocan una seria advertencia.

Mientras que los riesgos (combinación de fortalezas y amenazas) y los desafíos (combinación de debilidades y oportunidades), determinados por su correspondiente combinación de factores, exigirán una cuidadosa consideración a la hora de marcar el rumbo que la organización deberá asumir hacia el futuro deseable.

	Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
1. Medio físico y el soporte ambiental	Emplazamiento en un punto estratégico a escala regional, con importantes escenarios y recursos naturales de gran valor. El río Paraná, garantiza un micro y mesoclima favorable.	La puesta en valor del agua para el desarrollo agropecuario, energético o turístico y recreativo.	La implantación en un contexto de fragilidad ambiental en lo referente a ocupación de valles de inundación del sistema lagunar.	Avance de una urbanización que tiende a ser deficiente, afectando las condiciones originales, específicamente con la modificación de los cursos de agua y la urbanización de lo márgenes, áreas bajas y nacientes de arroyos subsidiarios de la cuenca del Paraná.
	La abundancia del agua dulce en el territorio, potencialidad alta para muy variadas formas de producción agropecuaria e industrial.	La implementación de políticas de reequilibrio de la distribución de áreas verdes y aumento de la relación superficie por habitante.	El impacto de las actividades humanas en las cuencas de arroyos.	La tendencia de crecimiento urbano se verifica entorno a la Ruta 12 (invadiendo el humedal al Este de la RN12), macizando el par vial de la RP5 y la continuación de Avenida Centenario entre la RN12 y Laguna Brava, y a lo largo de la ruta de acceso a Santa Ana
		El fomento de proyectos de extensión/ampliación de usos del borde costero.	La problemática en el tratamiento de RSU.	Aumento de la anarquía y consolidación de los conflictos en la distribución de los espacios y funciones de la ciudad. Dificultad creciente de aplicar políticas de ordenamiento, jerarquizando la ocupación de acuerdo a la potencialidad de uso y a criterios de desarrollo urbano.
	Contexto geográfico muy favorable. Corrientes se encuentra en el corazón de la Cuenca del Plata, siendo uno de los nodos más importantes de la Hidrovía Paraguay-Paraná. Se encuentra en el Corredor Bioceánico y a 1000 Km de importantes centros socioeconómicos y culturales como Porto Alegre, Córdoba y Buenos Aires. La ciudad se encuentra a menos de 500 Km del límite con tres países.	La posibilidad de conformar una ciudad con una buena oferta paisajística y ambiental a escasos minutos del área consolidada	El tratamiento del borde rural en las áreas de expansión definió áreas donde se ha concentrado una dinámica de transformación con un alto costo para el ambiente (con afectación de los bajos que regulan los procesos de desagüe pluvial del sistema).	No se perciben amenazas como tales. Sin embargo, otras provincias (Chaco, Formosa) han asumido posiciones de liderazgo internacional en los mercados, en razón que algunas ciudades tienen la receptividad necesaria para agilizar los intercambios del sector productivo.

Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión
Pública - Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano

	La existencia de humedales urbanos naturales y de otros en un radio de 100 km, que tienen un gran valor como reservas naturales.	La posibilidad de suministro de agua en suficiente cantidad y con continuidad, para la acuicultura, para el consumo del hombre y animales, para riego y uso industrial, a muy bajo costo.	El tratamiento del borde rural en las áreas de expansión definió sitios de uso agropecuario sin criterio coherente con la capacidad de uso y la conveniencia de su localización. Esto determina dificultades para reorganizar estas actividades en áreas más adecuadas. Estos emprendimientos se encuentran en pleno espacio urbano.	Los humedales son considerados hoy, "aéreas de poco valor", "sitios que deben ser saneados", en razón de no haber sido puestos en valor y representar un "estorbo" para los asentamientos urbanos. Frecuentemente la periferia es utilizada para asentamientos ilegales.
	La existencia de un relieve favorable, suelos sin restricciones para la construcción en la mayor parte del ejido. Condiciones favorables para la recuperación de paisajes naturales de alto valor escénico. Posibilidad de generar aéreas con atractivo para las aves de humedales.	Acrecentar el carácter de nodo en el intercambio comercial, turístico, cultural y los flujos con centros urbanos más desarrollados, a través de la construcción de estructuras y servicios (hoteles, centros de convención, áreas de recreación y de interés turístico), que permitan manejar una "población flotante".	Falta de experiencia local, limitada capacidad de gestión, necesidad de vías de financiación internacional que requieren el aval de la Provincia y de la Nación. Pesada tramitación crediticia.	Aumento de la demanda de suelo urbanizable. Crecimiento urbano anárquico, distorsión de los precios de mercado en algunos sectores
	Localización en una meseta sobreelevada con respecto al Río Paraná.	El desarrollo del Turismo Natural, con baja inversión de recursos y con ocupación de recursos humanos locales, dando oportunidad para conocer las lagunas y esteros de Corrientes y los paisajes fluviales.	Bajo nivel de gestión, falta de formación de recursos humanos capacitado; normativa regulatoria incompleta. Falta de una estrategia de promoción del turismo urbano en Corrientes.	crecimiento poblacional y aumento de la demanda de suelo urbanizable
		Posibilidad de generar urbanizaciones compatibles con la naturaleza regional, con sitios de recreación y de atractivo para el turismo. Oportunidad de rescatar muestras de la flora y fauna integrando parques y paseos de interés didáctico y escénico.	Desaprovechamiento de las costas para actividades públicas. apropiación del recurso costero por parte de propietarios privados	

		potencial paisajístico en el tratamiento del borde costero	Desaprovechamiento de las costas para actividades públicas. apropiación del recurso costero por parte de propietarios privados	
2. Eficiencia de la ciudad y las condiciones de precariedad del hábitat	Esfuerzo en la concreción de un programa de ampliación de redes de agua, cloacas y pavimentos	Gran cantidad de tierras vacantes en zona SE de la ciudad que podrían mobilizarse para conformar oferta de suelo urbanizado y relativamente bien localizado	El avance de la urbanización se dio más rápido que el avance de la consolidación de la ciudad	Aumento de asentamientos espontáneos en las márgenes de los arroyos o en zonas bajo cota de inundación.
	Existencia de programas previos de urbanización a través del Plan Federal de Viviendas (ejecutado por INVICO)	Consolidación de áreas vacantes ociosas en el marco de la implementación de PROCREAR	la ciudad cuenta con un 11% de viviendas en condiciones irreversibles, (9400 de 86000), ubicadas en terrenos no aptos para la urbanización.	La ausencia de regulación del mercado de suelos consolida una mecánica de retención y especulación de suelo
	Existencia de programas activos de mejoramiento y regularización de villas y asentamientos (EPAM)	Avance con algunos propietarios de terrenos donde se localizan asentamientos, para regularizar situación de ocupantes	El proceso de consolidación posterior de los barrios obliga a sus habitantes a permanecer durante prolongados periodos en barriadas de viviendas deficitarias.	
3. Transición entre el medio urbano y el medio rural.	Las características del periurbano de Corrientes intercalan la actividad urbana y rural en un contexto de abundancia de suelo vacante.	Existencia de argumentos ambientales de peso que permitirían limitar el crecimiento de la mancha urbana sobre el periurbano	existencia de un parque habitacional precario y disperso en los bordes de la ciudad se combina con otros usos productivos en una convivencia conflictiva, con intereses contradictorios	Aumento de la presión urbanizadora avanzando sobre medios naturales ricos pero frágiles. (ej: Santa Ana)
	El cordón agrícola de la zona sur produce gran parte de los cultivos de cercanía que se consumen en la ciudad		Establecimientos agros productivos con condiciones de producción precarias.	
			Viabilidad de los emprendimientos productivos vinculada a los niveles de informalidad que sostienen su competitividad.	

4. Complejidad del área central y la existencia de una jerarquía de centros	complejidad de la oferta de bienes y servicios en el área central	Importante crecimiento de las actividades comerciales y de servicios, aumentando en tamaño y complejidad, ampliando el mercado inmobiliario.	Patrimonio urbano (edificios + paisajes) amenazados por el desarrollo del mercado inmobiliario.	Cambios derivados de la densificación suelen dar lugar a conflictos entre vecinos acerca de la fisonomía barrial y la introducción de cambios en el desarrollo de la vida cotidiana (ej: caso Quintana y Catamarca Municipio contra Demonte).
	Mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, garantizando actividad continuada a lo largo del día	Aparición de centros secundarios de consumo (Ex Hipódromo) que concentra shopping y tienda ancla	exceso de funciones del área central, localizadas sobre una trama vial débil y no jerarquizada, con picos de demanda (7/8 hs, 12/13 hs)	
		Existencia de predios intersticiales, posibles para la localización de nuevos centros.	Incremento en los valores del suelo que presiona sobre la capacidad de soporte de las redes de infraestructura, dimensionadas para densidades más bajas que las actuales.	
5. Estructura vial, tránsito y movilidad.	Existencia de una considerable red vial y oferta de servicios de transporte público colectivo.	Potencialidad de ampliación y mejoramiento de la red vial existente.	Concentración de actividades en el área central generando una alta concentración de puntos de destino de viajes, promoviendo congestión vehicular, accidentes, contaminación ambiental.	Crecimiento poblacional y aumento de la demanda de viajes, provocando una saturación del sistema existente de movilidad.
		Giro hacia políticas de desarrollo urbano hacia una movilidad sustentable (cercanía entre orígenes y destinos e viajes, desconcentración de demanda, etc)	Falta de articulación entre ejes radiales y ejes transversales-perimetrales de movilidad.	
		Desconcentración de la demanda y equilibrio en la red de la ciudad, mejorando la infraestructura y articulación de los ejes transversales de movilidad y servicios de transporte público sobre estos ejes transversales.	Carencia de medios de desplazamiento de personas NO RADIAL, alternativos al vehicular particular.	

Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión
Pública - Plan de Santa Catalina y Reforma del Código de Planeamiento Urbano

		Potencialidad de segregar el tránsito regional pasante y de vehículos pesados con la construcción del 2 puente ferroviario.	Los desplazamientos locales y metropolitanos no están segregados eficientemente de los regionales y pasantes.	
		Mejoramiento de las condiciones de interconexión con obras de pavimentación y descompresión de arterias.	Aumento de los desplazamientos en motocicleta, con escasez de infraestructura y ordenamiento vial que acompañe.	
		Ampliación de la R12 a 4 carriles.	Concentración de la demanda de transporte colectivo sobre ejes radiales con superposición de recorridos en el centro de la ciudad y escasez de recorridos en sentido transversal.	
			Existencia de una gran cantidad de red vial no pavimentada.	
			Periferia: menor índice de edificabilidad, espacios urbanos fragmentados y dispersos cercanos a vías de comunicación y/o rutas, poco equipamiento comunitario y bajas condiciones de accesibilidad al transporte público.	

Anexo I

Métodos de valuación. Situación y aspectos complementarios en la determinación del valor inmobiliario y su evolución

El término valuación se aplica a la tarea que da como resultado la asignación razonada del valor de una cosa a pesar de que no se desarrolle sobre la base de procedimientos técnicos. Tasar consiste en definir el valor de una cosa, siendo la tasación el resultado de la acción de tasar. La tasación de un inmueble debe reflejar el espacio de interacción económica donde puedan encontrarse en forma efectiva, real y concreta los intereses de quien ofrece el inmueble a la venta y de quien desea comprarlo y tiene los recursos para hacerlo.

Como todo mercado los actores que participan del mercado inmobiliario deben asimilarse a sus reglas y también a los límites que las condiciones externas imponen al mismo. El precio es un factor fundamental de atracción o expulsión de quienes actúan en el mercado. Precios baratos atraen aún a quienes no son habituales demandantes de ese mercado, incorporando además a mayor cantidad de jugadores habituales. Por el contrario precios altos ahuyentan a la demanda.

Pero, no sólo las decisiones se toman en función de la situación de precios que puede dominar en un mercado en un momento determinado. Aquellos actores que actúan impulsados por factores económicos o emocionales en general se concentran en la "foto" de la situación de precios. Están además aquellos que miran la perspectiva acerca de la evolución futura de esos precios, Interesa a estos más la "película" que rodará hacia adelante que la "foto" del momento. La perspectiva de un aumento futuro de precios, impulsa a actuar a la demanda. Por el contrario la proyección de una baja futura en el valor impulsa a realizar el bien a la oferta.

El valor de mercado de un bien inmueble es el precio más probable que un comprador está dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad en una operación libre de mercado; una transacción libre, es una en la cual.

No hay relación alguna entre el comprador y el vendedor

El producto ha estado en el mercado durante un tiempo que resulta razonable para bienes de este tipo

Tanto el comprador como el vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase; y

No hay ventajas de ningún tipo financieras de otra índole superiores a los que se acostumbra en el mercado

Con frecuencia se habla del valor de mercado de una propiedad como su justo valor de compraventa; surge así el Precio Demandado, en el cual un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta, Incluso el precio que el vendedor está dispuesto a aceptar no necesariamente refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad. Precio Ofrecido donde el comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir. Desde luego, muchos factores que pueden afectar la transacción. Finalmente tenemos el Precio de Venta Debería de ser igual al de precio del mercado; pero después de todo si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación del valor del mercado de la propiedad, deberían coincidir ambos precios. Desafortunadamente entran en juego demasiados factores en una transacción promedio como que el valuador sea capaz de hacer una estimación de valor de mercado que concuerde

exactamente con el precio final de venta de la propiedad, existen otras consideraciones como el financiamiento (si es alta las tasas de interés, amortización de la deuda, etc.) y fecha de posesión del bien. Pero si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar más fuertemente y el precio se reduzca proporcionalmente.

La estimación es el término que se reserva para la asignación del valor de una cosa realizada en forma expeditiva, lo que conlleva a priori el concepto de tener menos seguridad en los resultados esperados.

El siguiente resumen general es indicativo de los intereses y finalidades para los que puede ser realizada una valuación inmobiliaria.

Valuación	Objetivo	Casos
		Juicios civiles
		Particiones o herencias
		Asesoramiento en compra-venta
	Interés privado	Constitución de sociedades
		Contabilidad patrimonial
		Préstamos hipotecarios
		Arrendamientos
		Otros
		Expropiaciones y Patrimonio público
	Interés público	Imposición fiscal: al patrimonio, impuestos por sucesiones o donaciones, impuesto inmobiliario, otros.
		Transmisiones patrimoniales
		Ordenamiento territorial urbano o rural

La mayoría de las personas relacionan un terreno con suelo físico. Sin embargo, desde el punto de vista legal, terreno se refiere tanto a la superficie de un lugar como a todo lo que está debajo o encima de él, incluyendo, con restricciones, derechos sobre el aire que lo rodea. Las mejoras a un predio pueden incluir el trabajo de desmonte, nivelación, relleno, compactado, mejoras de tipo estético, instalación de drenaje, alcantarillas, conexiones para otros servicios (agua, gas, electricidad), guarniciones y banquetas, alumbrado público y acceso a caminos pavimentados ya existentes.

Principios que determinan el valor de un inmueble

Principio de Sustitución- El valor de la propiedad se ve influido por el costo de adquisición de una propiedad comparable, es decir, que tenga características similares de diseño y construcción, o uso funcional, que la propiedad que se está considerando

Principio del más alto y mejor uso- Una propiedad alcanza su valor más alto cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco de la legal y físico en que se encuentra catalogado el inmueble. La determinación del uso de una propiedad debe ser parte de todo avalúo. Ya que el valuador procura identificar los factores económicos que pueden ser más lucrativos a los distintos usos que se le pueden dar al terreno en distintas etapas.

Factores Externos- De acuerdo con este principio, factores externos a una propiedad pueden influir en el valor de la misma.

Oferta y demanda- El costo de cualquier propiedad siempre estará determinado por el número de otras propiedades similares en venta y su relación con la cantidad de compradores en el mercado.

Equilibrio- Un mercado en equilibrio tenderá a tener más propiedades disponibles para venta que compradores. Se dice que los usos de las propiedades están en equilibrio cuando hay un número suficiente de ofertas de tipos complementarios de inmuebles; es decir cuando el número de unidades habitacionales mantiene una proporción adecuada con el número de unidades comerciales e industriales ofrecidas.

Cambio- Dado su larga vida, existen factores que afectan el valor de las propiedades, ya sean físico o económicos.

Conformidad, progresión y regresión- El valor de una casa que desentona con las otras del vecindario puede verse beneficiada efectivamente, si esta es inferior en calidad o mantenimiento que sus vecinas (progresión).

Crecimiento, equilibrio y declinación- Los deterioros del efecto físico marcado dictan que toda propiedad pase por las anteriormente citadas

Anticipación- se supone que su valor aumentara con el tiempo

Mejoras- La contribución de una mejora al valor del inmueble se mide por su efecto sobre el valor de mercado

Ley de Ganancias crecientes y decrecientes- A las mejoras que creen un aumento de valor proporcional o mayor, estar actuando a la ganancia. Y cuando las mejoras adicionales ya no traen consigo un aumento en el valor correspondiente, se cumple el decreciente.

Técnicas de avalúo

Técnica de avalúo por comparación de mercado: Cuando se emplea esta técnica se obtiene una estimación de valor de una propiedad comparando el bien que se valúa (propiedad sujeto) con ventas recientes de propiedades cercanas similares, llamadas comparables. La teoría detrás de esta técnica es que el valor de la propiedad sujeto está relacionado directamente con los precios de venta de propiedades comparables. Su objetivo es estimar el valor de mercado de la propiedad.

El valuador debe reunir, clasificar, analizar e interpretar un conjunto de datos que arroja el mercado; su razonamiento es que un comprador bien informado no pague más que el precio de una propiedad comparable (principio de sustitución). Los ajustes al precio de venta de una propiedad comparable se hacen sumando el valor de características presentes en la propiedad sujeto, pero no en la propiedad comparable, y restando el valor de características presentes en la propiedad comparable, con las que no cuenta el sujeto.

Los precios de venta que se compararon representan el rango más probable del valor de la propiedad sujeto. A partir de este rango, se puede llegar a un estimado del valor de mercado de la propiedad en venta. Los principales ajustes que se llevan a cabo incluyen los relacionados con las características físicas del predio en el terreno, su ubicación fuera del terreno, condiciones de venta (motivación de comprador / vendedor y condiciones financieras) y el tiempo que tomara la operación a partir de la fecha de venta

Técnica del Cálculo de Costos: Con este método, el valuador hace una estimación del costo actual que significaría reproducir la casa, mas cualquier otra mejora que se le haya añadido, como si fuera nueva. Resta luego cualquier pérdida de valor causada por la depreciación de las mejoras. La depreciación incluye todos los factores que reducen el valor de la casa sujeta por debajo de su costo actual de reproducción. Por último, el valuador suma el valor

estimado del terreno mismo, que resulta de un análisis de ventas de lotes baldíos similares. El razonamiento detrás de método es que el comprador bien informado no pague mas por una casa que el costo que le significaría construir otra casa parecida, en un lote similar y condiciones semejantes. La fórmula para representar este método es:

Costo de mejoras nuevas – Depreciación de mejoras + Valor del Predio=Valor de la propiedad

La depreciación puede ocurrir por deterioro o por obsolescencia. El deterioro es una pérdida del valor de una vivienda como resultado del desgaste ordinario por uso, desintegración y exposición a los elementos a lo largo del tiempo. La obsolescencia puede ser funcional o externa

Técnica de Capitalización por Ingresos: Se basa en la relación entre el porcentaje de rendimiento que un inversionista o comprador espera o requiere de una propiedad y el ingreso neto que produce la misma. Este método se usa principalmente para valorar propiedades que producen dividendos tales como edificios de departamentos, oficinas y centros comerciales. Cuando se aplica este método el valuador debe de elaborar un informe para la propiedad que se está valuando. El valor se puede calcular con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Ingreso Neto de Operación}}{\text{Porcentaje de Capitalización}} = \text{Valor de la propiedad}$$

Es evidente que la técnica de ingreso puede ser el método técnicamente más complejo de valuación cuando se aplica a propiedades que producen grandes utilidades.

Relación entre las técnicas

Las tres técnicas para determinar el valor de propiedades se orientan al mercado, y deben de reflejar datos de mercado y comportamiento dentro de los compradores y constructores en el caso del método de cálculo de costos. Todos los elementos que influyen en un costo son fenómenos de mercado, al igual que todos los tipos de depreciación.

El deterioro físico se mide por el costo de la mano de obra y los materiales necesarios para efectuar la reparación. La obsolescencia funcional y la externa se miden por el comportamiento de compradores típicos, ya que proporcionan datos confiables sobre la magnitud de la pérdida en que se ha incurrido

Anexo II

Cuadro resumen de la normativa aplicable⁵⁰

NORMA	MATERIA DE REGULACIÓN	AUTORIDAD DE APLICACIÓN	INCIDENCIA EN EL PROYECTO
Constitución Nacional	<ul style="list-style-type: none"> -Legislar y promover acciones que garanticen la igualdad real de oportunidades y trato (Art. 75 inc 23) -Gestión pública ambiental compartida por la Nación y las provincias (Art. 41) -Dominio originario de los recursos naturales de las provincias (Art.123) 	-Poderes de la Nación, Provincias y Municipios.	-Sujeción general a las normas constitucionales

⁵⁰ A la fecha se está celebrando una convención estatuyente con el objeto de modificar la carta orgánica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

<p>Constitución de la Provincia de Corrientes</p>	<p>-Establece que toda venta de bienes raíces de propiedad fiscal se hará en subasta Pública.</p> <p>-Se exceptúan las tierras fiscales denunciadas en compra y las destinadas a la colonización, las cuales serán vendidas en la forma que ordene la ley.</p> <p>-Consagra normas de protección medioambiental (Arts. 49 a 57)</p> <p>- El Estado Provincial y los municipios promueven la gestión integral de los residuos y su utilización productiva (Art. 55)</p> <p>-La determinación previa del proceso de evaluación del impacto ambiental es obligatoria para todo emprendimiento público o privado susceptible de causar efectos relevantes en el ambiente.(Art.57)</p> <p>-Se asegura el libre acceso a las riberas de los ríos y espejos de agua de dominio público.(Art.60)</p> <p>-Prevé el Ordenamiento Territorial Ambiental</p> <p>-La Provincia y los municipios, en el</p>	<p>-Poderes de la Provincia y Municipios</p>	<p>-Constituye un marco de referencia obligatoria con sujeción a las leyes, decretos y ordenanzas que reglamentan los derechos en ellas consagrados.</p> <p>-Con sujeción a ella es necesario realizar el estudio de impacto medio ambiental.</p> <p>-Se debe asegurar el libre acceso a las riberas de los ríos y espejos de agua de dominio público.(Art.60)</p> <p>-El uso de suelo urbano, suburbano y rural deberá observar de acuerdo a la Constitución Provincial las siguientes pautas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La utilización del suelo no puede afectar el interés general. 2) El ordenamiento territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad. 3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres. 4) El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado. 5) El manejo racional de los bosques nativos y la defensa, mejoramiento y
--	--	--	--

	marco de sus respectivas competencias, ordenan el uso del suelo y regulan el desarrollo urbano, suburbano y rural (Art.62)		<p>ampliación de su fauna autóctona.</p> <p>-En ejercicio de su competencia el Municipio puede dictar normas que versen sobre las siguientes materias vinculadas al proyecto:</p> <p>*Obras públicas y viales, construcciones urbanas, parques y paseos públicos;</p> <p>*Vialidad, tránsito y transporte;</p> <p>*Uso de calles, veredas, superficie, subsuelo y espacio aéreo;</p> <p>*Protección, preservación y promoción del medio ambiente, del paisaje, del equilibrio ecológico y control de la polución ambiental, tendiendo al desarrollo sostenible.</p> <p>*Adquirir, administrar y enajenar los bienes municipales. Para este último caso se requieren dos tercios (2/3) del total de los miembros del Concejo Deliberante, debiendo efectuarse las enajenaciones conforme los recaudos que establece la normativa vigente.</p> <p>*Elaborar planes estratégicos locales, realizar el planeamiento territorial y la zonificación urbana para garantizar la calidad de vida de los vecinos.</p> <p>* Constituir sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria y sociedades del Estado.</p>
Legislacion Nacional			
-Ley 25.675 -Decreto	Presupuestos mínimos de Política Ambiental Nacional para la Gestión	Los distintos niveles de gobierno integrarán en todas sus decisiones y	-Establece políticas e instrumentos de gestión que deberán observarse en el Proyecto.

2413/02 Promulgación parcial	Sustentable y Adecuada del Ambiente	actividades previsiones de carácter ambiental, tendientes a asegurar el cumplimiento de los principios enunciados en esta ley.	
Ley 25.612	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y actividades de servicio	Será autoridad de aplicación de la presente ley el área con competencia ambiental que determine el Poder Ejecutivo.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina.
Ley 24.051	Regula la generación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos	Será autoridad de aplicación de la presente ley el organismo de más alto nivel con competencia en el área de la política ambiental, que determine el Poder Ejecutivo.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina
Ley 25.688	Establece los presupuestos mínimos ambientales para la preservación de las aguas, aprovechamiento y uso racional		-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto integral de urbanización y parque industrial del predio Santa Catalina.
Ley 25.743	Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico	El Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano, dependiente de la Secretaría de Cultura de la Nación, será el organismo nacional competente que tendrá a su cargo las facultades	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto integral dentro del predio Santa Catalina -En caso de descubrimientos de yacimiento y/o de cualquier objeto arqueológico o resto paleontológico se deberá conservar y dar intervención al organismo competente para su preservación.

		previstas respecto del Patrimonio Arqueológico.	
Ley 25.831	Régimen de libre acceso a la información pública ambiental		-Debería formar parte de la estrategia comunicacional del proyecto Santa Catalina.
Ley 26.331	Establece los presupuestos mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos	Es Autoridad de Aplicación el organismo que la Nación, las provincias y la ciudad de Buenos Aires determinen para actuar en el ámbito de cada jurisdicción. Es Autoridad de Aplicación en jurisdicción nacional la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación o el organismo de mayor jerarquía con competencia ambiental que en el futuro la reemplace.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto del predio Santa Catalina
Ley 24.449	Regula el Tránsito y la Seguridad Vial. Sus normas reglamentarias regulan el transporte de mercaderías peligrosas por carretera, emisión de contaminantes, lavado de vehículos, estructuras viales y relación con el medio ambiente	Son autoridades de aplicación y comprobación de las normas contenidas en esta ley los organismos nacionales, provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que determinen las respectivas jurisdicciones que adhieran a ésta.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización.

Legislación Provincial			
Ley 3.979	-Prohíbe la degradación del ambiente		-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización
Ley 4731	Establece la obligatoriedad de la presentación previa de Evaluación de Impacto Ambiental	-El Estado Provincial podrá accionar judicialmente reclamando el daño o perjuicio ocasionado por las obras que se ejecuten en contravención a la presente Ley, pudiendo además, en ejercicio de sus poderes de policía, ordenar la suspensión y/o clausura de las obras.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización - Dispone que las personas públicas o privadas nacionales o internacionales, responsables de obras y/o acciones que degraden o sean susceptibles de producir degradación del ambiente y afectan la salud de la población o de los recursos naturales de la Provincia, quedan obligadas a presentar un estudio e informe evaluativo del impacto ambiental en todas las etapas del desarrollo e informe evaluativo del impacto ambiental en todas las etapas del desarrollo de dichas obras. El plan de obras respectivo, deberá, previo a su ejecución, contar con la aprobación del Ministerio del ramo. En caso en que el impacto sobre el medio ambiente comprenda a más de una materia, deberán expedirse los correspondientes Ministerios.
Ley 5037	Adhiere parcialmente a la Ley Nacional Nº 24.449 de Tránsito y Seguridad Vial.	Establece como autoridad de aplicación de dicha Ley, a la Policía de la Provincia de Corrientes. En lo referente a la planificación urbana, al Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia. Podrá también el Poder Ejecutivo- mediante convenio- eventualmente asignar funciones de prevención y control a	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización

		Gendarmería Nacional y otros organismos existentes, sin alteración de las jurisdicciones locales y asimismo regular el reconocimiento a funcionarios de reparticiones nacionales, como autoridad de comprobación de faltas para que actúen colaborando con las locales (esto último en sustitución de lo determinado en el artículo 91, inc. 4º) de la Ley 24.449).	
Ley 5067	Determina el contenido de la expresión impacto ambiental.	Es Autoridad de Aplicación de la presente Ley el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, a través de la Subsecretaría de Recursos Naturales.-	<p>-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización.</p> <p>-La norma no esta reglamentada, sin embargo es operativa y la participación ciudadana que enuncia se encuentra regulada a través del Decreto Nº 876/2005 de Audiencia Pública Ambiental.</p> <p>-Esta norma establece el procedimiento de Audiencia Pública Ambiental como la instancia administrativa a la que debe recurrir la Autoridad Ambiental-Instituto Correntino del Agua y del Ambiente para efectuar una consulta al público interesado toda vez que fuera presentado un proyecto de obra o actividad para su Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>-Las conclusiones de la Audiencia Pública no tienen efecto vinculante.</p> <p>- Se considera Impacto Ambiental cualquier alteración de propiedades físicas, químicas y biológicas del medio ambiente, incluyéndose en éste al medio ambiente urbano, causado por</p>

			<p>cualquier forma de materia o energía como resultado de las actividades humanas que directa o indirectamente afecten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La salud, la seguridad y la calidad de vida de la población; 2) Las actividades sociales y económicas; 3) La biota; 4) Las condiciones estéticas, culturales o sanitarias del medio ambiente; 5) La configuración, calidad y diversidad de los Recursos Naturales.- <p>Los proyectos públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad contenida en el Anexo de la presente Ley, deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental en la forma prevista en la misma y cuyas disposiciones son de Orden Público.- Toda actividad no incluida en el Anexo, y que fundadamente permita suponer que pueda afectar al medio ambiente, deberá someterse a la Evaluación de Impacto Ambiental a solicitud de la Autoridad de Aplicación.-</p>
Decreto Ley Nº 191/2001	Código de Aguas de la Provincia de Corrientes	El gobierno y administración de las aguas de jurisdicción provincial esta a cargo del Instituto Correntino del Agua creado por Ley Nº 3471, el que funcionará y actuará como Ente autárquico en la órbita del Ministerio de la Producción, Desarrollo, Empleo y Trabajo	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización

Ley Nº 5588	Recursos Hídricos, línea de rivera y pautas de demarcación. Régimen de uso de los bienes inmuebles en áreas inundables	La Autoridad de Aplicación de la presente Ley es el Instituto Correntino del Agua y del Ambiente (ICAA), en virtud de su competencia en materia de recursos hídricos en jurisdicción provincial.	<p>-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización.</p> <p>- Las determinaciones a que se refiere el artículo 3º, inciso 1), podrán ser cumplidas de los siguientes modos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De oficio por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley. b) A instancia de cualquier particular con interés legítimo en que se practiquen las operaciones. c) Por Juez competente, en los juicios de mensura o deslinde, o que actúe por aplicación del Código Civil, cuando instada la Autoridad de Aplicación de esta Ley, rehusase practicar la operación o no la terminase en el plazo de tres meses de solicitada. Los juicios se tramitarán en forma sumaria, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Capítulo del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial para los juicios de mensura y deslinde. Los peritos actuantes deberán solicitar instrucciones y antecedentes técnicos al Instituto Correntino del Agua y del Ambiente para la realización de sus trabajos, y la información sobre los recaudos administrativos que deberán cumplir para su registración. Asimismo, deberán recabar antecedentes en la Dirección General de Catastro y Cartografía, comunicándosele lo que se resuelva en definitiva. d) En el caso de zonas de servicios de ríos navegables, para la delimitación se coordinarán las tareas con la Autoridad Nacional correspondiente. <p>En todos los casos comprendidos en el artículo anterior, serán</p>
-------------	--	--	--

			<p>considerados interesados y citados para hacer valer sus derechos:</p> <ul style="list-style-type: none"> h) El Instituto Correntino del Agua y del Ambiente y el Fiscal de Estado. i) El propietario y/o poseedor del inmueble ribereño cuya línea de ribera haya de definirse y demarcarse. j) Los titulares de concesiones y/o permisos para usar aguas del cuerpo o cursos de agua cuya ribera se trate de definir y demarcar en caso que pudieren resultar afectados tales concesiones o permisos. k) Las Municipalidades que utilicen esas aguas para prestar servicios públicos o que tengan atribuidas facultades sobre ellas. l) Los propietarios de la ribera opuesta, cuando la Autoridad de Aplicación lo estimare pertinente. m) Los propietarios y/o poseedores de los inmuebles linderos al que se solicita demarcación de la línea de ribera. n) La Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables de la Nación, o el organismo que la sustituya, en los ríos donde tenga competencia. <p>Las citaciones serán personales y se practicarán conforme a las normas del Código de Procedimientos Civil y Comercial.</p>
Ley 6.051	Creación y reglamentación de parques y áreas industriales	La Autoridad de Aplicación de la presente ley es el Ministerio de Producción, Trabajo y Turismo. El Ministerio de Hacienda y Finanzas será el encargado de reglamentar los	<p>- La Ley se aplicará en todo el territorio de la provincia cuyos municipios hayan adherido expresamente a la misma, debiéndose cumplir las restricciones de uso del suelo definidas en la Ley Nº 5.588. Los órganos legislativos de los municipios deberán adherir expresamente a éste Régimen mediante el dictado de una</p>

		aspectos fiscales y presupuestarios en el ámbito de su competencia.	Ordenanza que establecerá las normas legales pertinentes, a los efectos de garantizar a los beneficiarios los alcances del régimen establecido por la presente Ley. Es facultad de cada municipio adicionar beneficios a los aquí establecidos.
Decreto Provincial 2283/68	Régimen general de fraccionamientos urbanos y rurales	Dirección General de Catastro y Cartografía de la Provincia de Corrientes	Esta norma incide en el proyecto ya que regula los fraccionamientos urbanos, los nuevos centros de población y la ampliación o modificación de población existentes. Asimismo regula el fraccionamiento rural.
La ley orgánica de los municipios 6042	Régimen general de los Municipios en la Provincia de Corrientes		Esta norma incide en el proyecto ya que regula: -La jurisdicción sobre los bienes públicos -Los bienes de dominio privado -La enajenación, adquisición y administración de la tierra privada de los municipios
Normas Municipales			
Ordenanza 1071.	Código de Planeamiento Urbano.	La Secretaría Técnica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, a través de la Dirección de Urbanismo, cuya misión y funciones serán establecidas por Resolución del Departamento Ejecutivo, será la Autoridad de Aplicación del presente Código; sin perjuicio de las facultades que les son propias al Departamento Ejecutivo.	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización. ya que reglamenta: -El fraccionamiento de tierras, conteniendo una regulación específica respecto de los procedimientos a seguir en caso de Loteos y la articulación con las normas provinciales (Específicamente con la actuación de la Dirección de Catastro de la provincia) -La red vial

			-La zonificación.
Ordenanza 1176	Código de Protección Ambiental		-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización.
Ordenanza 1472	Prevención y Control de la contaminación ambiental.		-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización
Ordenanza 1623	Código de Edificación		-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización -Las disposiciones del Código de Edificación se aplicaran, por igual, a las propiedades publicas y privadas y comprenderán a los asuntos que se relacionen con : a) La construcción, ampliación, reforma, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, electromecánicas, térmicas e inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asienten y el espacio que los rodea; b) La ocupación, uso y mantenimiento de predios, de edificios, estructuras e instalaciones, en carácter complementarlo con lo que, en la materia, esté dispuesto en el Reglamento de Zonificación.-
Ordenanza 3202	Adhiere a la ley nacional de tránsito Nº 24.449	Son autoridades de aplicación y comprobación de las normas contenidas en esta Ordenanza los organismos municipales que	-Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización

		determinen las respectivas normativas. El Departamento Ejecutivo Municipal concretará coordinará las medidas tendientes al efectivo cumplimiento del presente régimen.	
Ordenanza 5406	Crea para todo establecimiento industrial instalado, que se instales, amplíe o modifique sus explotaciones dentro del ejido capital la licencia ambiental.		<p>--Sus pautas deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de parque industrial dentro del predio Santa Catalina y en general en todo lo que respecta al proyecto de urbanización.</p> <p>-Ningún establecimiento que se instale puede iniciar su actividad sin la previa obtención de la Licencia Ambiental.</p>
Ordenanza 5872	Crea el Parque Industrial Tecnológico con carácter público municipal afectado a la radicación de industrias, promoción industria y de desarrollo tecnológico del sector público y privado.	Se establece como autoridad de aplicación a la Secretaría de Economía de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.	<p>A los fines de la implementación del mismo se requiere un estudio de impacto medioambiental.</p> <p>La Ordenanza de creación dispone:</p> <p>-Se afecta los espacios comunes al régimen de dominio público.</p> <p>-Se lo localiza en el Distrito I 4 según Plano 3 de zonificación del Código de Planeamiento Urbano de Corrientes.</p> <p>-Se establece como autoridad de aplicación a la Secretaría de Economía de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.</p> <p>-La autoridad de aplicación dictará el reglamento interno del parque industrial</p>

Anexo III

Normas Nacionales de Presupuestos Mínimos

- **Ley Nº 25.675 – Ley General del Ambiente:** es la ley de presupuestos mínimos de Política Ambiental Nacional para la Gestión Sustentable y Adecuada del Ambiente con el Decreto Nº 2413/02, decreto de promulgación parcial. Bien jurídicamente protegido. Establece políticas e instrumentos de gestión.
- **Ley Nº 25.612 - Gestión integral de residuos industriales y de actividades de servicios.** Decreto Nº 1343/02: Decreto de promulgación parcial. Las disposiciones de la ley establecen los presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y de actividades de servicio, que sean generados en todo el territorio nacional, y sean derivados de procesos industriales o de actividades de servicios.
- **Ley Nº 24051. Decreto Nº 831/93. Residuos Peligrosos y Decreto reglamentario de la Ley Nº 24.051 sobre régimen de desechos peligrosos.** Regula la generación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los mismos. La Ley N ° 25.612/02 Gestión integral de residuos industriales y de actividades de servicios, determina en su Artículo 60: Derogase la Ley 24.051 y toda norma o disposición que se oponga a la presente. Pero aclara que: “Hasta tanto se sancione una ley específica de presupuestos mínimos sobre gestión de residuos patológicos, se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 24.051 y sus anexos, respecto de la materia. Asimismo, hasta que la reglamentación establezca la creación de los diferentes registros determinados por la presente, se mantendrán vigentes los anexos y registros contenidos en dicha ley”.
- **Ley Nº 25.688 - Gestión Ambiental de Aguas.** Establece los presupuestos mínimos ambientales para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional.
- **Ley 25.743 - Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico:** Es objeto de la ley la preservación, protección y tutela del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y el aprovechamiento científico y cultural del mismo. Forman parte del Patrimonio Arqueológico las cosas muebles e inmuebles o vestigios de cualquier naturaleza que se encuentren en la superficie, subsuelo o sumergidos en aguas jurisdiccionales, que puedan proporcionar información sobre los grupos socioculturales que habitaron el país desde épocas precolombinas hasta épocas históricas recientes.
- Forman parte del Patrimonio Paleontológico los organismos o parte de organismos o indicios de la actividad vital de organismos que vivieron en el pasado geológico y toda concentración natural de fósiles en un cuerpo de roca o sedimentos expuestos en la superficie o situados en el subsuelo o bajo las aguas jurisdiccionales.

- La Ley será de aplicación en todo el territorio de la Nación. Los bienes arqueológicos y paleontológicos son del dominio público del Estado nacional, provincial o municipal, según el ámbito territorial en que se encuentren, conforme a lo establecido en los artículos 2339 y 2340 inciso 9º del Código Civil y por el artículo 121 y concordantes de la Constitución Nacional.
- Toda persona física o jurídica que practicare excavaciones con el objeto de efectuar trabajos de construcción, agrícolas, industriales u otros de índole semejante, está obligado a denunciar al organismo competente el descubrimiento del yacimiento y de cualquier objeto arqueológico o resto paleontológico que se encontrare en las excavaciones, siendo responsable de su conservación hasta que el organismo competente tome intervención y se haga cargo de los mismos.
- **Ley Nº 25.831 - Régimen de libre acceso a la información pública ambiental:** el Objeto de la ley, es establecer los presupuestos mínimos de protección ambiental para garantizar el derecho de acceso a la información ambiental que se encontrare en poder del Estado, tanto en el ámbito nacional como provincial, municipal y de la Ciudad de Buenos Aires, como así también de entes autárquicos y empresas prestadoras de servicios públicos, sean públicas, privadas o mixtas.
- **Ley 26.331 - Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos.**
- Preexisten a la sanción de las normas de Presupuestos Mínimos, e incluso a la reforma constitucional, normas nacionales de aplicación tales como:
- **Ley Nº 19.587. Decreto 351/79: Ley de Higiene y Seguridad en el trabajo, y Decreto reglamentario.**
- **Ley Nacional N ° 24.557 y sus Decretos Reglamentarios, sobre Riesgos del Trabajo.** Decreto N ° 1.338/96, Artículos 3 a 9. Medicina del Trabajo.
- **Ley Nacional N ° 24.028 y su Decreto Reglamentario N ° 1.792/92, sobre Accidentes del Trabajo.**
- **Ley Nº 9080/13. Ruinas y Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.** Decreto Reglamentario 211.229/21.
- **Ley Nº 13273/48. Defensa de la Riqueza Forestal.**
- **Ley Nº 20284/73. Preservación de los Recursos del Aire. Contaminación Atmosférica.** Esta Ley declara sujetas a sus disposiciones y las de sus Anexos I, II y III, todas las fuentes capaces de producir contaminación atmosféricas ubicadas en jurisdicción federal y en la de las provincias que adhieran a la misma.
- **Ley Nº 22421/81. Decreto Nº 666/97. Protección y Conservación de la Fauna Silvestre.** La Ley declara de interés público la fauna silvestre que temporal o permanentemente habita el Territorio de la República, así como su protección, conservación, propagación, repoblación y aprovechamiento racional y establece

que todos los habitantes de la Nación tienen el deber de proteger la fauna silvestre, conforme a los reglamentos que para su conservación y manejo dicten las autoridades de aplicación.

- **Ley Nº 24375/94. Diversidad Biológica.** Los objetivos del presente convenio, que se han de perseguir de conformidad con sus disposiciones pertinentes, son la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos, mediante, entre otras cosas, un acceso adecuado a esos recursos y una transferencia apropiada de las tecnologías pertinentes, teniendo en cuenta todos los derechos sobre esos recursos y a esas tecnologías, así como mediante una financiación apropiada.
- **Ley Nº 24.449. Ley de Tránsito y de Seguridad Vial.** Decretos 875/94 y su modificadora 779/95. Res. St 608/93, Límites de contaminantes para transporte de pasajeros y carga diesel. Anexo II Dect. 79/98 normas para la circulación de maquinaria agrícola. Decreto 779/95. Aprueba el “reglamento” general para el transporte de mercancías peligrosas por carretera. Establece límites de emisión de contaminantes, ruidos y radiaciones del parque automotor; prohíbe el transporte de residuos y otras carga a granel capaces de difundir olores, emanaciones nocivas o sea insalubre; regula el lavado de vehículos. Regula el uso de la vía pública, la estructura vial y el medio ambiente dentro de la jurisdicción federal. La Ley N ° 24.449 y sus normas reglamentarias regulan el uso de la vía pública, y son de aplicación a la circulación de personas, animales y vehículos terrestres en la vía pública, y a las actividades vinculadas con el transporte, los vehículos, las personas, las concesiones viales, la estructura vial y el medio ambiente, en cuanto fueren con causa del tránsito. Quedan excluidos los ferrocarriles. Será ámbito de aplicación la jurisdicción federal. Podrán adherir a la presente ley los gobiernos provinciales y municipales.
- **Ley Nº 24557/95 Riesgos en el Trabajo.** Decreto Nº 911/96. Riesgos de Trabajo en la Actividad de la Construcción. Decreto N° 617/97. Riesgos del Trabajo en la Actividad Agropecuaria.
- **Resolución 75/96. Administración General. Dirección Nacional de Vialidad: Especificaciones Técnicas para cruces subterráneos de ductos en Rutas Nacionales.**
- Resolución N° 1656/93 Aprueba MEGAOV. Establece las pautas ambientales a incorporar en obras viales.

Anexo IV

Decreto provincial Nº 2283/68 Fraccionamientos urbanos - Nuevo centro de población - Ampliación o modificación de población existente.

A continuación se transcriben las normas más relevantes del **Decreto Nº 2283/68** en relación al proyecto de Santa Catalina:

Cuando no existan reglamentaciones urbanísticas locales, regirán las siguientes exigencias mínimas, para los fraccionamientos en forma de damero, cuyo trámite se inicie con posterioridad a la publicación de esta Reglamentación.

Lotes: Frente o ancho mínimo y superficie mínima de lotes dentro de la zona urbana de existencia anterior a la presente Reglamentación: 8,66 m. y 250 m². En ampliación de poblaciones existentes y formación de centros poblados: lotes para viviendas individuales, frente o ancho- mínimo 10 m. y superficie 200 m²., -para vivienda colectiva y comercio 20 m. y 300 m², para industria 25 m. y 1.000 m². No se proyectarían lotes en el interior de la manzana sin acceso directo a calles o caminos públicos, excepto para anexas a otro que la tenga.

Calles: Ancho límite de calle entre límites de manzanas 15 m, debiendo existir como mínimo una calle de 20 m de ancho que atravesase el núcleo urbano. En estos fraccionamientos se dejarían calles laterales a las líneas férreas y a los cursos de agua: también se dejarían calles laterales a los caminos de tránsito general, con acceso a los mismos a distancias convenientes, a fin de utilizarse como calles de servicio evitando la salida directa de los lotes al camino.

Orientación: En la orientación de las calles se tendrán en cuenta los factores climáticos y la vinculación con trazados preexistentes o planificados.

Amanzanamientos: Longitud del lado de la manzana normal, máximo 150 m mínimo 60 m; superficie máxima 15.000 m².

Ochavas: En las esquinas de las manzanas se dejarían ochavas de 4 m de lado a contar desde el vértice; cuando el ángulo sea de 135º mayor podrá prescindirse de dejar ochavas.

Espacios verdes y reservas fiscales: Cuando la importancia del fraccionamiento así lo exija, a juicio de la Dirección General de Catastro deberá preverse como mínimo 10% del área del predio para destinarla a la formación de espacios verdes y para reservas fiscales 2% de la superficie total del loteo. El trazado y ancho de las calles y la distribución de los espacios verdes y de la reserva fiscal que se adopten en el proyecto deberán justificarse satisfactoriamente ante la Dirección General de Catastro previa conformidad de la autoridad comunal correspondiente.

Fraccionamiento Rural

Los fraccionamientos de tierras rurales se proyectarían teniendo en cuenta su aptitud para el futuro destino y que los lotes resultantes sean aptos para una explotación independiente adecuada.

A fin de ilustrar lo establecido en el artículo anterior se completaría la documentación requerida con un estudio similar al prescripto por el artículo 83, en el que constarían todos

los elementos concurrentes para el mejor conocimiento de la tierra y de sus condiciones de explotación.

En el trazado de fraccionamientos extensos deberán medirse poligonales parciales con perímetros convenientemente elegidos para el mejor contralor de las operaciones.

En los fraccionamientos rurales, el profesional procurará distribuir equitativamente los beneficios de las aguas naturales.

En todo fraccionamiento rural, el ancho mínimo de calle debería justificarse en función de las necesidades del tránsito y no sería inferior a 20 m; en caso de proyectarse calles perimetrales, éstos podrán tener la mitad del ancho exigido a fin de dejar al lindero la cesión de otra mitad.

El Departamento de Catastro Parcelario previamente al estudio técnico-topográfico del fraccionamiento presentado, verificará la conformidad de los organismos especializados del Estado.

ARTICULO 16º . - Jurisdicción sobre bienes públicos. Las municipalidades ejercen jurisdicción sobre los bienes de uso público ubicados dentro de sus límites, incluyendo edificios, plazas, calles, caminos, puentes, calzadas, paseos, espacios públicos, etc., sin perjuicio de las funciones que correspondan a otras autoridades según la ley provincial o nacional.-

Los municipios conservan los poderes de policía e imposición sobre establecimientos de utilidad nacional o provincial que se hallan dentro de su jurisdicción, sin perjuicio del dominio del Estado Federal o Provincial y en tanto no interfieran con sus fines específicos, en los términos del artículo 75 inciso 30 de la Constitución Nacional.-

Cuando la afectación al uso público o destino de interés común recaiga sobre bienes privados o afecte derechos patrimoniales particulares ya constituidos con anterioridad a la afectación al uso público, éstos deberán ser indemnizados previa valuación en juicio.-

ARTICULO 17º . -Bienes de dominio privado. Los bienes municipales no destinados al uso o servicio público, son bienes privados de las municipalidades y pueden ser enajenados en la forma prevista en los artículos 169º y siguientes de la presente Ley.-

Capítulo IV - Enajenación, adquisición y administración de la tierra privada municipal

ARTICULO 169º . -Base Normativa. La registración, subdivisión, enajenación, administración y adquisición de tierras del dominio privado municipal se regirá por la presente Ley.-

ARTICULO 170º . -Inscripción. Las municipalidades deben inscribir todos sus inmuebles de dominio privado en el Registro de la Propiedad Inmueble y en la Dirección General de Catastro conforme a títulos, en los casos que hasta la fecha no se hallen registrados.-

ARTICULO 171º . -Perentoriedad. A los fines establecidos en el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá arbitrar los medios adecuados para que las inscripciones se realicen en un plazo de 180 días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. El funcionario municipal responsable de bienes patrimoniales de cada municipio, deberá conservar actualizados todos los títulos, inscripciones y estado de dominio de todos los inmuebles del dominio privado municipal.-

ARTICULO 172º . -Reputación de dominio. Cuando se trate de inmuebles considerados de propiedad privada municipal respecto de los cuales se carezca de títulos y se considere procedente la aplicación de la norma del art. 2.342 del Código Civil como fundamento del dominio, la inscripción deberá realizarse con arreglo al siguiente procedimiento administrativo, cuyas actuaciones servirán de suficiente título:

1. Mensura y deslinde de cada inmueble, con citación de linderos y aprobación de estas operaciones por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Resolución que dictará al efecto;
2. Publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario local o de mayor circulación en la localidad, durante 10 (diez) días, pudiendo hacerse en ese lapso un mínimo de 5 (cinco) publicaciones día por medio y fijación o difusión de avisos en la sede comunal y todo edificio público existente en la localidad durante 10 (diez) días, haciendo saber que la Municipalidad reputa de su dominio, con arreglo al art. 2.342 del Código Civil el inmueble respectivo, llamando a terceros que se consideren con derecho a que formulen sus reclamos dentro del término de publicación, bajo apercibimiento de tener por firme el dominio municipal sobre el inmueble determinado;
3. Certificación del Secretario Municipal al vencimiento del plazo de publicación, sobre presentaciones o reclamos que se hubieren efectuado, o en su caso que no se registran reclamos, dejándose establecido que los solicitantes de la tierra municipal no serán admitidos como reclamantes;
4. Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal, en ausencia de reclamos de terceros, declarando al inmueble deslindado de propiedad de la municipalidad en los términos del art. 2.342 del Código Civil y ordenando su inscripción en los registros mencionados en esta Ley.-

ARTICULO 173º . -Actos de disposición. Inscripción previa. Las autoridades municipales no podrán dictar acto alguno de disposición, sea a título oneroso o gratuito en relación a los inmuebles de su dominio privado, sin que previamente se haya cumplido la registración del bien ante los organismos mencionados en el artículo 170º de la presente Ley.-

ARTICULO 174º . -Subdivisión. Los municipios podrán disponer el parcelamiento de los inmuebles de su dominio privado, separándolos en dos categorías:

1. Lotes urbanos: cuyas medidas deberán ajustarse a las que exija como mínimas a los particulares la respectiva ordenanza general de edificación y no podrán exceder, en dimensión de frente o superficie total, del cincuenta por ciento de las medidas mínimas antes indicadas;
2. Lotes suburbanos: cuya ubicación corresponde a la sección quintas o chacras, debiendo ajustarse sus medidas a las que correspondan al amanzanamiento previsto para la futura área de expansión del casco urbano y en el caso que se disponga su loteo, deberán ajustarse en sus medidas a lo previsto para los lotes urbanos.-

ARTICULO 175º . -Excedentes. Considéranse excedentes y de propiedad privada municipal, los inmuebles resultantes de operaciones de mensura practicadas sobre propiedades particulares, una vez cubiertas las medidas o superficies de los respectivos títulos con más la tolerancia legal; los sobrantes de expropiación o que provengan de loteos practicados por la Municipalidad y los remanentes de superficie de terrenos adquiridos por cualquier título, siempre que en razón de sus dimensiones no constituyan por sí solos unidades aptas para ser afectadas a vivienda o uso independiente con arreglo a la ordenanza general de edificación vigente en cada municipio.-

ARTICULO 176º . -Enajenación. Normas Generales. Los Concejos Deliberantes, para los casos de enajenación de tierras del dominio privado municipal, deberán dictar la correspondiente Ordenanza autorizándola, debiendo ser sancionada con el voto favorable de los dos tercios del total de los miembros del Cuerpo. La Ordenanza deberá establecer las condiciones, forma de pago y demás circunstancias de la operación autorizada al Departamento Ejecutivo, facultándolo a suscribir los instrumentos públicos y privados que

sean necesarios para transferir el dominio, y en su caso aceptar garantía hipotecaria por el saldo del precio.-

ARTICULO 177º . -Remate Público. La venta en remate público podrá disponerse de oficio o ante solicitud de compra efectuada por uno o más interesados. Una vez sancionada la correspondiente Ordenanza por la que se disponga la venta de uno o más inmuebles, deberán efectuarse los anuncios mediante publicación de edictos y avisos en la forma establecida en el artículo 172 inciso 2 de esta Ley. La última publicación deberá realizarse por lo menos 15 días antes de la fecha fijada para el remate. Sin perjuicio de ello, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer cualquier otro medio de publicidad adicional acorde a las circunstancias del caso.-

ARTICULO 178º . -Designación del Martillero. A los efectos del remate el Departamento Ejecutivo Municipal designará, previo sorteo que tendrá carácter público, uno o más Martilleros Públicos según las necesidades del caso, debiendo recaer la designación en los inscriptos en un registro que al efecto será habilitado sobre la base de los profesionales que tengan domicilio en la localidad o en las más cercanas.-

ARTICULO 179º . -Acto del remate. El martillero deberá efectuar el remate en la fecha y hora señaladas en las publicaciones, en el local de la Municipalidad o en el mismo lugar de los inmuebles a rematar y rendirá cuenta de su cometido ante el Departamento Ejecutivo Municipal, acompañando acta del remate, los comprobantes de la publicidad efectuada y demás gastos relativos al acto.-

ARTICULO 180º . -Aprobación. Impugnaciones. En presencia de la documentación a que se refiere el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal dictará Resolución aprobatoria, si no hubiera observaciones. En caso de impugnación u objeciones, la autoridad aludida sustanciará la oposición con intervención del oponente y las demás partes que hubieran participado con posturas o realizado el acto y dictará Resolución, quedando entendido que el interesado podrá recurrir en apelación ante el Concejo Deliberante dentro de los tres días que le fuera notificada la misma, siendo a cargo del oponente la prueba de su oposición.-

La sustanciación de la oposición o el recurso en su caso, interrumpe el trámite de la venta hasta el pronunciamiento definitivo.-

ARTICULO 181º . -Precio base. En todos los casos, el Departamento Ejecutivo Municipal establecerá el precio base para el remate, debiendo para ello requerir tasación por escrito a dos o más agentes inmobiliarios del medio o de localidades más cercanas. Las tasaciones no podrán en ningún caso arrojar un valor inferior a la tasación fiscal del inmueble o de los inmuebles linderos o aledaños de similares características. Las tasaciones no podrán ser de una antigüedad mayor a 120 días de la fecha del remate.-

ARTICULO 182º . -Gastos y honorarios. Los gastos y honorarios del remate, así como los correspondientes al trámite de transferencia de dominio e inscripciones, serán a cargo exclusivo de quien resulte comprador.-

ARTICULO 183º . -Ausencia de postores. En caso de no existir postores por la base en el primer remate, media hora después el Departamento Ejecutivo Municipal podrá reducir la base a un setenta y cinco por ciento de la establecida originariamente y si tampoco se lograra oferta se dará por concluido el acto y se aplicará el procedimiento previsto en esta Ley para la licitación pública.-

ARTICULO 184º . -Licitación pública. De no haber postores en remate público, cuando no existan martilleros inscriptos, o por razones o fines de interés social, el Departamento

Ejecutivo Municipal procederá a la venta en licitación pública de acuerdo al procedimiento que aquí se establece.-

ARTICULO 185º . -Publicación. En cuanto sea aplicable, las licitaciones se publicarán conforme a lo establecido en el artículo 172 inciso 2 de esta Ley.-

ARTICULO 186º . -Ofertas. Los interesados deberán presentar su oferta bajo sobre cerrado, con no menos de veinticuatro horas de anticipación al día y hora señalados para el acto de apertura de sobres, el que se cumplirá en la sede municipal en acto público ante el Escribano Municipal o el Secretario General o de rango equivalente en la Municipalidad o Escribano Público, quien levantará acta en la que constará la apertura del acto, datos de identidad de los oferentes que concurren, transcripción de las ofertas contenidas en los sobres y testigos del acto. A dicha documentación se agregarán los comprobantes de la publicidad efectuada y de los demás gastos relativos al acto.-

ARTICULO 187º . -Adjudicación. Cumplimentado lo establecido en el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal dictará Resolución de venta, debiendo recaer la adjudicación en la mejor oferta presentada.-

ARTICULO 188º . -Venta directa. Podrá disponerse la venta en forma directa de aquellas tierras que estime conveniente someter a un régimen de fomento o cuando por razones de índole social o urbanística, resulte inconveniente librarlas a la adjudicación indiscriminada. En tales casos, procederá a dictar la correspondiente ordenanza autorizando su enajenación y las condiciones generales de la misma, afectando dichas tierras a un plan o programa determinado para la radicación de nuevos núcleos de población y estableciendo las condiciones específicas que deberán cumplir los adjudicatarios.-

ARTICULO 189º . -Venta directa de excedentes y para promoción. Además de los casos establecidos en el artículo anterior, el Concejo Deliberante podrá autorizar la venta en forma directa en los siguientes casos:

1. Las que por sus dimensiones y ubicación constituyen simples excedentes en los términos del artículo 175º de esta Ley, en cuyo caso la venta se realizará mediante concurso privado de precios entre los linderos, que a tal efecto se los invitará por escrito. La venta se adjudicará a la mejor oferta;
2. Las que resulten necesarias para la instalación de industrias que el municipio resuelva conveniente estimular y las que se ofrezca destinar a fines deportivos, turísticos o recreativos cuya instalación se halle a cargo de entidades privadas en cumplimiento de fines propios.-

ARTICULO 190º . -Precio base. En todos los casos de venta directa, antes del dictado de la correspondiente ordenanza, deberá determinarse la base de precio mediante el procedimiento establecido en el artículo 181º de esta Ley.-

ARTICULO 191º . -Donaciones. Para los casos de enajenaciones a título gratuito, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

1. Solicitud escrita en tal sentido por parte del o los interesados ante el Departamento Ejecutivo Municipal;
2. Comprobación de la titularidad de dominio del municipio sobre el inmueble respectivo, con indicación de dimensiones, linderos y su correspondiente registración de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 170º;
3. Certificación de que la persona ideal destinataria de la donación posee personería jurídica y funciona regularmente y que no es deudora del municipio por ningún concepto;

4. Determinación expresa del destino de bien común a que el donatario deberá afectar el bien y fijación del plazo dentro del cual habrá de cumplirse el cargo, lo que deberá ser expresamente aceptado por aquel;

5. Valoración fundada del Departamento Ejecutivo Municipal de las razones de oportunidad y conveniencia que justifiquen la donación;

6. Elevación del respectivo proyecto de ordenanza al Concejo Deliberante a los fines de su tratamiento, incorporado a un expediente en el que se acompañen todos los recaudos señalados en el presente artículo y todos los informes y antecedentes del caso.-

ARTICULO 192º . -Cargos de las Donaciones. El Concejo Deliberante resolverá respecto de la donación y dictará en caso afirmativo la correspondiente ordenanza, autorizando al Departamento Ejecutivo a otorgar y firmar los instrumentos necesarios para la transferencia de dominio. En todos los casos, tanto la ordenanza como los instrumentos que se suscriban, deberán llevar inserta la cláusula de quedar sin efecto la donación si el donatario no diere cumplimiento al cargo impuesto dentro del plazo establecido o diere al inmueble un destino distinto a la finalidad para cuya satisfacción hubiere sido dispuesta, quedando las mejoras introducidas en propiedad de la municipalidad y no pudiendo formular reclamo alguno al municipio por ningún motivo.-

ARTICULO 193º . -Actos de administración. Autorización y condiciones. Los actos de administración de los bienes inmuebles del dominio privado municipal, serán autorizados en todos los casos por los Concejos Deliberantes mediante el dictado de la correspondiente ordenanza, en la que se fijará el precio, forma de pago, plazo y demás condiciones a que deberán ajustarse los respectivos contratos de locación, arrendamiento o comodato según sea el caso y autorizará al Departamento Ejecutivo a suscribirlos.-

ARTICULO 194º . -Formalidades. En todos los casos referidos al presente Título, los contratos se formalizarán por escrito y con intervención del Escribano Municipal u otro que se designe al efecto para la certificación de las firmas, siendo los gastos de honorarios y otros que demande tal instrumentación a cargo exclusivamente del locatario, arrendatario o comodatario.-

ARTICULO 195º . -Cotización inmobiliaria. En los casos de contratos a título oneroso y a los efectos de establecerse el precio de la locación o arrendamiento en la ordenanza que lo autorice, deberá requerirse cotización por escrito a dos o más agentes inmobiliarios del medio o de alguna de las localidades más cercanas, las que no tendrán carácter vinculante para el Concejo, pero no obstante servirán de referencia a los fines aludidos y deberán glosarse al expediente respectivo.-

ARTICULO 196º . -Norma aplicable. En lo referido a los actos de administración, serán de aplicación en lo pertinente a los casos del presente título, las normas establecidas en el artículo 186 de la presente Ley.-

ARTICULO 197º . -Compra de Bienes Inmuebles. La compra de bienes inmuebles para ser destinados a emplazamiento de viviendas, obras de infraestructura urbana o servicios municipales u otros destinos de utilidad para el municipio; el Departamento Ejecutivo, en base a la previsión presupuestaria correspondiente, dictará Resolución de Llamado a concurso en la que fijará las dimensiones y características del inmueble, zona de ubicación, mejoras con que debe contar, monto máximo presupuestado para la compra, condiciones de pago, fecha límite para la presentación de ofertas y fecha y hora del acto de apertura de sobres que se realizará en la sede municipal y tendrá carácter público.-

La adjudicación recaerá en la mejor oferta y para reputarla como tal, se considerarán el mejor precio y las demás características del inmueble ofrecido.-

ARTICULO 198º . -Donaciones. Las donaciones de inmuebles a favor del municipio, serán aceptadas únicamente por los Concejos Deliberantes mediante el dictado de Ordenanza, las que no obstante lo normado en el artículo 1810 (último párrafo) del Código Civil, deberán instrumentarse ante Escribano Público. Sólo podrán aceptarse donaciones con cargo, cuando el mismo sea relativo al empleo o al destino que debe darse al bien.-

ARTICULO 199º . -Legados. Los legados serán aceptados en la misma forma prescripta para las donaciones en el artículo anterior, pero en ningún caso serán aceptados aquellos bienes con hipotecas o embargos.-

ARTICULO 200º . -Expropiaciones. Los municipios, previa autorización legislativa que prescribe el artículo 225 inciso 11, de la Constitución Provincial, podrán declarar de utilidad pública, a los efectos de la expropiación, las cosas situadas dentro de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo que disponga la ley.-

ARTICULO 7º . -Planes de desarrollo local. Relaciones intermunicipales y supramunicipales. Los municipios participan junto a la Provincia en la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo local y regional. La Provincia debe comunicar al municipio toda obra o servicio proyectado en la jurisdicción municipal respectiva.-

Pueden asimismo crear micro-regiones para desarrollar materia de competencia propia o delegada a nivel intermunicipal y supramunicipal y establecer organismos con facultades para el cumplimiento de esos fines. La participación en micro-regiones es voluntaria. Las relaciones intermunicipales y supramunicipales pueden involucrar sujetos públicos, privados y del tercer sector y organismos internacionales.-

A tales efectos, los municipios pueden suscribir convenios y realizar acciones conjuntas con otros municipios en forma permanente o transitoria, de conformidad con el artículo 227 de la Constitución Provincial. Asimismo pueden asociarse y crear personas jurídicas de derecho público, privado o mixtas con finalidades de interés común.-

ARTICULO 8º . -Relaciones interjurisdiccionales. De conformidad a lo establecido en el artículo anterior, el Estado Provincial y los municipios promoverán la aprobación y aplicación de bases mínimas comunes en materias de interés general, que propendan a la unificación y armonización de la legislación y las acciones locales, respetando la autonomía municipal, con la finalidad de lograr mayor efectividad en el cumplimiento de sus fines públicos y evitar conflictos de competencia.-

Se declara prioritaria la coordinación indicada, a título enunciativo; en temas de tránsito, medio ambiente, residuos, indicadores económicos y sociales, presupuestos y formas contables, ordenamiento territorial y de aguas, planeamiento, desarrollo económico y social, defensa civil, control de epidemias y enfermedades transmisibles, seguridad, obras públicas de interés regional y en general toda cuestión susceptible de exceder el ámbito local.-

A tales fines se podrá convenir la formación de organismos de coordinación interjurisdiccional con las facultades que la ley o los acuerdos establezcan.-

ARTICULO 9º . -Relaciones internacionales. Los municipios pueden celebrar convenios y desarrollar acciones conjuntas con organismos internacionales, estados o ciudades extranjeras; sin afectar las facultades propias del Estado Nacional o Provincial a los cuales deberán comunicar los actos realizados en forma oportuna.-

ARTICULO 10º . -Competencia y jurisdicción en cuestiones de derecho común. Las cuestiones que se promovieren entre municipios, entre una municipalidad y la Provincia o con un particular, actuando la municipalidad o municipalidades como persona jurídica de derecho

común, serán resueltas por la justicia ordinaria, sin perjuicio de lo dispuesto por las leyes de competencia federal.-

ARTICULO 11º . -Competencia y jurisdicción en cuestiones de derecho público. Las cuestiones de competencia entre municipalidades o de una municipalidad con autoridades provinciales o nacionales; como cualquier cuestión o conflicto en que las municipalidades y sus oponentes actúen como entidad de derecho público, serán dirimidas originaria y exclusivamente por el Superior Tribunal de Justicia, de conformidad con el artículo 187 inc. 2º del de la Constitución Provincial.-

Anexo V

Ordenanza N° 1071. Código de Planeamiento Urbano

A continuación se transcriben las normas más relevantes del **Código de Planeamiento Urbano** en relación al proyecto de Santa Catalina:

0.4.1 Fraccionamientos: todo tipo de Subdivisión o fraccionamiento y las propuestas de aperturas de vía pública, tendientes a asegurar tamaños adecuados de parcelas y amanzanamientos; y asegurar la concreción de una red vial principal, consecuente con el plan de desarrollo físico previsto para el municipio.

0.4.2 Red Vial: la definición de características, para los distintos tipos de vías de circulación, acordes a la función asignada y tendientes a la concreción de perfiles normalizados que incluya también a las edificaciones de las parcelas frentistas a los mismos.

0.4.3 Zonificación: la regulación de usos y características particularizadas de las áreas tanto urbanas como rurales. A tal efecto:

a) Se adoptó la siguiente división para el territorio Municipal.

DISTRITOS: Residenciales (R) Centrales(C) Equipamientos (E) Industriales (I)

ZONAS: Reserva Urbana (Z.R.U.) Recuperación (Z.R.) Interés Paisajístico (Z.I.P.)

Sección 2.3 REQUISITOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

2.3.1. Fraccionamiento de tierras rurales

2.3.1.1 Condiciones al fraccionamiento (texto según Ord. N° 5050) Las fracciones no podrán ser menores a 5ha. El fraccionamiento se proyectará teniendo en cuenta su aptitud para el futuro destino y que los lotes resultantes sean aptos para una explotación independiente adecuada, y se dará cumplimiento a lo preceptuado en los Art. N° 84 a 89 de la “Reglamentación Provincial de Mensura” aprobada por Decreto N° 2283/68, y/o las que posteriormente se sancionen.

2.3.2 Fraccionamiento de tierras urbanas

2.3.2.1 Del amanzanamiento

Las dimensiones mínimas y máximas de las manzanas, como así también las características de los espacios destinados a red circulatoria, son los establecidos en la Sección 2.4.

Las dimensiones de las manzanas podrán reducirse o ampliarse, previa autorización del Departamento Ejecutivo, con asesoramiento de la Secretaría de Planeamiento, cuando sea necesario dar continuidad a la red vial existente o cuando las condiciones físicas del terreno impidan el cumplimiento de los límites establecidos en este Código.

2.3.2.2 Del parcelamiento

Toda parcela debe tener acceso a la vía pública, debiendo las líneas divisorias de las mismas ser preferentemente perpendiculares a la L.M.

2.3.2.3 Condiciones al fraccionamiento

La aprobación del parcelamiento estará condicionado a la provisión de infraestructura, servicios y otros requisitos básicos de conformidad con las siguientes especificaciones:

- a) Provisión de energía eléctrica domiciliaria.
- b) Apertura y consolidación de vías circulatorias.
- c) Provisión de agua potable.
- d) Provisión de desagües pluviales.
- e) Obras de saneamiento.
- f) Arborización de aceras y superficies de áreas verdes a donar.

2.3.2.4 Englobamiento parcelario

Se admitirán por el Departamento Ejecutivo con el asesoramiento de la

Secretaría de Planeamiento, englobamientos de parcelas, aun cuando la superficie resultante no se ajuste a las presentes normas pero optimice las superficies originales.

Cuando por dicho englobamiento, se configuren nuevas parcelas que cumplan con lo especificado en la presente sección, los valores de FOT máximo asignados en cada caso, podrán incrementarse para aquellos en hasta un 15%.

2.3.2.5 Subdivisión de parcelas

Sólo se admitirán subdivisiones de parcelas cuando las resultantes cumplan las presentes normas, caso contrario las subdivisiones previstas deberán ajustarse al régimen de la propiedad horizontal.

Se podrán separar fracciones de una parcela para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecida en estas normas.

El Departamento Ejecutivo, con el asesoramiento de la Secretaría de Planeamiento podrá autorizar excepciones sólo cuando, a su juicio, se produzcan mejoras en la conformación parcelaria resultante.

Sección 2.4 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LAS SUBDIVISIONES

2.4.1 Continuidad de la red vial

Las manzanas o fracciones resultantes de nuevas subdivisiones deberán garantizar la continuidad de la red vial (existente o proyectada) de la Ciudad. En el caso que la subdivisión no prevea la demarcación de vías de circulación, las líneas divisorias deberán coincidir con la proyección de los ejes geométricos de las vías de circulación previstas en el inmueble y cuyas características se detallan en el Título 3 de este Código.

2.4.2 Amanzanamiento y trazado vial

2.4.2.1 La manzana

La superficie neta de cada manzana en área urbana no podrá ser inferior a los

10.000 m² ni superior a los 25.000 m².

La forma deberá ser preferentemente cuadrada o rectangular de lado mínimo igual o aproximado a 100 metros.

2.4.2.2 Las vías circulatorias

Los espacios públicos destinados a vías circulatorias vehiculares se efectuarán sobre la base de las siguientes pautas fundamentales:

a) Garantizarán la continuidad geométrica de la red vial existente, en antecedentes de mensuras aprobadas correspondientes a inmuebles colindantes o adyacentes, o proyectada de acuerdo al trazado y anchos que se establecen en el Título 3 de este Código, y toda otra traza que al respecto apruebe la Municipalidad, sin que se admitan excepciones por ningún concepto.

b) Los cruces y empalmes de vías de circulación vehicular deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las condiciones particulares del área a urbanizar, o trazado vial del área colindante indiquen otros tipos de ángulos en cuyo caso la curva de encuentro será suavizada.

Los encuentros entre tramos de vías primarias, secundarias y terciarias, según las definiciones del Título 3, configurarán ángulos no menores de 80°, ni mayores de 100°. Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50 metros, que pasan por los ejes geométricos de las vías de circulación.

c) Los radios de giro de la red, circulatoria vehicular serán los correspondientes a los ángulos óptimos de encuentros (cruces y empalmes) de vías, citados en el ítem b) de esta sección.

d) La distancia mínima entre cruces de vía a la red primaria será de 400 metros.

e) Los anchos de faja de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares, no serán inferiores a:

Red primaria	Red secundaria	Red terciaria
--------------	----------------	---------------

50 metros	25 metros	20 metros
-----------	-----------	-----------

Red vial Principal	25
--------------------	----

Red interna	15 metros	Red vial Suplementaria
-------------	-----------	------------------------

f) Todo parcelamiento existente que invada las normas fijadas sobre los anchos de faja de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares deberá constituir una restricción a la edificación con el retiro necesario correspondiente para materializar dicha traza.

No se reconocerá derecho a indemnización alguna por mejoras introducidas con posterioridad a la vigencia de estas normas, en las zonas afectadas a fajas de emplazamiento de vías circulatorias.

g) Las aceras deberán ser obligatoriamente arborizadas.

2.4.3 Los parcelamientos

2.4.3.1 Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de parcela serán las indicadas en el Título 5 para cada Distrito de Uso del Suelo.

2.4.3.2 Figura que podrán adoptar

En todos los casos, la figura que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en vinculación no mayor que 1.5 y cuya área sea igual o mayor que el 80% de la superficie de la parcela.

Para el caso de la parcela de la esquina, a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre L.M.E. y las prolongaciones virtuales de las L.M. en la esquina, y a los efectos de la magnitud de los lados, se considerará la que incluye la de las L.M. hasta el cruce virtual de las mismas.

2.5 Procedimientos para la Subdivisión del Suelo

2.5.1 Consulta previa a la Autoridad de Aplicación

Previo a la confección de todo Proyecto de Subdivisión se deberá realizar una consulta, a la Autoridad de Aplicación, indicándose el nombre del o de los propietarios de la fracción a dividir y acompañando un certificado catastral, expedido por la Dirección de Catastro Municipal, en que consten los antecedentes del dominio, linderos, medidas y superficies según Título.

Posteriormente, la Autoridad de Aplicación podrá requerir algún otro dato que resulte necesario para una mejor identificación del inmueble y/o sus propietarios.

2.5.2 Certificado de factibilidad de subdivisión

La Autoridad de Aplicación, se expedirá dentro de los 10 (diez) días sobre la factibilidad de la subdivisión del suelo, de acuerdo a las normas del presente

Código y teniendo en cuenta la existencia o no de servicios de infraestructura básica en el área indicada y las prioridades de los planes municipales en cuanto a su provisión.

Cuando la Autoridad de Aplicación estime factible la subdivisión, otorgará el pertinente certificado en el que constarán asimismo: las vías públicas, actuales y proyectadas, cuya traza deberá tenerse en cuenta al efectuar el fraccionamiento; las categorías de dichas vías; la existencia o no de servicios de infraestructura básica y el grado de prioridad de las mismas en los planes municipales; así como toda otra restricción específica a los usos que correspondan al distrito, de conformidad con las normas de este Código. (texto según Ord.Nº2466) Los plazos de vigencia del certificado de Uso de suelo conforme, se calcularán de acuerdo a lo que establece el Código de Procedimiento Administrativos Título IV- Caducidad, Artículo 21,22, y 23.

2.5.3 Anteproyecto de loteos

Obtenido el certificado de factibilidad de subdivisión, el interesado deberá presentar un anteproyecto de loteos en escala 1: 2000, que contenga:

- a) Croquis del terreno a ser loteado, con su denominación, ubicación, límites y demás elementos que identifiquen y caractericen al inmueble.
- b) División de la propiedad en manzanas y/o lotes con sus respectivas dimensiones y numeraciones.

- c) Curvas de nivel.
- d) Vías de circulación existentes en su entorno inmediato.
- e) Servicios de infraestructura básica existentes en el lugar del loteo y, si allí no los hubiera, los existentes en sus adyacencias.
- f) Trazado de las vías de circulación en la propiedad a subdividir, atendiendo al diseño de vías existentes en el área.
- g) Proyecto de las redes de distribución de agua corriente y desagües pluviales, si no existieran.
- h) Indicación de los espacios destinados a reserva de área verde y de reserva de uso público, que se cederán a la Municipalidad, a título gratuito, libres de gravámenes, reivindicaciones o reclamos de terceros.
- i) Detalle de obras mínimas a realizar (saneamiento, arborización, etc.) que ilustre sobre su correcta habitabilidad.
- j) Deberá consignarse: Accidentes topográficos naturales -alambrados - líneas (férreas, alta tensión) y todo otro detalle localizado en el área o en sus adyacencias que merezca su relacionamiento.
- k) Detalle de mejoras existentes dentro del predio (construcciones, etc.) de cualquier origen los que deberán ser acotados.
- l) Deberá constar todo tipo de restricciones al dominio, derivadas de normas nacionales, provinciales o municipales.

Con la documentación del anteproyecto, el interesado acompañará el certificado de factibilidad extendido por la Autoridad de Aplicación y certificados del Registro de la Propiedad Inmueble que acrediten que el inmueble no se encuentra embargado ni afectado por gravámenes reales y que su propietario no se encuentra afectado por interdicción o inhibición alguna para disponer de sus bienes.

2.5.4 Aprobación de anteproyecto

La Autoridad de Aplicación se expedirá sobre el anteproyecto presentado, previa intervención de los organismos competentes en lo que respecta al anteproyecto de infraestructura de servicios básicos.

2.5.5 Presentación del proyecto definitivo

El interesado presentará el proyecto definitivo en un todo de acuerdo al anteproyecto aprobado y conforme a las normas que, sobre mensuras particulares, establece la reglamentación de mensuras.

Conjuntamente con el proyecto el interesado acompañará:

- a) Compromiso de cesión, o acta de donación, a favor de la Municipalidad, de las superficies destinadas a vías públicas, áreas verdes y otros usos públicos.
- b) Manifestación del propietario de que se acogerá al "Sistema de

Contribución de Mejoras” sancionado por la Ordenanza N° 1011 vigente o sus modificatorias posteriores, o de que tomará a su cargo los trabajos de infraestructura básica.

2.5.6 Intervención de organismos técnicos municipales

La Autoridad de Aplicación, girará, cuando corresponde, a la Dirección de Contribución de Mejoras (D.C.M.), para que se expidan sobre el proyecto de infraestructura de servicios básicos, y demás condiciones del convenio a celebrarse en el caso de que el propietario opte por someterse al régimen del Sistema de Contribución de Mejoras.

Con el visto bueno de la Autoridad de Aplicación y el informe técnico correspondiente, el proyecto será girado a la Dirección de Catastro Municipal para su visación provisoria.

La Dirección de Contribución de Mejoras y la Dirección de Catastro, deberán expedirse en un término no mayor de 10 (diez) días.

2.5.7 Convenio para la realización de la infraestructura básica

En el supuesto de que el propietario haya optado por someterse al régimen del Sistema de Contribución de Mejoras, con el visado provisorio del proyecto de loteos, se procederá a la firma del convenio para la realización de las obras de infraestructura básica.

2.5.8 Intervención de la Dirección General de Catastro de la Provincia. La Dirección de Catastro Municipal colocará, en los planos el sello del visado provisorio municipal, en el cual se especificará el impedimento -para el propietario- de la transferencia en propiedad de los lotes hasta el cumplimiento de los requisitos de infraestructura exigidos; o, en su caso, la existencia de un convenio suscrito dentro del régimen del Sistema de Contribución de Mejoras.

Con este visado, se podrá continuar el trámite administrativo de aprobación de planos ante la Dirección General de Catastro de la Provincia.

2.5.9 Transferencia del dominio de los espacios públicos (texto según Ord. N° 4366) La cesión a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a áreas verdes, vías públicas y otros usos públicos, se instrumentará a través de un acta de donación suscripta por el o los titulares del dominio, a los efectos de la aprobación de los planos de mensura y subdivisión, sin perjuicio de lo preceptuado en el art. 1810 del Código Civil. Los porcentuales de suelo resultantes pasarán al Dominio Municipal en el mismo acto de la aprobación del plano de mensura y división.

El Departamento Ejecutivo Municipal procederá a dictar la Resolución de aceptación de la donación efectuada. Sin perjuicio de lo establecido precedentemente y ante la falta del acta de donación expresa, la Municipalidad considerara donadas las superficies individualizadas como reservas de usos públicos y vías públicas en los planos de mensura y división aprobados por la Dirección General de Catastro Municipal y la Dirección de Catastro de la Provincia. La Municipalidad remitirá estas actuaciones al Registro de la Propiedad, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

2.5.10 Condiciones para la venta de lotes

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

a) Haber cumplimentado con los trámites municipales establecidos en la presente ordenanza y suscripto, si así correspondiere, el convenio a que se refieren los puntos 2.5.7 y 2.5.8.

b) Aprobación de los planos por la Dirección General de Catastro de la Provincia y cumplimiento de las previsiones legales establecidas para el Sistema de Contribución de Mejoras, en el supuesto de haberse acogido a su régimen.

c) Aprobación de los planos por la Dirección General de Catastro y recepción definitiva de las obras de infraestructuras exigidas por parte de la Secretaría Técnica Municipal. (texto según Ord. N° 4369) Cuando se anuncie la venta de lotes en contravención a las precedentes disposiciones, la Municipalidad podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública. El propietario que publicite, venda o remate parcelas o lotes en infracción a lo dispuesto en la presente Ordenanza se hará pasible a una multa equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. En ningún caso la multa a aplicar podrá ser inferior al valor de tasación fiscal correspondiente.

Ordenanza N° 3684, modificatoria de la Ordenanza N° 1071. Zonas de Recuperación

ART. 5°: INCORPORAR como párrafo 1° de la sección 5.6. Zonas de Recuperación (Z.R.), del Código de Planeamiento Urbano, el siguiente texto:

Delimitación: según plano n° 3 – Zonificación.

Cuando se definan Zonas de Recuperación contiguas al cauce del Río Paraná, estas quedarán delimitadas a partir del replanteo de la Línea de Ribera delimitada por Resolución N° 320/98 del Instituto Correntino del Agua y aprobada por Decreto Provincial N° 507/99, desde ella y en coincidencia con el camino de sirga (Código Civil artículo 2639 y concordantes) deberá dejarse una franja de 50 m de ancho para materializar la traza de una avenida costanera.

El límite opuesto estará conformado por una línea paralela a la Línea de Ribera distante de esta como mínimo 250 m en función de las condiciones topográficas y plani-altimétricas de la zona.

ART. 8°: MODIFICAR la sección 6.2.4.1. inc. g del Código de Planeamiento Urbano, la que quedará redactada de la siguiente manera: ...g- Las parcelas contiguas al cauce del Río Paraná deberán dejar una franja libre de edificación de 50m. de ancho tomada a partir de la Línea de Ribera delimitada por Resolución N° 320/98 del Instituto Correntino del Agua y aprobada por Decreto Provincial N° 507/99, coincidente con las previsiones legales del camino de sirga y que servirá para materializar la continuidad de la avenida costanera. Esta franja además de permanecer libre de toda edificación, deberá contar con los trabajos necesarios que aseguren el mantenimiento de las condiciones actuales.