



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

**ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL
DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE
RETENCIÓN TEMPORAL DE
EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL**

**INFORME COMPONENTE URBANÍSTICA
TERRITORIAL**

**ANEXO 2: DIAGNÓSTICO ARTEH Arroyo Pérez
Norte**

Equipo: Arq. Barbero Guido, Arq. Carluccio Braian, Arq. Cutta Fernanda, Arq. Di Gregorio Luciano, Dra. Arq. Dominguez Cristina, Dra. Arq. Goenaga Victoria, Arq. Rastelli Josefina.

**FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO,
CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP**



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

I.	INTRODUCCIÓN	2
A.	ESCALA DE ÁREA DE INFLUENCIA DEL NODO ARTEH PÉREZ brazo Norte 3	
B.	ESCALA DE NODO ARTEH Pérez Norte.....	3
1.	DIMENSION FISICO-TERRITORIAL	5
1.1	Variable: Medio Natural	5
1.2	Variable: Trazado y Subdivisión.....	7
1.3	Variable: Usos del Suelo (Reales y Normados).....	8
1.4	Variable: Ocupación.....	9
1.5	Variable: Tejido.....	9
1.6	Variable: Espacio Público	10
1.7	Variable: Accesibilidad e Infraestructuras para la movilidad	12
1.8	Variable: Infraestructuras de Servicios.....	14
1.9	Variable: Valor del Suelo	15
1.10	Variable: Expresiones Culturales y Actores Sociales	16
2.	DIMENSIÓN SOCIO-TERRITORIAL	17
2.1	Variable: Densidad.....	17
2.2	Variable: NBI	17
2.3	Variable: Calidad de Conexiones a Servicios Básicos	18
2.4	Variable: Tipo de Vivienda.....	19
3.	DIMENSION AMBIENTAL	19
3.1	Variable: Vulnerabilidad	20
3.2	Variable: Riesgo.....	20
4.	SÍNTESIS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL NODO ARTEH Pérez Sur a 21	
5.	VALORACIÓN. CONFLICTOS, TENDENCIAS, POTENCIALIDADES DEL NODO ARTEH Pérez Norte.....	24
II.	BIBLIOGRAFÍA	32

I. INTRODUCCIÓN

El análisis del Área de Retención Temporal de Excedentes Hídricos, denominada Nodo ARTEH «Pérez Norte», (Imagen1) se desarrolló a escala de entorno inmediato delimitando dos sectores inmediatos yuxtapuestos a la avenida 143: uno (a) -rectangular- comprendido entre la calle 139, la avenida 143 y las avenida 38 y la calle 37 y, el otro (b) -cuadrado-, entre la avenida 143 y la calle 145 y la avenida 38 y la calle 36.

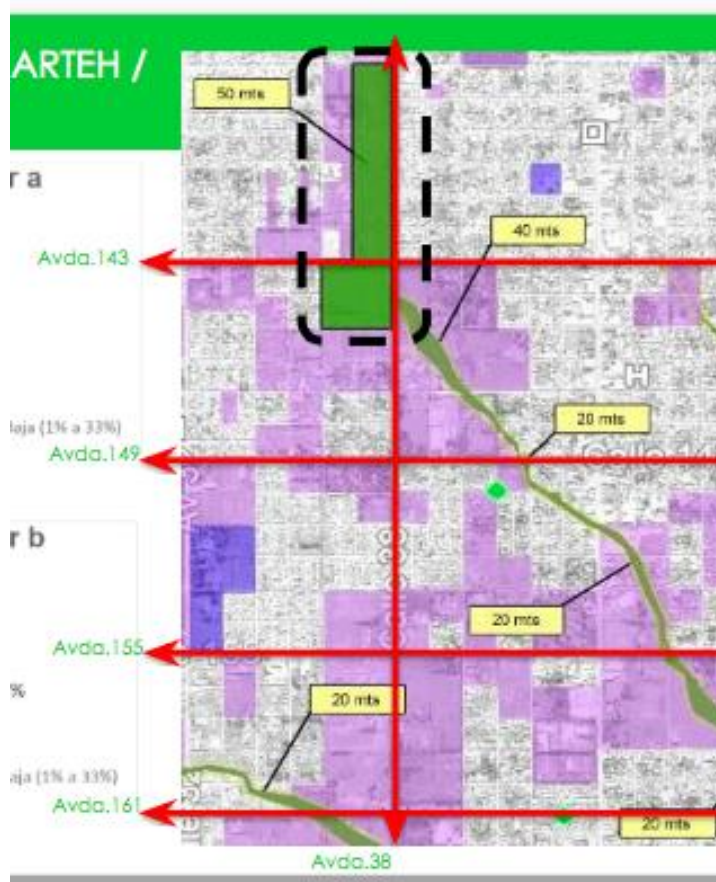


Imagen 1: A° Pérez Norte: ubicación.

El objetivo principal que se plantea es la construcción del diagnóstico que permita conocer el estado de situación actual de esta zona a fin de, posteriormente, definir lineamientos generales de ordenamiento territorial que permitan recuperar un espacio vacante sobre la subcuenca del A° Pérez brazo Norte, como área de oportunidad para el desarrollo de espacios públicos urbanos que permita, inicialmente, atenuar el riesgo



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

por inundaciones y, de igual modo, mejorar la calidad del entorno en el que se encuentran y de la sociedad que habita en el área.

A los fines de responder al objetivo planteado, se elaboró una estrategia metodológica basada en la construcción de dimensiones y variables asociadas a los componentes principales del territorio (principalmente asociados a las actividades que se desarrollan en el área, la infraestructura existente, la movilidad, entre otras), utilizando diferentes técnicas para la recolección y procesamiento de los datos e información primaria recabada en campo. Conjuntamente, el trabajo se apoyó en fuentes de información secundaria procedentes del Censo Nacional, datos suministrados por la Municipalidad y actores claves e indagaciones realizadas por diferentes núcleos y organismos de investigación de la Universidad Nacional de La Plata.

Los resultados obtenidos fueron sistematizados y articulados mediante el uso de diferentes herramientas de espacialización (Autocad / Qgis / Photoshop), permitiendo la construcción de cartografía y elaboración de matrices síntesis.

Con esto presente, se definieron dos escalas de abordaje:

- A. Escala de Área de Influencia de Nodos ARTEH Pérez brazo Norte
- B. Escala de Nodo ARTEH Pérez Norte

A. ESCALA DE ÁREA DE INFLUENCIA DE NODOS ARTEH PÉREZ BRAZO NORTE

ampliado en homologación con el Informe Regimiento

B. ESCALA DE NODO ARTEH PÉREZ NORTE

En la escala específica del Nodo ARTEH Pérez Norte, las dimensiones que se definieron fueron:

1. Dimensión FÍSICO-TERRITORIAL
2. Dimensión SOCIO-TERRITORIAL
3. Dimensión AMBIENTAL

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

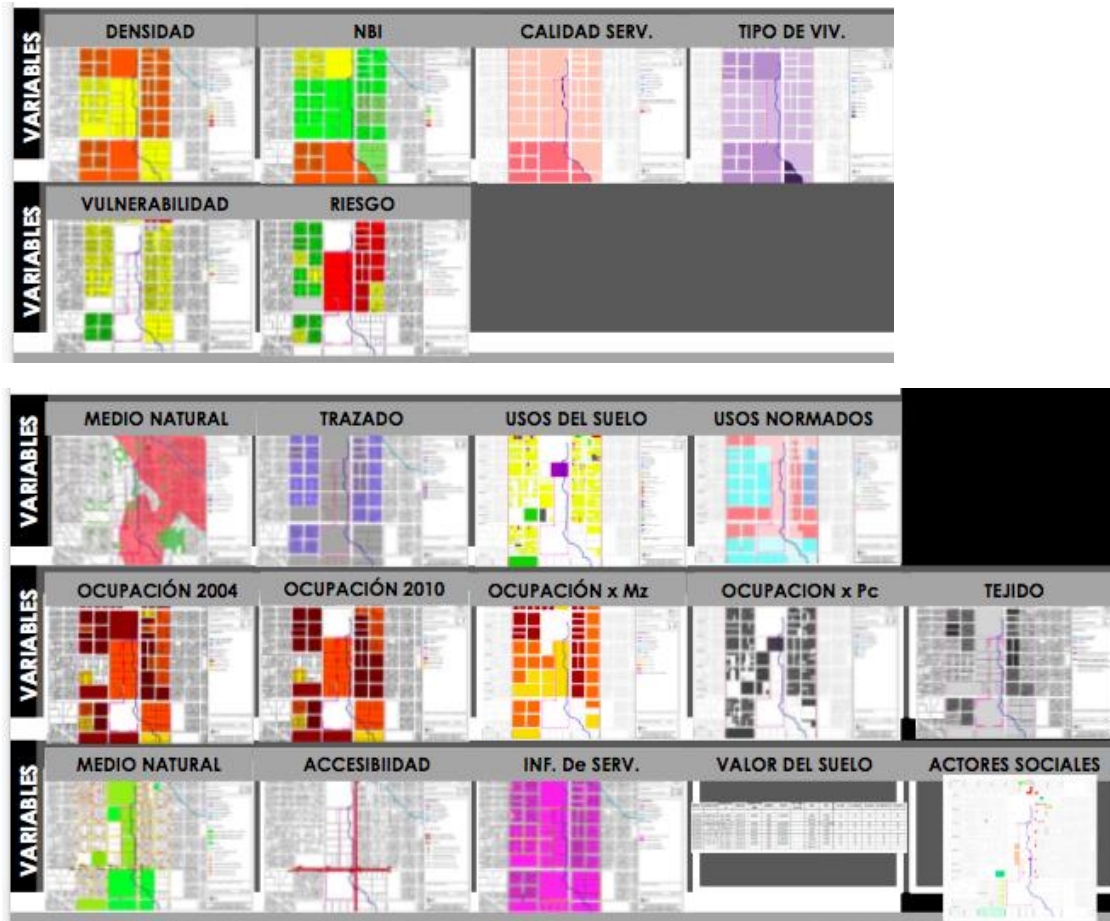


Imagen 2: A° Pérez Norte: variables

A partir de este análisis, se realizó la síntesis describiendo las características generales del área, articulando y relacionando aspectos identificados que permiten reconocer el estado actual del área destinada al ARTEH. Seguidamente, reconocieron conflictos, tendencias y potencialidades, que permitirán luego en la instancia propositiva definir prioridades de acción, tendientes a reducir las problemáticas y tendencias negativas, así como impulsar las tendencias y aspectos que puedan tener un impacto positivo en el área.

4. Síntesis. Caracterización general del nodo ARTEH Pérez Norte
5. Valoración. Conflictos, Tendencias, Potencialidades del nodo ARTEH Pérez Norte



1. DIMENSION FISICO-TERRITORIAL

La dimensión físico-territorial se abordó a partir de una serie de variables que, como fuera indicado, responden a los componentes principales del territorio y los objetivos del presente diagnóstico.

1.1 Variable: Medio Natural. (MAPA L1-N)

Consideramos el medio natural como el soporte físico de los asentamientos urbanos. El área de estudio presenta condiciones particulares debido a su inserción en un contexto periurbano y a que se encuentra atravesada por el curso de agua del Arroyo Pérez brazo Norte. El medio natural en tanto espacio con capacidad absorbente se define por tres parámetros: a saber: curso permanente, a cielo abierto y con una planicie de inundación regular hacia ambos lados del curso. Importa señalar que, en este caso se encuentra -a la altura de 137 y 38- con la planicie de otro Brazo del Pérez Norte.

El curso de agua (Imágenes 3 y 4) discurre diagonalmente de sur-norte en el extremo Este, en el sector b y longitudinalmente y a lo largo de toda la extensión en el sector a. En el Nodo ARTEH «Pérez Norte sector a» el arroyo se encuentra superpuesto con la trama urbana más regular, se abre paso en las manzanas, donde presenta en sus bordes importante vegetación; en tanto la macromanzana del «Pérez Norte sector b» se observa sin vegetación y con significativo espacio vacante. En términos de la vegetación, no es una característica que abunde en la zona, sino que se observan masas arbóreas aisladas, de rasgo espontáneo.

En relación a la topografía y las curvas de nivel, los mapas indican que se trata de un sector que presenta desniveles y pendientes de diferente magnitud. Las alturas que se registran en el «Pérez Norte sector a» rondan entre los 14 metros y los 15 metros sobre el nivel del mar. En tanto en el «Pérez Norte sector b» entre los 17 metros y los 18 metros sobre el nivel del mar.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 3: A° Pérez Norte: vista desde -desde 143 al Norte. Autora: Dra. Cristina Dominguez. 2019.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 4 A° Pérez Norte: vista desde -desde 143 al Sur. Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

1.2 Variable: Trazado y Subdivisión (MAPA L2-N)

En términos de trazado de «sector a», como también ocurre en el «sector b», se observa predominancia de manzanas de trazado regular (cuadradas o rectangulares), resultando en un parcelamiento homogéneo y de características ortogonales.

Ahora bien, en el parcelamiento -si bien se mantienen las características de ortogonalidad- predomina la diversificación en tanto dimensiones y proporciones de parcelas caracterizadas por lotes heterogéneos.

Con la denominación "modificaciones al trazado" en Mapa XXXX indica que existen nuevos loteos.



En el área de influencia de este reservorio, puede observarse que existen sectores en los que el curso, al encontrarse a cielo abierto, se impone sobre la traza de las manzanas, manteniendo su línea natural. Se verifica, entonces, la presencia de diversos **puentes** que conectan las manzanas. En el «sector b» se reconoce la convivencia de grandes parcelas yuxtapuestas con parcelas subdivididas.

1.3 Variable: Usos del Suelo (Reales y Normados). (MAPA L3-N Y L4-N)

Al analizar los usos reales en relación a lo establecido por la normativa, puede observarse que, en términos generales, predominan los usos residenciales aunque presentan diferentes características. Principalmente se observan áreas de residencias unifamiliares, con construcciones que oscilan entre los 2 y 3 niveles. El estado de la edificación en líneas generales es de calidad media a nuevos desarrollos urbanos. Importa señalar que en el Nodo Pérez Norte no se observan asentamientos informales. Se destacan, asimismo los espacios vacantes

Los usos comerciales (alimentación, vinculados a los automóviles -incluidos talleres-, indumentaria y servicios) se manifiestan polarizados, no alineados. Se identifica la presencia de una gran estación de servicio (YPF) y de un comercio de sanitarios destacado sobre las esquinas de 137 y 38; asimismo se identificaron equipamientos recreativos/deportivos, merenderos, asociaciones sin fines de lucro, iglesias y establecimiento educativo. En el «sector b» se advierten grandes superficies vacantes de edificaciones.

En relación a los usos normados, se estudia la Ordenanza N° 10703/10 de la ciudad de La Plata, que delimita las siguientes áreas en la zona de estudio:

- U/R3 Residencial de Promoción. La normativa define a esta zona como una zona predominantemente residencial, que permite la construcción tanto de viviendas unifamiliares como multifamiliares, con una altura máxima de 3 niveles.
- U/C5A Área Urbana / Corredores complementarios. Estas zonas se definen como aquellas en las que predominan los usos comerciales, los equipamientos y/o servicios, con una altura máxima similar al área residencial de promoción.
- E/PA Protección Ambiental (en la zona del Arroyo y que se amplía en el sector b). Esta zona determina una serie de limitaciones a la ocupación y los usos permitidos para cada una de las parcelas que se encuentran afectadas por la misma.

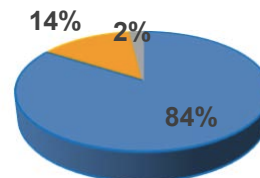
1.4 Variable: Ocupación . (MAPA L5N-, LN-6 , LN-7 y LN-8)

El análisis de la ocupación se realizó a partir de diferentes cortes temporales que permitieran no sólo dar cuenta de las características de la ocupación actual, sino también de cómo se fue desarrollando ese proceso de ocupación. En este sentido, se tomaron tres cortes temporales a partir de lo que permitían las herramientas digitales (en este caso, se realizó una fotointerpretación de imágenes históricas obtenidas de Google Earth), correspondiente a cortes del año 2004, 2010 y 2019.

El estudio del año 2004 dio cuenta de áreas con diferentes porcentajes de ocupación, que variaban entre vacante, bajo, medio y alto. Se reconocen manzanas que presentaban una ocupación alta principalmente sobre las avenidas 38 y 137. Esta ocupación fue creciendo en el corte 2010. En la actualidad se verifica un proceso inverso, se identificaron áreas sin grados de consolidación y en vías de consolidación. La ocupación media es predominante. La caracterización corresponde a sectores urbanos periféricos, en vías de consolidación. Se reconocen manzanas que presentan una ocupación alta sobre las principales vías de comunicación. En el «sector b», en coincidencia con la trayectoria del curso de agua y alledañas se perciben parcelas vacantes sin uso aparente.

Ocupación Pérez Norte a y b

Alta (66% a 100%)	--%
Media (34% a 65%)	--%
Baja (1% a 33%)	--%



actualizar según valores actuales

1.5 Variable: Tejido (MAPA L9-N)

El tejido expresa el grado de concentración o dispersión de los espacios construidos en la manzana.

Tomando esto en consideración, el área «Pérez Norte», manifiesta un predominio (aproximadamente del 67%) de tejido abierto, de baja densidad con grandes áreas vacantes. Las parcelas se ocupan con viviendas aisladas, sin conformación de línea municipal. Sobre las avenidas 137 y 38 se evidencia un tejido compacto (aproximadamente el 11% del área del Nodo). Y el restante 22%, refiere a un tejido semicompacto indicado como de alta ocupación con respeto por el corazón de



manzana, dando cuenta de la creciente ocupación del área de reserva urbana. Morfológicamente se observa una cierta homogeneidad en las alturas de un nivel.

1.6 Variable: Espacio Público (MAPA L10-N)

En cuanto a esta variable, no existen espacios públicos reconocibles, si bien cuenta con grandes áreas vacantes sin uso aparente en el «sector b» y grandes áreas verdes privado en el «sector a» y que involucran el paso del curso de agua. Importa señalar que en la esquina de las calles 138 y 39 se indican dos lotes contiguos apropiados con uso plaza. La avenida 143 se presenta con boulevard (Imágenes 5 y 6).

En el amanzanamiento regular y tipo bloque se indica, mayoritariamente, la presencia de zanjas; en tanto en las inmediaciones de la avenida 137 se señala cordón cuneta.

Las avenidas 137 y 38 se presentan consolidadas a nivel espacio público calle/ vereda y también residencial con paradas de micro del tipo de refugio techado.

El área cuenta con un servicio de alumbrado público distribuido, mayoritariamente, cada cien metros y con mayor frecuencia en las manzanas con trazado regular rectangulares.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 5: A° Pérez Norte:av.143. Autora: Dra. Cristina Dominguez. 2019.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen6 : A° Pérez Norte:av.143 hacia 137.. Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

1.7 Variable: Accesibilidad e Infraestructuras para la movilidad (MAPA L11-N)

En términos generales (Imagen 7 y 8), el nodo ARTEH presenta aceptables condiciones de accesibilidad dada por la presencia de avenidas importantes como son la Avenida 38 y la Avenida 137 y la Avenida 143 que se encuentran pavimentadas. Estas avenidas permiten establecer conexiones y flujos de circulación, tanto con el Casco urbano de la ciudad de La Plata (Av. 38) como las conectividades con vías regionales como la 143.

Las avenidas 137 y 38 son de doble mano, un solo carril. Esta ultima se considera como avenida principal. En tanto la avenida 143 es de doble mano y doble carril cuenta con cordón cuneta.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Existen dos líneas de transporte público que circulan en el área: Línea 506 y Línea Oeste. Ambas recorren la Avenida 38. La línea Oeste circula por la Avenida 137 y la Avenida 143. En tanto que la Línea 506 cubre la Avenida 143. Las paradas de colectivos en el sector son del tipo de refugios techados.

En la actualidad el acceso al «sector a» del nodo se encuentra restringido por un cerco perimetral identificado como verde privado. A su vez, la avenida 143 corta la conexión de ambos sectores, estando entubado en su travesía el curso de agua.



Imagen 7: A° Pérez Norte: Vista 36 e-140 y141 al Norte. Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 8: A° Pérez Norte:vista 36 e-140y141 al Sur. Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

1.8 Variable: Infraestructuras de Servicios (MAPA L12-N)

En términos de infraestructura de servicios, el sector posee diferentes grados de cobertura de los siguientes servicios: electricidad, agua potable y cloacas. actualizar según valores actuales

El área del ARTEH «Norte», cuenta con servicio de agua y electricidad. Sobre calle 34 se indica la presencia de dos servicios (agua y cloacas). Hay un predominio de calles pavimentadas, algunas con materialización de cordón cuneta y otras con zanja



En la visita, se visualizó un foco de quema de pastizales/basura, y restos de quemas recientes en los bordes (ver Fotos 3 y 7 Informe equipo social). Asimismo, se observó la presencia de zanjas con agua estancada y basura, en los bordes del predio (ver Fotos 9 y 10 Informe equipo social).

La recolección de residuos húmedos se produce con una frecuencia de seis días a la semana en gran parte del área, a excepción de una serie de manzanas (entre avenidas 38 y 32 y de 143 a 149) con una frecuencia de tres veces por semana (lunes, miércoles y viernes).

1.9 Variable: Valor del Suelo

El análisis de la variable “valor del suelo” responde a la necesidad de evaluar la acción de uno de los actores principales y fundamentales para la construcción, desarrollo y transformación de las ciudades: el mercado. En este sentido, se propuso un estudio exploratorio de la oferta de este mercado y qué costos representa en el área de estudio.

El abordaje metodológico se realizó a partir de, en principio, un rastreo de lotes ofertados en el área, a partir de información disponible en diferentes páginas web de diversas inmobiliarias, lo que permitió abarcar un mayor número de casos testigo; entre ellas: S.I.O.C¹ (El sitio inmobiliario platense) y REMAX².

Paralelamente, se diseñó una tabla, para sistematizar la información obtenida, que reúne los siguientes campos:

- URL, dirección web de la cual se obtuvo la información;
- CONSULTA: fecha en la que se realizó la búsqueda, dato fundamental entendiendo la variación de los valores en el tiempo;
- DIRECCION, refiere a la dirección del lote identificado;
- SUPERFICIE, la superficie del lote, definida en metros cuadrados;
- UNIDAD en la que está valuada el lote, ya sea en dólares o en pesos;
- VALOR, referida al precio en pesos. En los casos en que el precio estaba definido en dólares, se determinó un campo –que se define a continuación- en el que se establece la cotización del dólar del día de la fecha, a fin de establecer un valor estimado en pesos al momento de la búsqueda;
- \$/M2, establece la relación entre el valor del terreno y la superficie del mismo, que permita definir el costo por metro cuadrado;

¹ <http://www.sioc.com.ar/>

² <http://www.remax.com.ar/>



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

- S_GAS/ S_CLOACA / S_AGUA / S_ASFALT / S_ELECT: todos estos campos definen, según la información indicada en la web en la que se identificó el lote, el acceso a los servicios de cada uno de los terrenos identificados;

A partir de esta información, pudo reconocerse que, como fuera analizado en la variable ocupación, la oferta de lotes vacantes en el área es limitada y que los valores difieren considerablemente unos de otros según la ubicación. Así, al norte de la avenida 143 el valor registrado en el área U\$/m² 122,86 en calle 35 e/ 141 y 142. Al sur de la avenida 146 -147 e/ 37 y 38- los valores se registran entre U\$/m² 50 y 68; en tanto en 147 y 42 se registra un alza del valor de mercado en U\$/m² 203, estimamos este aumento del valor del suelo a la proximidad con avenida 44.

Esta situación puede relacionarse a las condiciones y las características de los terrenos; como afirma Jaramillo (2010), las rentas diferenciales referidas a las características geomorfológicas del terreno, a la distancia a los medios de transporte público, la capacidad de construcción permitida en cada lote; y también los deseos de la población.

CONSULT	DIRECCION	DELEGACION	PARTIDO	SUPERFICIE(M2)	UNIDAD	VALOR	COT_US\$_(31-3-15)	\$/M2	TIPO	S_GAS	S_CLOA	S_AG	S_ASFAL	S_ELECT
23/3/2020	136 entre 523 y 524	San Carlos	LA PLATA	304,00	USD	15.500,00		50,99	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI
23/3/2020	138 entre 520 y 521	Barrio San Patricio 2, San Carlos	LA PLATA	400,00	USD	120.000,00		300,00	LOTE C/ VIVIENDA	SI	SI	SI	SI	SI
23/3/2020	149 y 34	Altos del Plata, San Carlos	LA PLATA	211,00	USD	23.000,00		109,00	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI
23/3/2020	147 37 Y 38	San Carlos	LA PLATA	800,00	USD	40.000,00		50,00	LOTE					
23/3/2020	147 37 Y 38	San Carlos	LA PLATA	800,00	USD	55.000,00		68,75	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI
23/3/2020	35 entre 141 y 142	San Carlos	LA PLATA	350,00	USD	43.000,00		122,86	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI
23/3/2020	42 Y 147	San Carlos	LA PLATA	320,00	USD	65.000,00		203,13	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI

Tabla 1. Valor del Suelo. ARTEH Pérez Norte. Elaboración propia, 2020

1.10

1.11 Variable: Expresiones culturales - Actores Sociales. (MAPA L14-N)

Atento a la definición de la UNESCO en que “La cultura debe ser considerada como el conjunto de los rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o a un grupo social y que abarca, además de las artes y las letras, los modos de vida, las maneras de vivir juntos, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias” (UNESCO, Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural. 2001); consideramos el aporte de la cultura a la actividad económica y a la sostenibilidad para la cohesión social, indispensable para el desarrollo humano.

El análisis de esta variable, entonces, se realizó en función de la existencia/inexistencia de centros culturales, expresiones artísticas, espacios de relevancia arquitectónica, entre otras cuestiones, desde su expresión físico espacial-social.



Con esto presente, se identificaron -a partir del relevamiento del área- como relevantes varios aspectos. El nodo ARTEH «Pérez Norte» cuenta en su área con locales de organizaciones sociales; club deportivo y culto.

2. DIMENSIÓN SOCIO-TERRITORIAL

Entendiendo que resulta fundamental para el conocimiento pleno de un territorio, contemplar a la organización social que lo compone y sus características principales (en términos de rasgos demográficos, culturales, económicos, entre otros), el análisis y representación de las variables de tipo sociales en términos físico espaciales y territoriales, se basó en el estudio de información procedente del Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares del año 2010 que permitiera describir algunas de las características generales de la población del área de estudio.

En este sentido, las variables que se analizaron fueron:

2.1 Variable: Densidad. (MAPA L15-N)

La densidad permite estudiar la relación entre la cantidad de habitantes de un sector y la superficie que ocupa, a fin de evaluar la concentración de población, de modo de definir y proyectar metas u objetivos (evaluando conjuntamente el acceso a servicios de la población).

La zona del ARTEH «Pérez Norte» presenta una variedad importante en términos de la densidad de población, directamente relacionada al uso principal del área. En términos generales, la mayor densidad (entre 50 hab/ha y 75 hab/ha) se registran en el 10% del recorte, en las zonas de mayor consolidación y usos residenciales. Estas densidades disminuyen y se distribuyen en 53% (25 hab/ha a 50 hab/ha) y 22% (12 hab/ha a 25 hab/ha)

actualizar según valores actuales

2.2 Variable: NBI. (MAPA L16-N)

Teniendo en cuenta que las viviendas deben tener condiciones dignas para poder habitar en ellas, resultan indicadores fundamentales que reconocen, entre otras cuestiones, las características principales de las mismas (en relación a la materialidad

de sus paredes, pisos y techo, entre otros aspectos). A los fines de analizar estas cuestiones, se utilizó información del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (2010) que entiende que los hogares con necesidades básicas insatisfechas son aquellos en los que se observa al menos una de las siguientes condiciones de privación:

- hogares que viven en habitaciones de inquilinato, hotel o pensión, viviendas no destinadas a fines habitacionales, viviendas precarias;
- hogares que no poseen inodoro;
- hogares con hacinamiento crítico, es decir, cuando en el hogar hay más de tres personas por cuarto;
- hogares que tienen al menos un niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asiste a la escuela;
- hogares que tienen cuatro o más personas por miembro ocupado y tienen un jefe que no ha completado el tercer grado de escolaridad primaria.

A partir de esto, se construyó el MAPA L16-N, que da cuenta de que las situaciones más conflictivas en términos de satisfacción de necesidades básicas. En el área del ARTEH «Pérez Norte» se observa:

- en referencia a la avenida 137 los valores se ubican mayoritariamente entre (9-14)
- desde la calle 139 a la avenida 143 los valores se ubican entre (5-8)
- que los valores de NBI al Suroeste de la avenida 38 y 143 descienden abruptamente entre (15 y 29)

Variable: Calidad de Conexiones a Servicios Básicos³

Esta variable presenta información que “*refiere a la calidad de las instalaciones con que cuentan los hogares para su saneamiento (agua, baño y desagüe)*” (Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010).

En términos metodológicos la información se obtuvo utilizando el Sistema REDATAM y a partir de estos valores, asociados a cada uno de los radios censales, se construyeron y representaron los mapas. A estos fines, se utilizó un Sistema de Información Geográfica de software libre (Qgis) que a partir del método de clasificación denominado de “*intervalos iguales*”.

³ Ver Mapa 15



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

En este sentido, el Censo define para cada uno de los radios censales (unidad mínima adoptada por el Censo), la cantidad de hogares que presenta las siguientes categorías:

- Satisfactoria: refiere a las viviendas que disponen de agua a red pública y desagüe cloacal
- Básica: describe la situación de aquellas viviendas que disponen de agua de red pública y el desagüe a pozo con cámara séptica
- Insuficiente: engloba a las viviendas que no cumplen ninguna de las 2 condiciones anteriores

En este punto, el análisis y mapeo se enfocó en la cantidad de Hogares (en relación al total) que presentaban condiciones de “*calidad insuficiente*”, por radio censal. A partir de ello, pudo identificarse que los porcentajes más elevados en relación a la insuficiencia se encuentran en el sector Suroeste del ARTEH «Pérez Norte», en coincidencia con las áreas con más altos niveles de necesidades básica insatisfechas (indicados en un 23% de la totalidad del recorte).

2.3 Variable: Tipo de Vivienda. (MAPA L17-N)

Complementariamente con el análisis anterior, pudo observarse que al estudiar las características de las viviendas, el Censo identifica condiciones similares para las mismas áreas de conflicto en términos de calidad de conexiones a servicios básicos. Así, la mayor cantidad de viviendas tipo B⁴, es decir, viviendas con condiciones deficitarias, ya sea en términos de las características materiales que presenta o el acceso a los servicios, se observan en los sectores próximos a avenida 38 y al sur de la avenida 143.

3. DIMENSION AMBIENTAL

En relación a la dimensión ambiental, el análisis se apoya en las construcciones y resultados de diferentes proyectos antecedentes de la temática y desarrollados en el Centro de Investigaciones Territoriales (Convenio PRRI / PROYECTO PIO) Se describen a continuación, las variables construidas y los resultados obtenidos a partir del estudio de cada una de ellas.

⁴ Casa tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no dispone de inodoro con descarga de agua

3.1 Variable: Vulnerabilidad. (MAPA L18-N)

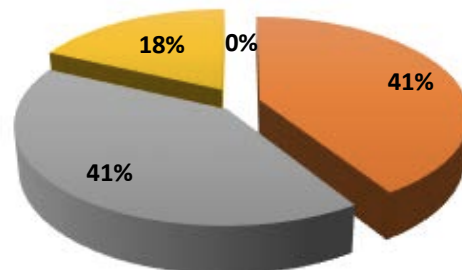
Al igual que la variable Riesgo, el análisis de la vulnerabilidad se apoya en los productos generados por el Plan RRI, en relación a la vulnerabilidad integrada concebida como aquella que “se construye a partir de considerar la vulnerabilidad física, socioeconómica y ambiental” (Informe N°3, Plan RRI La Plata, 2019).

En relación a esta variable, pudo reconocerse que la zona de influencia del ARTEH «Pérez Norte» presenta variaciones en términos de la vulnerabilidad -media- en referencia al curso de agua; baja al Suroeste de la avenida 143 y alta al Noroeste de la avenida 38 y 137. En términos generales, el 83% del recorte presenta una vulnerabilidad Media; el 11% una vulnerabilidad Baja, mientras que en un 6% se identifica una vulnerabilidad Alta. actualizar según valores actuales

Cabe destacar que en términos positivos, no se identifican áreas con vulnerabilidad Muy Alta.

VULNERABILIDAD

Muy alta	0%
Alta	41%
Media	41%
Baja	18%



actualizar según valores actuales.

3.2 Variable: Riesgo. (MAPA L19-N)

En relación a esta variable, se adopta la definición abordada por el Plan de Reducción del Riesgo de Inundaciones en la región de La Plata, en el que se define al riesgo a partir de la concepción de Lluís Ribera Masgrau (2004):

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

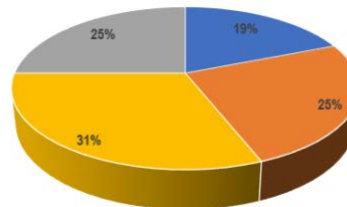
$$\text{Riesgo} = \frac{[\text{Amenaza ó Peligrosidad}] \times [\text{Vulnerabilidad (= Exposición + Susceptibilidad)}]}{[\text{Resiliencia}]}$$

Entendiendo que el riesgo refiere a la probabilidad de que una población o segmento de la misma le ocurra algo a partir de una amenaza o peligro, nocivo o dañino, concebida esta última como la posibilidad de ocurrencia de un evento físico que pueda causar algún tipo de daño a la sociedad. Así, la exposición se define justamente a partir de esa población que queda expuesta a esta posibilidad de ocurrencia, mientras que la susceptibilidad es el grado de fragilidad interna de un sujeto/s, objeto o sistema para recibir un posible impacto debido a la concurrencia de un evento adverso (Informe Final PIO: Las inundaciones en La Plata, Berisso y Ensenada. Análisis de riesgos y estrategias de intervención, 2014).

Con esto presente, el ARTEH «Pérez Norte» se encuentra en una zona en la que se ha reconocido un riesgo hídrico Alto (49%) y Muy Alto (5%), principalmente en las manzanas afectadas por el curso del agua. En líneas generales, a medida que aumenta la distancia al curso de agua el riesgo disminuye, observándose incluso áreas con un riesgo medio (14%) y bajo (32%). ([Mapa 2](#)). (actualizar según valores actuales)

RIESGO HÍDRICO Pérez Sur a

Muy Alto	0%
Alto	41%
Medio	59%
Bajo	0%



actualizar según valores actuales

4. SÍNTESIS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL NODO ARTEH «PÉREZ NORTE» (MAPA L20-N)

A partir del análisis individual de las variables, se procedió al establecimiento de relaciones de forma de reconocer las características estructurantes del sector estudiado.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

En referencia al medio natural en como espacio con capacidad absorbente viene definido por tres parámetros: curso permanente, a cielo abierto y con una planicie de inundación que, en Nodo ARTEH «Pérez Norte a» podemos decir que es regular hacia ambos lados del curso. Asimismo, las masas forestales existentes coinciden con las líneas de planicies de inundación.

Distinta situación se observa en Nodo ARTEH «Pérez Norte b» con una planicie de inundación que no es regular hacia ambos lados del curso. Asimismo, presenta situaciones de cubeta/humedal en coincidencia con la planicie de inundación y presencia de masas arbóreas significativas en términos de calidad ambiental.

Si bien, mayoritariamente el área presenta una alta ocupación con 1 o 2 servicios. Asimismo, se identificaron áreas sin grados de consolidación, definidos no sólo por la ocupación del sector sino también por el acceso a los servicios de infraestructura básica.

La avenida 143 representa un limite desde el cual -si nos alejamos del casco- las condiciones de consolidación (servicios y ocupación) van disminuyendo.

En términos de conectividad, podemos decir que reconocemos 3 vías estructuradoras como las avenidas 137, 143 y 38. La avenida 143 se caracteriza por un alto grado de autonomía en cuanto a conectividad con vías regionales como la avenida 520 hacia Norte y avenida 66 hacia el Sur (pasando por la avenida 44). Las avenidas 137 y 38 se destacan como consolidadas a nivel de espacio público calle/vereda y también uso residencial, garitas de transporte con características de refugio cubierto.

Importa señalar que, uno de los bordes del «ARTEH Pérez Norte a», está prácticamente definido por la avenida 38. Esto de da casi en coincidencia con el recorrido del curso del arroyo.

En referencia al espacio público el sector del Nodo notamos escasez del mismo, mientras que el resto de los usos como salud y deportivo se ven representados en algunos casos por iniciativas privadas. La iluminación es discontinua en todo el sector.

Continuando con el análisis de usos, fundamentalmente es residencial, unifamiliar, con construcción de 2 y 3 niveles. Si bien no se observa gran diversidad de usos, se identifican establecimientos deportivos, jardines maternos e infantiles, asociaciones sin fines de lucro e iglesias. El estado de la edificación en líneas generales es de calidad media.

Otros usos presentes en el sector son los comerciales que se pueden reconocer de manera discontinua, polarizados sobre la principal vía de circulación con el casco, como es la Av. 38 (Imagen 9) alimentación, talleres de automoviles, indumentaria y estación de servicio. Así mismo, identificamos merenderos, asociaciones sin fines de lucro, iglesias y establecimientos educativos de nivel inicial.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 9: A° Pérez Norte: vista av.38 e-136 y 137. Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

Se visualizó focos de quema de pastizales y basura, como también restos de quemas frecuentes en los bordes. Así mismo, se observa la presencia de zanjas con agua estancada y basura, en los bordes del Arteh.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

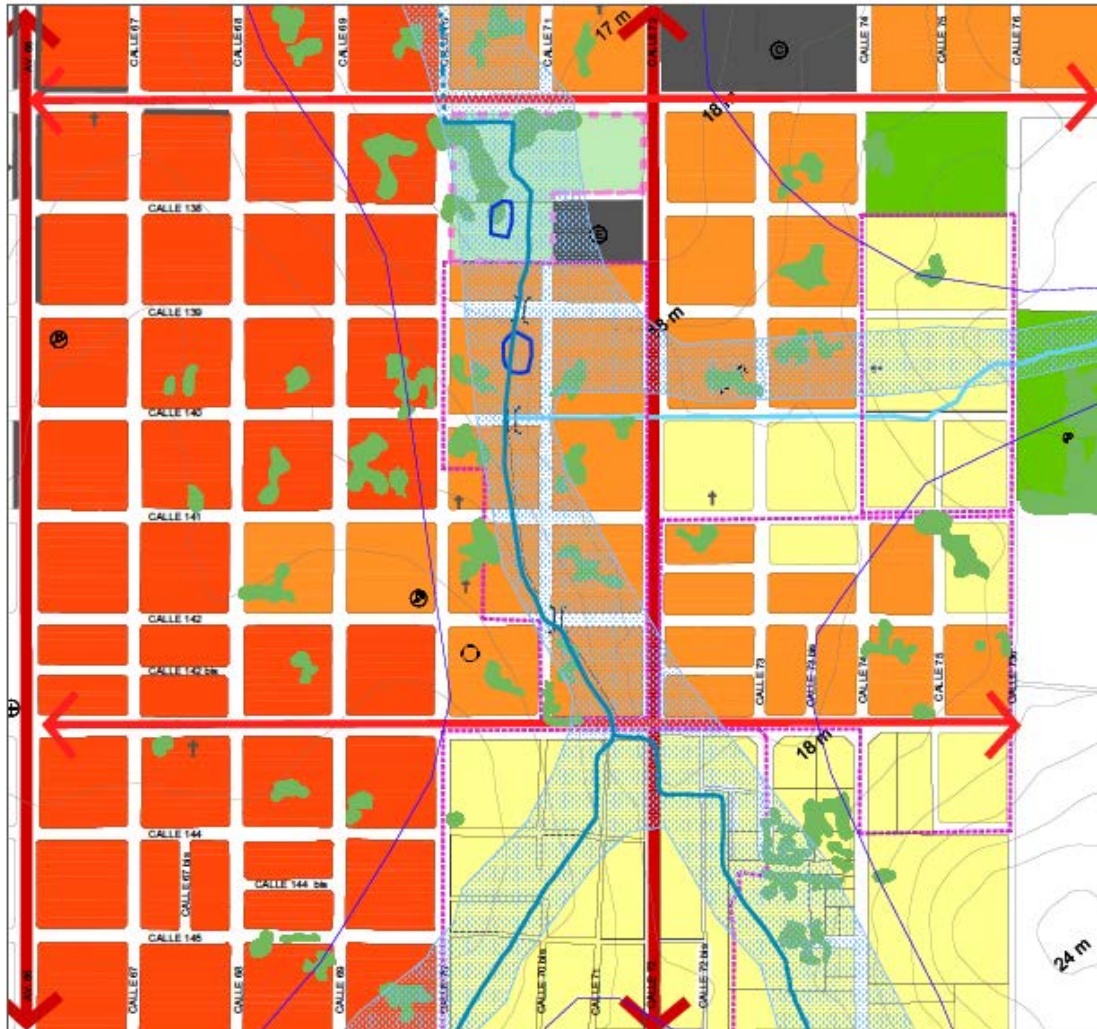


Imagen 10: A° Pérez Norte : Estructura física (ver MAPA L20-N). Elaboración propia, 2020

5. VALORACIÓN. CONFLICTOS, TENDENCIAS, POTENCIALIDADES DEL NODO ARTEH «PÉREZ SUR a» y «PÉREZ SUR b» (MAPA L21-N)

Una vez reconocidas las características principales del sector de influencia directa del ARTEH «Pérez Norte», se procedió a valorar los aspectos estructurantes identificando **conflictos, tendencias y potencialidades** del área.

En líneas generales, la superficie afectada por una condición de riesgo hídrico alto y muy alto en la zona representa el 40% del área estudiada.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Con respecto a los usos del suelo, mencionamos la escasez de servicios de salud y educación.

La tendencia a la consolidación (Imágenes 11 y 12) no sería una valencia positiva por el hecho de que la consolidación no va acompañada a el mejoramiento de servicios, ni tampoco acciones preventivas en torno al riesgo hídrico.

La avenida 143 divide física y simbólicamente el sector.

En relación al espacio público, como dijimos anteriormente, el sector del Nodo cuenta con escasa presencia de espacios públicos, ausencia de arbolado urbano y mobiliario urbano.

El proceso de ocupación del área da cuenta de una tendencia progresiva y continua, donde se identifican cantidad significativa de parcelas vacantes. Dichas parcelas presentan equipamiento urbano -como luminarias - con tendencia al crecimiento urbano.

Los desbordes del curso de agua , su planicie de inundación coincide con los grados de consolidación altos. El arroyo no representa una barrera física que afecte la conectividad o eventual evacuación ante una alerta temprana.

Al mismo tiempo, se ha detectado la existencia de zanjas abiertas que hacen inaccesible la relación del peatón con veredas y vivienda (por supuesto que esto incluye la falta de veredas por tramos -).

Pese a estas cuestiones, todavía pueden reconocerse sectores aledaños al arroyo que se encuentran vacantes o en los que las características de ocupación de la parcela permiten reconocerlos como sectores potenciales para la generación de espacios públicos de contención y absorción, que posibiliten una disminución del riesgo hídrico del área. Si consideramos como co-beneficio ambiental el predio de Avenida 137 entre calle 36 y Avenida 38.

El borde que corre longitudinalmente sobre la avenida 38 tiene no solo la potencialidad de conectar ecológicamente ambos predios con capacidad absorbente, sino que define su condición de accesibilidad directa desde las avenidas regionales como la Avenida 143 y en menor medida la Avenida 137.

La accesibilidad-escape al-del Arteh desde ambas avenidas es directa.

La tendencia a ocupación sobre Avenida 38 se define como alta ocupación y marca la tendencia creciente de transformación del sector. El asfaltado de dicha avenida podría haber colaborado en ese proceso de rápida ocupación.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 11: A° Pérez Norte: vista 140 e 36 y 37 . Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen12 A° Pérez Norte:vista 140 y 37 hacia 38 . Autora: Dra. Cristina Dominguez.2019.

Como particularidad, se destaca que la calle 145 entre 36 y avenida 38 que bordea el predio del Arteh se encuentra en malas condiciones de accesibilidad, con basura en sus bordes aunque presenta luminarias instaladas.

Otra de las particularidades del sector, es la Antena de la Comisión Nacional de Comunicaciones situada en el predio delimitado por avenida 143, avenida 38 , calle 142 y 37.

El ARTEH en sí mismo, no tiene prácticamente ocupación por lo tanto la indicación del riesgo hídrico alto y medio se corresponde a la ocupación de la planicie de inundación.

Complementariamente, se considera como positivo e incluso como una potencialidad a explotar, el alto impacto escénico que permite observar el curso de agua desde diferentes puntos de vista.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Refuerza lo anterior el encontrarse a cielo abierto cuando pasa, precisamente por el ARTEH con una condición paisajística interesante desde sus características naturales destacado por la presencia de cubetas/humedales, con una vegetación dispersa. Asimismo, hacia la avenida 143 aún persisten algunas parcelas vacantes que podrían pensarse para posibles usos de los que el sector carece y que podrían beneficiar la absorción.

El arroyo Perez Brazo Norte no representa una barrera física que afecte la conectividad o eventual evacuación ante una alerta temprana.

El Nudo presenta grandes potencialidades a conservar para favorecer la absorción del agua. Así como la ausencia de plazas y veredas puede verse como un conflicto toma más peso si lo pensamos como potencial espacio de diseño poroso para infiltración de lluvias en conjunto con ramblas o veredas hoy inexistentes.

El sector limitado por la avenida 143 de importante conectividad no solo en términos locales sino regionales (avda. 520 y avdas. 60 y 66).

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 13: A° Pérez Norte : VALORACION (ver MAPA L21-N). Elaboración propia, 2020



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

**ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL
DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE
RETENCIÓN TEMPORAL DE
EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL**

**INFORME COMPONENTE URBANÍSTICA
TERRITORIAL**

**ANEXO 2: DIAGNÓSTICO ARTEH Arroyo Pérez
Sur a y Perez Sur b**

Equipo: Arq. Barbero Guido, Arq. Carluccio Braian, Arq. Cutta Fernanda, Arq. Di Gregorio Luciano, Dra. Arq. Dominguez Cristina, Dra. Arq. Goenaga Victoria, Arq. Rastelli Josefina.

**FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO,
CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP**



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

I.	INTRODUCCIÓN	2
A.	ESCALA DE ÁREA DE INFLUENCIA DEL NODO ARTEH PÉREZ brazo Sur	4
B.	ESCALA DE NODO ARTEH Pérez Sur a y b.....	8
1.	DIMENSION FISICO-TERRITORIAL	8
1.1	Variable: Medio Natural	8
1.2	Variable: Trazado y Subdivisión	10
1.3	Variable: Usos del Suelo (Reales y Normados).....	11
1.4	Variable: Ocupación.....	14
1.5	Variable: Tejido	16
1.6	Variable: Espacio Público	16
1.7	Variable: Accesibilidad e Infraestructuras para la movilidad	18
1.8	Variable: Infraestructuras de Servicios.....	19
1.9	Variable: Valor del Suelo	20
1.10	Variable: Expresiones Culturales y Actores Sociales	22
2.	DIMENSIÓN SOCIO-TERRITORIAL	25
2.1	Variable: Densidad.....	26
2.2	Variable: NBI	26
2.3	Variable: Calidad de Conexiones a Servicios Básicos	27
2.4	Variable: Tipo de Vivienda.....	28
3.	DIMENSION AMBIENTAL	28
3.1	Variable: Vulnerabilidad.....	28
3.2	Variable: Riesgo.....	29
4.	SÍNTESIS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL NODO ARTEH Pérez Sur a 31	
5.	VALORACIÓN. CONFLICTOS, TENDENCIAS, POTENCIALIDADES DEL NODO ARTEH Pérez Sur a y b	35
II.	BIBLIOGRAFÍA	32

I. INTRODUCCIÓN

El análisis de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos, denominadas Nodo ARTEH «Pérez Sur a» y «Pérez Sur b», se desarrollaron a escala de entorno inmediato delimitando un área comprendida en el caso a: entre la Avda. 60 y la calle 49 y la Avda. 149 y la Avda. 155; y en el caso b: entre la calle 62 y la calle 49 y la Avda. 155 y la Avda. 161. Importa señalar que estos nodos se presentan, en este informe, de manera conjunta habida cuenta que forman parte del mismo brazo del Arroyo Pérez Sur. Importa señalar que el ARTEH «Pérez Sur a» se encuentra limitado por las calles 150, 152, 52 y 55, y el «Pérez Sur b» se localiza entre las vías 157, 161, 58 y 60.

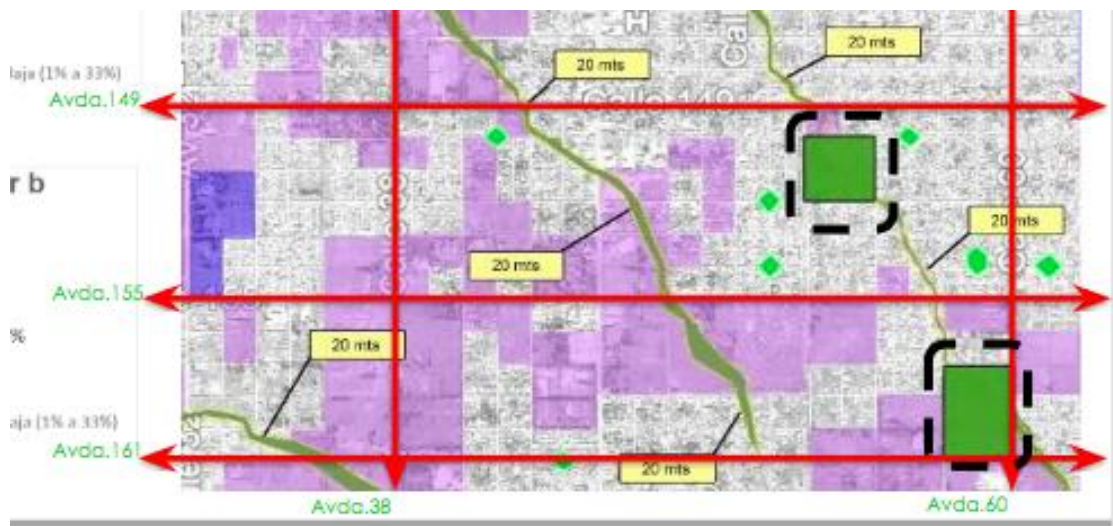


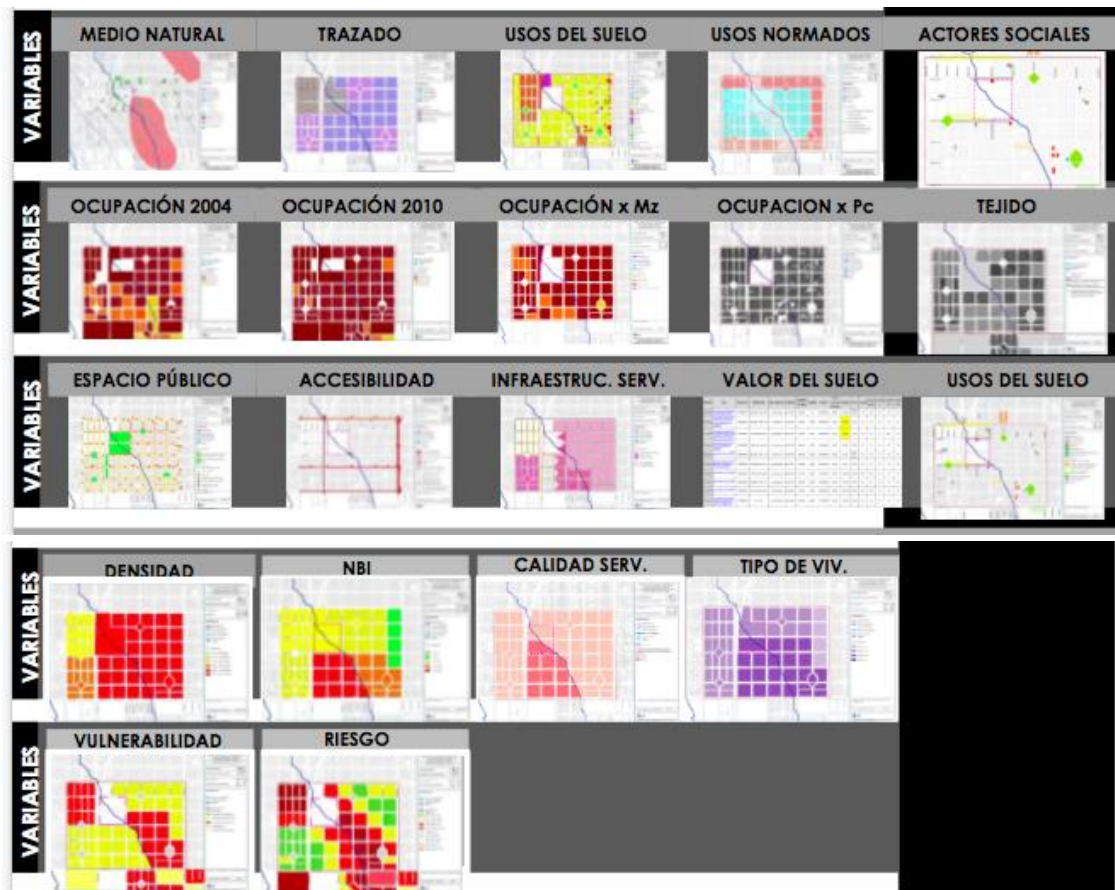
Imagen1: A° Pérez SUR (a y b) Elaboracion Propia.

El objetivo principal que se plantea es la construcción del diagnóstico que permita conocer el estado de situación actual de esta zona a fin de, posteriormente, definir lineamientos generales de ordenamiento territorial que permitan recuperar un espacio vacante sobre la subcuenca del A° Pérez brazo Sur.

Si lo consideramos como potencial área de oportunidad para el desarrollo de espacios públicos urbanos también se plantea como objetivo complementario, atenuar el riesgo por inundaciones y, de igual modo, mejorar la calidad del entorno en el que se encuentran y de la sociedad que habita en el área.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

A los fines de responder dichos objetivos, se elaboró una estrategia metodológica basada en la construcción de dimensiones y variables asociadas a los componentes principales del territorio (principalmente asociados a las actividades que se desarrollan en el área, la infraestructura existente, la movilidad, entre otras), utilizando diferentes técnicas para la recolección y procesamiento de los datos e información primaria recabada en campo. Conjuntamente, el trabajo se apoyó en fuentes de información secundaria procedentes del Censo Nacional, datos suministrados por la Municipalidad y actores claves e indagaciones realizadas por diferentes núcleos y organismos de investigación de la Universidad Nacional de La Plata.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

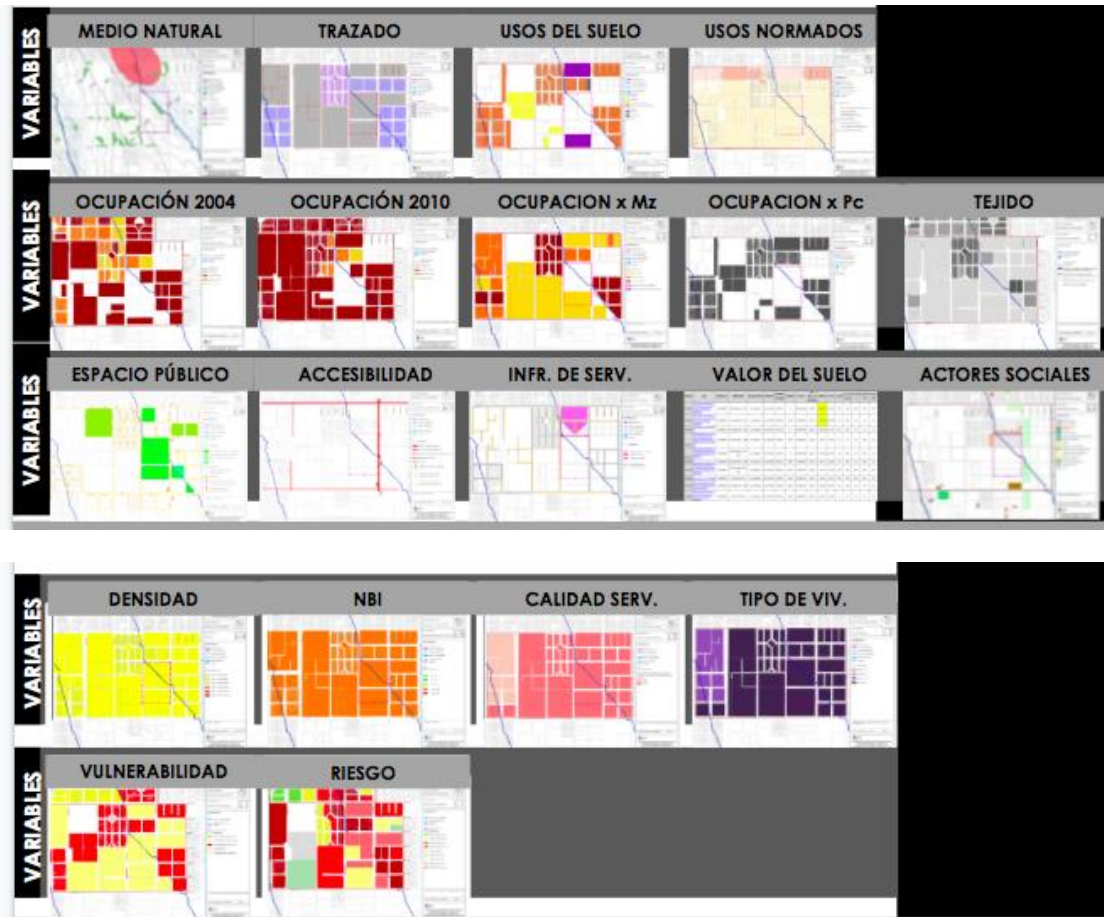


Imagen 2. A° Pérez Sur A Y B: variables . Elaboracion propia.

Los resultados obtenidos fueron sistematizados y articulados mediante el uso de diferentes herramientas de espacialización (Autocad / Qgis / Photoshop), permitiendo la construcción de cartografía y elaboración de matrices síntesis.

Con esto presente, se definieron dos escalas de abordaje:

- A. Escala de Área de Influencia de Nodos ARTEH Pérez brazo Sur
- B. Escala de Nodo ARTEH Pérez Sur a y b

A. ESCALA DE ÁREA DE INFLUENCIA DE NODOS ARTEH PÉREZ BRAZO SUR



A. ESCALA DE ÁREA DE INFLUENCIA DEL NODO ARTEH PEREZ BRAZO SUR

actualizar según valores actuales

Las condiciones naturales que presenta el área y los objetivos que se proponen para el análisis, requieren estudiar no sólo el ARTEH en sus límites más cercanos, sino las áreas de influencia del mismo, contemplando los brazos del curso de agua que lo atraviesa a partir del reconocimiento de las características de la subdivisión (principalmente de las parcelas frentistas al curso de agua), la condición de ocupación de estas áreas y el uso del suelo que se realiza en la zona.

En este sentido, el área de influencia de este nodo en particular, se extiende desde Av. 149 hasta Av. 161 y toma en consideración las parcelas que se ven afectadas por la línea de deslinde (20mts desde el curso de agua); constituyendo un total de XXX parcelas afectadas y una superficie estimada en XXX hectáreas¹.

En función de lo antes mencionado, y tomando en consideración principalmente las condiciones de ocupación y las características de subdivisión, se identificaron las siguientes tipologías o patrones:

a. Parcelas Con ocupación. Se encuentran en este grupo las parcelas que presentan ocupación, tratándose, en términos generales, de usos residenciales que morfológicamente responden a viviendas de uno o dos niveles. Se realiza en esta categorización, la distinción entre las parcelas que se encuentran reconocidas formalmente y aquellas que se encuentran dentro de áreas reconocidas como Barrios Populares, presentando características de informalidad

Resulta fundamental el reconocimiento de aquellas parcelas que presentan ocupación, fundamentalmente aquellas que se encuentran en áreas informales, de modo de definir prioridades de acción sobre las mismas.

b. Parcelas Sin ocupación. En este caso, la distinción se realiza a partir del reconocimiento de la subdivisión que presentan, es decir, si se trata de parcelas de dimensiones de características urbanas o parcelas con otro tipo de subdivisión; entendiéndose que aquellas que presenten características urbanas serán factibles de intervención en caso de requerirse acciones de relocalización de población en áreas de riesgo.

TIPOLOGÍAS

PARCELAS AFECTADAS SUPERFICIE (Hectáreas)

Armar en cuadro excel

¹ En Regimiento linkean a tabla con nomenclatura catastral en Anexos.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

actualizar según valores actuales

Tramo 1. Este primer tramo, que incluye el área destinada al ARTEH Perez Sur, se extiende desde xxxxxxxxxx; con un porcentaje elevado de parcelas ocupadas (sólo se observan como vacantes xxxxx parcelas, una de las cuales corresponde al ARTEH). Pese a que las dimensiones de las mismas resultan mayores que las típicas parcelas urbanas, el análisis morfológico de las características de la ocupación da cuenta de situaciones que reflejan que existe una subdivisión al interior de estas parcelas, con múltiples viviendas, por lo que se interpreta que existe un desfase entre la realidad y las situaciones reconocidas normativamente (ARBA). Pese a esto, se encuentra reconocido sobre estas áreas un barrio popular denominado "XXXXXXX con un consecuente proceso de regularización.

Se observan, además, construcciones al interior de la línea de deslinde, que requerirán de estudios particulares e intervenciones para poder concretar las acciones sobre el curso de agua.

Tramo 2. El tramo se extiende entre XXXXXXXX y es donde se produce una bifurcación del curso de agua. En la bifurcación oeste, las situaciones de desfase entre el reconocimiento normativo y la realidad actual resultan más evidentes, observándose una parcela de grandes dimensiones, que en la realidad se encuentra subdividida; e incluso se reconoce la apertura de calles y la materialización de manzanas, principalmente entre la XXXXXXXX. Se trata de un barrio popular denominado XXXXXXXXXX en el que se observa una ocupación elevada, particularmente entre estas calles mencionadas. Sin embargo, en términos generales la línea de deslinde se presenta vacante, a excepción de algunas pequeñas construcciones. Sobre esta misma bifurcación, entre calle XXXXXXXXXX , se reconoce gran cantidad de superficie vacante, con una influencia indirecta sobre manzanas cercanas al curso de agua; y el parcelamiento adquiere características urbanas.

En la bifurcación este, sólo se observa ocupación entre XXXXXXXXXX , también en el contexto del barrio popular mencionado anteriormente. A partir de calle XXXXXXXXXX 144 el parcelamiento no refleja características urbanas, pero se encuentra vacante, lo que representa una potencialidad en términos de estrategias de parcelamiento y ocupación futuras. Estas áreas vacantes se mantienen desde calle XXXXXXXXXX .

Tramo 3. El tercer tramo se compone de dos subtramos: tramo 3a y tramo 3b.

El tramo 3a lo conforman XXXXXXXXXX manzanas sobre la bifurcación XXXXXXXXXX mencionada anteriormente. Se observan parcelas de características urbanas, con una



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

ocupación casi plena en todo el recorrido del tramo (XXXXXXXXXX de las parcelas se encuentran ocupadas). Estudiando las características de esta ocupación, puede distinguirse que la línea de deslinde presenta construcciones en su interior, similar a las situaciones mencionadas en el primer tramo, a las cuales se deberá dar respuesta. No se reconocen barrios populares en este tramo.

El tramo 3b se compone de XXXXXXXXXX parcelas sobre la bifurcación este, entre Av. XXXXXXXXXX . Se trata de parcelas de gran tamaño, que se encuentran vacantes; a excepción de una serie de construcciones que pueden observarse sobre la parcela ubicada entre calle XXXXXXXXXX

Se presenta, a modo de síntesis, el siguiente esquema que integra los tramos y refleja la escala aquí descripta



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

B. ESCALA DE NODO ARTEH PÉREZ SUR A y B

En la escala específica del Nodo ARTEH Pérez Sur a y b, las dimensiones que se definieron fueron:

1. Dimensión FÍSICO-TERRITORIAL
2. Dimensión SOCIO-TERRITORIAL
3. Dimensión AMBIENTAL

A partir de este análisis, se realizó la síntesis describiendo las características generales del área, articulando y relacionando aspectos identificados que permiten reconocer el estado actual del área destinada al ARTEH. Seguidamente, se reconocieron conflictos, tendencias y potencialidades, que permitirán luego en la instancia propositiva definir prioridades de acción, tendientes a reducir las problemáticas y tendencias negativas, así como impulsar las tendencias y aspectos que puedan tener un impacto positivo en el área.

4. Síntesis. Caracterización general del nodo ARTEH Pérez Sur a y b
5. Valoración. Conflictos, Tendencias, Potencialidades del nodo ARTEH Pérez Sur a y b

1. DIMENSION FISICO-TERRITORIAL

La dimensión físico-territorial se abordó a partir de una serie de variables que, como fuera indicado, responden a los componentes principales del territorio y los objetivos del presente diagnóstico.

1.1 Variable: Medio Natural. (MAPA L1- A Y L1-B)

Consideramos el medio natural como el soporte físico de los asentamientos urbanos. El área de estudio presenta condiciones particulares debido a su inserción en un contexto periurbano y a que se encuentra atravesada por el curso de agua del Arroyo Pérez brazo Sur.

Este curso se observa a cielo abierto en el recorrido que atraviesa tanto el Nodo ARTEH «Pérez Sur a» como el Nodo ARTEH «Pérez Sur b (imagen 3 y 4)».

En ambos ARTEH, el curso de agua discurre diagonalmente de norte-sur. En el Nodo ARTEH «Pérez Sur a» el arroyo se encuentra superpuesto con la trama urbana más regular, abriéndose paso entre las manzanas y parcelas, donde presenta diferentes



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

situaciones en sus bordes sean estos compuestos por viviendas o vegetación; asimismo, se observa en algunas partes entubado -sea dentro de parcelas o en cruce de vías-. Es de destacar que en el ARTEH «Pérez Sur b» se observan importantes cubetas y el área de estudio comprende significativos sectores vacantes.

En relación a la topografía y a las curvas de nivel, los mapas indican que se trata de un sector que presenta desniveles y pendientes de diferente magnitud. Las alturas que se registran en el «Pérez Sur a» rondan entre los 16 metros y los 20 metros sobre el nivel del mar. En tanto en el «Pérez Sur b» entre los 23 metros y los 19 metros sobre el nivel del mar. La vegetación arbórea que puede observarse en el área es escasa. En el caso del «Pérez Sur a» se encuentra sólo en el sector suroeste en veredas y corazones de manzana (calles 52 y 152). En tanto en el «Pérez Sur b» se verifica sólo en el sector noreste (calle 157)



Imagen 3: A° Pérez Sur b: vista desde Calle 157 esquina calle 56. Autora: Dra. Victoria Goenaga. 2018.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 4: A° Pérez Sur b: vista de calle 157 e/ 58 y 60. Autora: Dra. Victoria Goenaga. 2018.

1.2 Variable: Trazado y Subdivisión (MAPA L2- A Y L2-B)

En términos de trazado se observa diversidad en ambos Nodos ARTEH Pérez Sur a y b. El Nodo ARTEH «Pérez Sur a» evidencia regularidad y ortogonalidad en la mayoría de las manzanas, con plazoleas giradas asimilables al trazado del Casco urbano fundacional de La Plata. En tanto el ARTEH «Pérez Sur b», si bien se verifica una geometría ortogonal, predominan manzanas tipo bloque rectangulares.

El parcelamiento es homogéneo en las manzanas de trazado regular (cuadradas). En el ARTEH «Pérez Sur a» se verifica frentes de 10 metros y fondos entre 20 a 50 metros; en tanto el ARTEH «Pérez Sur b» cuenta con frentes de 20 metros y fondos entre 40 y 60 metros. Sin embargo, en ambos pueden observarse algunas particularidades, como parcelamientos que se presentan en forma de grandes parcelas sin subdivisión a las que denominamos macromanizas. Sin embargo, al contrastarlos con la realidad es posible identificar procesos recientes de subdivisión que no se encuentran reflejados (procesos de subdivisión por PH).

En el área de influencia de estos reservorios, puede observarse que existen sectores en los que el curso, al encontrarse a cielo abierto, se impone sobre la traza de las manzanas, manteniendo su línea natural. Se verifica, entonces, la presencia de diversos **puentes** que conectan sus bordes. En el «Pérez Sur b» se reconoce la convivencia de grandes parcelas de destino reserva urbana (RU) yuxtapuestas con parcelas subdivididas; en tanto en el «Pérez Sur a», el sector de las vías ferroviarias se encuentra modificado y, en algunos casos, ocupado por asentamientos.

1.3 Variable: Usos del Suelo (Reales y Normados) (MAPA L-3 A, L4-A Y L3-B Y L4-B)

Al analizar los usos reales en relación a lo establecido por la normativa, puede observarse que, en términos generales, en ambos nodos predominan los usos residenciales. Importa señalar que éstos, evidencian diferentes características desde residencias unifamiliares a asentamientos informales (imagen 5, 6 y 7).

Hacia el noroeste del área del ARTEH «Pérez Sur a», se observaron una serie de asentamientos informales -en su borde noreste y en su entorno inmediato-, identificados en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP) como barrios populares, entendidos como aquellos en los que *“viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)”*². En función del Mapa Nacional de Barrios Populares, se identificaron en el área dos barrios: La Vía y La Banda. En el área del ARTEH «Pérez Sur b» se registró al sureste el barrio El Retiro. Asimismo, en las manzanas comprendidas entre 155 a 158 y de 49 a 52 se identifican asentamientos precarios no incluidos en RENABAP.

² <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/barriospopulares>



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 5 : Pérez Sur a: vista calle 152 e/ 55 y 56. Autora: Dra. Victoria Goenaga. 2018.



Imagen 6 : Pérez Sur a: vista calle 152 y 55 . Autora: Dra. Victoria Goenaga. 2018.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 7 : Pérez Sur b: vista calle 58 e/157 y 156. Autora: Dra. Cristina Dominguez. 2019.

Además, se reconocieron en el «Pérez Sur a» algunos usos comerciales diarios de pequeña y mediana envergadura; así como la presencia de grandes galpones destinados a diferentes actividades (talleres y depósitos entre otros); principalmente sobre la vía de circulación más importante del sector -Avenida 60- y en coincidencia con las zonas identificadas en la normativa como Corredor de Servicios. En el «Pérez Sur b» se reconoce un gran predio destinado a industrias sobre el Corredor Complementario de Avenida 155; y la presencia de usos específicos -terminal de colectivos- así como otro gran predio destinado a industria en área de Reserva Urbana.

En el «Pérez Sur a» se identificó un predio de equipamiento recreativo/deportivo. En relación a usos religiosos, pudieron observarse varios edificios de culto. Asimismo, un establecimiento de salud. No se reconocieron establecimientos educativos. En cuanto al «Pérez Sur b» se advierte en el mismo grandes superficies vacantes de edificaciones.

En relación a los usos normados, se estudia la Ordenanza N° 10703/10 de la ciudad de La Plata, que delimita las siguientes áreas en la zona de estudio:

«Pérez Sur a»:



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

- U/R3 Residencial de Promoción. La normativa define a esta zona como una zona predominantemente residencial, que permite la construcción tanto de viviendas unifamiliares como multifamiliares, con una altura máxima de 3 niveles.
- U/C5A Área Urbana / Corredores complementarios. Estas zonas se definen como aquellas en las que predominan los usos comerciales, los equipamientos y/o servicios, con una altura máxima similar al área residencial de promoción.
- U/C6 Corredores de servicio; de características similares a la zona U/C 5A, con predominancia de usos comerciales, así como equipamientos y servicios.
- E/PA Protección Ambiental (en la zona del Arroyo). Esta zona determina una serie de limitaciones a la ocupación y los usos permitidos para cada una de las parcelas que se encuentran afectadas por la misma.

«Pérez Sur b»:

- U/C5A Área Urbana / Corredores complementarios. Estas zonas se definen como aquellas en las que predominan los usos comerciales, los equipamientos y/o servicios, con una altura máxima similar al área residencial de promoción.
- U/C6 Corredores de servicio; de características similares a la zona U/C 5A, con predominancia de usos comerciales, así como equipamientos y servicios.
- RU. Es un área de reserva urbana.

1.4 Variable: Ocupación (MAPA L5, 6 , 7 Y 8 - A Y L5 , 6 , 7 Y 8 -B)

El análisis de la ocupación se realizó a partir de diferentes cortes temporales que permitieran no sólo dar cuenta de las características de la ocupación actual, sino también de cómo se fue desarrollando ese proceso de ocupación. En este sentido, se tomaron tres cortes temporales a partir de lo que permitían las herramientas digitales (en este caso, se realizó una fotointerpretación de imágenes históricas obtenidas de Google Earth), correspondiente al año 2004, 2010 y 2019.

El caso del «Pérez Sur a», el estudio del año 2004 dio cuenta de áreas con diferentes porcentajes de ocupación, que variaban entre bajo (muy pocas), medio y alto. Se reconocieron manzanas que presentaban una ocupación alta y baja principalmente aquellas directamente asociadas al arroyo. En el cuadrante comprendido entre 149 y 152, 51 y 52 y la av. 52 de 152 a 155 -en referencia a las vías ferroviarias- se observan manzanas vacantes. La manzana hexagonal sita en la intersección de 59 y 154 en ambos bordes de 154 se encuentra ocupada. Asimismo, el área en estudio muestra un 20% de manzanas con ocupación media y alta sin parcelar.

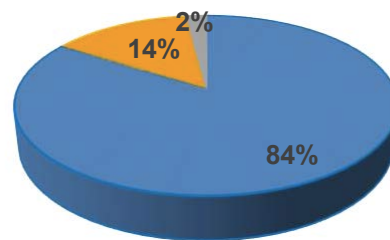
Esta variedad y heterogeneidad del área en términos de la ocupación, comenzó a evidenciar una tendencia importante de crecimiento y ocupación de estas áreas y parcelas que al 2004 se encontraban vacantes, elevando los porcentajes de ocupación al año 2010.

Actualmente, la zona ha mantenido esta tendencia de ocupación progresiva. El tipo de ocupación es acorde a un área periurbana, de transición entre la ocupación urbana y la rural. La ocupación del suelo se da a partir de viviendas aisladas, en muchos casos informales sobre todo en la vía 52 con una ocupación por manzana del 50%, sin consolidación. En coincidencia con la trayectoria del curso de agua se perciben algunas parcelas vacantes sin uso aparente. Las más representativas las constituyen las definidas por la siguiente nomenclatura: Circ: 2, Sec. P, Quinta 276, Parc.3 y Circ: 2, Sec. P, Quinta 282, Parc.1.

En referencia al «Pérez Sur b», el estudio del año 2004 dio cuenta de áreas con diferentes porcentajes de ocupación, que variaban entre vacante, bajo y medio (muy pocas) y alto. Esta ocupación fue creciendo en el corte 2010. En la actualidad se verifica un proceso inverso, la ocupación baja es predominante, luego vacante y alta y se observa un bajo porcentaje de ocupación media. La caracterización corresponde a sectores urbanos periféricos, en vías de consolidación y sin consolidar. Se reconocen manzanas que presentan una ocupación alta y vacantes principalmente aquellas directamente asociadas al arroyo. Las más representativas las constituyen las definidas por la siguiente nomenclatura: Circ:3, Sec. C; Chacra 127 Fracción 2 y 3.

Ocupación Pérez Sur a

Alta (66% a 100%)	84%
Media (34% a 65%)	14%
Baja (1% a 33%)	2%

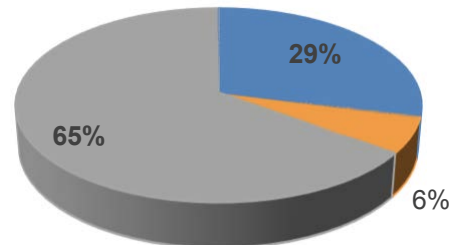


actualizar según valores actuales

Ocupación Pérez Sur b

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Alta (66% a 100%)	84%
Media (34% a 65%)	14%
Baja (1% a 33%)	2%



actualizar según valores actuales

1.5 Variable: Tejido (MAPA L9- A Y L9-B)

El tejido expresa el grado de concentración o dispersión de los espacios construidos en la manzana.

Tomando esto en consideración, el área del «Pérez Sur a» presenta un cierto grado de paridad en cuanto al tejido compacto y semicompacto y en cuanto a la liberación o no del corazón de manzana. La edificación se implanta con un retiro perimetral y de línea municipal lo que permite que se conserven áreas intersticiales de características permeables absorbentes. Morfológicamente se observa una cierta homogeneidad en las alturas de un nivel. En referencia al «Pérez Sur b», el área manifiesta un predominio del tejido abierto, de baja densidad con grandes áreas vacantes. Las parcelas se ocupan con viviendas aisladas, sin conformación de línea municipal.

1.6 Variable: Espacio Público (MAPA L10- A Y L10-B)

En cuanto a esta variable, ambos nodos ARTEH cuentan con plazas giradas que presentan distintas situaciones de ocupación y/o apropiación. El área del «Pérez Sur a», contiene cuatro plazas, tres de las cuales conservan su uso de espacio recreativo en la totalidad de su espacio; en tanto que, la situada en la intersección de la calle 59 y 154 es sede de una dependencia sanitaria municipal además del espacio recreativo. Asimismo, cuenta con un sector del boulevard de avenida 52 -no apropiado- destinado



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

a paseo y recreación. El área «Pérez Sur b», si bien contaba con una pequeña manzana girada con su uso recreativo, la misma ha sido apropiada. Si bien cuenta con grandes áreas vacantes sin uso aparente, no existen espacios públicos reconocibles.

La situación de zanja a cielo abierto es muy corriente, aún en vías como 149, 155 y 161. A su vez, se puede identificar una mayor cantidad de veredas sobre estas mismas arterias, resultando cada vez más discontinuas a medida que desciende la jerarquía de la vía, por lo que puede observarse la circulación peatonal sobre la calzada vehicular. El área del ARTEH «Pérez Sur a» cuenta con un servicio de alumbrado público distribuido cada cien metros en las calles con sentido este-oeste, siendo apenas iluminadas las vías secundarias norte-sur. El área «Pérez Sur b» cuenta con una situación inversa de alumbrado, siendo las vías norte-sur las que cuentan con iluminación. Importa señalar que esta iluminación corresponde a las manzanas ocupadas. (imagen 8 y 9).



Imagen 8: . Vista de calle 151 y 55. Autora: Dra. Victoria Goenaga. 2019.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 9.: Vista de calle 157 e/60 y 58. Autora: Dra. Victoria Goenaga . 2019.

1.7 Variable: Accesibilidad e Infraestructuras para la movilidad (MAPA L11- A Y L11-B)

En términos generales, los nodos ARTEH presentan aceptables condiciones de accesibilidad dada por la presencia de avenidas importantes como son la Avenida 60 y la Avenida 155 (hasta 520) y la Avenida 149 (hasta 38) que se encuentran pavimentadas. Estas avenidas permiten establecer conexiones y flujos de circulación, tanto con el Casco urbano de la ciudad de La Plata (Av. 60) como con las localidades de Melchor Romero (NO) y (SO). Entre las dificultades que se observan en el área interesa mencionar que, si bien las avenidas son de doble mano, con un solo carril, la mayoría no tiene materializados sus límites. Muy pocas cuentan con cordón cuneta.

En el área del ARTEH «Pérez Sur a», la Avenida 52, que podría ser sería una de las principales conexiones con el casco urbano, esta sin consolidar y, dadas algunas apropiaciones se señala como modificaciones en la vía. Asimismo, mencionar que la Avenida 149 se indica como secundaria porque se encuentra interrumpida e intersectada con parcelas tipo bloque. Importa destacar que la Calle 153 se valora como secundaria, con cierto grado de autonomía dado por la presencia de infraestructura y transporte público.

El área del ARTEH «Pérez Sur b» sólo posee un acceso directo desde calle 60, pero luego la mayoría de sus calles aledañas son de tierra.



Existen dos líneas de transporte público que circulan en el área: Línea 214 y Línea Sur. Ambas recorren la Avenida 60, con la posibilidad de acceder al área central de La Plata. La línea Sur circula por la Avenida 149 y la línea 214 por la calle 153 -donde en la intersección en 52 tiene su inicio y fin en sentido SO-SE-; en esta misma calle en la intersección con calle 50 tiene su inicio y fin la Línea Oeste. Las paradas de colectivos en el sector son estructuras metálicas semicubiertas, muy precarias con un contrapiso alisado.

En la actualidad el acceso a los nodos ARTEH se encuentra restringido por un cerco perimetral que bordea ambos predios. A su vez, a pesar de la cercanía de los mismos, no existe una vinculación directa entre estas grandes áreas que se encuentran articuladas naturalmente por el arroyo.

1.8 Variable: Infraestructuras de Servicios (MAPA L12- A Y L12-B)

En términos de infraestructura de servicios, el sector posee diferentes grados de cobertura de los siguientes servicios: electricidad, agua potable y cloacas.

En el área del ARTEH «Pérez Sur a», el sector inmediato a la Avenida 60 presenta una cobertura de 2 servicios (agua y cloacas), calles pavimentadas, algunas con materialización de cordón cuneta y otras con zanja; otros sectores en relación a Avenida 155, tienen cobertura de 1 solo servicio, agua o cloacas, calles pavimentadas o con mejorados, sin materialización de cordón cuneta; el sector de asentamientos precarios (informado por Renabap), no tiene cobertura de servicios básicos, sus calles son de tierra y algunas se desmaterializan. Se visualizan bordes de creciente pastizal sin mantenimiento.

En referencia al ARTEH «Pérez Sur b», el área presenta casi todas sus manzanas sin servicios básicos de red, solamente algunas, al norte, cuentan con agua corriente. En relación al trazado vial hay una mixtura, entre calles pavimentadas sin materialización de banquina o cordón cuneta, y otras son de tierra o mejorado, con falta de mantenimiento en la mayoría de los casos, así como también hay algunas calles que se desdibujan y se desmaterializan junto con la vereda.

Asimismo, como se comentó anteriormente, dado la ausencia de veredas, en amplios sectores, puede observarse circulación peatonal en la calzada vehicular.

La recolección de residuos húmedos se produce en el área del ARTEH «Pérez Sur a» con una frecuencia de 6 días a la semana en gran parte del área, a excepción de una



serie de manzanas al oeste con una frecuencia de 3 veces por semana (lunes, miércoles y viernes). En el área del ARTEH «Pérez Sur b» presenta diversidad de frecuencias desde 3 veces por semana (lunes, miércoles y viernes) por Avenida 60, y mayoritariamente en la zona norte del área (martes, jueves y sábados) a la zona sur en las que prestación del servicio es sólo por las calles 55 y 58.

1.9 Variable: Valor del Suelo

El análisis de la variable “valor del suelo” responde a la necesidad de evaluar la acción de uno de los actores principales y fundamentales para la construcción, desarrollo y transformación de las ciudades: el mercado. En este sentido, se propuso un estudio exploratorio de la oferta de este mercado y qué costos representa en el área de estudio.

El abordaje metodológico se realizó a partir de, en principio, un rastreo de lotes ofertados en el área, relevando información disponible en diferentes páginas web de diversas inmobiliarias, lo que permitió abarcar un mayor número de casos testigo; entre ellas: S.I.O.C³ (El sitio inmobiliario platense) y REMAX⁴.

Paralelamente, se diseñó una tabla, para sistematizar la información obtenida, que reúne los siguientes campos:

- URL, dirección web de la cual se obtuvo la información;
- CONSULTA: fecha en la que se realizó la búsqueda, dato fundamental entendiendo la variación de los valores en el tiempo;
- DIRECCION, refiere a la dirección del lote identificado;
- SUPERFICIE, la superficie del lote, definida en metros cuadrados;
- UNIDAD en la que está valuada el lote, ya sea en dólares o en pesos;
- VALOR, referida al precio en pesos. En los casos en que el precio estaba definido en dólares, se determinó un campo –que se define a continuación- en el que se establece la cotización del dólar del día de la fecha, a fin de establecer un valor estimado en pesos al momento de la búsqueda;
- \$/M2, establece la relación entre el valor del terreno y la superficie del mismo, que permita definir el costo por metro cuadrado;
- S_GAS/ S_CLOACA / S_AGUA / S_ASFALT / S_ELECT: todos estos campos definen, según la información indicada en la web en la que se identificó el lote, el acceso a los servicios de cada uno de los terrenos identificados;

³ <http://www.sioc.com.ar/>

⁴ <http://www.remax.com.ar/>



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

A partir de esta información, pudo reconocerse que, como fuera analizado en la variable ocupación, la oferta de lotes vacantes en el área es limitada y que los valores difieren considerablemente unos de otros según cada ARTEH y ubicación. Así, el área del ARTEH «Pérez Sur a» los valores registrados en el área U\$S 167 sobre avenida 60 e/149 y 150 y U\$S 67 en la proximidad del Nodo ARTEH -151 e/56 y 57-. En el área del ARTEH «Pérez Sur b» los valores varían de U\$S 100 en el lote situado sobre avenida 155 e/62 y 63 -a una media cuadra del área- a U\$S 16 en el lote situado en la proximidad del Nodo ARTEH -158 e/54 y 55. Esta situación puede relacionarse a las condiciones y las características de los terrenos; como afirma Jaramillo (2010), las rentas diferenciales referidas a las características geomorfológicas del terreno, a la distancia a los medios de transporte público, la capacidad de construcción permitida en cada lote; y también los deseos de la población.



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

CÓDIGO	URL	CONSULTA	DIRECCIÓN	DELEGACIÓN	PARTIDO	SUPERFICIE (M2)	UNIDAD	VALOR	COT. (05-2020)	US\$/M2	TIPO	S_GAS	S_CLO ACAS	S_AGU A	S_ASFA LTO	S_ELE CTR
T158y54	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-158-54-y-55-214463.html	10/5/2020	158 entre 54 y 55	Los Hornos	LA PLATA	320,00	\$	350.000,00	69,25	1.093,75	LOTE	NO	NO	NO	NO	NO
T155y62	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-155-62-y-63-138892.html	10/5/2020	155 entre 62 y 63	Los Hornos	LA PLATA	300,00	USD	30.000,00	69,25	100,00	LOTEO	SI	NO	SI	SI	SI
T59y166	https://www.soc.com.ar/2403112	10/5/2020	59 entre 166 y 167	Los Hornos	LA PLATA	300,00	\$	900.000,00	69,25	3.000,00	LOTE	NO	NO	SI	SI	SI
T47y167	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-167-4-108-19847.html	10/5/2020	47 entre 167 y 168	Los Hornos	LA PLATA	518,00	USD	30.000,00	69,25	57,91	LOTE	SI	SI	SI	NO	SI
T63y167	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-167-4-108-28934.html	10/5/2020	63 bis entre 167 y 168	Los Hornos	LA PLATA	350,00	\$	670.000,00	69,25	1.914,29	LOTE	SI	NO	SI	NO	SI
T64y167	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-167-4-108-22895.html	10/5/2020	64 entre 167 y 168	Los Hornos	LA PLATA	300,00	USD	13.000,00	69,25	43,33	LOTE	SI	NO	SI	NO	SI
T63y168	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-168-4-108-22895.html	10/5/2020	63 bis entre 168 y 169	Los Hornos	LA PLATA	288,00	USD	15.000,00	69,25	57,97	LOTE	NO	NO	NO	NO	NO
T167y54	https://www.soc.com.ar/2402555	10/5/2020	167 bis 54 y 55	Los Hornos	LA PLATA	306,00	USD	10.000,00	69,25	32,88	LOTE	NO	NO	NO	NO	SI
T47y159	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-159-52-y-53-24427.html	10/5/2020	47 entre 159 y 160	Los Hornos	LA PLATA	300,00	USD	30.000,00	69,25	100,00	LOTE	SI	NO	SI	SI	SI
T159y62	https://www.ambitoquehda.com.ar/Arb-venta-nuevos-lotes-hornos-calle-159-52-y-53-24427.html	10/5/2020	159 E/ 62 y 63	Los Hornos	LA PLATA	300,00	USD	25.000,00	69,25	83,33	LOTE	SI	SI	SI	SI	SI

Tabla 2. Valor del Suelo. ARTEH Pérez Sur b. Autora: Dra. Arq. Cristina Domínguez, 2020



1.10 Variable: Expresiones culturales - Actores Sociales (MAPA L14- A Y L14-B)

Atento a la definición de la UNESCO en que “La cultura debe ser considerada como el conjunto de los rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o a un grupo social y que abarca, además de las artes y las letras, los modos de vida, las maneras de vivir juntos, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias” (UNESCO, Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural. 2001); consideramos el aporte de la cultura a la actividad económica y a la sostenibilidad para la cohesión social, indispensable para el desarrollo humano.

El análisis de esta variable, entonces, se realizó en función de la existencia/inexistencia de centros culturales, expresiones artísticas, espacios de relevancia arquitectónica, entre otras cuestiones, desde su expresión físico espacial-social.

Con esto presente, se identificaron -a partir del relevamiento del área- como relevantes varios aspectos. El nodo ARTEH «Pérez Sur a» cuenta en su área con locales de organizaciones sociales, a saber: UCR y MT Vientos de Libertad; un club y tres locales de distintos cultos. En tanto en el área del ARTEH «Pérez Sur b» se observaron, a partir de dos locales de organizaciones barriales. Uno de ellos -160 e/49y50- corresponde al Centro Comunitario de Extensión Universitaria N°3 “Corazones del Retiro”.

2. DIMENSIÓN SOCIO-TERRITORIAL

Entendiendo que resulta fundamental para el conocimiento pleno de un territorio, contemplar a la organización social que lo compone y sus características principales (en términos de rasgos demográficos, culturales, económicos, entre otros), el análisis y representación de las variables de tipo sociales en términos físico espaciales y territoriales, se basó en el estudio de información procedente del Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares del año 2010 que permitiera describir algunas de las características generales de la población del área de estudio.

En este sentido, las variables que se analizaron fueron:

2.1 Variable: Densidad (MAPA L15- A Y L15-B)

La densidad permite estudiar la relación entre la cantidad de habitantes de un sector y la superficie que ocupa, a fin de evaluar la concentración de población, de modo de definir y proyectar metas u objetivos (evaluando conjuntamente el acceso a servicios de la población).

La zona del ARTEH «Pérez Sur a» presenta una variedad importante en términos de la densidad de población, directamente relacionada con al uso principal del área. En términos generales, la mayor densidad (entre 50 hab/ha y 75 hab/ha) se registran en el 75% del recorte, en las zonas de mayor consolidación y usos residenciales. Estas densidades disminuyen -en partes iguales (12,5%)- a medida que se alejan, si bien hacia el sector Noroeste (12 hab/ha a 25 hab/ha) en coincidencia con el sector que definimos con base en Renabap y Sudeste (25 hab/ha a 50 hab/ha) del ARTEH.

La zona del ARTEH «Pérez Sur b» presenta homogeneidad en términos de la densidad de población, directamente relacionada con los usos principales del área. Se registra en todo el recorte una densidad de 12 hab/ha a 25 hab/ha.

2.2 Variable: NBI (MAPA L16- A Y L16-B)

Teniendo en cuenta que las viviendas deben tener condiciones dignas para poder habitar en ellas, resultan indicadores fundamentales que reconocen, entre otras cuestiones, las características principales de las mismas (en relación a la materialidad de sus paredes, pisos y techo, entre otros aspectos). A los fines de analizar estas cuestiones, se utilizó información del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (2010) que entiende que los hogares con necesidades básicas insatisfechas son aquellos en los que se observa al menos una de las siguientes condiciones de privación:

- hogares que viven en habitaciones de inquilinato, hotel o pensión, viviendas no destinadas a fines habitacionales, viviendas precarias;
- hogares que no poseen inodoro;
- hogares con hacinamiento crítico, es decir, cuando en el hogar hay más de tres personas por cuarto;
- hogares que tienen al menos un niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asiste a la escuela;
- hogares que tienen cuatro o más personas por miembro ocupado y tienen un jefe que no ha completado el tercer grado de escolaridad primaria.



A partir de esto, se construyó el mapA L16- A Y L16-B, que da cuenta de las situaciones más conflictivas en términos de satisfacción de necesidades básicas. En el área del ARTEH «Pérez Sur a» se observa que los más altos valores de necesidades básicas insatisfechas (NBI) no coinciden con las zonas de ocupación informal o asentamientos precarios (Avenida 149 y calle 49). Estos valores crecen a medida que aumenta la cercanía a la Avenida 52 y 155 a 152 y el curso de agua en referencia a áreas que presentan mayor grado de consolidación. En tanto que el área del ARTEH «Pérez Sur b» en todo el recorte se observa un alto valor de NBI.

2.3 Variable: Calidad de Conexiones a Servicios Básicos

Esta variable presenta información que “*refiere a la calidad de las instalaciones con que cuentan los hogares para su saneamiento (agua, baño y desagüe)*” (Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010).

En términos metodológicos la información se obtuvo utilizando el Sistema REDATAM y a partir de estos valores, asociados a cada uno de los radios censales, se construyeron y representaron los mapas. A estos fines, se utilizó un Sistema de Información Geográfica de software libre (Qgis) que a partir del método de clasificación denominado de “*intervalos iguales*”.

En este sentido, el Censo define para cada uno de los radios censales (unidad mínima adoptada por el Censo), la cantidad de hogares que presenta las siguientes categorías:

- Satisfactoria: refiere a las viviendas que disponen de agua a red pública y desagüe cloacal
- Básica: describe la situación de aquellas viviendas que disponen de agua de red pública y el desagüe a pozo con cámara séptica
- Insuficiente: engloba a las viviendas que no cumplen ninguna de las 2 condiciones anteriores

En este punto, el análisis y mapeo se enfocó en la cantidad de Hogares (en relación al total) que presentaban condiciones de “*calidad insuficiente*”, por radio censal. A partir de ello, pudo identificarse que los porcentajes más elevados en relación a la insuficiencia se encuentran en el sector suroeste del ARTEH «Pérez Sur a», en las áreas con más altos niveles de necesidades básica insatisfechas, en coincidencia con un menor acceso a los servicios básicos y en el área identificada en el ítem anterior (Avenida 52 y 155 a 152 y el curso de agua). En tanto que, en el sector ARTEH «Pérez Sur b», la mayor parte del recorte la calidad de conexiones es insuficiente en relación a la carencia de servicios casi en la totalidad del recorte.

2.4 Variable: Tipo de Vivienda (MAPA L17- A Y L17-B)

Complementariamente con el análisis anterior, pudo observarse que al estudiar las características de las viviendas, el Censo identifica condiciones similares para las mismas áreas de conflicto en términos de calidad de conexiones a servicios básicos. Así, la mayor cantidad de viviendas tipo B⁵, es decir, viviendas con condiciones deficitarias, ya sea en términos de las características materiales que presenta o el acceso a los servicios, se observan en los sectores próximos a avenida 155 en el área del ARTEH «Pérez Sur a». En tanto en el área del ARTEH «Pérez Sur b» mayoritariamente se observan viviendas tipo B.

3. DIMENSION AMBIENTAL

En relación a la dimensión ambiental, el análisis se apoya en las construcciones y resultados de diferentes proyectos antecedentes de la temática y desarrollados en el Centro de Investigaciones Territoriales (Convenio PRRI / PROYECTO PIO) Se describen a continuación, las variables construidas y los resultados obtenidos a partir del estudio de cada una de ellas.

3.1 Variable: Vulnerabilidad (MAPA L18- A Y L18-B)

Al igual que la variable Riesgo, el análisis de la vulnerabilidad se apoya en los productos generados por el Plan RRI, en relación a la vulnerabilidad integrada concebida como aquella que “*se construye a partir de considerar la vulnerabilidad física, socioeconómica y ambiental*” (Informe N°3, Plan RRI La Plata, 2019).

En relación a esta variable, pudo reconocerse que la zona de influencia del ARTEH «Pérez Sur a» presenta variaciones importantes en términos de la vulnerabilidad -alta y media- en referencia al curso de agua, siendo más alta en la margen este mismo -en relación a la planicie de inundación- y en el sector Renabap, al Noroeste. En términos generales, el 65% del recorte presenta una vulnerabilidad Media, mientras que en un 35% se identifica una vulnerabilidad Alta.

En referencia al ARTEH «Pérez Sur b» se observa una vulnerabilidad Media del 59% y Alta del 41% -en relación a la planicie de inundación-. La vulnerabilidad alta es

⁵ Casa tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no dispone de inodoro con descarga de agua



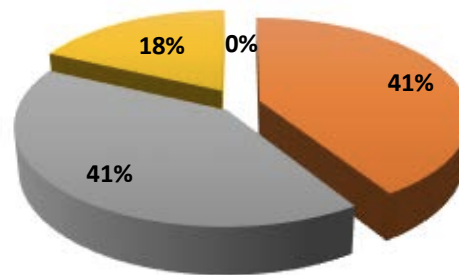
Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

coincidente con áreas de alta ocupación y en el propio nodo ARTEH que cuenta con cubetas.

Cabe destacar que, en ambos y en términos positivos, no se identifican áreas con vulnerabilidad Muy Alta.....actualizar según valores actuales

VULNERABILIDAD

Muy alta	0%
Alta	41%
Media	41%
Baja	18%



actualizar según valores actuales

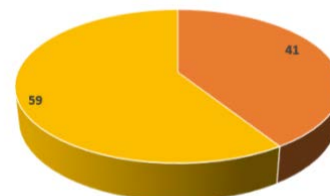
VULNERABILIDAD Pérez Sur a

Muy Alta	0%
Alta	35%
Media	65%
Baja	0%



VULNERABILIDAD Pérez Sur b

Muy Alta	0%
Alta	41%
Media	59%
Baja	0%



actualizar según valores actuales

3.2 Variable: Riesgo (MAPA L19- A Y L19-B)

En relación a esta variable, se adopta la definición abordada por el Plan de Reducción del Riesgo de Inundaciones en la región de La Plata, en el que se define al riesgo a partir de la concepción de Lluís Ribera Masgrau (2004):

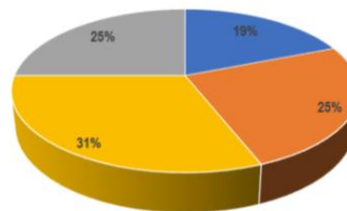
$$Riesgo = \frac{[Amenaza \text{ ó } Peligrosidad] \times [Vulnerabilidad (= Exposición + Susceptibilidad)]}{[Resiliencia]}$$

Entendiendo que el riesgo refiere a la probabilidad de que una población o segmento de la misma le ocurra algo a partir de una amenaza o peligro, nocivo o dañino, concebida esta última como la posibilidad de ocurrencia de un evento físico que pueda causar algún tipo de daño a la sociedad. Así, la exposición se define justamente a partir de esa población que queda expuesta a esta posibilidad de ocurrencia, mientras que la susceptibilidad es el grado de fragilidad interna de un sujeto/s, objeto o sistema para recibir un posible impacto debido a la concurrencia de un evento adverso (Informe Final PIO: Las inundaciones en La Plata, Berisso y Ensenada. Análisis de riesgos y estrategias de intervención, 2014).

Con esto presente, el ARTEH «Pérez Sur a» se encuentra en una zona en la que se ha reconocido un riesgo hídrico Alto (25%) y Muy Alto (19%), principalmente en las manzanas afectadas por el curso del agua. En líneas generales, a medida que aumenta la distancia al curso de agua el riesgo disminuye, observándose incluso áreas con un riesgo bajo (25%). (Mapa 2).

RIESGO HÍDRICO Pérez Sur a

Muy Alto	0%
Alto	41%
Medio	59%
Bajo	0%



actualizar según valores actuales Con esto presente, el ARTEH «Pérez Sur b» se encuentra en una zona en la que se ha reconocido un riesgo hídrico Alto (19%) y Muy Alto (26%), principalmente en las manzanas afectadas por el curso del agua y en la próximas a Avenida 52. Importa señalar que se observa un riesgo hídrico Medio Rural (11%) y Alto Rural (17%). (Mapa 2).



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

RIESGO HÍDRICO Pérez Sur b

Muy Alto	%
Alto	%
Medio	%
Bajo	%

actualizar según valores actuales

4. SÍNTESIS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL NODO ARTEH «PÉREZ SUR a» y «PÉREZ SUR b» (MAPA L20- A Y L20-B)

A partir del análisis individual de las variables, se procedió al establecimiento de relaciones de forma de reconocer las características estructurantes del sector estudiado.

En referencia al medio natural como espacio con capacidad absorbente está definido por tres parámetros: curso permanente, a cielo abierto y con una planicie de inundación que, en Nodo ARTEH «Pérez Sur a» podemos decir que es regular hacia ambos lados del curso. Asimismo, las masas forestales existentes coinciden con las líneas de planicies de inundación.

Distinta situación se observa en Nodo ARTEH «Pérez Sur b» con una planicie de inundación que NO es regular hacia ambos lados del curso. Asimismo, presenta situaciones de cubeta/humedal en coincidencia con la planicie de inundación y presencia de masas arbóreas significativas en términos de calidad ambiental.

En relación a la ocupación, en el Nodo ARTEH «Pérez Sur a» la misma no va acompañada del acceso a servicios de infraestructura el sector se encuentra con áreas sin grados de consolidación.

Si bien, mayoritariamente el área presenta una alta ocupación con 1 o 2 servicios. Asimismo, se identificaron áreas sin grados de consolidación, definidos no sólo por la ocupación del sector sino también por el acceso a los servicios de infraestructura básica.

En este sentido podemos decir que reconocemos como un límite la calle 153 y la calle 155 donde se verifica una mínima mejora en las condiciones de acceso a infraestructuras básicas cruzado con ocupación (alta ocupación con servicios que no es agua).



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Sobre el sector noreste (sobre calle 60) se observa que mayoritariamente tiene una alta ocupación donde un porcentaje del 50% cuenta con 2 servicios, en tanto el resto presenta diversas situaciones de agua o cloacas.

Importa señalar que, uno de los bordes del «ARTEH Pérez Sur a», está prácticamente definido por barrios populares (Renabap) y sin servicios. Se trata del cuadrante norte sobre las vías ferroviarias en desuso (149 a 152 y de 49 a 52). En referencia a las vías destacamos que en 52 entre 152 y 154 se encuentran sin ocupación. En referencia al espacio público el sector del Nodo cuenta con plazas giradas y el boulevard de la avenida 52. Las calles -la mayoría de tierra- en regular estado. La iluminación es uniforme en todo el sector.

En cuanto a los usos, fundamentalmente es residencial, unifamiliar, con construcción de un nivel. Si bien no se observa gran diversidad de los mismos, se identifica un establecimiento de salud y uno deportivo, asimismo la existencia de merenderos, asociaciones sin fines de lucro, ONG e iglesias. Otros usos presentes en el sector, son los comerciales que se pueden reconocer sobre la principal vía de circulación con el casco, como es la Av. 60.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

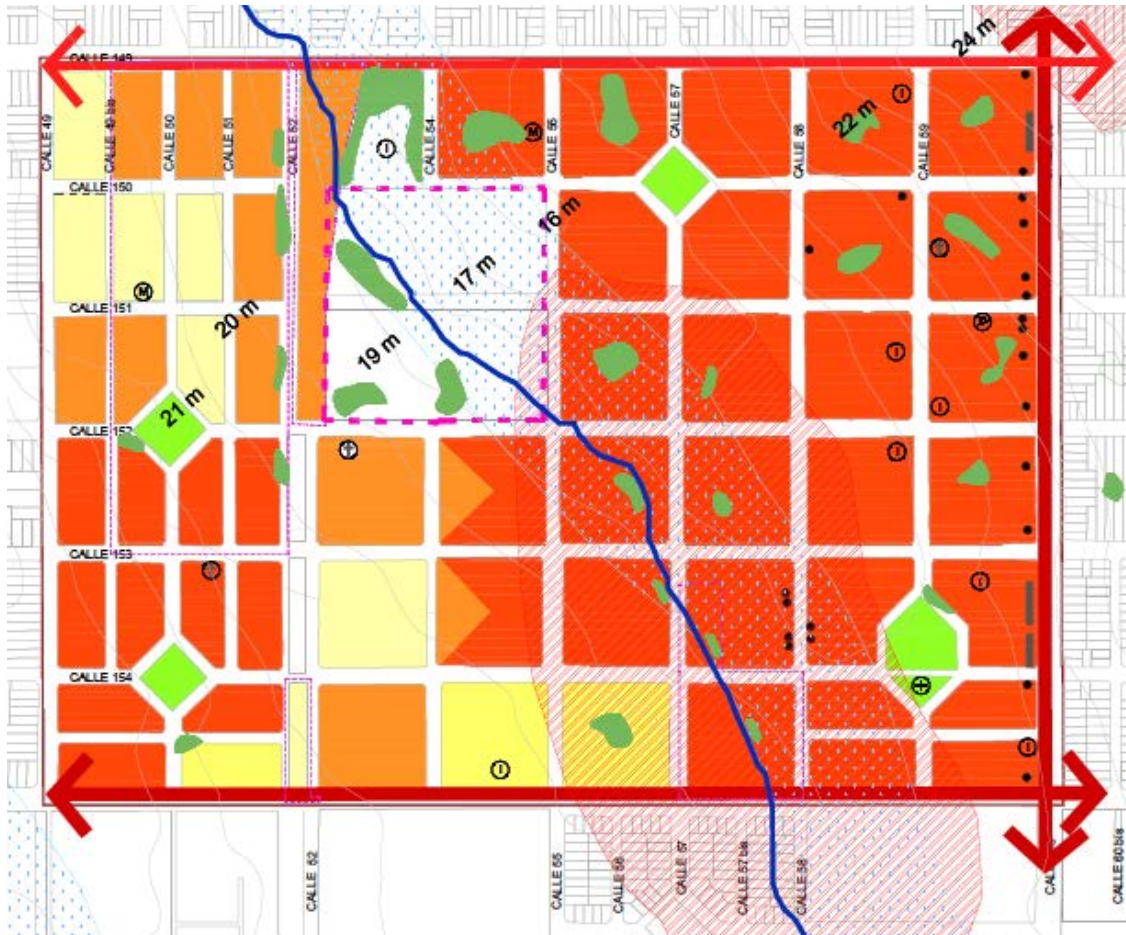


Imagen 12 A° Pérez Sur A: ESTRUCTURA FISICA (Mapa L20-A)

En cuanto al Nodo ARTEH «Pérez Sur b»; en relación al medio natural, tal como expresamos en el Nodo anterior viene definido por tres parámetros: curso permanente, a cielo abierto y con una planicie de inundación que NO es regular hacia ambos lados del curso. Asimismo presenta situaciones de cubeta/humedal en coincidencia con la planicie de inundación y presencia de masas arbóreas significativa en términos de calidad ambiental.

La ocupación del Nodo NO va acompañada del acceso a servicios de infraestructura. En el sector de Nodo se distinguen partes iguales de ocupación alta, media y sin ocupación.

Podemos reconocer claramente dos límites: la avenida 155 y la avenida 161, las que junto con la avenida 60 definen la accesibilidad al Nodo.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

Uno de los bordes del propio «ARTEH Pérez Sur B» está delimitado por la avenida 60. Por otro lado, en el sector Noroeste el ARTEH está definido por con un barrio Renabap.

El uso es mayoritariamente residencial, unifamiliar, con construcciones precarias de un nivel que conviven con el uso rural. La diversidad de usos es prácticamente inexistente. No hay usos comerciales y sólo se observan dos predios industriales. Los espacios recreativos son escasos en coincidencia con la falta de espacio público -a tal punto que una plaza se encuentra ocupada de modo informal.

La avenida 155 divide el Nodo «Pérez Sur a» del Nodo «Pérez Sur b» y desde ella hacia la avenida 161 disminuye notoriamente la ocupación y destaca el espacio vacante.



Imagen 12 A° Pérez Sur B: ESTUCTURA FISICA (Mapa L20-B)



5. **VALORACIÓN. CONFLICTOS, TENDENCIAS, POTENCIALIDADES DEL NODO ARTEH «PÉREZ SUR a» y «PÉREZ SUR b» (MAPA L21-22-23- A Y L21, 22 23 -B)**

Una vez reconocidas las características principales del sector de influencia directa del ARTEH «Pérez Sur a», se procedió a valorar los aspectos estructurantes identificando conflictos, tendencias y potencialidades del área.

En relación al medio natural, los principales conflictos se asocian a: 1.- los desbordes del curso de agua en coincidencia con los asentamientos en su mayor parte informales.

El ARTEH en sí mismo, no tiene prácticamente ocupación por lo tanto la indicación del riesgo hídrico alto y medio se corresponde a la ocupación informal de la planicie de inundación.

En lo que refiere a la ocupación formal, el riesgo hídrico afecta mayoritariamente al paso del curso de agua por los corazones de manzana y no tanto a la característica topográfica analizada.

En líneas generales, la superficie afectada por una condición de riesgo hídrico alto y muy alto en la zona representa el XX% del área estudiada.

Complementariamente, se considera como positivo e incluso como una potencialidad a explotar, el alto impacto escénico que permite observar el curso de agua desde diferentes puntos de vista. Refuerza lo anterior el encontrarse a cielo abierto cuando pasa, precisamente por el ARTEH. Asimismo, hacia la avenida 60 aún persisten algunas parcelas vacantes que podrían pensarse para posibles usos de los que el sector carece y que podrían beneficiar la absorción.

En referencia al trazado, importa señalar que, la discontinuidad en el mismo está dada por la ocupación de las vías ferroviarias y no por el curso de agua. El arroyo no representa una barrera física que afecte la conectividad o eventual evacuación ante una alerta temprana.

La falta de reconocimiento (por Renabap) de un tercio de los asentamientos se presenta como conflicto dado que invisibiliza a los habitantes y afecta su calidad de vida asociada a la inaccesibilidad a la infraestructura de servicios. Situaciones que parecieran no estar contempladas por instrumentos de gestión de gobierno que modifiquen esa situación.

Con respecto a los usos del suelo, mencionamos la escasez de comercios, de servicios de salud y educación, con lo cual la población debe trasladarse para poder acceder a estos servicios y actividades.



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

En relación al espacio público, como dijimos anteriormente, el sector del Nodo cuenta con 3 plazas y 1 boulevard pero con tendencia a ocuparse ya sea para residencia como para equipamiento. Se verifica la ausencia de garitas en las paradas de transporte público en calle 153.

Ahora bien, así como la degradación de veredas puede verse como un conflicto toma mayor peso si lo pensamos como potencial espacio de diseño poroso para infiltración de lluvias en conjunto con ramblas hoy inexistentes.

El proceso de ocupación del área da cuenta de una tendencia progresiva y continua, con lo cual no se identifican gran cantidad de parcelas vacantes. Las problemáticas en torno a esta situación se observan en el planteo de estrategias de relocalización para la población que se encuentran en condición de riesgo hídrico elevado.

Además, como ya fuera analizado, la ocupación (principalmente con usos residenciales) se da de manera informal en varios sectores; sin contemplar la subdivisión formal propuesta por la normativa vigente, generando incluso en ocasiones la ocupación hacia el corazón de manzana, modificando el tejido y tendiendo a la compacidad, lo que disminuye la superficie absorbente y aumenta el riesgo hídrico.

Al mismo tiempo, se ha detectado la existencia de zanjas abiertas que hacen inaccesible la relación del peatón con veredas y vivienda (por supuesto que esto incluye la falta de veredas por tramos – (Imagen13 calle 57 y 154). Ausencia de arbolado y mobiliario urbano. Asimismo, se observa una tendencia a utilizar el curso de agua como vertedero de basura en aquellas zonas de alta ocupación sin servicios.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.



Imagen 13 : calle 57 y 154. Fuente: Google.

Pese a estas cuestiones, todavía pueden reconocerse sectores aledaños al arroyo que se encuentran vacantes o en los que las características de ocupación de la parcela permiten reconocerlos como sectores potenciales para la generación de espacios públicos de contención y absorción, que posibiliten una disminución del riesgo hídrico del área.

Si bien el área del arroyo es de reserva ambiental, tiene una alta ocupación que va acompañada de muy alto riesgo hídrico y dada la escasez de áreas vacantes para una relocalización, se sugiere pensar soluciones de adaptabilidad de las viviendas.

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

En términos de conectividad, el Nodo está delimitado por tres avenidas de importante conexión como lo son la avenida 60 hacia el Casco de La Plata; la avenida 149 hacia avenida 44 y la avenida 155 que conecta la 520 con la 66.

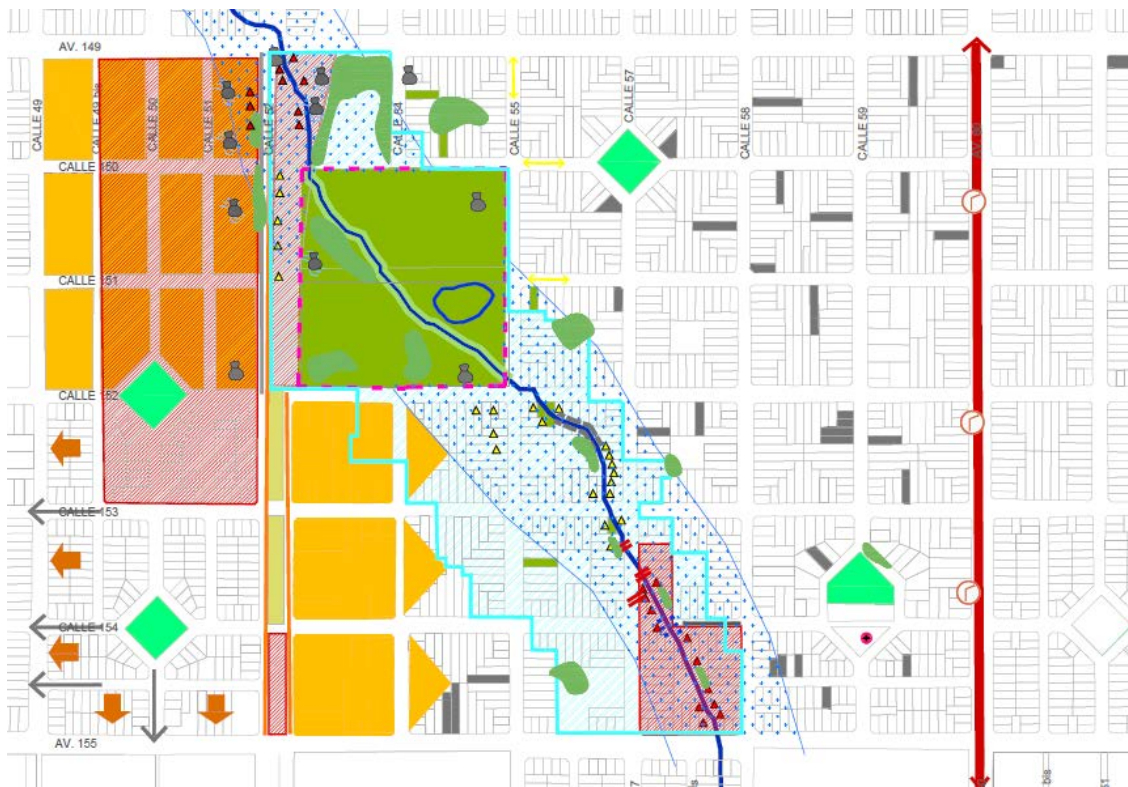


Imagen 14 A° Pérez Sur A: VALORACION (Mapa L21-A)

Una vez reconocidas las características principales del sector de influencia directa del **ARTEH «Pérez Sur b»**, se procedió a valorar los aspectos estructurantes identificando conflictos, tendencias y potencialidades del área.

En relación al medio natural, los principales conflictos que pueden distinguirse se observan en relación a uno de los componentes estructurantes del área como es el Arroyo Pérez Sur, que genera desbordes sobre sus zonas aledañas. Esta superficie afectada por una condición de riesgo hídrico alto y muy alto representa el XX% del área estudiada. Asimismo, se observa una tendencia a utilizar el curso de agua como vertedero de basura en aquellas zonas de alta ocupación sin servicios.

Complementariamente, se considera como positivo e incluso como una potencialidad a explotar, el hecho de que el arroyo se encuentra a cielo abierto, con una condición



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

paisajística interesante desde sus características naturales destacado por la presencia de cubetas/humedales, con una vegetación dispersa. Importa mencionar la inaccesibilidad peatonal al ARTEH, propiamente dicho, y a las márgenes del arroyo Pérez por presencia de cercos perimetrales.

Existe una tendencia lenta pero continua, a la consolidación del trazado existente y a la réplica del mismo en áreas rurales sin trazado, que adoptan como patrón de amanzanamiento incluso de menores dimensiones a la manzana tradicional. La tendencia es hacia la reconversión del uso originariamente rural, por urbanos y la avenida 155 es determinante como límite físico. Asimismo, una propensión a la falta de mejoramiento en torno a la combinación de usos de suelo o reacomodamiento de los mismos para dotar de usos necesarios como salud, educación y residencia al sector.

Importa señalar que la planicie de inundación es hacia los barrios informales que ni siquiera están incorporados a RENABAP, lo que no habilita a que las familias que habitan en estas zonas puedan solicitar un Certificado de Vivienda Familiar, a fin de acreditar su domicilio y, a partir de ello, requerir el acceso a los servicios básicos.

El arteh coincide con barrio popular según categoría de denominación de RENABAP.

La falta de accesibilidad a infraestructura de servicios representa el 99,9% del sector. Se invisibiliza a los habitantes y sus problemas de calidad de vida asociados (inaccesibilidad a infraestructura de servicios), situaciones que parecieran no estar anticipadas por la normativa como problemáticas superpuestas al hecho de que es un sector en transición a Reserva Urbana (RU).

En cuanto al espacio público no existe ningún elemento que lo defina como tal. Si es de mencionar que se observó la presencia de dos áreas de posible plaza en estado de degradación total.

Se observa una tendencia a próximos loteos (157 y 58) en coincidencia con área de alto riesgo ambiental

El proceso de ocupación del área da cuenta de una tendencia progresiva y continua, aunque aún se identifican importantes áreas vacantes. El riesgo hídrico se corresponde mayoritariamente al paso del curso de agua por los corazones de manzana y no tanto a la característica topográfica analizada.

Los límites de los parques se encuentran alambrados, lo cual no facilita el libre acceso al curso de agua, lo que en este caso evita la antropización.

Pese a todo lo expresado es posible percibir visual y auditivamente el curso de agua aumentado por el valor de encontrarse a cielo abierto cuando pasa por el ARTEH. La

Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

presencia de flora y fauna acuática indica aptitud en calidad ambiental acompañado por la presencia del humedal y/o cubeta

El Nodo presenta grandes potencialidades a conservar para favorecer la absorción del agua. Así como la ausencia de plazas y veredas puede verse como un conflicto que toma más peso si lo pensamos como potencial espacio de diseño poroso para infiltración de lluvias en conjunto con ramblas hoy inexistentes.

El sector esta limitado por 3 avenidas de importante conectividad no solo en términos locales sino regionales (avda 60 hacia casco y ruta 36 (resaltamos que es un tramo se encuentra sin asfalto) y la avenida 161 (sin asfalto) hacia la 520 y avda. 66). A su vez la accesibilidad/escape al ARTEH desde ambas avenidas es directa.

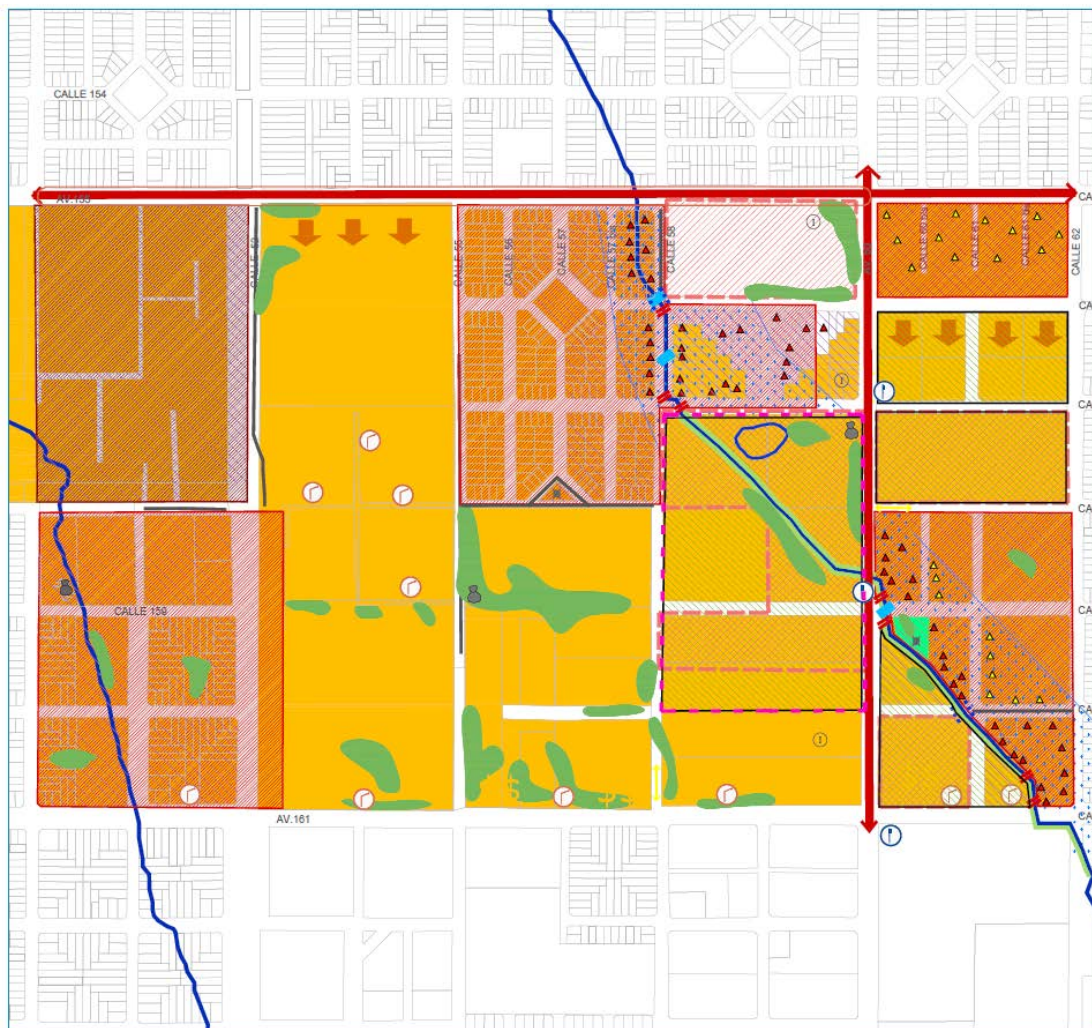


Imagen 15 A° Pérez Sur B: VALORACION. (Mapa L21-B)



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

BIBLIOGRAFÍA INTEGRADA INFORMES PEREZ NORTE Y PEREZ SUR A Y B

ÁBALOS, Iñiqui (2005): *Atlas pintoresco. Vol. 1: el observatorio*. Barcelona; Gili.

ADR, A. I. (2017). *Flood Hazard - Disaster Resilience Handbook 7 Managing the Floodplain*. Commonwealth of Australia 2017 second edition

Arévalo Uribe, D., Zárate Torres, E., Fernández Poulussen, A., & Kuiper, D. (2017). *Guía metodológica para la evaluación de la huella hídrica en una cuenca hidrográfica*. Unión Europea / Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura / Good Staff International. San José de Costa Rica: Creative Commons CC-BY-SA 3.0 IGO. Recuperado el 2018, de <http://www.euroclima.iica.int>.

BECK, U. (2006). "La sociedad del riesgo global". Siglo XXI de España Editores. Madrid

BERQUE, Agustin, CONAN Michel, DONADIEU Pierre., LASSUS Bernard, ROGER Alain (1994): *La Mouvance cinquante mots pour le paysage*. París: Edition de La Villette

BLAIKIE, P. - CANNON, T. - DAVIS, I.- WISNER, B. (1994). *At Risk: Natural Hazards, People's Vulnerability, and Disasters*. London: Routledge.

CARDONA, O. D. (1993). *En los Desastres no son Naturales*. Compilador: Andrew Maskrey. Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina

CARDONA, O. D. (2007). *Indicadores de Riesgo de Desastres y de Gestión del Riesgo*. División de Medioambiente, Departamento de Desarrollo Sostenible, Banco Interamericano de Desarrollo. [http://www.iadb.org/exr/disaster/IDEA IndicatorsReport sp.pdf](http://www.iadb.org/exr/disaster/IDEA%20IndicatorsReport_sp.pdf)

Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares del año 2010

CIIFEN, 2013. Centro Internacional para la Investigación del Fenómeno del Niño. <http://www.ciifen.org>



CIPPONERI, M. – SALVIOLI, M. L. – LARRIVEY, G. – AFRANCHI, A. V. – COLLI, G. A. (2014). Vulnerabilidad de la Población de la Ciudad de La Plata (Argentina) a Precipitaciones Extraordinarias. En Aqua-LAC – Vol. 6. UNESCO. Montevideo, Uruguay

CIUT (2014). Proyecto Tierras 1-SIG. Subproyecto Hábitat Informal en el Gran La Plata. Convenio Secretaria Nacional de Acceso al Hábitat / CIUT-FAU-UNLP

CLÉMENT, Gilles (2007): Manifiesto del Tercer paisaje. Barcelona: Gustavo Gili

DALL'ARMELLINA, M. et al. (2010). El Riesgo de Desastres en la Planificación del Territorio: Primer avance. PNUD. Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

DE FELIPE Isabel y BRIZ Julián. (s/f) La naturación urbana: una apuesta para la mejora medioambiental de nuestro entorno. Revista Acta. Pg.29-38 www.acta.es/medios/articulos/medicina_y_salud/057029.pd

ETULAIN J. C. - GONZALEZ BIFFIS A. (2014): La evolución del proyecto urbano: intervenciones urbanas y cambios de paradigmas. En Revista Cuaderno Urbano núm. 17, Co-edición Nobuko – EUDENE, pp. 173-196, Buenos Aires, Resistencia, Argentina.

FAO. Food Outlook. Bianual report on Global Food Markets. (2017) ISSN 02511959.

DIRECCIÓN NACIONAL DE GESTION INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES REPÚBLICA ARGENTINA, (2015). "Glosario Integrado de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.". Ciudad de Buenos Aires, Argentina

GALAFASSI, G. (1998); "Situación ambiental del Gran La Plata. Argentina. Definición de áreas aptas para urbanización". En Revista Interamericana de Planificación (SIAP). Volumen XXX N° 119 y 120. Cuenca, Ecuador

GALI-IZARD, Teresa. (2006): Las 8 palabras clave. En <http://poligono-sur.blogspot.com.ar/2006/10/8-palabras-clave-teresa-gal-izard.html>

GARCÍA-GERMÁN, Jacobo: Estrategias operativas en arquitectura: Técnicas de proyecto de Price a Koolhaas. Buenos Aires: Nobuko



GILLES, Clément (2007): *Manifiesto del Tercer paisaje*. Barcelona, Editorial Gustavo Gili SL

GONZALEZ, S. et al. (2015). *Inundaciones Urbanas y Cambio Climático. Recomendaciones para la gestión*. Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación. Ciudad de Buenos Aires, Argentina

HERREROS, Ana Carolina. (2006). "Desarrollo Metodológico para el Análisis del Riesgo Hídrico Poblacional Humano en Cuencas Periurbanas. Caso de Estudio: Arroyo Las Catonas, RMBA. Hidrored. Tesis doctoral defendida en Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, UBA. Ciudad de Buenos Aires, Argentina

HERZER, H. y GUREVICH R. (1996). "Construyendo el riesgo ambiental en la ciudad". En *Desastres y Sociedad* n° 7. Revista semestral de la Red de Estudios Sociales en prevención de desastres en América Latina.

HERZER, H. (2011). "Construcción del riesgo, desastre y gestión ambiental urbana: perspectivas en debate", En *Revista Virtual REDESMA*, vol. 5 (2).

INFORME FINAL DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN ORIENTADO PIO. (2016). *Las inundaciones en La Plata, Berisso y Ensenada: Análisis de riesgos y estrategias de intervención. ANEXO 2. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Directora: Dra. Alicia Ronco. Co-Directora: Dirección: Arq. Isabel López. omlp.sedici.unlp.edu.ar/dataset/informe-final.*

LASSUS, B. (2007) "Análisis inventivo" en COLAFRANCESCHI, Daniela (Dir.): *Landscape + 100 palabras para habitarlo*. Barcelona: Gili.

LAVELL, A. (1997). "Viviendo en riesgo: comunidades vulnerables y prevención de desastres en América Latina.". *Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina – LA RED*

LAVELL, ALLAN (2000). "Sobre la Gestión del Riesgo: Apuntes hacia una definición". http://www.huila.gov.co/documentos/G/gestion_riesgo.pdf

LOPEZ, I. (2004). "Territorio, Ciudad y Paisaje". Tomo I la Serie Didáctica Planeamiento, Paisaje y Medio Ambiente. Editores Belli y Benassi. La Plata, Argentina



MIGNAQUI, I. (2009). "Gestión ambiental y desarrollo económico – territorial en la cuenca del río Matanza – Riachuelo: escenarios y estrategias en debate", en Actas XII Encuentro de Geógrafos de América Latina, Editor EGAL, Montevideo

NACIONES UNIDAS (2009). "Terminología sobre Reducción de Riesgo de desastres". En Estrategias para la Reducción de Desastres de las Naciones (UNISDR). Naciones Unidas, Suiza. http://www.unisdr.org/files/7817_UNISDRTerminologySpanish.pdf

NATENZON, C. (1995). "Catástrofes naturales, riesgo e incertidumbre". Buenos Aires, FLACSO, Serie de Documentos e Informes de Investigación n 197.

NOGUÉ, Joan. (2008): Espacios - Miradas - Micropaisajes. En Suplemento "Culturas", diario La Vanguardia, miércoles 2 de abril de 2008.

PEREZ, ROMULO (2013). "Redes y centros urbanos bajo riesgo hídrico". Editorial EUDEBA, Buenos Aires. Argentina

Plan RRI Informe N°3, Plan RRI La Plata, 2019

RAMÍREZ BLANCO, Julia (2012): "Los descampados de promisión de Lara Almercegui", en QUINTANA, Revista de Estudios do Departamento de Historia da Arte, Universidade de Santiago de Compostela, núm. 11, pp 231-241

REBORATTI, C. (1996). Teoría Ambiental del Territorio. Programa Editorial del Centro de Investigaciones Ambientales. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad de Mar del Plata. Mar del Plata. Argentina.

RIBERA MASGRAU, L. (2004). Los Mapas de Riesgo de Inundaciones: representación de la vulnerabilidad y aportaciones de las innovaciones tecnológicas. Documento Anales de Geografía 43. España

RONCO, Alicia – LÓPEZ Isabel, Directoras (2016) Informe final del Proyecto de Investigación Orientado PIO. Las inundaciones en La Plata, Berisso y Ensenada: Análisis de riesgos y estrategias de intervención. ANEXO 2. CRITERIOS PARA LA FORMULACION DE LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Dirección: omlp.sedici.unlp.edu.ar/dataset/informe-final.



SOJA, E. (2003) "Lo macro, lo mezzo, lo micro". En: Revista Café de las ciudades". Año/vol.22.

TORRES MORA, O. (2011). La Cultura Preventiva como Factor de Resiliencia frente a los Desastres. Conferencia Virtual Iberoamericana. Dirección General de Protección Civil y Emergencias. Ministerio del Interior. España

TUCCI, Carlos E. M. (2007). "Gestión de Inundaciones Urbanas". Secretaria de la Organización Meteorológica Mundial – Comité Permanente de los Congresos Nacionales del Agua. Argentina

TURNBULL, M. – STERRETT, C. L. – HILLEBOE, A. (2013). "Hacia La Resiliencia. Una guía para la Reducción del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático". Practical Action Publishing Ltd. www.practicalactionpublishing.org. Inglaterra
(UNESCO, Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural. 2001);

UNESCO. (2011) Paisaje Histórico Urbano. París: UNESCO

UNISDR (2012): Cómo desarrollar ciudades más resilientes Un Manual para líderes de los gobiernos locales. Ginebra: UN

URBANO LÓPEZ DE MENESES Beatriz. (2013) Naturación urbana, un desafío de la urbanización. Revista Chapingo. Serie Ciencias Forestales y del ambiente, vol.19, núm. 2, mayo-agosto, pp225-235. Universidad Autónoma Chapingo. Chapingo, México.

VELZ, J. y KRELLENBERG, K. (2016). "Vulnerabilidad frente al cambio climático en la Región Metropolitana de Santiago de Chile: posiciones teóricas versus evidencias empíricas". En Revista EURE, Vol. 42. Pp. 251-272. Santiago de Chile. Chile

WOLANSKY, S. y CORZO H., (2003). Las Inundaciones en Santa Fe – Desastres Naturales y Mitigación del Riesgo. Centro Publicaciones UNL. Santa Fe.



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

**ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL
DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE
RETENCIÓN TEMPORAL DE
EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL**

ANEXO MAPAS

**DIAGNÓSTICO ARTEH Arroyo Pérez NORTE Y
SUR a y b**

Equipo: Arq. Barbero Guido, Arq. Carluccio Braian, Arq. Cutta Fernanda, Arq. Di Gregorio Luciano, Dra. Arq. Dominguez Cristina, Dra. Arq. Goenaga Victoria, Arq. Rastelli Josefina.

**FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO,
CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP**



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

LISTADO MAPAS DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO PEREZ NORTE , PEREZ SUR A y PEREZ SUR B

PEREZ NORTE

L1- N. MEDIO NATURAL

L2- N. TRAZADO Y SUBDIVISION

L3- N. USOS DE SUELO REALES

L4- N. USOS DE SUELO NORMADOS

L5- N. OCUPACION 2004 (%)

L6- N. OCUPACION 2010 (%)

L7- N. OCUPACION 2019

L8- N. OCUPACION POR PARCELA

L9- N. TEJIDO

L10- N. ESPACIO PUBLICO

L11- N. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

L12- N. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

L13- N. CALIDAD CONEXIÓN A SERVICIOS BASICOS

L14- N. EXPRESIONES CULTURALES

L15- N. DENSIDAD

L16- N. NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

L17- N. TIPO DE VIVIENDAS

L18- N. VULNERABILIDAD INTEGRADA

L19- N. RIESGO HIDRICO



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

L20- N. ESTRUCTURA FISICA

L21- N. VALORACION

PEREZ SUR (A)

L1- A. MEDIO NATURAL

L2- A. TRAZADO Y SUBDIVISION

L3- A. USOS DE SUELO REALES

L4- A. USOS DE SUELO NORMADOS

L5- A. OCUPACION 2004

L6- A. OCUPACION 2010

L7- A. OCUPACION 2019

L8- A. OCUPACION POR PARCELA

L9- A. TEJIDO

L10- A. ESPACIO PUBLICO

L11- A. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

L12- A. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

L13- A. CALIDAD CONEXIÓN DE SERVICIOS

L14- A. EXPRESIONES CULTURALES (buscar)

L15- A. DENSIDAD

L16- A. NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

L17- A. TIPO DE VIVIENDAS

L18- A. VULNERABILIDAD INTEGRADA



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

L19- A. RIESGO HIDRICO

L20- A. ESTRUCTURA FISICA

L21- A. VALORACION

L22- A. CONFLICTOS

L23-A. POTENCIALIDADES Y TENDENCIAS

PEREZ SUR (B)

L1- B. MEDIO NATURAL

L2- B. TRAZADO Y SUBDIVISION

L3- B. USOS DE SUELO REALES

L4- B. USOS DE SUELO NORMADOS

L5- B. OCUPACION 2004 (%)

L6- B. OCUPACION 2010 (%)

L7- B. OCUPACION 2019

L8- B. OCUPACION POR PARCELA

L9- B. TEJIDO

L10- B. ESPACIO PUBLICO

L11- B. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

L12- B. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

L13- B. CALIDAD CONEXIÓN A SERVICIOS BASICOS

L14- B. EXPRESIONES CULTURALES

L15- B. DENSIDAD



Estudio y Proyecto para el desarrollo de las Áreas de Retención Temporal de Excedentes Hídricos (ARTEH), en la cuenca del arroyo del Gato y sus afluentes arroyos Pérez y Regimiento, con adecuación para el uso social.

L16- B. NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

L17- B. TIPO DE VIVIENDAS

L18- B. VULNERABILIDAD INTEGRADA

L19- B. RIESGO HIDRICO

L20- B. ESTRUCTURA FISICA

L21- B. VALORACION

L22- B. CONFLICTOS

L23- B. POTENCIALIDADES Y TENDENCIAS

ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

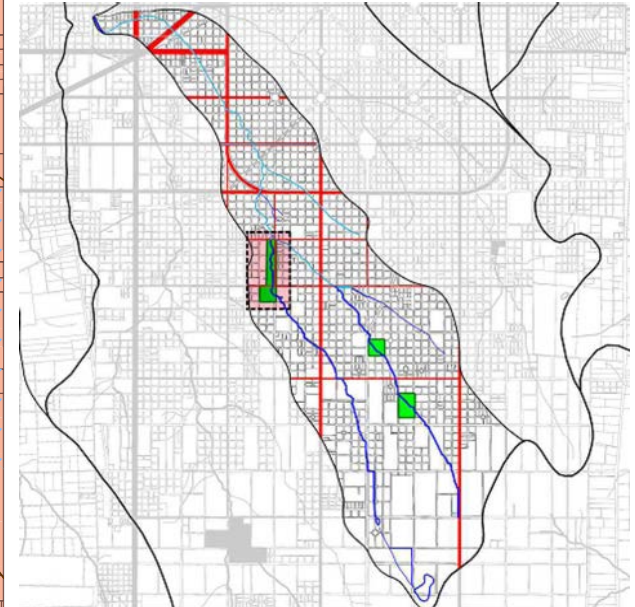


TÍTULO DE PLANO

MEDIO NATURAL

N° DE LAMINA

L1-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- INUNDACIÓN MÁXIMA 2013
- MASAS VERDESALES
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- CURVAS DE NIVEL
- PLANICIE DE INUNDACIÓN
- PLANICIE DE INUNDACIÓN MAYOR

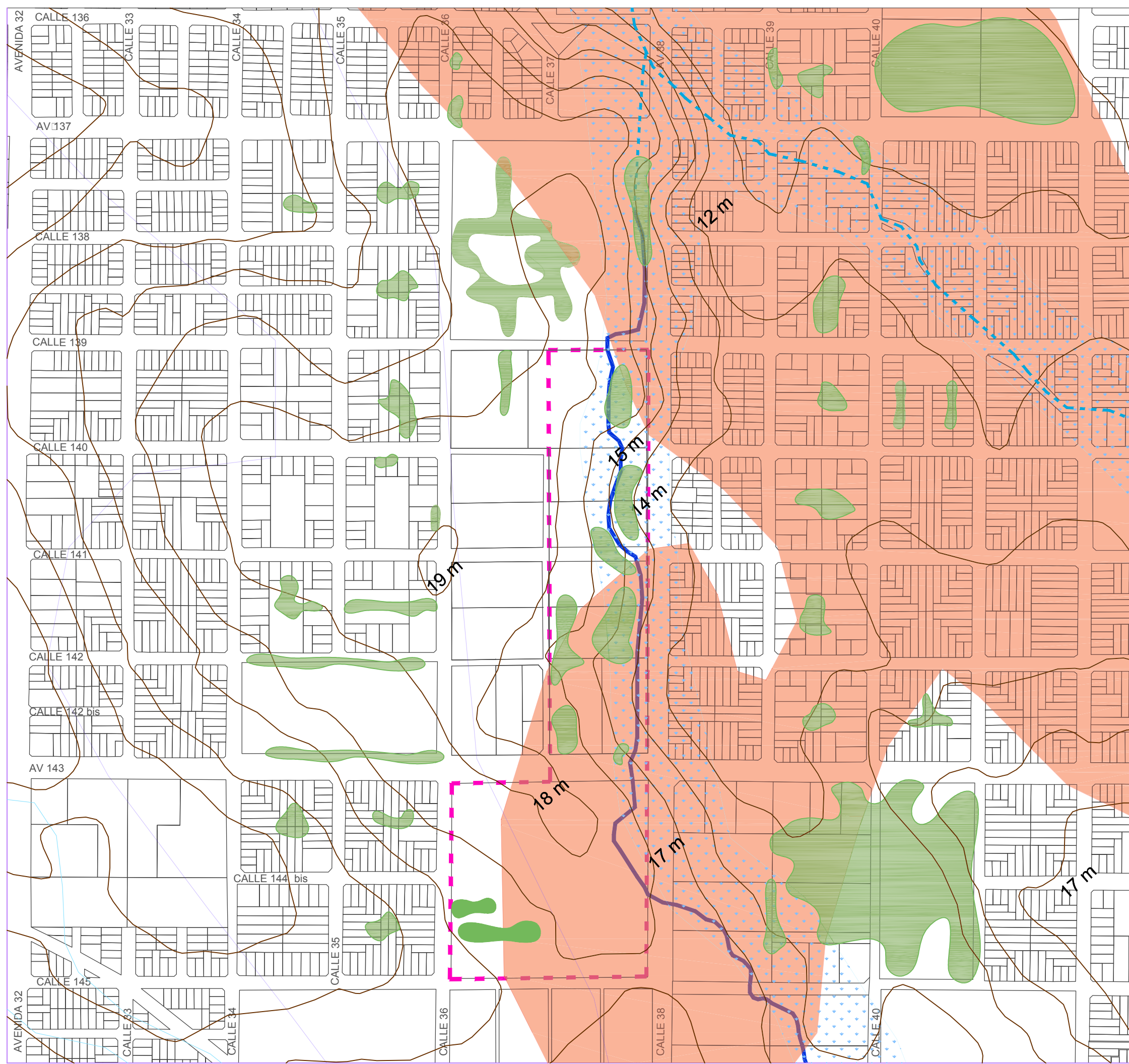
FUENTES : CISAUA 2016; INGENIERIA 2013

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:1:5000



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



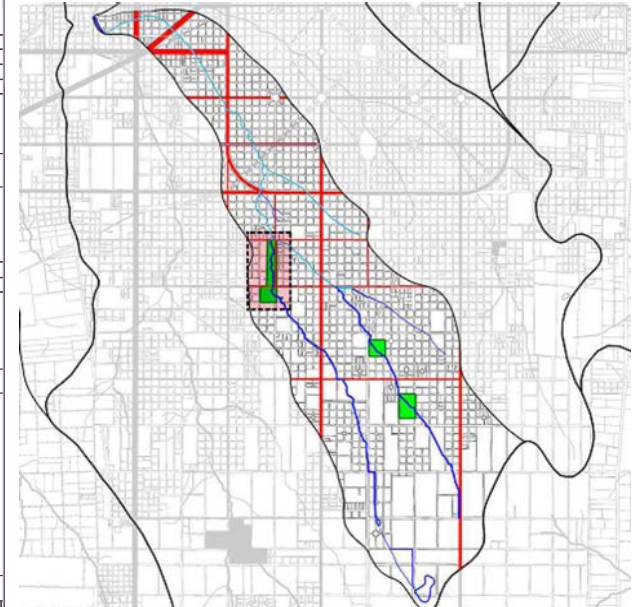
ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE
ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
TRAZADO Y SUBDIVISION

N° DE LAMINA
L2-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL EN TUBO
- SECTOR A.R.T.E.H
- MODIFICACIONES AL DISEÑO
- DISEÑO REGULAR A
- DISEÑO REGULAR B
- DISEÑO IRREGULAR
- DISEÑO BLOQUE

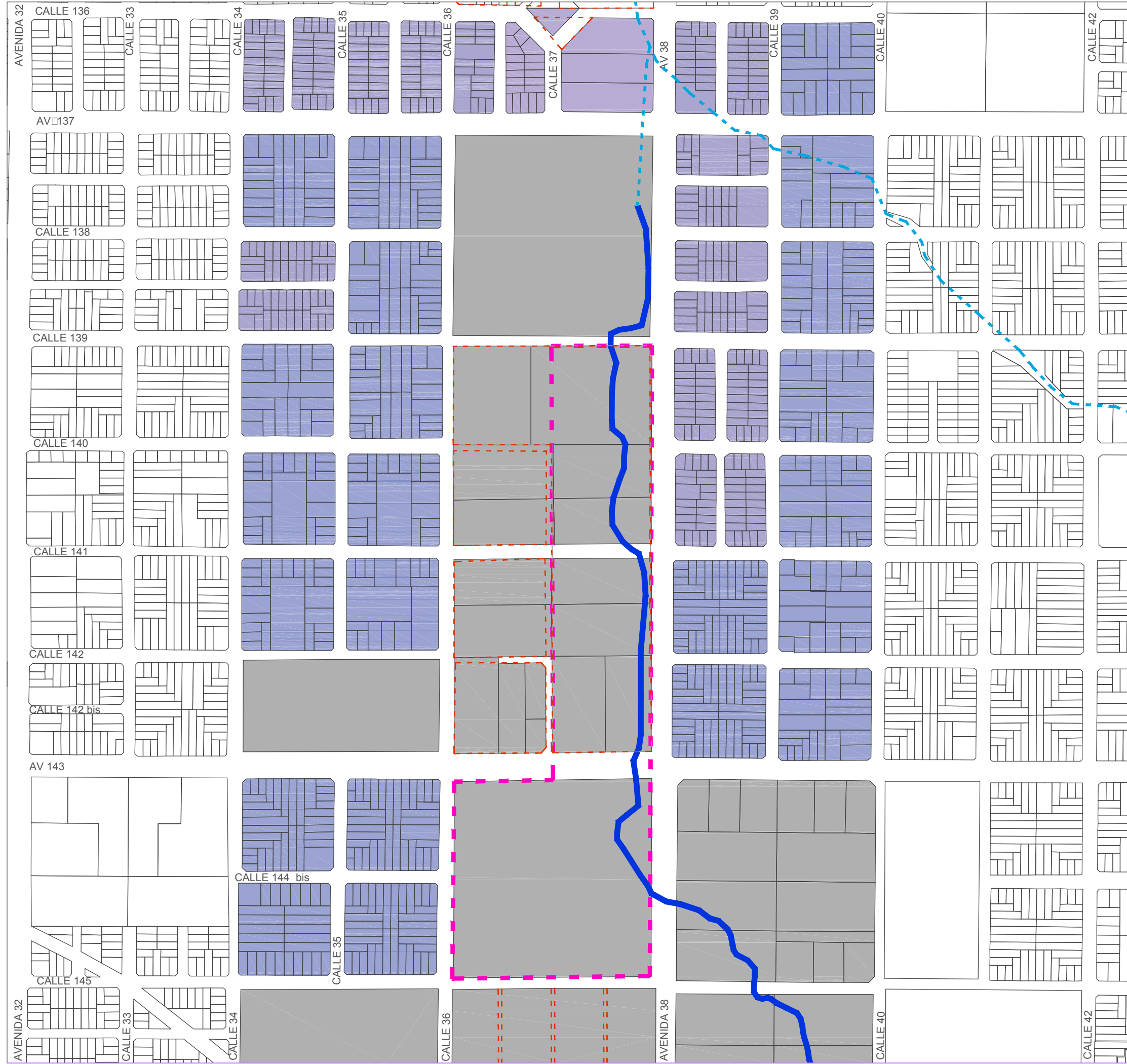
FUENTES : CARTO ARBA, Google Earth.

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:1:5000



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

USOS DEL SUELO NORMADOS

N° DE LAMINA

L 3-N

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- USO RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL EXTRAURBANO
 - CONJUNTO DE VIVIENDAS
 - ASENTAMIENTOS PRECARIOS (Renabap)
- USO COMERCIAL
 - COMERCIO DIARIO
 - COMERCIO MAYORISTA
 - SERVICIOS PROFESIONALES
 - ESTACIÓN DE SERVICIO
- USO INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAS
 - TALLERES
 - DEPOSITOS
- USO ESPACIO PUBLICO
 - PLAZA/PARQUE
- USO RECREATIVO/DEPORTIVO
 - CANCHAS DE DEPORTES
 - CLUBES
- USO EDUCACIÓN
 - ESTABLECIMIENTO EDUCATIVOS
- USO CULTO
 - USO ESPECIFICO
 - VACANTE

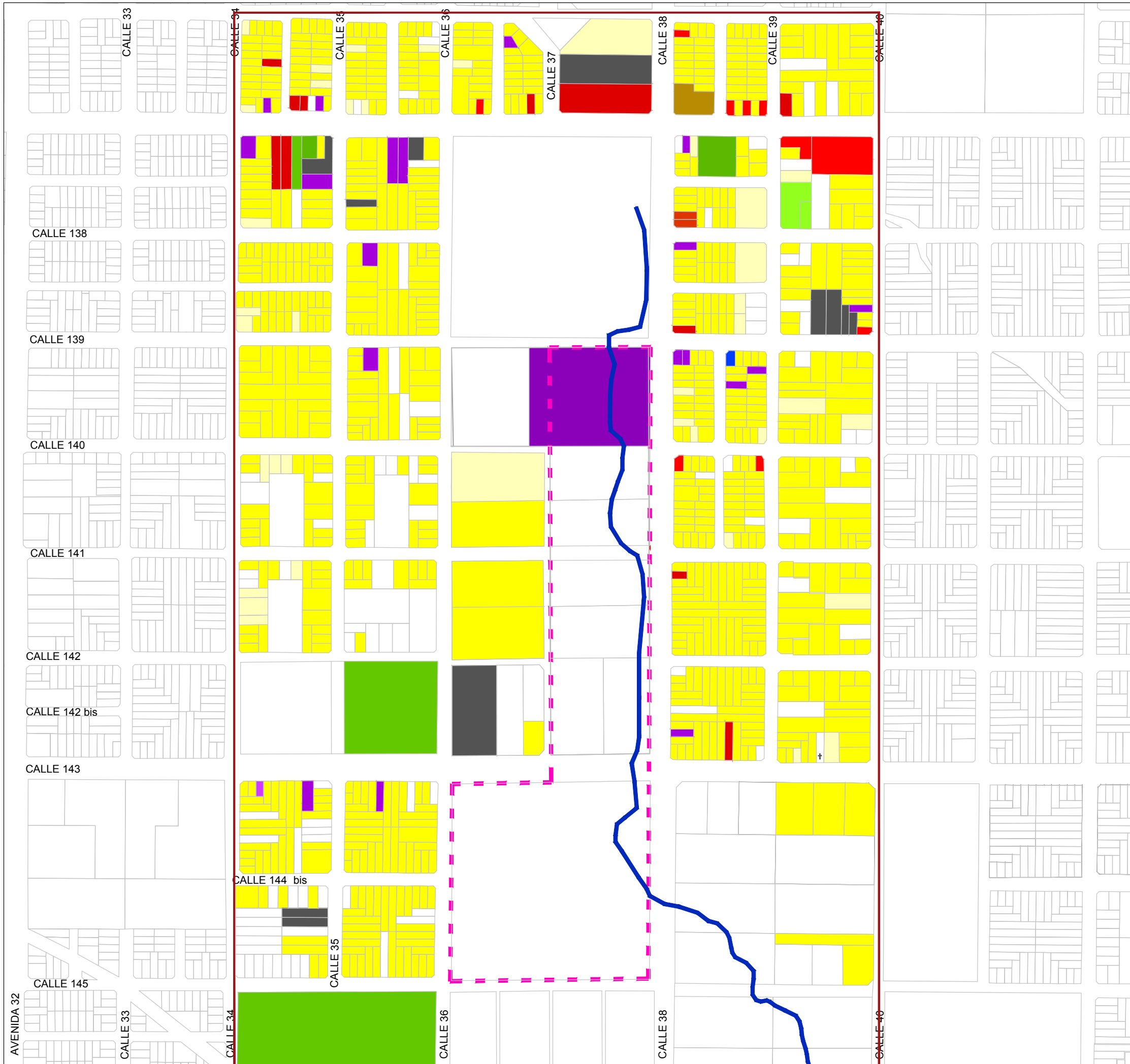
FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ABRIL 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE
 LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE
 EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
 EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
 CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

















TITULO DE PLANO

USOS DEL SUELO NORMADOS

N° DE LAMINA

L 4-N

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  SUBDIVISION
-  E/AU - U/ R3 (RESIDENCIAL EN PROMOCION)
-  RU (RESERVA URBANA)
-  E/ PA (PROTECCION AMBIENTAL)
-  E/ UE (USO ESPECIAL)
-  E/ ZE (ZONA ESPARCIMIENTO)
-  U/ C5a (CORREDOR COMPLEMENTARIO)
-  U/ C6 (CORREDOR DE SERVICIOS)

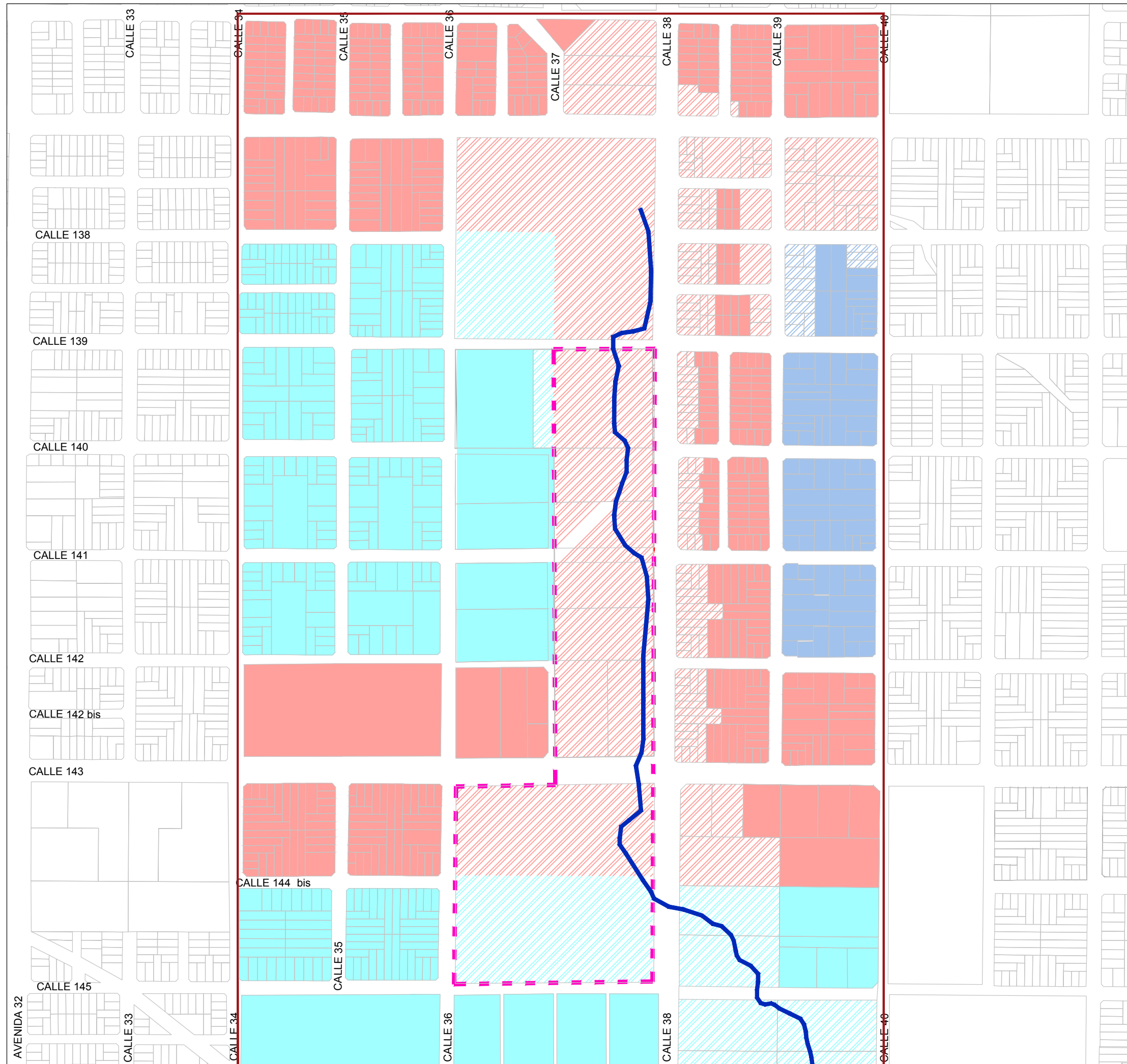
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

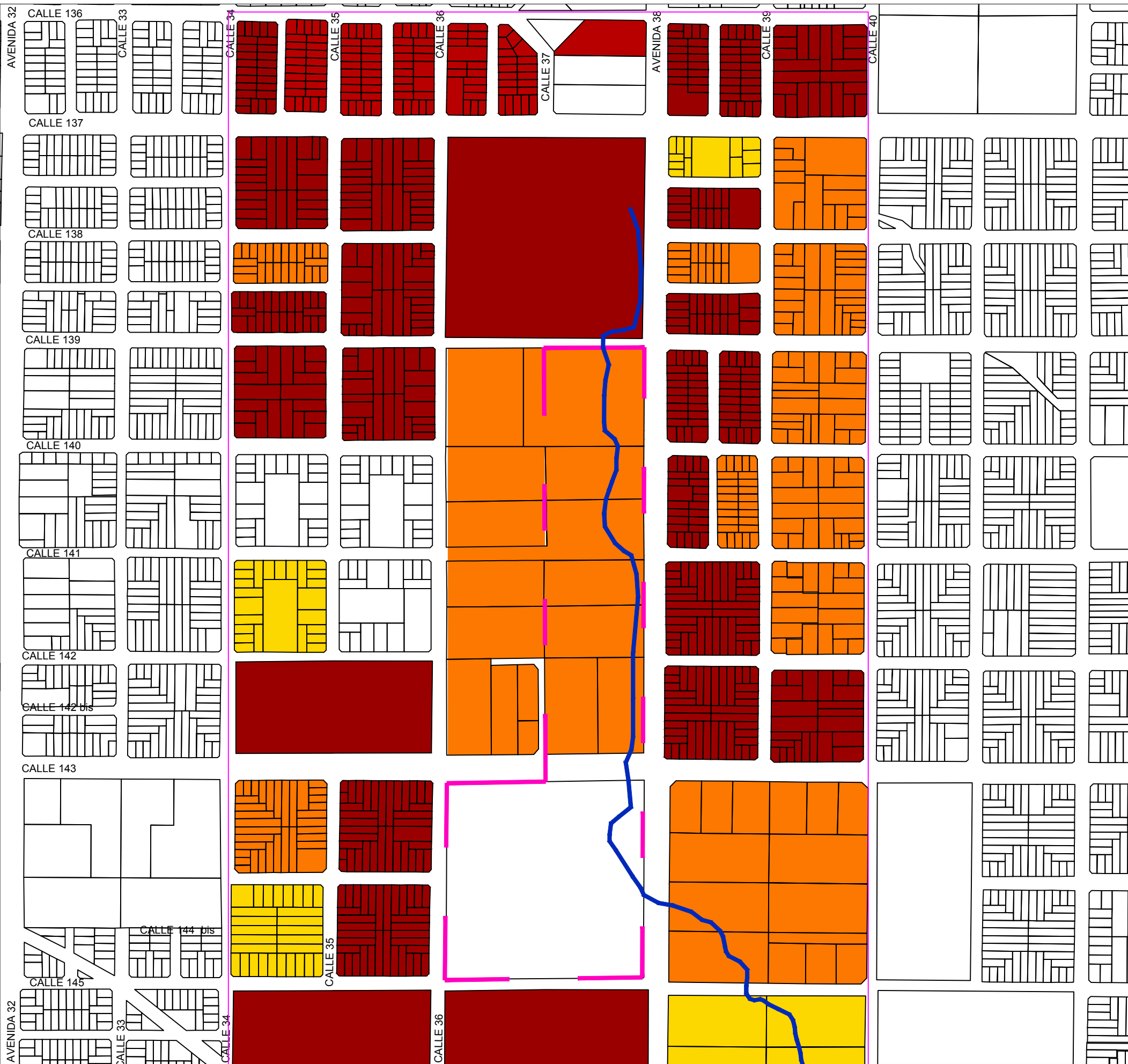
FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:

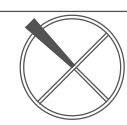


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA
 Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS
 FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y
 URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP














ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO 

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
% DE OCUPACIÓN

N° DE LAMINA
L 5-N

- REFERENCIAS**
-  CANAL A CIELO ABIERTO
 -  CURSO TRANSITORIO
 -  CUBETAS
 -  SECTOR A.R.T.E.H
 -  SUBDIVISION
 -  VACANTE 0%
 -  ALTA (67% a 100%)
 -  MEDIA (34% a 66%)
 -  BAJA (1% a 33%)

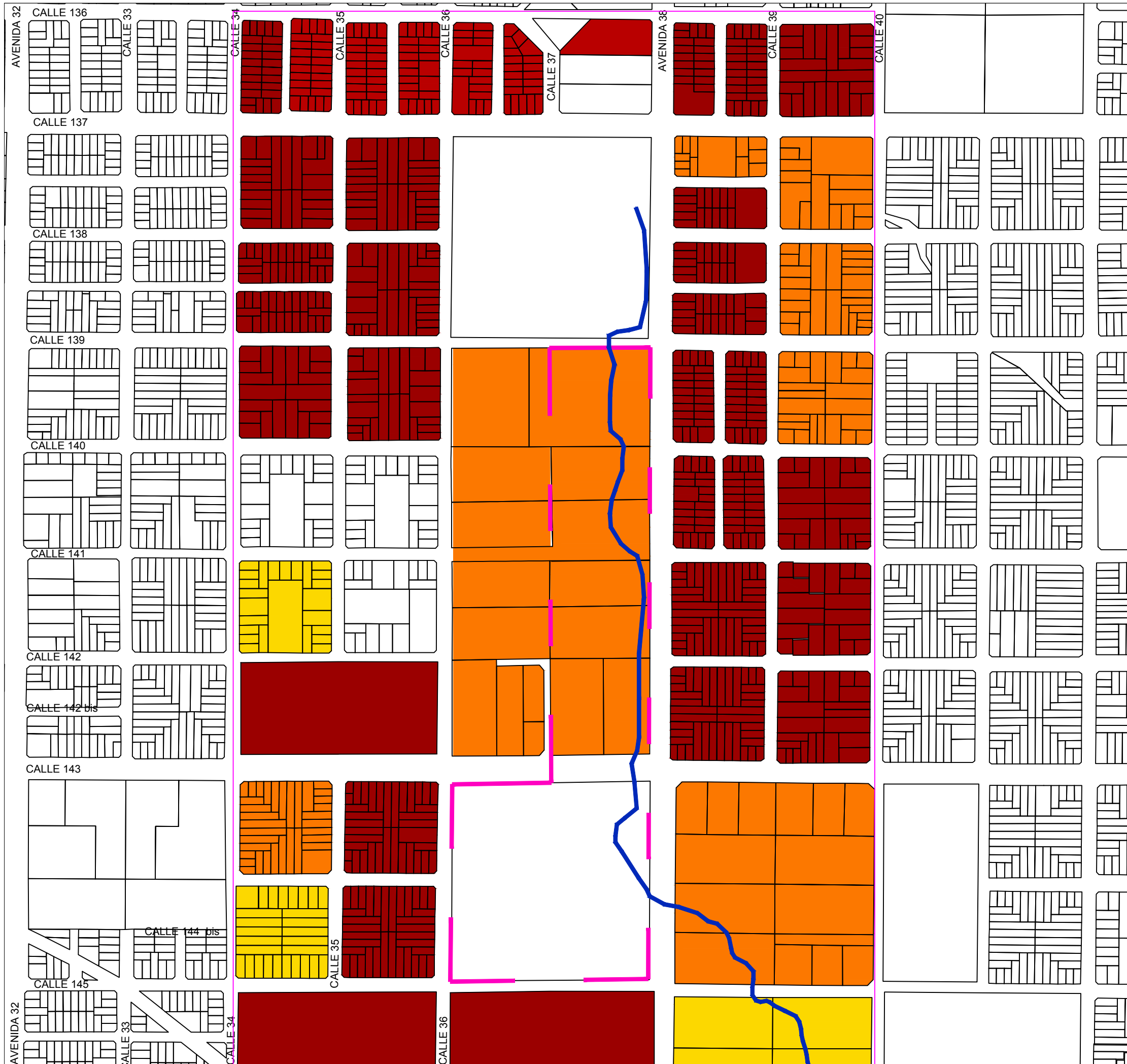
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:

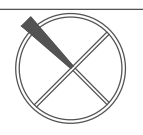
 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 % DE OCUPACIÓN 2010

N° DE LAMINA
L6-N

REFERENCIAS

- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- VACANTE 0%
- ALTA (67% a 100%)
- MEDIA (34% a 66%)
- BAJA (1% a 33%)

FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP

ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

USOS DEL SUELO NORMADOS

N° DE LAMINA

L7-N

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- BAJA (1 a 33%)
- MEDIA (34 a 65%)
- ALTA (66 a 100%)
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)

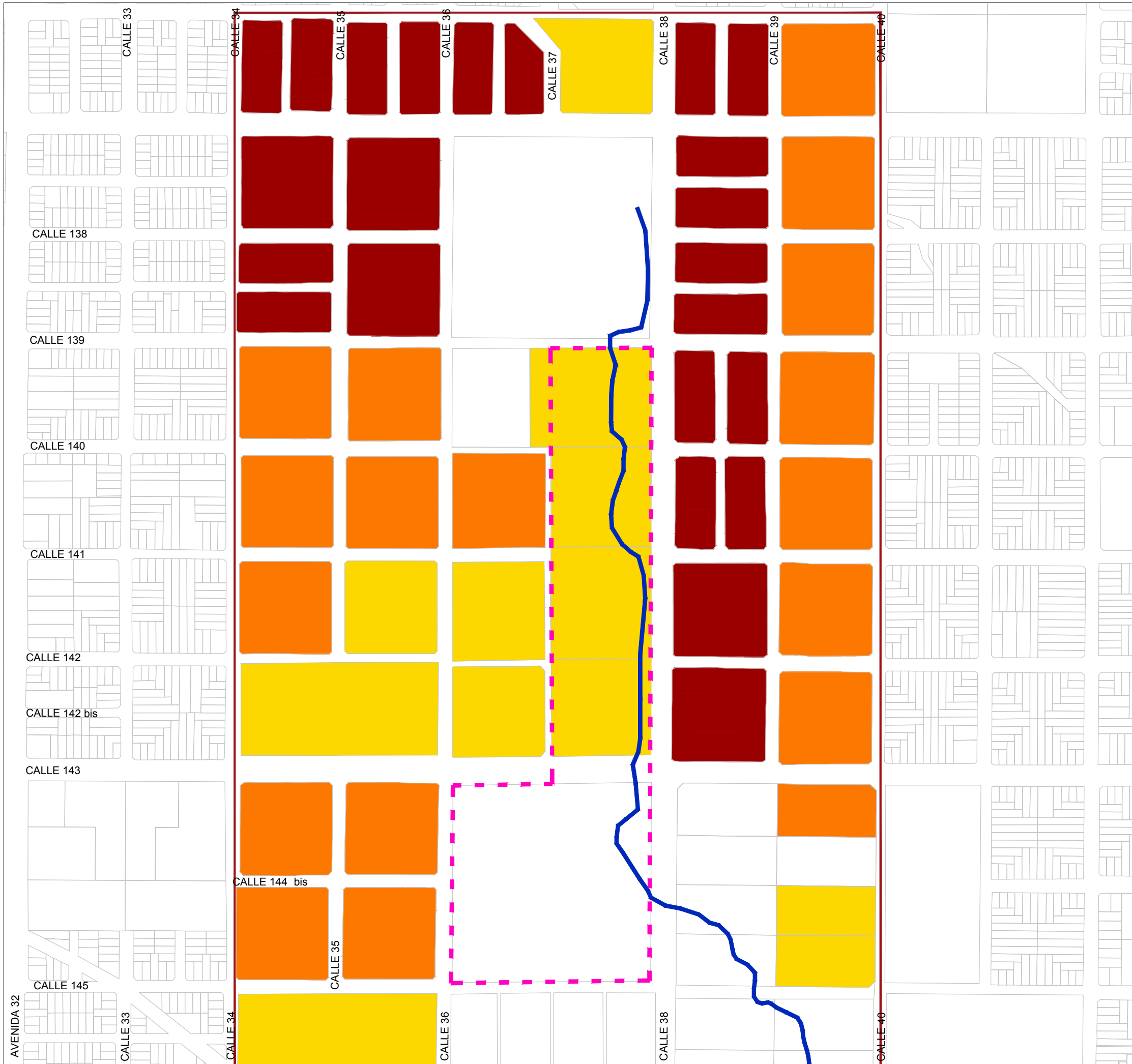
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE
 LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE
 EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
 EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
 CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

USOS DEL SUELO NORMADOS

N° DE LAMINA

L8-N

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- OCUPADA
- VACANTE

FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ABRIL 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA
 Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS
 FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y
 URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL









ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 TEJIDO

N° DE LAMINA
L9-N

REFERENCIAS

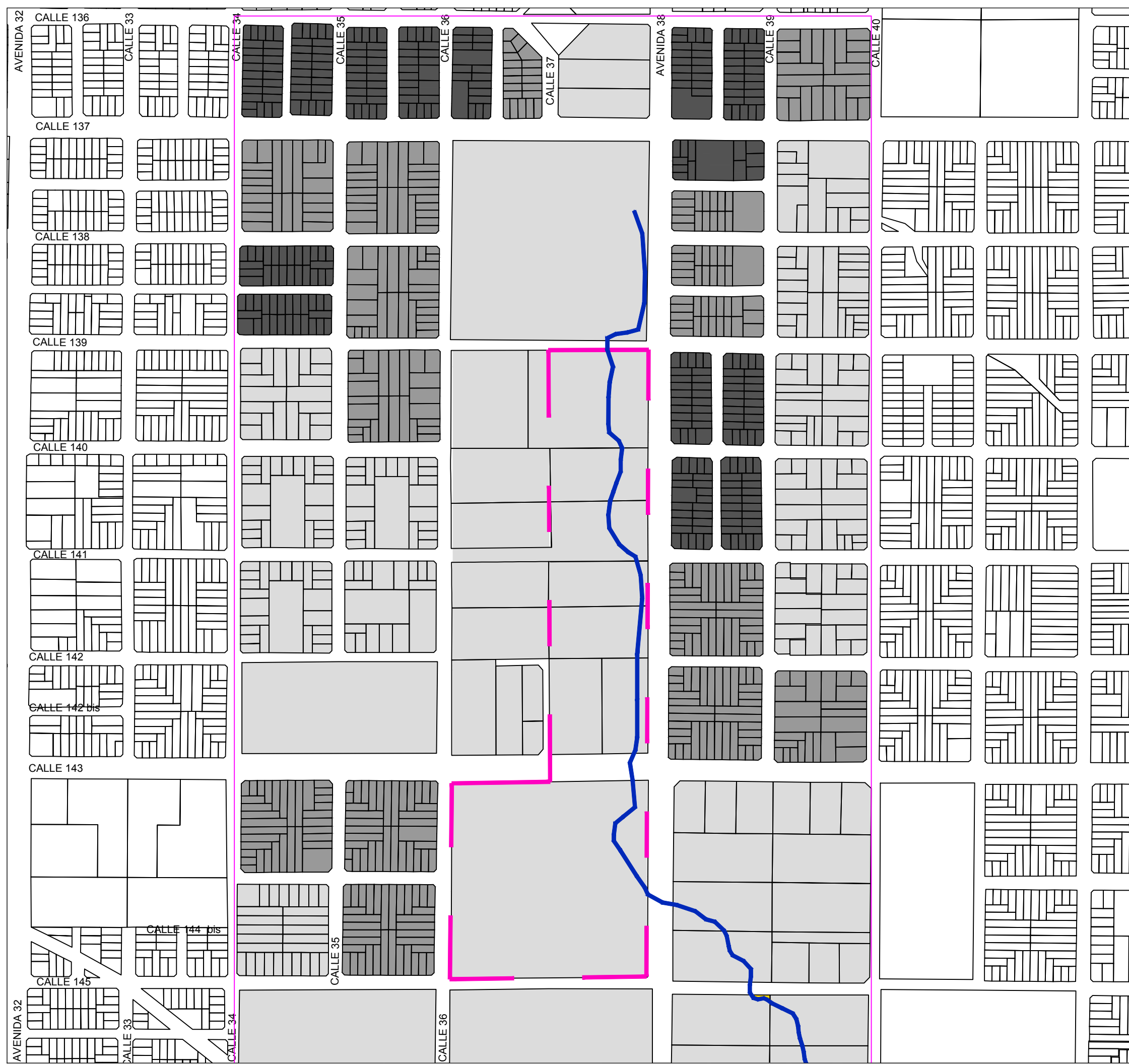
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION
-  COMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto, prácticamente sin corazón de manzana libre
-  SEMICOMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto pero se respeta el corazón de manzana.
-  ABIERTO: Predomina el vacío sobre el lleno, independientemente del porcentaje de ocupación.

FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

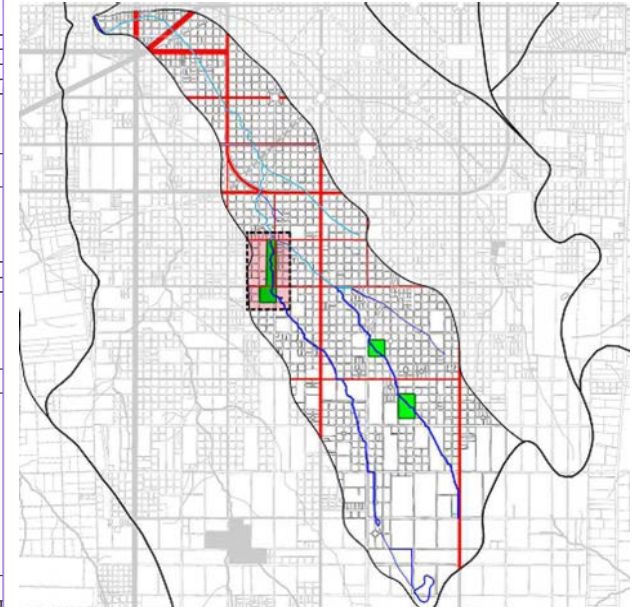


TÍTULO DE PLANO

ESPACIO PÚBLICO

N° DE LAMINA

L10-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- SUBDIVISION
- SECTOR A.R.T.E.H
- ESPACIO VERDE VACANTE
- ESPACIO VERDE PRIVADO
- ESPACIO VERDE PÚBLICO
- PLAZAS
- BOULEVARD
- CALLES CON CORDÓN CONCRETO
- CALLES CON BANCA
- SEMÁFOROS
- PARADAS SIN CARRERA
- PARADAS CON CARRERA
- ALUMBRADO PÚBLICO CONTINUO
- ALUMBRADO PÚBLICO DISCONTINUO
- BASURALES

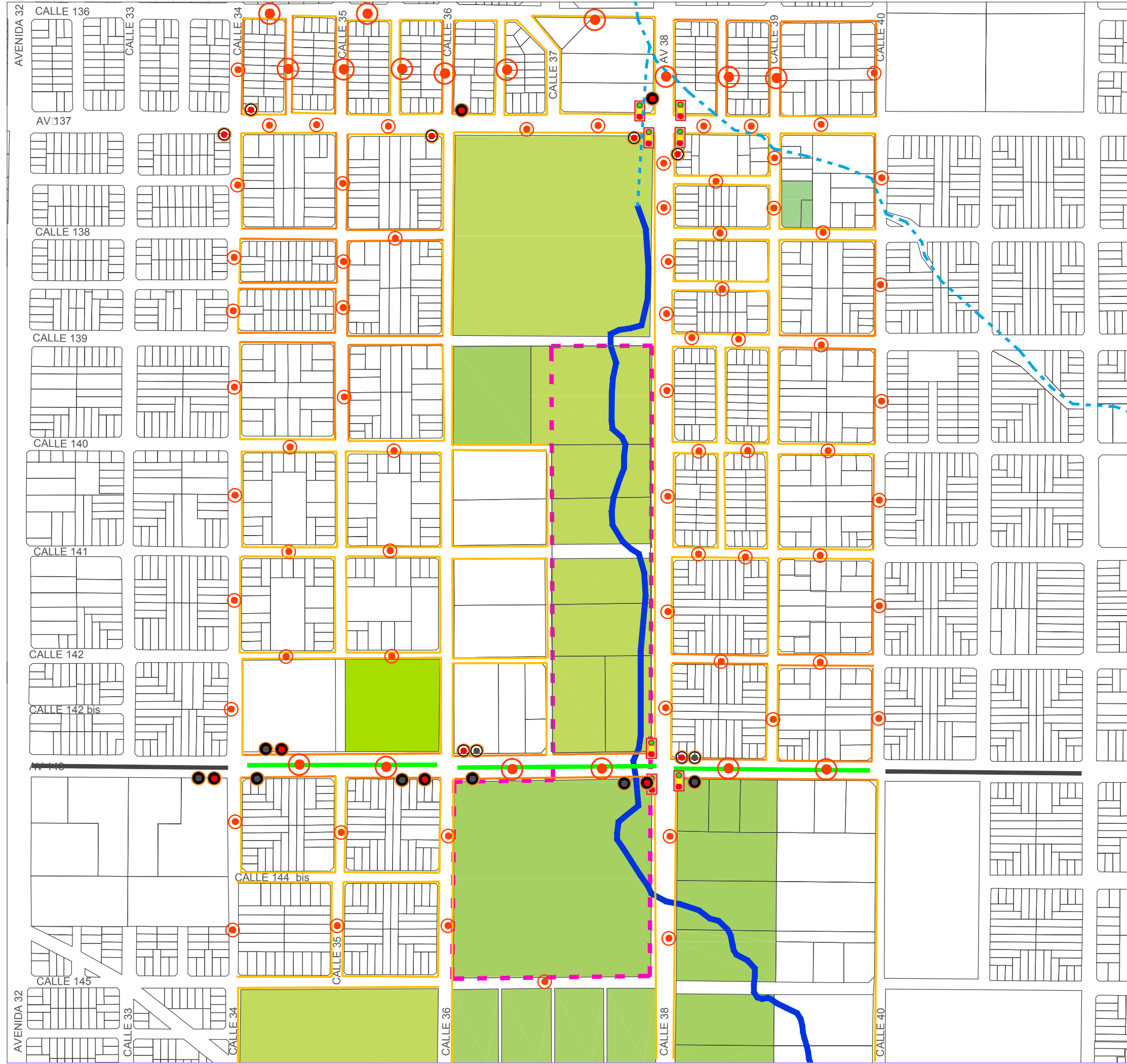
FUENTES : Google Earth, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA: 1:5000



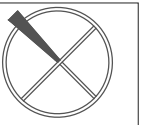
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

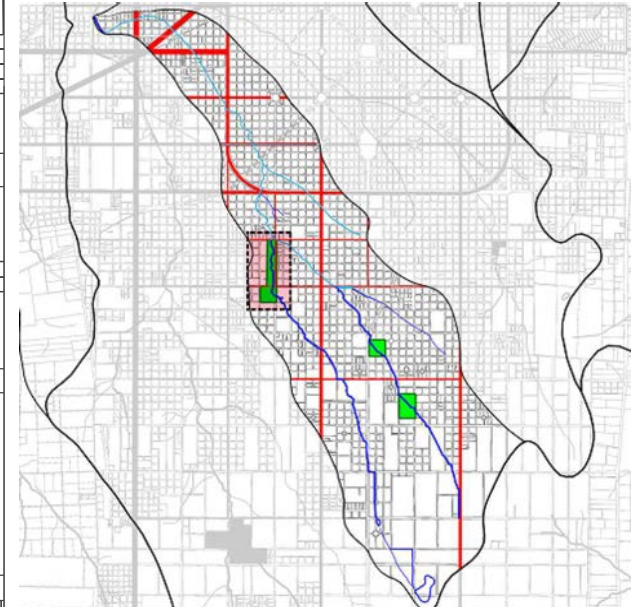


TÍTULO DE PLANO

ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

N° DE LAMINA

U11-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- SUBDIVISION
- SECTOR A.R.T.E.H
- RED VIAL URBANA PRINCIPAL
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA
- PUENTES
- PARADAS DE COLECTIVO S/ GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO C/ GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO 506
- PARADAS DE COLECTIVO OESTE
- RECORRIDO DE COLECTIVO 506
- RECORRIDO DE COLECTIVO OESTE

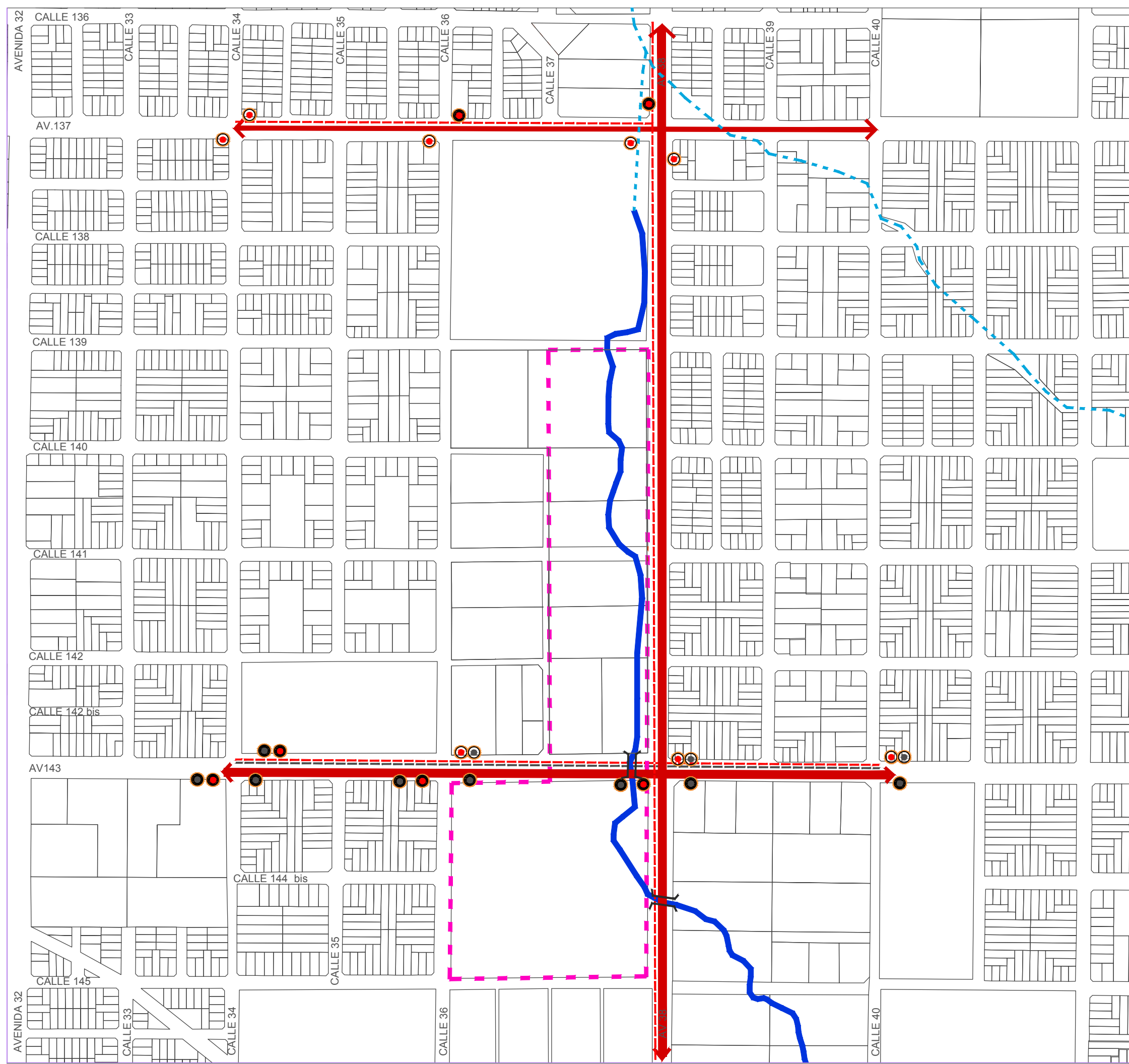
FUENTES : Google Earth, Moovit.

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:1:5000



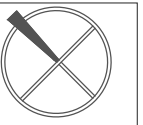
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

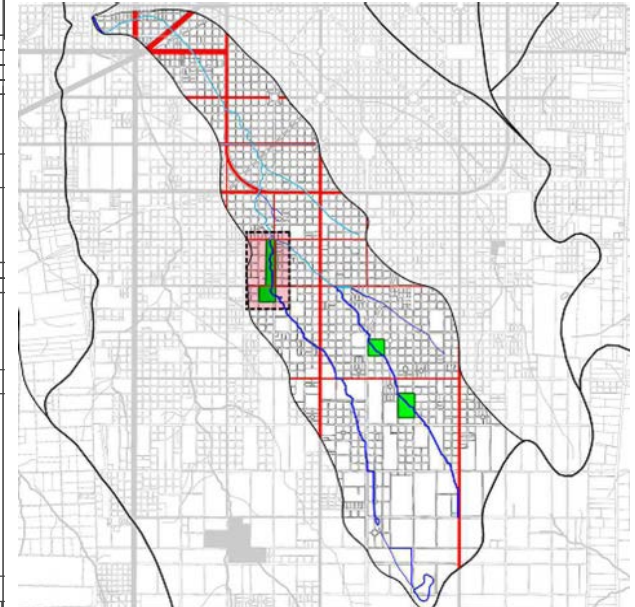
ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

N° DE LAMINA
L12-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- SUBDIVISION
- 2 SERVICIOS (AGUA Y CLORACAO)
- 1 SERVICIO (AGUA)
- CALLE PAVIMENTADA
- CALLE NO PAVIMENTADA
- SECTOR A.R.T.E.H

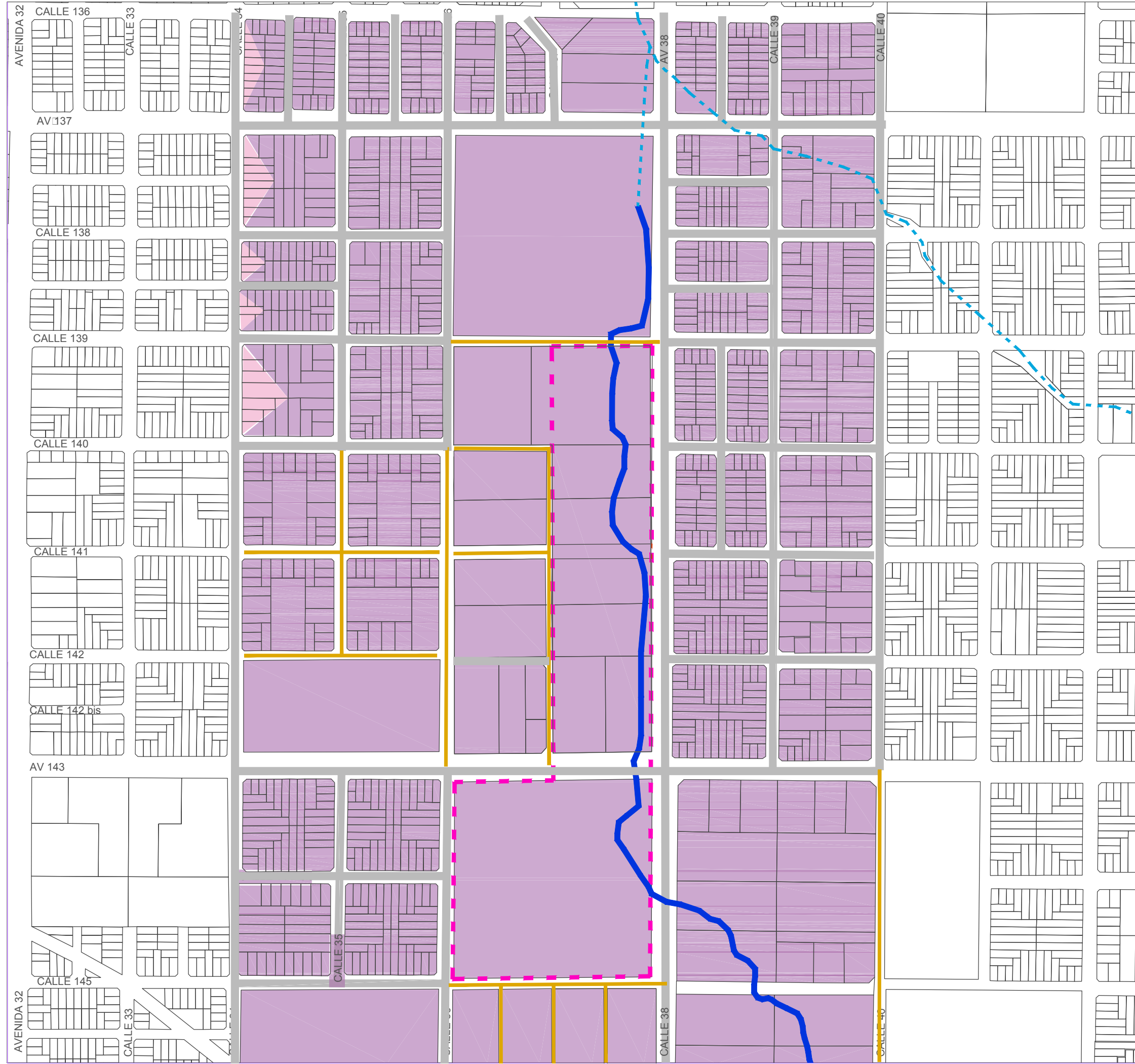
FUENTES : Google Earth, GIS.

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA: 1:5000

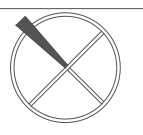


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 CALIDAD DE CONEXIÓN A SERVICIOS

N° DE LAMINA
L13-N

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION

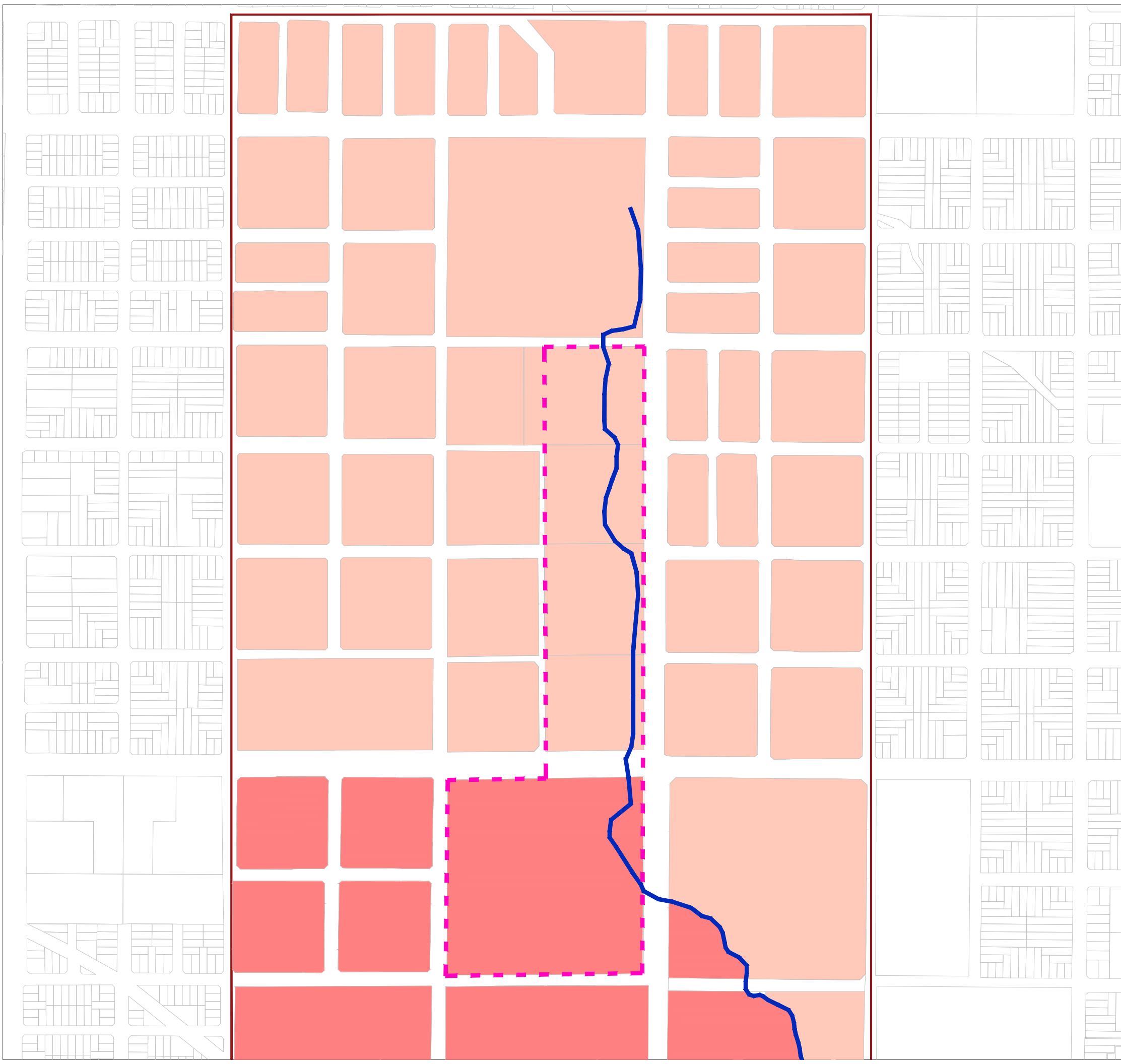
- PORCENTAJE DE HOGARES CON CALIDAD DE CONEXIÓN INSUFICIENTE A SERVICIOS BÁSICOS**
- 0%
 - 1% a 25%
 - 26% a 50%
 - 51% a 75%

FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE



DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO


















TITULO DE PLANO

N° DE LAMINA

EXPRESIONES CULTURALES

L14-N

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  ESPACIO PÚBLICO
-  COMERCIAL
-  CANCHA DE FÚTBOL
-  PREDIO 135
-  SENDERO / CALLE DE TIERRA
-  SENDERO CON ALUMBRADO PÚBLICO
-  VIVIENDA CON MAYOR CALIDAD EDILICIA
-  VIVIENDA PRECARIA / DETERIORADA
-  VIVIENDA CASILLA DE CHAPA
-  VIVIENDA COLECTIVA 3 NIVELES
-  VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA
-  ZANJAS CON AGUA ESTANCADA
-  ANTENA COMISION NACIONAL DE COMUNICACION
-  REMAX (PROPIEDAD PRIVADA)
-  ESCUELA N° 52

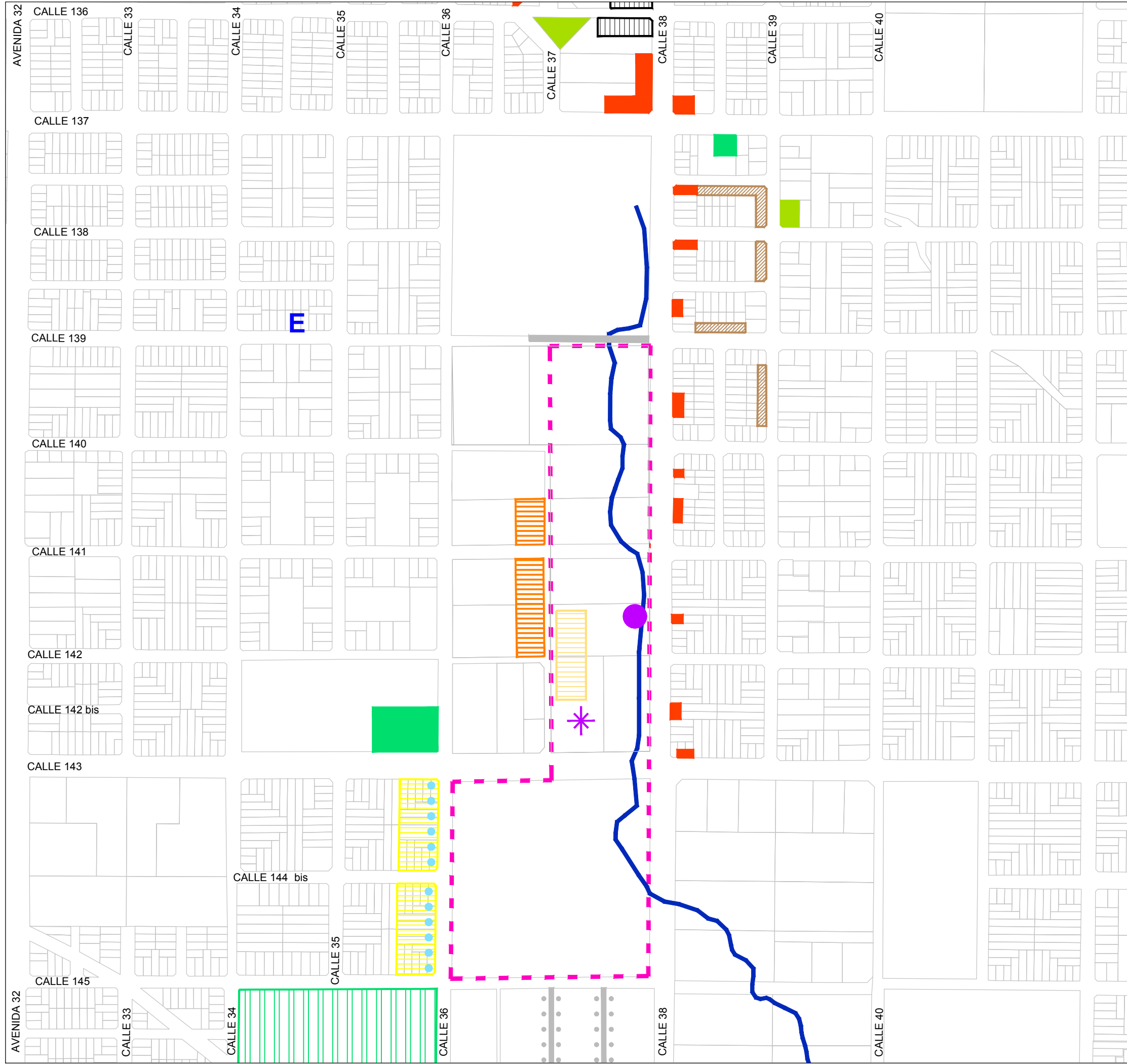
FUENTES : RELEVAMIENTO DEL SITIO

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



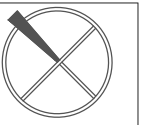
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

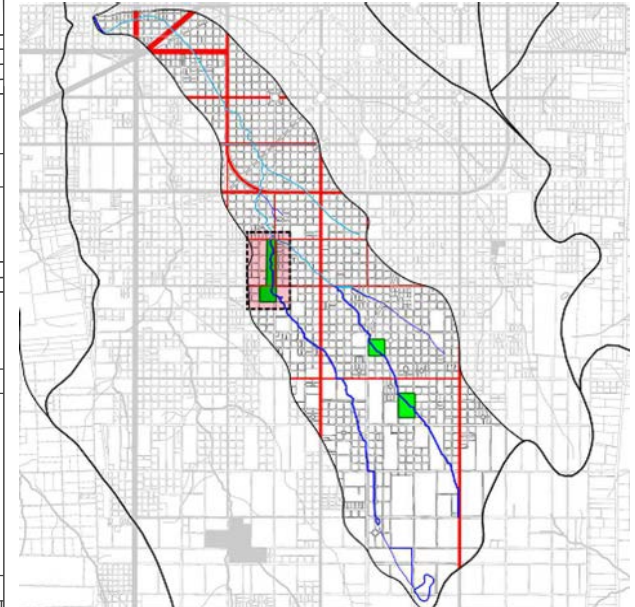


TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

DENSIDAD

L15-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- SUBDIVISION
- SECTOR A.R.T.E.H

- 12,01 - 25,00 Hab/Ha
- 25,01 - 50,00 Hab/Ha
- 50,01 - 75,00 Hab/Ha

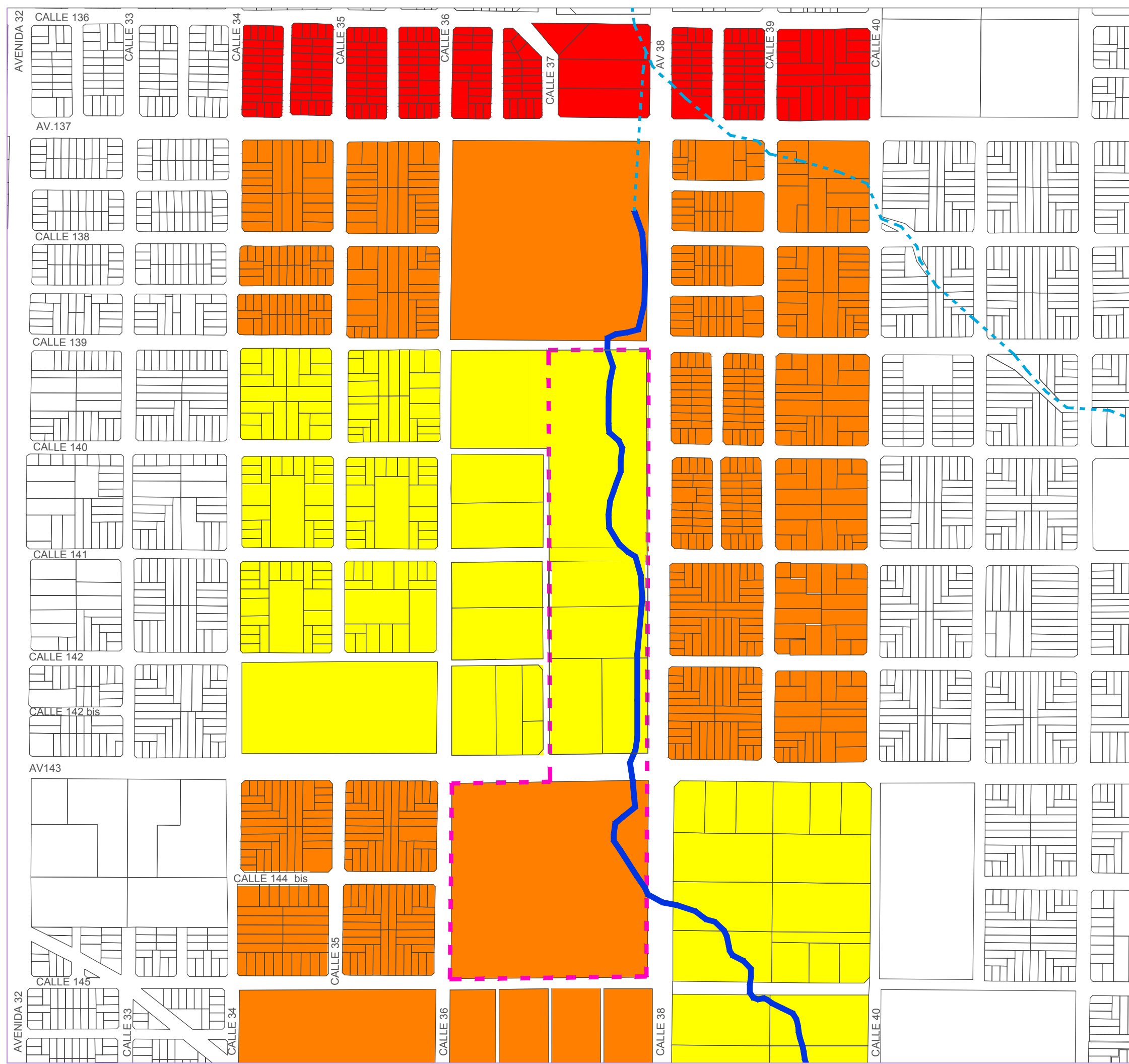
FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:1:5000



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

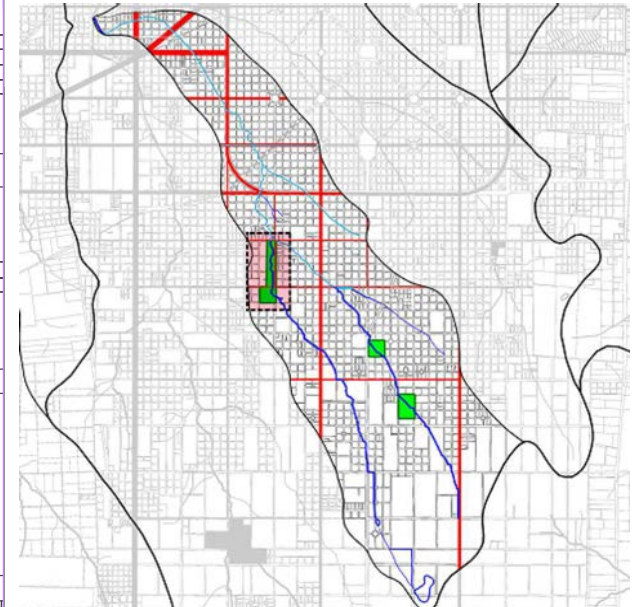


TÍTULO DE PLANO

NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS

N° DE LAMINA

L16-N



REFERENCIAS

- CURSO PERMANENTE
- - - CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO

- SUBDIVISION
- - - SECTOR A.R.T.E.H

- 0 - 4
- 5 - 8
- 9 - 14
- 15 - 29
- 30 - 63

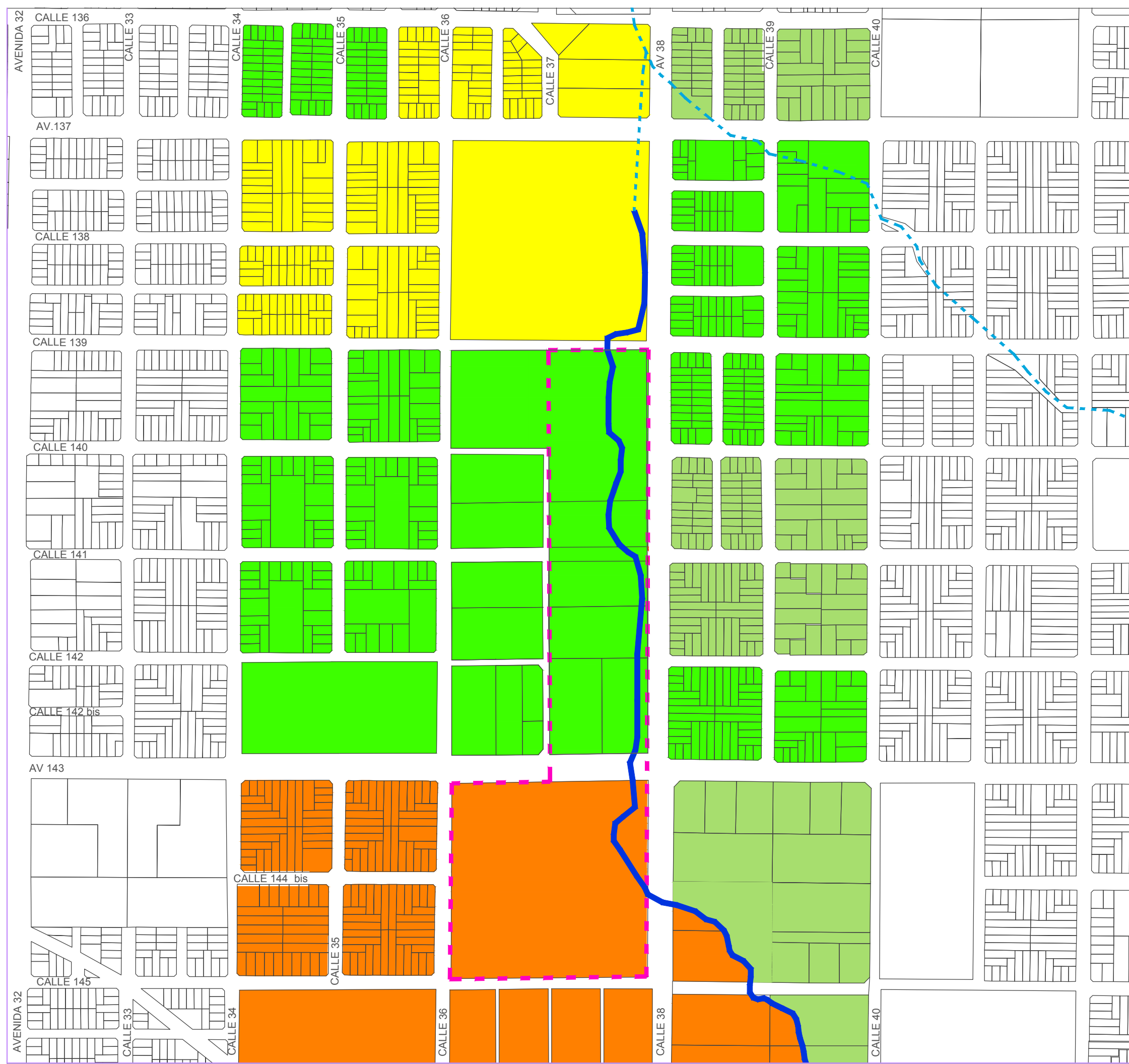
FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:1:5000

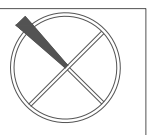


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 TIPO DE VIVIENDA B

N° DE LAMINA
L 17-N

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- ENTRE 0 Y 15
- ENTRE 15 Y 50
- ENTRE 50 Y 100
- MAS DE 100

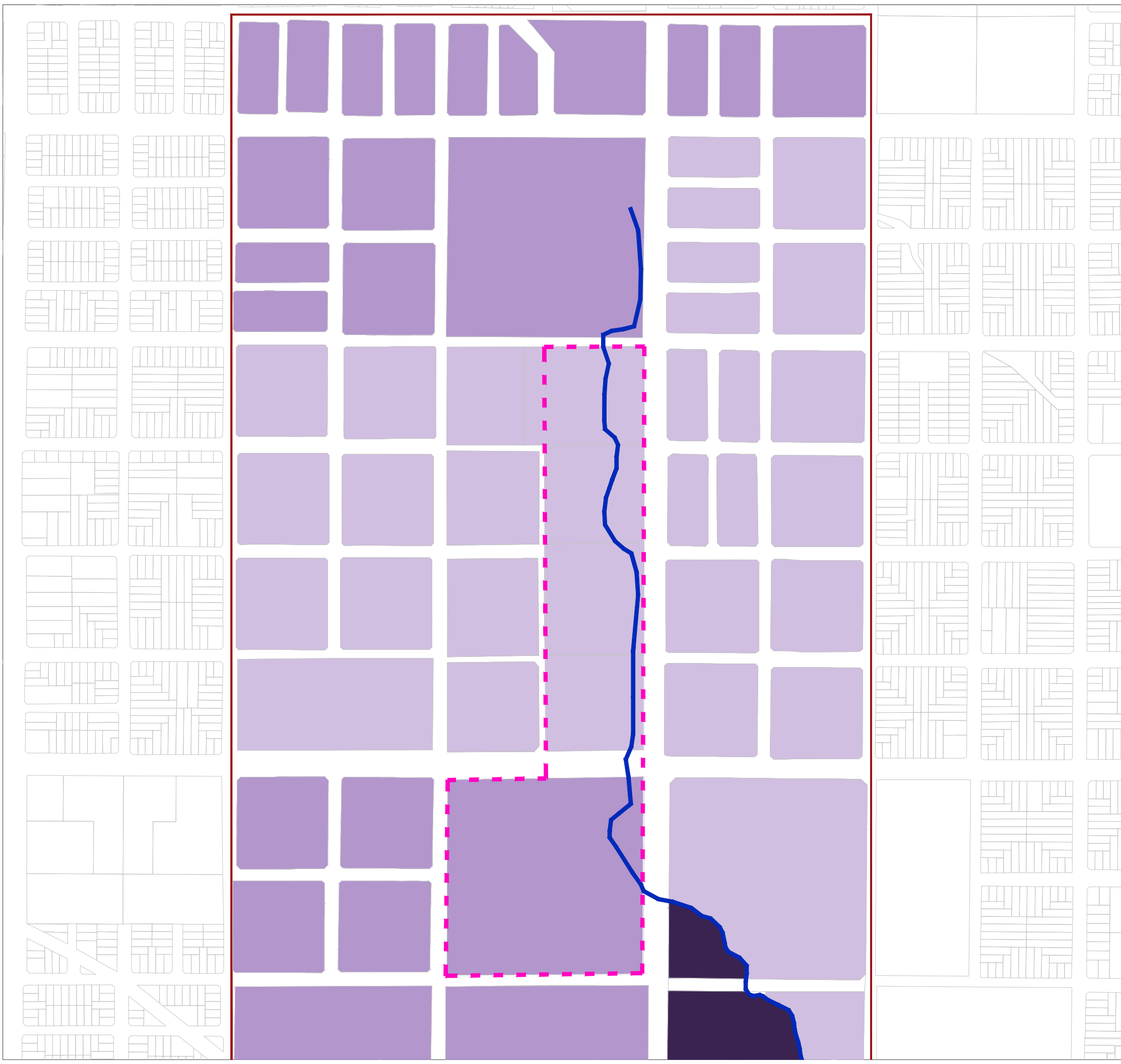
FUENTES : CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y HOGARES. 2010

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

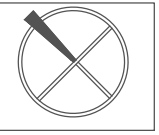
ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP












ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO 
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO


TITULO DE PLANO
 VULNERABILIDAD INTEGRADA N° DE LAMINA
L18-N

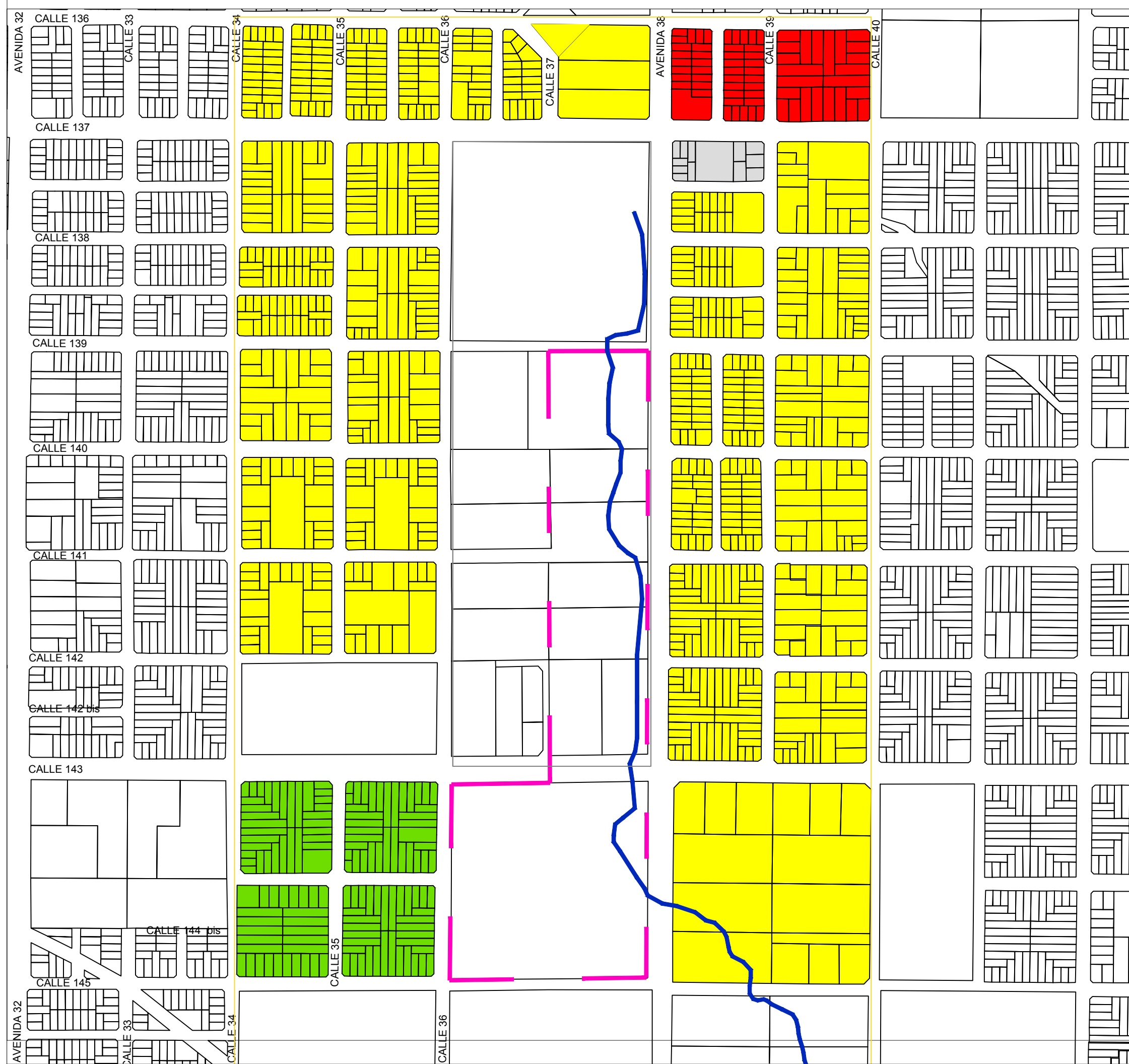
REFERENCIAS

-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION
-  VULNERABILIDAD URBANA BAJA
-  VULNERABILIDAD URBANA MEDIA
-  VULNERABILIDAD URBANA ALTA
-  USO ESPECÍFICO

FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 RIESGO HÍDRICO

N° DE LAMINA
L19-N

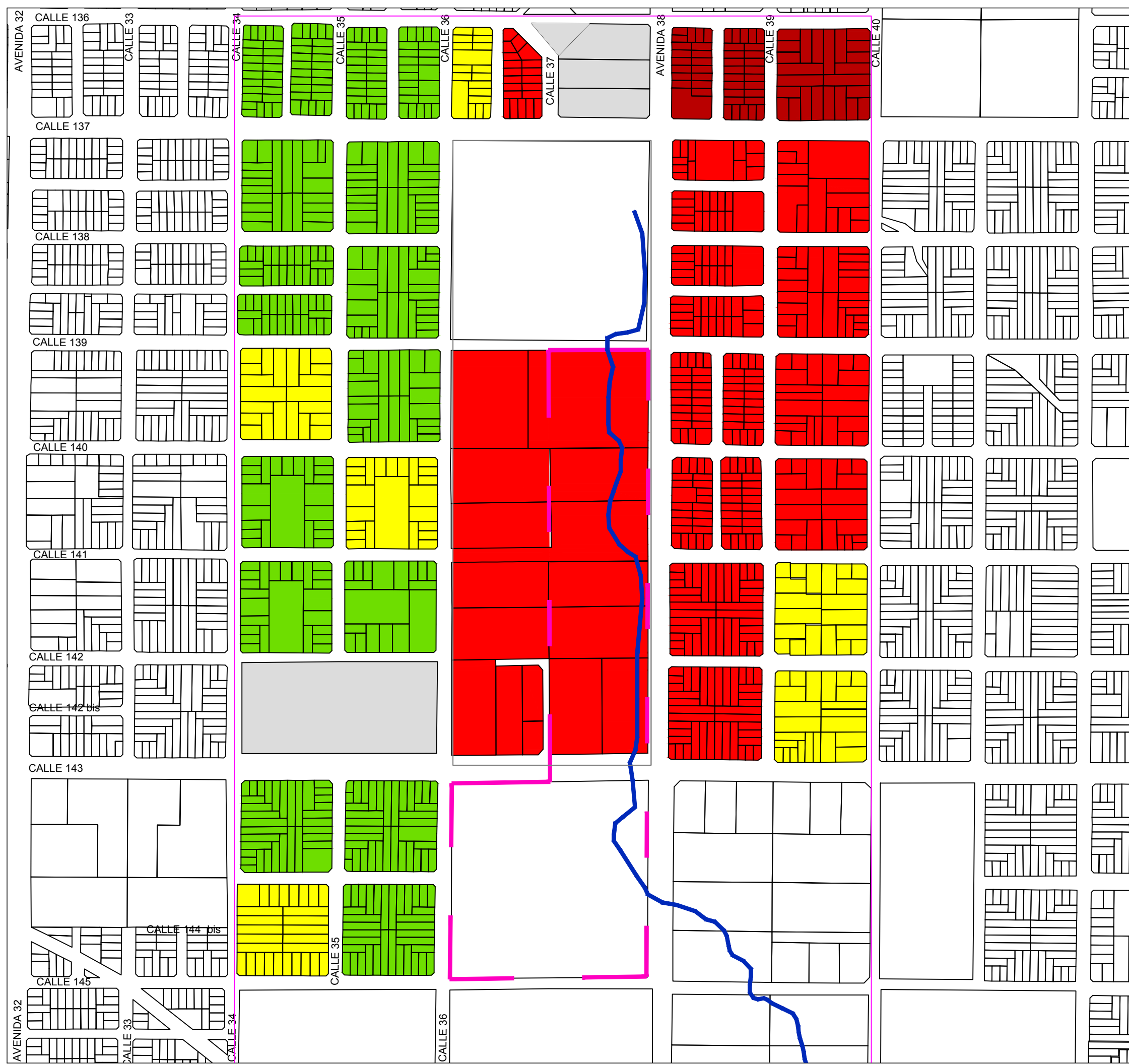
REFERENCIAS

- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- RIESGO URBANO BAJO
- RIESGO URBANO MEDIO
- RIESGO URBANO ALTO
- RIESGO URBANO MUY ALTO
- USO ESPECÍFICO

FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
 ESTRUCTURA FÍSICA

N° DE LAMINA
L 20-N

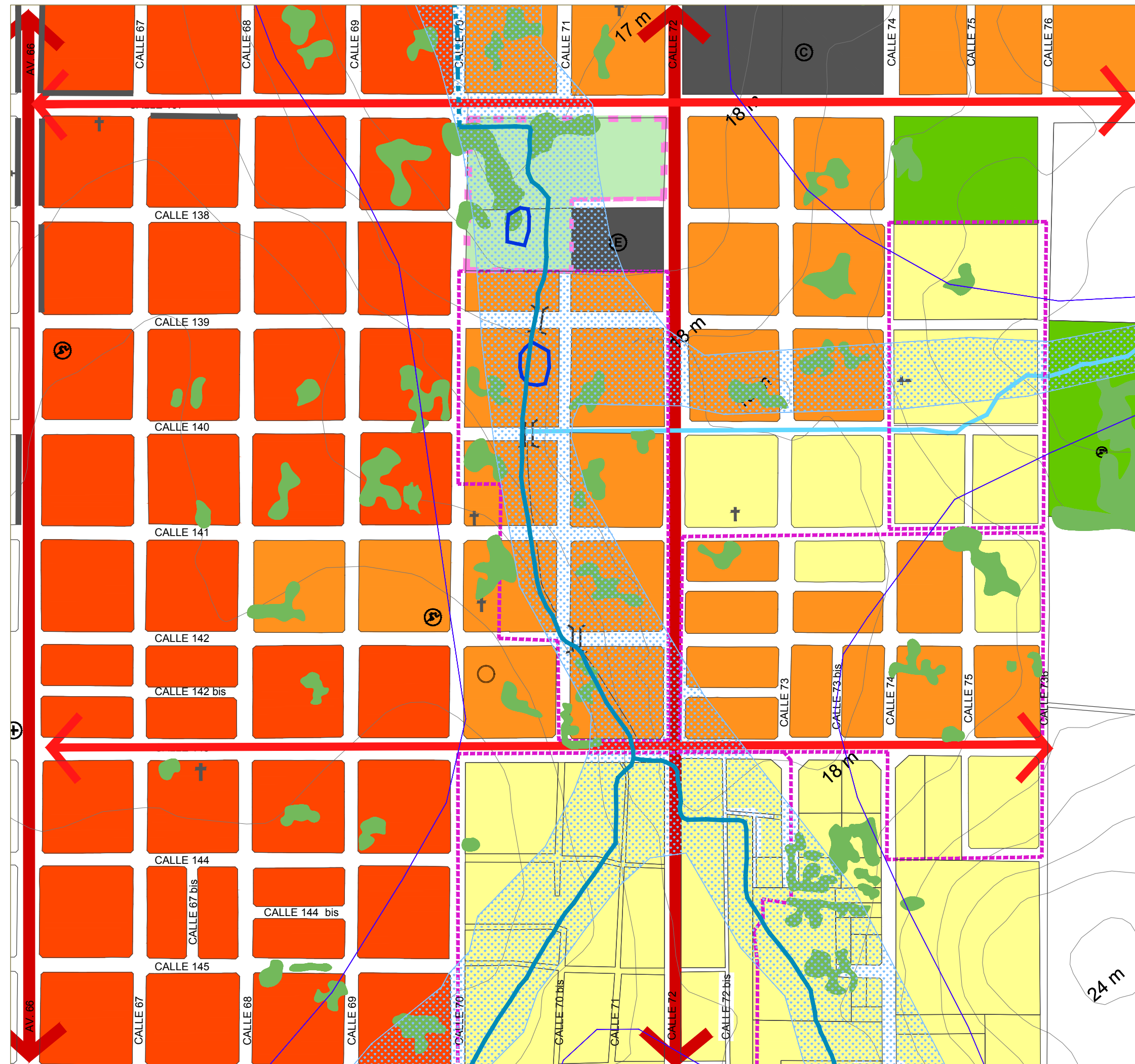
- REFERENCIAS**
- CANAL A CIELO ABIERTO
 - CURSO TRANSITORIO
 - CUBETAS
 - SECTOR A.R.T.E.H
 - COTAS DE NIVEL
 - PLANICIE DE INUNDACION
 - MASAS FORESTALES
 - VACANTE
 - AREAS CONSOLIDADAS (% Ocupación Alto / 3 Servicios)
 - AREAS EN VIAS DE CONSOLIDACION (% Ocupación Medio / 3 o 2 Servicios)
 - AREAS SIN CONSOLIDACION (% Ocupación Medio o bajo / Sin Servicios)
 - BARRIOS POPULARES (RENABAP)
 - EQUIP. DEPORTIVO/RECREATIVO
 - ALINEAMIENTOS COMERCIALES
 - USO SALUD
 - USO RECREATIVO DEPORTIVO
 - IGLESIAS
 - ESCUELA / JARDIN
 - USO ESPECIFICO**
 - ESUR
 - CEMENTERIO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - RED VIAL URBANA SECUNDARIA
 - PUENTES
 - BASURAL

FUENTES : ELABORACIÓN PROPIA

FECHA DE ELABORACIÓN: FEBRERO 2020 ESCALA: 1:5000

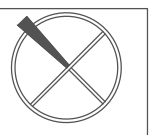
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 VALORACION

N° DE LAMINA
L20BIS.

REFERENCIAS

CONFLICTOS

- TRAZADO INFORMAL SOBRE EL A°
- DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
- BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
- ARROYO ENTUBADO
- ▲ VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HÍDRICO
- ▨ RIEGO HÍDRICO ALTO Y MUY ALTO
- ▨ OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
- ▨ BARRIOS POPULARES
- ▨ MANZANAS SIN SERVICIOS BÁSICOS
- PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO S/ GARITA
- ALUMBRADO PÚBLICO ESCASO

POTENCIALIDADES

- VALOR PAISAJÍSTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
- ÁREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
- PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS
- ▨ E/PA ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- EQUIPAMIENTOS
- AVENIDA CON BOULEVARD
- AVENIDA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
- ALUMBRADO PÚBLICO CONTINUO

TENDENCIAS

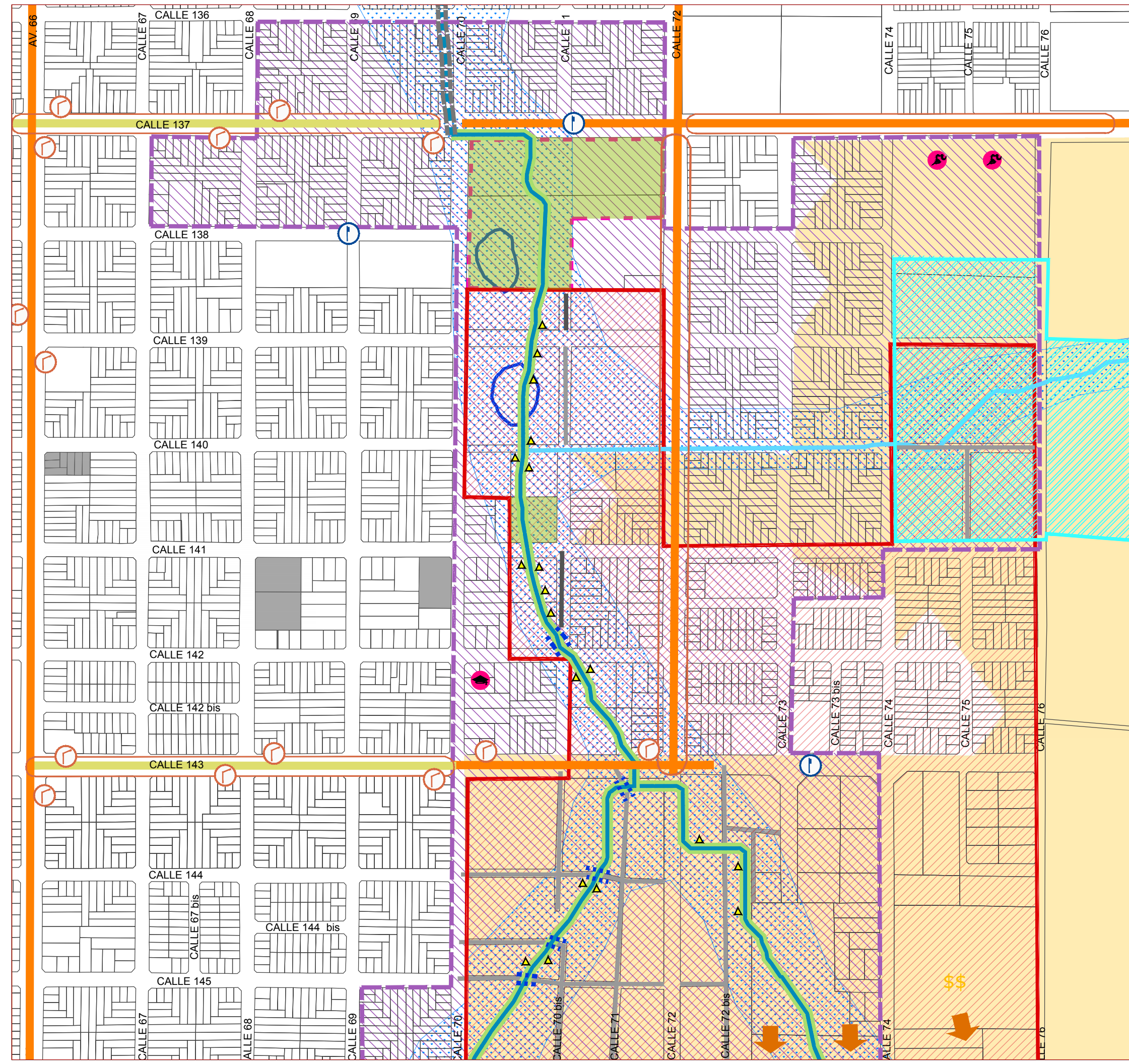
- ↓ TENDENCIA DE CRECIMIENTO
- \$\$ PROCESO CRECIENTE DE ESPECULACION INM.

FUENTES : Google Earth , Municipalidad de La Plata.

FECHA DE ELABORACIÓN: FEBRERO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE

ANÁLISIS URBANO

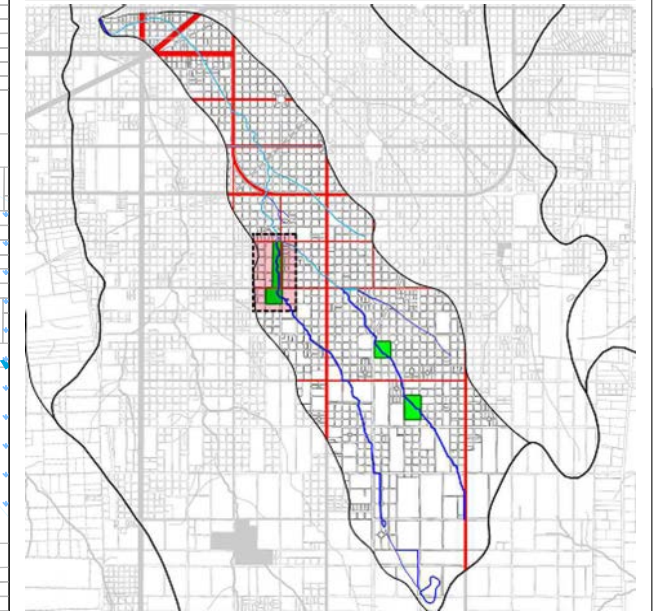


TÍTULO DE PLANO

VALORACIÓN

N° DE LAMINA

L21-N



REFERENCIAS

CURSOS PERMANENTES	CANAL A CIELO ABIERTO
CURSO TRANSITORIO	CANAL ENTUBADO
CUBETAS	SECTOR A.R.T.E.H
SUBDIVISION	ALUMBRADO PÚBLICO
COLOCACIÓN DE PLANICIE DE INUNDACIÓN	PARADAS SERRAVAL
RIESGO HÍDRICO URBANO ALTO	BARRIALES
VIVIENDAS CON MEDIO ALTO RIESGO HÍDRICO	CANCHA ABIERTA DEGRADADA
DISCONTINUIDAD DEL DRAJADO	SIN EQUIPAMIENTO
AREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A*	PARCELAS VACANTES
CLASAS	IMPEDIMIENTOS REDES VIALES
VALOR PAISAJÍSTICO DEL A*	ACCESIBILIDAD A AREAS
MASAS VERDESALES	VIA CON BORDILLO
VIVIENDAS CON MEDIO ALTO RIESGO HÍDRICO	VIA CON SISE DE ENSANCHE
TENDENCIA DE CRECIMIENTO	EQUIPAMIENTO
TENDENCIA A ASALTAR VIAS	INDUSTRIA
SINGULARIDADES	ANOMALIA

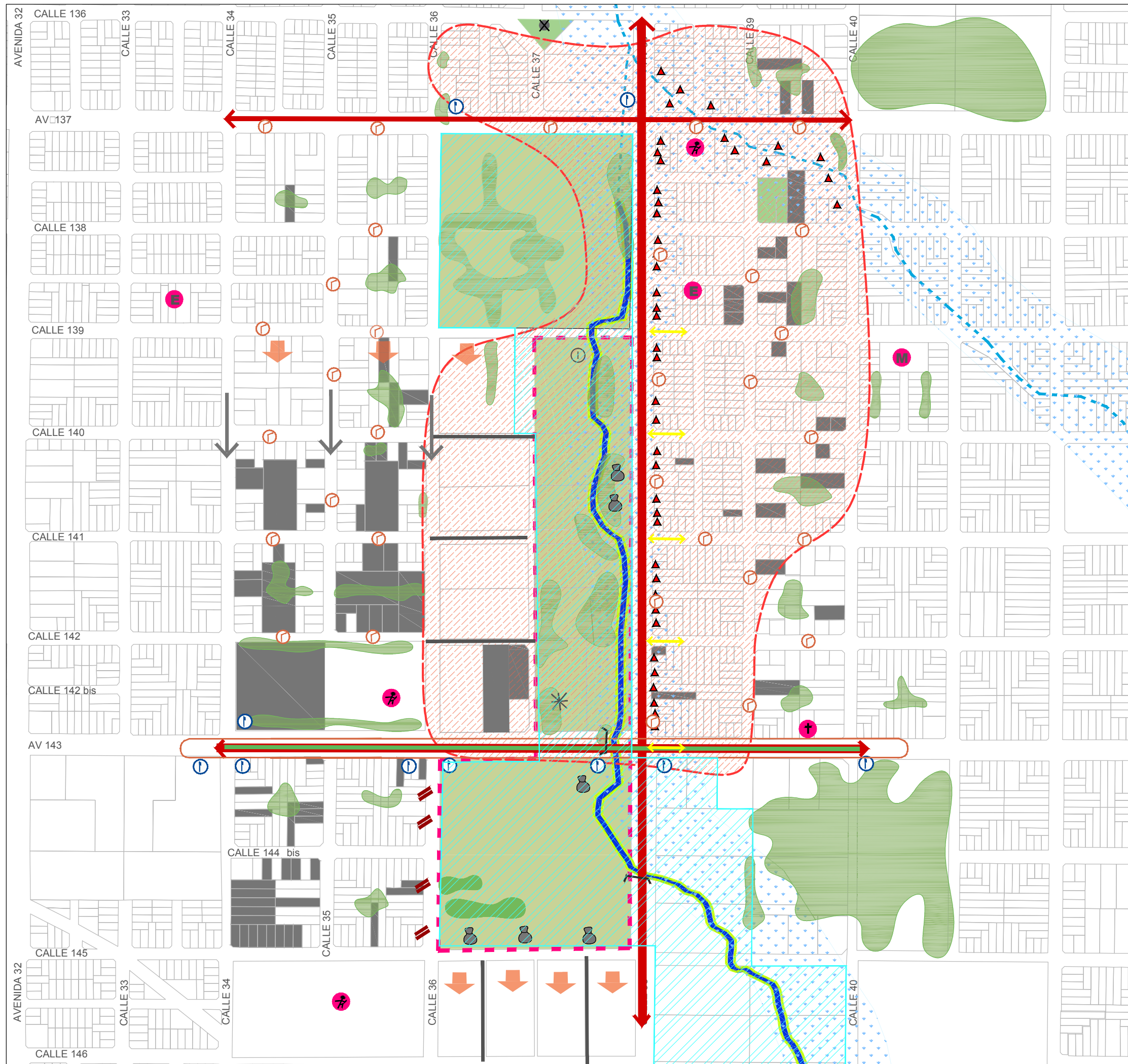
FUENTES :

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA: 1:5000

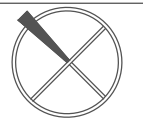


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO: MEDIO NATURAL
 N° DE LAMINA: L1-A

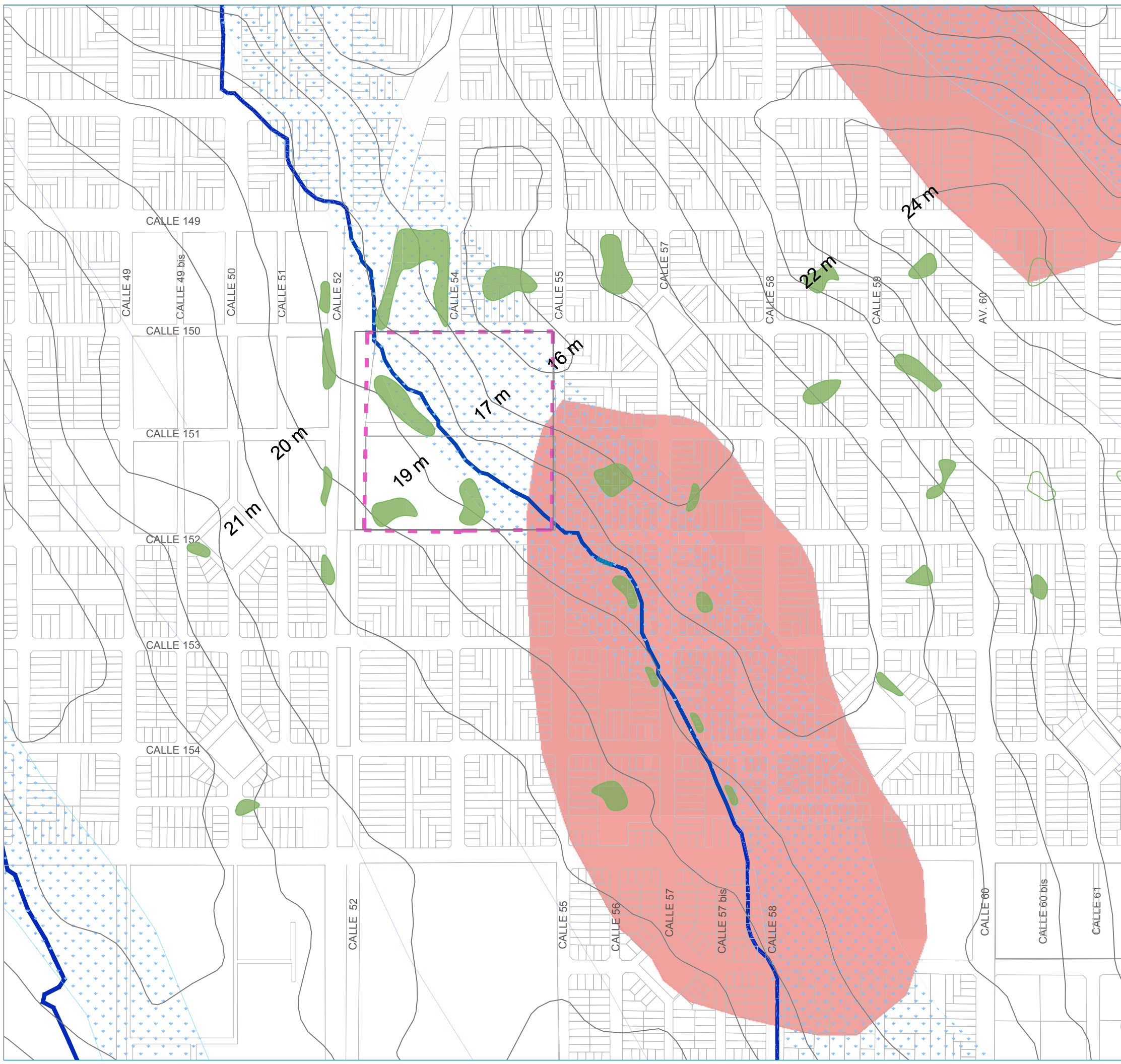
REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- COTAS DE NIVEL
- PLANICIE DE INUNDACION
- PLANICIE DE INUNDACION MAYOR
- INUNDACION MAXIMA 2013
- MASAS FORESTALES

FUENTES : CISAUA 2016; INGENIERIA 2013

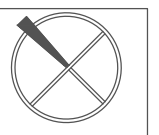
FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA:1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 TRAZADO Y SUBDIVISION

N° DE LAMINA
L 2-A

REFERENCIAS

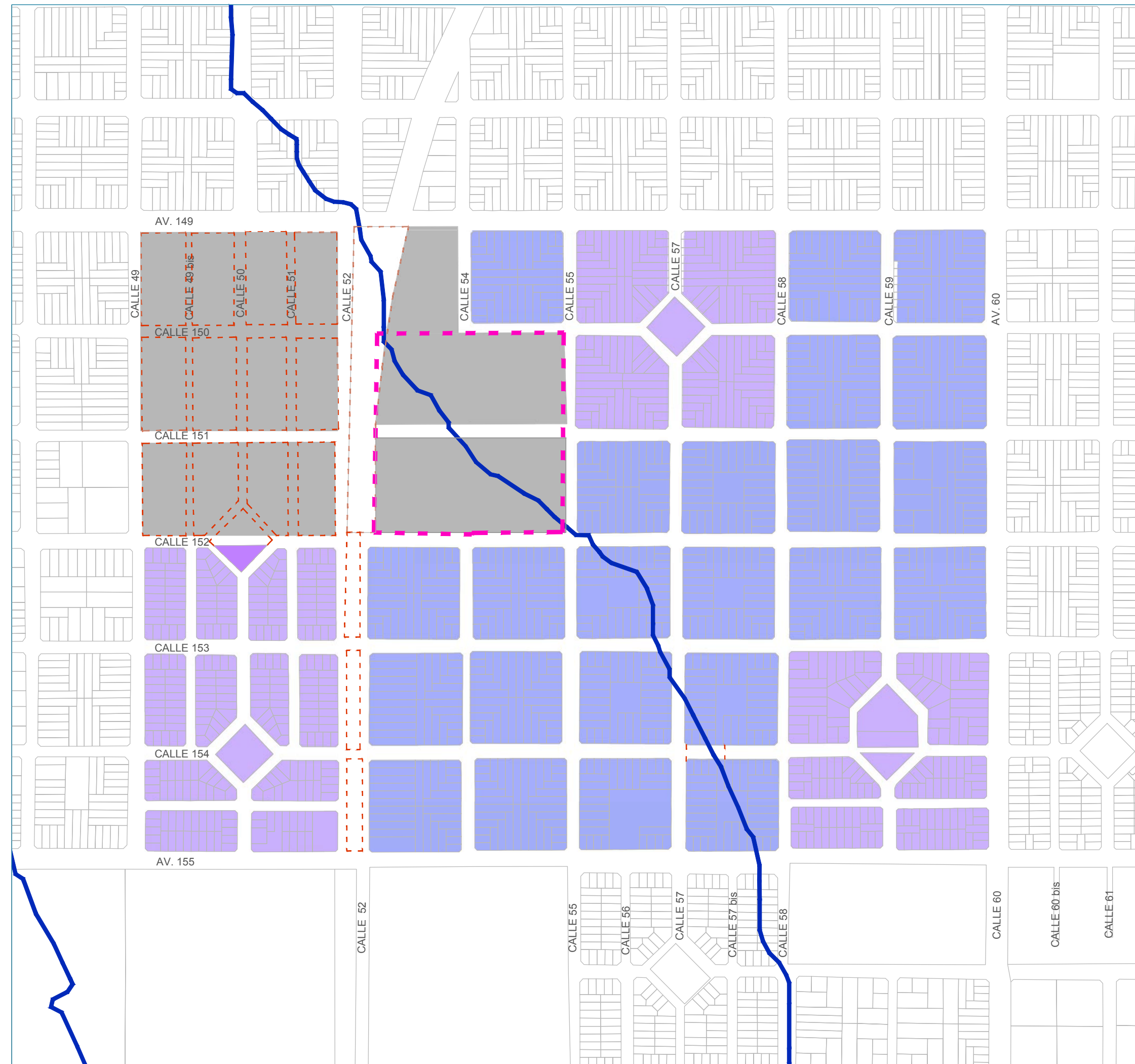
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- MODIFICACION AL TRAZADO
- TRAZADO REGULAR TIPO A (manzana cuadrada)
- TRAZADO REGULAR TIPO B (manzana rectangular)
- TRAZADO IRREGULAR
- TRAZADO TIPO BLOQUE

FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A



ANÁLISIS URBANO

TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

USOS DEL SUELO REALES

L3-A

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
- USO RESIDENCIAL
-  RESIDENCIAL
-  RESIDENCIAL EXTRAURBANO
-  CONJUNTO DE VIVIENDAS
-  ASENTAMIENTOS PRECARIOS (Renabap)
-  COMERCIO DIARIO
- USO INDUSTRIAL
-  INDUSTRIAS
-  TALLERES
-  DEPOSITOS
- USO ESPACIO PUBLICO
-  PLAZA/PARQUE
- USO RECREATIVO/DEPORTIVO
-  CLUBES
-  CULTO
-  ESTABLECIMIENTO DE SALUD
-  VACANTE

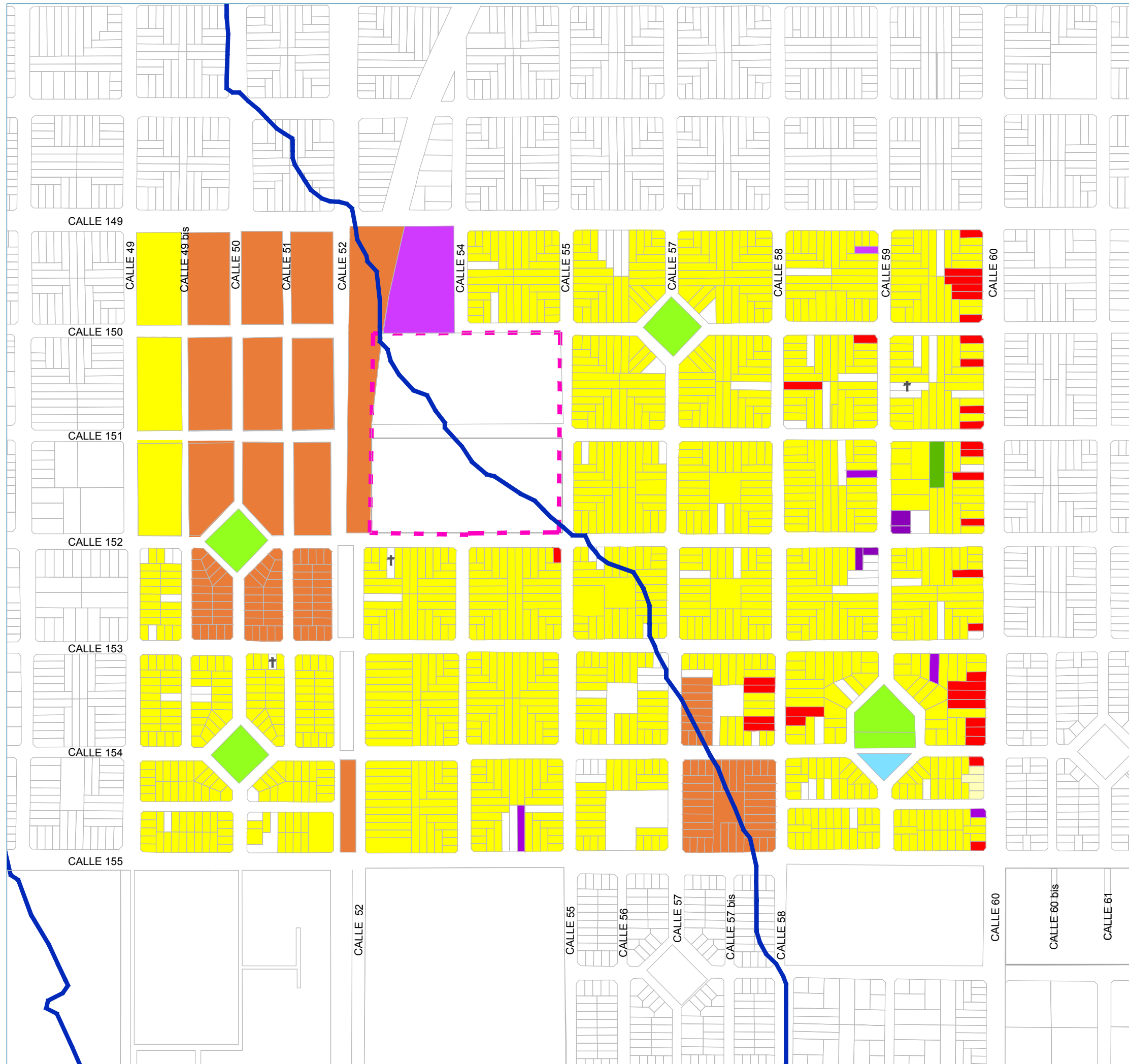
FUENTES : GOOGLE EARTH - RENABAP

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A



ANÁLISIS URBANO
















TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

TRAZADO Y SUBDIVISION

L4-A

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  SUBDIVISION
-  E/AU - U/ R3 (RESIDENCIAL EN PROMOCION)
-  RU (RESERVA URBANA)
-  E/ PA (PROTECCION AMBIENTAL)
-  E/ PA (PROTECCION AMBIENTAL)
-  E/ UE (USO ESPECIAL)
-  E/ ZE (ZONA ESPARCIMIENTO)
-  U/ C5a (CORREDOR COMPLEMENTARIO)
-  U/ C6 (CORREDOR DE SERVICIOS)

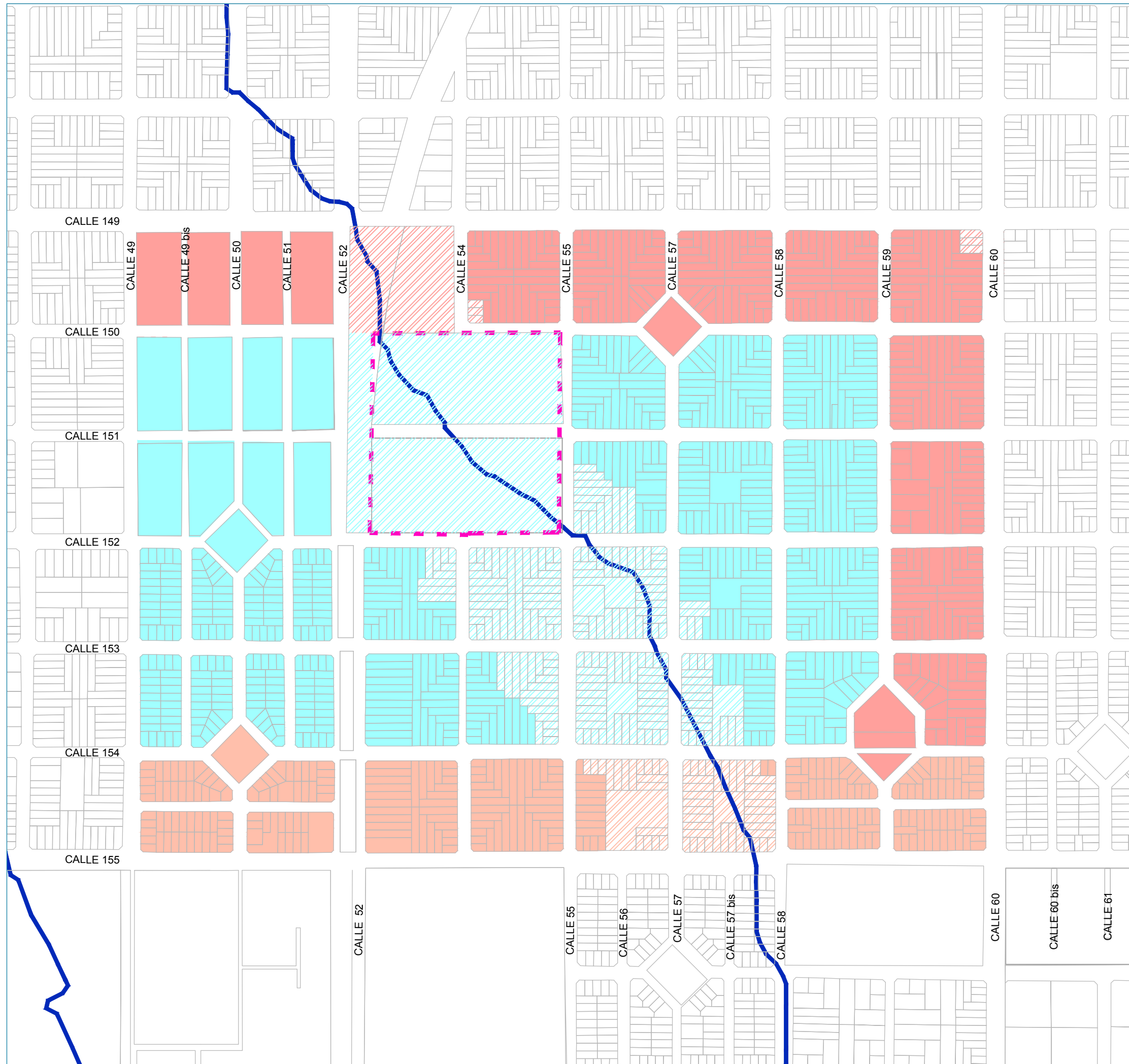
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



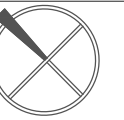
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO













TITULO DE PLANO

% DE OCUPACIÓN 2004

N° DE LAMINA

L5-A

REFERENCIAS

-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION
-  VACANTE 0%
-  ALTA (67% a 100%)
-  MEDIA (34% a 66%)
-  BAJA (1% a 33%)
-  BARRIOS POPULARES (RENABAP)

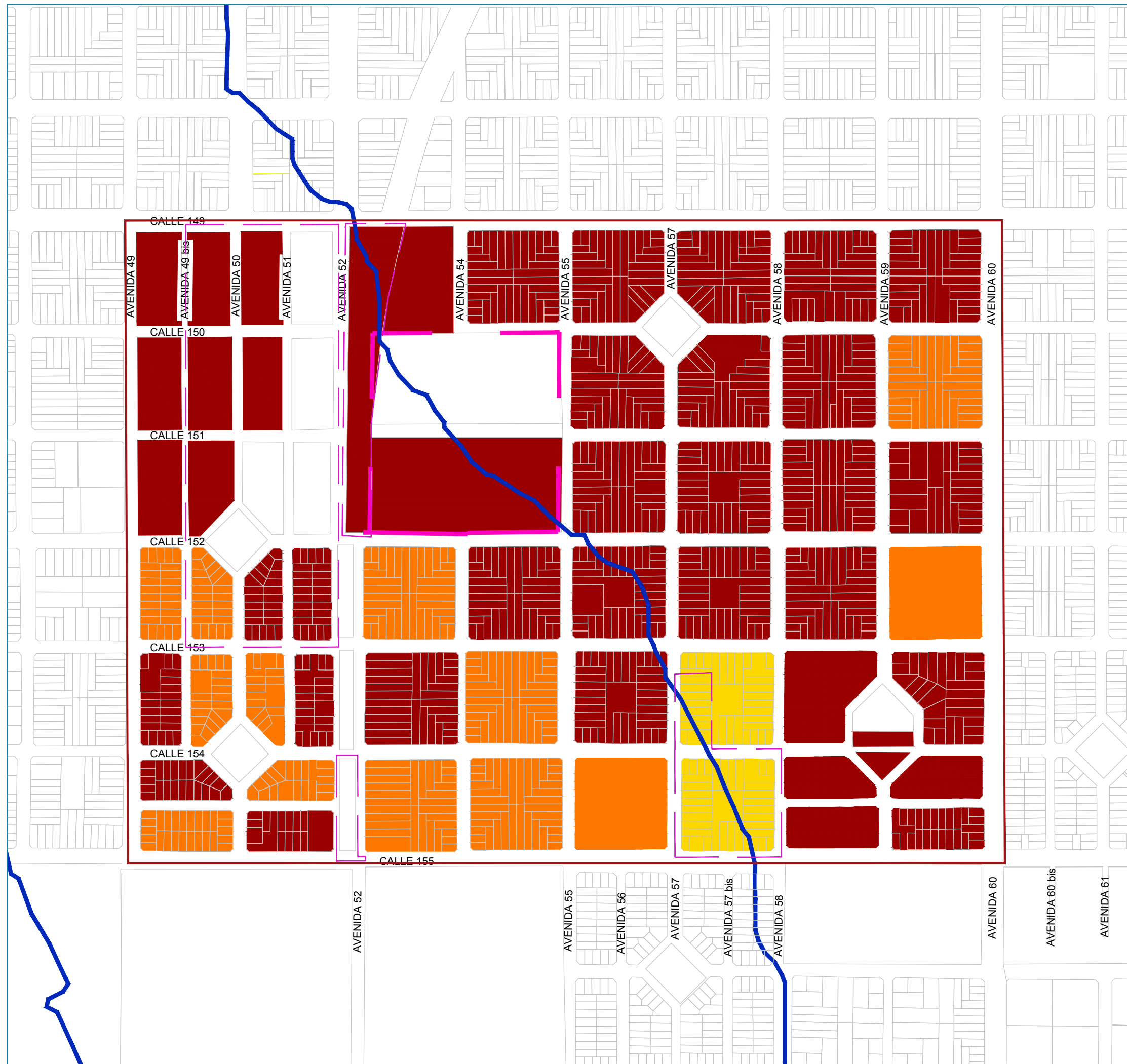
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO



DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO










TITULO DE PLANO

N° DE LAMINA

% DE OCUPACIÓN 2010

L6-A

REFERENCIAS

-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION
-  VACANTE 0%
-  ALTA (67% a 100%)
-  MEDIA (34% a 66%)
-  BARRIOS POPULARES (RENABAP)

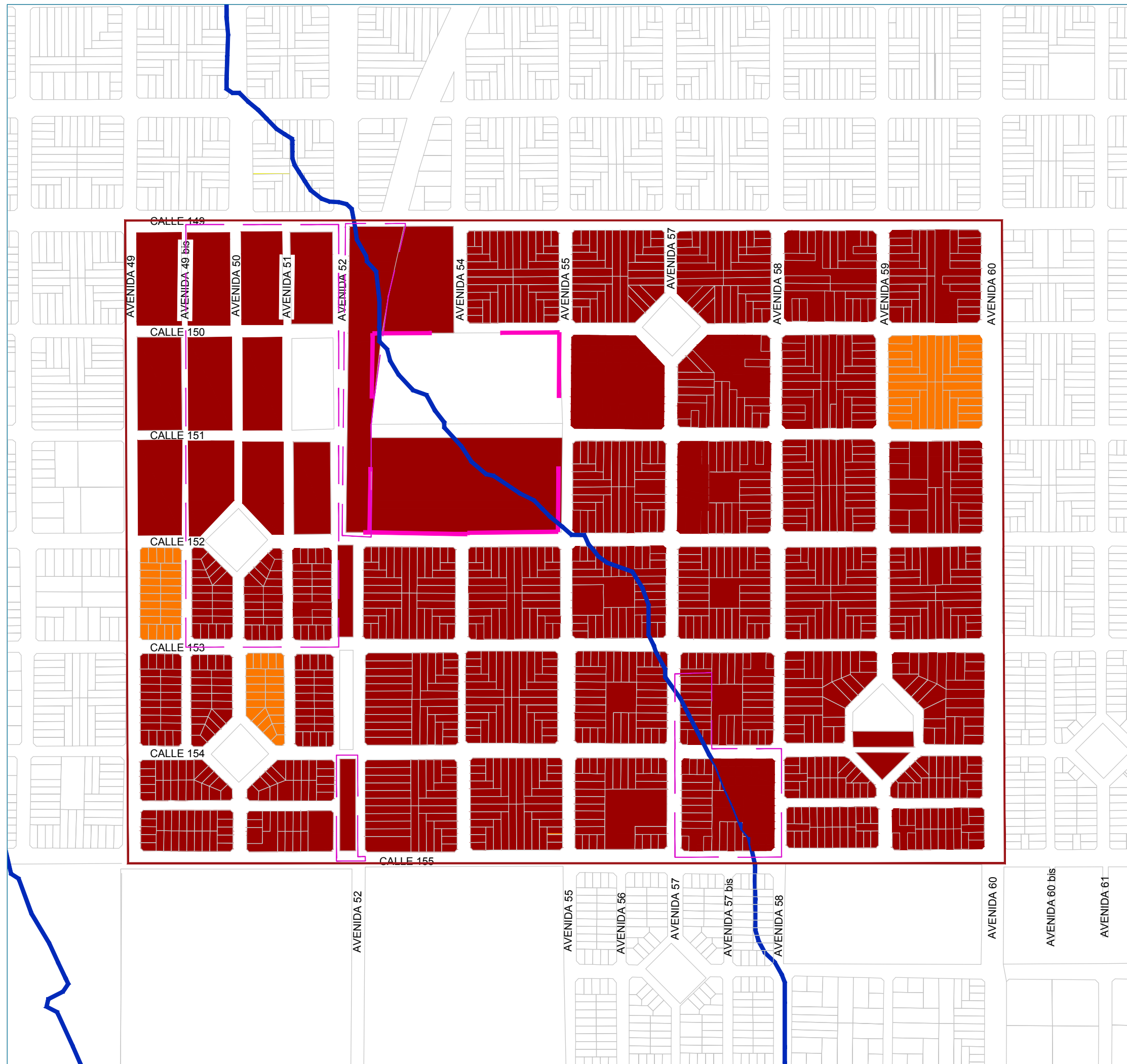
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A



ANÁLISIS URBANO

TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

OCUPACION POR MANZANA

L7-A

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- BAJA (1 a 33%)
- MEDIA (34 a 65%)
- ALTA (66 a 100%)
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)

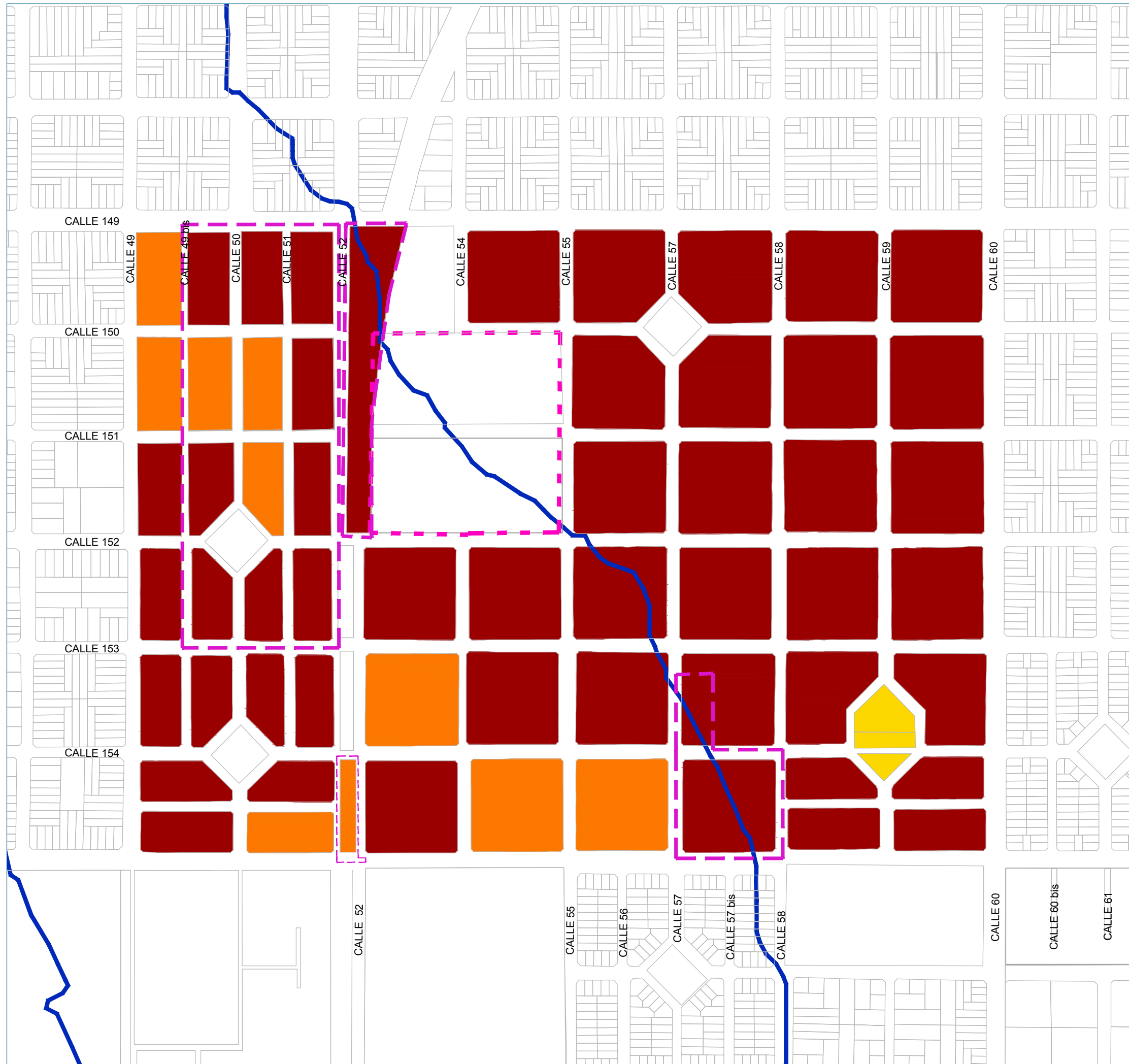
FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:



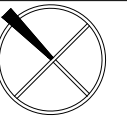
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A

ANÁLISIS URBANO











TÍTULO DE PLANO

TRAZADO Y SUBDIVISION

N° DE LAMINA

L8-A

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  OCUPADA
-  VACANTE

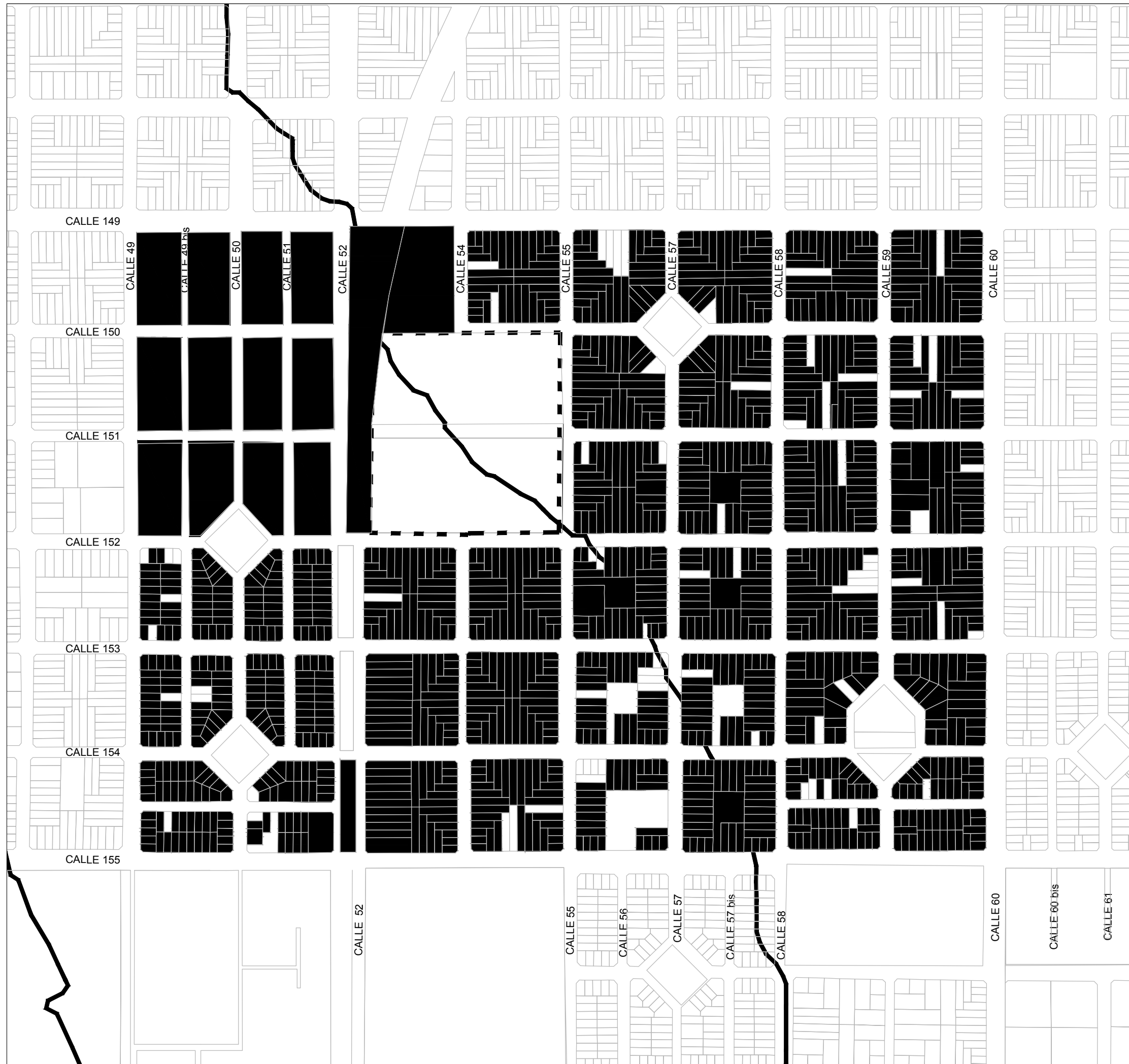
FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020


ESCALA:











CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL


ARTEH REGIMIENTO 
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

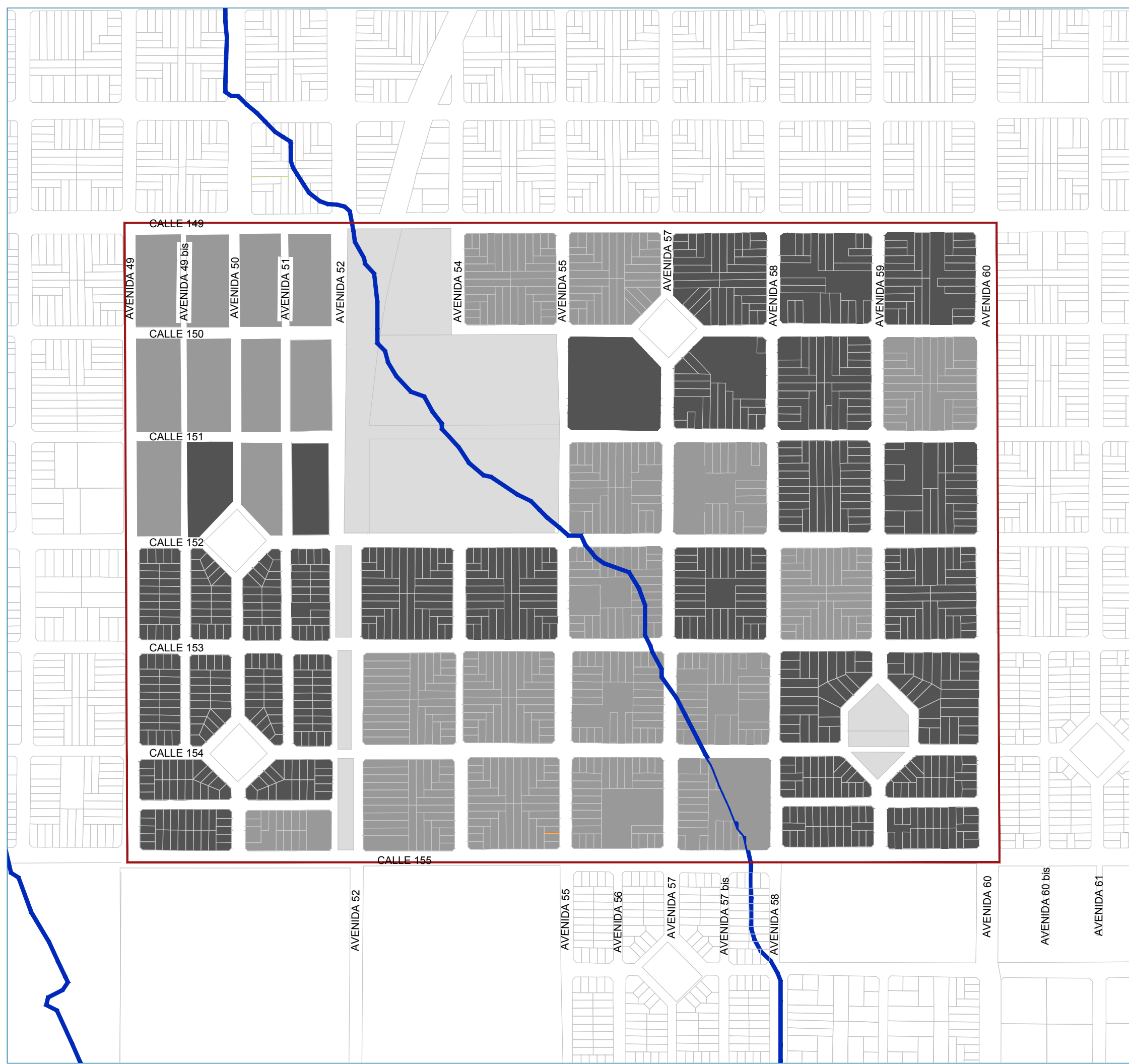
TITULO DE PLANO
 TEJIDO N° DE LAMINA
L9-A

- REFERENCIAS**
-  CANAL A CIELO ABIERTO
 -  CURSO TRANSITORIO
 -  CUBETAS
 -  SECTOR A.R.T.E.H
 -  SUBDIVISION
 -  COMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto, prácticamente sin corazón de manzana libre
 -  SEMICOMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto pero se respeta el corazón de manzana.
 -  ABIERTO: Predomina el vacío sobre el lleno, independientemente del porcentaje de ocupación.

FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 ESPACIO PUBLICO


N° DE LAMINA
L10-A

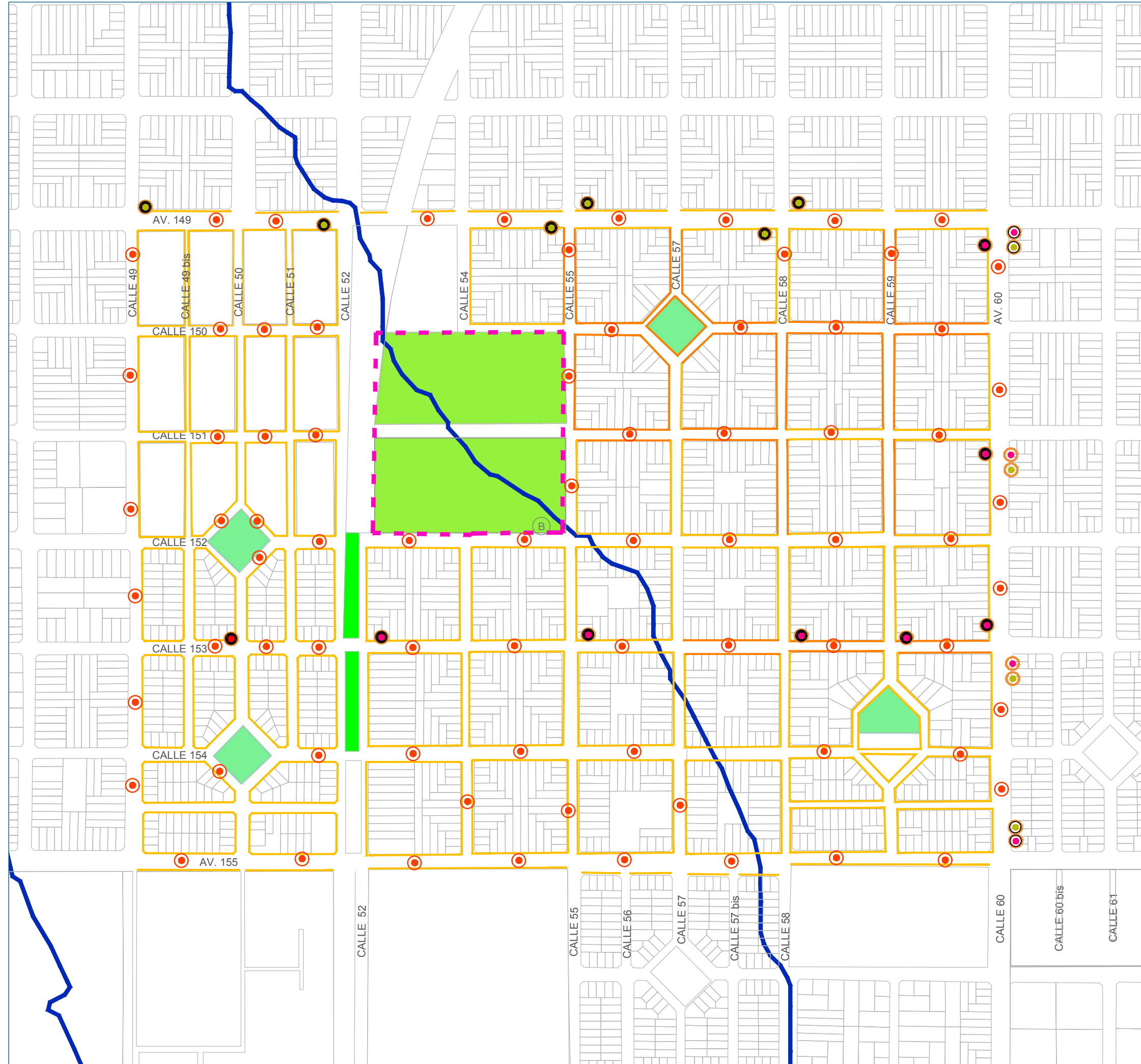
REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- ESPACIO VERDE VACANTE (sin uso aparente)
- ESPACIO VERDE VACANTE (uso informal)
- ESPACIO VERDE PRIVADO (usos MIXTOS)
- PLAZAS
- BOULEVARD
- CALLES CON CORDON CUNETTA
- CALLES CON ZANJA
- SEMAFOROS
- PARADAS DE COLECTIVO SIN GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO CON GARITA
- ALUMBRADO PUBLICO C/ LED
- ALUMBRADO PUBLICO S/ LED
- B BASURALES

FUENTES : Google Earth, GIS.

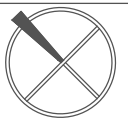
FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

N° DE LAMINA
L11-A

REFERENCIAS

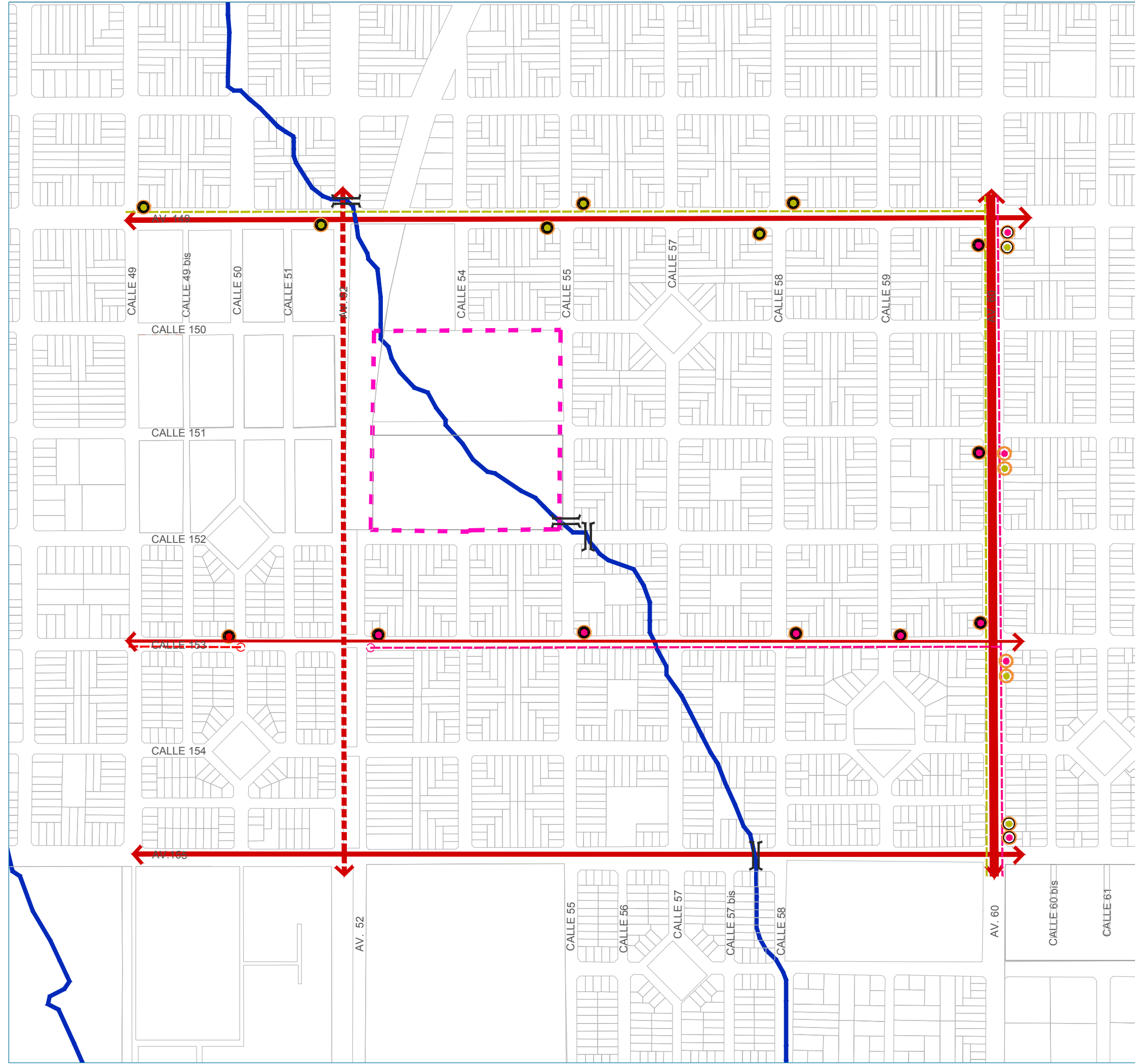
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- RED VIAL URBANA PRINCIPAL
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA (remitir al informe)
- MODIFICACION A LA VIA
- PUENTES
- PARADAS DE COLECTIVO SIN GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO CON GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO SUR
- PARADAS DE COLECTIVO 214
- - - RECORRIDO DE COLECTIVO SUR
- - - RECORRIDO DE COLECTIVO 214
- - - RECORRIDO DE COLECTIVO OESTE
- FIN Y PRINCIPIO DE RECORRIDO LINEA OESTE
- FIN Y PRINCIPIO DE RECORRIDO LINEA 214

FUENTES : Google Earth, Moovit.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

N° DE LAMINA
L12-A

REFERENCIAS

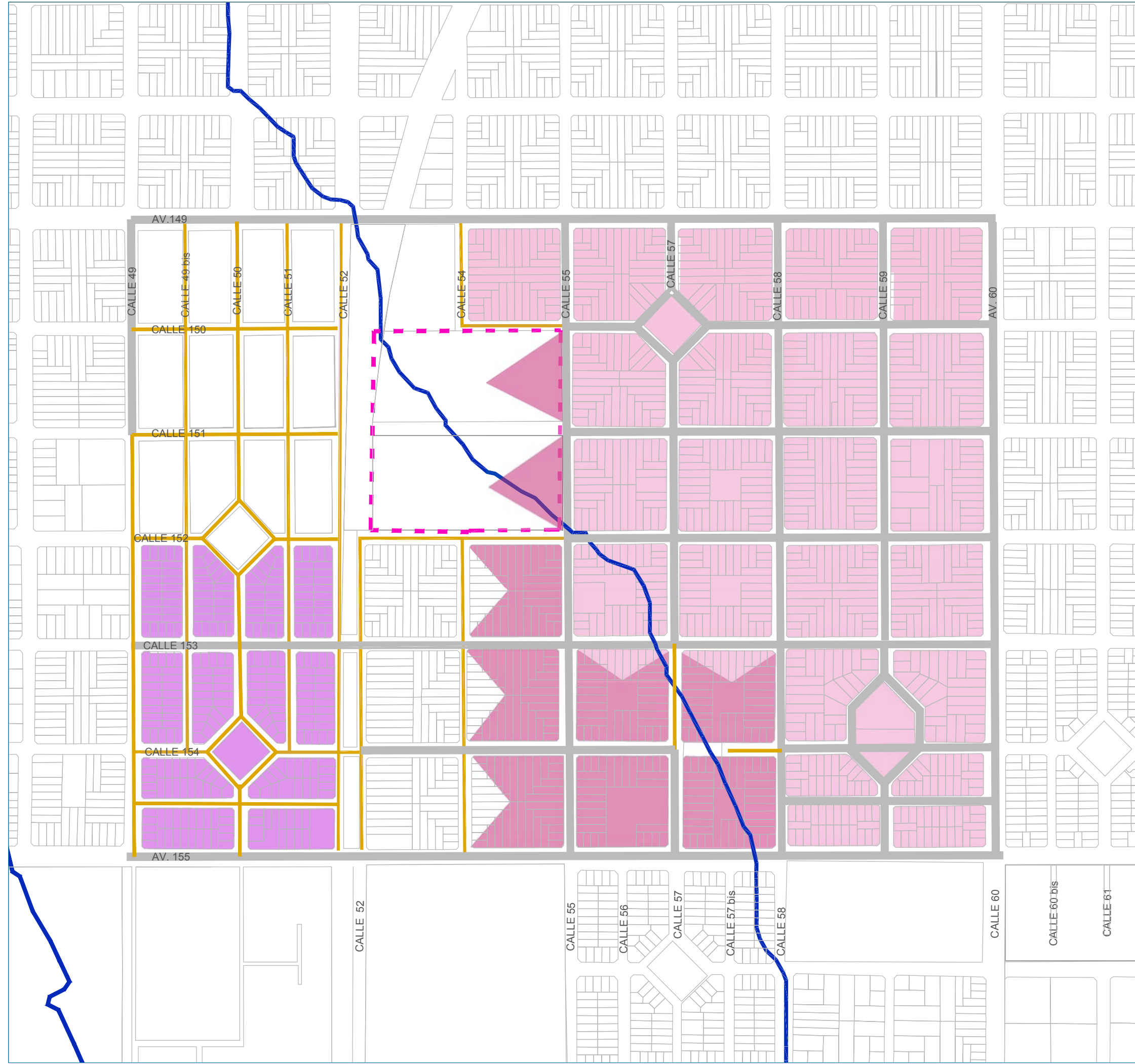
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- 2 SERVICIOS (AGUA Y CLOACA)
- 1 SERVICIO (AGUA)
- 1 SERVICIO (CLOACAS)
- CALLE PAVIMENTADA
- CALLE NO PAVIMENTADA

FUENTES : Google Earth, GIS.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A



ANÁLISIS URBANO

TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

CALIDAD CONEXIÓN A SERVICIOS

L13-A

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS

SUBDIVISION

PORCENTAJE DE HOGARES CON CALIDAD DE CONEXIÓN INSUFICIENTE A SERVICIOS BÁSICOS

- 0%
- 1% a 25%
- 26% a 50%
- 51% a 75%

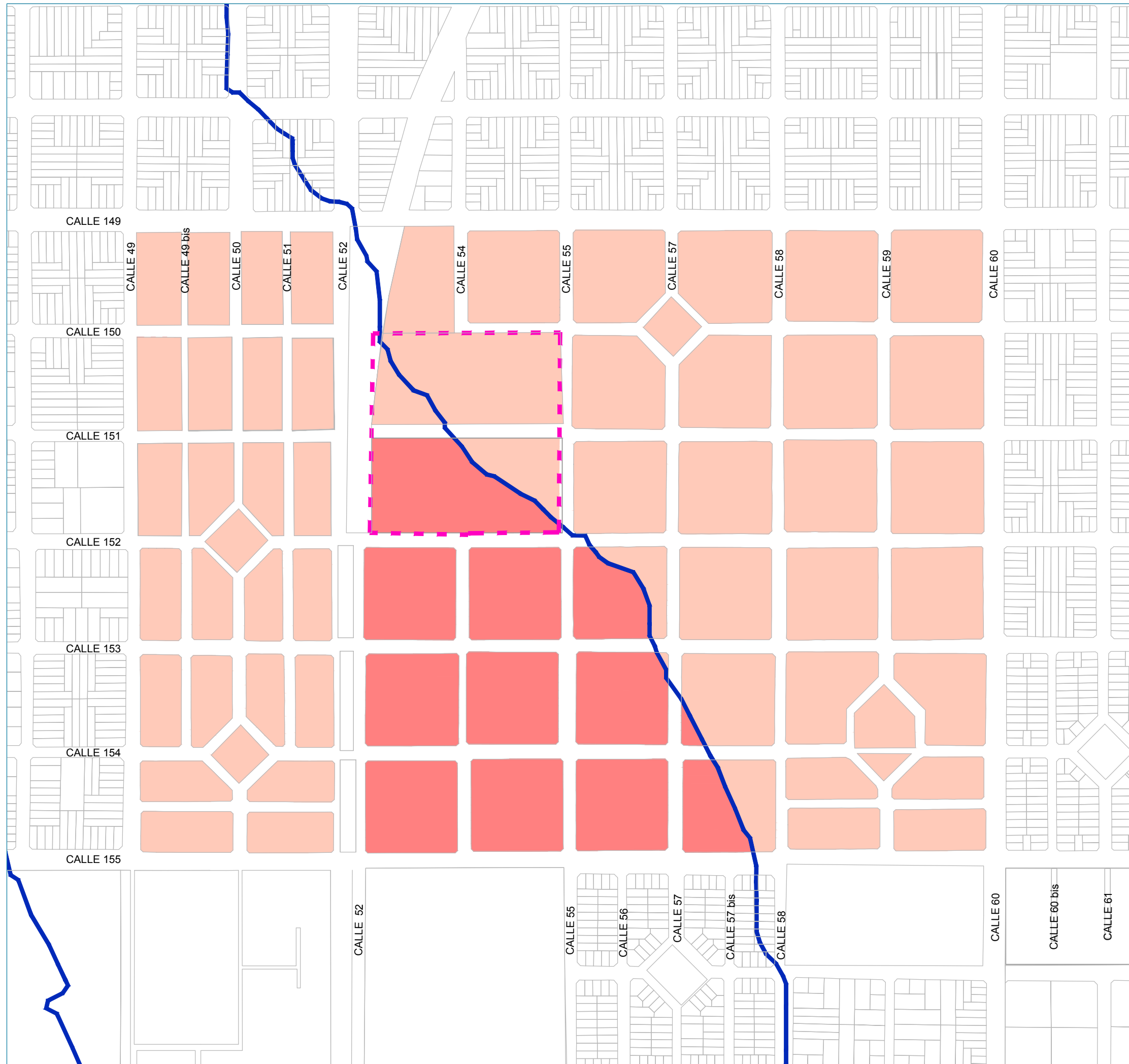
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 EXPRESIONES CULTURALES

N° DE LAMINA
L14-A

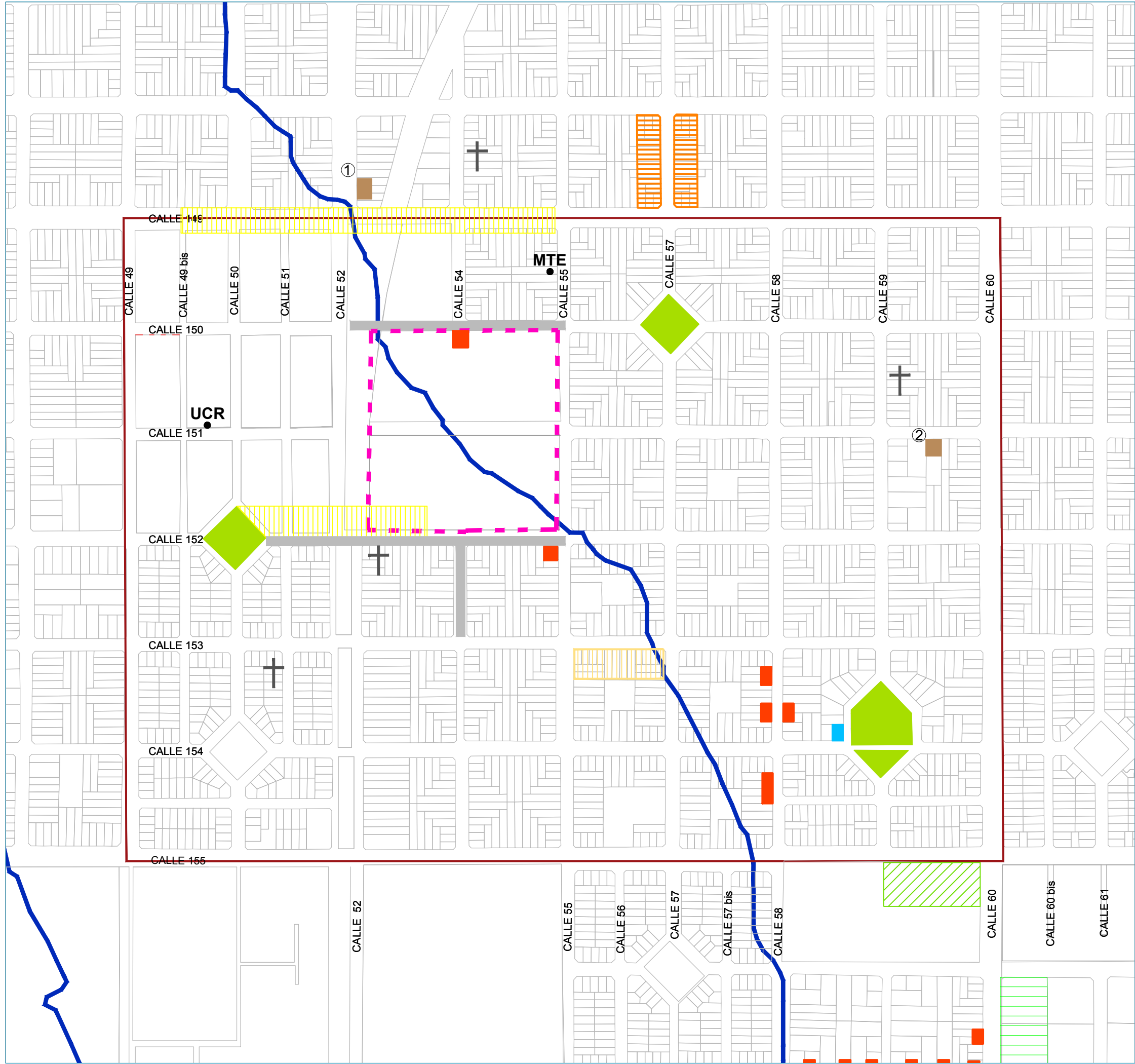
REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- ESPACIO PÚBLICO
- COMERCIAL
- CANCHA DE FÚTBOL
- CENTRO DE ATENCION PRIMARIA DE SALUD
- SERVICIOS / CORRALON
- GRANJAS
- SENDERO / CALLE DE TIERRA
- VIVIENDA CON MAYOR CALIDAD EDILICIA
- VIVIENDA PRECARIA / DETERIORADA
- VIVIENDA CASILLA DE CHAPA
- TERRENOS VACANTES
- ORGANIZACIONES BARRIALES
- PROPIEDAD PRIVADA
- CULTO

FUENTES : RELEVAMIENTO DEL SITIO

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 DENSIDAD

N° DE LAMINA
L15-A

REFERENCIAS

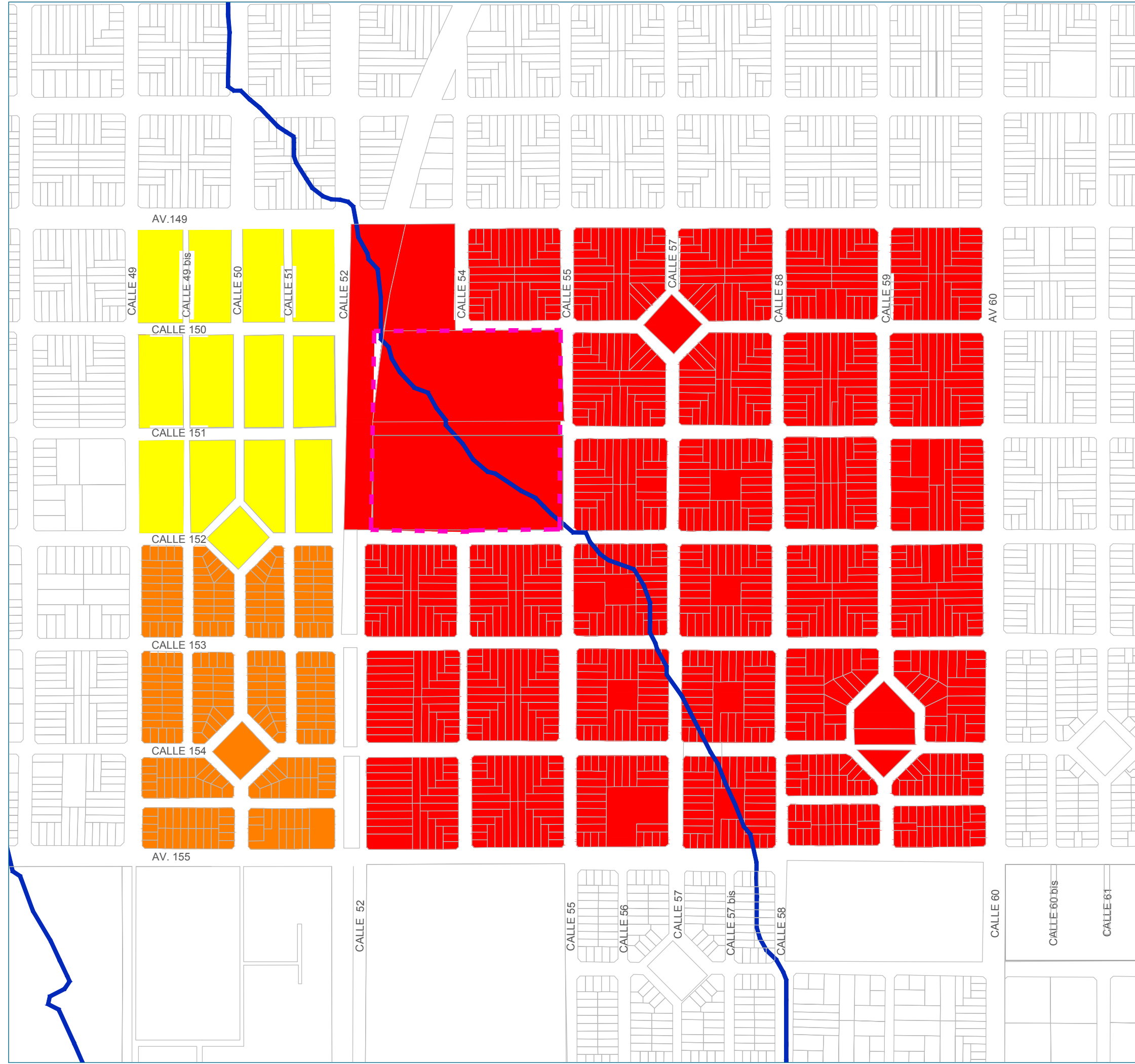
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- 0,01 - 6,00 Hab/Ha
- 6,01 - 12,00 Hab/Ha
- 12,01 - 25,00 Hab/Ha
- 25,01 - 50,00 Hab/Ha
- 50,01 - 75,00 Hab/Ha
- 75,01 - 291,11 Hab/Ha

FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

N° DE LAMINA
L16-A

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS

SUBDIVISION

- 0 - 4
- 5 - 8
- 9 - 14
- 15 - 29
- 30 - 63

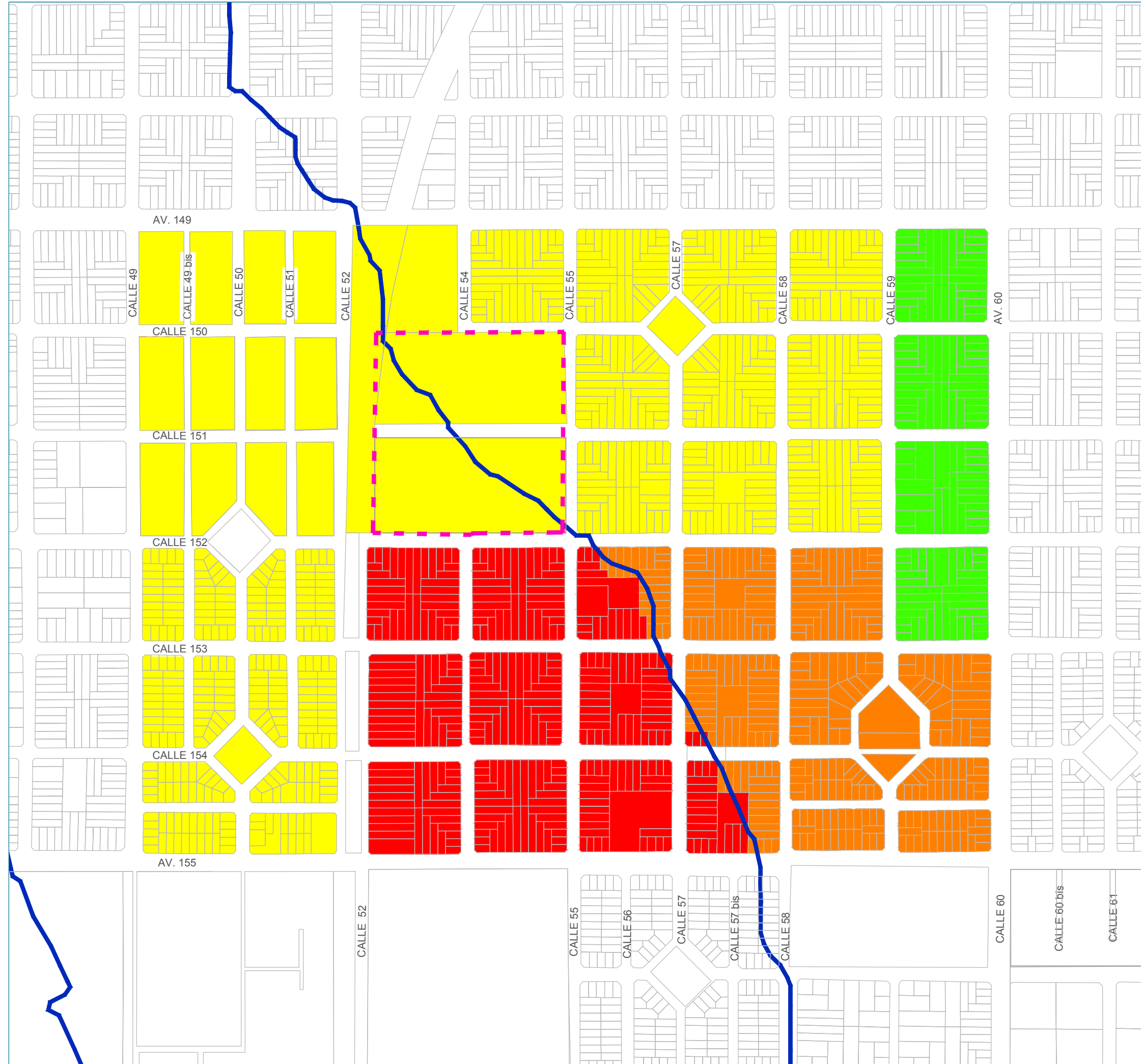
FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA: 1:5000



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE
 LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE
 EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH)
 EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES
 CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A



ANÁLISIS URBANO












TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

TIPO DE VIVIENDA B

L17-A

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  SUBDIVISION
-  ENTRE 0 Y 15
-  ENTRE 15 Y 50
-  ENTRE 50 Y 100
-  MAS DE 100

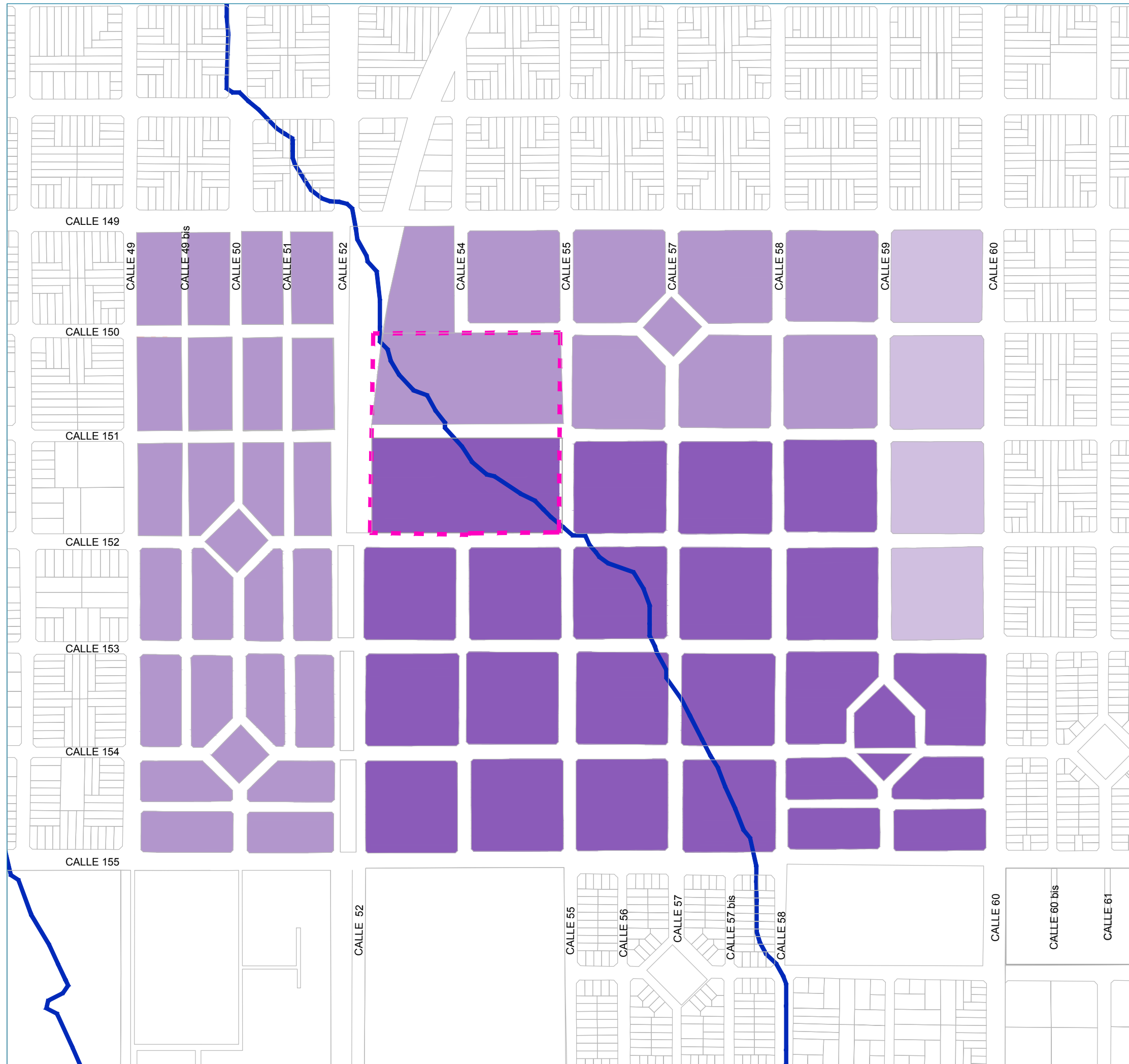
FUENTES : CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y
 HOGARES. 2010

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA
 Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS
 FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y
 URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL









ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 VULNERABILIDAD INTEGRADA

N° DE LAMINA
L18-A

REFERENCIAS

-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION
-  VULNERABILIDAD URBANA MEDIA
-  VULNERABILIDAD URBANA ALTA
-  USO ESPECÍFICO

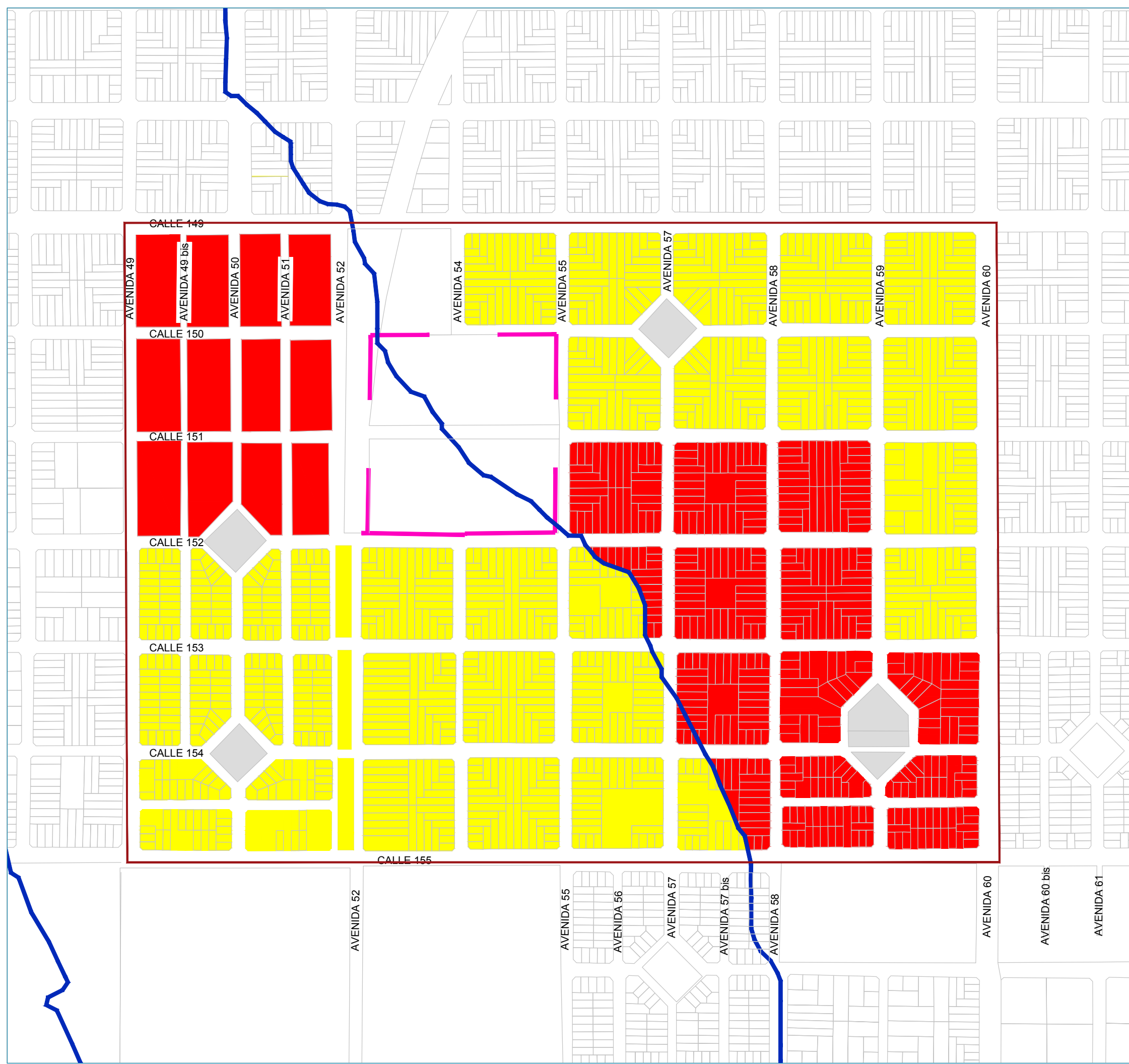
FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 RIESGO HÍDRICO

N° DE LAMINA
L19-A

REFERENCIAS

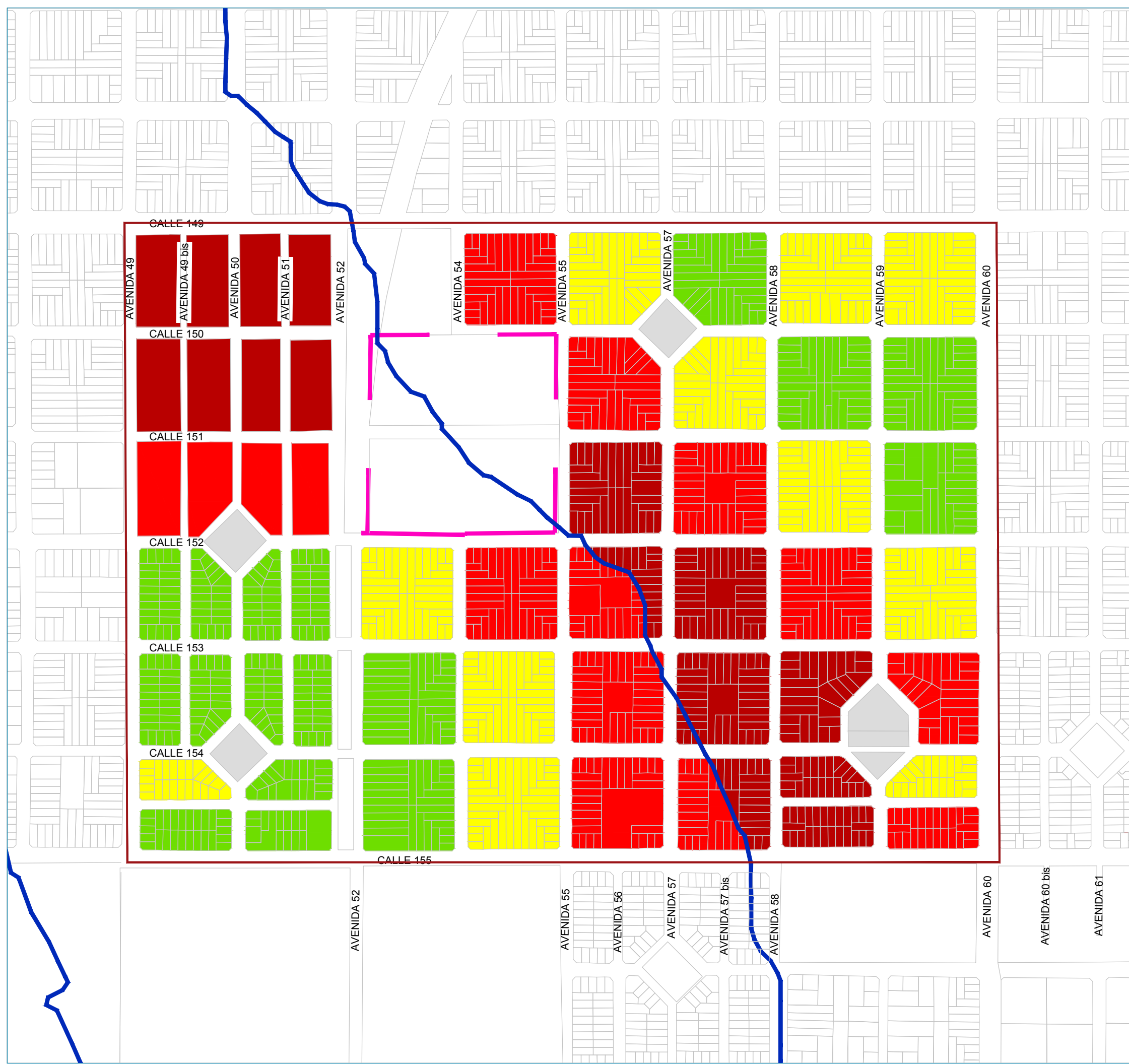
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- RIESGO URBANO BAJO
- RIESGO URBANO MEDIO
- RIESGO URBANO ALTO
- RIESGO URBANO MUY ALTO
- USO ESPECÍFICO

FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

ESTRUCTURA FISICA

N° DE LAMINA

L20-A

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- COTAS DE NIVEL
- PLANICIE DE INUNDACION
- MASAS FORESTALES
- VACANTE
- AREAS SIN CONSOLIDACIÓN**
- OCUPACIÓN MEDIA O BAJA Y SIN SERVICIOS
- OCUPACIÓN MEDIA Y 1 SERVICIO
- OCUPACIÓN ALTA Y SIN SERVICIOS
- OCUPACIÓN ALTA Y 1-2 SERVICIOS
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)
- ALINEAMIENTOS COMERCIALES
- PUNTOS COMERCIALES
- + USO SALUD
- ⚽ USO RECREATIVO DEPORTIVO
- ✝ IGLESIAS
- USO ESPECIFICO**
- Ⓜ INDUSTRIA, TALLER, DISTRIBUIDORA, DEPOSITO
- Ⓜ MERENDERO, ONG, ASOCIACIÓN SIN FINES DE LUCRO
- ↔ RED VIAL URBANA PRINCIPAL
- ↔ RED VIAL URBANA SECUNDARIA
- PUENTES
- B BASURAL

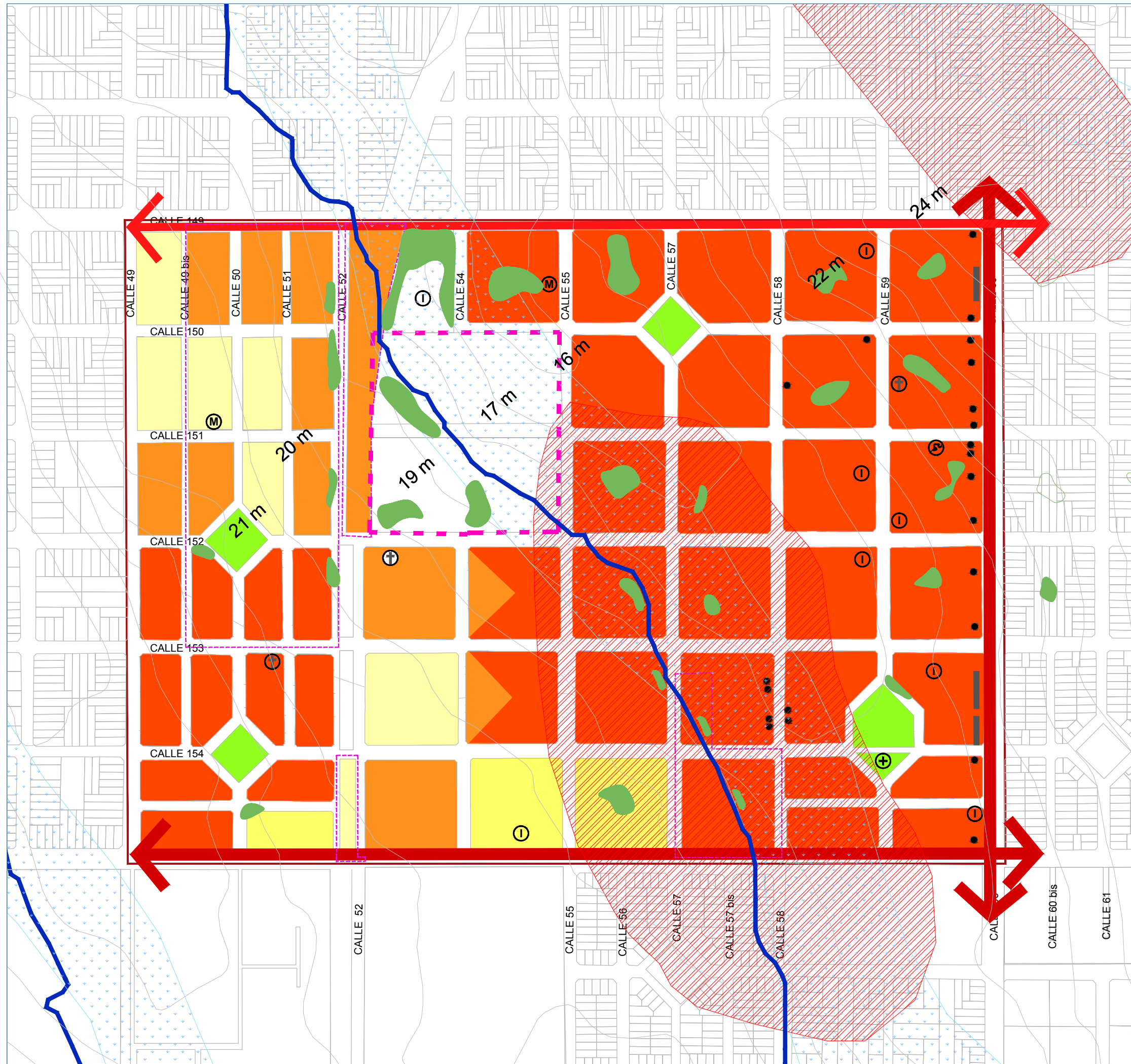
FUENTES : ELABORACION PROPIA

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
 VALORACION

N° DE LAMINA
L21-A

- REFERENCIAS**
- CONFLICTOS**
- TRAZADO INFORMAL SOBRE EL A°
 - DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - ARROYO ENTUBADO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HIDRICO ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - ▲ VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HIDRICO
 - ▲ VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HIDRICO
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BASICOS
 - PARADAS DE TRANSPORTE PUBLICO S/ GARITA
 - ALUMBRADO PUBLICO ESCASO
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCSIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJISTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - AREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS
 - EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON BOULEVARD
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PUBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - A ASFALTAR VIAS EN ?? DE TERRENO ABSORVENTE

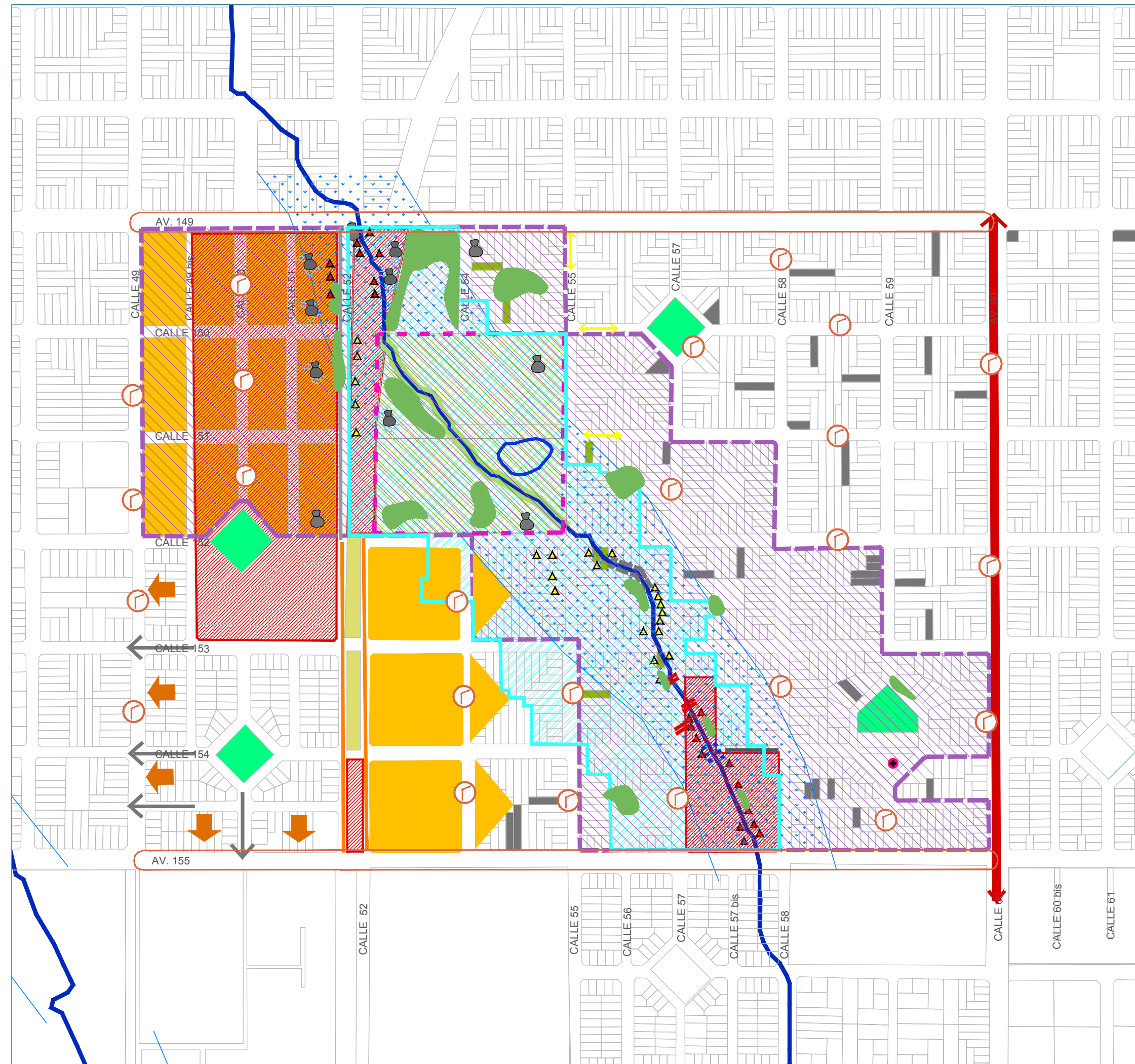
FUENTES : Analisis de Variables

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
 VALORACION

N° DE LAMINA
L22-A

- REFERENCIAS**
- CONFLICTOS**
- TRAZADO INFORMAL SOBRE EL A°
 - DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - ARROYO ENTUBADO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HÍDRICO ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - ▲ VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HÍDRICO
 - ▲ VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HÍDRICO
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BÁSICOS
 - PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO S/ GARITA
 - ALUMBRADO PÚBLICO ESCASO
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCESIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJÍSTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - ÁREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS
 - EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON BOULEVARD
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PÚBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - A ASFALTAR VIAS EN ?? DE TERRENO ABSORVENTE

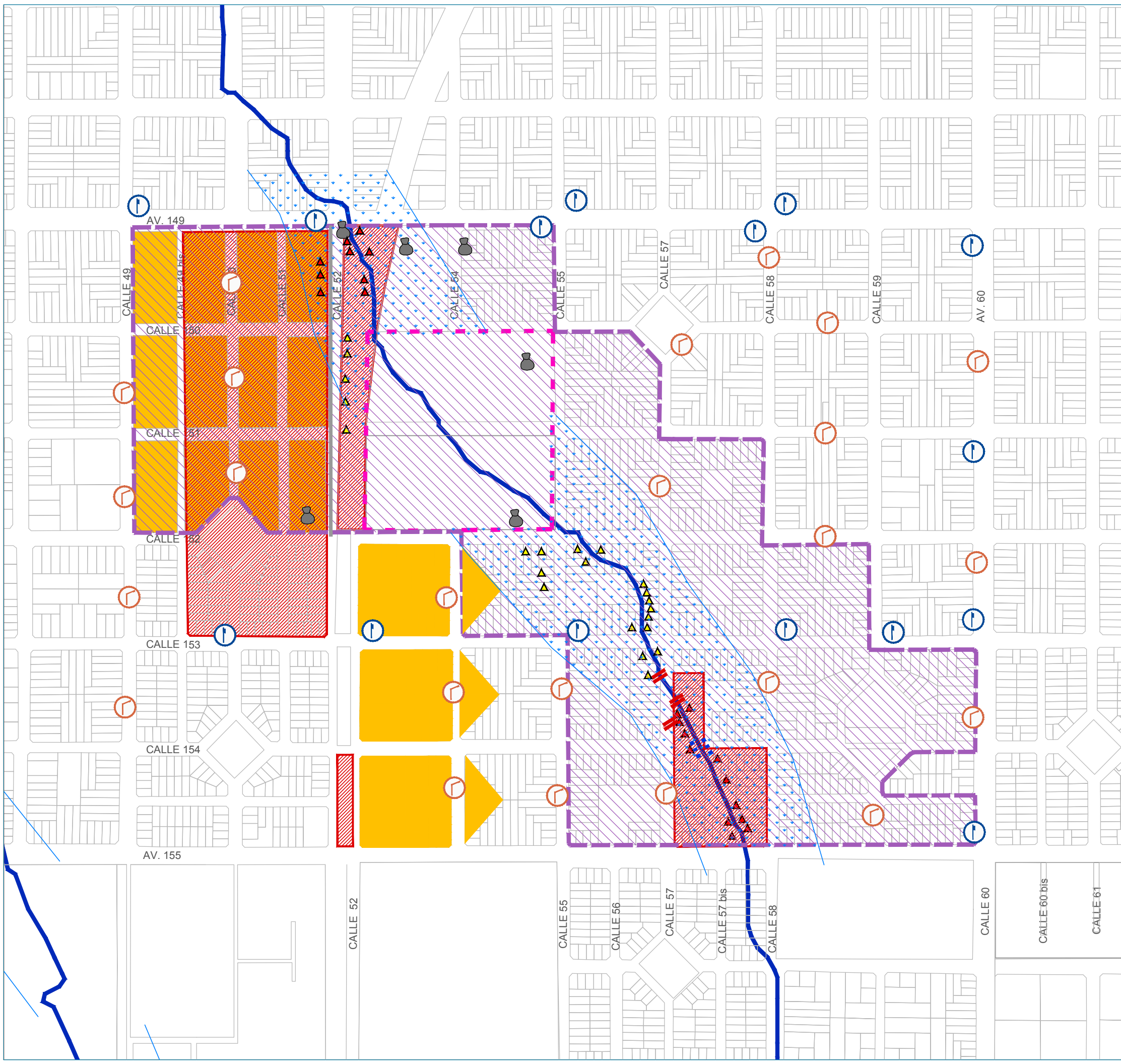
FUENTES : Analisis de Variables

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
 VALORACION

N° DE LAMINA
L23-A

- REFERENCIAS**
- TRAZADO INFORMAL SOBRE EL A°
 - DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - ARROYO ENTUBADO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HIDRICO ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HIDRICO
 - VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HIDRICO
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BASICOS
 - PARADAS DE TRANSPORTE PUBLICO S/ GARITA
 - ALUMBRADO PUBLICO ESCASO
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCSIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJISTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - AREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS
 - EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON BOULEVARD
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PUBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - A ASFALTAR VIAS EN ?? DE TERRENO ABSORVENTE

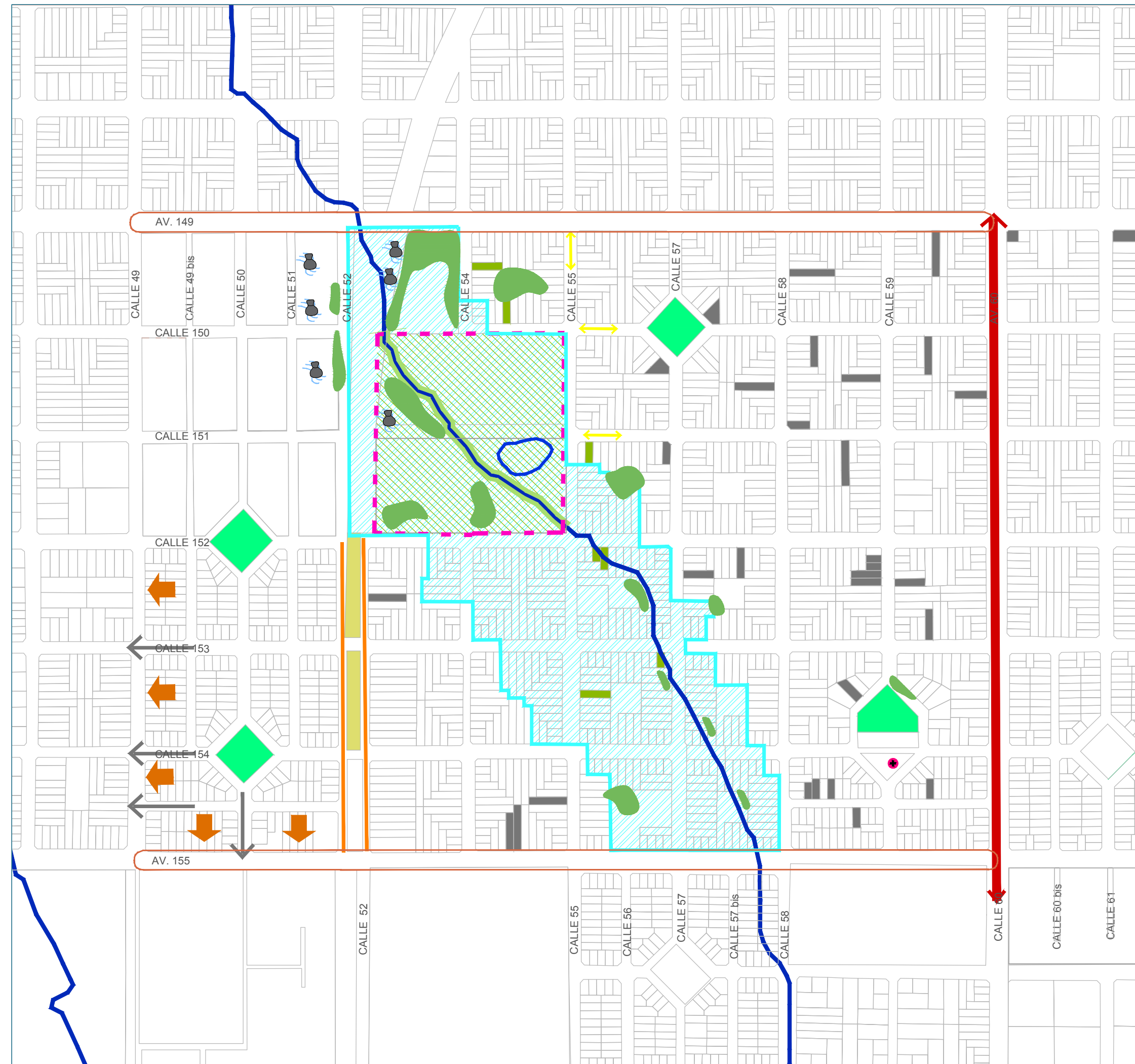
FUENTES : Analisis de Variables

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

MEDIO NATURAL

N° DE LAMINA

L1-B

REFERENCIAS

- ▬ SECTOR A.R.T.E.H
- ▬ CURSO PERMANENTE
- ▬ CURSO TRANSITORIO
- ▬ CANAL A CIELO ABIERTO
- ▬ CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- ~ COTAS DE NIVEL
- PLANICIE DE INUNDACION
- PLANICIE DE INUNDACION MAYOR
- INUNDACION MAXIMA 2013
- MASAS FORESTALES

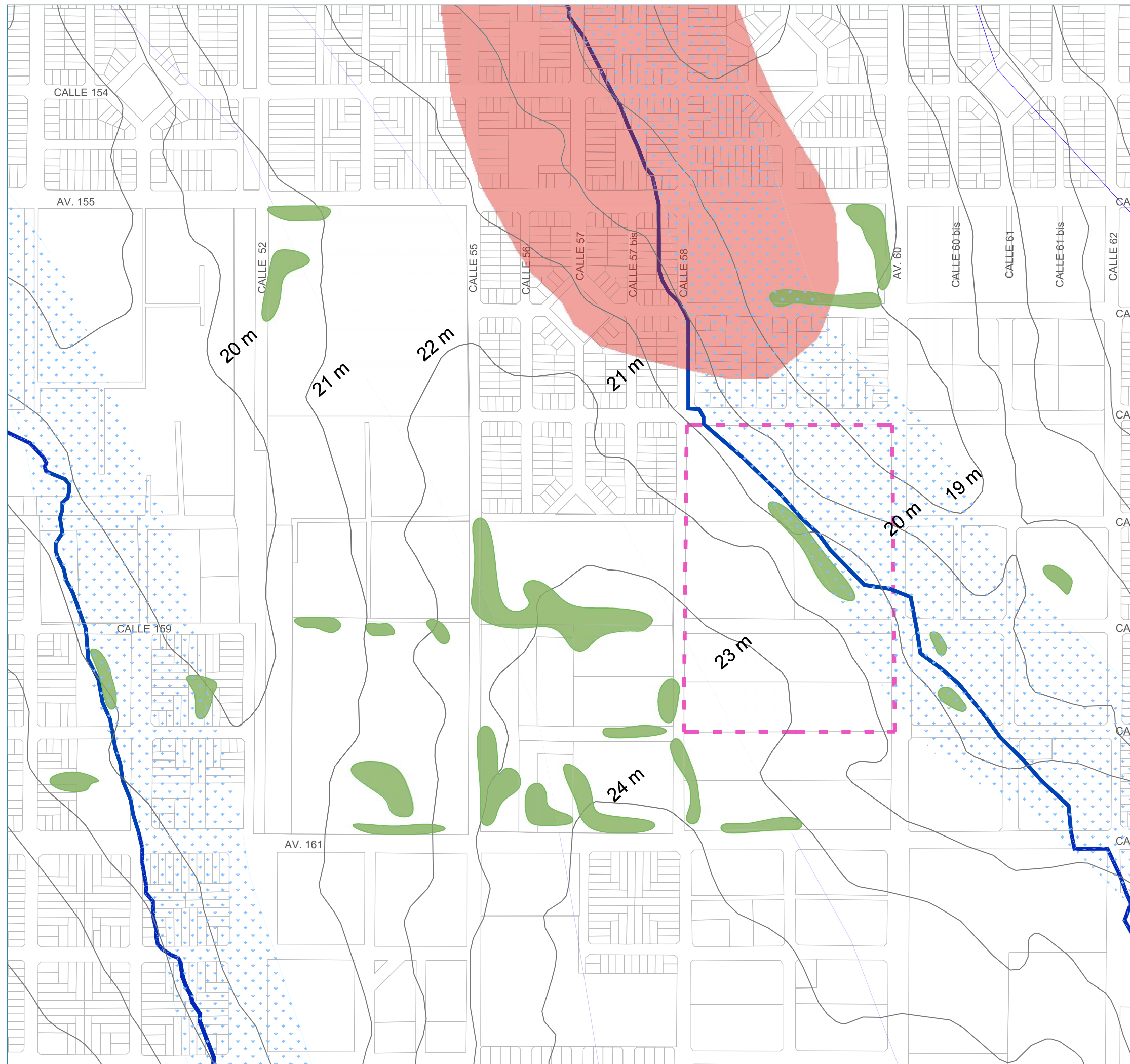
FUENTES : CISAUA 2016; INGENIERIA 2013

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:1:5000

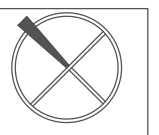


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 TRAZADO DE SUBDIVISION

N° DE LAMINA
L2-B

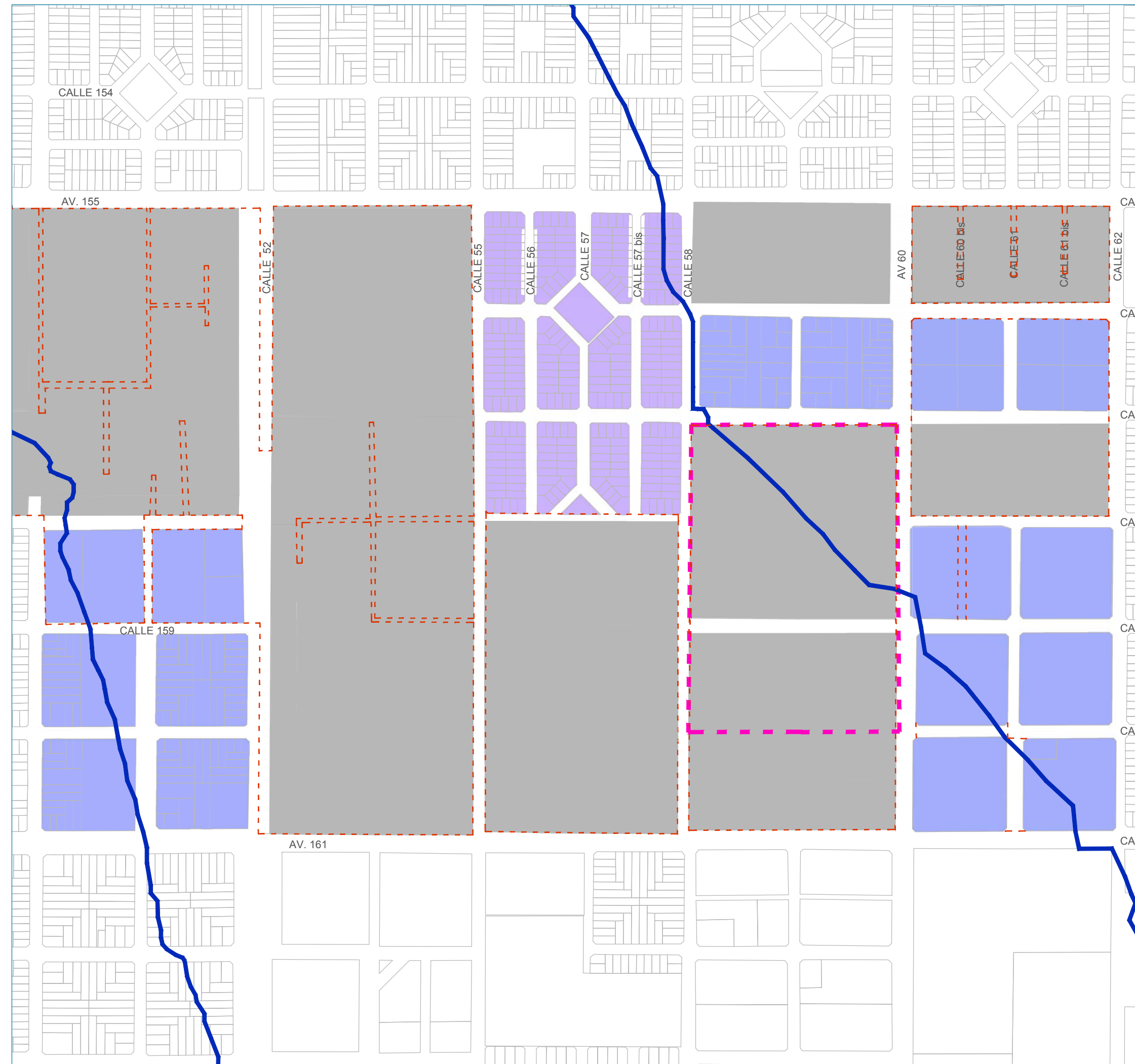
REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- MODIFICACION AL TRAZADO
- TRAZADO REGULAR TIPO A (manzana cuadrada)
- TRAZADO REGULAR TIPO B (manzana rectangular)
- TRAZADO IRREGULAR
- TRAZADO TIPO BLOQUE

FUENTES : Google Earth. CARTO ARBA.

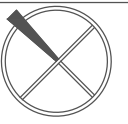
FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA:


 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
USOS DEL SUELO REALES

N° DE LAMINA
L3-B

REFERENCIAS

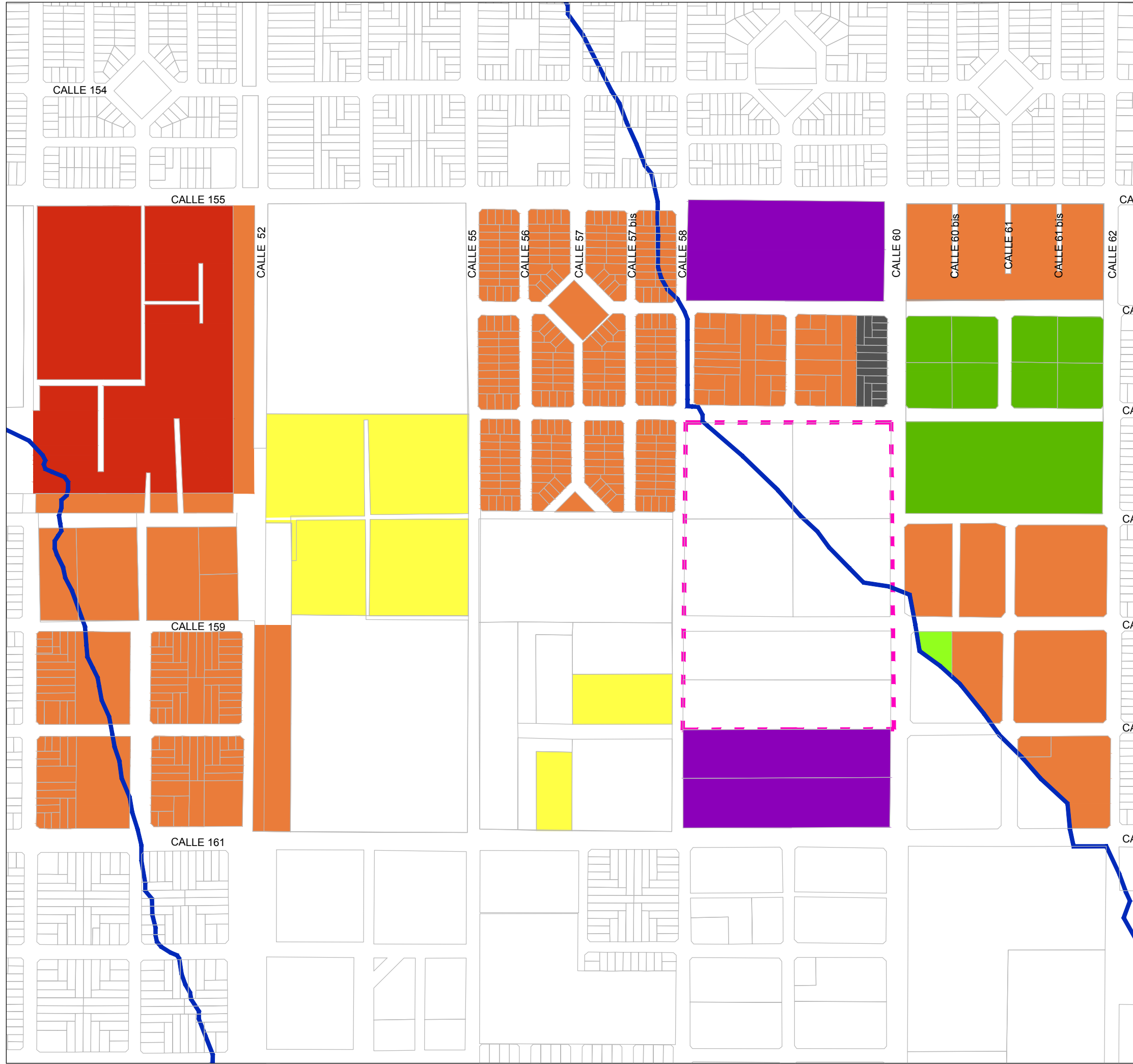
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- USO RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- ASENTAMIENTOS PRECARIOS (Renabap)
- ASENTAMIENTOS PRECARIOS (No incluidos a Renabap)
- USO INDUSTRIAL
- INDUSTRIAS
- USO ESPECIFICO
- VACANTE

FUENTES : GOOGLE EARTH- RENABAP

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B



ANÁLISIS URBANO















TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

USOS DEL SUELO NORMADOS

L4-B

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  SUBDIVISION
-  RU (RESERVA URBANA)
-  E/ PA (PROTECCION AMBIENTAL)
-  E/ PA (PROTECCION AMBIENTAL)
-  E/ UE (USO ESPECIAL)
-  E/ ZE (ZONA ESPARCIMIENTO)
-  U/ C5a (CORREDOR COMPLEMENTARIO)
-  U/ C6 (CORREDOR DE SERVICIOS)

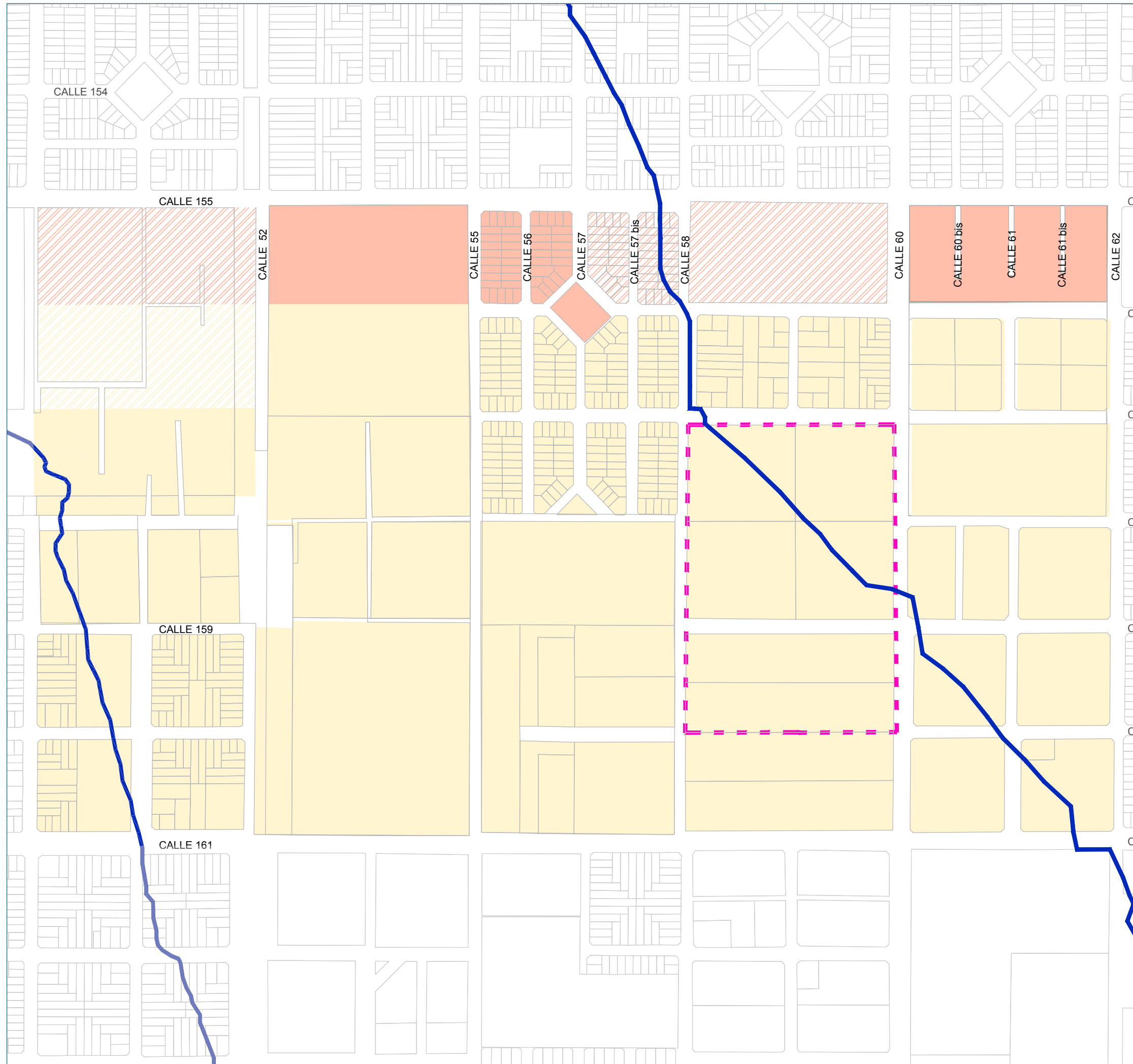
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

% DE OCUPACIÓN 2004

N° DE LAMINA

L5-B

REFERENCIAS

- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- VACANTE 0%
- ALTA (67% a 100%)
- MEDIA (34% a 66%)
- BAJA (1% a 33%)
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)

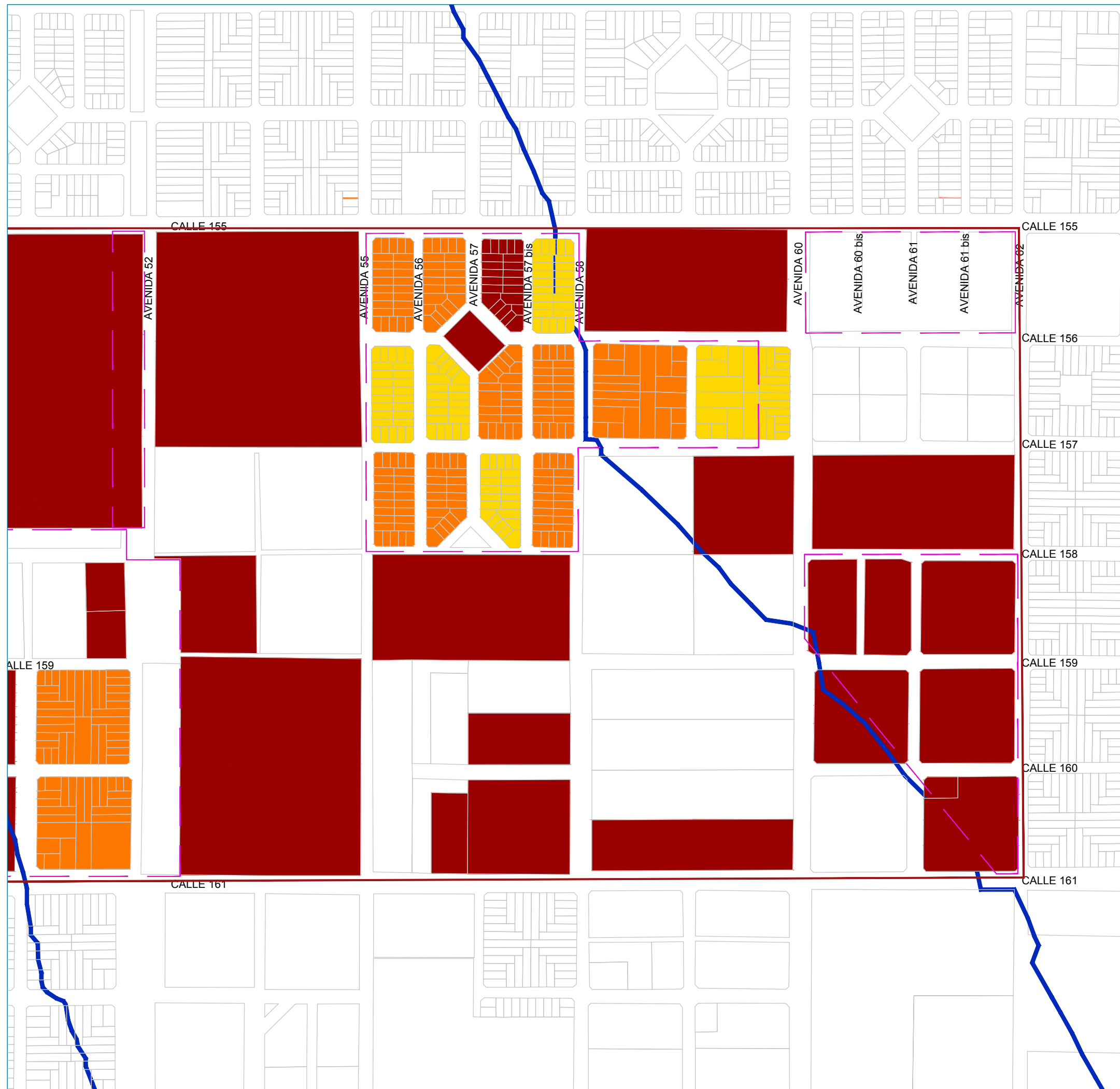
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO



DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO

N° DE LAMINA

% DE OCUPACIÓN 2010

L6-B

REFERENCIAS

- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- VACANTE 0%
- ALTA (67% a 100%)
- MEDIA (34% a 66%)
- BAJA (1% a 33%)
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)

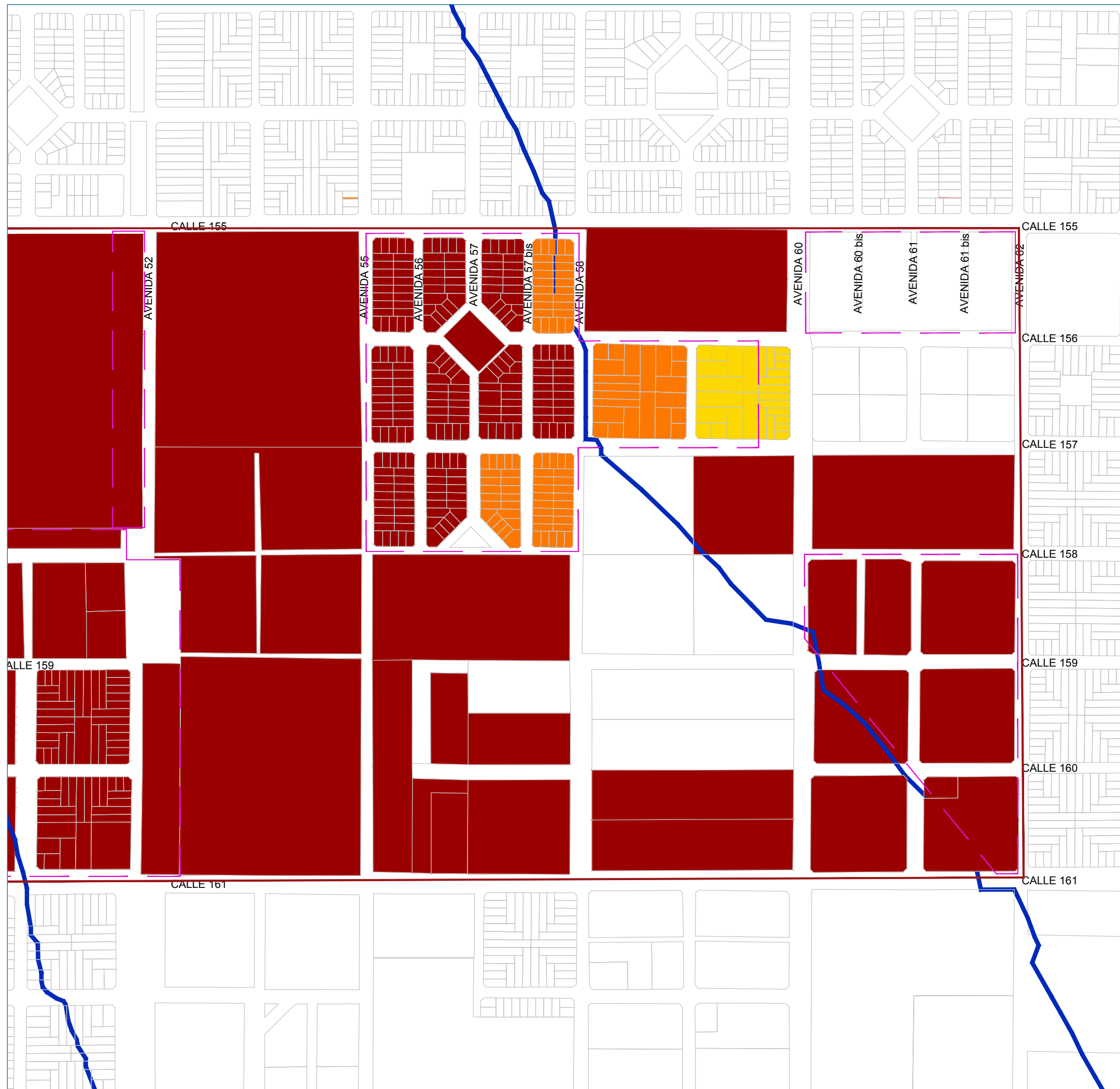
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:

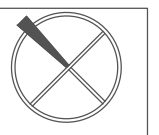


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
OCUPACION POR MANZANA

N° DE LAMINA
L7-B

REFERENCIAS

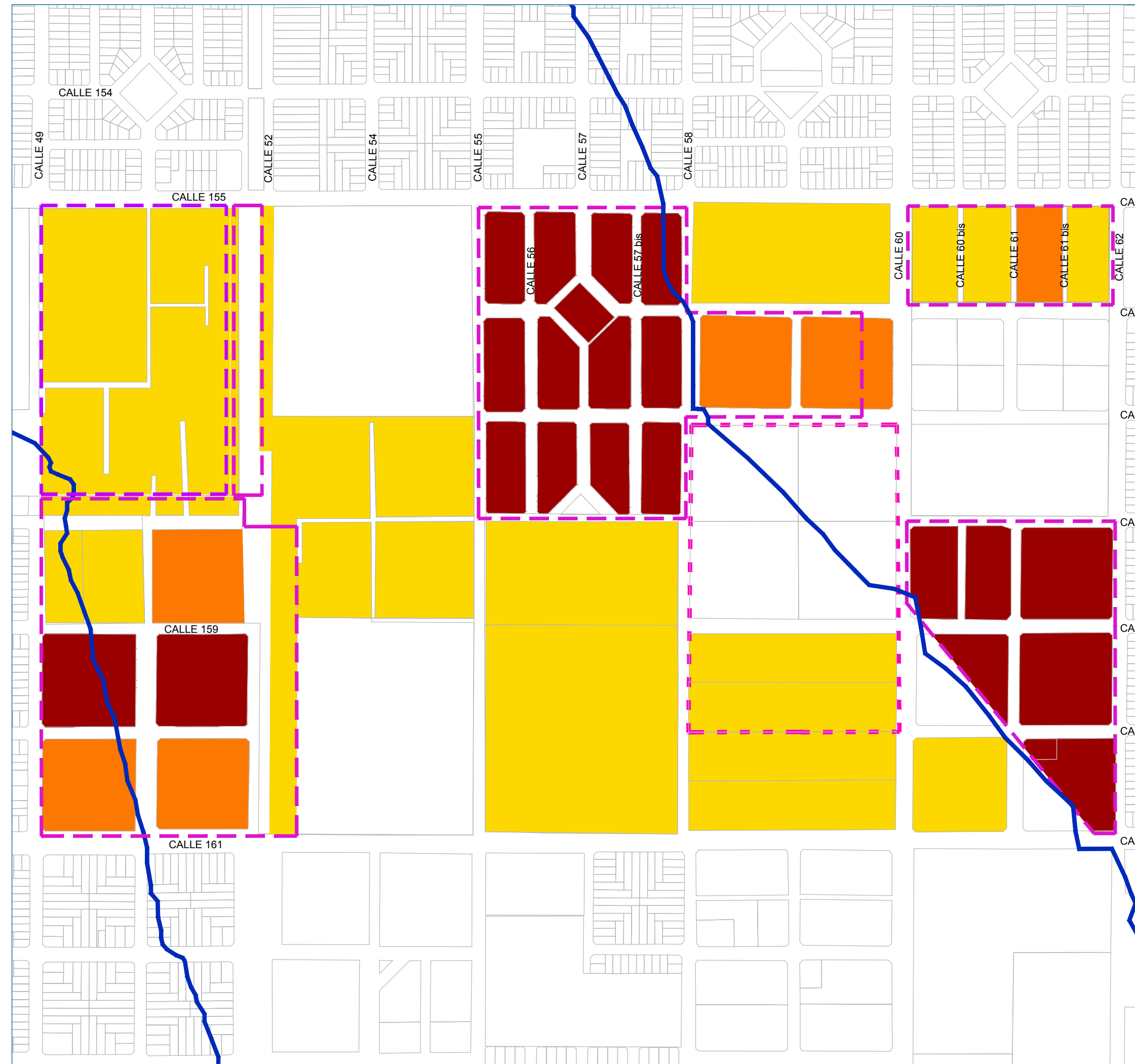
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- BAJA (1 a 33%)
- MEDIA (34 a 65%)
- ALTA (66 a 100%)
- BARRIOS POPULARES (RENABAP)
- BARRIOS NO INCORPORADOS A RENABAP

FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA:

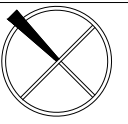
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL









ARTEH PEREZ SUR B
ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
OCUPACION POR PARCELA

N° DE LAMINA
L8-B

REFERENCIAS

-  SECTOR A.R.T.E.H
-  CURSO PERMANENTE
-  CURSO TRANSITORIO
-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CANAL ENTUBADO
-  CUBETAS
-  OCUPADA
-  VACANTE

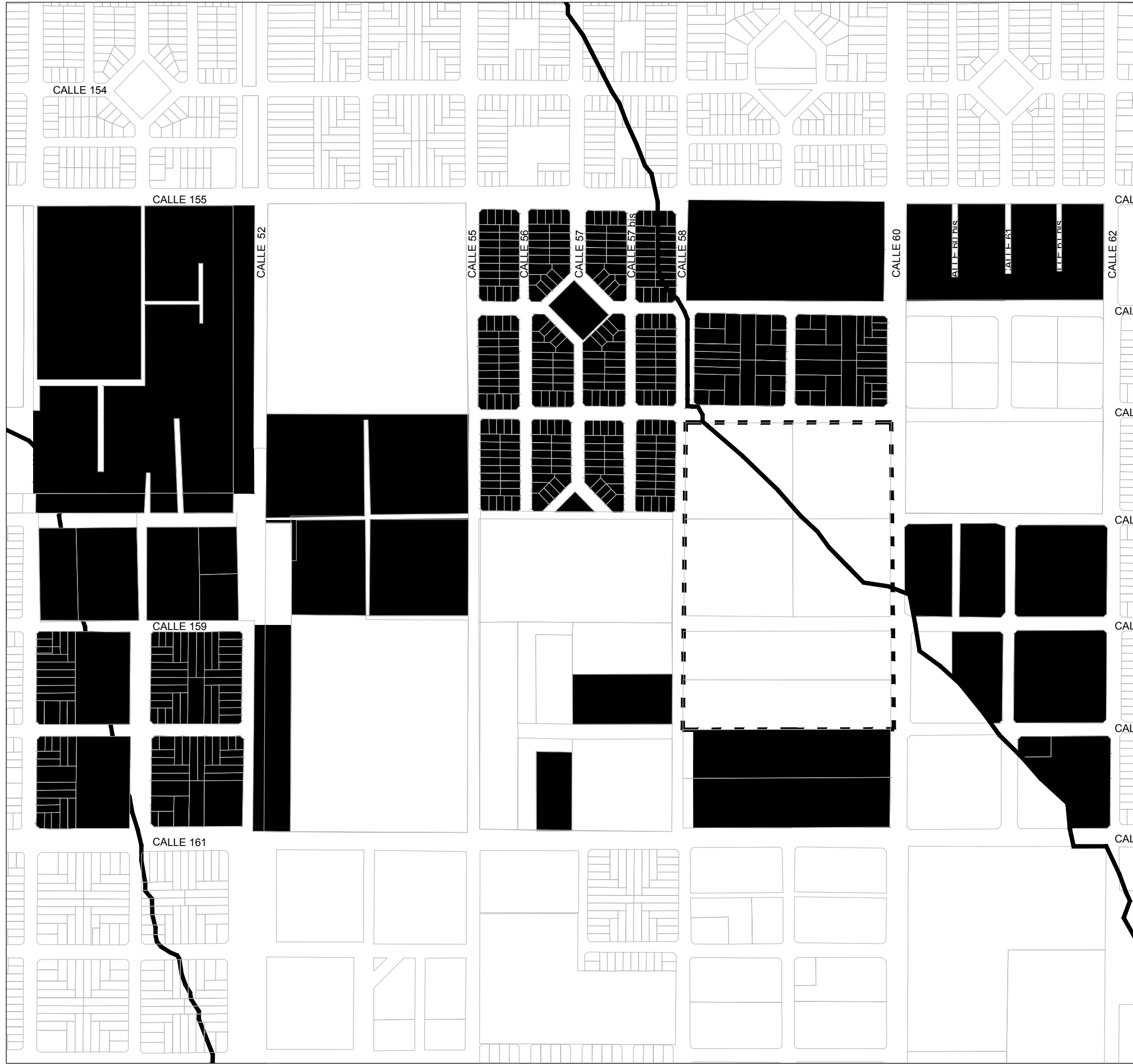
FUENTES : GOOGLE EARTH

FECHA DE ELABORACIÓN: ABRIL 2020

ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO

DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO

N° DE LAMINA

TEJIDO

L9-B

REFERENCIAS

CANAL A CIELO ABIERTO

CURSO TRANSITORIO

CUBETAS

SECTOR A.R.T.E.H

SUBDIVISION

COMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto, prácticamente sin corazón de manzana libre

SEMICOMPACTO: Porcentaje de ocupación alto/muy alto pero se respeta el corazón de manzana.

ABIERTO: Predomina el vacío sobre el lleno, independientemente del porcentaje de ocupación.

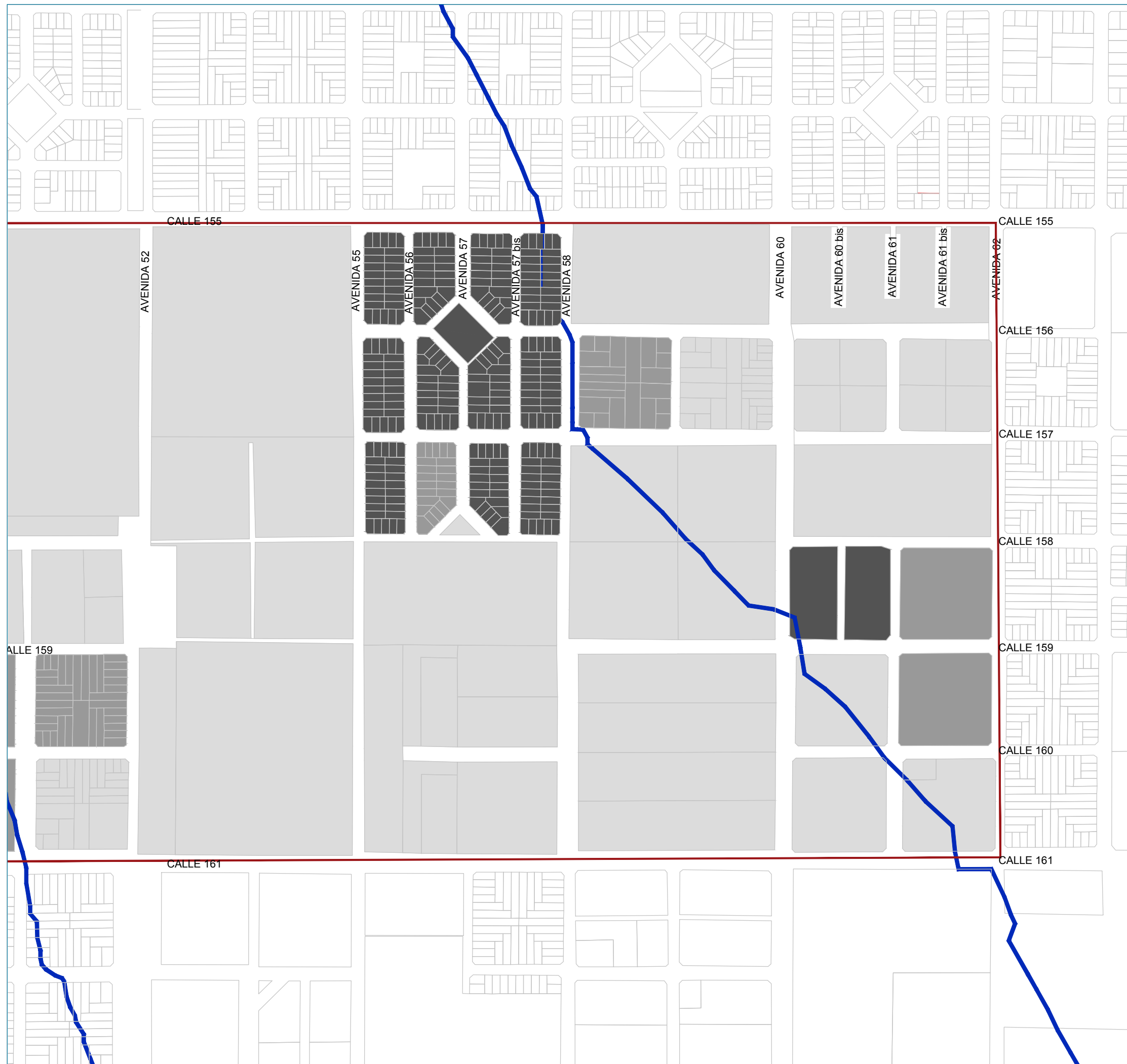
FUENTES : Google Earth

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 ESPACIO PUBLICO

N° DE LAMINA
L10-B

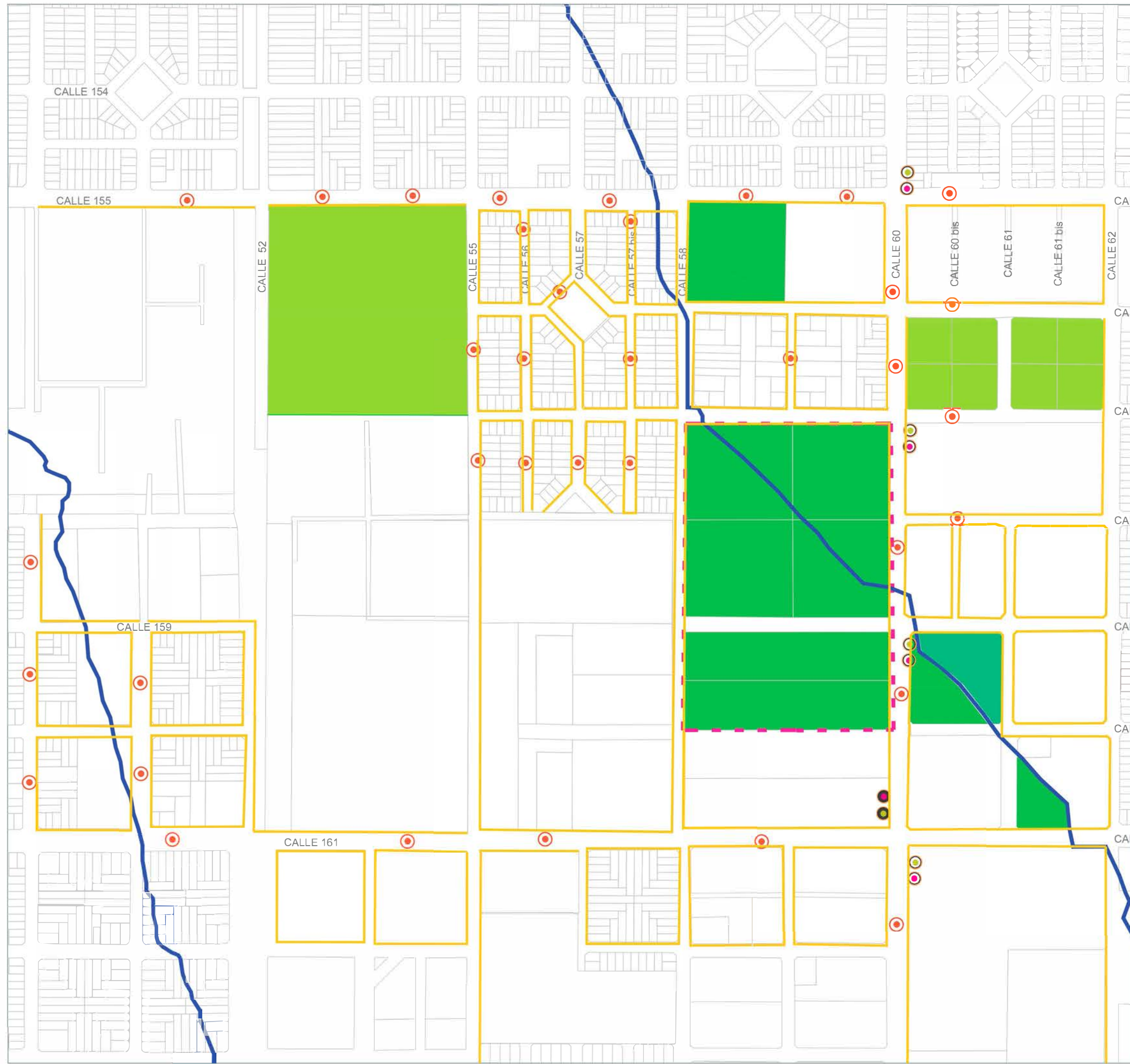
REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- ESPACIO VERDE VACANTE (sin uso aparente)
- ESPACIO VERDE VACANTE (uso informal)
- ESPACIO VERDE PRIVADO (usos mixtos)
- PLAZAS
- BOULEVARD
- CALLES CON CORDON CUNETATA
- CALLES CON ZANJA
- SEMAFOROS
- PARADAS DE COLECTIVO SIN GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO CON GARITA
- ALUMBRADO PUBLICO C/ LED
- ALUMBRADO PUBLICO S/ LED

FUENTES : Google Earth, GIS.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000


 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
 CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA

N° DE LAMINA
L11-B

REFERENCIAS

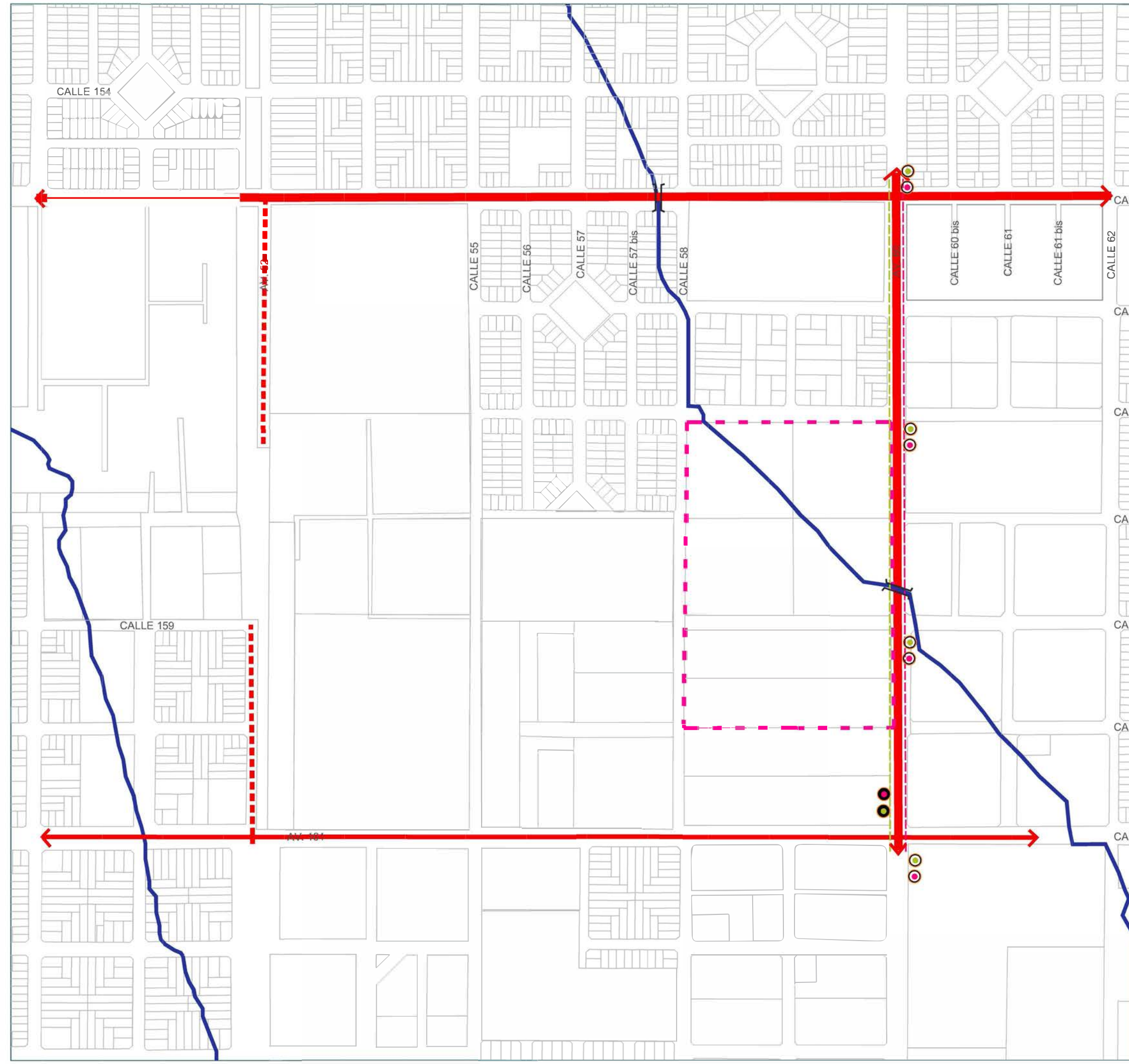
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- - - CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- RED VIAL URBANA PRINCIPAL
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA
- RED VIAL URBANA SECUNDARIA (remitir al informe)
- MODIFICACION A LA VIA
- PUENTES
- PARADAS DE COLECTIVO SIN GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO CON GARITA
- PARADAS DE COLECTIVO SUR
- PARADAS DE COLECTIVO 214
- - - RECORRIDO DE COLECTIVO SUR
- - - RECORRIDO DE COLECTIVO 214

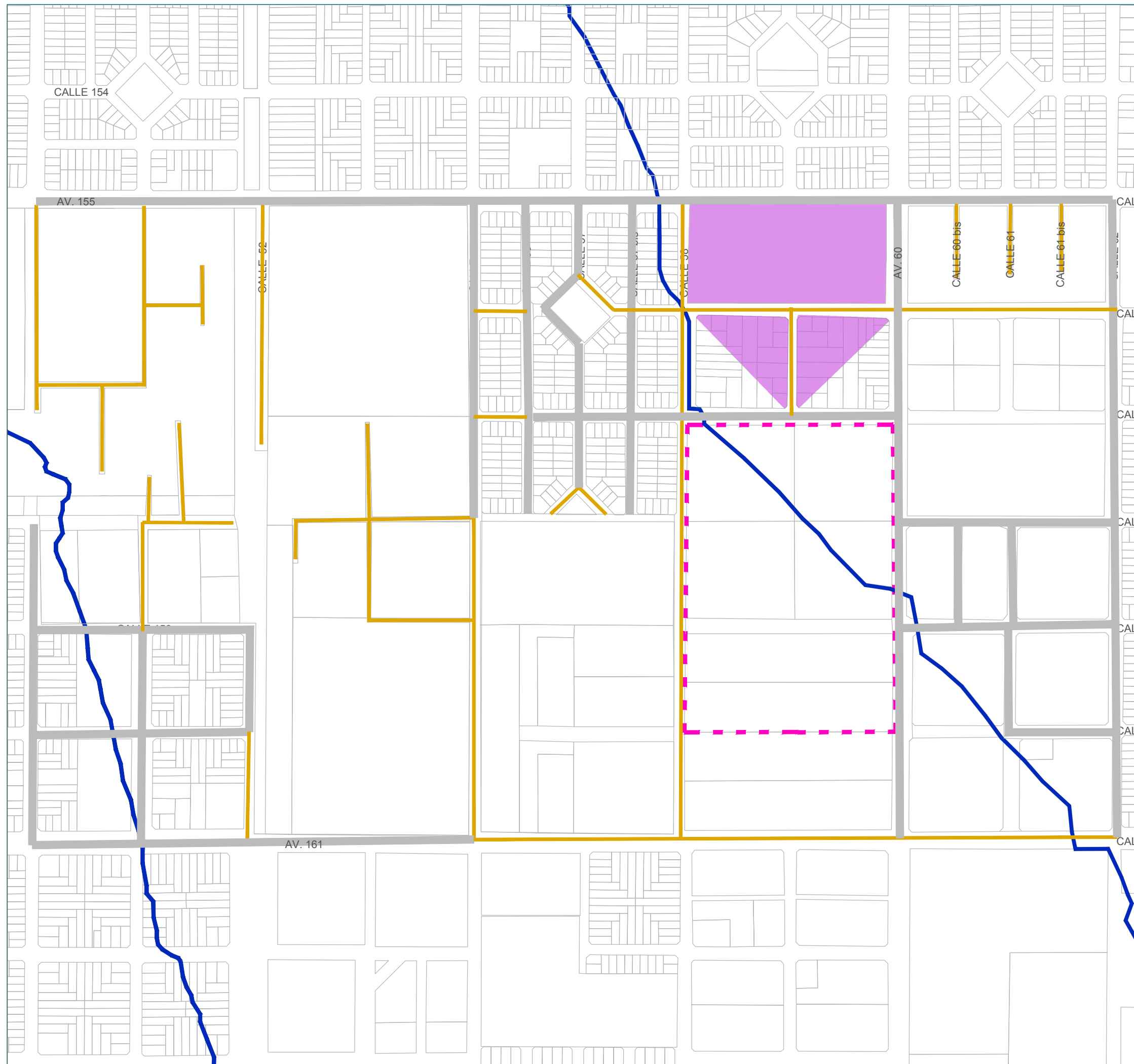
FUENTES : Google Earth, Moovit.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP





ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

N° DE LAMINA
L12-B

- REFERENCIAS**
- SECTOR A.R.T.E.H
 - CURSO PERMANENTE
 - CURSO TRANSITORIO
 - CANAL A CIELO ABIERTO
 - - - CANAL ENTUBADO
 - CUBETAS
 - SUBDIVISION
 - 2 SERVICIOS (AGUA Y CLOACA)
 - 1 SERVICIO (AGUA)
 - 1 SERVICIO (CLOACA)
 - CALLE PAVIMENTADA
 - CALLE NO PAVIMENTADA

FUENTES : Google Earth, GIS.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP

ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B



ANÁLISIS URBANO

TÍTULO DE PLANO

N° DE LAMINA

CALIDAD CONEXIÓN A SERVICIOS

L13-B

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION

PORCENTAJE DE HOGARES CON CALIDAD DE CONEXIÓN INSUFICIENTE A SERVICIOS BÁSICOS

- 0%
- 1% a 25%
- 26% a 50%
- 51% a 75%

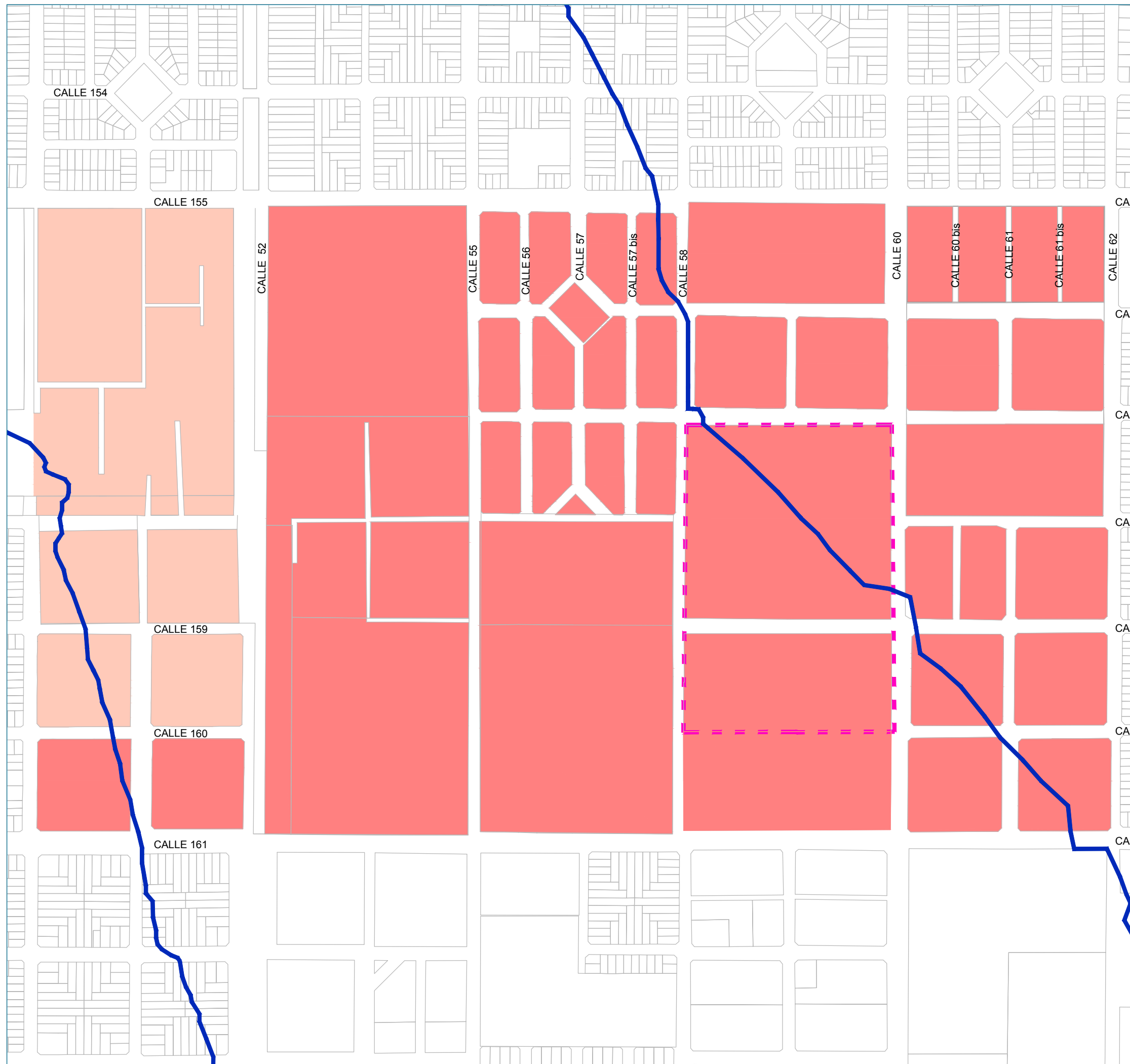
FUENTES : Plano General, decreto 1007, Municipalidad de La Plata

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:



CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ NORTE
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 EXPRESIONES CULTURALES

N° DE LAMINA
L14-B

REFERENCIAS

- - - SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- ESPACIO PÚBLICO
- COMERCIAL
- CANCHA DE FÚTBOL
- CENTRO DE ATENCION PRIMARIA DE SALUD
- SERVICIOS / CORRALON
- GRANJAS
- SENDERO / CALLE DE TIERRA
- VIVIENDA CON MAYOR CALIDAD EDILICIA
- VIVIENDA PRECARIA / DETERIORADA
- VIVIENDA CASILLA DE CHAPA
- TERRENOS VACANTES
- ORGANIZACIONES BARRIALES
- PROPIEDAD PRIVADA
- † CULTO

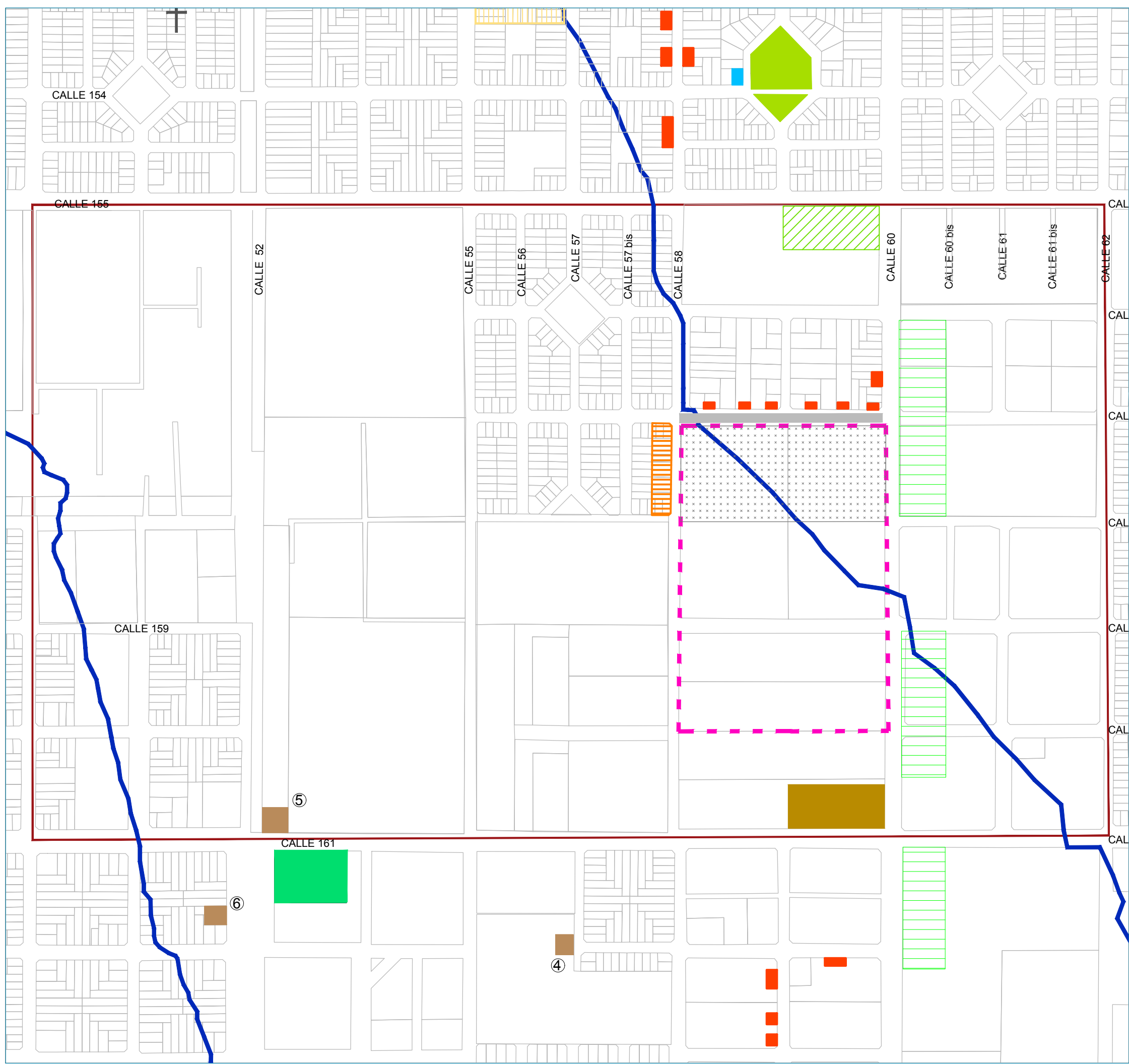
FUENTES : RELEVAMIENTO DEL SITIO

FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2019

ESCALA:

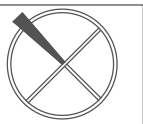


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 DENSIDAD

N° DE LAMINA
L15-B

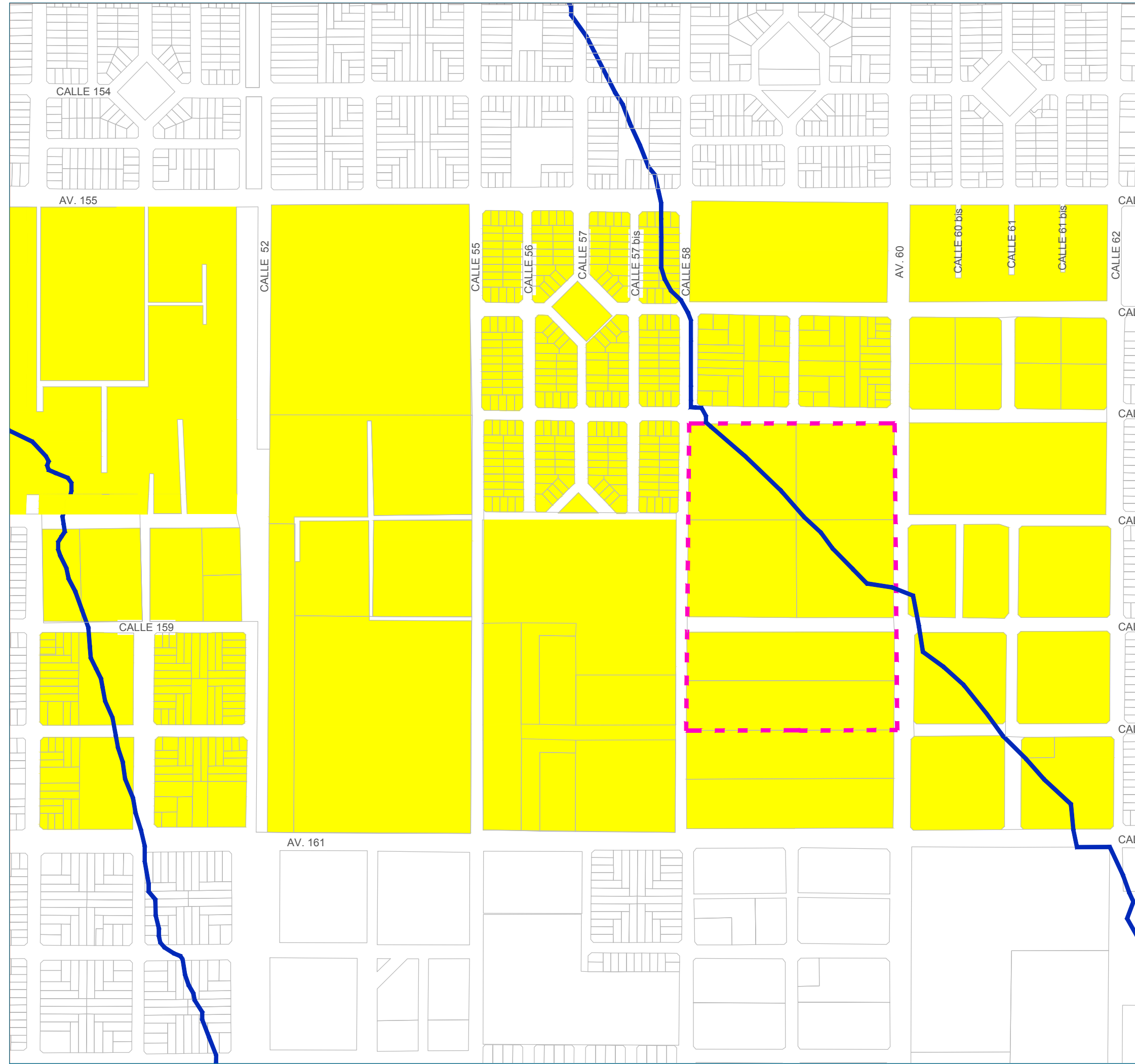
- REFERENCIAS**
- SECTOR A.R.T.E.H
 - CURSO PERMANENTE
 - CURSO TRANSITORIO
 - CANAL A CIELO ABIERTO
 - CANAL ENTUBADO
 - CUBETAS
 - SUBDIVISION
 - 0,01 - 6,00 Hab/Ha
 - 6,01 - 12,00 Hab/Ha
 - 12,01 - 25,00 Hab/Ha
 - 25,01 - 50,00 Hab/Ha
 - 50,01 - 75,00 Hab/Ha
 - 75,01 - 291,11 Hab/Ha

FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

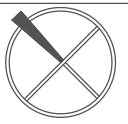
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

N° DE LAMINA
L16-B

REFERENCIAS

- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS

SUBDIVISION

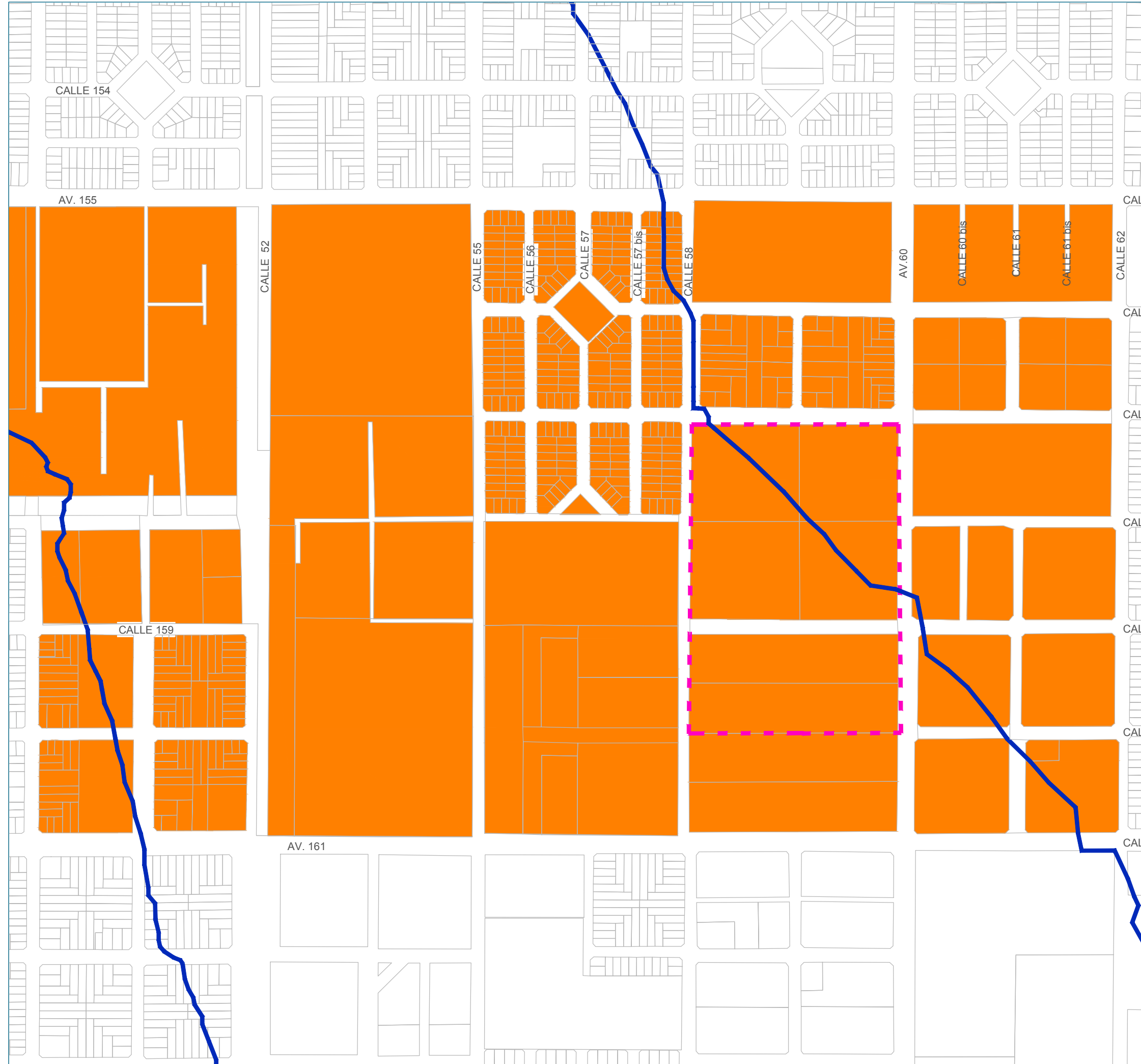
- 0 - 4
- 5 - 8
- 9 - 14
- 15 - 29
- 30 - 63

FUENTES : Censo 2010.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA: 1:5000

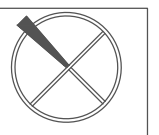


CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B
ANÁLISIS URBANO



TÍTULO DE PLANO
TIPO DE VIVIENDA B

N° DE LAMINA
L17-B

REFERENCIAS

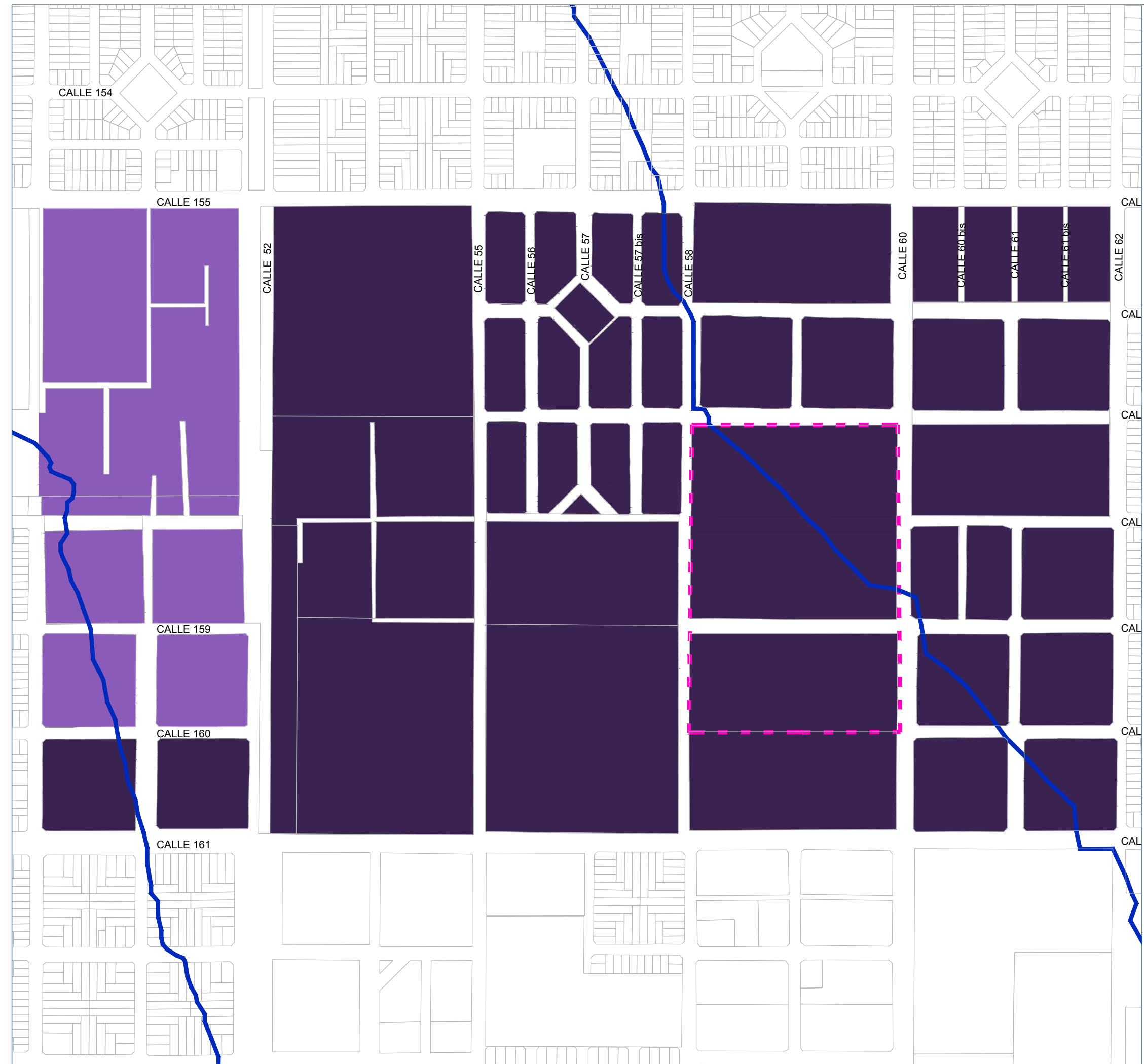
- SECTOR A.R.T.E.H
- CURSO PERMANENTE
- CURSO TRANSITORIO
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CANAL ENTUBADO
- CUBETAS
- SUBDIVISION
- ENTRE 0 Y 15
- ENTRE 15 Y 50
- ENTRE 50 Y 100
- MAS DE 100

FUENTES : CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y HOGARES. 2010

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL






ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO






TITULO DE PLANO
 VULNERABILIDAD INTEGRADA

N° DE LAMINA
L18-B

REFERENCIAS

-  CANAL A CIELO ABIERTO
-  CURSO TRANSITORIO
-  CUBETAS
-  SECTOR A.R.T.E.H
-  SUBDIVISION

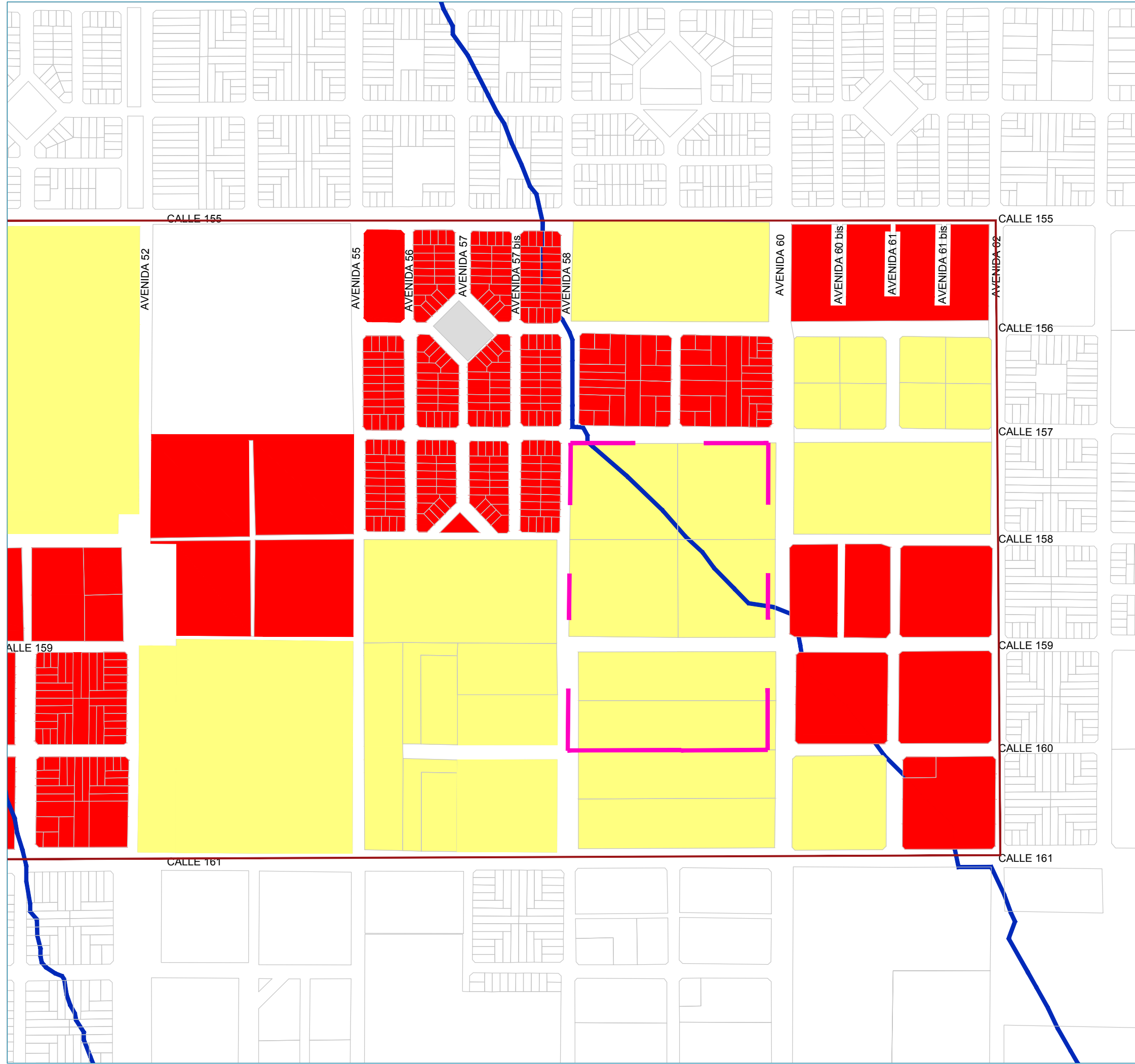
-  VULNERABILIDAD URBANA ALTA
-  USO ESPECÍFICO
-  VULNERABILIDAD RURAL MEDIO

FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP

FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH REGIMIENTO
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO



TITULO DE PLANO
 RIESGO HÍDRICO

N° DE LAMINA
L19-B

REFERENCIAS

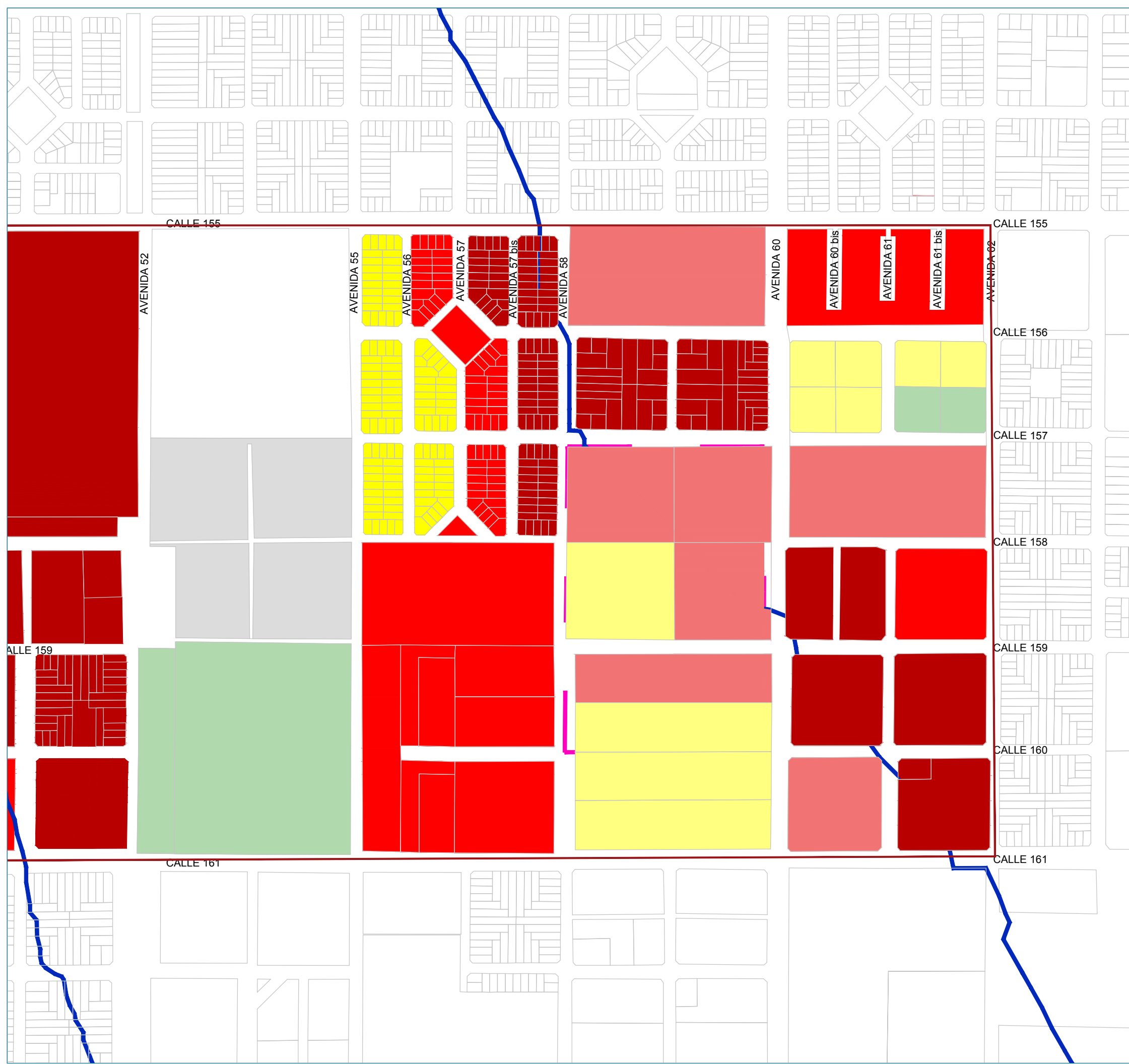
- CANAL A CIELO ABIERTO
- CURSO TRANSITORIO
- CUBETAS
- SECTOR A.R.T.E.H
- SUBDIVISION
- RIESGO URBANO MEDIO
- RIESGO URBANO ALTO
- RIESGO URBANO MUY ALTO
- USO ESPECÍFICO
- RIESGO RURAL BAJO
- RIESGO RURAL MEDIO
- RIESGO RURAL MUY ALTO

FUENTES : Proyecto PIO CONICET, UNLP


FECHA DE ELABORACIÓN: JUNIO 2020 ESCALA:

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR B 

TITULO DE PLANO
ESTRUCTURA FISICA

N° DE LAMINA
L20-B

- REFERENCIAS**
-  SECTOR A.R.T.E.H
 -  CURSO PERMANENTE
 -  CURSO TRANSITORIO
 -  CANAL A CIELO ABIERTO
 -  COTAS DE NIVEL
 -  PLANICIE DE INUNDACION
 -  MASAS FORESTALES
 -  INUNDACION MAXIMA 20/3
 -  VACANTE
 -  EQUIPAMIENTO RECREATIVO
 -  MODIFICACION AL TRAZADO
- AREAS SIN CONSOLIDACIÓN**
-  OCUPACIÓN MEDIA O BAJA Y SIN SERVICIOS
 -  OCUPACIÓN BAJA Y 1 SERVICIO
 -  OCUPACIÓN ALTA Y SIN SERVICIOS
 -  VACANTE USO INFORMAL
 -  VACANTE (SIN USO APARENTE)
 -  BARRIOS POPULARES (RENABAP)
 -  BARRIOS POPULARES NO INCORPORADOS A RENABAP
- USO ESPECIFICO**
-  INDUSTRIA, TALLER, DISTRIBUIDORA, DEPOSITO
 -  MERENDERO, ONG, ASOCIACIÓN SIN FINES DE LUCRO
 -  RED VIAL URBANA PRINCIPAL

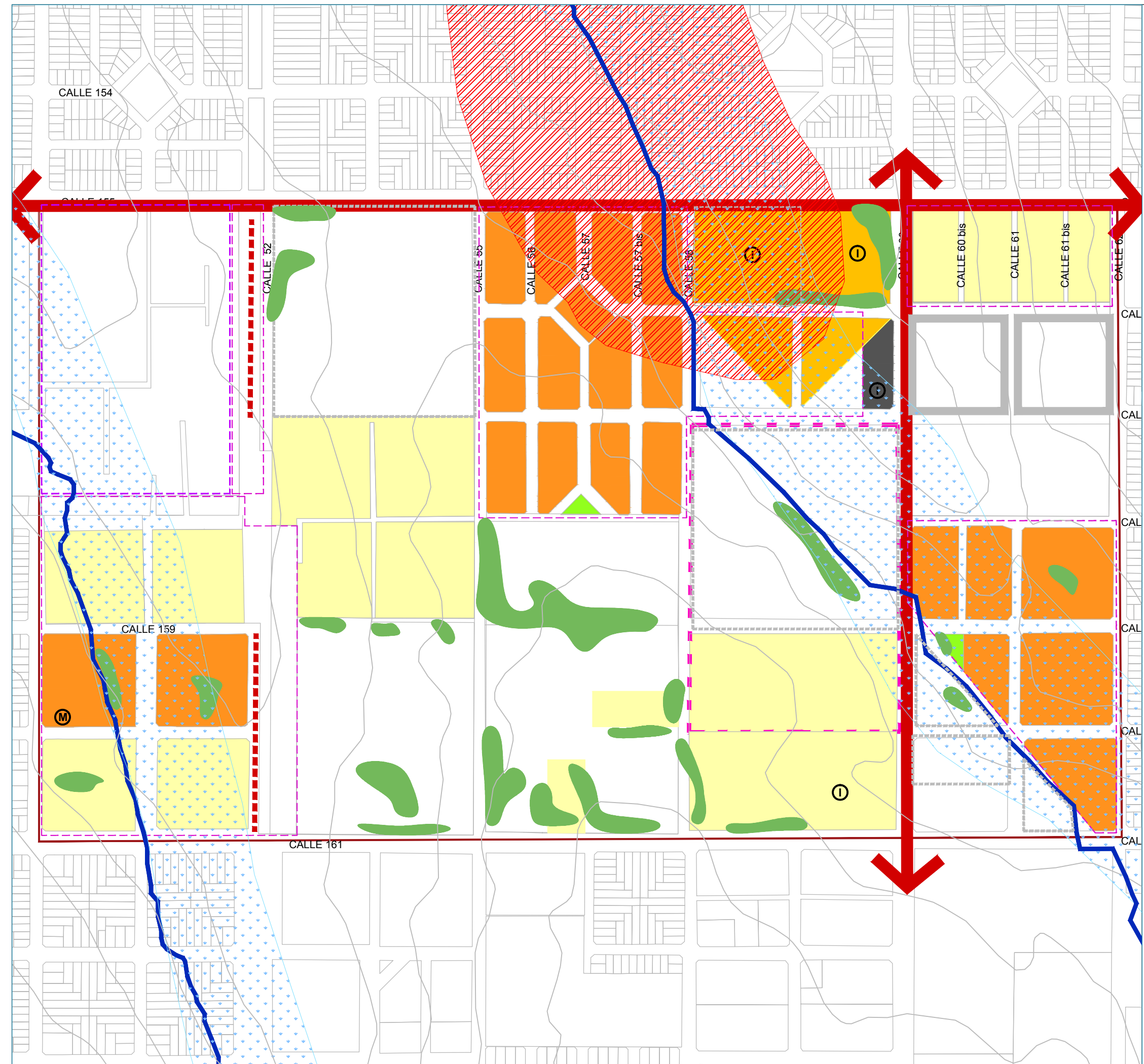
FUENTES : ELABORACION PROPIA

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA:

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

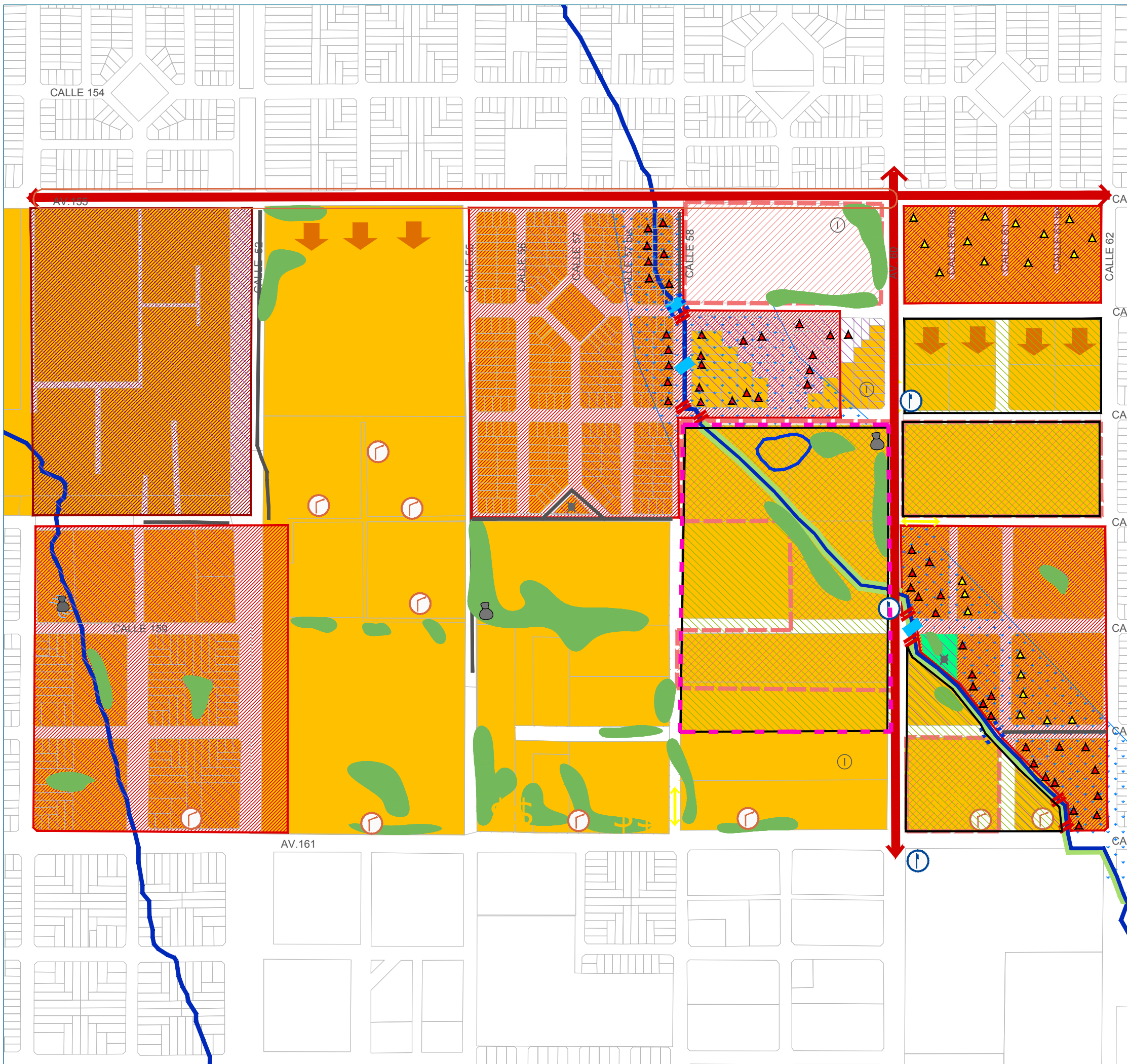
TITULO DE PLANO
 VALORACION

N° DE LAMINA
L21-B

- REFERENCIAS CONFLICTOS**
- DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HIDRICO
 - VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HIDRICO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HIDRICO URBANO ALTO Y MUY ALTO
 - RIEGO HIDRICO RURAL ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - BARRIOS POPULARES NO INCORP. EN RENABAP
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BASICOS
 - ALUMBRADO PUBLICO ESCASO
 - PARADAS DE TRANSPORTE PUBLICO S/ GARITA
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCSIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJISTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - AREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA ??
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS SIN EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PUBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - PROCESO CRECIENTE DE ESPECULACION INM.

FUENTES : Google Earth , Municipalidad de La Plata.
 FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020
 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

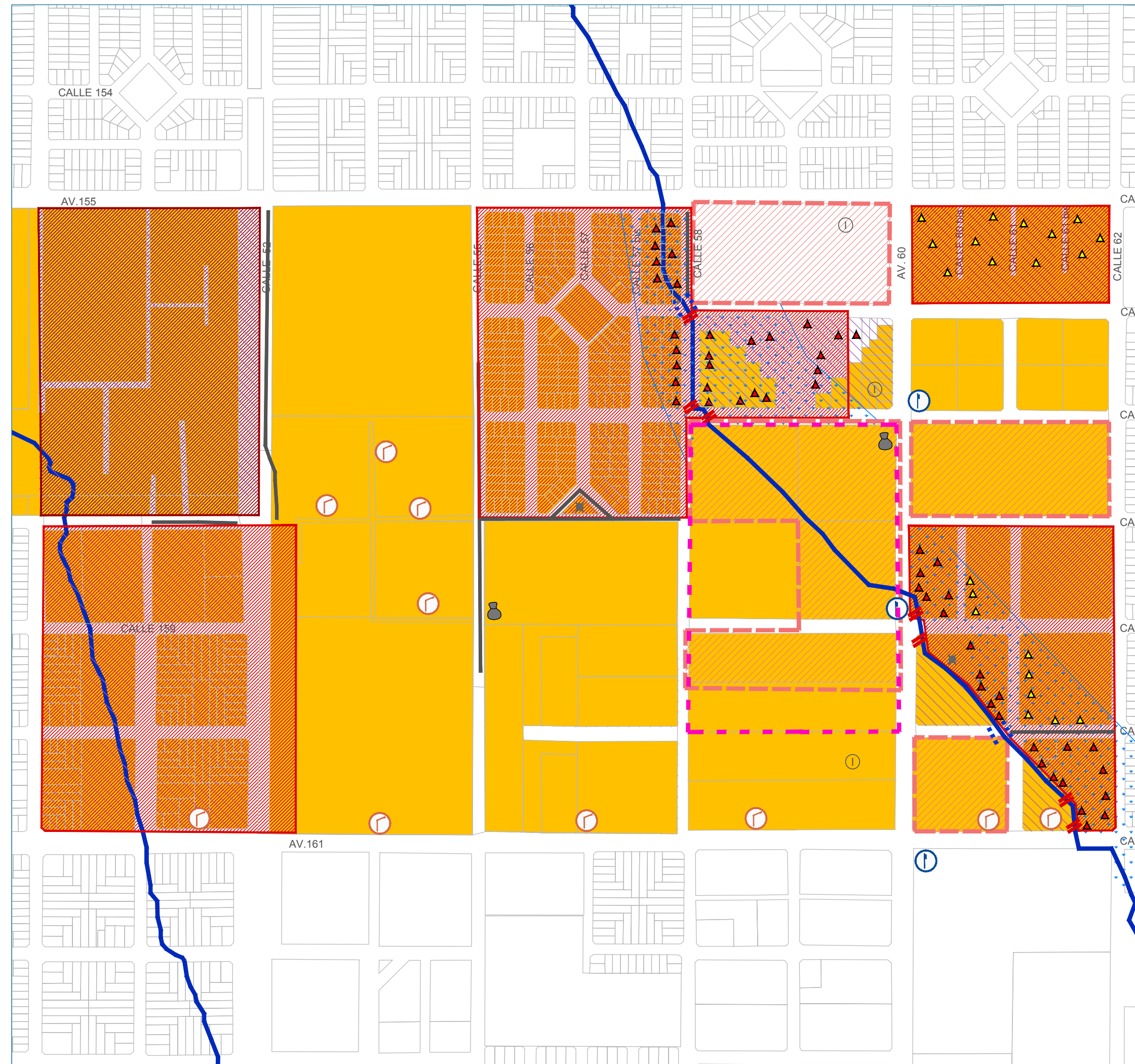
TITULO DE PLANO
 CONFLICTOS

N° DE LAMINA
L22-B

- REFERENCIAS CONFLICTOS**
- DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HÍDRICO
 - VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HÍDRICO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HÍDRICO URBANO ALTO Y MUY ALTO
 - RIEGO HÍDRICO RURAL ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - BARRIOS POPULARES NO INCORP. EN RENABAP
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BÁSICOS
 - ALUMBRADO PÚBLICO ESCASO
 - PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO S/ GARITA
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCESIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJÍSTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - ÁREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA ??
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS SIN EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PÚBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - PROCESO CRECIENTE DE ESPECULACION INM.

FUENTES : Google Earth , Municipalidad de La Plata.
 FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020
 ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP



ESTUDIO Y PROYECTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE RETENCIÓN TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS (ARTEH) EN LA CUENCA DEL ARROYO DEL GATO Y SUS AFLUENTES CON ADECUACIÓN PARA EL USO SOCIAL

ARTEH PEREZ SUR A
 DIAGNOSTICO: ANALISIS URBANO

TITULO DE PLANO
 POTENCIALIDADES Y TENDENCIAS

N° DE LAMINA
L23-B

- REFERENCIAS**
- CONFLICTOS**
- DISCONTINUIDAD DEL TRAZADO
 - BARRERAS FÍSICAS EN EL SISTEMA VIAL
 - ▲ VIVIENDAS CON ALTO RIESGO HÍDRICO
 - ▲ VIVIENDAS CON MUY ALTO RIESGO HÍDRICO
 - OCUPACION DE PLANICIE DE INUNDACION
 - RIEGO HÍDRICO URBANO ALTO Y MUY ALTO
 - RIEGO HÍDRICO RURAL ALTO Y MUY ALTO
 - BARRIOS POPULARES
 - BARRIOS POPULARES NO INCORP. EN RENABAP
 - MANZANAS SIN SERVICIOS BÁSICOS
 - ALUMBRADO PÚBLICO ESCASO
 - PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO S/ GARITA
 - BASURALES
 - ZANJA ABIERTA QUE HACE INACCESIBLE RELACION PATATON CON LA VIVIENDA
- POTENCIALIDADES**
- VALOR PAISAJÍSTICO DEL A° A CIELO ABIERTO
 - MASAS FORESTALES EN RELACION AL ARROYO
 - HUMEDALES /CUBETAS
 - CONTINUIDAD DEL A° SOBRE EL TRAZADO
 - ÁREAS VERDES VACANTES VINCULADAS AL A°
 - PLAZAS
 - E/PA
 - PARCELAS VACANTES PARA POSIBLES USOS SIN EQUIPAMIENTOS
 - VIA CON POSIBILIDAD DE ENSANCHE
 - ALUMBRADO PÚBLICO CONTINUO
 - RED VIAL URBANA PRINCIPAL
 - ACCESIBILIDAD A ARTEH
- TENDENCIAS**
- ↓ TENDENCIA DE CRECIMIENTO
 - TENDENCIA A UTILIZAR EL A° COMO VERTEDERO
 - \$\$ PROCESO CRECIENTE DE ESPECULACION INM.

FUENTES : Google Earth , Municipalidad de La Plata.

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2020

ESCALA: 1:5000

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA NACION Y LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES - UNLP

