CATALOGADO

13162

SAN JUAN, Octubre 30 de 1973.-

AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
DR.ALBERTO GONZALEZ ARZAC
S. / D.-

CONSEJO FED. DE INV. — Biblioteca y Publicaciones — CFI

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los efectos de elevarle el Iº-INFORME PARCIAL, de acuerdo a lo establecido en el Anexo II del Contrato.-

Cúmplo además en informarle que recién a partir del día 1º de octubre se constituyó el equipo de profesionales integrado por los Arqº.JORGE DE LA VEGA, Arqº.GUILLERMO LOPEZ, Licenciado NORA ELENA TOLEDO y Dra.YOLANDA HERNANDEZ y como profesional técnico auxiliar los Dibujantes LUIS SANTILLAN, JUAN MANGANELLI y ALEJANDRO ALBERTO ANDINO y Srta.-ABRILINA LIMA, con quienes a partir de esa fecha, recién se ha comenzado efectivamente los trabajos de análisis e investigación, constituyendo un equipo homogéneo.-

Por otra parte, se envían solo cuatro ejemplares, por haber dejado un ejemplar al Director Arqº.ENRIQUE SCOGNAMILLO para su conocimiento.-

Sin otro particular, saludo a usted con mi mayor consideración.-

al.

Arq.María Esther Arcioni

0
F. 331.9
A29a
II

I - INFORME PARCIAL

ITEM 1.0

Asesoramiento de planificación del desarrollo urbano-provincial, organización y capacitación del equipo de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de - la Provincia de San Juan.-

Al respecto cabe informar que si bién por indicación del Director de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, Arqº. ENRIQUE SCOGNAMILLO, se consideró en su oportunidad la necesidad de introducir modificaciones en el 1º Informe de Avance,-- con referencia al anteproyecto de Decreto de estructura y funcionalidad de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, dicho estudio es conveniente sea tratado en informes próximos-- ya que se encuentra en estudio una nueva organización y estructura administrativa de gobierno, para la Provincia de San Juan.

En cuanto a la capacitación de los profesionales e integrantes del equipo, se lleva a cabo a través de la práctica en los trabajos que se realizan y por reuniones periódicas de discusión- sobre lecturas y temas referentes al planeamiento y el desarrollo urbano.-

ITEM 1.4

Definición de la jerarquía, roles y funciones de los- centros urbanos y su tipología.-

///

/ / /

La jerarquía de los núcleos urbanos provinciales se encuentra en estudio, dado que se necesitó elaborar toda la información recibida.-

Así para determinar los asentamientos poblacionales que permitieran definir la jerarquía de núcleos urbanos, se tropezó con el inconveniente en que la Dirección de Estadística de la Provincia no poseía una diferenciación neta entre población nucleada en centros urbanos y población rural sobre datos del censo en 1970.-

Ante ello, se realizó una primera aproximación, en base a las planillas resumen del relevamiento original del censo de población por Departamento, fracción y radios censales.-

Ello dió origen a la elevación de un primer listado aproximado de núcleos principales a saber:

GRAN SAN JUAN	208.108	habitantes
CAUCETE	10.383	"
JACHAL	7.086	"
VILLA UNION	4.999	"
VILLA ABERASTAIN	4.438	"
PUNTA DE RIELES	3.918	"
VILLA ALBARDON	3.650	"
VILLA DON ARTURO	2.863	"
VILLA MEDIA AGUA	1.853	"
VILLA CALINGASTA	1.802	"
VILLA SAN AGUSTIN	1.795	"

/ / /

/ / /

VILLA ALSINA	1.625	Habitantes
VILLA EL SALVADOR	1.624	"
HUACO	1.513	"
VILLA IBAÑEZ	1.464	"
VILLA OBRERA	1.426	"
MARQUESADO	1.398	"
VILLA AURORA	1.371	"
VILLA OBSERVATORIO	1.275	"
VILLA CHILE	1.273	"
NIQUIVIL	1.093	"
VILLA SANTA ROSA	1.084	"
VILLA BASILIO NIEVAS	1.058	"
TAMBERIAS	1.027	"
BARREAL	1.004	"
RODEO	939	"
VILLA DOMINGUITO	930	"
VILLA BORJAS	916	"
ANGUALASTO	817	"
LAS FLORES	785	"
EL RINCON	770	"
TUDCUM	671	"
IGLESIAS	632	"
VILLA INDEPENDENCIA	580	"
TIERRA ADENTRO	570	"
COLOLA	563	"
VILLA 9 DE JULIO	492	"
ASTICA	393	"
BELLA VISTA	365	"
USNO	318	"

/ / /

///

En razón de que los radios censales, solo en algunos casos, - comprenden y delimitan los núcleos urbanos, la población y la envolvente del área urbana sólo representan una primera aproximación al problema.-

Por lo tanto se formuló una metodología para delimitar los núcleos poblacionales, que a continuación se detalla:

DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES

METODOLOGIA

1 - RECTIFICACION Y DEFINICION DE NUEVOS NUCLEOS.

Mediante la utilización de planchetas catastrales, planchetas topográficas de la Dirección de Geología y Minería de la Nación, y las planchetas del Instituto Geográfico - Militar y fotografías aéreas, se rectifican los núcleos - urbanos delimitados y se definen nuevos núcleos de población.-

2 - ACTUALIZACION DE LOS AMBITOS URBANOS.

Como la documentación cartográfica y las fotos aéreas datan de años posteriores a 1965, se debe reajustar esos límites. A tales efectos se agregan los conjuntos habitacionales construídos por entidades gubernamentales, Instituto Provincial de la Vivienda, o entidades privadas, regis

///

tro de subdivisiones aprobadas por la Dirección del Catastro de la Provincia, y toda otra información que ayude a definir con cierto grado de exactitud la envolvente de las áreas urbanas consolidadas predefinidas anteriormente y en donde la actividad de la población no es predominantemente agrícola.-

3 - La población total que encierran los ámbitos urbanos se definirá mediante:

3.1- Si hay un ajuste entre radio censal y área urbana se adopta la cifra establecida por el censo.-

3.2- En caso de que el área urbana sea mayor o menor que el radio censal, se medirá el excedente o faltante en función de los datos del censo parcelario por unidad. Estableciéndose así un ajuste poblacional.-

3.3- En casos de desarrollos de viviendas habilitados con posterioridad a la carpeta del censo parcelario, se le deberá sumar una población estimada en función del número de viviendas por familia tipo promedio.-

La mayor parte de los núcleos poblacionales, ya han sido ajustados siguiendo esta metodología, quedando aún algunos en su etapa de elaboración.-

Recién una vez rectificados la totalidad de los núcleos se po

///

drá proceder a jerarquizar los asentamientos poblacionales determinando su nivel de funcionalidad y sus interacciones.-

ITEM 1.5 -

Elaboración de normas de regulación de la tierra y propuesta de implementación de un banco de tierra.-

Se acompaña una nota de propuesta a dicho tema a los fines de que sea considerada la factibilidad del proyecto por parte del equipo que estudia el Plan Trienal Económico y se prevea su inclusión en la nueva estructura administrativa gubernamental.-
(Anexo I)

ITEM 1.2-

Elaboración de una zonificación preliminar y normas preventivas para la Ciudad de San Juan.-

En este Item se incluyen tres temas básicos:

1º- Propuesta de Decreto que modifica los artículos sobre "Prescripciones Administrativas" y "Normas de Fraccionamiento" del Código de Edificación Vigente, en cuanto hace a la presentación de proyectos de urbanización y sus requisitos y tramitación.-

///

///

2º- Evaluación de la documentación básica recopilada y graficada sobre población y uso del suelo del Gran San Juan, equipamiento comunitario, comercio, industria, infraestructura y transporte. Trabajos que recién se comenzaron a partir del 1º de octubre, cuando se conformó el equipo de trabajo, cuya labor es, realmente la base sustancial para poder definir la zonificación preliminar.-

3º- Formulación de una zonificación preliminar en base a un Plan Director esquemático para el área del Gran San Juan.-

TEMA 1º-

Modificaciones a las Prescripciones Administrativas establecidas en el Código de Edificación Vigente.-

Se adjunta a continuación un anteproyecto de decreto estableciendo los mecanismos administrativos necesarios para aprobar proyectos de fraccionamiento y subdivisión de la tierra. Dejándose constancia que deberá enfocarse un estudio similar sobre las prescripciones administrativas establecidas para la construcción de edificios y habilitación de comercios e industrias, tema que pasará a integrar posteriormente con las conecciones o mejoras que sobre el mismo se estime, el Código de Planeamiento.-

(Anexo II)-

///

TEMA 2º-

Evaluación preliminar de la distribución y usos del suelo predominantes para el área del Gran San Juan a los fines de detectar la estructura espontánea y el grado de organización alcanzado.-

1 - POBLACION

En la actualidad la expansión del conglomerado urbano de la Ciudad de San Juan, ha sobrepasado los límites del Departamento Capital, extendiéndose hacia el norte en el - Departamento de Chimbas; al Sur en el Departamento de -- Rawson y al Departamento de Pocito; al Este al Departamento de Santa Lucía; y al Oeste al Departamento de Rivadavia.-

En estos Departamentos, salvo el Departamento de Pocito- se ha podido estimar cierta tendencia de evolución de la población urbana a través de los censos nacionales de -- 1947, 1960 y 1970 (cifras provisorias) ya que los primitivos núcleos urbanos cabecera de los Departamentos fueron incorporados a la expansión del área Urbana del Gran San Juan.-

Según los respectivos censos se ha considerado en los Departamentos mencionados las siguientes cifras de población urbana (cuadro 1) y en donde surge claramente la alta concentración de población ocurrida entre el período-

/ / /

///

intercensal 1947-60 en los Departamentos de Capital, Chimbas y Santa Lucía, quedando practicamente estacionaria durante el período intercensal 1960-70, ocurriendo un crecimiento importante en los Departamentos de Rawson y Rivadavia, durante ese período intercensal.-

CUADRO 1

Población urbana por Departamento según censos nacionales 1947, 1960 y 1970 por elaboración del equipo.-

DEPARTAMENTOS	POBLACION URBANA		
	1947	1960	1970
CAPITAL	82.410	106.564	112.412
CHIMBAS	3.373	11.398	17.252
RAWSON	14.373	7.311	48.430
RIVADAVIA	4.252	9.896	22.810
SANTA LUCIA	3.848	18.530	20.345
T O T A L :	108.256	153.699	221.249

Incremento total para el conglomerado urbano del Gran San Juan:

Período intercensal 1947 - 1960 - 41,6%
" " 1960 - 1970 - 43,6%

2 - DENSIDAD DE POBLACION

Se determinó en base a datos de la Dirección de Estadística mediante las "hojas de ruta" la población existente a-

///

///

1970 por manzana. Este estudio nos señala una densidad neta sumamente baja.-

Toda el área comprendida entre la calle España al Oeste,- calle Pueyrredón al Este y la Avenida de Circunvalación al Norte y al Sur tiene una densidad neta por manzana promedio de 50 100 habitantes por hectárea, salvo una pequeña zona comprendida entre las calles Coreeto, Entre Ríos, - 25 de Mayo y Alem cuya densidad oscila entre los 100 a --- 150 habitantes por hectárea, situación que ocurre no por edificación en altura, sino por la obsolecencia de la edificación. Por otra parte solo se pueden identificar pequeños puntos de mayor densidad que alcanza entre los 200 y- 250 habitantes por hectárea, producto de edificios torres en altura (9 pisos).-

El resto del área encerrada dentro de la avenida de circunvalación prevalece una densidad de menos de 50 habitantes por hectárea, aumentándose de 50 a 100 en aquellas áreas en que se han realizado ultimamente barrios de vivienda. Pudiéndose establecer como densidad neta promedio para la totalidad del área del Gran San Juan la de 100 habitantes por hectárea, considerada media baja.-

3 - <u>POTENCIAL DE ABSORCION DE POBLACION EN EL AREA URBANA DEL GRAN SAN JUAN.</u>

El crecimiento explosivo sufrido por el área urbana consolidada del Gran San Juan en los últimos años, y los loteos indiscriminados traen como consecuencia un gran número de lotes vacantes, algunos de los cuales aún perduran.

///

desde la época del terremoto.-

A los fines de determinar el número de lotes baldíos existentes, se utilizaron los datos proporcionados por la Dirección del Catastro de la Provincia (planilla de contribuyentes)los lotes no construídos a 1970.-

Por lote se consideró unicamente el parcelamiento catastral-establecido, sin tener en cuenta la medida de frente de lote, que podría dar lugar a posteriores subdivisiones ajuste que-se llevará a cabo posteriormente una vez adoptada una zonificación preliminar y se contemplará al preparar las fichas -- que se programen para la sistematización de la información.-

Este estudio aproximado dió como consecuencia un total de -- 6.920 parcelas baldías en el área del Gran San Juan.-

La población potencial que absorbería se determinó en fun--- ción de 1 vivienda por lote (tendencia espontánea según las-pautas actuales) y el número de habitantes por vivienda en - función de la familia tipo prevista para el área urbana capital de 4,5 habitantes por vivienda. Estableciéndose así un - incremento de población de 31.140 habitantes.-

Pero a este incremento se le debe agregar la población potencial que se localizaría en parcelas no amanzanadas y mayores de 1 hectárea, dentro del área urbana y no tomando en cuenta las áreas de expansión o de futuros desarrollos.-

/ / /

///

Tarea que no se ha finalizado para la totalidad de los Departamentos, pero que aproximadamente se obtiene unos 433 Hs.,- que en base a una densidad baja como la que actualmente rije en el área, absorbería una población de 50.000 habitantes.- Con lo cual agregado a los 252.000 habitantes en lotes vacantes nos daría una población total de 302.000 habitantes sin incluir nuevos desarrollos residenciales.-

C U A D R O 2

Cantidad de lotes vacantes existentes, población urbana a -- 1970 y población potencial a 1973.-

DEPARTAMENTO	Nº DE LOTES VACANTES-	POBLACION A 1970	ABSORCION DE POBLAC.	POBLACION POTENCIAL
CAPITAL	3.300	112.412	14.850	127.262
CHIMBAS	211	17.252	950	18.202
RIVADAVIA	1.490	22.810	6.705	29.515
RAWSON	1.518	48.430	6.831	55.261
SANTA LUCIA	401	20.345	1.804	22.149
T O T A L :	6.920	221.249	31.140	252.389

4 - EQUIPAMIENTO

4.1 - EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

Se localizaron todos aquellos elementos de actividad - de la acción gubernamental en el nivel nacional, provincial y municipal, incluyéndose:

a- Sedes de poder Ejecutivo
Legislativo
Judicial

b- Sedes Municipales

c- Oficinas Administrativas Provinciales
Nacionales

d- Oficinas Administrativas operativas

Quedando perfectamente definida una zona institucional central encerrada por las Avdas. San Martín, Guemes, -- Avds. Córdoba y calle Catamarca.-

En cuanto a definir puntos nodales dentro del área del Gran San Juan, se establecieron determinadas localizaciones que ayudarán a definir centros de vecindad, siendo estos, el de Villa Krause, Rivadavia, Chimbas y Trinidad, siendo los tres primeros cabeceras por otra parte de los Departamentos limítrofes que han sido absorbidos por la expansión del área urbana del Gran San -- Juan.-

/ / /

4.2 - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se localizaron todos aquellos elementos de actividad que ayuden a configurar los centros de barrio, el grado de - complejidad de los mismos y el nivel de los mismos.-

Como elementos de actividad de un centro de vecindad se- localizaron en la totalidad del área del Gran San Juan - los siguientes:

a - Educación	Primaria
	Secundaria
b - Salud	Dispensarios
	Centros de salud
c - Seguridad	Comisarías
	Sub-comisarías
d - Comunicaciones	Estafetas
	Correos
e - Uniones Vecinales	

Permitiendo definir centros con alto grado de cohesión- como el de Concepción, Trinidad, Desamparados, Villa -- Krause y Chimbas. Estableciéndose otros centros de organización incipiente, los cuales es necesario estructu-- rar.-

/ / /

///

4.3 - COMERCIO

En base a la documentación de la Dirección Provincial del Catastro y a una escala establecida según número de comercio por cuadra, se elaboró el plano de localización comercial para toda el área del Gran San Juan.-

En esta área y en la zona del casco urbano se nota una concentración del comercio determinada por Avda.Rawson, 9 de Julio, España, 25 de Mayo, definiendo la misma como fuerte centro comercial, ya que en ella se encuentra asentado la mayor parte de los comercios del área estudiada.

En esta área se nota una tendencia de crecimiento, según un eje direccional este-oeste, con ensanchamiento en la zona central, que abarca aproximadamente, las calles Laprida, Rivadavia y Mitre; en dirección Este-Oeste, y desde Catamarca hasta Aberastain, en dirección Norte a Sur,- en un área que no excede las cuatro avenidas antes mencionadas.-

El comercio establecido en esta área es del tipo especializado.-

Se nota la presencia de tres sub-ejes de dirección Norte-Sur, con un tipo de comercio muy particularizado: a) Sobre Avda.Rawson, comercio del Ramo de Automotores y Afines, en un desarrollo longitudinal que comprende desde ca

///

///

Belgrano al Sur, y se extiende hasta calle San Lorenzo al Norte, cambiando en las proximidades de esta calle por comercio del tipo de Abastecimiento diario (comestibles, - etc.) b) Sobre calle Mendoza, extendiéndose en sentido -- longitudinal desde calle Cabot al Sur hasta aproximadamente Avda.Benavidez al Norte, es un comercio del tipo de Ramos Generales y alimentación en general; c) Sobre Avda.España extendiéndose también en sentido lineal desde calle- San Francisco del Monte al Sur, hasta las proximidades -- del Ferrocarril Belgrano, notándose una cierta concentración en las proximidades de los Ferrocarriles San Martín- y Belgrano, es un comercio de Bares, Restaurantes, Hotelería en general con localización de comercio de abastecimiento diario y depósitos.-

Por otra parte, se nota la presencia de cuatro pequeños - núcleos de concentración comercial, que en definitiva deberán ser tenidos en cuenta a los fines de su promoción y futuro crecimiento, ya que los mismos, luego de ciertos - estímulos resultarían aptos para el abastecimiento de la- zona y posterior descongestionamiento del área centro.-

Estos núcleos están localizados en coincidencia y en el- entorno de cuatro plazas, las que se detallan: Gral.Paz,- (Desamparados) Brown (Trinidad) Juan Jufré (Concepción),- Irigoyen (en casco urbano).-

En las zonas periferales (Rivadavia, Chimbas, Santa Lucía)

///

///

se nota una localización puntual desperdigada de comercio del tipo de abastecimiento diario.-

El caso particular de la zona periferal lo presenta el Departamento Rawson, lugar de un importante asendente poblacional que tiene, que tiene localizado su comercio en sentido lineal sobre calle Mendoza y alrededor de la plaza--- Departamental.-

5 - TRANSPORTE PUBLICO

5.1- LINEAS DE CORTA DISTANCIA

El transporte público, líneas de colectivo de corta distancia muestra una estructura de vinculación Norte-Sur, a través de la calle Mendoza, desde la Avda.Benavidez al Norte hasta Villa Krause al Sur, y otra de vinculación Este-Oeste que vincula Santa Lucía al Este a través de la Avda.Hipólito Irigoyen, Avda.Rawson y por Avda. San Martin hasta Rivadavia.-

El mayor volumen de líneas se encuentra concentrado en la Avda.Rawson entre la calle Mitre y General Paz, alcanzando un máximo de 27 líneas, como consecuencia de la localización del Hospital Rawson punto al cual convergen practicamente todas las líneas.-
Las otras calles que le siguen en volumen de líneas, son las calles Rawson, Avda.San Martin, Gral.Acha, Mendoza, Mi

///

tro y Santa Fé. Estableciéndose así una convergencia de la población hacia un área central fuerte que practicamente - queda delimitada por las mencionadas vías.-

El resto del área del Gran San Juan, se encuentra en su mayor parte desprovista de todo servicio, salvo 1 líneas de - colectivo que transita por las vias principales que enlazan las áreas residenciales.-

Dos causas pueden dar origen a esta estructura del transporte público:

a)- La distribución dispersa de la población y su baja densidad.-

b)- El gran número de vehículos privados, automotor y- en especial de motocicletas, motonetas y bicicletas que permite la movilidad de la población.-

Como conformación de esta hipótesis se obtiene por el volumen de boletos vendidos durante el año 1972 por el total - de líneas de colectivo que alcanzó la cifra de 32.804.000- boletos. Si se estima 4 viajes diarios por persona por día el volumen promedio diario sería de 23.500 pasajeros diario contra una población total para el área del Gran San Juan- de 221.200 habitantes.-

Como consecuencia de esto es necesario prever en el área- central zonas de estacionamiento de vehículos automotores- y estacionamiento de motocicletas y bicicletas, en especial

en la zona cívico institucional.-

5.2 - LINEAS DE MEDIA Y LARGA DISTANCIA

Este medio de transporte si bién llega a casi todos los centros urbanos, la frecuencia con que esto se produce es baja.-

Partiendo de la estructuración de la nueva Terminal de Omnibus, localizada en el Departamento Capital, entre - calles Santa Fé, Hipólito Irigoyen, Estados Unidos y Avellaneda y en el encuentro de las rutas nacionales 40 y 20, por las cuales acceden a los distintos centros — por estas rutas.-

Por ruta 40 al Norte, los que van a los Departamentos - de Albardón, Jáchal, Iglesia, Provincia de La Rioja y - República de Chile. Por ruta 40 al Sur, a los Departamentos de Pocito, Sarmiento, Provincia de Mendoza. Ruta 20 Este a los Departamentos de Caucete, Valle Fértil, - Provincia de La Rioja, Córdoba, Tucumán, etc. Por ruta 20 Oeste a los Departamentos de Zonda, Calingasta, Barreal, etc.-

La Provincia de San Juan, dada su ubicación geográfica con respecto a otras provincias, es estación intermedia en la mayoría de las líneas de larga distancia (TAC, ESTRELLA, SOCASA, etc.), por lo que se hace necesario es-

tudiar el encuentro de las rutas Nacionales 40 y 20 con la Avenida de Circunvalación para acceder a la Terminal de Omnibus.-

6. - CLASIFICACION DE SUELOS

En base a los estudios de suelos, según la clasificación - establecida por el Instituto de Tecnología Agropecuaria, - realizados por la Dirección del Catastro de la Provincia,- se han detectado que la zona Este y Sur-Este que comprende los Departamentos de Santa Lucía y Rawson, poseen los terrenos de más alto potencial agrícola, correspondiéndoles:

CATEGORIA I; Tierras bajo riego altamente productivas, no o debilmente salinas, suelos con pendientes naturalmente - suaves, tierras niveladas que permiten el riego uniforme.-

CATEGORIA II; Tierras bajo riego medianamente productivas, no o debilmente salinas, suelos que presentan el inconveniente de no ser elevados a la Categoría I, por su bajo - contenido de nutrientes y su bajo poder de retención de agua.-

En cambio las áreas norte y oeste que limita el área del - Gran San Juan, poseen tierras pobres de baja productividad correspondientes a los Departamentos de Chimbas, Rivadavia, y parte oeste de Rawson, siendo la categoría predominante- de suelos el III 5 y en Chimbas la categoría VI.-

/ / /

CATEGORIA III5 ; Tierras de baja o mediana productividad debido a su bajo valor de retención de agua y a su poca-profundidad, zona reticular. Suelos que no pueden ser mejorados a menos que la superficie sea aumentada a más de 1 metro de espesor con un elevado costo.-

CATEGORIA VI ; Tierras no cultivables, dunas y suelos pedregosos (ripiales) con fuertes pendientes.-

En consecuencia la categoría de los suelos permitió establecer una tendencia del crecimiento urbano hacia el Oeste y el Norte, zona de terrenos improductivos a fin de - preservar las zonas de máxima aptitud agrícola.-

TEMA 3º.-

Propuesta de Zonificación Preliminar para el Area del Gran San Juan.

Se eleva una propuesta de Resolución de la Zonificación Preliminar, modificatoria a las normas vigentes sobre Zonificación del Código de Edificación , y un Plano Director Preliminar Esquemático, como elemento básico para la formulación de la Zonificación Preliminar propuesta.

RESOLUCION Nº _____.-

SAN JUAN,

V I S T O :

La necesidad de formular una modificación a las Normas sobre zonificación existentes en el Código de la Edificación de la Provincia de San Juan, y

CONSIDERANDO:

Que la aplicación de las mismas no condice con la realidad existente para el área urbana del Gran San Juan;

Que es necesario introducir modificaciones transitorias que suplan las deficiencias del Código Vigente, hasta tanto se imponga el Código de Planeamiento;

POR ELLO:

EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

R E S U E L V E :

ARTICULO 1º.- Apruébase la propuesta de zonificación preliminar presentado.-

ARTICULO 2º.- Dejar sin efecto toda otra Disposición que se oponga a la presente.-

ARTICULO 3º.- De forma.-

al.

P R O Y E C T O

ZONIFICACION PRELIMINAR PARA EL GRAN SAN JUAN

Art. 1. - GENERALIDADES

Art. 1.1 - OBJETIVOS

La zonificación preliminar para el Gran San Juan, tiene por objetivo fundamental encauzar convenientemente el - desarrollo sobre el conglomerado urbano, conformado por los municipios de Capital, Chimbas, Rawson, Rivadavia,- Santa Lucía y Pocito, teniendo como metas específicas:

1- Evitar la ocupación indiscriminada del territorio posibilitando el crecimiento orgánico y racional del área urbana.-

2- Preservar las áreas de alto potencial agrícola y de- aquellas en las que aún no es posible determinar su- destino definitivo.-

3- Evitar el asentamiento de nuevos hechos físicos que- pudieran provocar o agravar conflictos ambientales o funcionales.-

4- Deslindar las áreas de ocupación y uso homogéneo, ya definidas espontáneamente o normativamente.-

5- Deslindar áreas de desarrollo prioritario en función de la infraestructura básica.-

Art. 1.2.- ALCANCES

Se entiende por zonificación preliminar básicamente, a- la delimitación de zonas, es decir polígonos territoria

///

Biblioteca y Publicaciones

les significativos, principalmente por la magnitud de su perficie e intensidad de ocupación y uso. Por lo tanto se excluyen los hechos aislados y puntuales y asimismo, los agrupamientos lineales de reducida intensidad que se hallan contenidos dentro de zonas mayores relativamente homogéneas.-

Art. 2.- DEFINICION DE TERMINO DE ALCANCE DE LAS EXPRESIONES USADAS

Porcentaje de ocupación del terreno. (F.O.T.), corresponde al porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación.

Usos admisibles, actividad principal a la que se destina el predio, construcciones e instalaciones en él contenidas.

Uso predominante, actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades.

Uso Complementario, actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

Altura de Edificación, se considera altura máxima la dada sobre el muro de fachada.

Edificios en Torre, se emtiende por edificio en torre, quel que posee un espacio libre envolvente, y que mantiene en toda su altura o a partir del basamento, según los casos, un único plano vertical.

/ / /

Retiro de edificación, espacio descubierto del predio comprendido entre el eje lindero que corresponda y el parámetro exterior del volúmen construído en él.

Fondo, espacio descubierto de un lote comprendido entre la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación.

Centro libre de manzana, se designa así a la superficie libre de toda construcción ubicada en la parte central de una manzana y cuya forma y dimensión resultará de la aplicación del art. 3º de esta reglamentación.

Art. 3 .- CENTRO LIBRE DE MANZANA

Cuando se proyecten obras nuevas o de ampliación en lotes ubicados en las zonas que se establezcan en este reglamento, será obligatorio dejar libre de edificación las superficies afectadas para la formación del Centro Libre de Manzana.

En este espacio solo se admitirán usos que no impliquen superficie cubierta y que sean compatibles con los usos predominantes y complementarios establecidos en las zonas.

El centro libre de manzana se obtendrá:

a) en manzanas regulares será definido por un polígono central cuyos lados sean paralelos a las respectivas líneas municipales y tendrán una dimensión igual a 1/3 del lado de la manzana correspondiente.

/ / /

Para manzanas de lados menores de 50m; o cuando la semisuma de los lados opuestos sea menor de 50m no será obligatorio dejar centro libre de manzana.

b)Manzanas irregulares. Se entenderá por manzanas irregulares aquellas que no tengan 4 lados paralelos ni iguales dos a dos. Se delimitará el área libre en la misma forma que en caso anteriors.

No se dejará centro libre de manzana cuando:

1. la longitud del perímetro de la manzana sea inferior a 300m .
2. La profundidad edificable sea menor de 25 m. a partir de la linea municipal.

Art. 4 .- NOMENCLATURA DE ZONAS

Se consideran lineas envolventes contínuas que definen " áreas cerradas", es decir que para cada una de las zonas designadas se enuncian la totalidad de las normas que le corresponden por división, uso y ocupación del suelo.

La nomenclatura adoptada corresponde a la siguiente significación convencional.

La primera letra mayúscula indica el carácter del uso predominante de la zona. La letra minúscula que le sigue complementa el significado anterior agregando una característica identificatoria del tejido pretendido. El número cardinal siguiente indica el distinto grado de densidad que está implícito en los parámetros que definen

/ / /

el tipo y forma de ocupación del suelo. Finalmente el número entre paréntesis identifica geográficamente zonas de las mismas características y en las cuales se cumplen los mismos requisitos de usos, subdivisión y ocupación del suelo.

Art. 5 .- CARACTERIZACION DE ZONAS

Las normas elaboradas tienden a encauzar la evolución física de las distintas áreas del Gran San Juan bajo las siguientes características:

1. Zona comercial central CC1

Comprende el sector donde se concentra la mayor parte de las actividades de gobierno, administrativas, comerciales y de finanzas. Por su rol natural de área central de la ciudad puede y debe revitalizar su carácter y lograr la imágen que corresponde a tal función. Para inducir éste crecimiento se ha contemplado dar la mayor amplitud aconsejable a su desarrollo.

2. Zona residencial Rc1

Comprende el casco urbano de la ciudad, excluído el sector correspondiente al área central CC1, dotado de los servicios de infraestructura completos, se presenta especialmente apto para recibir una ocupación poblacional de mayor densidad que la actual, exigiéndose que se preserven básicas condiciones de habitabilidad en la evolución del tejido residencial predominante.

/ / /

3. Zona residencial Re2

La diferencia escencial con la zona Rc1 reside en el diferente tejido urbano propuesto. Incluyen en general a las áreas perisféricas al área central, presenta un menor grado de ocupación y cuenta actualmente con una infraestructura incompleta (carencia de uno o más servicios). Los usos previstos corresponden en general a los de una zona residencial tipo, en una diversidad que incluye actividades de trabajo de determinada magnitud que resultan admisibles al uso residencial predominante.

4. Zona comercial Cr2

Estas zonas están destinadas a constituir centros locales de menor intensidad en correspondencia con las zonas residenciales Re2, a los que se encuentran natural y directamente vinculados, como asimismo con la zona residencial Rr3.

Al proponer esta clasificación se tiende a disminuir la ambiguedad de una localización imprecisa de ciertos usos, comercio local, escuela, iglesia, sociedad de fomento, sucursal de correos, puesto de seguridad, etc., que al concentrarse e integrar un servicio puede aumentar la eficiencia de su prestación, al facilitar la accesibilidad y promover la comunicación de los usuarios en los mismos. Con esto se tiende a la vez a que contribuyan a la formación de pequeños centros de paisaje urbano diferenciado que adquieran un cierto

/ / /

grado de interés sobre la población circunvecina.
Se distribuyen en coincidencia con plazas existentes, algunos en estado potencial o bien que cuentan ya con algún elemento puntual localizado que pueden considerarse como un signo emergente positivo para facilitar la cohesión e instalación de las demás actividades de equipamientos afines.

5. Zona residencial Rr3

Comprende la extensa zona de expansión urbana, que ha sobrepasado los límites del Departamento Capital sobre los departamentos limítrofes.
Conforma un área de baja densidad afectada por irracionales desarrollos residenciales sin continuidad, con grandes espacios dedicados a la agricultura e industria vitivinícola. Esta zona cuenta con una infraestructura incompleta,(carencia de dos o mas servicios) y las pautas de ocupación espontáneas está determinada por viviendas individuales, no presentando ninguna estructura de organización. debiéndose formular medidas generales de ordenamiento estructural y orientación de su evolución inmediata.

6. Zona mixta IR

Conforma una zona destinada a ubicar usos semi industriales (talleres, corralones, depósitos,etc.), o usos industriales que no generan molestias graves. En esta zona la vivienda puede ser aceptada como complementaria de las actividades de trabajo que se instalen.

/ / /

/ / /

Esta zona se ha conformado espontaneamente al norte de la Avenida de Circunvalación en el Departamento de Chimbas en donde se han concentrado industrias vitivinícolas, aserraderos, depósitos, ripieras, etc.

7. Zona industrial I

Conforma una zona industrial típica, localizada al noroeste del área urbana en la márgen del río San Juan en dónde se encuentra radicada la industria electrometalúrgica y el parque industrial.
Zona donde estas actividades pueden instalarse con el máximo desarrollo y comodidad operativa, ya que no se superpone con ningún otro uso incompatible con ella.

8. Zona de desarrollo prioritario RDp

Comprende áreas destinadas a recibir asentamientos de conjuntos residenciales planificados. Se integra con áreas ya comprometidas (pero no efectivizadas) por proyectos de entidades oficiales, y áreas aún no comprometidas en uso y ocupación residencial y que por su localización presentan especiales condiciones para un desarrollo del uso residencial bajo la forma de conjuntos habitacionales con una densidad racional de ocupación a través de proyectos que contemplen normas básicas de habitabilidad según clima, materiales, y costumbres del lugar y en donde se contemple los servicios comunitarios y recreativos básicos.

/ / /

/ / /

9. Zona banda vial Vt

Constituída por las franjas de borde de las rutas de acceso a la ciudad, abarca los predios frentistas a la misma, cuya ocupación y uso no debe comprometer el carácter y aptitud de las vías troncales afectadas Estas bandas en razón de la influencia de las rutas y sus condiciones de accesibilidad están generalmente sujetas a presiones de ocupación que no deben ser alentadas. Debe descartarse en absoluto toda gestión de desarrollos lineales residenciales o formas de ocupación que afectan la función vial. Exeptuando naturalmente los servicios de rutas, necesarios al automovilistas, que aún así deben ser cuidadosamente estudiados en su forma y tipo de localización.

10. Zona de concentración de transportes Tcp

Comprende las zonas destinadas a las localizaciones de las terminales de transporte público automotor y de playas de camiones e instalaciones requeridas por las actividades de los transportistas que actualmente operan en las áreas urbanas en el abastecimiento de la ciudad.

11. Zona de reserva urbana RU

Se refiere a áreas cuya asignación inmediata a usos y ocupaciones definidas no resulta aconsejable, pero que por su ubicación con respecto a la planta urbana existente puede estar sujeta a un requerimiento de

/ / /

/ / /

carácter urbano.

Zona constituída en su mayor parte por terrenos no productivos con parcelamiento semi-rural o fracciones indivisas y carentes de infraestructura. Areas a la cual se debe establecer condiciones básicas de habilitación y las que deben ser especialmente atendidas por el sector público.

Art. 6 .-NORMAS PARTICULARES

Art.6.1. ZONA COMERCIAL INSTITUCIONAL CENTRAL CC1

Delimitación de zonas; Abarca el sector comprendido entre y de ambos lados de la avenida San Martín, Avda. Córdoba, Avda. Rawson y Avda. Alem.

Subdivisión parcelaria. Frente mínimo 10m.
Superficie mínima 200 m.

F.O.T. Hasta un 60 % de la superficie del lote. En los edificios destinados al uso predominante con frente a dos calles se admitirá el 100% de ocupación del lote en el basamento [illegible], manteniéndose en las restantes el 60% de la ocupación.

Altura de edificación. Se admitirán edificios en torres en

/ / /

/ / /

aquellos terrenos con mas de 20 m de frente. Dichos edificios en torres tendrán una altura máxima de 22 m y una mínima de 10 m. a contar desde un plano horizontal a 6 m. de altura desde el nivel de vereda. La altura considerada entre el plano horizontal y el nivel de vereda, se denomina basamento.
El basamento constituye un volúmen construído contínuo de una altura mínima fija de 6m.

Retiros de edificación

frente: sobre linea municipal.

lateral: sin retiros en el basamento.
Los edificios en torre tendrán retiros laterales, los que serán determinados por la D.P. y D.U. en base a estudios particularizados y hasta tanto se formule una reglamentación al respecto .

fondo: Exepto el lote de esquina el fondo libre de edificación no será menor de 6 m.
En los edificios en torres tendrá la dimensión que surja de observar una distancia libre igual a la altura entre cualquier volúmen edificado en el lote y el límite de fondo del terreno. Esta distancia se considera espacio aéreo.

/ / /

/ / /

No se dejará fondo en aquellos casos en que se admita el 100% de ocupación del terreno.

Usos admisibles

predominantes : Institucionales, comerciales, financieros, servicios profesionales, esparcimiento en local cerrado, hotelería, vivienda colectiva, garage.

complementario : Vivienda unifamiliar, escuelas primarias, comercio mayorista, supermercados

Estacionamiento : La D.P. y D.U. asesorará sobre los requerimientos de estacionamientos hasta tanto se dicte el Código de Planeamiento.

Art. 6.2. ZONA COMERCIAL DE CENTROS DE VECINDAD Cr2

Delimitación de zonas: Según plano de Zonificación

Subdivisión parcelaria: Frente mínimo 10 m.
superficie mínima 200 m2.

F.O.T. Será un 60% de la superficie del lote.

Altura de edificación: Se admiten las mismas condiciones que en CC1

Retiros de edificación: Se admiten las mismas condiciones

/ / /

///

que en CC1.

Usos admisibles:

predominantes: comercio, instituciones, culto, servicios asistenciales, profesionales, esparcimiento,

Complementario: vivienda colectiva.

Art. 6.3. ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD Rc1

Delimitación de la zona: Comprende el área definida por la calle Belgrano, nuevo trazado de Avda. sobre terrenos del ferrocarril, Pedro Echague, Las Heras, Avda. San Martín, Urquiza y ambos lados de la Avda. Rawson hasta calle Colombia.

Subdivisión parcelaria: frente mínimo 10 m.
superficie mínima 300m2.

F.O.T.: Hasta un 60% de la superficie del lote

Altura de edificación: Se admite edificación hasta 18 m. de altura y exepcionalmente hasta 28 m. de altura, debiendo quedar sujeto a consideración de la D.P. y D.U. su aprobación hasta tanto

///

/ / /

se formule el Código de Planeamiento.

Retiros de edificación

Frente: sobre linea municipal

lateral: el que corresponde para la delimitación del dentro libre de manzana.
En otros casos será igual a la altura máxima edificada del predio y no menor de 6 m. exepto en lotes de esquinas.

fondo: se actuará en todos los casos en forma similar a lo establecido en los retiros laterales.

Centro libre de manzana: Sí

Usos admisibles:

predominante: vivienda colectiva, comercio, educación, esparcimiento en lugar cerrado, servicios profesionales.

complementario: vivienda individual, cultural, servicios asistenciales e institucional.

Art. 6.4 ZONA RESIDENCIAL Re2

Delimitación de la zona: comprende el área encerrada por la Avda. de Circunvalación.

Subdivisión parcelaria: frente mínimo 10 m.
sup. mínima 300 m2.

/ / /

/ / /

F.O.T. Será de un 60% de la superficie del lote.

Altura de edificación: Se admitirá edificios de hasta 12 m. de altura.

Retiro de edificación:

frente : optativo mínimo 3 m.

fondo : el que corresponda por la delimitación del fondo libre de manzana.
Para los lotes no afectados por estademarcación mínimo 6 m.

Centro libre de manzana: Sí

Usos admisibles

predominante: vivienda colectiva y unifamiliar, comercio, servicios profesionales, recreación.

complementario: servicios asistenciales y públicos, talleres de reparación, industrias de servicio con limitación de superficie y que no produzcan molestias.

Art. 6.5. ZONA RESIDENCIAL Rr3

Delimitación de zonas: Según plano de Zonificación.

Dado que a esta zona corresponde una extensa parte del área urbana, y que por su parcelamiento, uso y ocupación

/ / /

/ / /

actual, se presenta con características y tejidos diferentes, requiere estudios particularizados para definir subzonas.

Subdivisión parcelaria: frente mínimo 10 m.
sup. mínima 300 m2.

F.O.T.: Será de un 60% de la superficie del lote.

Altura de edificación: Se admitirá hasta 12 m. de altura.

Retiro de edificación:
frente: optativo, mínimo 3m.
lateral: optativo, mínimo 3m.
fondo: mínimo 6 m.

Usos admisibles:
predominante: vivienda unifamiliar y bi-familiar.
complementario: equipamiento comercial de abastecimiento diarios, educacional primario, asistencial, culto, servicios públicos, talleres de industrias de servicios con limitaciones y control de la trasmisión de molestias.

Art. 6.6. ZONA INDUSTRIAL RESIDENCIAL IR

Delimitación de la zona: Según plano de Zonificación.

/ / /

Destinadas a la localización de aquellas actividades semi-industriales, e industriales (talleres, bodegas, etc.). Se considera compatible con uso residencia siempre que el primero mantenga condiciones de ocupación en un equilibrio que contemple los requerimientos de uso residencial.

Subdivisión parcelaria: frente, mínimo 10 m.
sup. mínima 300 m2.

F.O.T.: Hasta un 60% de la superficie del lote.

Retiro de edificación:
fondo: resultará de la aplicación de la fórmula

$$\frac{\text{longitud del lote} - 20}{2}$$

Para lotes de profundidad menor de 28 m., se dejará un fondo libre de 4 m.

Usos admisibles:
predominante: industrial, artesanal
complementario: vivienda, comercio de frecuencia diaria, asistencial, servicios públicos, escuelas técnicas.

Art. 6.7. ZONA INDUSTRIAL I

Delimitación de la zona: Según plano de Zonificación.

Zona destinada a todas aquellas actividades de tipo in-

///

///

dustrial que por su naturaleza, tamaño, características de abastecimientos y molestias derivadas de los tipos de procesamientos no son compatibles con los restantes usos urbanos. Incluye el sector destinado a la fábrica electrometalúrgica y al parque industrial.

F.O.T.: Hasta un 50% de la ocupación del lote.

Retiro de edificación: Mínimo 6 m. con respecto a los límites del predio.

Usos admisibles

predominante: industrial general.

complementario: equipamiento exclusivamente vinculado al uso industrial.

estacionamiento: el estacionamiento y las operaciones de carga y descarga se realizará exclusivamente dentro de la superficie de cada lote.

Art. 6.8. ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO RDp

Delimitación de zona: según plano de Zonificación.

Esta zona está destinada a la localización de conjuntos de viviendas y sus correspondientes equipamientos básicos encarados a través de proyectos integrales.

Subdivisión parcelaria: indiviso.

///

/ / /

F.O.T.: máxima un 60% de la superficie total.

Altura de edificación: En función de una densidad que los estudios pertinentes establezcan en base a los condicionantes de la zona. Se prevee una separación entre volúmenes edificados como mínimo 2 veces la altura del volúmen mayor.
Queda sujeto a normas específicas que determine la D.P. y D.U.

Equipamiento básico: Dimensionado en función de la población del conjunto y la alojada en el área del entorno.
Queda sujeta a normas específicas que determine la D.P. y D.U.

Circulación Interna: vehicular y peatonal independiente.
vehicular no mayor de un 30% de la superficie total, incluyendo áreas libres de estacionamiento.
Acceso peatonal a las viviendas no mayor a 70 m. de una calle vehicular.

Obras de parquización: Se parquizarán todos los espacios libres y se realizará el arbolado.

/ / /

/ / /

Biblioteca y Publicaciones

en calles internas de la fracción.

Art. 6.9. ZONA DE BANDA VIAL Vt

Delimitación de zonas: Abarca ambos bordes de la ruta nacional 40 en su traza actual y futura y de la ruta nacional 20 en su traza actual y futura.

Subdivisión parcelaria: En los predios afectados con la calificación de Banda Vial e incluídos en zonas urbanas, todo proyecto de fraccionamiento deberá incluir una calle de borde paralela a la ruta de 15 m. de ancho total entre límite de área de reserva de ruta y línea municipal.
Bajo ningún concepto se admitirán lotes urbanos frentistas directos a las rutas.
Se admitirán nuevas aperturas de calles transversales a las rutas cuando observen una distancia mínima de 500 m. a calle existentes o proyectadas.

F.O.T.: Hasta el 30% de la superficie del predio.

/ / /

/ / /

Retiros de edificación:
frente: mínimo 6 m.

Usos admisibles:
predominante: estaciones de servicios, gomerías, mecánica ligera, moteles, restaurants, servicios de seguridad, primeros auxilios.
complementario: vivienda individual

Art. 6.10. ZONA DE TRANSPORTE Tcp

Delimitación de zonas
Tcp(1): zona de la actual terminal de pasajeros de larga distancia.
Tcp(2); y Tcp(3): según plano de zonificación.

Ocupación y edificación: Queda sujeto a disposiciones particularizadas que emanen de la D.P. y D.U.

Usos admisibles:
predominantes: terminal de ómnibus, playa de transporte para cargas, báscula.
complementario: equipamiento vinculado con el servicio automotor, de pasajeros y tranportistas.
estacionamiento: playa de estacionamiento para camiones, ómnibus, vehículos privados y colectivos.

/ / /

/ / /

Art. 6.11. ZONA DE RESERVA URBANA RU

Delimitación de zonas: Según plano de zonificación.

Comprende áreas destinadas a futura expansión y desarrollo de la planta urbana.

Subdivisión parcelaria: Se mantendrá su estado parcelario actual.

Usos admisibles: Los existentes, y actividades de tipo rural, (plantaciones, quintas, chacras, etc.).

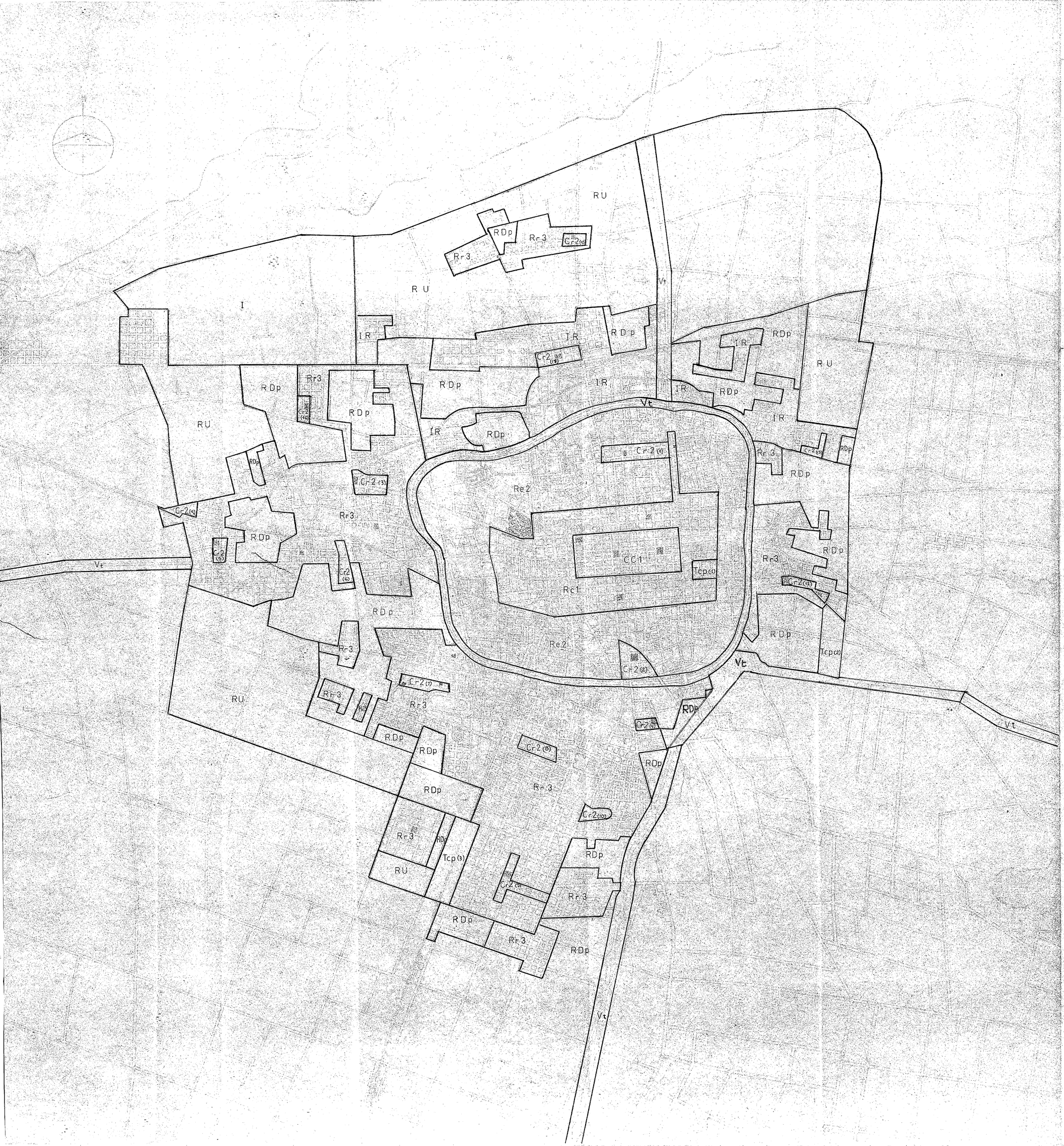
Edificación: Las construcciones necesarias vinculadas a los usos admisibles.

Desafectación de áreas RU:

La oportunidad de desafectación de sectores RU serán especialmente estudiados y evaluados por la D.P. y D.U., quien dictaminará sobre la aceptación o rechazo de las solicitudes de ocupación, subdivisión y uso que se presenten.

BYP ZONIFICACION

PLANO ZONIFICACION
PRELIMINAR



N

COMERCIAL CENTRAL

RESID. COMERCIAL

RESID. DENSIDAD MEDIA

RESID. BAJA DENSIDAD

CENTRO DE VECINDAD

INSTITUCIONAL

ESPACIO VERDE

RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

ZONA INDUSTRIAL

TERMINAL DE TRANSPORTE

TERMINAL CARGA PESADA

ZONA PROTECCION VIAL

ZONA RURAL

SISTEMA VIAL

RUTA PRINCIPAL

AVENIDA DE CIRCUNVALACION

CALLE PRINCIPAL

VIA FERREA

CONSEJO FED. DE INVERSIONES
Biblioteca y Publicaciones

ANEXO I

A QUIEN PUEDA INTERESAR

PROPUESTA DE IMPLEMENTACION DE UN BANCO DE TIERRA.-

Al proponer una modificación al Código de Edificación Vigente, en sus articulados respecto a Prescripciones Edilicias- en lo que hace a los requisitos necesarios para la presentación y aprobación de planos de fraccionamiento y subdivi-- sión de la tierra, se excluyó en todo momento el concepto - de donación.-

Dicho requisito está establecido en el Código Vigente en el art. 2.1.2.4. inciso d) y en el decreto de "Normas de Fraccionamiento"- Cap.I, Sección I, art. 1.1.3.2., capítulo III, inciso 1.3.1.4, inciso 1.3.2.3., capítulo I, sección II, inciso 2.1.2.1. y capítulo V, inciso 2.5.1.7.-

Se consideró que una donación por parte del propietario de- los terrenos a fraccionar, no menor de un 18% para calles,- no menor de un 4% para plazas y parque y no menor de un 6%- para la ubicación de los edificios públicos, representa un- mínimo aproximado de un 30 a un 32% real, de la superficie- total.-

El valor mercado sobre tierra urbanizada de la donación po-

///

cería a incrementar el valor del lote ya urbanizado.-

Ello solo trae como consecuencia un incremento en el valor de la tierra, en cierto modo ficticio.-

Por lo tanto, creemos conveniente se estudie la factibilidad de la creación de un Banco de Tierra, el cual actuaría como ente autárquico con fondos propios, en su carácter de regulador del precio de la tierra, en cuanto:

1- Tendría un patrimonio de tierra fiscal.-
2- Procedería a la compra de las áreas necesarias para calles, servicios comunitarios y recreativos y cualquier otro requerimiento exigido por parte de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-
3- Dicha compra se realizaría en base a la tasación efectuada por una oficina del Banco, tomando como precio índice el valor de tierra no desarrollada.-
4- Dicha tierra pasaría a incrementar el patrimonio del Banco, el cual dispone de la misma en base a las necesidades y prioridades establecidas por distintas agencias de gobierno vinculadas al desarrollo urbano, las cuales pasarían a ser compradores de tierra del Banco a un mismo precio que este las adquirió en su oportunidad.-
5- Puede también el Banco vender a entidades privadas, por ejemplo, comercio, etc. siempre y cuando el uso propuesto sea conforme a los usos establecidos en las normas y reglamentos vigentes, pudiendo en estos ca-

sea hacer efectiva la venta a precios de tierra ya desarrollada.-

6- Por otra parte el Banco procederá a la compra de tierras destinadas a desarrollos prioritarios, ya sea para conjuntos habitacionales planificados, o para obras de bienestar de la comunidad, por medio de expropiación o compra directa.-

7- En la misma forma procederá con aquellas áreas destinadas a reserva urbana, las cuales conformarán el ámbito de expansión futura para un crecimiento orgánico de la ciudad.-

---o---

ANEXO II

PROPUESTA DE MODIFICACION DE PRESCRIPCIONES ADMINISTRATIVAS

RESOLUCION Nº _____.-

SAN JUAN,

V I S T O :

La necesidad de reformular las Prescripciones Administrativas en lo referente a fraccionamientos de la tierra, y

CONSIDERANDO:

Que el Código de Edificación Vigente está aprobado por Resolución del H.Consejo de Reconstrucción de San Juan nº 5980 de fecha 31 de julio de 1951;

Que en dicho Código se establecen en el Folleto I- "Prescripciones Generales y Administrativas", incisos 2.0;

Que al no quedar debidamente clarificados los requisitos necesarios para la presentación y aprobación de fraccionamiento y subdivisión de la tierra se agrega al Folleto III, "Prescripciones Edilicias", un anexo, "Normas de Fraccionamiento", Sección 1, Capítulo I, II y III;

Que las superposiciones, omisiones o agregados que ambas resoluciones presentan no definen el proceso de tramitación;

Que es una necesidad urgente, disponer de normas sobre Tramitación y Requisitos para Proyectos de Urbanización que

///

permitan a los Organismos Públicos y Entidades Privadas que deban exigir y cumplimentar como requisitos básicos necesarios para la evaluación y aprobación de proyectos de fraccionamiento o subdivisión de tierras;

POR TODO ELLO:

EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

R E S U E L V E :

ARTICULO 1º.- Apruébase modificación de Normas sobre Tramitación y Requisitos para Proyectos de Urbanización.

ARTICULO 2º.- Déjase sin efecto toda otra reglamentación que se agrega a la presente.-

ARTICULO 3º.- De forma.-

el.

P R O Y E C T O

NORMAS SOBRE TRAMITACION Y REQUISITOS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

CAPITULO I

Art. 1.- NORMAS GENERALES

Art. 1.1- OBLIGACION DE CONOCIMIENTO

Se establece que los propietarios, usuarios de un inmueble o parte de él aún cuando no fueran propietarios; profesionales vinculados a la construcción, mensura y subdivisión del suelo; profesionales que participen en compromisos contractuales referidos a la ocupación o uso de inmuebles urbanos; empresas constructoras, inmobiliarias, etc., y en general todas aquellas personas cuyas actividades se encuentren comprendidas en el alcance de las disposiciones de estas Normas sobre trámites y requisitos para presentar proyectos de urbanización, deben conocer sus prescripciones, por lo que quedan obligados a cumplirlas.-

Art. 1.2- ORDEN DE PRELACION

Dentro del conjunto de disposiciones y reglamentaciones provinciales, que rijan o reglamenten las prescripciones administrativas de las actividades de construcción, uso y subdivisión de inmuebles, tendrán prelación de aplicación las disposiciones contenidas en el presente reglamento.-

Art. 1.3- ORGANISMOS ESTATALES

Toda propuesta de subdivisión o construcción con origen

///

en organismos estatales deberá ser presentada a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano para la consideración de normas especiales, según características, destino del proyecto y entorno urbano como etapa previa a su formalización.-

Art. 1.4- CONSULTAS

Toda consulta relacionada con las disposiciones del presente Reglamento será efectuada por escrito ante la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, acompañando los elementos de información necesarios para su consideración. Examinando el caso consultado, la respuesta será evacuada por escrito y contendrá el dictamen y los fundamentos del mismo.-

Las consultas así formuladas y consideradas serán recopiladas y archivadas en forma tal que sea posible su acceso por los profesionales de la matrícula como fuente de información y antecedentes.-

Las interpretaciones formuladas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, referente a las consultas que le fueron planteadas, serán evaluadas a fin de incluir los criterios sustentados bajo la forma de nuevas normas generales de aplicación.-

Art. 1.5- DEFINICIONES

Se entiende por urbanización todos aquellos fraccionamientos que se destinan a la formación de lotes, la subdivisión de lotes y apertura de vías públicas, tanto incluyan la construcción de viviendas o no.-

Art. 1.6- DOCUMENTACION

No se admitirá en la documentación a presentar, más -

///

leyenda, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino del proyecto, ni más nombres y firmas que los- del propietario y profesionales que intervengan en la- solicitud del permiso.-

No se admitirá la agregación de documentos que no se - relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de obra, que no sean ne cesarios para dictar resoluciones, que no se avengan - con la ejecución y fiscalización de la obra y que no - esten expresamente especificados en este reglamenta—— ción.-

Art. 2. - TRAMITACION Y REQUISITOS DE PRESENTACION

Todo propietario que tenga el propósito de fraccionar- sus tierras, cualquiera sea el carácter de la subdivi- sión deberá cumplir con las siguientes etapas de trami tación:

1 - Consulta

2 - Desarrollo preliminar o Presentación de Anteproyec to.

3 - Proyecto Definitivo

4 - Certificado de Inscripción

Art. 2.1 -CONSULTA DE UBICACION

Incluye todos aquellos casos en que el desarrollo de - los terrenos implique un cambio en la zonificación vi- gente o estos radiquen fuera del límite del área urba- na. En casos de urbanizaciones que se proponga confor- me a la zonificación vigente, se procederá a presentar directamente el desarrollo preliminar, sin necesidad - de radicar una consulta.-

///

Artº 2.1.1 - Toda consulta de ubicación deberá presentar la solicitud en sellado de Ley y acompañado por triplicado de la siguiente documentación:

1 - Título de Propiedad

2 - Ubicación Catastral

3 - Certificado de Libre Deuda de la Dirección General de Rentas

4 - Certificado expedido por el Registro de la Propiedad.

5 - Memoria explicativa sobre el proyecto que incluya una descripción general, uso actual, zonificación en vigor, densidad de población que se solicita, tamaño aproximado de los solares, número de solares, etc., y cualquier otra información general que el peticionario considere esencial para el estudio de su consulta.-

6 - Plano de terreno a fraccionar en escala 1:2.000 que incluya los siguientes datos:

a) Superficie del terreno a urbanizarse y sus colindantes.

b) Naturaleza y condición del terreno, altimetría de la misma a fin de estudiar las rasantes de calles y las posibilidades de riego y desague del terreno.-

c) Estructuras y edificios, carreteras y caminos existentes indicando el tipo, uso y condición.-

d) Servidumbre de paso existente (carreteras, caminos, cañerías, líneas eléctricas, etc.).-

///

e) En aquellos casos en que los terrenos propuestos para desarrollar sean suceptibles a inundaciones, se incluirá un estudio que comprenda las causas y efectos de las inundaciones,- incluyendo además, las obras de ingeniería,requeridos para la protección del área.-

Art. 2.1. 2 - La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano,- aprobará o rechazará la consulta de ubicación, tomando en consideración, entre otros, los siguientes factores: Las recomendaciones del Plan de Desarrollo, de estudios especiales, localización específica del predio, la conveniencia de evitar subdivisiones en áreas que no esten listas para subdividirse debido a la falta de accesos apropiados, servicio de provisión de agua, energía eléctrica, desagues cloacales, etc.; áreas inundables; condiciones del subsuelo, rasgos topográficos; densidad de población; distancia entre el terreno y áreas construídas para evitar desarrollos aislados y estimular los desarrollos compactos; importancia agrícola o de excepcional belleza paisajística, etc.-

Art. 2.1.3 - Al recomendarse favorablemente la consulta de ubicación por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, establecerá en la resolución correspondiente las condiciones bajo las cuales considera - viable el desarrollo del predio y las recomendaciones y otros aspectos que deberán tomarse en consideración en la preparación del desarrollo preliminar.-

///

Art. 2.1.4 - Al rechazarse la consulta de ubicación, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, indicará las las razones tomadas en cuenta para tomar dicha acción.-

Art. 2.2. - DESARROLLO PRELIMINAR O PRESENTACION DE ANTEPROYECTO.-

Se presentarán para su aprobación todos aquellos casos, que tienen consulta de ubicación aprobada o en aquellos casos de fraccionamiento de terrenos que se propongan, conforme a la zonificación vigente.-

Art. 2.2.1. -Para el estudio y consideración de un desarrollo preliminar se deberá presentar por cuadruplicado la solicitud en sellado de Ley, acompañada de la siguiente documentación:

1 - Título de Propiedad
2 - Ubicación Catastral
3 - Certificado de Libre Deuda de la Dirección General de Rentas
4 - Certificado expedido por el Registro de la Propiedad.
5 - Plano de localización a escala 1:10.000, indicándose el Norte de un área no inferior a los mil quinientos metros de radio cuyo centro de gravedad es la parcela a subdividir, y en el cual se consignarán los datos de uso del suelo y servicios comunitarios existentes en el entorno, a saber:

///

a - Servicios Públicos
Trazado y ancho de las vías públicas existentes y/o proyectadas, capacidad de las líneas eléctricas, cañerías de provisión de agua, troncales de la red cloacal, líneas telefónicas, alumbrado público, y líneas de transporte colectivo.

b - Servicios Comunitarios
Escuelas Públicas, establecimientos asistenciales, iglesias, estación de policía, oficinas de correos, centros comerciales, supermercados, plazas y parques.-

c - Fuentes principales de trabajo

6 - Plano de mensura con topografía a escala 1:2000 que incluya los siguientes datos:

a - Superficie de los terrenos a urbanizarse y sus colindantes.

b - Topografía del terreno con curvas de nivel a intervalos no mayor de un metro, incluyendo una faja de terreno de 50 metros dentro de las fincas colindantes.-

c - Localización de ríos, arroyos, canales existentes, terrenos pantanosos y niveles alcanzado por inundaciones.-

d - Estructura de edificios, carreteras y caminos existentes indicando el tipo, uso, condición y sección transversal.-

e - Desagues naturales de los terrenos y dirección de las corrientes de agua.-

///

/ / /

f - Servidumbres de paso existente (carreteras, caminos, cañerías, líneas eléctricas, etc.)

7 - Informe sobre la naturaleza y condición de los terrenos, incluyendo el análisis del - subsuelo.-

8 - Anteproyecto del desarrollo preliminar propuesto a escala 1:2.000, en el cual se deberá indicar:

a- El patrón de calles que regirá el proyecto.-

b- El trazado de los lotes y/o bloques residenciales.-

c- Las vías peatonales.-

d- La reserva de terrenos para uso público e institucional, indicando su localización y organización de las facilidades comunitarias y recreativas necesarias.-

e- Las secciones de las vías públicas y de las vías peatonales.-

f- Otros usos de terrenos propuestos.-

Art. 2.2.2.- La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, aceptará o rechazará el desarrollo preliminar tomando en consideración; las reglamentaciones vigentes; las recomendaciones del Plan de Desarrollo; el desarrollo general del área; las características topográficas; localización y distribución de uso de los servicios comunitarios; patrón de calles y vías pea

/ / /

tonales y sus secciones correspondientes; aprovechamiento del terreno; accesos y obras especiales de ingeniería requerida.-

Art. 2.2.3. - En aquellos casos que la presentación de proyectos de urbanización comprendan una fracción de la parcela global, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, exigirá la preparación de un Plan General para la totalidad del terreno, y aprobará el desarrollo preliminar para aquella parte que corresponde a la primera etapa del proyecto.-

En modo alguno la aceptación del Plan General de Desarrollo implicará la aprobación final para las etapas subsiguientes por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

Art. 2.3 - PROYECTO DEFINITIVO

Art. 2.3.1. - Aprobado el desarrollo preliminar, el profesional procederá a la preparación de los planos definitivos del proyecto de urbanización de los terrenos, incluyéndose Plano de Viviendas, cuando se incorporan al fraccionamiento y del centro de vecindad (servicios comunitarios y recreativos), los planos finales de las estructuras de dichos edificios y los planos de la infraestructura que deberán proveerse en dicha urbanización.-

Art. 2.3.2. - El proyecto definitivo deberá ser efectuado en base a una mensura aprobada, una copia de la cual se acompañará, y respetando el desarrollo preliminar y los anteproyectos aprobados del

/ / /

cual se agregará una copia.-

Art. 2.3.13- El proyecto definitivo será presentado por el profesional firmante en tela original y seis copias, donde deberá consignar:

1- Las manzanas serán acotadas en sus longitudes perimetrales entre vértices; consignando las medidas hasta quiebres cuando existan.-

2- Todos los lotes serán acotados en sus lados, ángulos, y se establecerá la superficie de los mismos.-

3- Los lotes en curva se materializarán en tramos rectos, consignándose la longitud de ellos y los ángulos que forman.-

4- Plano de nivelación de los lotes y las elevaciones generales del área.-

5- En todas las calles se indicará el eje de las mismas, con los ángulos en los cruces, las longitudes de los tramos y los perfiles de las mismas indicando las resantes.-

6- En calles existentes se indicarán los ensanches a las mismas, estableciéndose todas las superficies de ensanche como una sola unidad.-

7- Se presentará una planilla de superficie, en la que conste: número de lotes, superficie de lotes y superficie de manzana; y una planilla de balance de superficies en la cual se incluye las superficies de: manzanas, calles, en las cuales se incluye la superficie de las ochavas; ensanche -

/ / /

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
Biblioteca y Publicaciones

de calles y espacios para servicios comunitarios y recreativos; relacionado con la superficie total - según mensura.-

8- Previa a la aprobación final del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, los planos del proyecto y de la - infraestructura deberán ser sometidos a aprobación de aquellos organismos de gobierno que les concierne, tales como Obras Sanitarias de la Nación, Obras Sanitarias de la Provincia, Agua y Energía, Hidráulica, etc.-

9- Para la aprobación final del proyecto definitivo,- este deberá contar con los certificados expedidos- por dichos organismos en el que conste la aprobación de las obras proyectadas por el profesional.- Procediendo entonces la Dirección de Planeamiento- y Desarrollo Urbano a aprobar el proyecto definitivo, realizándose la tasación de las superficies -- destinadas a calles, servicios comunitarios y recreativos y otras que no formen parte de la superficie vendible de lote.-

Art. 2.4. - <u>CERTIFICADO DE INSCRIPCION</u>

Art. 2.4.1- Recién una vez obtenida la aprobación final del -- proyecto definitivo, se otorgará al propietario un certificado autorizándolo a proceder a la venta de lotes o a iniciar la construcción del proyecto de- urbanización.-

Art. 2.4.2- El nó cumplimiento de este último trámite hará pa-

/ / /

sible al propietario y profesionales intervinientes de las penalidades establecidas en la Resolución.-

Art. 2.4.4 - Al darse comienzo a las obras de urbanización deberá el profesional notificar por escrito a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quien ordenará la correspondiente inspección, para hacer efectivo el cabal cumplimiento de los reglamentos y normas vigentes en materia de planificación y las reglamentaciones y especificaciones de los organismos gubernamentales intervinientes.-

Art. 2.4.5 - Los funcionarios o Inspectores de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, realizarán las inspecciones que consideren necesarias para hacer efectivo el cabal cumplimiento de las reglamentaciones vigentes.-

Art. 2.4.3 - La promoción de la venta de los solares deberá hacerse en forma gráfica, clara y precisa de como quedarán formados los lotes y los servicios que se han de proveer; comunitarios y de infraestructura a fin de que los futuros compradores sepan por anticipado los alcances de la urbanización.-

Art. 2.4.6 - <u>PAGO DE DERECHOS DE EDIFICACION</u>

Una vez liquidados los derechos, el propietario deberá abonarlos en la Oficina de Inspección de Edificios Particulares dentro de los 15 días de la notificación.-

En caso de no abonarse los derechos en el plazo indicado, se considerará como desistido el propósito-

de realizar obras.-

Cuando no se hubiere pagado los derechos liquidados y se hubiese dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por la vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiera aplicar, de acuerdo con lo que prescribe el Código.-

Art. 2.4.7- ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS

Planillas de Inspecciones y Conformes.-

Una vez pagados los derechos, se entregará al Director, o en defecto, al Constructor o al Propietario de la obra una de las copias aprobadas de los documentos si los hubiere (planos generales, de estructura, cálculos estáticos, instalaciones, planillas descriptivas, memorias, plano de detalles.-

La Autoridad Competente agregará al expediente de permiso un ejemplar de planillas de inspecciones y conformes suministrándose a los profesionales, o en su defecto al propietario, formularios que servirán para pedir las sucesivas inspecciones.-

Art. 2.4.8- CONSTANCIA EN OBRA DEL PERMISO

Se considera concedido el permiso de obra cuando abonados los derechos, se haya hecho entrega de los documentos aprobados, mediante la constancia del caso. El cumplimiento de este trámite no habilitará para dar comienzo a los trabajos, los cuales quedan supeditados para su iniciación al aviso de principio de obra.-

/ / /

Art. 3. - TRAMITE DE EJECUCION

Art. 3.1.- AVISO PREVIO DE INICIACION DE OBRA

Es obligatorio comunicar con una anticipación de 8- días de la fecha elegida para iniciar la obra. Este trámite se efectuará en formulario aprobado que se- agregará al expediente de permiso; dejándose cons-- tancia del trámite en registros especiales.-

Art. 3.2.- PRESENTACION DE CONTRATOS

Al cumplir lo dispuesto en "Aviso previo de inicia- ción de Obra" se exhibirá el original del documento (con el sellado que marca la Ley) que establezca el h hecho de que el Propietario, ha comenzado la ejecu- ción de la obra, al Profesional o Empresa que firma en el expediente de permiso. En caso de exhibir co- pia se autenticará con las firmas de los intervinien tes, las que concordarán con las estampadas en el - expediente. En estas copias se indicará la numera-- ción del sellado o estampilla de Ley. Igual requisi to se cumplirá en los casos previstos en "Cambio y- retiro de Profesionales" y "Empresas". De estos trá mites se librará el acta respectiva en el registro- indicado en "Aviso previo de iniciación de Obra".-

Art. 3.3. - DESISTIMIENTO DE OBRA

El propietario en cualquier momento, tiene el dere- cho de manifestar por escrito en el expediente de - permiso, que desiste de la ejecución de la obra que proyecta. El expediente se mandará al Archivo pre-- via constancia de que la obra no fué iniciada, noti

/ / /

/ / /

ficando al Profesional o Empresa, si las hubiera, que-queda desligada de la obra.-

Se considerará como propósito de desestimiento, la falta de comparencia, dentro de los diez días, del Propietario, Profesional o Empresa si los hubiere, a citación por Cédula o carta certificada; la no devolución de los documentos observados en el término de quince días y la falta de pago de los derechos, dentro del plazo fijado en éste Código.-

De los desestimientos deberá dejarse constancia respectíva en todos los registros con la expresión "Obras desistídas".-

Artº 3.4. - CADUCIDAD DE PERMISOS CONCEDIDOS

Los permiso caducarán si la obra no se hubiera comenzado dentro de los seis meses contados desde el otorgamiento del permiso. La Autoridad Competente, luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la Resolución al Propietario, Constructor y demás intervinientes, y ordenará el Archivo del expediente.-

De la caducidad del permiso deberá dejarse la aclaración correspondiente en todos los registros con la expresión "Permiso Caducado".-

Artº 3.5 - CADUCIDAD DE PERMISOS CONCEDIDOS POR RETRASO EN LA TERMINACION DE LA OBRA.-

Cuando una obra no haya sido terminada dentro de un período mayor en un 50% de aquél fijado en el calendario de obra, los permisos de obra y los derechos co-

/ / /

rrespondientes caducarán, a menos que el Director el Constructor o el Propietario, según corresponda, justifique el retraso a juicio de la Autoridad Competente. Cumplído este plazo y comprobado que las obras no fueron terminadas ni justificadas su demora, se enviará el expediente al Archivo, con la aclaración correspondiente en todos los registros con la expresión "Permiso caducado" por retraso en la terminación de obra.-

Artº 3.6. - REANUDACION DEL TRAMITE DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS

Podrá reanudarse el trámite de un expediente archivado, mediante la gestión de un nuevo permiso, abonando los derechos respectívos.-

Artº 4. - OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROFESIONALES, EMPRESAS Y PROPIETARIOS DE LOTEOS.-

Artº 4.1. - SERVICIO DE AGUA

a) Todo propietario de fraccionamiento de tierras para la venta, que se encuentre en zona habilitada en Obras Sanitarias de la Nación, se compromoterá a gestionar de la misma, servicio de agua, de acuerdo a las exigencias vigentes y consignar en los planos de venta, el resultado de dicha gestión.-

A este fin se agregará a la documentación exigida un certificado de dicha repartición que atestigue que la fracción a subdividir se encuentra fuera o dentro del radio de agua corriente.-

/ / /

b) En zonas donde no haya servicios de agua corriente el propietario manifestará claramente en su solicitud de aprobación si ha de proveer o no dichos servicios públicos, con obligación de consignarlos en la propaganda y planos de venta.- En caso de no proveerlo, deberá manifestarlo claramente en su solicitud y por lo menos deberá indicar si hay posibilidad de obtener agua potable, por cualquier otra forma, pozo ó agua de riego.-

Art. 4.2. - SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA

a) Todo propietario de fraccionamiento que se encuentre en zona de influencia de las redes de energía eléctrica, deberá comprometerse a gestionar luz y fuerza y consignar el resultado de la gestión en el plazo de venta.-

b) En zonas donde no hay posibilidad de servicio de energía eléctrica, el propietario deberá consignarlo en el plano de venta y propaganda.-

c) En caso de comprometerse a dar servicio de energía eléctrica, de acuerdo a los incisos a) y b)- el propietario queda obligado ante el Estado y - el comprador de cumplir tal obligación. Pasando- un tiempo prudencial, según lo comprometido y no se hubieran hecho efectivo los servicios, previa comprobación de que no existen causas, de fuerza mayor, se ordenará realizar las obras por cuenta del propietario.-

/ / /

Art. 5. - En caso que el total del terreno a fraccionar no tuviere una superficie mayor a los 3.000 metros 2., serán de aplicación los siguientes arts.:

Art. 2.1 - Consulta de ubicación

" 2.1.1.

" 2.1.2.

" 2.1.3.

" 2.1.4.

" 2.3.3. incisos 2), 4).-

Art. 5.1. - Obtenida la aprobación final del proyecto, se entregará al Propietario un Certificado, autorizándolo a proceder a la subdivisión o venta.-

--o--