



## INFORME

I-COUR 002/2020

### **ANALISIS TERRITORIAL** PARA REASENTAMIENTO DE FAMILIAS AFECTADAS POR LA OBRA DE CONTENCIÓN DE CAUCES.

*Análisis Territorial para Reasentamiento y Cálculo estimativo de cantidad de viviendas.*

#### **COMPONENTE II**

#### PROYECTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIO CHACARITA ALTA

A modo referencial, el polígono del Área de Intervención del Proyecto de MIB Chacarita Alta abarca una superficie de **15.6 Ha.**, con una población de **3.147** habitantes (Censo 2016). El área de intervención presenta densidad de aproximada de 201 Hab/Ha.

#### **1.- DATOS DEL POLÍGONO**

Superficie total terreno: 15.6 Ha /156.000m<sup>2</sup>

Total, población: 3.147 habitantes (Censo 2016)

Densidad: 201,73 Hab. /Ha.

Este análisis tiene como **OBJETIVO**, definir los lineamientos urbanos generales para determinar el **NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS** que podrían caber dentro de los polígonos de los **NUEVOS LOTES**, resultante del análisis territorial del MAPA DE AFECTACIÓN, situación de LOTES.

A continuación se presentan los CONCEPTOS BÁSICOS, expuestos en la Pág. 2 **Fig.1 “MAPA ANALISIS TERRITORIAL – SITUACIÓN ACTUAL DE LOTES”**

#### **2.- CONCEPTUALIZACIÓN**

##### **REASENTAMIENTO DE AFECTACIÓN TOTAL**

Se considera “**Lotes de afectación total**”, cuando la sumatoria de los porcentajes de afectación se encuentra por encima del 50%, esto teniendo en cuenta que no es posible asegurar una intervención constructiva. El grado de compensación considerado para estas características es la de una nueva Solución Habitacional

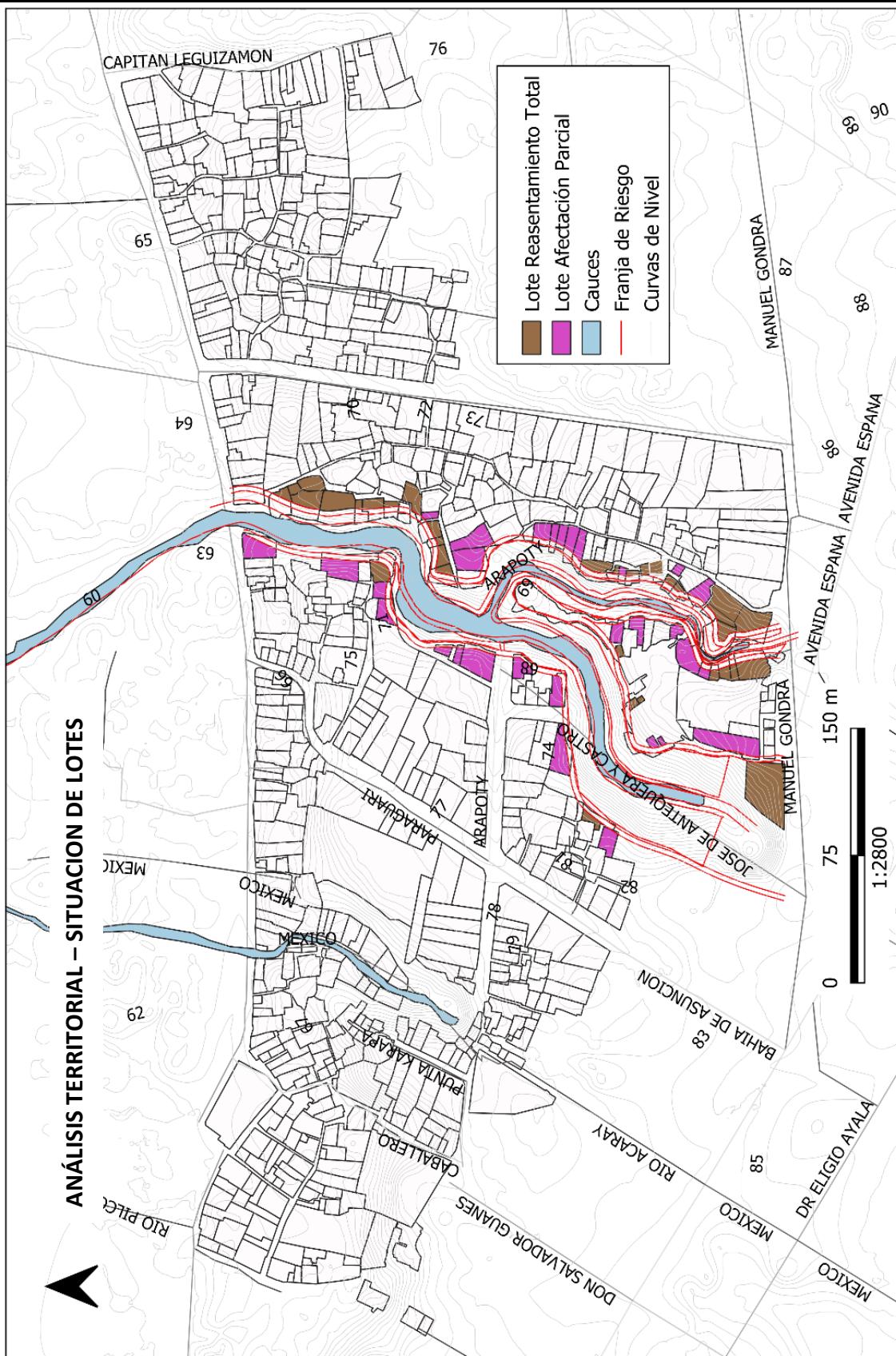
**Los nuevos Lotes**, unión de Lotes con afectación total contiguos entre sí, a partir de los cuales se generan los nuevos polígonos.

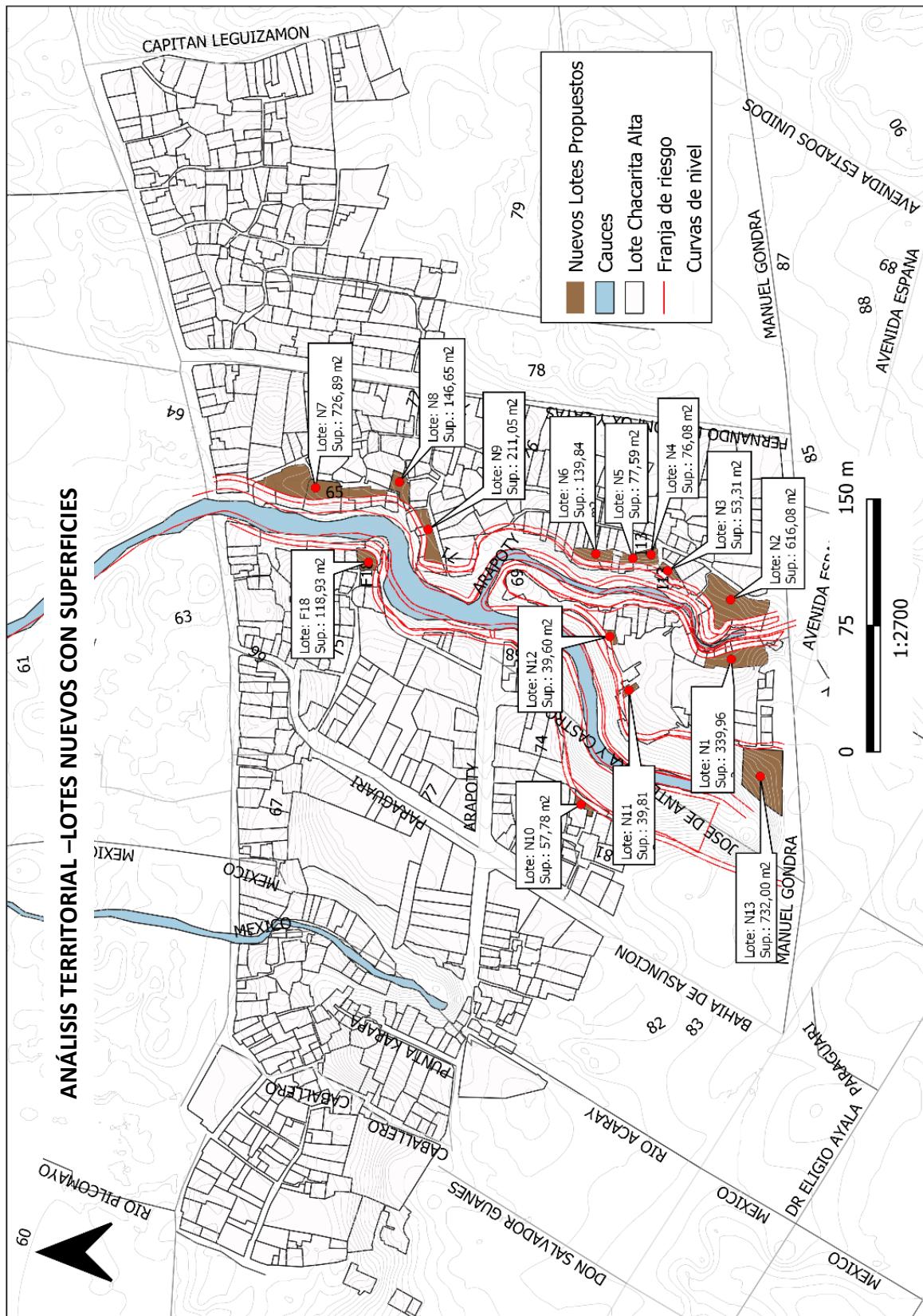
##### **AFFECTACION PARCIAL**

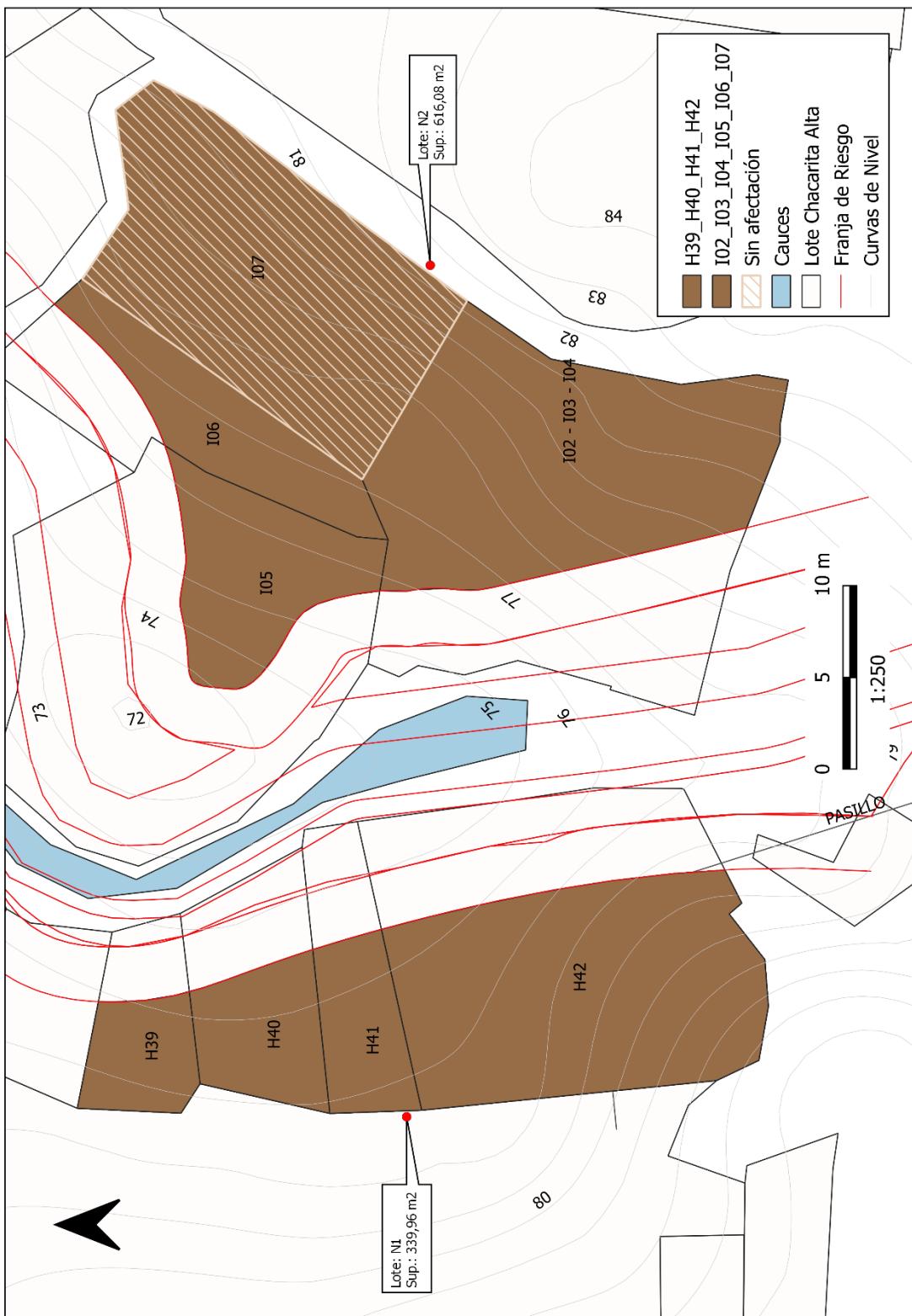
Cuando la sumatoria de los porcentajes se encuentra por debajo del 50%, este grado de compensación se define con la verificación física-social de los espacios y estructuras afectadas.

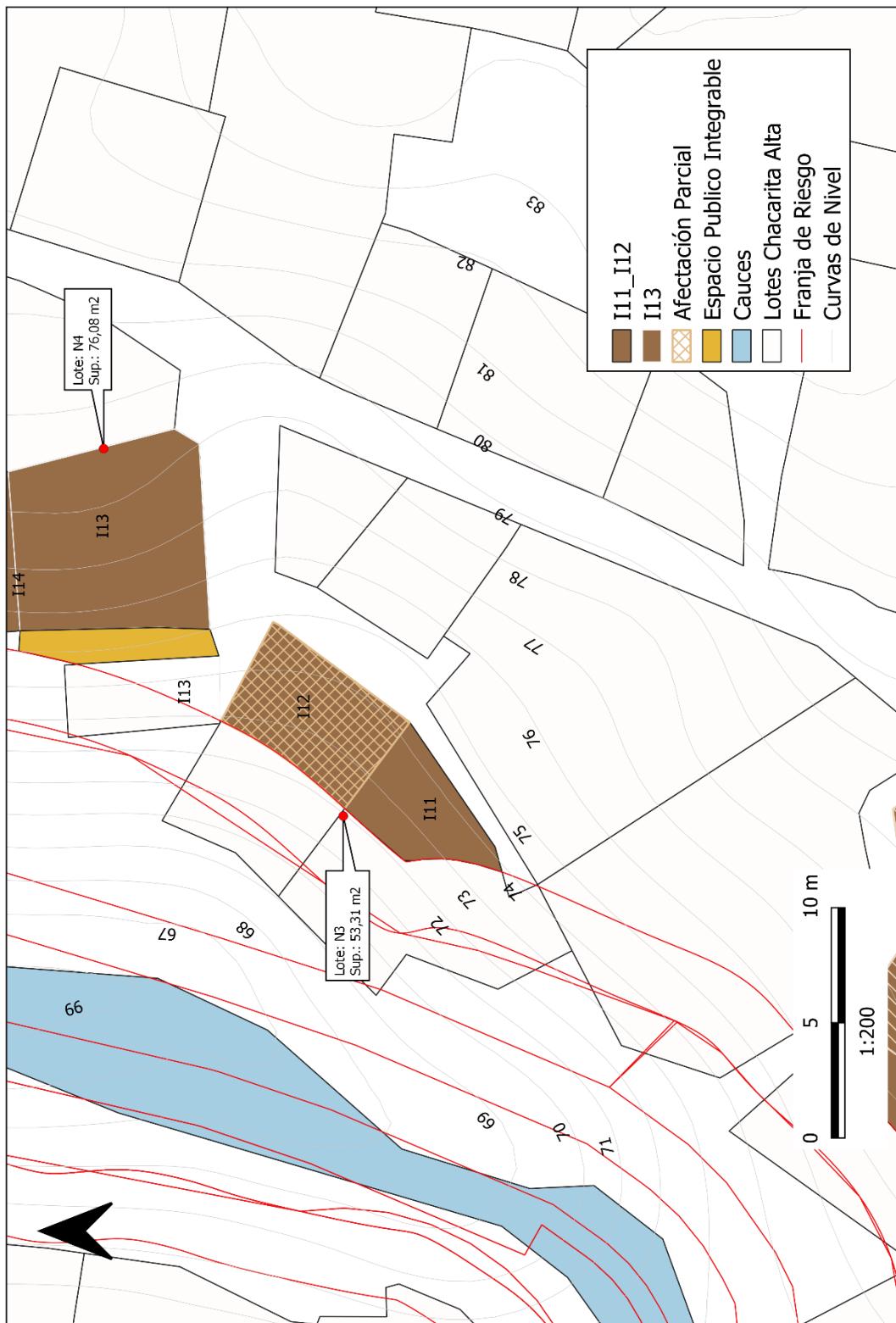
##### **FRANJA DE RIESGO**

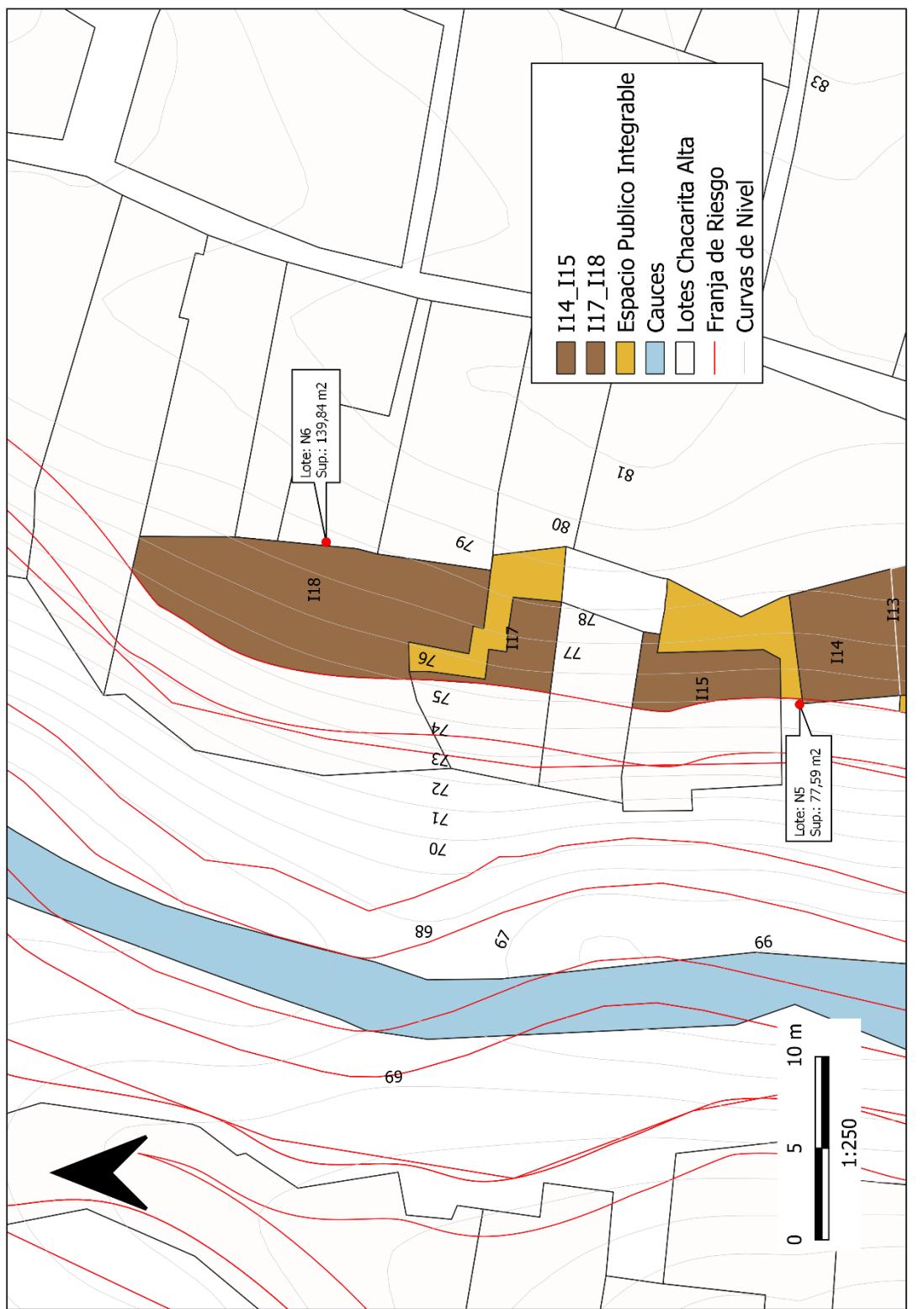
Franja determinada por el estudio de realizado por la firma LOGOS, en la cual se señala el límite que corresponde a las áreas de dominio público municipal, destinadas al uso y goce común. Se sustenta en la Ley Orgánica Municipal N° 3966/2010 (Art.134), Ley N° 3239/2007 de Recursos Hídricos (márgenes de los arroyos) y la Ordenanza Municipal N° 33/95 de Tierras Municipales (Art. 11) Zonas de Riesgo.

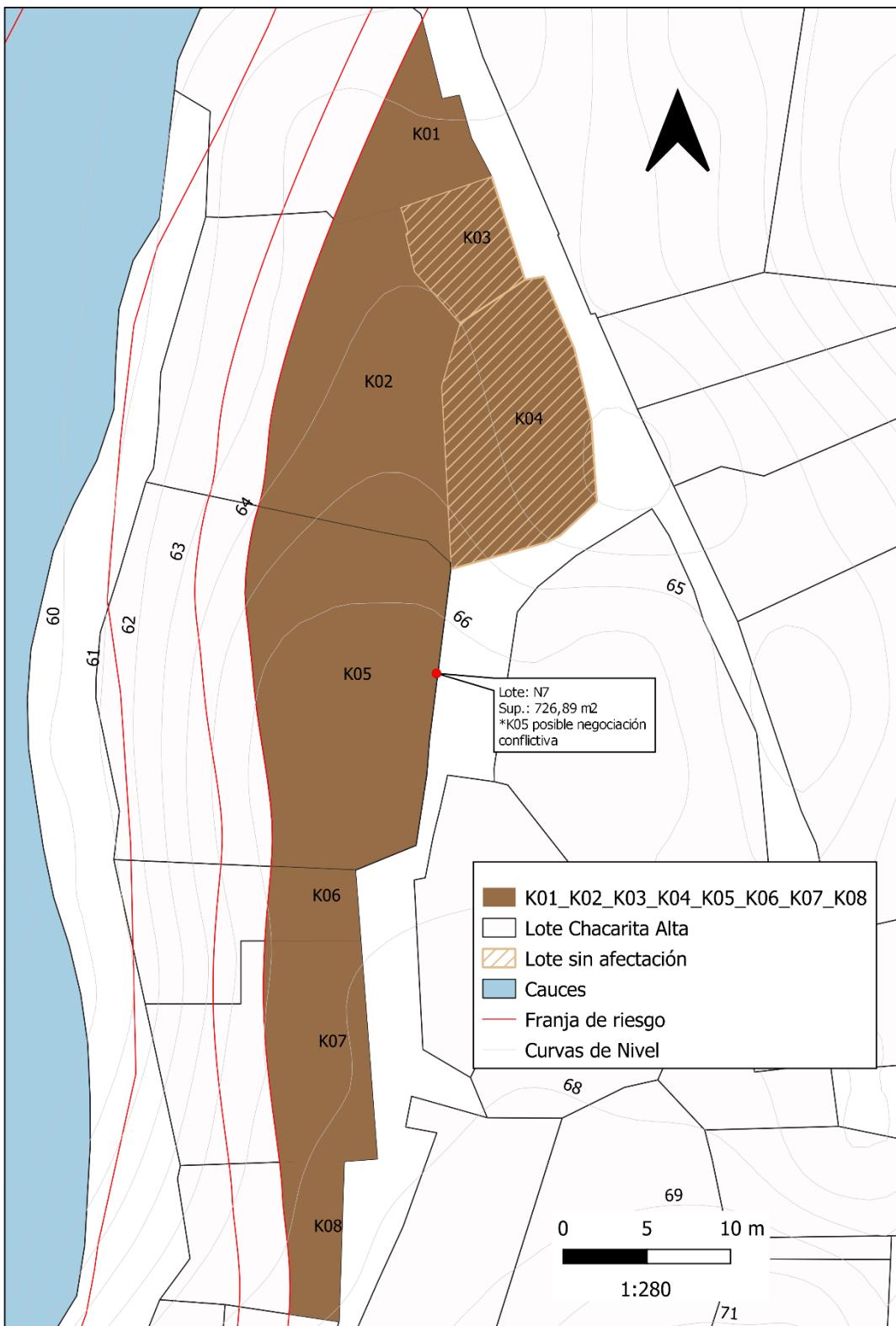


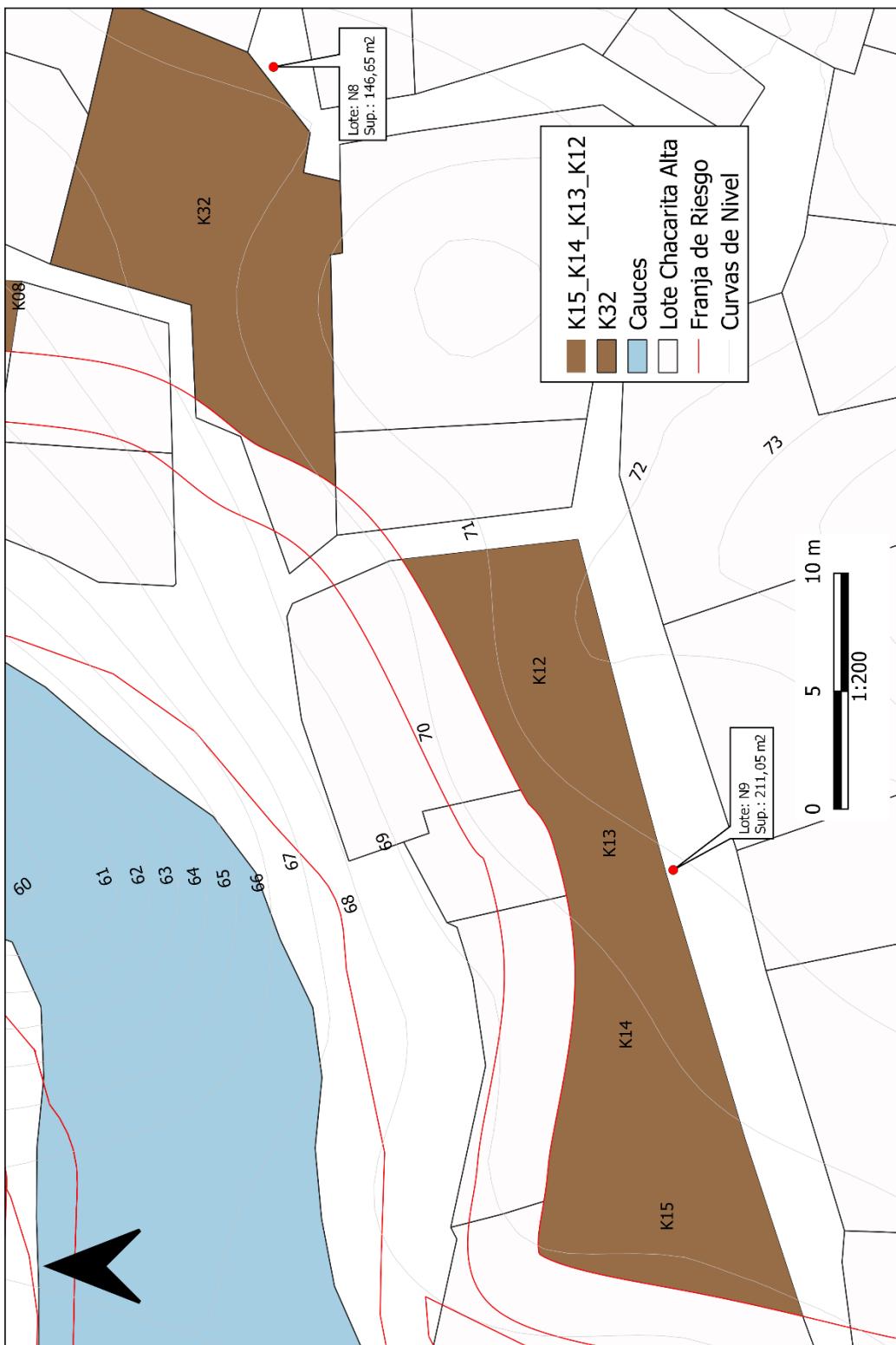


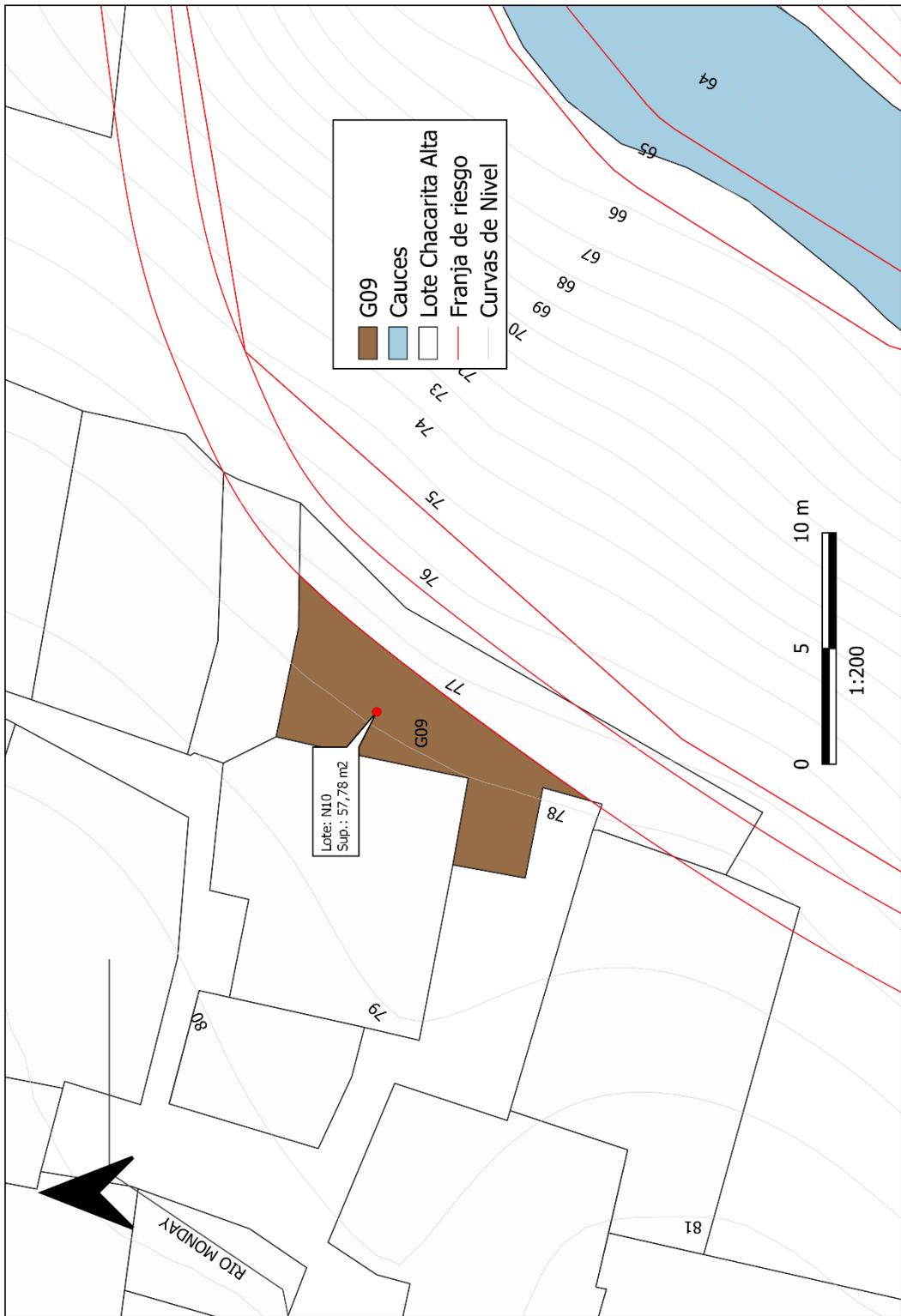


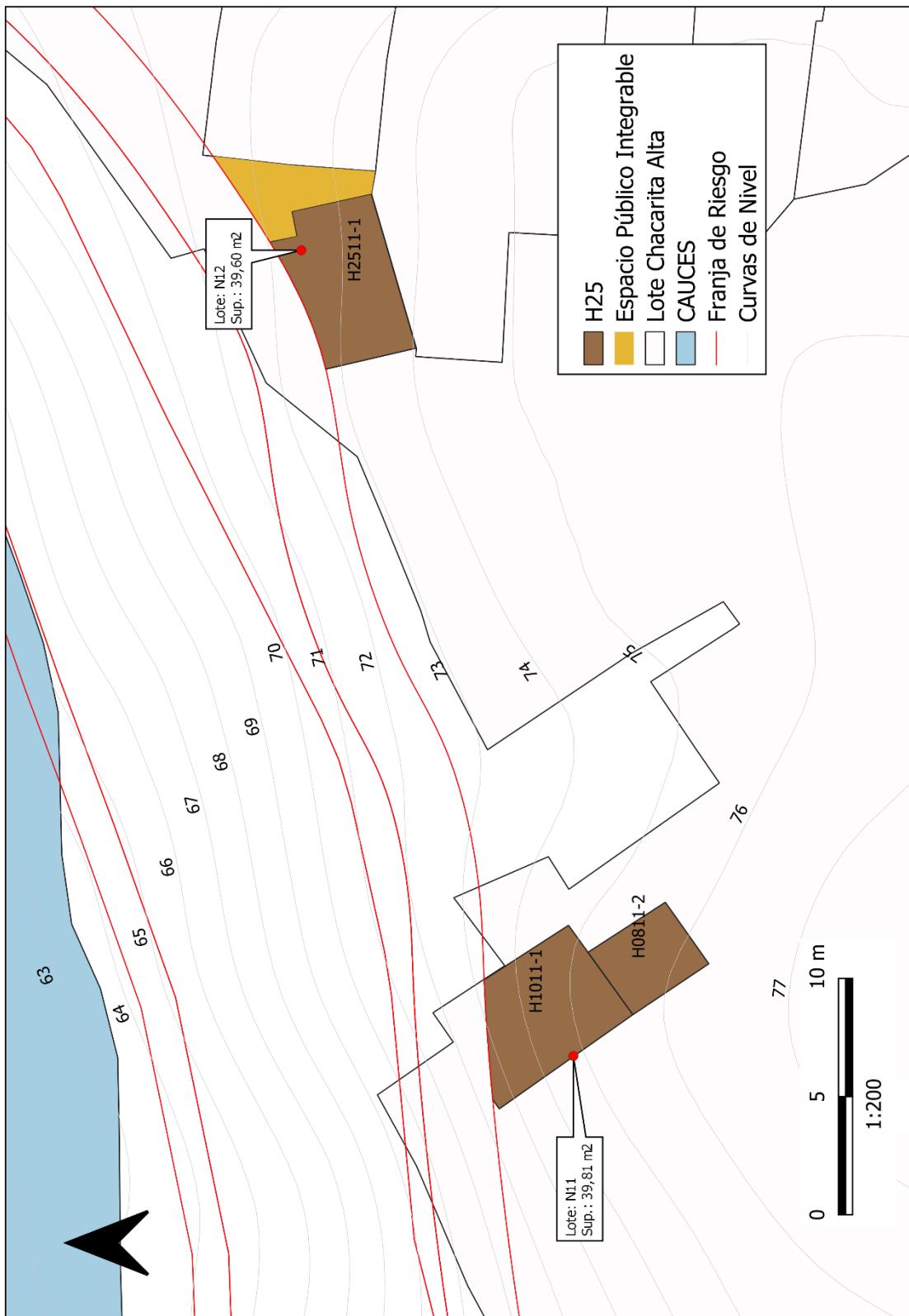


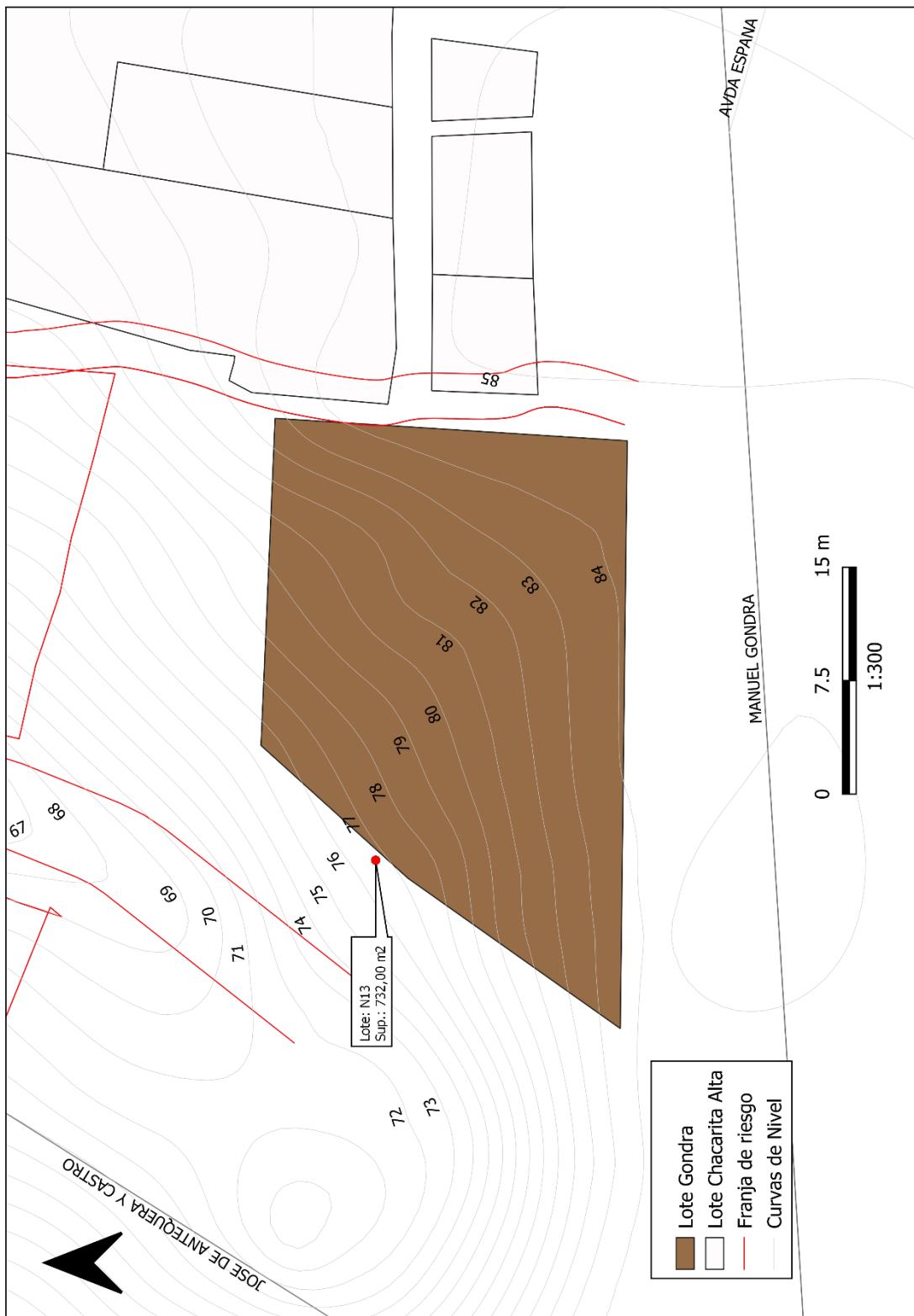














### 3.- INDICADORES URBANOS

Se analizan los indicadores urbanos propuestos según Ordenanza Municipal N°163/18, para el área de intervención del Proyecto MIB Chacarita Alta.

Según la misma, el área se corresponde a **AR2H – ÁREA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (REHABILITACIÓN) CAPITULO IV – Pág. 23 -27.**

En los cuales la mayoría de los INDICADORES URBANOS, se establecen como “a concertar” y según “plan particularizado”, dando una flexibilidad en cuanto a: densidad, tasa de ocupación máxima (T.O.M.), coeficiente de edificabilidad, altura máxima, etc. **Obs:** \*En ningún caso se deberá impedir u obstaculizar las visuales a la bahía del río.

#### 3.1.- INDICADORES URBANISTICOS según Ord.N° 163/18 (pág.80)

**DENSIDAD:** 400/600 Hab./Ha.

**T.O.M. %:** A concertar

**Coeficiente de edificabilidad:** según plan particularizado

**Altura Máxima:** A concertar

#### 3.2.- INDICADORES PROPUESTOS para estimación de uso de suelo y cantidad de viviendas

**T.O.M.:** 70%

**Coeficiente de edificabilidad:**

1,5 para 3 plantas

2,4 para 3 plantas

**Altura Máxima:**

3 plantas o 9m tomados de la cota media del frente del predio

4 plantas o 12m tomados de la cota media del frente del predio

### 4.- ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE SUELO URBANO

- Se tienen en cuenta los **12 LOTES NUEVOS**, resultantes del análisis territorial para reasentamiento. La superficie total de los Nuevos Lotes = **2.430 m<sup>2</sup> (0.2 Ha.)**
- Asimismo, se analizó de manera independiente **01 NUEVO LOTE**, el cual no se encuentra actualmente dentro de los datos del relevamiento planialtimétrico. Presenta una superficie de **732 m<sup>2</sup> (0,07 Ha)**
- Se utilizan los INDICADORES URBANOS PROPUESTOS (citados anteriormente), para un cálculo estimativo de cantidad de viviendas.
- Para un cálculo más preciso sobre la cantidad de viviendas, se deberá tener en cuenta la TOPOGRAFÍA de cada LOTE en PARTICULAR de cada lote, así como también del ENTORNO INMEDIATO, asimismo se deberá trabajar con secciones longitudinales y transversales, que determinen la inserción de tipologías particularizada para cada situación de “Nuevo Lote”.



## 5.- ESTIMACIÓN DE CANTIDAD DE VIVIENDAS

Para el cálculo de la cantidad estimada de las viviendas, se tuvieron en cuenta además de los **INDICADORES URBANOS PROPUESTOS**, dos alternativas considerando: ALTURA MÁXIMA y SUPERFICIE de la vivienda.

### 5.1.- VIVIENDAS 3 niveles

**Superficie: 60m<sup>2</sup> (107 viviendas)**  
Lote N1 al Lote N13: **82 viviendas**  
Lote N14 (Gondra) **25 viviendas**

### 5.2.- VIVIENDAS 3 niveles

**Superficie: 80m<sup>2</sup> (81 viviendas)**  
Lote N1 al Lote N13: **62 viviendas**  
Lote N14 (Gondra) **19 viviendas**

### 5.3.- VIVIENDAS 4 niveles

**Superficie: 60m<sup>2</sup> (145 viviendas)**  
Lote N1 al Lote N13: **111 viviendas**  
Lote N14 (Gondra) **34 viviendas**

### 5.4.- VIVIENDAS 4 niveles

**Superficie: 80m<sup>2</sup> (108 viviendas)**  
Lote N1 al Lote N13: **83 viviendas**  
Lote N14 (Gondra) **25 viviendas**

### OBSERVACIONES:

- Como se mencionó anteriormente, para los cálculos estimativos de cantidad de viviendas por lote, no se tuvieron en cuenta la TOPOGRAFÍA ni las DENSIDADES ESPECÍFICAS. Los mismos deberán ser considerados para la propuesta de diseño de tipologías de viviendas sustentables, para cada terreno específicamente, debido a la configuración orgánica del territorio.
- En este informe de análisis territorial, se proponen LINEAMIENTOS URBANOS GENERALES. Para cada lote se deberán proponer lineamientos urbanos específicos y particularizados, teniendo en cuenta la topografía y la configuración final de los mismos.
- En Anexo se encuentra la tabla con los indicadores urbanos utilizados para el cálculo estimativo realizados.



Ministerio de  
**URBANISMO,  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**GOBIERNO  
NACIONAL**

UNIDAD EJECUTORA DEL PROGRAMA BID  
Coordinación Urbana - Componente II - Proyecto MIB Chacarita Alta

*Paraguay  
de la gente*

# ANEXO

TABLA DE CÁLCULO ESTIMATIVO CANTIDAD DE VIVIENDAS



### TABLA: LOTES NUEVOS

Cálculo Estimativo de Cantidad de Viviendas

#### Lotes: Lote N1 al Lote N6

T.O.M.: 70%

AREA LIBRE: 30%

ALTURA: 3 NIVELES / 4 NIVELES

SUPERFICIE: 60m<sup>2</sup> / 80m<sup>2</sup>

LOTES PARA UNIR	NIVELES DE AFECTACIÓN	LOTE NUEVO	SUPERFICIE LOTE NUEVO m <sup>2</sup>	T.O.M. 70%	AREA LIBRE 30%	M2 de Construcción (3 niveles)	60 m <sup>2</sup> en 3 niveles	80 m <sup>2</sup> en 3 niveles	M2 de Construcción (4 niveles)	60 m <sup>2</sup> en 4 niveles	80 m <sup>2</sup> en 4 niveles
H39	Reasentamiento en Sitio										
H40	Reasentamiento en Sitio										
H41	Liberación	N1	339,96	237,97	101,99	713,92	11	8	951,90	15	11
H42	Reasentamiento en Sitio										
I02											
I03	Reasentamiento en Sitio										
I04											
I05	Liberación										
I06	Liberación										
I07	Sin afectación										
I11	Liberación										
I12	Afectación Parcial	N3	53,31	37,32	15,99	111,96	1	1	213,25	3	2
I13	Liberación				ESPACIO PÚBLICO						
I13	Reasentamiento en Sitio										
Espacio Público Integrable		N4	76,08	53,26	22,82	159,77	2	2	213,02	3	2
I14	Sin afectación										
I15	Liberación										
Espacio Público Integrable		N5	77,59	54,31	23,28	162,94	2	2	217,26	3	2
I16	Afectación Parcial		0,00								
I17	Reasentamiento en Sitio										
I18	Reasentamiento en Sitio										
Espacio Público Integrable		N6	139,84	97,89	41,95	293,66	4	3	391,54	6	4

#### OBSERVACIONES:

**LOTE N3:** La superficie del terreno no da para localizar una vivienda con superficie mínima de 60m<sup>2</sup>. Tal vez, se podría pensar en la opción de localizar una sola vivienda en altura (3 a 4 niveles).



### TABLA: LOTES NUEVOS

Cálculo Estimativo de Cantidad de Viviendas

#### Lotes: Lote N7 al Lote N13

T.O.M.: 70%

AREA LIBRE: 30%

ALTURA: 3 NIVELES / 4 NIVELES

SUPERFICIE: 60m<sup>2</sup> / 80m<sup>2</sup>

LOTES PARA UNIR	NIVELES DE AFECTACIÓN	LOTE NUEVO	SUPERFICIE LOTE NUEVO m <sup>2</sup>	T.O.M. 70%	AREA LIBRE 30%	M2 de Construcción (3 niveles)	60 m <sup>2</sup> en 3 niveles	80 m <sup>2</sup> en 3 niveles	M2 de Construcción (4 niveles)	60 m <sup>2</sup> en 4 niveles	80 m <sup>2</sup> en 4 niveles
K01	Reasentamiento en Sitio	N7	726,89	508,82	218,07	1.526,47	25	19	2.035,29	33	25
K02	Reasentamiento en Sitio										
K03	Sin afectación										
K04	Sin afectación										
K05	Reasentamiento en Sitio										
K06	Liberación										
K07	Reasentamiento en Sitio										
K08	Reasentamiento en Sitio										
K32	Reasentamiento en Sitio	N8	146,65	102,65	43,99	307,96	5	3	410,61	6	5
K09	Liberación										
K12	Reasentamiento en Sitio	N9	211,05	147,73	63,31	443,20	7	5	590,93	9	7
K13	Liberación										
K14	Reasentamiento en Sitio										
K15	Liberación										
G09	Liberación	N10	57,78								
G12											
F18	Reasentamiento en Sitio	F18	118,93	83,25	35,68	249,76	4	3	333,02	5	4
H08	Reasentamiento en Sitio	N11	39,81	27,87	11,94				111,47		
H10	Reasentamiento en Sitio										
H25	Reasentamiento en Sitio	N12	39,60	27,72	11,88				110,88		
Espacio Público Integrable											
H26	Liberación										
TOTAL: 12 NUEVOS LOTES		2.643,58					82	62		111	83
TOTAL 01 LOTE (GONDRA)		N13	732,00	512,40	219,60	1.537,20	25	19	2.049,60	34	25
TOTAL: 12 NUEVOS LOTES + 01 LOTE							107	81		145	108

**Lote G12:** Se convirtió en Espacio Público.

**Lote N11, N12:** La superficie del terreno no da para localizar una vivienda. Tal vez, se podría pensar en la opción de localizar una sola vivienda en altura (3 a 4 niveles).

**Lote N13:** Lote propuesto. No se encuentra dentro del relevamiento planialtimétrico.