



ANTEPROYECTO CODIGO
PLANEAMIENTO URBANO



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Objetivos y lineamientos CPU

Parque Leloir Asociación Civil (**PLAC**), en representación de la zona de Villa Udaondo, Partido de ITUZAINGO, tiene el agrado de presentar y poner a vuestra consideración el trabajo realizado en conjunto con varias de las entidades civiles representativas de la zona.

Como criterio básico y fundamental hemos considerado la Zona Ecológicamente Protegida y sus adyacencias, con características de masa arbórea especiales considerándose como el segundo pulmón verde del Gran Buenos Aires y C.A.B.A.

Nuestro objetivo es la preservación, cuidado e incremento de esta masa arbórea existente.

Adjuntamos imágenes satelitales para su constatación.

En ellas pueden observar la evaluación y sugerencia de re zonificar la misma con un criterio de poder cumplir con el objetivo prefijado de conservar e incrementar esa masa verde. No sólo conservando la generación de oxígeno, preservando flora y fauna, también cuidando la sanidad de nuestro subsuelo, sus napas y acuíferos de los cuales nos nutrimos con un agua de buena calidad y sanidad, todavía.

Como también podrán ver en la documentación adjunta, donde identificamos las perforaciones existentes, nuestra misma agua abastece a partidos vecinos y es fuente de obtención para el tan publicitado plan de agua corriente y cloacas. Si no cuidáramos esta fuente de obtención, estaríamos condenando ese avance sanitario a un servicio ineficaz y deficitario. Asimismo reclamamos y cuidaremos que este preciado recurso sea usado con discreción e inteligencia para su conservación en el tiempo en calidad y cantidad.

Actualizar y regular los planes de obtener agua al menor costo diseñado cuando esta zona estaba casi deshabitada y no contemplando la densidad poblacional actual que se halla en continuo crecimiento.

Paradójamente la zona donde extraen el agua a consumir no tiene contemplada el tendido de la red cloacal. O sea no se preserva la fuente de obtención... y con la proliferación de nuevas y numerosas viviendas, como el mismo Municipio reconoce, la cantidad de "pozos ciegos" y perforaciones para extraer agua se multiplican exponencialmente.

Como está muy lejos la solución de esta contaminación proponemos formas de perforaciones más seguras, reglamentar, controlar y habilitar las mismas.

Además hay barrios que rodean a nuestra zona densamente poblada y categorizada por vuestra consultora como los de mayor déficit en calidad de vida, quedando excluidos en la primera etapa la concreción de las cloacas, cuando estos tendrían que ser prioridad absoluta, ya que el agua que están tomando en general proviene de pozos de 1ra y 2da napa que están contaminados. Aposterioris deberían seguir las zonas de mayores recursos económicos. Se empezó por la zona central.

También el recorrido de esa red cloacal nos atravesará en casi todo su recorrido por nuestra zona hasta alcanzar la planta depuradora, siendo nuestro sector el más cercano a la misma de todo el partido.

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque Leloir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar -web :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Sumados todos estos considerandos nos preocupa que sólo se priorice un gran negocio inmobiliario. Con la posibilidad muy probable de generar un municipio con mayor cantidad de contribuyentes, como las mismas autoridades políticas reconocen y se entusiasman, sin priorizar la calidad de vida de los mismos. No teniendo previstos, presupuestados o proyectados cómo cumplir con servicios tan elementales como atención médica, educación, luz, gas, transporte, tránsito vehicular, polución, contaminación y el tan re manido tema de agua corriente y cloacas.

Como puede verse en el plano adjunto hemos categorizado las zonas de acuerdo a sus características de forestación y/o parcelación. Hemos creado nuevas denominaciones adecuándolas a la realidad de la zona y manteniendo nuestro objetivo de preservación. Para esto proponemos zonas residenciales intermedias a las actuales adecuadas a las características reales. Con esta actualizada categorización será posible conservar al máximo posible la masa arbórea con un crecimiento poblacional sustentable. Limitando la parcelación en predios tan reducidos, como es permitido hoy, que hace incompatible el conservar los árboles y permitir la construcción de viviendas.

Creamos áreas de protecciones primarias y secundarias alrededor de donde están instaladas las bombas de extracción de agua, generando anillos virtuales de menor a mayor densidad de población.

Con el mismo respeto a estas características hemos optimizado los índices de FOT y FOS, de acuerdo a cada zona y a las características actuales y con proyección de futuro.

Respetamos las zonas comerciales actuales y sugerimos se limite a no expandirlas, dado que la provisión de servicios y comercios en la zona se halla suficientemente abastecida. Limitar estrictamente a esas zonas las nuevas habilitaciones para respetar en un todo las condiciones de vida que tenemos, que debemos y queremos preservar. Limitar y controlar esas habilitaciones no permitiendo la instalación de lugares bailables y otras actividades que modifique, afecten y perturben el estilo de vida de la zona.

Estimados... la historia de nuestra humanidad sabe de demasiados ejemplos en que las buenas intenciones terminaron en los peores resultados... nuestro aporte como vecinos y, como tales, los mejores conocedores de la zona, sus características y necesidades... es aprovechar y optimizar esta oportunidad que nos ofrecen para proponer. Para ello, aprovechando los profesionales que participan de nuestras instituciones, hemos dedicado tiempo y trabajo con el fin de presentarles nuestros estudios y propuestas... ahora está en vuestras manos saber aprovechar tanto esfuerzo.

Les quedamos muy agradecidos por vuestra disposición y buena voluntad.



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Resumen de los puntos enunciados

1. Se utilizo la traza de la zona ecológica protegida como base: Plano y Ordenanza vigente
2. Las imágenes satelitales respondiendo a la masa arbórea existente y el propósito de preservarla (2do pulmón). Plano de zonificación actual
3. Las medidas de lotes de menor o igual a 375 m2 zona Residencial, (ver plano de zonificación en vigencia) atenta contra la ordenanza de zona ecológicamente protegida, ya que esta superficie hace inevitable la tala de árboles cuando se construya en el mismo. La pregunta que debemos hacernos es: para que determinamos una zona a preservar si con esta medida ya le imprimimos en un futuro próximo certificado de defunción
4. Propuesta de solución equilibrada: Se crea Residenciales especiales intermedio entre R y RP ya que la distancia ente ellos es 1500 a 375 es un absurdo. Por eso de propone R1b R2b De media densidad de población. (Ver propuesta en plano satelital)
5. Se toma en cuenta la importancia del cuidado del agua potable, el acuífero Puelche, que no solo provee de la misma a nuestra zona sino también a partidos vecinos como Morón. Ver planos de ubicación de las bombas sumergible en actividad y las proyectadas y documentación técnica de AYSA
6. La perforación de agua subterráneas privadas producto de no tener servicio de agua corriente y cloacas, hace que este aumentando el riesgo de contaminación del acuífero, y por los pozos ciegos ,que están linealmente relacionados a mayor densidad de población mayor densidad de pozos ciegos.
7. Necesidad de que se mantenga las zonas comerciales existentes (C2 y C3), haciendo al observación del estricto cuidado de los FOS y FOT. Y la eliminación de algunos usos en C3 como Los emprendimiento de boliches, que no deben permitirse más de los hoy existentes y hacer un plan de reubicación de estos fuera de la zona.
8. Propuesta de una nueva zona C1, respetando un equilibrio geográfico de las mismas a una realidad hoy existes en su ubicación y extensión.
9. Se considera abundante las zonas comerciales como se ve en el plano como para esta extenderla o ampliarlas.
10. La necesidad de crear primero infraestructura antes de aprobar enprendimientos, por ejemplo las cloacas no tiene asegurada la ampliación de los tratamiento (hoy es el tercio de lo necesario)
11. Proyecto de reglamentar técnicamente las perforaciones para obtener agua potable subterránea en las nuevas construcciones, que hoy se están haciendo deficientemente no cumpliendo con las condiciones mínimas para no contaminar la tercera napa ni los pozos mismo, tanto química como bacteriológica (ver documentación adjunta) Es importante que las empresa de perforaciones se las haga responsables de su cumplimiento.
12. Industrias, no estamos de acuerdo en la creación de zonas industriales o intermedias en Villa Udaondo, las razones son las ya enumeradas
Acercamos una idea que ya al existir una Zona Industrial (Villa León), que hoy lamentablemente, hay gran cantidad de viviendas residenciales, no respetando la zonificación existente (I), sugerimos crear un plan para reubicar las vivienda así ampliar la oferta de tierras de uso industrial (grado 1) y así evitar invadir nuevas zonas o crear zonas hibridas, y ordenaria la zona hoy existente funcionando sus límites como un parque industrial, concepto el cual nos adherimos. Siempre y cuando se respeten las normas de efluentes y volcados que la Comisión de COMIREC esta normando.

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque LeLoir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Documentos

Índice

1. Índice
2. Prologo
3. Plano imagen satelital Zonificación vigente
4. Plano de zona ecológicamente protegida
5. Anteproyecto Plano imagen satelital Nueva Zonificación
6. Características de la nueva zonificación, Planilla resumen
7. Cuadro de usos
8. Cuadro de englobamiento de las zonas
9. Documentos de AYSA
10. Documentos de protección de zona de captación de agua potable
11. Documentos Agua. Importancia del Acuífero Puelche
12. Protección del acuífero. Perforaciones. Especificaciones técnicas

Bibliografía consultada

1. Plano actual de codificación
2. Plano actual de zona ecológicamente protegida
3. Documentación de AYSA bombas agua potable
4. Resumen de AYSA Cuenca Hurlingán/planta de tratamiento/capacidad instalada
5. Agua Fuente de Vida Dr. Miguel Auge /Profesor Titular de Hidrogeología/Universidad de Buenos Aires/Facultad de Ciencias Exactas y Naturales/Departamento de Ciencias Geológicas
6. Fotografías satelitales.
7. Técnicas de pozos de agua particulares



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

N O R M A T I V A

Material entregado en Taller Villa Udaondo



Criterios adoptados como Básicos de la propuesta para un nuevo Código de Planeamiento Urbano CPU

PLAC, como institución estando representada por los que hoy conforman su CD, cree firmemente en el desarrollo económico y de cuidado de la calidad de vida. No estamos en contra del crecimiento económico de la zona, ni de los emprendimientos privados comerciales y/o inmobiliarios. Es más creemos que es importante el diseño de normas que incentiven y direccionen estas inversiones, que crean trabajo y riqueza.

Por ahí nuestro planteo es distinto no en los objetivos sino en los caminos para lograrlo y en su metodología. Es en este punto donde queremos aportar datos que ayuden a entender y calibrar lo que producirá en el futuro próximo los cambios que se proponen, sin dejar de lado la ecuación económica.

Es totalmente entendible que un empresario, quiera obtener la mayor rentabilidad en su negocio (siempre dentro de las normas) y no tienen por qué pensar necesariamente en el desarrollo futuro o el impacto que su acción produzca. Para ello existe el Estado, es este el que debe obligatoriamente proyectar, planificar y hacer normas que enmarquen y equilibren los distintos intereses y obviamente gestionar para que estas se cumplan y no cambie las reglas de juego ni haga excepciones. El estado (representados hoy por los funcionarios de turno) si es responsable del futuro del impacto de sus regulaciones y normas.

Desarrollo sustentable son dos palabras hoy muy utilizadas, de gran actualidad. Ya que empieza a tomarse conciencia de la importancia de las acciones del hombre sobre nuestro hábitat, ya que en el universo su magnitud ocultaba nuestros excesos. Hoy estas empiezan a producir cambios en la entropía del universo, y las podemos mensurar.

La modificación de hacer edificios de gran cantidad de pisos, y /o parcelamiento en lotes de poca superficie, es directamente proporcional a la densidad de población, de vehículos, los accesos, la infraestructura de servicios, las cloacas, agua potable, estacionamientos etc. produciendo cambios directos en nuestra calidad de vida y condicionando su desarrollo futuro



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

En particular hay una condición que hace de la zona de Villa Udaondo especial y única y su tratamiento obligatoriamente debe ser especial. Esta zona aparte de ser el segundo pulmón de provincia por su cantidad y calidad de su masa arbórea, es una fuente de agua potable subterránea (Puelche) para varios partidos. La existencia de nueve bombas de AYSA en funcionamiento en nuestra zona (ver mapa su ubicación), y su posible ampliación a cinco más, proveen a la red de agua pública un promedio de 720 m³ por hora.

Por ello debe respetarse los Perímetros de protección de captación de agua subterránea. Esto implica una zona primaria de baja densidad poblacional y una secundaria a densidad media. Esquemáticamente lo podemos graficar como anillos concéntricos de menor a mayor diámetro (de menor densidad de población a mayor densidad) tomando como centro el pozo de extracción de agua.

A mayor densidad, mayor cantidad de pozos ciegos y pozos de extracción de agua que perforan las respectivas napas en su trayecto.

Es de gran importancia observar que no hay una normativa para la perforación de pozos en propiedades privadas. Actualmente se están haciendo en forma incorrecta y crea las condiciones para filtraciones a la tercer napa, pudiendo producir contaminación química y/o biológica (ver instructivos y documentación).

En Pilar que esta sobre el mismo acuífero Puelche, está reglamentado (ver documentación)

La ordenanza ecológica que demarca la zona protegida, nos da la base para crear una zonificación distinta que responda a lo expresado.

Hay hoy en el código una gran distancia entre RP y R. Solo dos números lo determinan. Las superficies mínimas de los lotes son de 1500 a 375 m².

En el medio no hay nada.

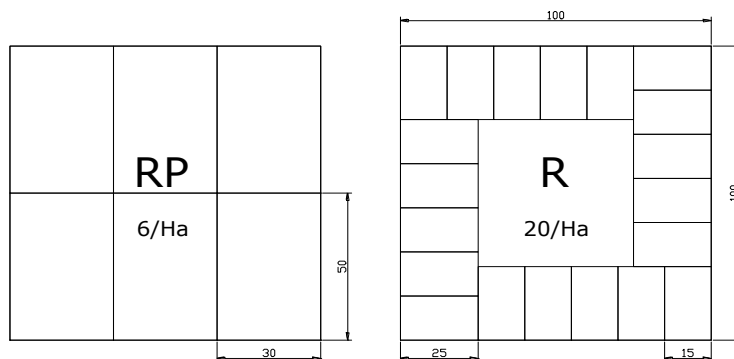
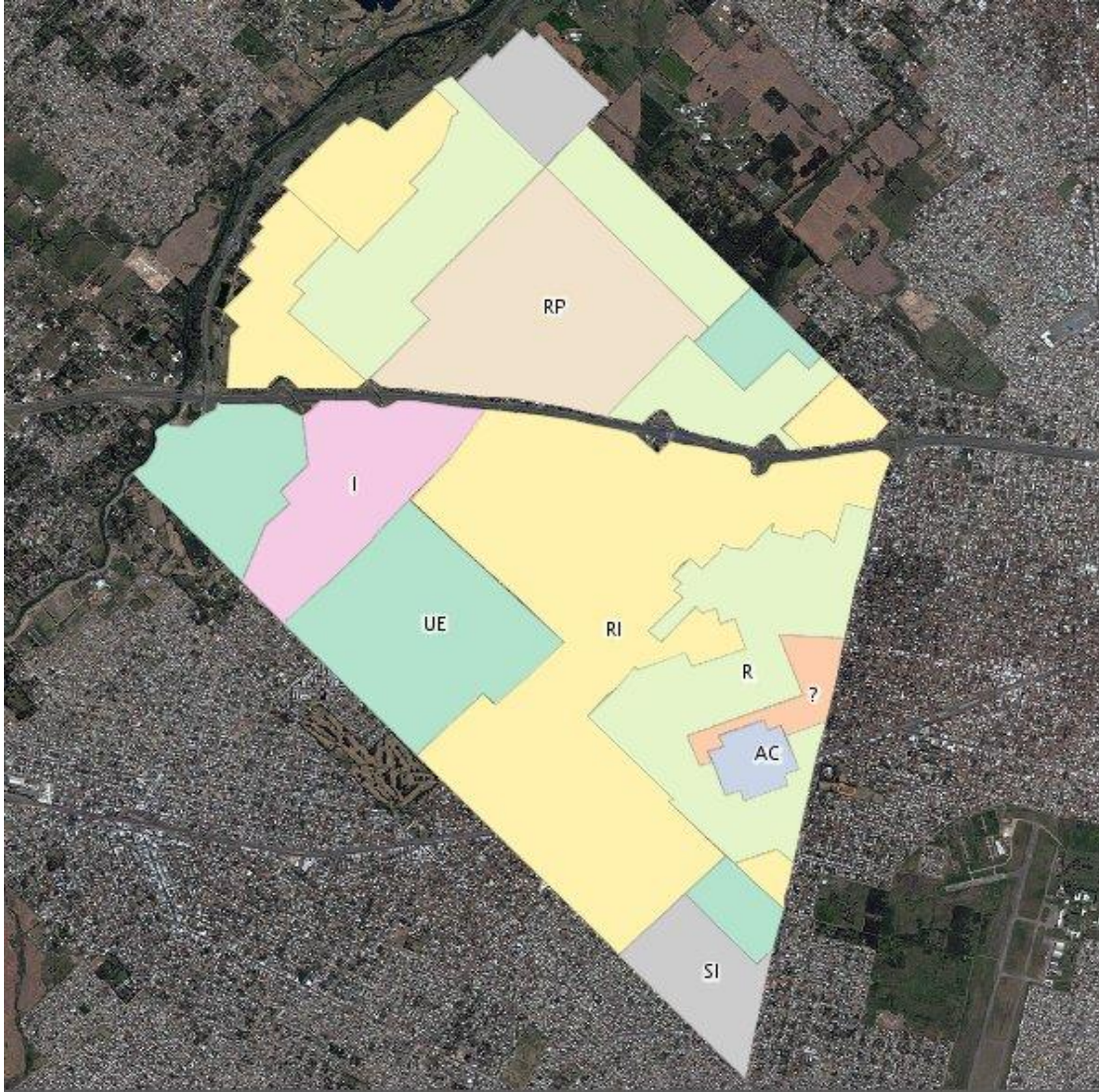
En esa franja es que hemos trabajado para hacer una propuesta de alta y baja densidad y superficies mínimas que van 375 ,800 ,1200 y 1500 m², siendo Rp, R1b, R2b y R2a con sus normativas (ver planos y documentación) donde básicamente se respeta la arboleda existente, el desarrollo futuro de la misma, y el cuidado de la fuente de agua potable haciendo un anillo imaginario de protección primaria y secundaria, de menor a mayor densidad de población.



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Plano Código en Vigencia/Estimaciones de densidad de población con su proyección
Estimaciones de agua potable y servida (como ejemplo el cálculo esta en base a las para zonas Parque LeLoir ,sector Villa Udaondo , entre Las calles LeLoir, Udaondo ,cabañas, de la tradición)





Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Datos base de cálculo

ZONA	LOTE_MIN [m ²]	FOS	[m ²]	FOT	[m ²]	ALT_MAX [m]	DEN_BRUTA [pers/Ha]	DEN_NETA [pers/Ha]
RP	1500	0,3	450	0,5	750	<9	40	50
R	375	0,5	187,5	0,6	225	<9	80	120

LOTE/Ha	MAX_LOTES	HABIT	POZOS	POZOS	AGUA SERV	AGUA CONS
[lote/Ha]	[u]	[u]	[u]	[m ³]	[m ³ /año]	[m ³ /año]
6	1919	7675	3838	33908	560290	560290
20	1936	7744	3872	34212	565312	565312
				Pileta Equiv [u] 1419		

TABLAS RELACIONADAS

BARRIOS	BRUTA [Ha]	NETA [Ha]	POZO ABS	Diam.	1,5	PILETA	Ancho	4	FAMILIA TIPO	Padre	1
Leloir [RP] Udaondo	382,6	319,8	Prof	5		Largo	6		Madre	1	
[R]	115,5	96,8	[m ³]	8,835729		Prof.	2		Hijos	2	
						[m ³]	48		[hab/lote]	4	

AGUAS SERVIDAS	AGUA CONSUMO	AGUA PILETAS
[m ³ /persona] 0,2	[m ³ /hab] 0,2	[m ³] 48
[m ³ /pers/año] 73	[m ³ /hab/año] 73	[camb/año] 3
		[m ³ /año] 144



Fecha 10 de junio del 2011

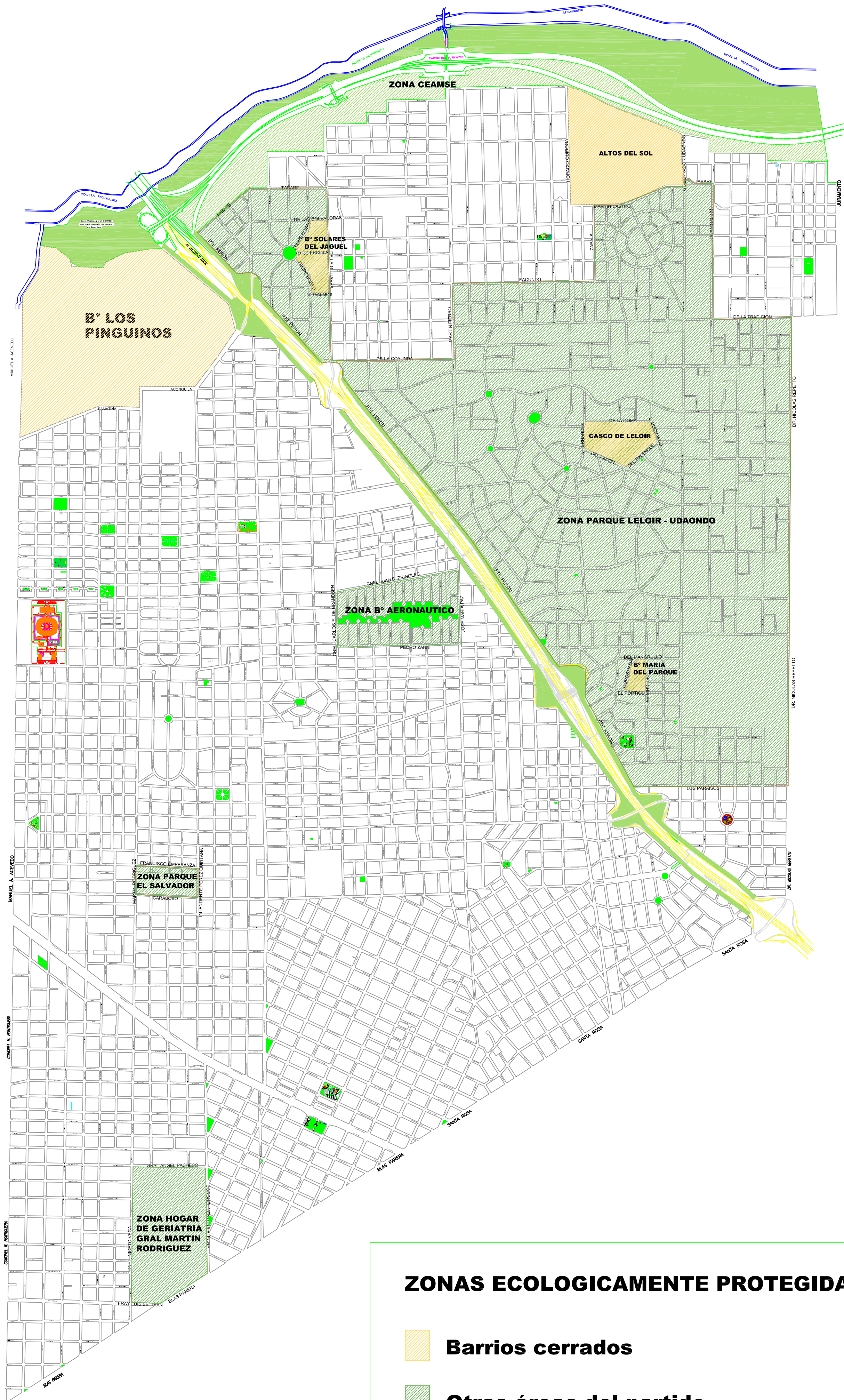
ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

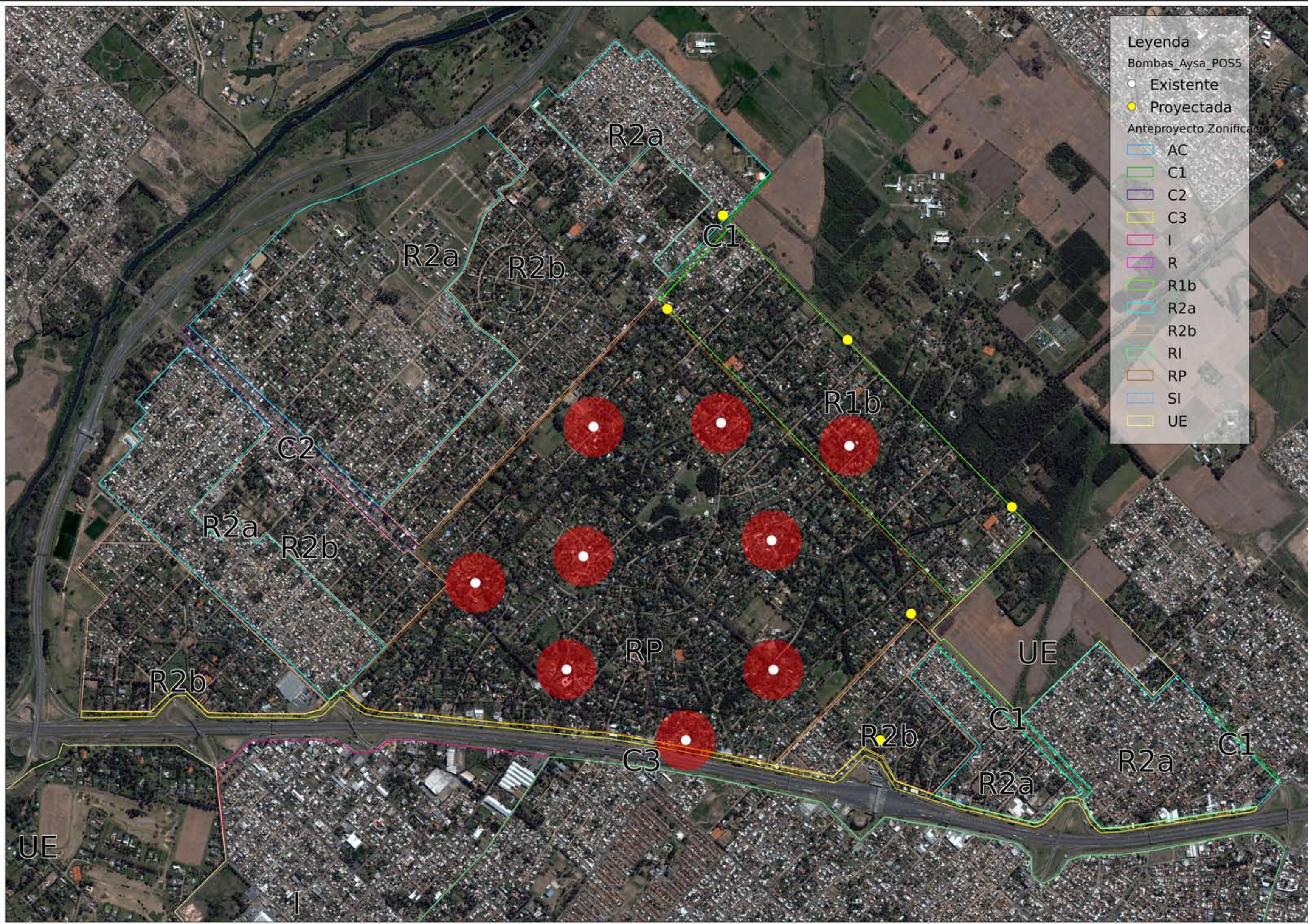
Documentación consultada y presentada

1. Plano actual de codificación
2. Plano actual de zona ecológicamente protegida
3. Documentación de AYSA bombas agua potable
4. Resumen de AYSA Cuenca Hurlingan /planta de tratamiento/capacidad instalada
5. Agua Fuente de Vida Dr. Miguel Auge /Profesor Titular de Hidrogeología/Universidad de Buenos Aires/Facultad de Ciencias Exactas y Naturales/Departamento de Ciencias Geológicas
6. Fotografías satelitales.
7. Técnicas de pozos de agua particulares
8. Cuadro de densidad de Población

PARTIDO DE ITUZAINGO

"AREAS ECOLOGICAMENTE PROTEGIDAS"





Legenda

Bombas_Aysa_POS5

- Existente
- Proyectada

Anteproyecto Zonificación

- AC
- C1
- C2
- C3
- I
- R
- R1b
- R2a
- R2b
- RI
- RP
- SI
- UE



ZONA VILLA UDAONDO Artículos Anexos para el COU

2.1.1.0 LIMITES DE LAS ZONAS

R1b RESIDENCIAL Baja DENSIDAD (Zona Udaondo)

Zonificación: R1b (Residencial Baja Densidad).

Esta nueva zonificación estará, delimitada, en una poligonal, por las calles: **GDOR. UDAONDO**, desde F. Loloir hasta De la Tradición, **DE LA TRADICION**, desde Gdor. Udaondo hasta Dr. N. Repetto, **DR. N. REPETTO**, desde De la Tradición hasta F. Loloir; **FEDERICO LOLOIR**, desde Dr. N. Repetto hasta Gdor. Udaondo.

R2b RESIDENCIAL Baja DENSIDAD (Zona Sumampa)

Zonificación: R2b (Residencial Baja Densidad).

Esta nueva zonificación estará delimitada, en una poligonal, por las calles: **FEDERICO LOLOIR**, desde Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste) hasta Gdor. G. Udaondo; **GDOR. G. UDAONDO**, desde Federico Loloir hasta Jacaranda; **JACARANDA**, desde Del Chiripa hasta Gdor. G. Udaondo; **DEL CHIRIPA**, desde El Tirador hasta Jacaranda; **EL TIRADOR**, desde Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste) hasta Del Chiripa; **Pte. PERON** (Colectora Norte Acceso Oeste), desde Federico Loloir hasta Del Tirador.

R2a RESIDENCIAL Alta DENSIDAD (Zona Sumampa, Los Cardales, Villa Ángela, Las Cabañas, etc.)

Zonificación: R2a (Residencial Alta Densidad).

Esta nueva zonificación estará delimitada, en una poligonal, por las calles: **EL TIRADOR**, desde Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste) hasta Del Chiripa; **DEL CHIRIPA**, desde El tirador hasta Jacaranda; **JACARANDA**, desde Del Chiripa hasta Gdor. Udaondo; **GDOR. UDAONDO**, desde Jacaranda hasta Patricias Mendocinas, **PATRICIAS MENDOCIONAS**, desde Gdor. Udaondo hasta Filipinas, **FILIPINAS**, desde P. Mendocinas hasta Los Cardales; **LOS CARDALES**, desde Filipinas hasta Dr. N. Repetto; **DR. N. REPETTO**, desde Los Cardales hasta Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste); **PTE. PERON** (Colectora Norte Acceso Oeste), desde DR. N. Repetto hasta El Tirador.

R2a RESIDENCIAL Alta DENSIDAD (Zona Santos Vega, La Loma, Sta. Cecilia, La Tradición, etc.)

Zonificación: R2a (Residencial Alta Densidad).

Esta nueva zonificación estará delimitada, en una poligonal, por las calles: **JULIAN BALBIN**, desde Au. Camino del Buen Ayre hasta Tabaré; **TABARE**, desde Julián Balbín hasta Ollantay; **MARTIN CASTRO** desde Ollantay hasta Los Recuerdos; **LOS RECUERDOS**, desde Martin Castro hasta Facundo, **FACUNDO**, desde Los Recuerdos hasta Martin Fierro, **MARTIN FIERRO**, desde Facundo hasta Máximo Herrera; **MAXIMO HERRERA**, desde Martin Fierro hasta La Pialada; **LA PIALADA**, desde Máximo Herrera hasta De Las Boleadoras; **DE LAS BOLEADORAS**, desde La Pialada hasta Bermejo; **BERMEJO**, desde De Las Boleadoras hasta Segundo Sombra; **SEGUNDO SOMBRA**, desde Bermejo hasta De La Huella; **DE LA HUELLA**, desde Segundo Sombra hasta La Coyunda; **LA COYUNDA**, desde De la huella hasta De La Guitarra; **DE LA GUITARRA**, desde La Coyunda hasta Los Ranqueles; **LOS RANQUELES**, desde De La Guitarra hasta Bermejo; **BERMEJO**, desde Los Ranqueles hasta 3 de Octubre; **3 DE OCTUBRE**, desde Bermejo hasta Bella Vista; **BELLA VISTA**, desde 3 de Octubre hasta Andrés Chazarreta; **ANDRES CHAZARRETA**, desde Bella Vista hasta Martin Fierro; **MARTIN FIERRO**, desde Andrés Chazarreta hasta Junta de Mayo; **JUNTA DE MAYO**, desde Martin Fierro hasta Au Camino del Buen Ayre; **AU CAMINO DEL BUEN AYRE**, desde Junta de Mayo hasta Julián Balbín.



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

R2a RESIDENCIAL Alta DENSIDAD (Zona La Tradición y Barrio Nuevo, etc.)

Zonificación: R2a (Residencial Alta Densidad).

Esta nueva zonificación estará delimitada, en una poligonal, por las calles: **FRAGATA SARMIENTO**, desde Del Cabestro hasta Del Pretal; **DEL PRETAL**, desde Fragata Sarmiento hasta Ignacio Alsina; **IGNACIO ALSINA**, desde Del Pretal hasta Santos Vega; **SANTOS VEGA**, desde Ignacio Alsina hasta Dr. Nicolás Repetto; **DR. NICOLAS REPETTO**, desde Santos Vega hasta Francisco Ramírez; **FRANCISCO RAMIREZ**, desde Dr. Nicolás Repetto hasta Lorenzo Caro; **LORENZO CARO**, desde Francisco Ramírez hasta De La Tradición; **DE LA TRADICION**, desde Lorenzo Caro hasta Fitz Roy; **FITZ ROY**, desde De La Tradición hasta Fernández; **FERNANDEZ**, desde Fitz Roy hasta Juramento; **JURAMENTO**, desde Fernández hasta Tabaré; **TABARE**, desde Juramento hasta Ciudadela; **CIUDADELA**, desde Tabaré hasta Del Cabestro; **DEL CABESTRO**, desde Ciudadela hasta Fragata Sarmiento

R2b RESIDENCIAL Baja DENSIDAD (Zona La tradición, Santos Vega, La Loma, Santa Cecilia)

Zonificación: R2b (Residencial Baja Densidad).

LORENZO CARO, desde De La Tradición hasta Francisco Ramírez; **FRANCISCO RAMIREZ**, desde Lorenzo Caro hasta Dr. Nicolás Repetto; **DR NICOLAS REPETTO**, desde Francisco Ramírez hasta Santos Vega; **SANTOS VEGA**, desde Dr. Nicolás Repetto hasta Ignacio Alsina; **IGNACIO ALSINA**, desde Santos Vega hasta Del Pretal; **DEL PRETAL**, desde Ignacio Alsina hasta Fragata Sarmiento; **FRAGATA SARMIENTO**, desde Del Pretal hasta Del Cabestro; **DEL CABESTRO**, desde Fragata Sarmiento hasta Julián Balbín; **JULIAN BALBIN**, desde Del Cabestro hasta Tabaré; **TABARE**, desde Julián Balbín hasta Ollantay; **MARTIN CASTRO**, desde Ollantay hasta Los Recuerdos; **LOS RECUERDOS**, desde Martin Castro hasta Facundo; **FACUNDO**, desde Los Recuerdos hasta Martin Fierro; **MARTIN FIERRO**, desde Facundo hasta Máximo Herrera; **MAXIMO HERRERA**, desde Martin Fierro hasta La Pialada; **LA PIALADA**, desde Máximo Herrera hasta De Las Boleadoras; **DE LAS BOLEADORAS**, desde La Pialada hasta Bermejo; **BERMEJO**, desde De las Boleadoras hasta Segundo Sombra; **SEGUNDO SOMBRA**, desde Bermejo hasta De La Huella; **DE LA HUELLEA**, desde Segundo Sombra hasta La Coyunda; **LA COYUNDA**, desde De la Huella hasta Martin Fierro; **MARTIN FIERRO**, desde La Coyunda hasta De La Tradición; **DE LA TRADICION**, desde Martin Fierro hasta Lorenzo Caro.

R2b RESIDENCIAL Baja DENSIDAD (Zona El Jagüel)

Zonificación: R2b (Residencial Baja Densidad).

DE LA GUITARRA, desde Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste) hasta Hilario Ascasubi; **HILARIO ASCASUBI**, desde De La Guitarra hasta Antonio Caggiano; **ANTONIO CAGGIANO**, desde Hilario Ascasubi hasta Tabaré; **TABARE**, desde Antonio Caggiano hasta Pte. Perón (Colectora Norte Acceso Oeste); **PTE. PERON (COLECTORA NORTE ACCESO OESTE)**, desde Tabaré hasta De La Guitarra.

CAMBIO DE ZONIFICACION:

DE SI pasa a R2b y R2a

DE RI pasa a R2b y R2a

DE ZC pasa a R2b y R2a

NOTA ACLARATORIA: LAS CALLES QUE LIMITAN LAS DIFERENTES ZONIFICACIONES DEBERAN RESPETAR LOS LINEAMIENTOS DE LAS ZONIFICACIONES DE MAYOR RESTRICCIÓN.

REDEFINICION ZONAS COMERCIALES

COMERCIAL EJE VIAL POR:

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque LeLoir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

COMERCIAL PARQUE CORREDOR VIAL C3

Zonificación: Ccv (Comercial Corredor Vial)

Delimitada por las calles: **Av. Pte. J.D. PERON (Lado NORTE)**, desde DR. N. Repetto Hasta Rio de la Reconquista.

COMERCIAL MARTIN FIERRO C2

Zonificación: Cmf (Comercial Martin Fierro)

Delimitada por las calles: **MARTIN FIERRO**, desde De la Tradición hasta Autopista del Buen Ayre.

COMERCIAL Gdor. UDAONDO C1

Zonificación: Cgu (Comercial Gdor. Udaondo)

Delimitado por las calles: **Gdor. UDAONDO**, desde Av. Pte. J.D. Perón hasta Jacaranda.

COMERICAL DR. N. REPETTO C1

Zonificación: Cnr (Comercial Nicolás Repetto)

Delimitado por las calles: DR. N. REPETTO, desde Av. J.D. Perón hasta Cipolletti.

**PARA LA ZONA COMERCIAL VER GRILLA DE USOS PERMITIDOS.
PARA LOS INDICADORES VER PLANILLA RESUMEN.**

3.3.0. RETIROS:

- Para las zonificaciones R2b y R2a:

- Frente: 3,00 m.
- Lateral: 3,00 m por lo menos de un lateral.
- De Fondo: Mínimo 5,00 m o S/ Fondo Reglamentario (Art. 3.2.0.).
- Los retiros deberán ser forestados y parqueizados.
- En subsuelo se respetaran los retiros reglamentarios.

1 - Como se presenta en algunos sectores una dispersión en las dimensiones de los terrenos, se deberá considerar lo siguiente:

Cuando no se exijan retiros laterales, los locales ventilaran a frente y/o contrafrente, con tratamiento en los muros divisorios medianeros.

Aquellas parcelas que no posean el ancho mínimo dispuesto deberán cumplir con los siguientes retiros:

Entre 10,00 m y 20,00 m: 3,00 m de un lateral y apoyados en un eje divisorio.

Hasta 10,00 m de ancho no se exige.

- Para la zonificación R1b:

- Frente: 3,00 m.
- Lateral: 3,00 m de ambos laterales.
- De Fondo: Mínimo 5,00 m o S/ Fondo Reglamentario (Art. 3.2.0.).
- Los retiros deberán ser forestados y parqueizados.
- En subsuelo se respetaran los retiros reglamentarios.

1 - Como se presenta en algunos sectores una dispersión en las dimensiones de los terrenos, se deberá considerar lo siguiente:

Cuando no se exijan retiros laterales, los locales ventilaran a frente y/o contra frente, con tratamiento en los muros divisorios medianeros.

Aquellas parcelas que no posean el ancho mínimo dispuesto deberán cumplir con los siguientes retiros:

Entre 10,00 m y 20,00 m: 3,00 m de un lateral y apoyados en un eje divisorio.

Hasta 10,00 m de ancho no se exige.

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque LeLoir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar -web :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

3.4.2.1. y 3.4.2.3. VALORES DEL F.O.S. Y F.O.T.:

Para zonificación R1b

- F.O.S.: 0,3
- F.O.T.: 0,5

Nº de Viviendas por Lote: 1 de cada 1200 m2 de superficie de Terreno.

Para zonificación R2b:

- F.O.S.: 0,25
- F.O.T.: 0,40

Nº de Viviendas por Lote: 1 de cada 800 m2 de superficie de Terreno.

Para zonificación R2a:

1 - Como se presenta en algunos sectores una dispersión en las dimensiones de los terrenos, se deberá considerar lo siguiente:

Superficie de parcela en m2 F.O.S.:

Hasta 300 m2	0,4
De 300,01 a 499,99	0,3
De 500 a 599,99	0,275
Más de 600	0,25

Para el F.O.S. las superficies deportivas a cielo abierto impermeables se deberán considerar al 50%.

Para el F.O.T. las superficies deportivas a cielo abierto impermeables se deberán considerar al 50%.

Nº de Viviendas por lote: Preferentemente unifamiliar según superficie de parcela.

3.4.3.1. VALOR DE LA DENSIDAD:

- Actual 80 hab/ha. Sin servicios de agua corriente y Cloaca.
- Potencial 120 hab/ha. Con servicio de agua corriente y Cloaca.

5.0. ESTACIONAMIENTO CARGA Y DESCARGA:

- VER ART 5.0.

6.0. ALTURA MAXIMA PERMITIDA:

Para zonificación R1b y R2b:

Planta Baja y 1 Piso, no pudiendo superar con ningún elemento constructivo la cota + 9,00m medidos desde el nivel + - 0,00 m de PB.

- $h \leq 6,00$ m .

COMPLEMENTARIOS: No aplica.

7.0. ESPACIOS DE VENTILACION E ILUMINACION:

Paramentos enfrentados (Art. 7.1.1.0.) $a = h/2 \geq 4,00$ m.

Patios: s/ art. 7.1.0.



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

8.2.3.0. SUBDIVISION DE PARCELAS

Para zonificación R2b:

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener

- Ancho Mínimo: 20,00 m
- Superficie Mínima: 800 m2.

Para zonificación R1b:

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener

- Ancho Mínimo: 20,00 m
- Superficie Mínima: 1200 m2.

10.2.1.1. INDICADORES DE CALIDAD AMBIENTAL: los indicados en 10.2.1.1.

10.3.0. USO SEGÚN ZONA

USO PERMITIDO:

- Vivienda Unifamiliar UNICA y EXCLUSIVA.

NOTA ACLARATORIA: TODOS LOS BARRIOS CERRADOS deberán respetar los lineamientos de FOS y de FOT y superficie de sus lotes a la zona tipificada a que pertenece.

OTROS ARTICULOS A INTEGRA EL COU:

1 – ENGLOBAMIENTO, UNIFICACION:

En caso de englobamiento de parcelas de distinta zonificación, los indicadores urbanísticos correspondientes a la parcela resultante, serán los de la zona de mayor restricción.

2 – DESAGUES CLOCALES:

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagüe cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine al máximo las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos. El profesional actuante, responsable del proyecto y dirección de la obra certificara y verificara su buen funcionamiento. El proyecto del sistema de evacuación contara con el correspondiente cálculo de acuerdo a la cantidad de personas a servir, que avale y demuestre que el sistema adoptado permite descargar los efluentes líquidos a aguas subterráneas y se ajustan a las condiciones permitidas por los Organismos de control a nivel Provincial. La Municipalidad deberá arbitrar los medios a fin de inspeccionar las obras de desagüe cloacales, previo a su cierre y la realización de inspecciones periódicas, para verificar la calidad del sistema propuesto y el buen funcionamiento.

3 – REGIMEN DE FLEXIBILIZACION:

La secretaria de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Particulares y la Dirección de Planeamiento, Obras y Proyectos, podrán autorizar flexibilizaciones de los indicadores de FOS, FOT y DENSIDAD de acuerdo a las siguientes pautas:

- Cuando las propuestas se encuadren dentro de las normas vigentes.
- Cuando se trate de obras existentes a ampliar y cuenten con planos aprobados reglamentarios.
- Cuando las propuestas optimicen indicadores.

La flexibilidad de los indicadores no podrá superar el 10 % de los mismos.

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque Loloir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

4 – CREACION DE UN “CERTIFICADO URBANISTICO”:

Será un trámite a solicitar al Municipio previo a toda tramitación de documentación de OBRA NUEVA, donde figuren los INDICADORES URBANISTICOS y el USO PERMITIDO, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

5 – PARA TODA LA ZONIFICACION RP, R1b y R2b, “FORESTACION Y PARQUIZACION”

“Se entiende por forestación, “la existencia” o en su defecto “a realizar” que debe estar implantada en el momento del Plano Conforme a Obra.

Sera obligatoria la preservación de la forestación existente, cuando por razones justificadas debe alterarse la misma; quedara a criterio de la Dirección de Ecología y Medio Natural, la tala, poda o reforestación de las especies.

Los arboles que por motivo de una excavación para la ejecución de sub-suelo se hayan extraído, deberán ser repuestos de acuerdo a las normas de preservación forestal.

2.1.1.0 LIMITES DE LAS ZONAS (OTRAS ACLARATORIAS)

RESIDENCIAL SUMAMPA

Zonificación: R2a (Residencial Sumampa).

Delimitado por las calles: **FEDERICO LOLOIR**, desde Pte. Perón hasta De las Nazarenas; **DE LAS NAZARENAS**, desde Pte. Perón hasta Federico Loloir; **PTE. PERON**, desde Federico Loloir hasta De las Nazarenas.

JACARANDA, desde Del Chiripa hasta Gdor. G. Udaondo; **GDOR. G. UDAONDO**, desde Los Paraísos hasta Jacaranda; **LOS PARAISOS**, desde Pte. Perón hasta Gdor. G. Udaondo; **PTE. PERON**, desde El Tirador hasta Los Paraísos; **EL TIRADOR**, desde Pte. Perón hasta Del Chiripa; **DEL CHIRIPA**, desde El Tirador hasta Jacaranda.

“Mantener para esta zona todos los indicadores que figuran en el COU”

En esta zona ya hay un predominio de parcelas y no es posible modificar ningún indicador, puesto que es muy marcada la actitud de la zona, solo se puede llegar a realizar mejoras parciales tales como forestación, “que actué la CAM, ya que se hace poda y tala indiscriminada, sin permisos”.

Una Mayor presión por parte del Municipio para que se cumpla con las Reglamentaciones vigentes ya que se está construyendo sin permiso, dando como resultado construcciones que no se corresponderían con una zona Residencial.



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

CUESTIONARIO

Material entregado en Taller Villa Udaondo



Parque Leloir, 02 de julio de 2011

A) Conforme a la charla presenciada, por favor, lo invitamos a colaborar con nuestra labor cooperativa respondiendo, y si es posible fundamentando, las siguientes preguntas:

1.-Respecto a pobreza:

1.1.-En la lucha contra la pobreza, qué prioridad tiene cada una de las siguientes soluciones:

- Asistencia social directa o indirecta. La asistencia social directa distorsiona “la cultura del trabajo” en la que el producto de un beneficio es el esfuerzo dedicado en alcanzarlo. Generando la dignidad, responsabilidad, honestidad, autoestima, respeto del resto de la familia, orgullo, compromiso y valor por los logros alcanzados. Ejemplo que van viendo y adquiriendo las generaciones en formación. Al dar un “subsido” para emparchar las políticas erróneas o inexistentes se pierde toda esa cadena de valor. También debemos evitar el posible “clientelismo”; al que nos tienen tan acostumbrados, debilitando el sistema democrático. La asistencia indirecta subsana, o subsanaría, los desvíos y omisiones que las políticas de genuino trabajo pueda producir.
- Generación de nuevos empleos. Puede interpretarse como empleos “estatales” o pseudo-estatales, incrementando una maquinaria burocrática ya demasiado pesada para ser sustentada por una masa de trabajo, o de valor agregado genuina, cada vez menos porcentualmente relevante dentro de nuestro PBI.
- Incremento de la actividad productiva. Único medio y camino para el crecimiento real y que producirá la respuesta y solución a los dos planteos anteriores, se generarán auténticos nuevos empleos y, como objetivo y meta ideal, no sería necesaria la asistencia social directa.

2.- Respecto a Vivienda:

2.1 ¿Qué grado de prioridad tiene el mejoramiento de la vivienda?

...absoluto!!!... la mejora en la vivienda hace a una mejor calidad de vida... a satisfacer necesidades básicas y no tanto... a formar a las generaciones futuras con mejores expectativas y ambicionar en seguir mejorándolas.

2.2 ¿El mejoramiento se debe hacer mediante financiamiento directo, planes generales o apoyo a la autoconstrucción?

... son distintos canales que pueden sumarse y complementarse en la medida que estén bien diagnosticados, evaluados, diseñados y estructurados... y ejecutados eficaz y eficientemente. Financiamiento directo entendemos a facilitar el acceso a la vivienda propia a sectores de ingresos medios.



Planes generales suelen ser aquellos en que se “regala” la vivienda y terminan destruyéndola o mal utilizándola por falta de educación y al no haberse esforzado en conseguirla.

Autoconstrucción entendemos a aportar los materiales y medios para que, con el esfuerzo de **toda** la familia, logren ver realizado el sueño de la vivienda propia.

Fundamental es el control ciudadano para evitar la CORRUPCIÓN. Disponibilidad de documentación previa a las licitaciones, planes y planos, concurso de antecedentes de las empresas ejecutoras y capacitadoras. Difusión de los sistemas constructivos y sus alternativas.

TOTAL TRANSPARENCIA ¡!!... en definitiva, de todos y cada paso... seguramente conseguiríamos construir el doble, con el mismo presupuesto y con muchísima mejor calidad... además de cuidar el medio ambiente.

2.3 ¿Qué oportunidades se presentan a nivel productivo a la hora de proponer soluciones habitacionales?

... la actividad de la construcción siempre ha sido motor de la economía y una de las primeras en reactivarse después de crisis... no queremos caer en apoyar las soluciones habitacionales en detrimento de la calidad de las mismas, soluciones a medias en definitiva, o sea no alentar la construcción de “pajareras” o depósitos humanos... que, con mayores detalles de confort y lujo, muchos edificios en altura terminan siendo esto mismo.

3.- Respecto a Servicios:

3.1 ¿Qué grado de prioridad tiene la creación de líneas de transporte público municipales?

... ignoramos si las actuales líneas de transporte cubren todas las zonas del municipio... obviamente toda mejora en la frecuencia y calidad de los transportes públicos será bienvenida. Esto mismo podría gestionarse y administrarse con las empresas de transporte actuales y dar recorridos adicionales, mayores frecuencias y mejorar la calidad de las unidades con inversión y riesgo económico de parte de ellas y no cargar con nuevas erogaciones a un municipio sobre dimensionado en personal.

3.2 ¿Cuáles deberían ser las prioridades para el Plan con respecto a la expansión de los servicios de agua y cloaca a todo el partido?

... de acuerdo a los planos que hemos visto con vuestra presentación hay sectores favorecidos con estos servicios como consecuencia de las obras realizadas cuando nuestro partido pertenecía a Morón. Consecuentemente esas zonas han sido calificadas como de mejor calidad de vida por vuestro estudio... y las que mayor necesidades insatisfechas tienen se encuentran en el otro extremo del partido, o sea que llegar con estos servicios hasta esas zonas necesariamente implica avanzar con el tendido en todo el partido, con el beneficio que ello implica, pero con la inversión y tiempo que también condiciona.



Es significativo ver la cobertura de gas natural y su extensión a prácticamente todo el municipio, no habría que dejar de reconocer que esto se debió gracias al esfuerzo económico de la mayoría de los vecinos que costearon con empresas particulares esas instalaciones.

3.3 ¿Se debe priorizar el fortalecimiento de la atención primaria de la salud o la creación de un hospital central?

No son opciones... son políticas complementarias. El hospital central (hoy inexistente y tantas veces anunciado) debe dar la complejidad de atención e internación, cuando los mecanismos de atención primaria han sido superados. En la medida que optimicemos recursos en la prevención, educación, atención en los estadios primarios de cualquier enfermedad o epidemia, sólo llegarán a la instancia de atención de mayor complejidad los casos excepcionales que así lo merezcan y/o necesiten. Trabajando conjuntamente con estos dos estadios de atención lograremos un mejor estado sanitario general de toda la población del partido, sin llegar a generar y concentrar en un centro de atención (hospital) que se convierta en un sobredimensionado, costoso e inmanejable ente. También se debería dimensionar este tan necesitado hospital con el equipamiento y modernidad que podemos y debemos darle, y con la totalidad de atención a las distintas patologías y especialidades. Un centro de excelencia en donde la cantidad de profesionales, vecinos de Ituzaingó, que hoy utilizan su domicilio como “dormitorio”, puedan volcar su experiencia y sapiencia trabajando cerca de su casa. Habría que consensuar con los partidos lindantes políticas de salud similares, para no terminar siendo receptores de todas las deficiencias de estos municipios, en desmedro de la calidad de atención de los vecinos de Ituzaingó.

3.4 ¿Qué grado de prioridad tiene el fortalecimiento de la educación superior?

En que ciencias se deberían enfocar. ...contar con una Universidad en el ámbito del municipio no caben dudas que dará prestigio al mismo, generará puestos de trabajo genuinos y podrá albergar a la cantidad de profesionales que hoy usan su hábitat como “dormitorio”.

Hay predios que podrían dedicarse a estos fines y no a otros como la avidez política pretendió y siempre está al asecho.

Estamos en absoluta vecindad y convivencia con los campos del INTA; y las ciencias a enfocar, como ustedes definen, no cabrían dudas en que deberían estar orientadas a estas actividades y especialidades... con un “campus” inmejorable y único... como lo fuera la Facultad de Agronomía en el ámbito de la UBA. Esto no impide la inclusión de otras carreras. Los ámbitos similares en que deben concurrir los habitantes de Ituzaingó son la Universidad de La Matanza o Luján... con el consiguiente esfuerzo y costo en sus traslados.

Debería considerarse el cubrir la acuciante necesidad del mercado en cubrir puestos laborales terciarios, focalizándose en carreras cortas de oficios. Lo que daría una salida laboral más calificada y convocaría a mano de obra “ociosa” o mal encaminada socialmente. Dándole contención y proyección social.



4.- Respetto a Producción:

4.1 ¿Qué perfil productivo desean quienes viven y trabajan en Ituzaingó para el partido?

Polo de desarrollo relacionado a la conservación del medio ambiente.

4.2 ¿Qué tipo de distribución territorial de las actividades debe favorecer el Plan? Corredores productivos (comercial, maderero, gastronómico), fortalecimiento del centro, sub-centros barriales.

Fortalecimiento del centro.

4.3 ¿Qué nivel de prioridad tiene revertir el movimiento diario de personas que realizan sus actividades productivas fuera del partido? (Ciudad dormitorio)

Ninguno, esta zona tiene que ser lugar para vivir, manteniendo su calidad de naturaleza.

5.- Respetto a la Calidad Ambiental:

5.1 ¿Es posible fortalecer la industria de Ituzaingó sin descuidar la calidad ambiental?

NO... porque no hay... ni seguro habrá, control responsable de parte de las autoridades competentes... sólo podríamos considerar el turismo como una industria... que actualmente en el mundo es generadora de ingentes recursos, tanto humanos como materiales... si conservamos esa identidad ecológica (como lo es hoy el Parque Leloir y su recorrido aeróbico), será un polo de atracción para partidos linderos que han descuidado ese aspecto, “industria sin chimeneas”, en definitiva.

Mucha gente viaja hasta Luján, Exaltación de la Cruz, Carmen de Areco, etc. para encontrar algo parecido y aire puro... podemos ahorrarles 50 o más kilómetros en encontrar algo similar... y esto también es ahorro ecológico.

5.2 ¿Qué industrias están dispuestos a admitir en su territorio los diferentes sectores sociales?

En esta zona ninguna... sólo admitiríamos... manufacturas... artesanías... tejedurías artesanales... ceramistas... pintores artísticos... todo lo que no afecte ni necesite interferir con el medio ambiente sano.

6.- Respetto a la Participación:

6.1 ¿Qué grado de autonomía debe tener el partido de Ituzaingó?

... en la medida que dimensionemos un partido atípico y modelo... es condición “necesaria” la independencia y autonomía de criterio y ejecución... al no ser “suficiente”... mantener la interrelación con la Provincia y la Nación, sin claudicar ni mimetizarse, conservando su identidad.



Conservar la que tiene e incrementarla si resulta necesario para mantener el perfil descrito.

Mayor autonomía policial... que sus jefes y responsables de las comisarías sean elegidos por la ciudadanía correspondiente a la jurisdicción afectada. O sea, la comisaría de Villa Udaondo, su jefe y responsable sea elegido por la comunidad de Villa Udaondo.

6.2 ¿Qué mecanismos deben efectivizarse para conducir a una participación ciudadana más intensa que la actual?

Fortalecimiento de los niveles de participación de organizaciones de la sociedad civil. Presupuesto participativo, descentralización de servicios, promoción de la cultural y de actividades comunales.

- Audiencias públicas vinculantes.
- Comunicación multimedial.
- Transmisión o grabación pública en vivo de las reuniones y votaciones del Consejo Deliberante.
- Las autoridades NO pueden ser reelectas indefinidamente. Deben cumplir un máximo de dos períodos de cuatro años. Eso fortalecerá la participación ciudadana y la competencia política para mejorar la gestión.
- En el caso extremo y excepcional de tener que recurrir a una vía de excepción los vecinos afectados deben ser consultados y su opinión y decisión debe ser vinculante.

6.3 ¿Qué temas abordados en este Plan deben ser puestos a consideración de los diferentes sectores sociales?

... TODOS...es la esencia de la democracia... nutrirse de todas las opiniones y consensuar objetivos y CUMPLIRLOS ¡!!... de parte del Ejecutivo.

B) A continuación se realizaran una serie de preguntas específicas sobre el partido de Ituzaingó, responda y fundamente su respuesta:

1.- Qué consideran que es lo que distingue a Ituzaingó, lo que le da personalidad? Por qué?

... es una localidad que “todavía” conserva la “calidad de vida” que fue su eslogan histórico... hoy pretendiendo mutarlo en “una gran ciudad”, sin que los vecinos que lo habitan hayan optado por esa propuesta. Siendo una mutación o cambio fogoneada por los intereses económicos (particulares y de autoridades municipales) que ven en la construcción de edificios un “presunto progreso”... llevándonos a convertirnos en el caos que manifiestan los vecinos de municipios linderos. Defender el carácter de un partido que cuenta con el segundo pulmón verde del Gran Buenos Aires, contando con más de trescientas hectáreas de masa arbórea añosa. Oxigenación y beneficio que alcanza a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



2.- Qué es lo que más les gusta de Ituzaingó?

Por qué?

... todavía es “UN LUGAR PARA VIVIR”

3.- Qué es lo que menos les gusta de Ituzaingó?

Por qué?

... que se esté transformando en “UN LUGAR PARA MUDARSE”

4.- Qué es lo que consideran que es necesario mejorar en Ituzaingó?

Por qué?

... ordenamiento del tránsito... optimización de recursos en el mejoramiento del pavimento... polución ambiental... limpieza ¡!!... política de residuos más eficiente y eficaz... mayor control y cuidado de nuestra masa arbórea... eliminar definitivamente la “vía de excepción”... que como venimos pregonando hace tiempo se ha convertido en “la regla”... mecanismo que invita a la corrupción y genera un caos legal y un desequilibrio arquitectónico, urbano y ecológico.

5.- Qué es lo que consideran que es urgente mejorar en Ituzaingó?

Por qué?

... SEGURIDAD ¡!!!....

6.- Qué cosas consideran importantes para el futuro de la ciudad?

... mejorar lo que tenemos y somos y no generar otro monstruo edilicio y poblacional como los municipios vecinos. Que se cuide la masa arbórea existente. Que se elimine la posibilidad de fraccionamiento en parcelas menores a ochocientos metros cuadrados. Unidades menores atentan con la conservación de los árboles al no haber superficie suficiente para coexistir los mismos con nuevas construcciones. Que se incentive la forestación y reforestación pública y privada. Que no se extiendan zonas comerciales a las ya existentes. No autorizar edificación con mayor altura y modificación de FOS y FOT que atente con el espacio verde actual. Eliminación de toda otra especificación de uso que no sea la residencial.

7.- Cómo imaginan el futuro económico de Ituzaingó?

... en la medida que nos conservemos como somos... más que promisorio!!!... seremos el único municipio que conserve y priorice la calidad de vida, tranquilidad, paz, sanidad, verde, aire puro, reforzar el ser el segundo pulmón verde de Buenos Aires (ayudando a que hagamos honor a ese utópico nombre a que estamos acostumbrados y tan poco respetamos)



8.- Cómo creen que será el medio ambiente de Ituzaingó en ese futuro?

... es vinculante con la descripción anterior... hoy los vecinos luchamos empedernidamente por salvar un árbol, con nuestras limitaciones, mientras vemos como se depredan muchos más que los que podemos salvar. De seguir NO controlando y NO haciendo respetar las leyes y ordenanzas existentes... lo vemos en franco retroceso.

9.- Cómo imaginan Ituzaingó en el futuro cercano, unos 4-5 años?

... **sin edificios**, o acotados a su mínima expresión, seremos el municipio “envidia” del conurbano... el municipio que elegirán los vecinos de los partidos lindantes, y no tanto, como “UN LUGAR PARA VIVIR”... VIVIR EN PLENITUD !!... **no sólo habitar**.

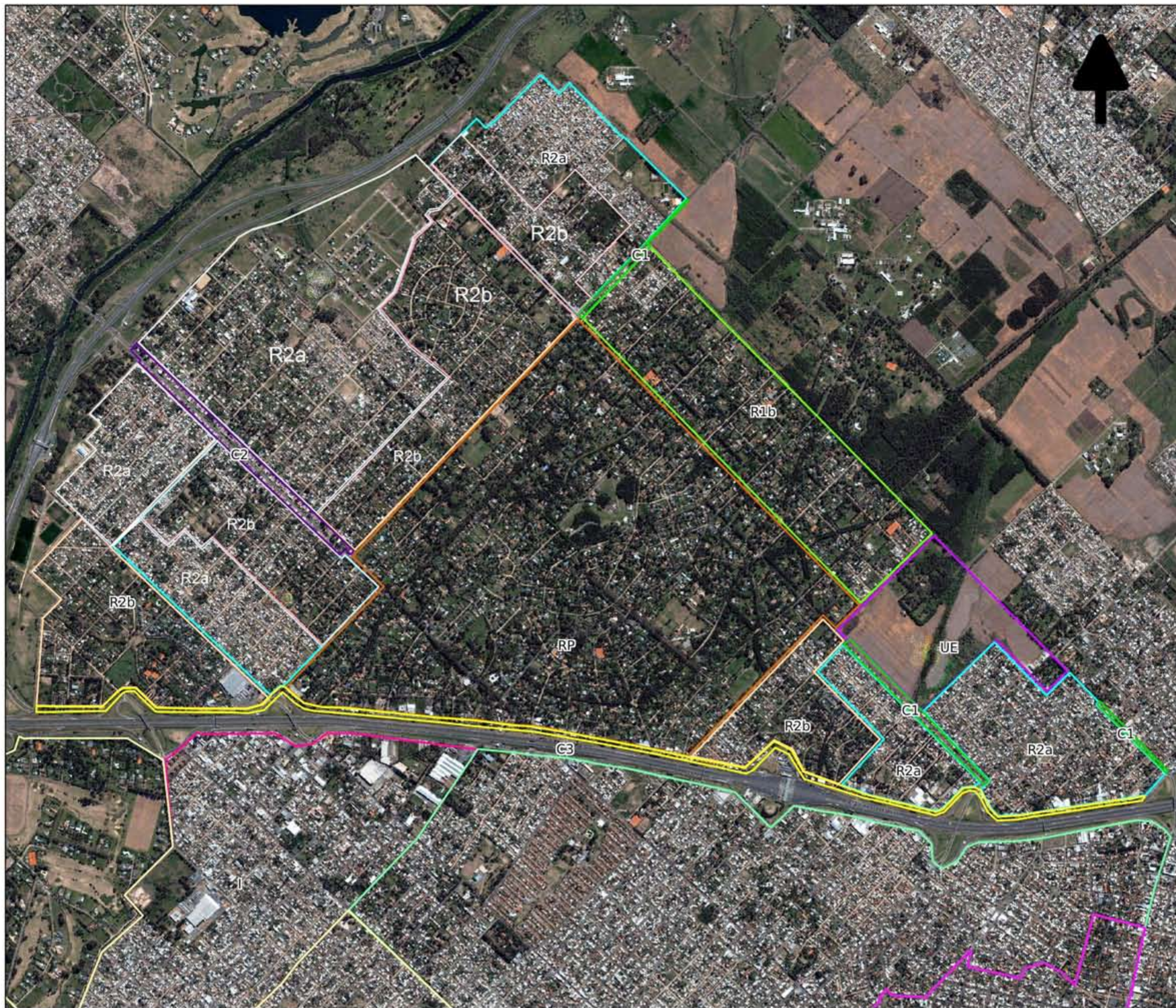
No lo imaginamos tanto... pero lo deseamos... limpio... mucho más limpio... sin agua en las calles... calles transitables... más árboles... sin emprendimientos comerciales que perturben la tranquilidad de la zona (ejemplo: hacer desaparecer los boliches de la colectora, todos habilitados por excepción del Consejo Deliberante)... con los servicios básicos cubiertos y eficientes.

Un municipio “ideal” como cuando lo elegimos para vivir... y nos preocupamos y ocupamos en mejorarlo constantemente... algunas veces acompañados por las autoridades que pagamos para que conserven y mejoren nuestro hábitat... las más de las veces decepcionados ante su inoperancia e ineptitud... y como los mecanismos de elección y selección escapan a nuestras posibilidades... aquellos funcionarios que podríamos rescatar se ven opacados y neutralizados por la masa inepta que los circunda.



ANTEPROYECTO CODIGO
PLANEAMIENTO URBANO

ARTICULOS ANEXOS



Referencias Anteproyecto Zonificacion

- AC area central
- C1 comercial 1

- C2 comercial 2
- C3 comercial 3
- I industrial
- R residencial/idem R2a
- R1b residencial 1 baja densidad
- R2a residencial 2 alta densidad
- R2b residencial 2 baja densidad
- RI residencial mixta
- RP residencial parque
- SI semi industrial
- UE uso especifico



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

PROTECCION DE LAS CAPTACIONES DE AGUA DESTINADA A CONSUMO HUMANO (fuente C.O.E.P.S.A.)

Las autoridades locales son responsables de la calidad de agua suministrada, cuanto mejor sea el agua en origen más fácil será suministrar agua con calidad satisfactoria. La protección de la captación es una condición previa e indispensable para mantener la calidad natural del agua, con el fin de:

- proteger la salud de las generaciones presentes y venideras
- garantizar un desarrollo sostenible del planeta preservando los recursos
- prevenir en vez de curar

La protección se basa en la delimitación territorial de zonas geográficas denominadas perímetros de protección. Esta tiene como principales objetivos:

- impedir la degradación de las instalaciones de muestreo
- evitar el vertido de sustancias contaminantes susceptibles de alterar la calidad de las aguas captadas
- reprimir el desarrollo de cualesquiera nuevas actividades incompatibles con la preservación de los recursos explotados,
- reforzar los dispositivos de prevención y de control en las zonas de captación.

El respeto de estos objetivos permite asimismo:

- limitar el recurso a tratamientos costosos y sofisticados preservando la calidad inicial del agua
- mejorar la fiabilidad de los tratamientos a los que se somete el agua, tratando de que sus características sean lo más estables posible. Un tratamiento está adaptado a una calidad de agua bruta precisa: cualquier variación de las características químicas del agua puede, por tanto, provocar una disminución de su eficacia.

La instauración de perímetros de protección alrededor de las captaciones de aguas subterráneas, debido a su papel de "escudo pasivo" contra las contaminaciones, constituye la mejor garantía para obtener, de forma permanente, un agua de calidad satisfactoria.

CAPTACION DE AGUA SUBTERRANEA

En las captaciones subterráneas, por lo general se suelen instaurar tres perímetros sucesivos de protección:

- Perímetro de protección inmediata, zona 1 ó "zona alrededor del pozo": sus límites se definen a menudo por distancias con respecto a la captación (unas decenas o centenas de metros) Tiene como principal función impedir el deterioro de las instalaciones de captación o evitar el vertido de sustancias contaminantes en las proximidades inmediatas.

El responsable de la captación adquirirá, cerrará y conservará los terrenos situados dentro de este perímetro. Se impedirá cualquier actividad distinta de las necesarias para la explotación de la obra y el mantenimiento de la zona.

Esta protección está especialmente adaptada a la prevención de las contaminaciones microbiológicas.

- Perímetro de protección cercana, zona 2 ó "zona de prevención": en la mayoría de los países europeos, su delimitación se basa en una evaluación de los riesgos de migración subterránea de las sustancias contaminantes. A menudo, se toma en consideración el tiempo de transferencia de un agente contaminante para determinar los límites de este perímetro: 50 días en el caso de Alemania; 10 días, en el de Suiza. Asimismo, se pueden emplear otros criterios.

De la Vidalita y Jose Hernández-1714-Parque Leloir-Ituzaingo-Buenos Aires-

E-mail: info@plac-leloir.com.ar :web :www.plac-leloir.com.ar

TEL:4621-0400 Personería Jurídica Buenos Aires-Mat. 10.494-Leg1/57045-26-6-91



Fecha 10 de junio del 2011

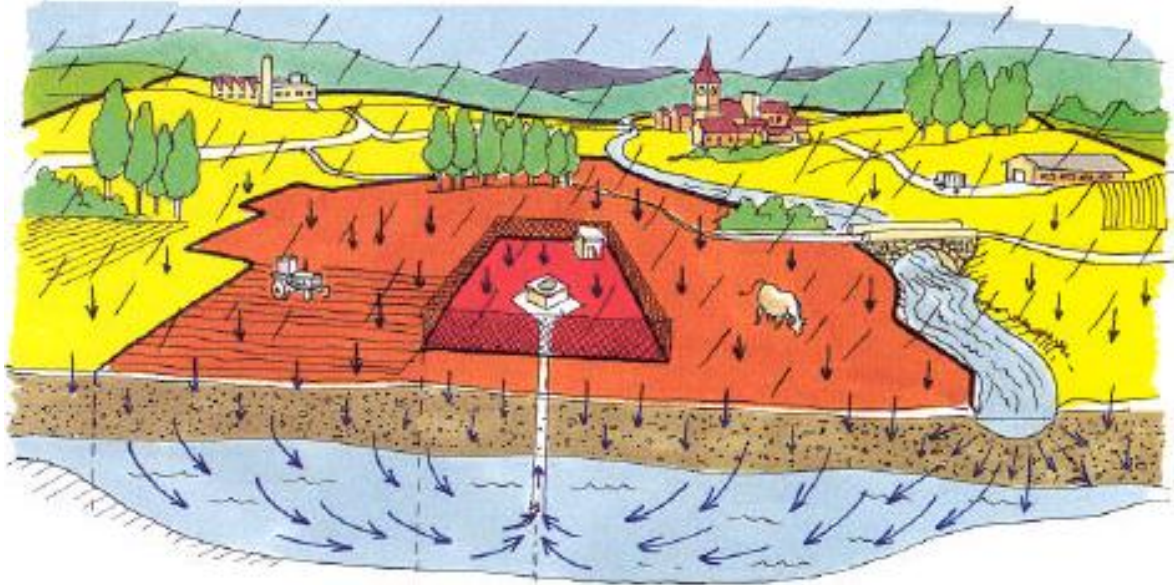
ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

Las medidas de protección se imponen en forma de servidumbres{3). Dentro de la demarcación de este perímetro (o en esta zona), se prohibirán o limitarán algunas actividades, tales como la construcción, agricultura, industria, depósitos de residuos, extracción de metales, vertidos de aguas residuales,...

- Perímetro de protección alejada, zona 3 ó "exterior": su definición y contenido son muy variables. En algunos casos, está pensado para la protección contra las contaminaciones químicas o radioactivas se podrán imponer en esta zona prohibiciones o sólo restricciones de actividades.

Esquema de anillos de protección pozo, filtraciones

Perímetro Protección inmediata, **cerca Rojo**
Perímetro de Protección cercana **cerca Naranja**
Perímetro de protección alejada **cerca Amarilla**



Unos días



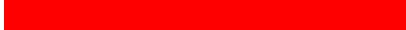
Tiempo de

Unos meses



transferencia del agua

Unos años



en el suelo

PARQUE LELOIR ASOCIACION CIVIL



Fecha 10 de junio del 2011

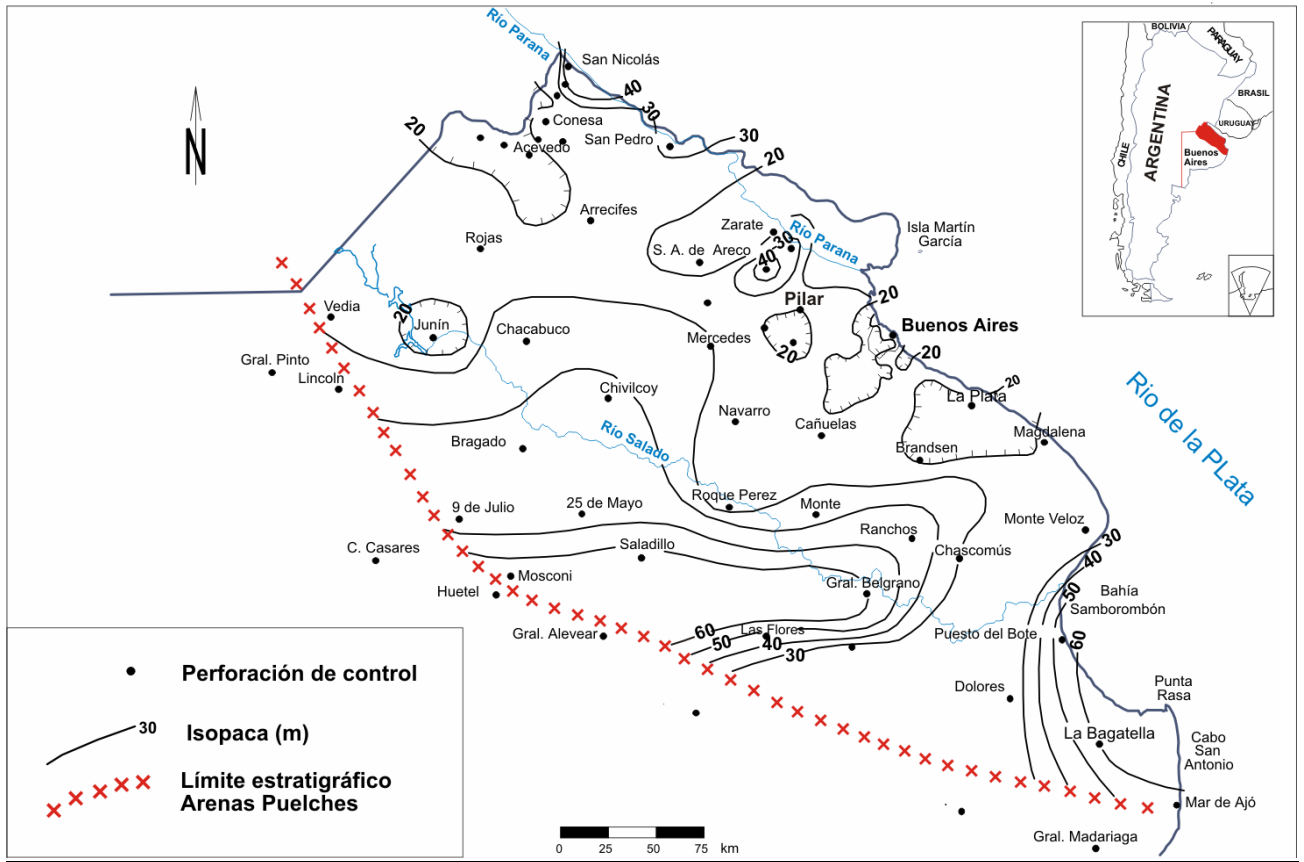
ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO					PLANILLA DE RESUMEN										
Zona	PARCELAMIENTO		USOS PERMITIDOS		OCUPACION DEL SUELO									DENSIDAD hab/Ha	
	LOTE				INDICADORES	RETIROS en Metros			Altura Maxima						
Ancho	Sup.	Predominante	Complementario	Tipologia Edificia		F.O.S.	F.O.T.	Frente		Lateral	Fondo	Actual	Potencial		
RP	30,00	1500,00	RU		V.A.	0,3	0,5	10%	3 ambos lados	art 3.2.0.	<= 9,00	80	120	RU	Residencial Unifamiliar
R1b	20,00	1200,00	RU		V.A.	0,3	0,5	3%	3 ambos lados	art 3.2.0.	<= 9,00	80	120	V.A.	Vivienda Aislada
R2b	20,00	800,00	RU		V.A.	0,25	0,4	3%	3 De un lado	5 m o art 3.2.0.	<= 9,00	80	120	EAM	Edificio de Altura Media
R2a	15,00	375,00	RU		V.A.	0,5	0,6	3,00	3,00	art 3.2.0.	<= 9,00	80	120	0,6	0,2 para Viviendas
Cmf C2	15,00	375,00	A.C.S.T.	RU	EAM	0,4	0,6	3,00	3,00	art. 3.2.0.	PB y PA	150	250		
Cgu C1	15,00	375,00	A.C.S.T.	RU	EAM	0,4	0,6	3,00	3,00	art. 3.2.0.	PB y PA	150	250		
Ccv C3	20,00	1000,00	A.C.E.S.T.		EAM	0,4	0,5	5,00	3 ambos lados	5 o art 3.2.0.	<= 9,00	150	250	E.S.T	Esparcimiento, Servicios y reparaciones, Transporte
Cnr C1	15,00	375,00	A.C.S.T.	RU	EAM	0,4	0,6	3,00	3,00	art. 3.2.0.	PB y PA	150	250		
RP Residencial Parque															
R1b Residencial Baja Densidad (Udaondo)															
R2b Residencial Baja Densidad (Sumampa y demas zonas delimitadas)															
R2a Residencial Alta Densidad (Sumampa y demas zonas delimitadas)															

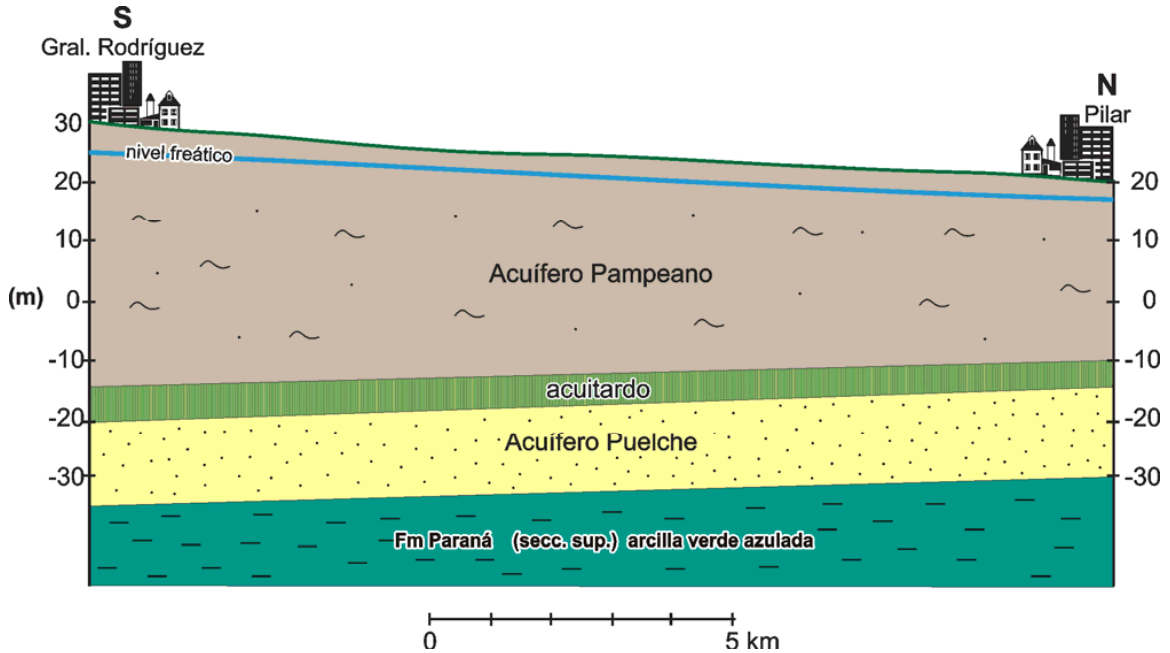


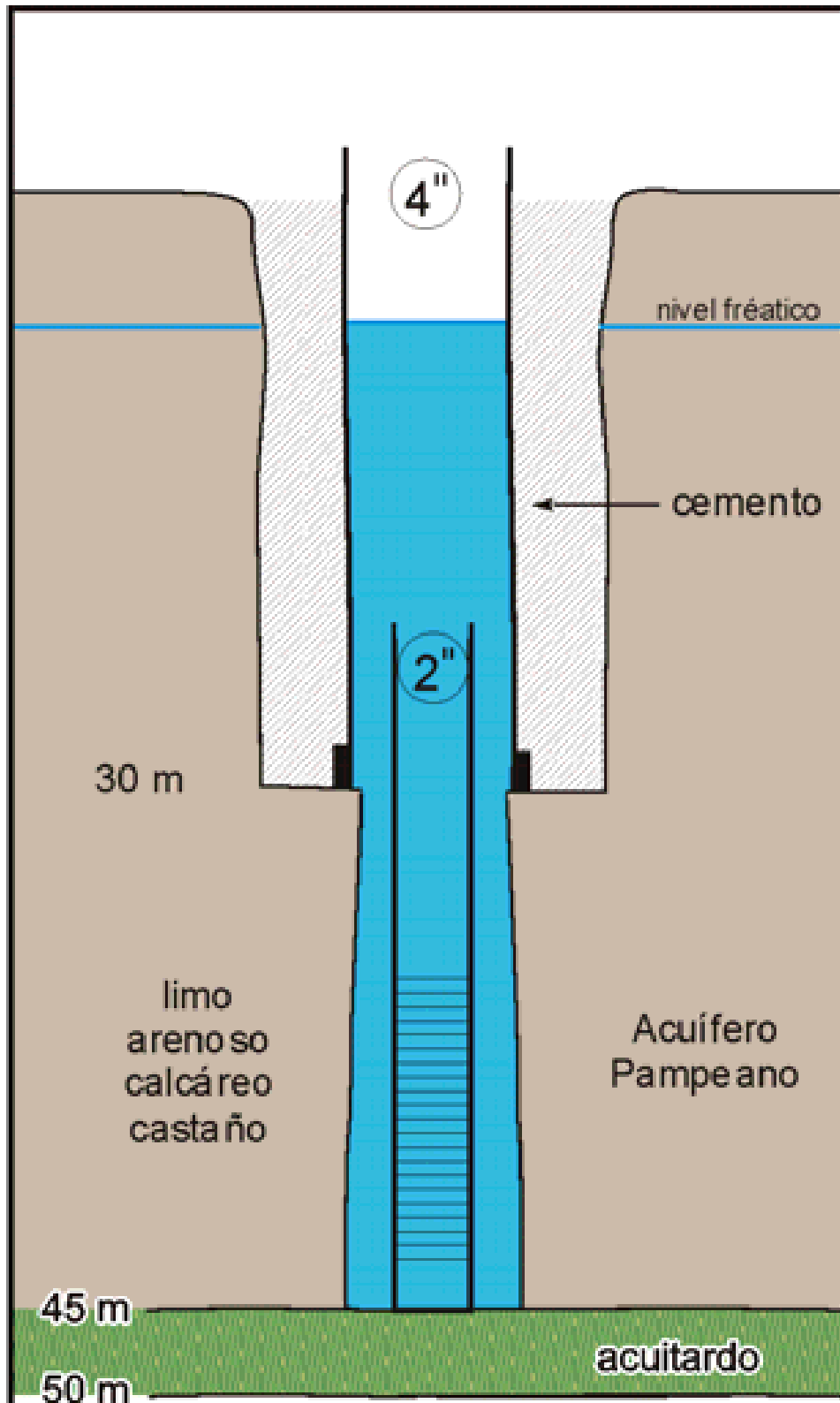
Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

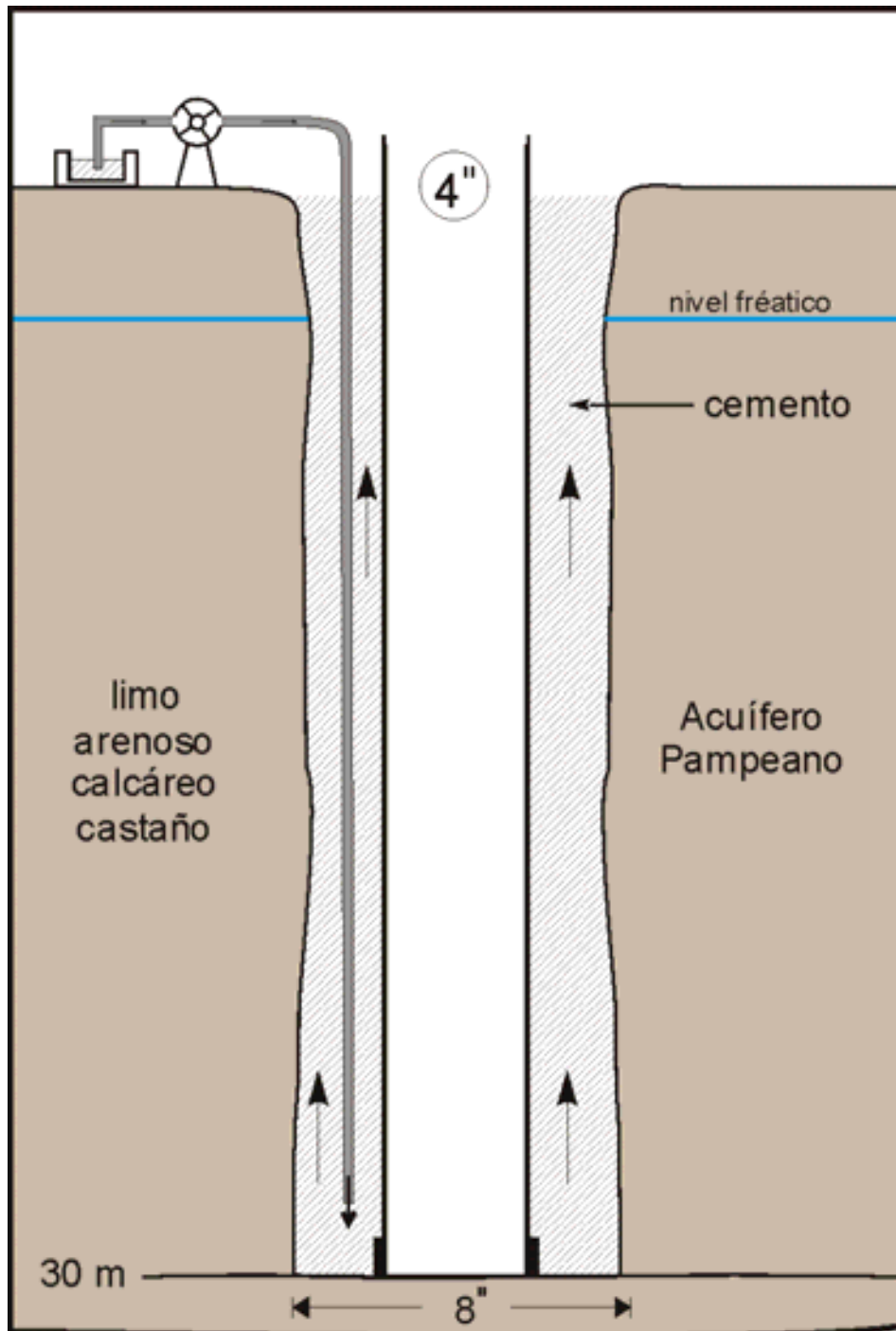


EXTENSIÓN Y ESPESOR - ACUÍFERO PUELICHE





PERFORACIÓN CON FILTRO
ACUÍFERO PAMPEANO



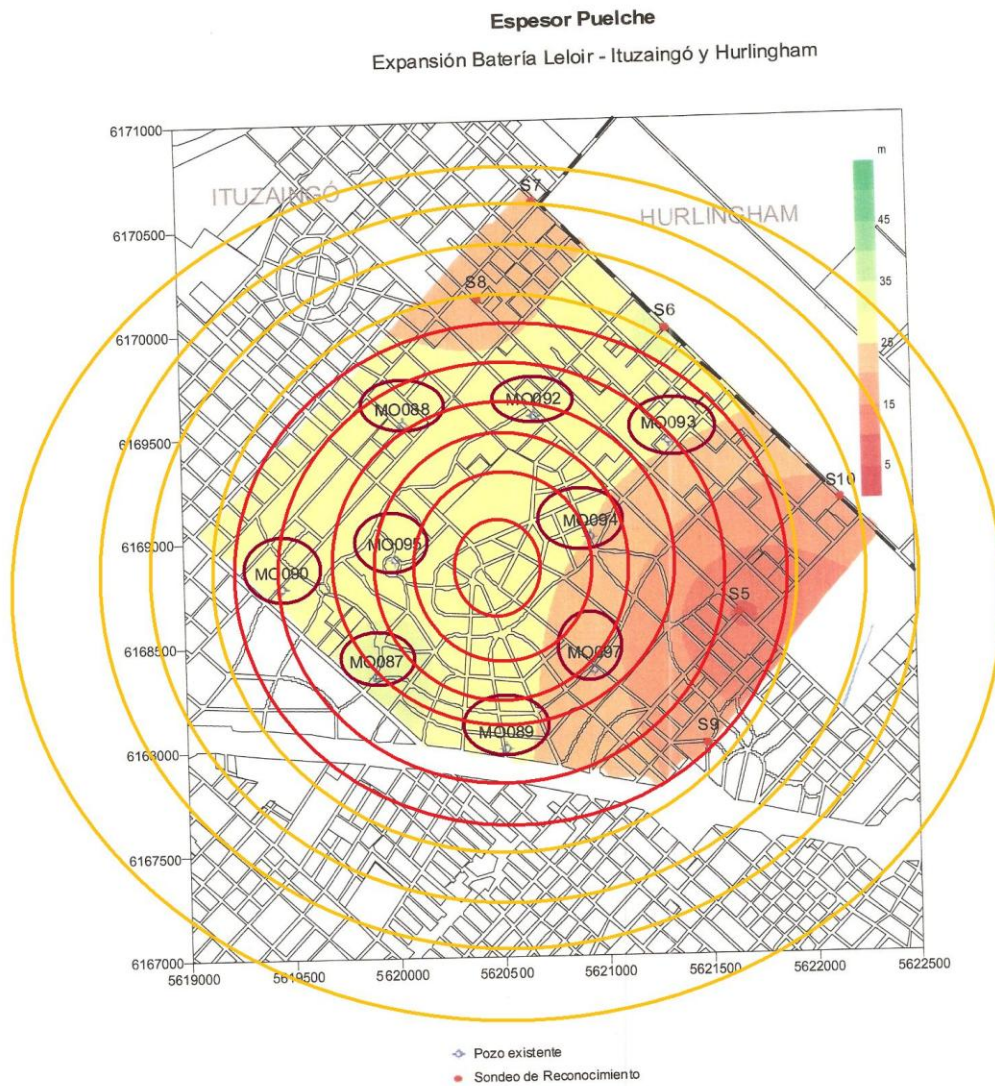
**CEMENTADO DE LA
CAMISA**
ACUÍFERO PAMPEANO



Fecha 10 de junio del 2011

ANTEPROYECTO CODIGO PLANEAMIENTO URBANO

- La ubicación definitiva de cada perforación deberá ratificarse en campo, a efectos de desvincular en lo posible cada punto de posibles fuentes de contaminación.



Fuente: Documento de AYSA