

CURSO BÁSICO SOBRE HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe

Docentes:

Arq. Mg. Fabiana Escobar - Arq. Esp. Florencia Massetto

Objetivo

El curso se orienta a fortalecer las capacidades de arquitectos, técnicos municipales y personas interesadas en la planificación y gestión urbana desde los gobiernos municipales y comunales.

Cuenta con la participación de expertos y funcionarios del sector público, vinculados a las distintas temáticas abordadas durante el curso.

Modalidad híbrida

6 encuentros virtuales + 2 talleres presenciales

Finalización con entrega y exposición de TP Final

Duración: 4 meses

Trabajo Final: “Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno”.

El Trabajo Final propone a los participantes, la presentación de un proyecto para la localidad, al intendente y su equipo de gobierno, incorporando las herramientas de planificación y gestión urbana, trabajadas durante el curso.



Espacios de intercambio

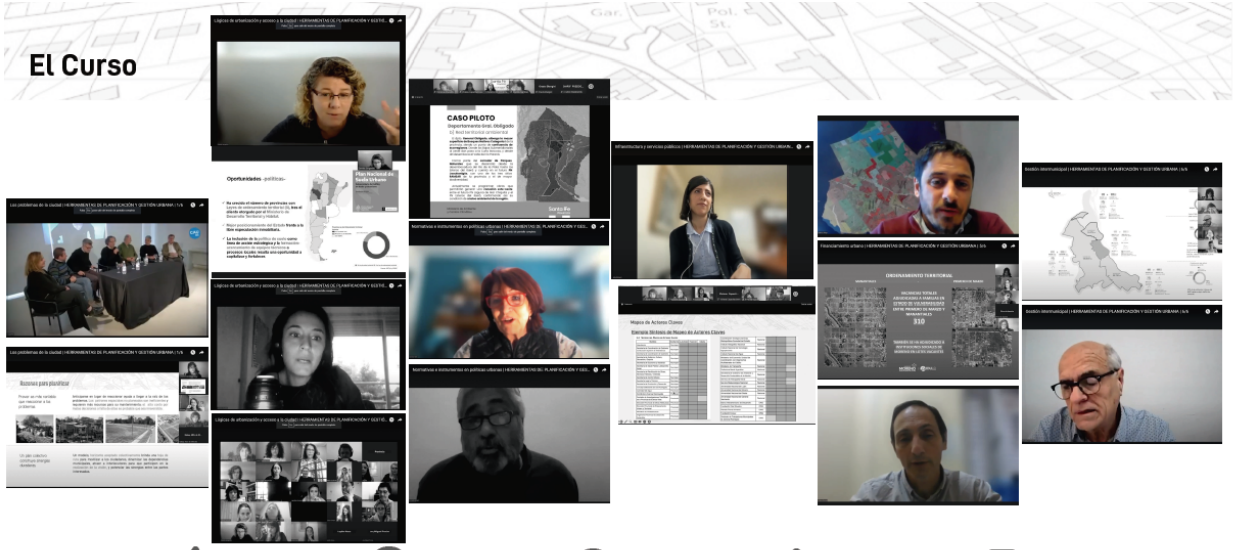


"Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno"

- ¿Qué hacer?
- ¿Dónde?
- ¿Por qué?
- ¿Cómo se financia?
- ¿En cuánto tiempo?



El Curso



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Inicio con autoridades de distritos y miembros del gobierno provincial

Arq. D.Gargantini
Arq. C. Ubalde

Arq. O. Blangini
Mg. Abg. A. Taller

Lic. Ma. Julia Bizarri
TP 4

Abg. F. Aliaga
Arq. M. Brenna

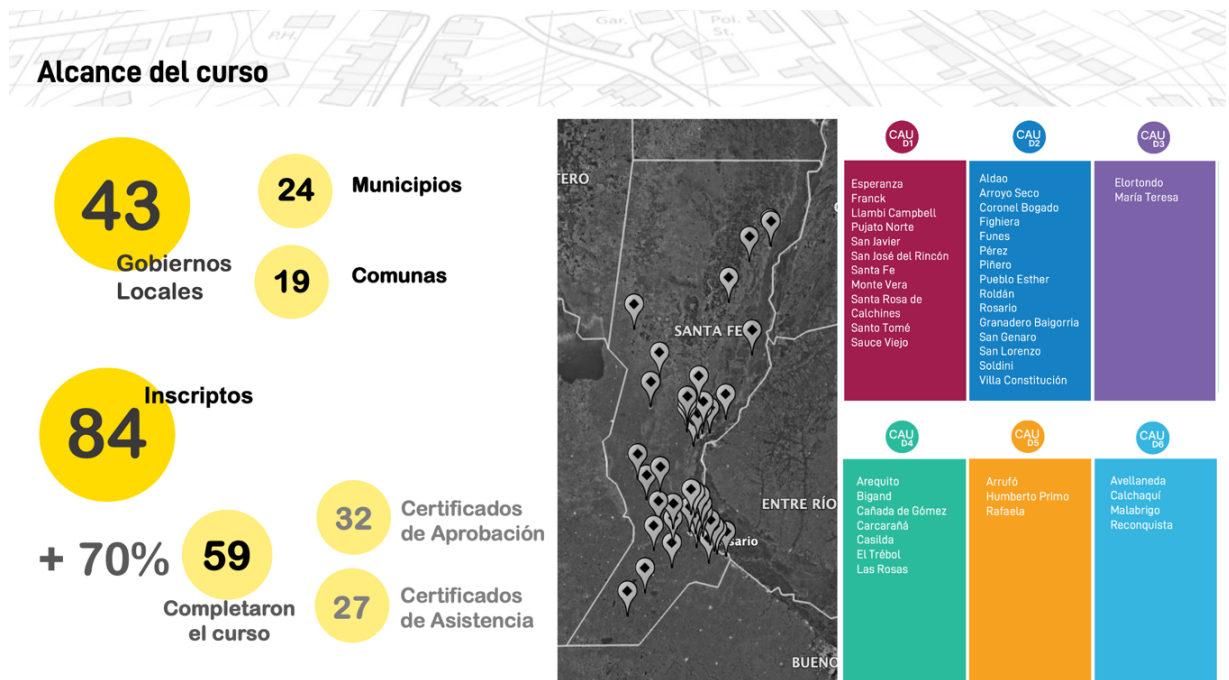
Arq. R. Kingsland

DATOS destacados del curso

La primera edición del curso estuvo integrada por asistentes de los seis distritos del CAUPSF y 43 gobiernos locales del territorio provincial.

El interés del curso en un abordaje rápido y directo sobre la problemática urbana de las distintas localidades de escala media y pequeña, logró aportar información relevante para pensar políticas y proyectos concretos por parte de profesionales que conocen de cerca el territorio, sus dificultades, y sus posibilidades de desarrollo.

Como dato destacable, **más del 70% de los inscriptos, completaron el curso**, con las instancias de asistencia, entrega de trabajos y encuentros presenciales.



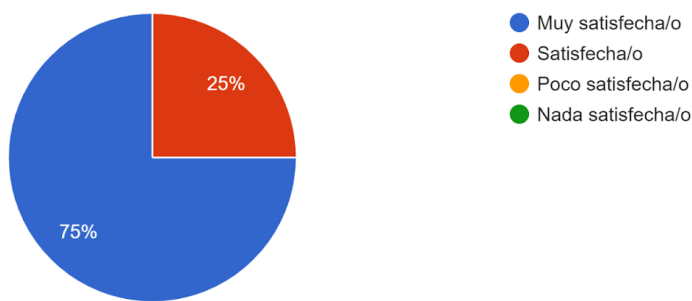
ENCUESTA a los asistentes al curso

Al finalizar el cursado se realizó una encuesta voluntaria a quienes hubiesen finalizado el cursado. Dicha encuesta fue respondida por **40 profesionales** pertenecientes a **27 gobiernos locales**. El 53% de los profesionales pertenecían a dependencias municipales, el 47 % eran profesionales independientes y el 7% pertenecían al sector académico.

Sobre lo contenidos del curso:

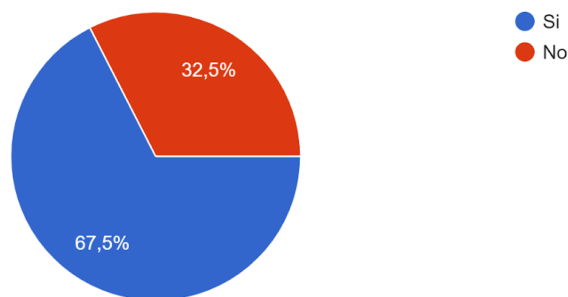
Las preguntas orientadas a conocer la percepción de los asistentes en lo referente a los **contenidos del curso** evidencian un alto grado de satisfacción: el **75 %** calificó como **Muy Satisfactorio** y el **25%** como **Satisfactorio** (no habiendo percepciones como Poco o Nada Satisfactorio).

¿Cuál fue su grado de satisfacción con el curso?
Sobre las normativas locales:



Las respuestas referidas a las **condiciones normativas en los gobiernos locales** a los que pertenecían dan cuenta que el **32%** de las mismas **no cuentan con Planes urbanos**, mientras que dentro **del 68%** que cuenta **con normativa de Ordenamiento Territorial el 50%** de las mismas están **desactualizadas** para los requerimientos actuales.

¿Cuenta la localidad con normativa de Ordenamiento Territorial?



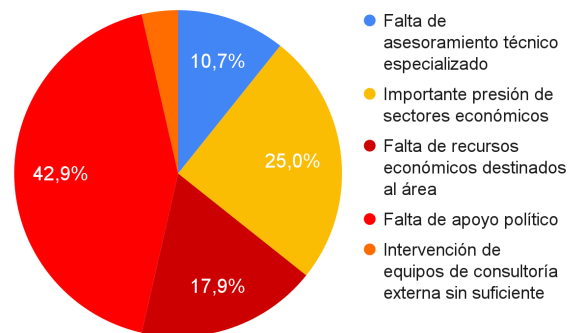
Acerca de las causas de los problemas de planificación y gestión:

Preguntados sobre las **principales causas de los problemas de planificación y gestión en sus localidades**, un **30%** reconoce como problema la **“Falta de suficiente apoyo político”**, otro **30%** cree que el problema es la **“Falta de equipo técnico propio con formación en el tema”**, un **18%** aduce que existe una **“Importante presión de otros sectores económicos** (inmobiliarios, industriales, etc.), un **12%** cree que la causa es la **“Falta de recursos económicos** destinados al área de planeamiento”, un **7%** lo relaciona con la **“Falta de asesoramiento técnico especializado”** y el restante **3%** entiende que se debe a la

Intervención de equipos de consultoría externa sin suficiente conocimiento de la problemática local.

Acerca de las restricciones normativas:

En referencia a los **aspectos normativos de Usos del Suelo que consideran más restrictivos para el desarrollo de la ciudad**, un **33%** entiende que se trata de la **Dificultad por parte del Estado local para el financiamiento de infraestructura y servicios urbanos**, un **28%** identificó a la **Debilidad para implementar y/o controlar los usos propuestos**, un **25%** encontró que la principal restricción se debía a la **“Falta de instrumentos específicos para la captación de valorización inmobiliaria (plusvalía)”**, un **7%** lo relaciona con la **“Dificultad por parte del Estado local para la creación de suelo público”** (espacios verdes, equipamiento, vivienda de interés social) y otro **7%** lo vincula a la **“Demora y burocracia en trámites y expedientes”**.



Otro de los ejes del curso estuvo centrado en las **Políticas de Integración Socio Urbana**. La encuesta evidencia que el **63%** de los asistentes **no conocían el Registro Nacional de Barrios Populares** y el plan de integración socio urbana que se desprende de la ley 27453/2018, conocida como Ley ReNaBaP, aún cuando del **67%** de las localidades **tienen polígonos reconocidos en el Mapa de Barrios Populares** y por lo tanto son destinatarios de fondos nacionales para tareas de integración socio urbana. Profundizando en materia de integración socio urbana, la encuesta reflejó que el **75%** de las localidades **no posee políticas locales** orientadas a esta problemática.

La difusión del **Proyecto de Ley Provincial de Sistema de Ordenamiento Territorial** también fue parte del curso. La encuesta evidenció que, **previo a la realización del curso**, el **60% de los asistentes no conocía la existencia de este proyecto**. Mientras que al finalizar el cursado las **apreciaciones positivas** con respecto al proyecto fueron del orden del **75%**, mientras el restante **25%** considera que el proyecto puede ser **perfectible**.

Trabajos Finales

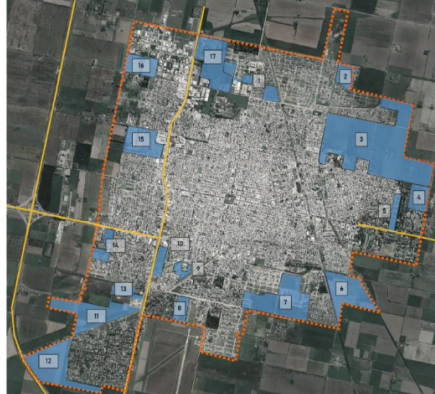
A continuación se expone parte de algunos trabajos finales, junto a las devoluciones de las docentes.

Caso 1

“Loteo Condrac”. Municipalidad de Rafaela. (Distrito 5 - CAUPSF) Arq. Luisina Tonon

A través de una identificación inicial de lotes de “oportunidad”, el proyecto propone crear una nueva área a urbanizar, que integre áreas de tejido existentes. Se incorporan indicadores urbanísticos para permitir un mayor aprovechamiento del plusvalor de suelo urbano generado, que se traduce en mayores ingresos para el municipio.

3. Problema identificado / Principales desafíos



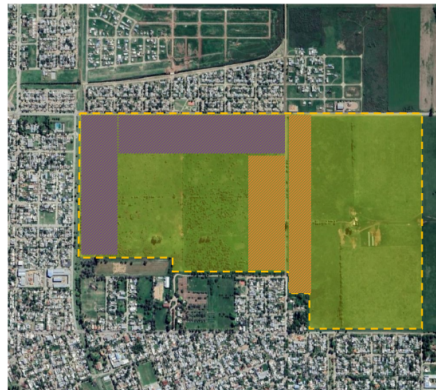
Situación:
En los últimos años, debido al desarrollo industrial, oportunidades laborales y posibilidades de estudio, la Ciudad fue creciendo y demandando mayor cantidad de viviendas y lotes libres, no solo para viviendas particulares, sino también para equipamiento y espacios verdes.

Se realizó un relevamiento de todas las áreas vacantes que se encuentran HOY dentro del perímetro urbano a la espera de su desarrollo, y nos encontramos con una superficie suficiente para resolver la demanda por muchos años, sin necesidad de ampliar el perímetro (que a su vez implica el corrimiento del límite fitosanitario, la imposibilidad de la producción agropecuaria en uno de los mejores suelos de la provincia).

También contamos con un relevamiento realizado por el IceDel (Instituto de Capacitación y Estudios para el Desarrollo Local), el cual arroja una demanda real de búsqueda de terrenos y viviendas, en conjunto con el IMV (Instituto Municipal de la Vivienda), que cuenta con una demanda aproximada de 7,000 soluciones habitacionales.

Vivienda		Vivienda	
Regimen de tenencia		Regimen de tenencia	
65,2%	62,4% De la vivienda y el terreno 2,8% De la vivienda	34,8%	41,7%
	27,9% Alquiler		57,1%
	5,2% Ocupante gratuito		1,3%
	1,2% Ocupante de hecho o en dependencia		88,0%
	0,8% Otro sustrato constructivo		27,0%
			20,0%

4. Proyecto _ Proyecto de Loteo Condrac

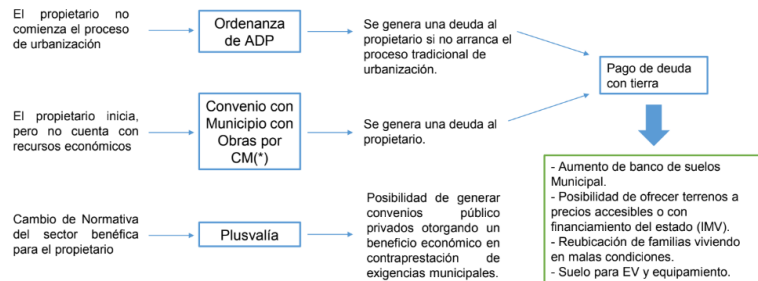


Para la **Implementación** se trabajaría por UNIDADES DE GESTIÓN, que iniciaría sobre los frentes urbanizados y sobre las arterias de conexión inter-barrales.

Dichas unidades deberán contar no solo con la proyección de lotes individuales, sino también, una reserva para equipamientos, espacios verdes y reservorios (en donde sea necesario).


- UNIDAD DE GESTIÓN INICIAL
- UNIDAD DE GESTIÓN SECUNDARIA

5. Cómo se financia el proyecto



(*) Bajo financiamiento Provincial y Nacional, consiguiendo fondos para llevar adelante las obras necesarias en dicho loteo.

Devolución TP Final:

 FORMACIÓN		2023
Curso básico "Herramientas de Planificación y gestión urbana"		
"Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno"		
TP FINAL	Proyecto	"Loteo Condrac"
	Localidad	Rafaela
	Nombres	Luisina Tonón
Devolución general	<p>Luisina: Excelente trabajo. Iniciaste con un diagnóstico muy certero identificando un lote de oportunidad que permitiría aportar soluciones a diversos problemas de la localidad (solo te acotamos que convendría sumar como problema los conflictos que genera esa gran parcela vacía, ya que lo planteaste más tarde en tu presentación) Aplicaste de manera articulada varios de los instrumentos de gestión de suelo trabajados en el curso. Es un acierto pensar las etapas de ejecución para poder ir incluyendo indicadores diferenciales que permitan captar ingresos al municipio por mayor aprovechamiento del suelo, que contribuirían además a lograr mayor densidad habitacional y por ende crear masa crítica para hacer más sostenibles las actividades comerciales, la utilización/apropiación de equipamientos y espacios públicos, las infraestructuras y los servicios. Te alentamos a seguir profundizando en este proyecto y presentarlo a los decisores políticos. Contá con nosotras para lo que necesites. Felicitaciones por tu trabajo!</p>	
	CONTENIDO	OBSERVACIONES
	INDICE general	
	UBICACIÓN contexto local/regional	
	PROBLEMA identificado/Desafíos	<p>Presenta datos sobre el porcentaje de inquilinización en la ciudad y el porcentaje de ese sector que tendría posibilidad de pagar la cuota para una vivienda. Plantea la existencia de un área determinada como de Desarrollo Prioritario, instrumento que permite movilizar suelo urbanizable. Identifica como desafío la relocalización del barrios populares. También plantea los conflictos que genera la falta de uso de la parcela seleccionada. Se podría plantear como problema, la falta de espacio público y equipamiento comunitario en los barrios linderos (algo que aparece luego, sería positivo problematizarlo al inicio para luego esgrimir su solución con la ejecución del proyecto). Atender esa demanda insatisfecha es un capital político que puede convenir al Intendente para generar capital político.</p>
	PROYECTO	
	Presentación	Clara y precisa.
	Instrumentos	Área de Desarrollo Prioritario, impuesto progresivo a la vacancia, contribución por mejoras, cobro de plusvalías por cambio de normativa, cobro por servicios municipales (planta de hormigón, maquinaria y mano de obra de apertura de calles o ejecución de infraestructuras)
	Etapas	Muy acertada presentación en etapas.
	FINANCIAMIENTO	Plantea alternativas para el financiamiento incorporando instrumentos presentados en el curso, relacionando con las etapas de ejecución del proyecto e incorporando fortalezas de la gestión municipal (planta de hormigón, ejecución de mano de obra)
	CONCLUSIONES	Claridad en las conclusiones. Sólo una aclaración (fundamentalmente para que no crear falsas expectativas) es muy difícil que este tipo de intervenciones logre bajar el precio de suelo en el resto de una ciudad del tamaño de Rafaela, sin embargo sí se constituirá en un vehículo de acceso al suelo para muchas personas. Eso ya es un gran aporte.
	PRESENTACIÓN GENERAL	OBSERVACIONES
	Comprensión del ejercicio	Buena comprensión del ejercicio articulando los TPs realizados a lo largo del curso.
	TIEMPO exposición	
	CONTENIDOS clave	Aplica instrumentos trabajados en el curso.
	VISIÓN política - económica - urbanística - social	Plantea adecuadamente las relaciones entre problemas y oportunidades en las 4 visiones (política, económica, urbanística y social)
	SÍNTESIS y CLARIDAD	
	Exposición	
	Lectura	
	Utilización de recursos GRAFICOS	Correcta utilización. Se sugiere incorporar fotos que den cuenta de las situaciones conflictivas para motivar una "necesidad de cambio" por parte del decisor político al que va dirigida la presentación.

Caso 2

“Plan Espacial Eje Canal Candelaria”. Municipio de Casilda. (Distrito 4 - CAUPSF)

Arq. Lucía Cavallin

El proyecto propone intervenir en un área periférica de la ciudad, incorporando distintos elementos urbanos, entre ellos, el edificio de Tribunales, que tomó estado mediático.



03. Plan de Detalle Parque Sarmiento

ACTORES INTERNOS:

- + Escuela J.B. Cabral.
- + Conjunto de viviendas barrio FoNaVi.
- + Capilla de Lourdes
- + Municipalidad | Equipamiento deportivo.
- + Vecinal Granaderos a Caballo.
- + Poder Judicial Santa Fe | Edificio de Tribunales.
- + Museo del Automóvil
- + Museo Archivo Histórico Municipal



ACTORES EXTERNOS:

- + Asamblea Casilda
- + Colegio de arquitectos (CAUPSF | CAD4)
- + Secretarías municipales involucradas en el desarrollo, ejecución y mantenimiento posterior.



03. Plan de Detalle Parque Sarmiento

OBJETIVOS:

- + Valor paisajístico
- + Diversidad ecológica
- + Continuidad del espacio verde
- + Interacciones entre vecinos

Proteger y valorizar el borde del Canal Candelaria, su calidad paisajística y su relevancia ecosistémica.

Incluir controles y sanciones municipales para evitar contaminación y deterioro del espacio.

Reconvertir el uso del espacio público, agregando equipamiento y vegetación, para atraer a los vecinos de toda la ciudad.

Mejor la seguridad para los vecinos del barrio.

ACCIONES:


+ Nueva Ord. Plan Especial Eje Canal Candelaria. (Municipalidad de Casilda + Consejo)

+ Desarrollo Plan de Detalle Parque Sarmiento (Municipalidad de Casilda + Sec. Planeamiento + Sec. Obras Públicas)

+ Concurso de ideas público. (Municipalidad de Casilda + Sec. Planeamiento + CAUPSF + Escuelas Secundarias)

+ **Financiamiento** (Municipalidad de Casilda + Fondos para mantenimiento de espacios públicos + patrocinios empresariales | individuales + canon por concesión edificio etapa4)

Devolución TP Final:

 COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE		<h1>FORMACIÓN</h1>	<h2>2023</h2>
Curso básico "Herramientas de Planificación y gestión urbana"			
"Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno"			
TP FINAL	Proyecto	"Plan Especial Eje canal Candelaria"	
	Localidad	Casilda	
	Nombres	CAVALLIN, Lucía	
Devolución general	<p>Lucía: Muy buen trabajo. La estrategia pensada para comunicar a un intendente, es muy acertada. Las imágenes hablan por sí solas y los datos y aportes se organizan con mucha claridad. La identificación del proyecto, para "atar" un área periférica y relegada de la localidad con un caso de resonancia judicial, buscando aprovechar ese potencial para incorporar a la comunidad, es un aporte muy atractivo para convencer sobre su relevancia y necesidad de abordar el tema. Se incorporaron actores externos que pudieran respaldar y dar mayor transparencia a la gestión y considerando distintas escalas de actuación. La elección y el abordaje del proyecto, son un claro ejemplo del rol que puede cumplir el arquitecto, tanto desde el sector público como desde el independiente en este caso, para detectar y convertir problemas invisibilizados en proyectos y políticas concretas para la comunidad. Restaría fortalecer las propuestas de financiamiento con herramientas de gestión urbana, el cobro de Contribución por Mejoras a los lotes linderos beneficiados con la obra podría ser una posibilidad. Te alentamos a que lo sigas, y cuentes con nosotras para lo que necesites en caso de una eventual presentación al equipo municipal. Felicitaciones por tu trabajo!!!</p>		
CONTENIDO		OBSERVACIONES	
INDICE general			
UBICACIÓN contexto local/regional			
PROBLEMA identificado/Desafíos			
PROYECTO			
Presentación		Interesante la presentación gráfica para visibilizar la falta de espacio público y la potencialidad del Arroyo Candelana para aumentar el EPV. La incorporación del reclamo de los vecinos en defensa del espacio público indica la viabilidad política de la propuesta. Muy interesante el reconocimiento de actores mapeados en la cercanía del proyecto.	
Instrumentos		Plan de detalle. Plan de manejo sostenible del Canal Candelaria.	
Etapas		Se plantean con claridad.	
FINANCIAMIENTO		Sólo plantea en la exposición la concesión de un local comercial dentro del polígono y padrinazgos.	
CONCLUSIONES		Muy buena la incorporación de intangibles y la sugerencia de las posibilidades de replicabilidad del modo de gestionar el espacio público en distintas escalas (parque y ciudad), para el cierre de reflexiones finales.	
PRESENTACIÓN GENERAL		OBSERVACIONES	
Comprensión del ejercicio		MB	
TIEMPO exposición		Correcto	
CONTENIDOS clave			
VISIÓN política - económica - urbanística - social		Se incorporan desde el inicio las distintas perspectivas. El signo de pregunta en los títulos, las fotos y tapas de periódicos, aportan reflexión sobre los alcances del proyecto, por sobre una estricta visión de un proyecto urbano.	
SÍNTESIS y CLARIDAD			
Exposición		En tiempo y forma	
Lectura		Muy clara y concreta. Se respetaron las fuentes en tamaños legibles destacando datos salientes.	
Utilización de recursos GRAFICOS		Muy buena utilización de recursos. La incorporación permanente de fotos y planos de distinta escala son un aporte fundamental como complemento de los textos, e incluso en algunas placas, única información más que elocuente de lo que se quiere comunicar.	

Caso 3

“Equipamiento comunitario Escuela - SAMCO”. Municipio de Casilda.

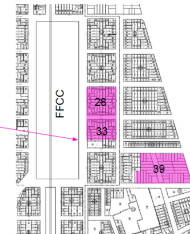
(Distrito 2 - CAUPSF)

Arq. Alejandra Rossi

Sobre el área central de la localidad, se identifican lotes vacantes con posibilidad de integrarse a un proyecto de vivienda y equipamiento comunitario.

1. Ubicación

La zona seleccionada para el proyecto se encuentra en el sector noreste de la planta urbana, seleccionado luego de una evaluación del suelo vacante en la planta urbana. Según el Plan de Ordenamiento Territorial Ordenanza 44/2019, es Identificado como al área de completamiento urbano.



Estado de situación actual:
Clasificación: suelo urbano y suburbano
Calificación: AR2 Uso residencial mixto
FOS 0.75 FOT 1.50
M N°: 28 10.000m² Libre
M N°: 33 8.500m² Libre
M N°: 38 18.200m² Libre

2. Problema identificado / Principales desafíos

Problemas:

- Suelo vacante en área urbana consolidada, de antigua data. Generando un vacío urbano con inseguridad, falta de continuidad de calles y veredas públicas. Impidiendo la consolidación de la trama urbana. Costoso mantenimiento para la comuna.
- Déficit suelo fiscal para equipamiento comunitario.
- Escuelas colapsadas sin cupos actualmente. Única escuela primaria en Soldini.
- Déficit habitacional, vivienda pública.
- Baja densidad ocupacional. Suelos vacantes con alto valor.

Desafíos:


- Oportunidad de generar suelo apto para viviendas y para edificios comunitarios.
- Suelo con ubicación estratégica, en el centro de un área consolidada.
- Unir 2 urbanizaciones consolidadas, a través de equipamiento comunitario y continuidad de calles.
- Desarrollar socialmente el entorno, dando proximidad al vecino con equipamiento comunitario.
- Convenio con propietarios de los terrenos expuestos, los que obtendrían suelo con servicios e infraestructura.

3.2 Proyecto plan especial: convenio con privados

El desarrollo se daría de manera consensuada con los propietarios, intercambiando suelo con categoría urbana, sin infraestructura por suelo con infraestructura, apto para vender. Dotar de servicios y con equipamiento comunitario de cercanía. El suelo cedido a la Comuna sería para la implantación del futuro edificio de la escuela primaria y el edificio propio del Samco. Generar sentido de pertenencia a los vecinos.



Devolución TP Final:

 COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE		FORMACIÓN	2023
Curso básico "Herramientas de Planificación y gestión urbana"			
"Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno"			
TP FINAL	Proyecto	Equipamiento Comunitario - Escuela y SAMCO	
	Localidad	Soldini	
	Nombres	ROSSI, Alejandra	
Devolución general		<p>Alejandra: tu propuesta es muy clara y concreta y reportaría un gran beneficio para toda la comunidad. Partiendo de la identificación de lotes de oportunidad lograrás caracterizar claramente las diferencias entre los propietarios del suelo implicados y plantear estrategias diferenciadas para cada uno. Si bien planteás con claridad las ventajas de la propuesta quizás podrías destacar aún más las ventajas que la creación de equipamientos y la eliminación de parcelas baldías generará en la zona ya que la suma de estos factores será de gran impacto en todo el sector. En cuanto a la presentación al decisor político y la comunidad podrías evaluar (sólo para generar más impacto) incorporar fotos del estado actual e imágenes referenciales de lo que puede construirse. Esas imágenes aspiracionales suelen ayudar a "vender" la propuesta. Felicitaciones por tu trabajo!!</p>	
	INDICE general		
	UBICACIÓN contexto local/regional		
	PROBLEMA identificado/Desafíos	Clara y correcta presentación de los problemas, potencialidades y desafíos.	
	PROYECTO		
	Presentación	A partir de la identificación de 3 manzanas de suelo urbano ocioso sin infraestructura de servicios ni trazado de vialidades, pero rodeados de manzanas con distintos grados de consolidación, se propone la efectiva urbanización y su uso parcial para equipamientos educativo y sanitario. Se exponen claramente las situaciones dominiales, de uso y de posibilidades de negociación con los propietarios del suelo. Se incorpora una demanda real en materia educativa y sanitaria, una de ellas con financiamiento de construcción de equipamiento aprobado.	
	Instrumentos	Aplicación de contribución por mejoras por la incorporación de infraestructuras y por cambio de uso de suelo.	
	Etapas	Clara etapabilización de la propuesta.	
	FINANCIAMIENTO	Contribución por mejoras y por financiamiento externo. Sería deseable establecer los porcentajes de los mismos para analizar con mayor rigor la viabilidad de la propuesta.	
	CONCLUSIONES	Presenta correctamente las fortalezas de la propuesta lo cual contribuye para convencer al decisor político y para comunicar a la comunidad.	
PRESENTACIÓN GENERAL			
	Comprensión del ejercicio		
	TIEMPO exposición		
	CONTENIDOS clave		
	VISIÓN política - económica - urbanística - social	Muy buena identificación de los lotes de oportunidad y de las demandas de equipamientos para beneficiar a un importante sector de la localidad.	
	SÍNTESIS y CLARIDAD		
	Exposición		
	Lectura		
	Utilización de recursos GRAFICOS	Sería conveniente incorporar referencias en las placas (por ej. en la placa 3.1) para que se pueda interpretar la propuesta con sólo mirarla.	

Caso 4

“Central multimodal de transporte y servicios logísticos de la ciudad de Esperanza”.

Municipio de Esperanza

(Distrito 1 - CAUPSF)

Arq. Matilde Martínez - Lic. Martín Carné

El proyecto propone refuncionalizar una edificación fabril abandonada, para alojar una central multimodal de transporte y servicios logísticos, que reemplace a la actual terminal en estado de obsolescencia.

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE

Herramientas de planificación y gestión urbana | 2023

4. “Central multimodal de transporte y servicios logísticos de la ciudad de Esperanza”

Objetivo

Pasar de una Terminal de colectivos obsoleta a una “Central multimodal de transporte y servicios logísticos” en un predio situado en la intersección de las RP 6 y 70.

- refuncionalizando la edificación existente;
- para destinarla a modo de intercambio de transportes de pasajeros y de encomiendas (con depósitos, áreas de carga y descarga y oficinas para empresas de servicios logísticos);
- con mayores superficies semicubiertas para estacionamiento vehicular (autos particulares, remises, motos y bicicletas);
- con un área comercial atractiva, que preste servicios relacionada a los viajeros las 24 horas.



COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE

Herramientas de planificación y gestión urbana | 2023

Proyecto



Se propone disponer, a través de un Convenio Urbanístico, de tres terrenos -de dominio privado- ubicados en la intersección de las rutas 6 y 70, uno de ellos hoy ocupado parcialmente por depósitos de una empresa distribuidora de alimentos y los otros dos vacantes (foto: vista desde el noreste de la rotonda del cruce de rutas)

El lote ocupado presenta instalaciones ociosas -desde al menos tres décadas- de una antigua empresa láctea.

De acuerdo con la Ordenanza N° 4045 (“Plan Urbano Esperanza Sustentable”), el lote se ubica en una zona industrial de la ciudad. Cuenta con todos los servicios y podría ser atravesado por calles según un plan de desarrollo local.

Los actuales indicadores urbanísticos del lote:

FOS: 0,60

FOT: sin plano límite

FIS: 0,80

Centro libre de manzana: 0%

COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE

Herramientas de planificación y gestión urbana | 2023

La implementación total del proyecto se estima en 48 meses:


- 24 meses: rondas de diálogo/sensibilización y negociaciones con los actores involucrados (Municipalidad, propietario/s de los predios, Comisión Nacional de Regulación del Transporte, empresas de transporte de pasajeros, cámaras de comercio de la ciudad, Concejo Deliberante, Estados provincial y/o Nacional, posibles entes de financiamiento, entre otros).
- 12 meses: ejecución de obras.
- 6 meses: seguimiento y monitoreo.
- 6 meses: evaluación.

5. Cómo se financia el proyecto

Las posibles alternativas para financiar el proyecto son las siguientes (ordenadas de mayor a menor viabilidad):

- Canje del predio a su/s propietario/s por las instalaciones desafectadas de la ex Terminal de Colectivos (cuyo valor de mercado es más elevado que el suelo que ocupan al ser de equipamiento especial y no de uso industrial) o por otro terreno de propiedad municipal, previo convenio urbanístico;
- Financiamiento de obras de refuncionalización edilicia: con fondos obtenidos por las concesiones de los locales comerciales (que debería incluir servicio de gastronomía), las del uso de los depósitos y oficinas destinadas a actividades logísticas y las del estacionamiento semicubierto;
- Expropiación.
- Endeudamiento (Consejo Federal de Inversiones, CAF, a modo de ejemplo).

Devolución TP Final:

 COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PROVINCIA DE SANTA FE		FORMACIÓN	2023
Curso básico "Herramientas de Planificación y gestión urbana"			
"Presentación de un proyecto al intendente y equipo de gobierno"			
TP FINAL	Proyecto	Proyecto "Central multimodal de transporte y servicios logísticos de la ciudad de Esperanza"	
	Localidad	Esperanza	
	Nombres	MARTINEZ, Matilde - CARNÉ, Martín	
Devolución general	<p>Matilde y Martín: Excelente trabajo. Se tomó total comprensión de los requerimientoS del ejercicio. La identificación de un inmueble en desuso a reconvertir sobre un área de completamiento residencial, supone una muy buena oportunidad para la gestión del proyecto. La justificación es exhaustiva y aborda distintas aristas que dan cuenta del conocimiento de la problemática situada, tan importante para saber dar respuesta a las necesidades concretas del municipio. El hecho de que este proyecto hasta el momento, no sea parte de la agenda pública, le da mayor valor aún. La visión externa desde un sector independiente, tiene mucho para aportar al sector público. Este es un claro ejemplo de eso. Los alentamos a que sigan adelante con esta propuesta, y la presenten efectivamente al intendente o un funcionario relacionado con el área. En ese caso, nos ofrecemos para ayudarlos a seguir profundizando un poco más en la presentación. Felicitaciones por el trabajo!!.</p>		
CONTENIDO		OBSERVACIONES	
	INDICE general		
	UBICACIÓN contexto local/regional	Buena decisión de ampliar la escala al territorio provincial, apuntando a mostrar el alcance del proyecto.	
	PROBLEMA identificado/Desafíos	Muy completo y claro.	
	PROYECTO		
	Presentación	La propuesta de reutilización de un inmueble en desuso es extremadamente beneficiosa desde varios puntos de vista porque además, brinda una buena oportunidad de negociación con el propietario. En este caso, su ubicación lo muestra como excepcional para este proyecto. / Considerando las dimensiones, sumando la superficie de los tres lotes propuestos, y la cercanía a áreas residenciales, podría incorporarse al proyecto, la cesión de suelo para espacio verde público, como articulador de las dos alas de tejido residencial a completar (Norte y Oeste).	
	Instrumentos	Se mencionan correctamente los instrumentos de incidencia directa (Plan Urbano con indicadores actuales, y la necesidad de desarrollar un área de "Proyecto Especial" -no Plan de Desarrollo-), con el análisis particular del sitio. Se podría mencionar que el proyecto supone un cambio de uso del suelo (actualmente industrial), habilitando algunos nuevos usos complementarios para equipamiento, como el comercial y/o de servicios, que podría funcionar como una herramienta más de negociación al momento de la gestión con el o lo privados que se podrían incorporar a alguna instancia de la ejecución del proyecto. Como sugerencia, la Contribución por Mejoras, podría funcionar como instrumento de recuperación de las plusvalías generadas sobre el área de proyecto, e incluso podría considerar la valorización a partir del cambio de uso, como fue tomado en el caso de Trenque Lauquen.	
	Etapas		
	FINANCIAMIENTO	Es muy valorable haber planteado varias alternativas de financiamiento, y haber tenido en cuenta la necesidad de intensificar las gestiones para incorporar a actores privados que puedan interesarse en la propuesta, afianzando el rol del municipio como promotor.	
	CONCLUSIONES		
PRESENTACIÓN GENERAL		OBSERVACIONES	
	Comprensión del ejercicio	Responde bien a los requerimientos de exposición hacia un funcionario político.	
	TIEMPO exposición	Correcto	
	CONTENIDOS clave	Se incorporan muchos contenidos del curso.	
	VISIÓN política - económica - urbanística - social	Se tuvieron en cuenta las distintas visiones incorporando una gran multiplicidad de actores que podrían relacionarse con el proyecto.	
	SÍNTESIS y CLARIDAD	Muy claro y concreto.	
	Exposición		
	Lectura		
	Utilización de recursos GRAFICOS	La utilización de fotos situadas, complementa muy bien las características del sitio y ayuda a transmitir lo expresado en los textos.	