



ALIANZA
PARA EL DESARROLLO
SOSTENIBLE

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DE FILADELFIA MINUTA DE ENTREVISTA AL GERENTE DEL COMPLEJO BOREAL.

I. Informe de actividades

Lugar: Oficina POUT	Fecha: 04.02.2020	Hora: 09.05
----------------------------	--------------------------	--------------------

Entrevistado: Sr. Robert Reimar

Fecha: 05 de febrero de 2020

PRESENTES: 1 persona Sr. Robert Reimar (Gerente del Complejo Boreal) 1 representante de la Municipalidad y 2 miembros del equipo técnico del POUT.

La reunión se inició a las 14:45, con un recuento histórico del emprendimiento. El representante de la urbanización, mencionó que fue el primer loteamiento que ofrecía titulación inmediata en Filadelfia. Ese fue el atractivo que se aprovechó para vender.

La fase 1, se inició en el año 2015, con la zona comercial y uno de los primeros edificios construidos, fue el de la UNICHACO. Al principio el Intendente había solicitado un terreno para la UCA (Universidad Católica) y después para los 5 Clubes de la Liga de Fútbol. Tiene sus terrenos de 2Ha y están todos separados por la rivalidad entre ellos-

El complejo tiene loteado en 2 etapas ya urbanizadas sobre el lado este de la ruta y un terreno planificado al lado oeste de la ruta. En el lado este, ya todo loteado, tiene 2 barrios cerrados, 25 manzanas con lotes residencias abiertos, 116 manzanas mixtas para lotes residenciales y comerciales, 2 grandes áreas de reserva, 6 manzanas de áreas industriales, 5 calles transversales que llegan a la ruta, 4 calles transversales del complejo y varias internas. Todas previstas con veredas y 2 plazas como espacios públicos.

La urbanización cuenta con 2 sitios de reservorio de agua (tajamar) y cañerías de agua. La energía eléctrica es subterránea (una tecnología vanguardista para el chaco) en los barrios más caros, el alumbrado público en la calle colectora. El sistema cloacal es con el sistema de pozo ciego como todo Filadelfia.

El Conjunto Residencial 1 tiene un laguito, y cada lote mide más de 600 m² (620, 600 y 685 m² y su precio alrededor del lago, va a partir de 200 millones hasta más de 300 millones. En la zona más económica, los precios de los lotes, rondan entre los 46 a 50 millones, entre 70 y 85 millones en la zona comercial e industrial, en el otro conjunto Residencial cerrado, entre 112 y 125 millones.

En los barrios cerrados no hay financiación y ese es el criterio de selección. El Sr. Reimar dice que ya se vendió el 85% de los lotes del área residencial, pero nosotros no vimos más de 10 casas habitadas. En la zona comercial-industrial, sobre la ruta, ya están construido y funcionando el hotel Olimar, la Fundación Visión (en construcción) Redes y Servicios, la cooperativa Loma Plata y Agrodyck.

El Poder Judicial, dispone de un lote de 1Ha. destinado al futuro Palacio de Justicia. Detrás, hay una manzana que será destinada al Ministerio Público. Para plazas públicas, también están reservados algunos lotes y también se tiene una reserva privada del Complejo de 5Ha.

En la Fase 2 de la urbanización, más hacia el sur, hay aproximadamente 150 lotes, de los cuales ya están vendidos el 90%, expreso el Sr, Reimar. Dijo también que en el último año se aprobaron 50

planos de viviendas, pero no vimos más de 12 casas terminadas y se notaba que recién se están instalando sus familias.

Luego de la breve reseña sobre la urbanización, inicia un conversatorio entre los participantes:

Pregunta: ¿Existe Aguadas y Paleocauces en la urbanización?

Respuesta de Complejo Boreal: No hay bajantes importantes, hay una bajante que quedó como plaza pública y está en proceso de transferencia a la Municipalidad. Hay un cauce que pasa por la zona del lago en el cual, no se ha visto correr agua. Hay una pendiente de 1m por km en toda la urbanización.

Pregunta: ¿Está loteada toda la propiedad?

Respuesta Complejo Boreal: De este lado de la ruta, ya está loteando y una parte de enfrente se está loteando.

Pregunta: ¿Y los servicios de agua, alcantarillado?

Respuesta complejo boreal: Se tiene previsto hacer una red de desagüe pluvial y acumular agua en la reserva del complejo. Para ello, se hizo un test de permeabilidad con lodo, se volvió a cargar y funcionó. Para el tajar se usa una membrana de 40 a 50 cm de espesor. La idea es potabilizar el agua y venderla a los vecinos una vez que se termine el tajar, pero no sabemos si va a ser buen negocio pues el acueducto pasa por una de las calles principales del complejo y va a la planta de la ciudad, pero quizás no vamos a acceder a esa agua.

Pregunta: ¿Piensan construir una planta de tratamiento? ¿Cuál es el sistema cloacal actualmente?

Respuesta complejo Boreal: El desagüe se hace a través de pozos negros, como en toda la ciudad.

Iván Vera: ¿Cuál es el objetivo de desarrollo del Complejo Boreal?

Complejo Boreal: Hace un año, el intendente preguntó si podíamos donar un lote para la Universidad Católica, les ofrecimos en un cruce estratégico, pero no se concretó hasta hoy. También el intendente pidió lotes de 2Ha. Cada uno, para 5 clubes, por los cuales, van a pagar un monto simbólico. Los clubes no pueden estar uno cerca del otro, por la rivalidad que existe entre ellos. Pero no se han titulado aún por falta de aprobación de los concejales de la cooperativa.

Pregunta: Hay cauces hídricos en la propiedad del complejo zona que quieren desarrollar y también algunos árboles. ¿Cómo se consideró la parte ambiental?

Respuesta: Es el primer barrio, en el que se incluyeron criterios ambientales en los trazados de calles, teniendo en cuenta el viento norte y se previó una franja verde de protección en la avenida principal y en algunos bordes de manzanas según el viento. También plantean hacer una Forestación con plantas autóctonas del Chaco en la mitad de la avenida. También está la plaza pública lineal al paleocause que atraviesa la fase 2 que fue negociada con la municipalidad para que tuviera esa forma continua.

Pero también hay impactos positivos sociales como la Clínica Visión, que no sólo se va a limitar a la atención de ojos, sino también labios leporinos, etc. La UNICHACO tiene, además de 4 carreras universitarias, tiene una escuela y puso transporte escolar que trae a los niños.

La empresa NASA, compró lotes para estación de servicios en el sector Industrial-comercial. Hay espacios destinados a edificios públicos que aún no están definidos. Se tiene previsto también un cementerio.

Iván Vera: Si la cooperativa libera los lotes que están al sur, ¿estarían de acuerdo con ensanchar el emprendimiento?

Complejo Boreal: Sí, ya se tiene el loteamiento del otro lado de la Ruta.

Pregunta del consorcio: ¿Qué tipo de gente es la que compra los lotes del complejo Urbano Boreal?

Respuesta: Gente que vino a trabajar a Filadelfia y por los altos alquileres, se vieron forzados a comprar lotes propios. Hay muchos extranjeros en el barrio cerrado. En total, el complejo cuenta

con 900 lotes entre comercial, industrial y residencial. En la zona comercial, los compradores son principalmente empresas que vinieron de afuera del Chaco.

La reunión finaliza a las 15:45 y luego, el anfitrión, ofreció un recorrido por la urbanización a los miembros del equipo técnico, (ver fotos) finalizando a las 17:15.

II. Registro fotográfico

