



**INFORME FINAL-**

**Mayo de 2009.-**

**ARQUITECTA MARIA SILVINA PALACIOS**



Municipalidad de la  
Ciudad de  
**San José**



## INDICE

1. - Informe Final.
2. - Plan de desarrollo urbano ambiental
3. - Anexo Planos.
4. - Prensa y comunicación.



## INFORME FINAL

Esta etapa estuvo dirigida a la redacción del Plan en si mismo. Se identificó como prioritaria la necesidad de modificar rápidamente la ordenanza de loteos. Así se trabajó conjuntamente con el Ejecutivo y los concejales en la redacción de una nueva normativa. Durante este proceso se fueron consultando los operadores inmobiliarios del lugar a fin de incorporar las diferentes visiones y experiencias para compatibilizar criterios en temas puntuales. A fines de esta semana se realizará un encuentro con los mencionados operadores a fin de intercambiar opiniones sobre el borrador redactado para luego proceder a su ingreso en el Concejo Deliberante.

Esta etapa se basó en el trabajo interno del equipo. De los problemas reconocidos en el diagnóstico se infirieron líneas estratégicas tendientes a revertirlos. Luego se propusieron objetivos y se enumeraron una serie de programas y de ideas proyectos posibles para su concreción. La identificación de caminos concretos es importante para orientar acciones en la comunidad y evaluar recursos disponibles para su ejecución.

Una vez que se identificaron los nodos críticos se realizaron encuentros con las diferentes áreas del municipio:

División de Catastro

Área de Políticas sociales

Dirección de deportes

Desarrollo local.

Turismo.

Medio ambiente.



Con los integrantes de estos sectores se fueron repasando las líneas, acotando objetivos o reformulándolos, identificando herramientas disponibles para la concreción de proyectos e ideas. Esto permitió que algunas acciones se fueran poniendo en marcha durante el proceso.

Con el área de Catastro se trabajó sobre la prefiguración futura del territorio. Se identificaron problemas concretos del funcionamiento del área, de los procesos técnicos desde las solicitudes de loteos hasta su aprobación. Se observaron sobre el territorio real cuales debían ser las modificaciones de las reglamentaciones vigentes y cuales podrían ser sus debilidades operativas.

Con el área de políticas sociales se avanzó sobre los problemas concretos que reclaman solución y sobre estrategias para revertirlos. Se reforzó la idea del trabajo en redes entre los sectores comunales, sobre la importancia de ir trabajando en la formación de pequeñas juntas promotoras por barrio como primer nivel de intervención e inserción concreta. Se analizó la creciente demanda habitacional y las posibilidades de crear una agencia municipal de vivienda. Se delineó un modelo de acción para mejorar el seguimiento de los jóvenes en el medio educativo a fin de disminuir la deserción escolar basado en la comunicación directa escuela- acción social, para acortar los plazos de la vía administrativa de los establecimientos escolares.

Con la dirección de deportes se revisó lo actuado el año anterior, se fijó como prioridad la comunicación de las acciones para promover un reconocimiento de un plan integrado, concebido y descrito y no solo de acciones dispersas. Durante este lapso se implementaron escuelas de iniciación deportiva en los barrios y una de atletismo en el polideportivo municipal. Funcionando también un consultorio para deportistas implementado mediante el aporte económico mancomunado del estado y de instituciones locales.

Con el área de desarrollo local se abordó entre otros aspectos la importancia de la comunicación como estrategia. Asumiendo este sector la tarea



de comunicación interna en el municipio de las etapas ya ejecutadas del plan. Se intenta incentivar la participación permanente del staff municipal. Se identificaron caminos para perseguir la eficiencia en el sistema municipal, la reconoció la importancia de la incorporación de un sector de recursos humanos y de la promoción del acceso a cargos por concursos en el municipio. La profesionalización de los empleados municipales es un tema que debe alentarse.

El área de comunicación municipal remite información periódica a la prensa y a la Web sobre los avances realizados.

Con los técnicos de turismo se reconoció como importante el reforzar la explotación turística basada en termas, playas y cultura. Se remarcó la idea de trabajar conjuntamente con las asociaciones culturales de la localidad y el apoyo a nuevos emprendimientos para confeccionar un programa integrado de eventos. Se vio la necesidad de brindar capacitación para los artesanos locales a fin de mejorar la calidad de las manufacturas, de igual modo implementar acciones para mejorar: la calidad del comercio en la localidad, del equipamiento y de la prestación de servicios. Se trabaja en la homologación de los alojamientos turísticos. Durante el proceso de formulación se conformó el PRESTURI, cámara de prestares turísticos de la localidad; se identificó como el primer eslabón para la realización de actividades asociadas.

Se trabajó con el responsable del área de medio ambiente para conocer en detalle el sistema de operación de tratamiento de agua, de efluentes y otros relacionados. Se analizaron las herramientas de control disponibles y las acciones emprendidas a partir de la intervención de la Secretaria de Medio Ambiente de la Provincia en los temas inherentes a la industria.

Se compartió en las reuniones periódicas del Colegio de Arquitectos de la seccional el trabajo que se esta realizando, se intercambiaron opiniones y se convino realizar un encuentro específico para comunicar el plan una vez concluido.



Fuimos contactados por el arquitecto Javier Tocino Medina, a cargo del Plan Estratégico de la ciudad de Colón con quien se compartió experiencias y la información recabada durante las etapas de diagnóstico. Acordando avanzar en el futuro sobre temas concernientes a ambas comunidades.

Intercambiamos informaciones con el Secretario de Obras y Servicios Públicos. Esto permitió avanzar con obras de cordón cuneta, extensiones de redes de cloaca, canalizaciones de aguas pluviales entre otras a través de la integración de consorcios entre vecinos y el municipio.

Durante los meses de marzo y abril participamos del Seminario de Gestión del Suelo Urbano y Vivienda Social llevado a cabo en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Concepción del Uruguay. En ese marco compartimos la experiencia de formulación del plan, y trabajamos sobre el territorio de la localidad como parte de la modalidad teórico práctica acordada. Bajo estas nuevas consignas incorporamos a este trabajo dos puntos importantes: la articulación entre el estado y el mercado inmobiliario para la gestión del suelo; y la conformación de consorcios como medio alternativo de gestión para la vivienda social.

Se incorporó la propuesta de Vialidad Provincial para la resolución del empalme de la Ruta Provincial N°26 y el acceso a la zona balnearia.

El plan comprende una serie de indicaciones y valores indicativos sobre usos, superficies posibles de construir, alturas, retiros y otras características referidas a las zonas trazadas, los que deberían servir de guía para la redacción de los códigos. Estos fueron el resultado de las opiniones vertidas durante los talleres participativos. Para su establecimiento se consideraron además las experiencias de las ciudades vecinas de Colón y Villa Elisa, de sus reglamentaciones y de los problemas surgidos de su aplicación. En el caso de Colón la ciudad ha soportado un fraccionamiento voraz en los últimos cinco años producto de una explosión inmobiliaria caracterizada por el turismo. Esta transformación que es vista como



positiva comienza a acusar algunos problemas en cuanto a la convivencia, la transformación desmedida del medio natural y el deseo de obtener una renta desmedida sacrificando la calidad. Por otra parte el código de edificación vigente es demasiado rígido y establece valores de FOT y FOS sin considerar la diferencia de usos esto es causa de frecuente infracción sobre todo en el área central donde se localizan la mayor parte de los usos comerciales. Por eso nos parece importante establecer índices diferenciados acordes con los diferentes usos. Los parámetros recomendados permiten ocupar mayor superficie de suelo que el código de Colon pero regulan una construcción en altura de hasta tres niveles esto fue establecido considerando las posibilidades de asoleamiento y ventilación acotado por el ancho de las calles actuales.

En el caso de San José, en la zona de desarrollo turístico colindante con Colon se debatió mucho con los operadores del suelo cual debería ser la unidad mínima de fraccionamiento del territorio. Actualmente se establece por ordenanza 2.5 hectáreas, debido al costo de la tierra esta unidad es desalentadora para el inversionista local cuyo interés se desea captar; pero por otro lado se desea evitar la degradación del medio natural de una partición desmedida. De ahí la visualización de lotes mínimos de 800 metros cuadrados, similar a los establecidos en la ciudad de Villa Elisa para la caracterización de áreas similares. Esto estaría acompañado por una regulación que garantice una baja densidad construida y el mantenimiento de las superficies verdes naturales que son el objeto de la demanda.

Se aconseja establecer la condición de “colindantes” con la planta urbana para la apertura de nuevos loteos. Esto surgió del análisis del crecimiento de la ciudad, cuando se visualizó el surgimiento de los numerosos barrios satelitales, del alto costo que demanda la prestación de servicios y el tendido de la infraestructura ocasionada por la dispersión urbana actual. Este concepto fue un poco resistido por los agentes inmobiliarios quienes temían ver sesgados sus ámbitos laborales. Para ello se realizó un ejercicio práctico donde se simula una



operación inmobiliaria con una porción de una concesión (superficie de 500 mts x 500 mts). Sobre ella se simuló el trazado de calles, ochavas, sesión de tierras al banco de tierras municipal, etc y se analizó el costo con valores reales de la tierra sin urbanizar y el valor que adquiere una vez urbanizada, demostrando esto que en esta operación nadie pierde excepto el estado y es por esto que es tan necesario fijar nuevos parámetros que regulen el crecimiento posibilitando un desarrollo armónico y evitando la atención inmediata de problemas heredados de esta falta de previsión. Se adjunta el ejercicio efectuado; en él se han considerado los nuevos anchos de calles y ochavas recomendados.

## BALANCE DE SUPERFICIES

CONCESION NETA	250000,00 m <sup>2</sup>	
Sup. A descontar		
AMPLIACIÓN DE CALLE 9 M	17676,00 m <sup>2</sup>	
CALLES INTERNAS	62680,00 m <sup>2</sup>	
OCHAVAS	608,72 m <sup>2</sup>	
	80964,72 m <sup>2</sup>	
Sup. Resultante	169035,28 m <sup>2</sup>	
Donación 10%	16903,53 m <sup>2</sup>	
Sup. A comercializar	152131,75 m <sup>2</sup>	
Costo del m <sup>2</sup> de suelo sin urbanizar	30,00	
Valor de la parcela actual	250000,00 m <sup>2</sup> x \$ 30 = \$ 7.500.000	



## PLAN ESTRATÉGICO CIUDAD DE SAN JOSÉ



Valor del m2 de suelo urbanizado                      120,00

Valor del suelo a comercializar                      152131,75 m2 x \$ 120 = \$ **18.255.810**

