0
F 381.9
A29a
Final
II

15325



Ej 2

TOMO II

CATALOGADO

SOLUCION E IMPLEMENTACION DEL MODELO

FE DE ERRATAS

TOMO II

Pag. 185, punto 2, a)
Donde dice: "...los siguientes factores: las recomendaciones del Plano de Zonificación de estudios especiales;...."

Debe decir: "...los siguientes factores: las recomendaciones del Plano de Zonificación y de los estudios especiales.."

Pag. 234, en el punto 2.2,
Donde dice: "Arco...."

Debe decir: "Cerco..."

l de dejar esbozados trabajos que posteriormente deberán ser oncretados por la Dirección, a fin de obtener una máxima efiiencia y rendimiento acordes con el nivel técnico alcanzado or la misma.

l objetivo fundamental de éste asesoramiento se centra en la laboración de los lineamientos generales de un Plan de Ordeamiento Urbano para la Ciudad de San Juan y sus alrededores la formulación de un Anteproyecto de Código de Planeamiento rbano para dicha área, en razón del acelerado proceso de urnización alcanzado em los últimos años.

l explosivo proceso poblacional es acompañado por una expanón incontrolada del área urbana, que ha sobrepasado los lítes del Departamento Capital, extendiendose sobre los deparmentos limítrofes cubriendo las cabeceras de los Departamens de Chimbas, Rivadavia, Rawson y Santa Lucía, y parte del partamento de Pocitos. Constituyendo así un área urbana conhua y consolidada, que reúne las características básicas de área metropolitana, la cual por la envergadura de la misma la ha denominado Area del Gran San Juan.

alto grado de concentración de la población total de la vincia en ésta área urbana que constituye el Gran San Juan da demostrado por medio de dos o tres cifras estadísticas.

ún datos censales para 1970, el Gran San Juan y su área de

I- PLANO DIRECTOR

Tiene por objetivo final dar pautas de desarrollo urbano y -- permite guiar la acción pública y privada, estructurando el - espacio urbano y contribuyendo efectivamente al mejoramiento- ambiental y funcional del habital.-

Establecer los lineamientos generales que guian las formula-- ciones de normas específicas de uso, ocupación y subdivisión- de la tierra mediante el plano de zonificación, y es el ins-- trumento que orienta los programas de acción mediante estu--- dios particularizados espaciales y sectoriales, que se tradu- cen en un Plano de Acción.-

Sus objetivos son a largo plazo y por lo tanto deben ser revi sados periódicamente, a fin de actualizarlos para que respon- da adecuadamente a los requerimientos futuros.-

1. COMPONENTES

Dos componentes fundamentales, el sistema de transporte y los

usos del suelo, permiten definir la estructura del Plano Director del desarrollo urbano.-

1.1. USOS DEL SUELO

En toda el área urbana se distingue una multiplicidad de actividades que se relacionan entre sí, y que responden a tres categorías dominantes, la actividad residencial, la actividad en centros de servicios, y la actividad industrial, cuya organización espacial en forma racional responderá a los lineamientos generales del plan director de desarrollo urbano.

1.1.1. CENTROS DE SERVICIO

1. AREA CENTRAL CIVICA-COMERCIAL

Se denomina área central a la extensión urbana en la cual se registran los siguientes hechos:

a) Concentración de las actividades cívicas-administrativas, comerciales y culturales a escala de toda la provincia;
b) Densidades de edificación sensiblemente altas con respecto al resto del área urbana;
c) Localización de los más altos valores de la tierra;
d) Provisión completa de los servicios de infraestructura.-

Por su rol natural de área central de la ciudad y su función de capitalidad de provincia, debe revitalizar su carácter y - lograr la imágen que corresponda a tal función.-

La zona prevista como área central cívico-comercial cubre el área comprendida entre las cuatro avenidas que encierra el - primitivo casco de la ciudad.-

Areas destinadas predominantemente a usos institucionales, - comerciales, cultural y recreativo y complementariamente al- uso del suelo residencial.-

La ocupación del suelo se prevee con construcciones conti--- guas de dos pisos altos y edificios en torres de mayor altu- ra.-

Area que requiere un estudio particularizado de la misma, -- complementado en el plan de remodelación a fin de maximizar- su eficiencia y rendimiento, Estableciendo: pautas de diseño que permitan una alta densidad, exigencias mínimas para pre- servar las condiciones de habitabilidad en la evolución del- tejido residencial; localizar estrategicamente puntos de es- tacionamientos; estudiando establecer vías peatonales en las calles de máxima concentración comercial.-

2. SUBCENTROS

Estas zonas están destinadas a construir centros locales de menor intensidad en correspondencia con las zonas residenciales, a las que se encuentran natural y directamente vinculados.-

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 correo, puestos de seguridad, etc., que al concentrarse e integrar un servicio puede aumentar las 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 contribuir a formación de pequeños centros de paisaje urbano diferenciado, que adquieran un cierto grado de interés sobre la población circunvecina.-

Areas destinadas predominantemente a uso comercial, establecimientos de educación, sanidad, esparcimiento, administración local y complementariamente a un uso del suelo residencial.-

La ocupación del suelo se prevee en construcciones contiguas y edificación discontínua en altura con edificios en torres,

con circulaciones verticales mecánicas o nó.-

Es primordial que en estas zonas se establezcan mecanismos - que promuevan e incentiven los subcentros existentes en esta do potencial, se definan pautas de diseño particularizados - a fin de que adquieran un pasaje urbano diferenciado, estructurando en función de un sistema vial que enlace estos sub-- centros comunales.-

1.1.2. AREAS RESIDENCIALES

1. AREA DE ALTA DENSIDAD

Alrededor del área central y encerrada por una vía de tránsito rápido la avenida de circunvalación, se debe desarrollar- un área destinada predominantemente a un uso del suelo residencial permanente y complementariamente a el equipamiento - básico estrechamente ligado a la vivienda, e incluye actividades artesanales y talleres de determinada magnitud que resulten admisibles al uso residencial predominante.-

Si bién esta gran área urbana requiere y permite una alta - densidad, por su grado de aptitud y de accesibilidad, la misma, posee zonas con características propias y valoraciones - que deben de tomarse en cuenta, por lo tanto se identifican-

zonas con distinto grado de densidad.-

La ocupación del suelo se prevee con construcciones contiguas en planta baja o planta baja y un piso alto y construcciones discontínuas con edificios en torres, asimismo es aceptable en determinadas zonas, una edificación discontínua en planta baja y dos pisos altos.-

Debiéndose establecer para esta área los mecanismos necesarios de promoción e incentivo para incrementar su población actual con una mayor densidad, e instrumentar planes particularizados de remodelación y renovación urbana y rehabilitación edilicia en determinadas zonas.-

2. AREA DE MEDIA DENSIDAD

Circundando el área anteriormente definida y fuera de la avenida de circunvalación se extiende un área de baja densidad, afectada por irracionales desarrollos residenciales sin continuidad con amplios espacios en usos agrícolas interiores a la misma.-

Esta área se destina predominantemente a uso de suelo residencial permanente, las características de esta área, presenta una situación muy similar a el caso anterior, debiéndose establecer variables de densidad y ocupación del suelo según zo--

nas, caracterizadas por su grado de aptitud: condiciones de - la edificación y grado de ocupación de las manzanas, infraestructura, etc.-

La ocupación del suelo se prevee en forma generalizada con -- construcciones discontínuas de planta baja y de planta baja y un piso alto; zonas con tejido semi-abierto. Ello en virtud - de la gran extensión de esta área que practicamente incluye - la totalidad del área urbana.-

Es importante en esta área promover con carácter prioritario- el desarrollo de las áreas en uso agrícola encerradas por u-- sos residenciales, incentivando la construcción de conjuntos- residenciales en los cuales se establezcan medidas básicas de habitabilidad, servicios comunitarios e infraestructura y promover e implementar el estudio de planes particularizados en- áreas sujetas a renovación urbana y rehabilitación edilícia.-

3. AREA DE BAJA DENSIDAD

Area que se extiende fuera de la traza de las vías del ferrocarril propuesto y una ruta de tránsito pesado que constituye en sí un elemento más para lograr que la ciudad se consolide- mediante una zona de transición entre una zona rural de cultivos intensivos y una zona intermedia subrural de chacras y -- quintas que tenga una doble función de permitir establecimien

tos industriales dependientes de lo agropecuario y de área productora de alimentos frescos a la ciudad.-

El sistema vial ferroviario actuará como un determinante de la consolidación de un área de estas características.-
La cual constituye en sí una barrera de contención al desarrollo urbano, implementado con normas de regulación de la tierra, que se ajusten a una realidad vigente y futura.-

Siendo necesario definir las áreas de reserva urbana que por su ubicación dentro del contexto urbano puedan quedar sujetas a un requerimiento de carácter urbano, y las cuales pasarían a integrar un patrimonio de tierras provinciales, administradas por el Banco de Tierras.-

Area destinada predominantemente a un uso residencial y agrícola y complementariamente a industrias derivadas de la agricultura y compatibles con el uso residencial.-
La ocupación del suelo se prevee con construcciones aisladas de planta baja y tejido abierto.-

1.1.3. AREA INDUSTRIAL

1. AREA INDUSTRIAL-RESIDENCIAL

Esta zona se destina predominantemente a los usos del suelo -

semi-industriales y usos industriales inocuos, compatibles -- con el uso complementario industrial.-

Un área ubicada entre la avenida Benavídez y las vías del ferrocarril conforma una zona que se ha generado espontáneamente en donde se dan el uso residencial y el uso industrial y - semi-industrial.-

La ocupación del suelo se prevee con construcciones aisladas- de planta baja y tejido semiabierto.-

Una promoción e implementación de esta zona ayudará a la radicación de actividades industriales desde las zonas residenciales, especialmente el área comprendida dentro de la avenida - de circunvalación que absorbe la casi totalidad de esta actividad.-

2. AREA INDUSTRIAL

Dos zonas con características netamente industriales y con características de molestas y nocivas se han generado espontá-- neamente al Norte. La primera al Noroeste absorbe además el - Parque Industrial; y la segunda al Noreste.-

Ambas zonas se las destina predominantemente al uso del suelo industrial.-

Estableciéndose entre ambas zonas características diferenciales en cuanto al tipo de industria que puede absorber pués la dirección de los vientos predominantes y la distancia a la zona altamente residencial, optimizan la localización de industrias nocivas y peligrosas en el área al Noreste de la avenida Benavídez.-

La ocupación del suelo se prevee con construcciones discontínuas entre playas de maniobras y áreas verdes.-

En esta área se deben implementar: accesibilidad vial y ferroviaria; organizarlas funcional y administrativamente según criterios y conceptos de "Parques Industriales"; crear áreas verdes contiguas a las áreas industriales como pulmones para las áreas residenciales inmediatas; establecer normas y reglamentaciones básicas que mantengan dentro de límites admisibles las condiciones de contaminación en general (aire, agua superficial, subterránea, y suelo), ruido y molestias y la degradación de los alimentos naturales y biológicos.-

1.2. SISTEMA VIAL

1.2.1. SISTEMA VIAL VEHICULAR

1.' VIAL TRONCAL

La penetración vehicular hacia el núcleo urbano se realiza por las siguientes vías existentes desde el Norte y el Sur la N°40 y desde el Este y el Oeste N°20.-
Estas rutas llegan hasta la avenida de circunvalación.-

Avenida de circunvalación que debe ser tratada como un elemento independiente en razón de: romper con la continuidad del área urbana, constituyendo una barrera física, al construirse sobre un talud sobreelevado, a la cual ya que está construída y en comienzo de construcción sus tres cuartas partes, debe otorgársele una función: derivador del tránsito de alta velocidad, que no debe cruzar el área central de alta densidad del casco urbano.-

Todas las rutas de acceso a la ciudad, menos la de circunvalación, deben contar con una franja de protección vial, la cual deberá tener como mínimo una franja de cien metros de ancho a partir del eje de la ruta.-

Esta franja se destina a usos complementarios de la circulación vehicular.-

Las parcelas ubicadas dentro de la franja de servicios sólo podrán tener acceso directo vehicular a una vía no lindante con

la ruta, salvo en los casos que el uso predominante de aquella fuese de seguridad o servicio del automotor.-

La superficie cubierta máxima a construirse por parcelas no será mayor de 0,2 veces la superficie de la misma y las construcciones distarán no menos de 5 metros de los límites de parcela. 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 afecten su función vial en las áreas rurales.-

2. VIAS PRINCIPALES

Dentro del núcleo urbano se propone ensanchar y adaptar vías de interrelación destinadas principalmente a vincular las áreas correspondientes a las tres actividades dominantes: Residencial, Central e Industrial.-

Rutas a las cuales se le debe dar un tratamiento especial, en cuanto requieren circulación en dos direcciones.-
Aconsejamos en los casos en que es posible promover su trazado con cantero central y controles de cruce.-
Vías que conjuntamente con las vías colectoras deben conformar una trama vial clara y jerárquica de vías, jugando como elemen

tos jerarquizadores de las vías principales.-

1.2.2. VIAS AUTOMOTOR PESADO

El volúmen de movimiento de productos elaborados, genera en el área urbana congestión y conflicto en las vías principales y - colectoras de tránsito automotor.-

Por ello, la propuesta de trazado de una vía de tránsito pesado que conecte distintos puntos de la provincia con el área urbana de la ciudad de San Juan y esta con las rutas de acceso - principales hacia otros puntos del país las rutas nacionales - N°20, N°149 y N°40, es obligada.-
La ruta propuesta deberá trazarse en forma independiente de toda vía ferroviaria a fin de permitir su máximo rendimiento, y- a su vez que actúa como barrera de contención al desarrollo urbano, dados los servicios que la misma presta que están dirigidos hacia la materia prima y material elaborado del área industrial propuesta y de la producción agrícola.-

Esta ruta conectaría la ruta 40 al norte de la ciudad, con el- área fuertemente industrial, sobre la orilla del río San Juan- para constituir al sur y oeste una barrera entre un uso rural- y otro subrural hasta encontrar la ruta 155 que le permitiría- su enlace con la ruta nacional 20 y 149 interprovinciales.-

Las reglamentaciones que debe ajustarse esta ruta en cuanto a ocupación, uso y subdivisión deben ser similares a las propuestas para las vías principales.-

1.2.3. SISTEMA VIAL FERROVIARIO

Dos líneas principales férreas convergen y sirven a la Ciudad de San Juan.-
La línea del ferrocarril Belgrano y la del ferrocarril San Martin, ambas al unificar su estación de pasajeros, permite una modificación en las trazas de vías de pasajeros y de carga, que actualmente encierran el área central de la ciudad.-

La propuesta aprobada de una vía de carga que parte de la estación de Villa Krause y conecta con un ramal existente de la misma índole, permite y casi obliga a su continuación en un ramal de cargas que servirá al ferrocarril Belgrano, y el cual permitirá el acceso de esta vía de tránsito a las áreas industriales propuestas.-

Todas las vías férreas deberán contar con una franja de protección de alrededor de 100 m. a cada lado del eje de la traza.-
No permitiendo loteos con frente a las vías y cruces, salvo en aquellos puntos perfectamente establecidos en paradas o estaciones.-

No es aconsejable desde ningún punto de vista, el mantener - vías paralelas de ferrocarril y automotor, en forma contigua ya que ello atenta contra el rendimiento y eficiencia de una de las vías.-

El separar ambas vías dentro de una estructura clara y precisa ayuda a integrar el área urbana, constituir un cinturón - exterior a la ciudad y cumplir una doble función de contención al desarrollo urbano y de imponer un carácter especial - subrural a una zona prevista como reserva urbana parea futuros desarrollos.-

1.2.4. TERMINALES DE TRANSPORTE

En esta categoría se consideran las terminales que corresponden a todos los medios de transporte: aéreo, vial y ferroviario que permiten el acceso a la Ciudad de San Juan.-

1. TERMINAL DE TRANSPORTE AEREO

El aeropuerto se encuentra localizado sobre la ruta nacional N°20, distante unos 15 km. del Area Urbana, en la zona denominada Las Chacritas.-

Se debe preveer la zona de uso restringido en base al cono - de peligrosidad establecido por el Ministerio de Aeronáutica

que debe cumplir todo aerodromo, evitando la construcción y ocupación otros usos que no sean los agrícolas.-

Deben además tomarse las medidas preventivas en el área que limita al aerodromo, a fin de controlar la localización de otros usos, como el residencial.-

2. TERMINAL DE TRANSPORTE FERROVIARIO

El proyecto aprobado, de una terminal única de pasajeros para los ferrocarriles Belgrano y San Martin en el lugar que hoy ocupa la última de las estaciones mencionadas, exige se detecte un área inmediata a la misma en cuanto a: localización de usos, generados por la actividad principal, y la remodelación de un área que actualmente se encuentra en estado deficitario.

3. TERMINAL DE TRANSPORTE AUTOMOTOR

La Terminal de Omnibus de media y larga distancia crea un segundo foco de transporte dentro del área urbana, siendo imperativo que la misma conecte en forma inmediata y directa a las vías de acceso a la ciudad a través de la avenida de circunvalación.-

La terminal de ómnibus constituye además una zona de tratamiento especial dado su uso predominante y complementario.- Por otra parte requiere un estudio particularizado, en cuanto

a diseño y localización de usos en sus inmediaciones, en especial el comercio.-

4. TERMINAL DE CARGA DE TRANSPORTE AUTOMOTOR

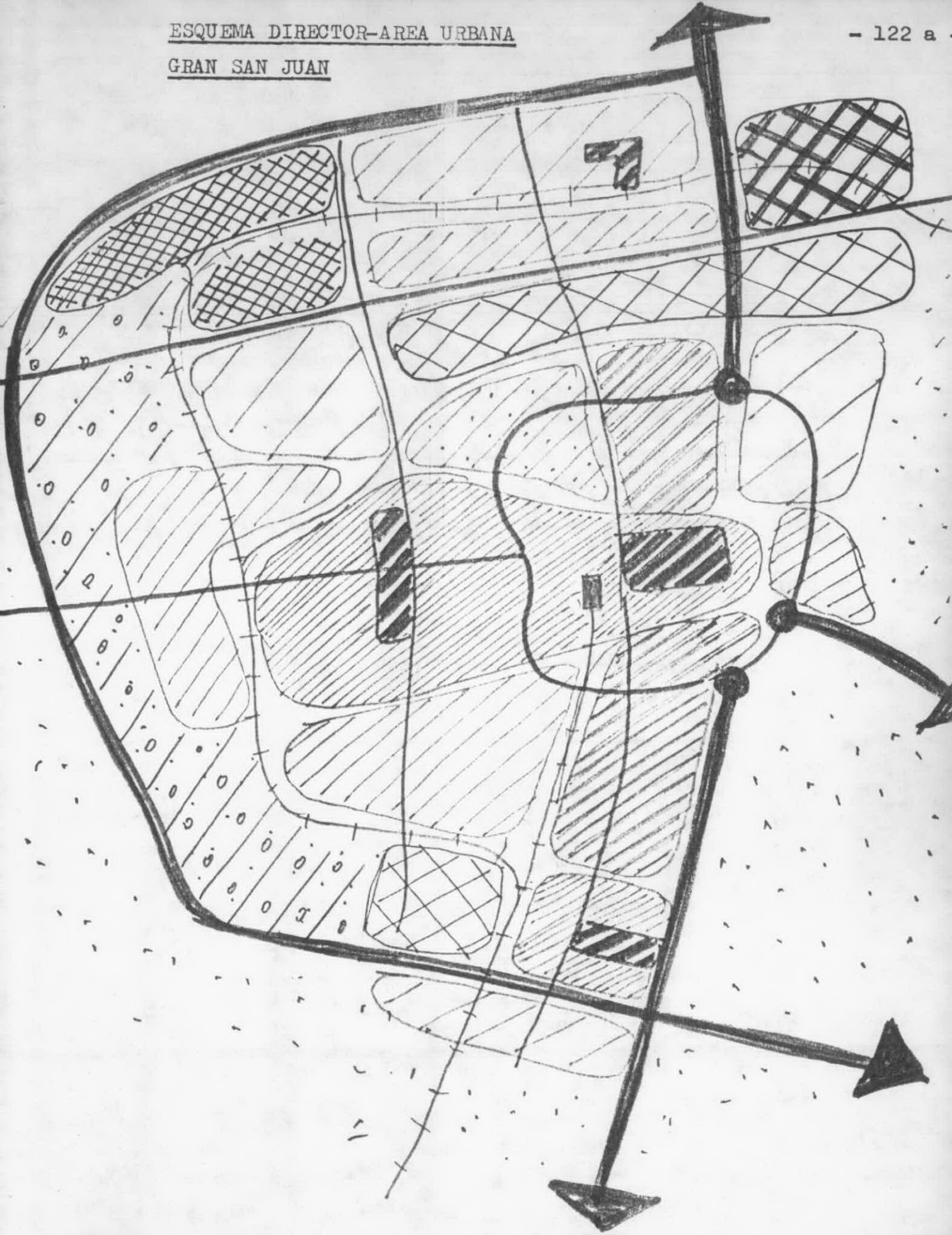
Se prevee un área para terminal de carga de camiones en una zona que unifica el transporte ferroviario y el transporte automotor.-

Esta cumple predominantemente una función de carga y espera de camiones que hacen al servicio con las áreas industriales o áreas rurales de producción agrícola.-

Debiéndose preveer en esta terminal la instalación de elementos de equipamiento y servicio, tanto para el personal afectado como para las unidades del automotor; a saber: almacén; café-bar con entretenimientos; restaurant; hospedaje; locales sanitarios; kioscos; oficinas; estación de servicios; taller mecánico; gomería; etc. Esta área cubrirá una superficie aproximada de 20 has. a los fines de que pueda recibir el estacionamiento simultáneo de unas 700 unidades vehiculares a razón de 25 vehículos por hectárea.-

ESQUEMA DIRECTOR-AREA URBANA

GRAN SAN JUAN



CODIGO DE PLANEAMIENTO

II.- CODIGO DE PLANEAMIENTO

Se encuentra actualmente en vigencia en todo el ámbito de la Provincia el "Código de Edificación" en base al cual ejerce el poder de policia edilicia la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

El Código de Edificación fué promulgado por Ley del Honorable Consejo Nacional de Construcciones Antisísmicas y de Reconstrucción de San Juan, por Ley nº 5580 del 31 de julio de 1951, en uso de las funciones y atribuciones que el Gobierno Provincial le delegara.-

El mismo consta de "tres folletos" : el folleto I, trata de las "prescripciones generales y administrativas" ; el folleto II, de las "prescripciones de estabilidad"; y el folleto III, de las "prescripciones edilicias";-

En este código, se formula una zonificación en el folleto III, para la Ciudad de San Juan y alrededores, estableciendo normas de uso, subdivisión y ocupación de la tierra, y además -- Normas sobre fraccionamientos en el folleto I y III.-

El análisis exhaustivo que sobre la zonificación vigente se -

ha realizado, ha demostrado en forma fehaciente el desajuste existente entre las normas establecidas y los usos y extensión del ámbito urbano actual, quedando totalmente desactualizadas las zonas establecidas en el Código como así también la caracterización de dichas zonas en cuanto a uso, ocupación y subdivisión.-

Por otra parte, en estos momentos se encuentra en prensa las modificaciones que el folleto II, "prescripciones de estabilidad", ha realizado el Instituto Nacional de Previsión Sísmica, Organismo Competente en esta área.-

Todo esto, exige realizar en forma perentoria una revisión total y completa del Código de Edificación no sólo, en cuanto a las normas y reglamentaciones establecidas en materia de zonificación sino también en cuanto a las normas de edificación y a las normas jurídicas administrativas que deben regir a propietarios, profesionales y empresas.-
En forma tal que este constituya un sólo cuerpo legislativo, claro, preciso y actualizado.-

A tal fin, sugeriría se estudie, un nuevo Código de Planeamiento, modificatorio y/o anulatorio del anterior organizado de la siguiente manera.-

Capítulo I : a) Normas Generales
b) Normas Administrativas.

Capítulo II : a) Código de Zonificación
b) Normas de Fraccionamiento.

Capítulo III: a) Código de Edificación
b) Normas de Estabilidad.

En este informe se presenta como propuesta parte del contenido del capítulo II; Código de Zonificación y Normas de Fraccionamiento, en cuanto a los requerimientos administrativos a tomar en cuenta para la aprobación de los mismos.-

RECOMENDACIONES

- Promulgar el Código de Zonificación propuesto, proponiéndolo con carácter preventivo, dada, la incompatibilidad que existe entre la realidad existente, los conceptos actuales en materia de desarrollo urbano y las normas establecidas en el - Código Vigente.-

- Revisión de toda la legislación vigente que se ha promulgado a partir de la creación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, en cuanto no se superponga o contradiga con normas y reglamentaciones que se proponen en el Código de Zonificación.-

El anteproyecto de Código de Zonificación que se ha elaborado para el área urbana denominada Gran San Juan, es un instrumento legal que permite encauzar la obra física pública y privada que afecta la ocupación y uso del suelo, orientándola dentro de las previsiones de la propuesta del Plan Director que regule el ordenamiento y la expansión de la ciudad.-

En las normas de zonificación se presentan más con carácter preventivo que restrictivo, tendiente a encauzar y orientar la iniciativa privada, para consolidar y estimular la localización de los hechos físicos, acordes a las características de las distintas áreas, evitando su dispersión o desajuste.-

En el se han definido áreas más que usos, en razón de su aptitud potencial de desarrollo, para ello se han previsto densidades demográficas que orienten las condiciones de ocupación del suelo. En general los criterios implícitos en estas normas de zonificación tienden a estimular y definir el carácter específico de las zonas urbanas con mayor aptitud de desarrollo, a través de una mayor tolerancia para la ocupación de los predios en los usos que se desee alentar, por lo contrario a restringir el surgimiento disperso y anacrónico de nuevas áreas aparentemente residenciales. Estos objetivos se logran a través de una racional programación de las obras básicas que atiendan los requerimientos de la población con anterioridad a que estos se conviertan en carencias deficita

rias.-

La programación y materialización de obras públicas o edificios privados que consoliden la estructura de la ciudad constituyen el aspecto activo, dinámico del plan que realmente configura su marcha y justifica su formulación. Por el contrario, las normas del Código de Zonificación, constituyen sólo una herramienta pasiva, que con sus controles, restricciones y procedimientos, guiará la ocupación del espacio a través del tiempo, subordinando los intereses e iniciativas individuales a los intereses de toda la comunidad.-

Se adjunta un Anteproyecto del Código de Zonificación.-

ANTEPROYECTO CODIGO DE ZONIFICACION

ANTEPROYECTO DE CODIGO DE ZONIFICACION

CAPITULO I : DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- GENERALIDADES

1.1. OBJETIVOS: La zonificación para el Area Urbana del Gran San Juan, tiene por objetivo fundamental encauzar convenientemente el desarrollo, teniendo como metas específicas;

a) Evitar la ocupación indiscriminada del territorio, posibilitando el crecimiento orgánico racional del área urbana.-

b) Rescatar de la actual ocupación del suelo, aquellos espacios menos comprometidos con obras físicas, evitando la continuación de su ocupación excesiva e indiscriminada.-

c) Ocupar el espacio urbano con densidades de población acordes con los requerimientos funcionales del área y las posibilidades de infraestructura de servicios públicos prevista para la misma.-

d) Crear los marcos condicionantes que permitan la - materialización de obras con: volumetría definida; ambientes suficientemente asoleados y aereados, - ambientes abiertos a espacios de interés visual y racionalidad al movimiento de personas y vehícu-- los.-

e) Propiciar la concreción de obras de conjunto, que supere las limitaciones propias de los hechos aislados e inconexos.-

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

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

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

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

1.2. ALCANCES: Se entiende por zonificación básicamente,- a la delimitación de zonas, es decir, a polígonos territoriales, significativos, principalmente por la - magnitud de superficie e intensidad de ocupación y -

usos. Por lo tanto se excluyen los hechos aislados y puntuales, y los agrupamientos lineales de reducida intensidad que se hallan contenidos dentro de zonas mayores relativamente homogéneas.-

ART. 2.- CARACTERISTICAS DE AREAS

A los efectos de regular la localización de los diversos usos y ocupación del suelo y a encauzar la evolución física de las distintas áreas del Gran San Juan, se establece la siguiente clasificación territorial:

2.1. AREA URBANA CONSOLIDADA "U": Se entiende por tal el perímetro que engloba los fraccionamientos urbanos, con calles abiertas al uso público, incluyéndose las fracciones no amanzanadas que puedan quedar internas y las fracciones no amanzanadas contiguas al perímetro consolidado, a los efectos de la regularización de sus bordes.-

2.2. AREA URBANA DE DESARROLLO "D": Se entiende por tal el perímetro conformado por los fraccionamientos urbanos discontínuos exteriores al perímetro urbano consolidado, incluyéndose las fracciones necesarias para la regularización de sus bordes y aquellas con posibilida-

des de integración al área urbana propiamente dicha para su utilización como expansión urbana.-

2.3. AREA URBANA DE RESERVA "R_e": Se entiende por tal aquellas superficies territoriales de interés potencial, necesarias para satisfacer los requerimientos de la población futura, proyectados en planes y propuestas de desarrollo.-
Los terrenos que se incorporen en esta categoría deberán estar en relación de contigüedad y continuidad con las áreas anteriormente delimitadas.-

2.4. AREAS DE USO RESTRINGIDO "R_s": Se entiende por tales aquellas superficies territoriales que se consideren como inaptas para su utilización actual. Zonas que requieren obras especiales de acondicionamiento o bién, zonas cuyas condiciones desfavorables de suelo, subsuelo, topografía y/o accesibilidad, las hacen adecuadas sólo a usos especiales y/o determinadas instalaciones.

2.5. AREAS DE PROTECCION "P": Se entiende por tal a las superficies que se delimiten para la preservación de sus características y condiciones urbanísticas específicas.
Esta categoría comprende los siguientes tipos de áreas:

a) Viales

b) De instalaciones específicas

c) De interés paisajístico o cultural

2.5.1. AREAS VIALES: Son las superficies territoriales colindantes con las vías terrestres que cumplen la función de corredores regionales de transporte.-

2.5.2. AREAS DE INSTALACIONES ESPECIFICAS: Son las superficies territoriales de localización y desarrollo de actividades propias de terminales de transporte y carga, terrestres y aéreas. Incorporándose las superficies circundantes a estas localizaciones que resulten necesarias a los efectos de aplicar controles inherentes a los mismos.-

2.5.3. AREAS DE INTERES PAISAJISTICO Y/O CULTURAL: Son las superficies territoriales que deben mantener y conservar características específicas y propias en razón del patrimonio histórico y tradicional, arquitectónico o paisajístico y preservación ecológica.-

ART. 3.- CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS URBANAS

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación, el área urbana queda dividida en las siguientes zonas:

Zonas Centrales
Zonas Residenciales
Zonas Industriales
Zonas de Protección Vial
Zonas de Desarrollo
Zonas de Reserva
Zonas Rurales

ART. 4.- DE LAS ZONAS EN PARTICULAR

4.1. La construcción en lotes o parcelas baldías se ajustará a las normas de ocupación previstas para las zonas correspondientes.-

4.2. Los fraccionamientos cuyos planos de subdivisión se presenten con posterioridad a la puesta en vigencia de las presentes disposiciones, estará sujeta a las normas específicas para los distritos correspondientes.-

4.3. Toda propuesta de subdivisión o construcción que involucre la creación de nuevas manzanas o la subdivisión de manzanas existentes no parceladas, o que afecte una superficie en suelo mayor de 5.000 m2. o mayor del 50% de la manzana que la contiene, deberá formar parte de un plan de conjunto.-

4.4. Dicho plan de conjunto deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas de aprobación de fraccionamientos.-

4.5. En todas aquellas zonas donde existan espacios o usos que en forma sustancial afecten adversamente el desarrollo ordenado y el ejercicio del uso predominante de las propiedades vecinas, se establecerán controles particulares y se fijará un límite de tiempo a fin de que dichos inconvenientes sean subsanados.-

4.6. El "Plano de Zonificación" y la "Planilla General de Uso del Suelo Permitidos", forman parte de las disposiciones que componen este Código de Zonificación.-

4.7. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano procederá a la revisión periódica de las disposiciones y alcances de este Código.-

ART. 5.- NOMENCLATURAS DE ZONAS

Se consideran líneas envolventes contínuas que determinen áreas cerradas, las cuales se designan "zonas" y se enuncian la totalidad de las normas que le corresponden por uso, división y ocupación del suelo.-

La nomenclatura adoptada corresponde a la siguiente clasificación 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.-

5.1. LIMITES DE ZONAS

Los límites correspondientes a cada zona quedan definidos por el eje de calle que se menciona en cada zona.-
Con el objeto de no destruir la unidad visual y formal de aquellas calles que delimitan zonas de acentuada diferencia, se aplicarán las mismas normas sobre uso, ocupación en ambas aceras de la calle que actúe como límite de zona.-

ART. 6.- DEFINICION DE LOS TERMINOS UTILIZADOS

6.1. USO DEL SUELO: El alcance de la expresión uso del suelo empleado en estas normas es el siguiente:

a) Uso Predominante: Aquellas actividades que resulten - más necesarias y adecuadas para el área en cuestión y recibirán estímulo por parte de la acción de gobierno para atender a su radicación y normal desarrollo.-

b) Uso Complementario: Aquellas actividades que, conve-- nientemente controlada su intensidad, resultan necesarias para permitir el mejor desenvolvimiento de las - actividades que constituyen el uso predominante del área.-

c) Uso no Conforme: Aquellas actividades que, si bién no resultan adecuadas para el área en cuestión, pueden - admitirse siempre que se condicionen a los requeri--- mientos de las actividades que constituyen el uso predominante.-

d) Usos Condicionados: Se refiere a restricciones específicas para los usos no conformes de la siguiente manera:

1) Toda actividad no permitida en la zona deberá ser- condicionada en la medida necesaria para que las - actividades que en él se desarrollan no afecten al uso residencial.-

2) En los edificios dedicados a usos no conformes en-

la calificación de usos en la zona, sólo podrán — realizarse reparaciones y alteraciones que demanda la seguridad de la estructura o las actividades — que en él se desarrollan, pero no implicará aumento de la superficie cubierta destinada al uso codificado como no conforme.-

3) El uso no conforme de un edificio no podrá cambiarse por otro que no esté codificado como predominante.-

6.2. OCUPACION DEL SUELO: Los alcances de la ocupación del suelo son las siguientes:

a) Factor de ocupación del terreno: Es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación.-

b) Factor de Edificación: Es la superficie total edificable en una parcela, que resulte del producto de la superficie de la parcela por un número índice.-

c) Relación entre el número índice de vivienda y la superficie del predio: Es el resultado del cociente entre la superficie de la parcela y el número índice.-

6.3. ALTURAS DE EDIFICACION: Se considera:

a) Altura máxima: La dada sobre el muro de fachada del volumen construído.-

b) Altura total: La limitada por un plano horizontal ubicado a 3 m. sobre la altura de fachada. Bajo este plano se permitirá sólo construcciones complementarias, excepto el tanque de reserva o sala de máquinas que podrá superarlos.-
Estas construcciones deberán ser tratadas estéticamente y figurar en los planos de fachadas.-

6.4. EDIFICIOS EN TORRE: Se entiende por edificio en torre aquel 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.-

6.5. RETIROS DE EDIFICACION:

Espacio descubierto del lote comprendido entre el eje lindero que corresponde al parámetro exterior del volumen construído en él.-

6.6. PATIOS: Superficie libre de construcción a la cual ventilan y por la que se iluminan los locales según su clase.-

6.7. FONDO: Espacio descubierto de un lote comprendido entres la línea divisoria posterior, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación.-

6.8 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. 7° de esta reglamentación.-

6.9 COTA DE LOTE: La existencia en el punto medio de la línea Municipal del lote, sobre vereda.-

ART. 7.- CENTRO LIBRE DE MANZANA:

Cuando se proyectan obras nuevas o de ampliación en los 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 sólo se admitirán usos que no impliquen superficie cubierta y que sean compatibles con los usos predominantes y complementarios establecidos en las zonas.-

7.1. EL CENTRO LIBRE DE MANZANA SE OBTENDRA:

a) En manzanas regulares:

Se entenderá por manzana regular aquellas que tengan cuatro lados iguales y opuestos 2 a 2. Se admite variaciones de 5 grados, también se considera regular cuando el lado menor tenga una longitud igual o mayor al 80% del opuesto.-

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, o al correspondiente a $\frac{3}{5}$ $\frac{\text{lado}}{2}$ de la manzana (fig.1 y 2).-

Para manzanas de lados menores de 50 m. o cuando la misma semisuma de los lados opuestos sean menor de 50 m. no será obligatorio dejar centro libre de manzana (fig.3).-

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 forma que se indica en los gráficos ---- (fig.4, 5, 6 y 7).-

c) No se dejará centro libre de manzana cuando:

1. La longitud del perímetro de la manzana sea inferior a 300 m.

2. La profundidad edificable sea menor de 25 m. a partir de la línea municipal.-

Ejemplo.

a) Terrenos regulares

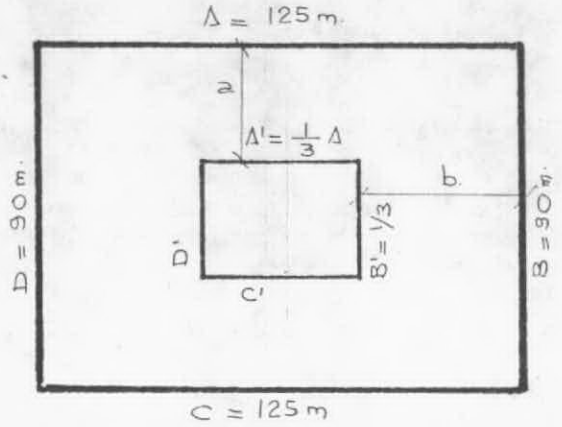


Fig. 1.-

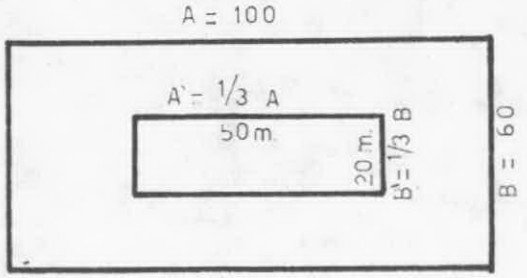
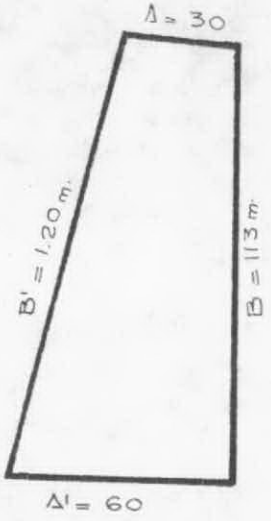


FIG. 2.-

a) Manzana regular



No hay centro libre de manzana.

Cuando la semisuma de los lados opuestos es menor de 50m.

Fig. 3.-

$$\frac{A + A'}{2} = \frac{30 + 60}{2} = 45 < 50 \text{ m.}$$

b) Inmuebles irregulares

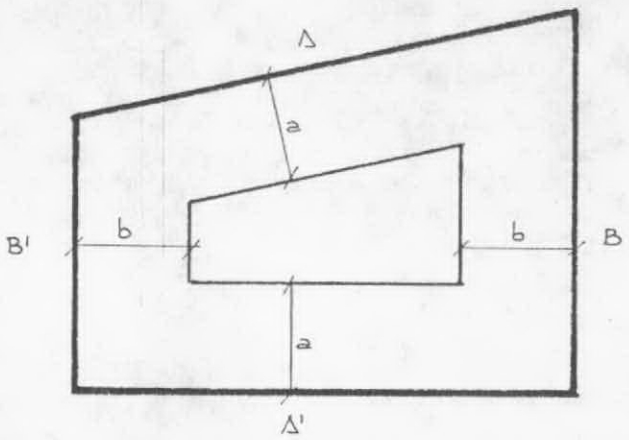


Fig. 4.-

$$a = \frac{A + A' \cdot 035}{2}$$

$$b = \frac{B + B' \cdot 035}{2}$$

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA

b) Manzanas irregulares

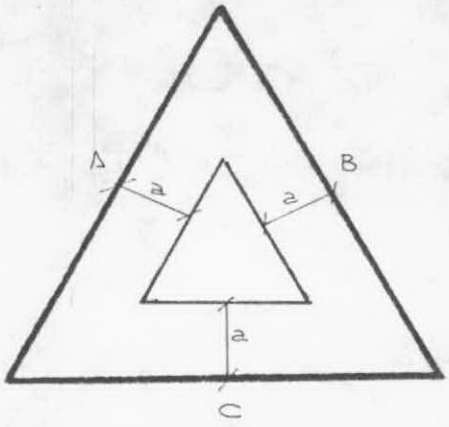


Fig. 5.-

a= 0.06 L

L= perímetro de la manzana

L= A + B + C.

0.06 = Coeficiente

No hay centro de manzana si:

a) L = 420 m.

b) un lado menor del 27% de L.

b) Manzanas irregulares

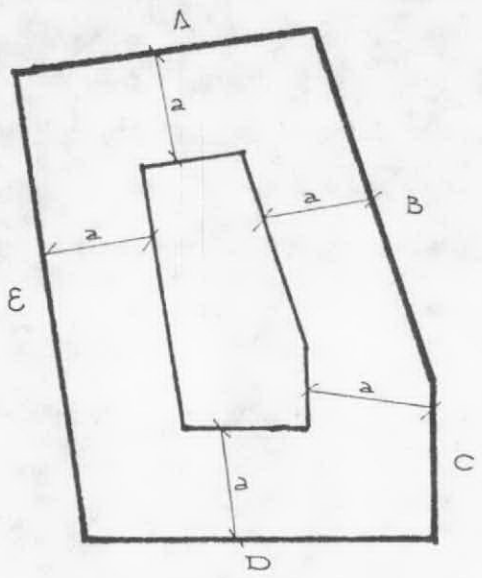


Fig. 6.-

a = 0.08. L

L = perímetro de la manzana

L = A + B + C + D + E

0.08 = Coeficiente

No hay centro libre de manzana

a) L es menor que 315 m.

b) cuando existan lados que sean menores que el 15% y mayores del 30% de L.

b) Manzanas irregulares

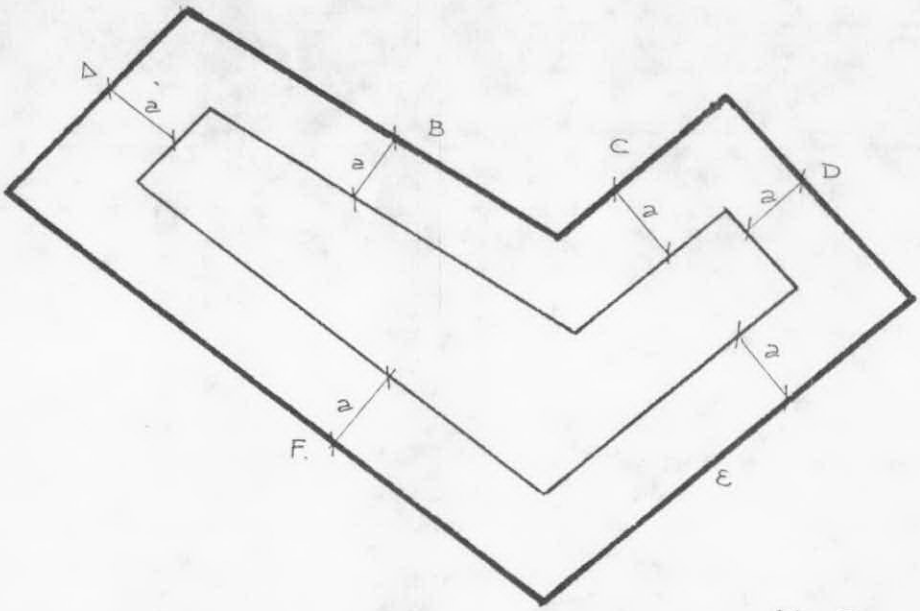


Fig. 7.-

a = 0.07 . L

L = perímetro de la manzana

L = A + B + C + D + E + F

0.07 = coeficiente

No hay centro libre de manzana

a) L es menor de 360 m.

b) cuando haya lados que sean mayores del 35% de L

CAPITULO II ≠ DE LAS ZONAS EN PARTICULAR

Art. 8. DE LAS ZONAS CENTRALES

Art. 8.1 ZONA CENTRAL: "C_1"

1. CONCEPTO: Zona de uso predominantemente comercial e institucional, con nivel de servicios a escala provincial.

2. DELIMITACION: Afecta al área encerrada por las calles Avd.Libertador, Avd.Córdoba, Avd.Rawson,y Avd.Las Heras; a ambos lados de las mismas.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominates: Instituciones administrativas y financieras, públicas y privadas. Comercio en general; oficinas comerciales y profesionales; centros recreativos y culturales; esparcimiento en local cerrado; enseñanza universitaria; secundaria y especial; sanidad; clínicas; iglesias; terminales de transporte público; garages y playas de estacionamiento.

Complementarios: Residencial; depósitos comerciales menores de 500 m2.y talleres dependientes de la actividad comercial.

Condicionados: Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 20 m.y una superficie mínima de 400 m2.

5. OCUPACION MÁXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del lote será igual al 80% de la superficie de la misma. En las parcelas con frente a dos calles se admitirá el 100% de ocupación del lote hasta una cota de + 6 m desde nivel de vereda.
En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación del centro libre de manzana se observará un retiro de fondo mínimo de 6 m.; excepto los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR PARCELA: Las parcelas podrán ser ocupadas por construcciones contínuas y discontinuas, entendiendose por tales:

Basamento: Se entiende por tal a la construcción contínua que no tiene retiro sobre Línea Municipal y llega hasta los ejes linderos laterales de la parcela, constituyendo un agrupamiento edilicio ininterrumpido. La ejecución de un basamento en un edificio en torre será optativo. Siempre que responda a un conjunto de edificios de las mismas características cuya parcela tenga una superficie mayor de 5.000 m2.

Volumen en torre: Se entiende por tal a la obra discontínua.
El volúmen en torre es aquel que posee un espacio libre envolvente, y que mantiene en toda su altura a partir del basamento un único plano vertical.

Este deberá ser tratado convenientemente en la totalidad de sus caras.

El espacio libre envolvente del volúmen en torre tendrá como mínimo un retiro de frente de 3 m., a partir del basamento; y una distancia mínima a ejes medianeros no inferior a 5 m. Observandose una relación máxima de 3 de altura : 1 de separación.

La separación mínima entre volúmenes en torre, en un mismo o distinto predio o manzana, será la resultante de la suma de los espacios libres envolventes que le correspondan a cada uno según su altura.

Superficie construíble máxima por parcela: La superficie construíble será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 6. Aplicada sobre el total construíble incluyendo la obra física de basamento y volúmen en torre.

La superficie construíble en el basamento puede alcanzar hasta el 50% de la superficie total construíble.

La superficie construíble en el volúmen en torre puede alcanzar hasta el 50% de la superficie total construíble máxima.

7. ALTURA:

Basamento: El basamento podrá erigirse en un espacio conformado por: un plano horizontal ubicado a cota de - 3 m. del nivel de vereda y por un plano horizontal ubicado a cota de + 6 m. del nivel de vereda.

Volúmen en torre: Podrá construírse a partir del ba-

samento, es decir, desde los 6 m. de altura desde el nivel de vereda.

No se fijan valores máximos de altura, Esta será la resultante de la aplicación de los retiros y del factor de superficie construíble máxima por parcela.

8. PATIOS:

Basamento: Se admitirán patios internos y/o laterales, siempre que sus dimensiones cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

Todos los ambientes de permanencia prolongada, por ejemplo: estar, dormitorio, oficina, etc, deberán dar a patio, cuya superficie no sea menor a la superficie del mayor de los ambientes expuestos al mismo.

En caso de varios ambientes de permanencia prolongada se ventilen e iluminen a un mismo patio, éste incrementará su superficie en función del número de ambientes que utilicen el patio. A razón del 15% acumulativo por cada ambiente.

Volúmenes en torre: Los volúmenes en torre no podrán tener patios interiores.

Todos los ambientes habitables de permanencia prolongada deberán dar al espacio urbano exterior.

Los ambientes de permanencia transitoria, por ejemplo: sanitarios, depósitos, garages, etc., podrán tener iluminación y ventilación artificáal.

Art. 8.2 ZONAS SUB-CENTROS: "C_2"

1. CONCEPTO: Endiéndese por "C_2" las zonas destinadas a uso predominantemente comercial a escala de área significativa.

2. DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda multifamiliar; comercio, de frecuencia de uso periódico y ocacional; amenidades; servicios profesionales.

Complementarios: Vivienda unifamiliar; cultural; institucional; asistencial; estacionamiento.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 10 m. y una superficie mínima de 200 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del lote será igual al 60% de la superficie del mismo.

En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación del centro libre de manzana se observará un retiro de fondo mínimo de 6 m. Excepto los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: Los lotes podrán ser ocupados por construcciones contínuas y discontínuas, entendiendose por tales:

Basamento: Se entiende por tal a la obra contínua que

no tiene retiro sobre Línea Municipal y llega hasta los ejes linderos laterales de la parcela.

La ejecución de un basamento en un edificio en torre será optativo, siempre que responda a un conjunto de edificios de las mismas características y/o la parcela tenga una superficie mayor de 5.000 m2.

Volúmen en torre: Se entiende por tal a la obra discontínua.

El volúmen en torre es aquel que posee un espacio libre envolvente, y que mantiene en toda su altura, a partir del basamento un único plano vertical.

El espacio libre envolvente del volúmen entorre tendrá como mínimo un retiro de frente de 3 m. a partir del basamento, y una distancia mínima a ejes medianeros no inferior a 5 m. Observandose una relación máxima de 3 de altura : 1 de separación.

La separación mínima entre volúmenes en torre, en un mismo o distinto predio o manzana, será la resultante de la suma de los espacios libres envolventes que le correspondan a cada uno según su altura.

Superficie construíble máxima por parcela: La superficie construíble será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 3,5.

Incluyendo la obra física del basamento y la obra del volúmen en torre.

La superficie construíble en el basamento puede alcanzar hasta el 50% de la superficie total construíble.

La superficie construíble en el volúmen en torre pue-

de alcanzar hasta el 50% de la superficie total construíble máxima.

7. ALTURA:

Basamento:El basamento podrá erigirse en un espacio conformado por : un plano horizontal ubicado a cota de - 3 m. del nivel de vereda y por un plano horizontal ubicado a cota + 3 m. del nivel de vereda.

Volúmen en torre: Podrá construírse a partir del basamento, es decir, desde los 3 m. de altura desde el nivel de vereda.

No se fijan valores máximos de altura. Este será la resultante de la aplicación de los retiros y del factor de superficie construíble máxima por parcela.

8. PATIOS: Se observará las disposiciones establecidas en el Art. 8.1

ART. 9 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

Art. 9.1 ZONA RESIDENCIAL "R_1"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_1" la zona destinada a uso residencial de vivienda multifamiliar con alta densidad y edificación en altura y a uso comercial.

2. DELIMITACION: Abarca el sector comprendido entre las Avenidas: Las Heras, Libertador Gral.San Martin, Es-

paña y calles Laprida, 25 de Mayo, Caseros, Maipú, Estados Unidos, Santa Fé, Aristóbulo del Valle, 9 de Julio y Urquiza. A ambos lados de las mismas.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda multifamiliar; comercio de frecuencia de uso diario; prestación de servicio; oficinas profesionales; escuelas primarias y secundarias; amedidades.

Complementarios: Vivienda unifamiliar; iglesia; servicios asistenciales;institucional.

No admisibles: Actividades industriales, artesanales y/o talleres de reparación, siempre que los mismos no estén vinculados directamente al servicio de la comunidad, tal como, fabrica de pastas, dulces, talleres de relojería, calzado, etc., y que los mismos sean menores de 50 m2.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas tendrán un frente mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 400 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima de lote será igual al 60% de la superficie del mismo, o la que resulte de aplicar las disposiciones de centro libre de manzana.

En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación del centro libre de manzana, se deberá observar un retiro de fondo mínimo de 6 m. Excepto en los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie del lote por el índice 5.

Los lotes podrán ser ocupados por construcciones en torres y semitorres, entendiendose por tales:

Volúmenes en torre: Se deberá observar las disposiciones establecidas en el Art. 8.1 para la edificación en torre.

Volumenes en semi-torre: Se entiende por tal a aquellas obras construíds entre medianeras.

Se permite la construcción en semi-torre en lotes con frente menor de 20 m.

La superficie construíble máxima por lote será el resultado del producto de la superficie del lote por el índice 3.5.

La altura máxima no sobrepasará los 21 m. desde nivel de vereda.

La distancia entre dos o más semi-torres en un mismo predio se asimilará a las disposiciones establecidas para volúmenes en torre en el Art. 8.1.

7. PATIOS: Se observará las disposiciones establecidas en el Art. 8.1.

Art.9.2 ZONA RESIDENCIAL "R_{le}"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_{le}" la zona destina a uso residencial de vivienda multifamiliar en alta densi-

dad, afectada por disposiciones especiales.

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_{1e}(1)$: Avd. Libertador Gral.San Martin, calles Urquiza, 9 de Julio, vías del F.C.G.S.M., y la Avd. de Circunvalación.

$R_{1e}(2)$: Calles Dr. Ortega, Mendoza, A.Gómez, M.Lemos.

Las disposiciones rigen a ambos lados de las calles mencionadas.

3. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie del lote por el índice 4.

4. OBSERVACIONES: La zona delimitada cumplirá con todas las disposiciones establecidas en el Art. 9.1, con excepción de las dispuestas en este artículo.

Art.9.3 ZONA RESIDENCIAL "R_2"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_2" a la zona destinada predominantemente residencial de media densidad.

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_2(1)$: Vías del F.C.G.S.M., calles Caseros, 25 de Mayo, Alberdi, Avd.España y Avd.Las Heras.

$R_2(2)$: Calle 9 de Julio, Avd. de Circunvalación, calle Mendoza, Dr. Ortega y vías del F.C.G.S.M.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda multifamiliar y unifamiliar.

Complementarios: Comercial, con menos de 500 m2. de superficie cubierta; escuela primaria, secundaria, técnica; capilla; club deportivo; centro cultural; servicios asistenciales.

Especial: Semi-industrial y/o artesanal con mínimo grado de molestias y no mayor de 250 m2, siempre que los mismos estén vinculados directamente al servicio de la comunidad.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 10 m. y una superficie mínima de 300 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del lote será aquella que resulte de aplicar las disposiciones de centro libre de manzana.

En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación del centro libre de manzana, se deberá observar un retiro de fondo mínimo de 6 m. Excepto en los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie del lote por el índice 3,6.

7. ALTURA: La altura máxima de edificación será de 21 m. desde nivel de vereda.

8. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDA POR PARCELA: Se observará

una relación entre superficie de la parcela sobre un coeficiente igual a 50.

Art.9.4 ZONA RESIDENCIAL: "R_3"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_3" a la zona predominantemente residencial de baja densidad.

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_3(1)$: Avd. de Circunvalación, calles 25 de Mayo, Maipú, y Caseros.

$R_3(2)$: Avd. de Circunvalación, vías del F.C.G.S.M. ramal industrial, y calle República del Líbano.

Las disposiciones rigen a ambos lados de las calles mencionadas.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda multifamiliar y unifamiliar.

Complementarios: Comercio de frecuencia de uso diario y periódico, con menos de 500 m2. de superficie cubierta y prestaciones de servicio; escuela primaria y secundaria; iglesia; centro cultural; entidades sociales; servicios asistenciales; parques; estacionamiento.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 10 m. y una superficie mínima de 300 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del lote será aquella que resulte de aplicar las

disposiciones de centro libre de manzana y, de un retiro de frente mínimo de 4 m. a partir de la Línea Municipal.

En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación del centro libre de manzana, se deberá observar un retiro de fondo mínimo de 6 m. Excepto en los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie máxima construible por lote es la que resulta del producto de la superficie del lote por un índice 3,6. Sin contar la superficie cubierta por cocheras y servicios generales del edificio.

7. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA: Se observará una relación entre superficie de la parcela sobre un coeficiente igual a 100.

Art.9.5 ZONA RESIDENCIAL: "R_4"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_4" a la zona predominantemente residencial unifamiliar sobre parcelas tipo "lote parque".

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_4(1)$: Depto. Chimbas . Vías del F.C.G.S.M.y F.C.G.B. ramal industrial propuesto, ruta Nacional N°40, calle Días y Avd. Benavidez.

$R_4(2)$: Dpto. Capital: Vías del F.C.G.S.M., ramal industrial, calles Las Heras, Cortinez, Urquiza, Avdas. Libertador Gral San Martin, Paula A. de Sarmiento y de Circunvalación.

$R_4(3)$: Dpto. Santa Lucía: Calles Chacabuco, Edison, Coll, San Lorenzo,y Avd. de Circunvalación.

$R_4(4)$: Avdas. de Circunvalación, H.Irigoyen, calle Gral.Roca, y Ruta Nacional N°20, traza propuesta.

$R_4(5)$: Dpto. Rawson: Calle Rep. del Líbano, vías del F.C,G,S,M. existente y vias del F.C.G.S.M. ramal industrial a construírse.

$R_4(6)$: Avda. de Circunvalación, Ruta Nacional N°40, calle A.Gomez y calle Mendoza.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda unifamiliar.

Complementarios: Comercio de frecuencia de uso diário y periódico; club deportivo; amenidades; capilla; escuela primaria; servicios asistenciales; siempre que los mismos guarden relación con las necesidades de la comunidad a la que deben servir en base a estandares fijados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 400 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del lote no será inferior al 35% de la superficie del mismo, o la que resulte de la aplicación de las disposiciones de centro libre de manzana y de observar un retiro de frente de 4 m. y un retiro bilateral de 3 m.

En todos aquellos lotes con dimensiones de frente y superficie menores a los establecidos en éste artículo se observará un retiro de frente de 4 m. y un retiro lateral de 3 m.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,7.

Art.9.6 ZONA RESIDENCIAL: "R_5"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_5" a la zona predominantemente residencial unifamiliar.

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_5(1)$: Dpto. Chimbas: Calle Cortinez, prolongación calle Centenario, Ruta Nacional N°40 y vías del F.C.G.S.M y F.C.G.B. ramal industrial propuesto.

$R_5(2)$: Dpto. Rivadavia: Calles Benavidez, Díaz y Viamonte y vías del F.C.G.S.M. ramal industrial existente y a construírse.

$R_5(3)$: Vías del F.C.G.S.M. ramal industrial, calles Rep. del Líbano y Rastreador Calívar.

$R_5(4)$: Avda. Benavidez, calles Angualasto, San Lorenzo y Coll.

Las disposiciones rigen unicamente para ambos lados de las calles y avenidas mencionadas.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda unifamiliar y vivienda bifamiliar aislada.

Complementarios: Comercio de frecuencia de uso diário club deportivo; escuela primaria; servicios asistenciales; capilla; siempre que los mismos guarden relación con las necesidades de la comunidad a la que deben servir en base a estandares fijados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas observarán un frente mínimo de 15 m. y una superficie mínima de 300 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del suelo no será inferior al 25% de la superficie del lote, o la que resulte de la aplicación de la disposición de centro libre de manzana, y de observar un retiro de frente de 4 m. y un retiro lateral de 3 m.

En todos aquellos lotes no afectados por la delimitación de un centro libre de manzana, se deberá´ observar un retiro de fondo mínimo de 6 m. Excepto los lotes de esquina.

En todos aquellos lotes con dimensiones de frente menor de 10 m. se observará un retiro de frente de 4 m. y un retiro lateral de 3 m. hasta 1/3 de la profundidad del lote desde la Línea Municipal.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,5.

Art.9.7 ZONA RESIDENCIAL: "R_6"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_6" a la zona predominantemente destinada a uso residencial unifamiliar, en parcelas tipo "lote quinta".

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$R_6(1)$: Dpto. Chimbas: Calles Tulún, El gringo, Avda. Benavidez, Ruta de tránsito pesado ↄraza propuesta, y vías F.C.G.S.M. y F.C.G.B. ramal industrial propuesto.

$R_6(2)$: Calles Díaz, Avd. Benavidez, calles Fernandez, prolongación Chtart, y Cortinez.

$R_6(3)$: Calles Gral. Acha, A. Gómez, Ruta Nacional N°40

$R_6(4)$: Calle A. Gómez, calle N°6, Ruta Nacional N°40, y vías del F.C.G.S.M.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada.

Complementarios: Viveros, cultivos, granjas, escuela primaria, comercio de frecuencia de uso díario, mercados de concentración, supermercados regionales.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas serán del tipo lote quinta observando un lado mínimo de 37,50 m. y una superficie mínima de 1.500 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del suelo no será inferior al 20% de la superficie de la parcela.

Se deberá observar un retiro de frente mínimo de 5 m. y un retiro bilateral mínimo de 4 m.

En todos aquellos lotes existentes cuyas dimensiones de frente y superficie sean inferiores a las establecidas en este artículo, se deberá observar un retiro de frente mínimo de 4 m. y un retiro lateral mínimo de 4 m.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,4.

Art.9.8 ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL

1. CONCEPTO: Areas destinadas a recibir conjuntos integrales de vivienda con sus correspondientes equipamientos comunitarios básicos e infraestructura mínima.

2. DELIMITACION: Sujeta a la disponibilidad de terrenos, ya estén localizados interiores o contiguos al área urbana consolidada.

   Se integra con áreas ya comprometidas pero no efectivizadas por proyectos de entidades oficiales, y áreas aún no comprometidas en uso y ocupación residencial.

   Inclúyese en ésta categoría todas aquellas parcelas con más de 5.000 m2.

3. PARCELAMIENTO: Indiviso.

4. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR PARCELA: La ocupación máxima del suelo no será inferior al 30% de la superficie del predio, o bien sujeta a las normas de ocupación de la Zona a la cuál se superponga.

5. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR PARCELA: Se deberá observar una separación mínima entre volúmenes igual a dos veces la altura del volúmen mayor, o bien, sujeta a las normas de ocupación establecidas para la Zona a la cual se superponga.

6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Todo proyecto de urbanización en parcelas mayores de 5.000 m2., deberá contar con el equipamiento comunitario básico, tal : guarderia escuela preescolar, primaria, comercio de frecuencia de uso diário, centro comunal, etc., dimensionado según la población a la cual debe servir y en base a normas y estandares fijados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

7. SERVICIOS PUBLICOS: Todo proyecto de urbanización en parcelas mayores de 5.000 m2. deberá contar con servicios de infraestructura mínimos, tal: provieión de agua, alumbrado público, electricidad domiciliaria,pavimento, acequias, veredas, forestación de calles y espacios verdes, etc.,las cuales serán verificadas y controladas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Al efecto se reiteran las disposiciones establecidas en la Ley Provincial N°3915/74 .

Art. 10 DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

Art.10.1 ZONA INDUSTRIAL: "I_1"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "I_1" a la zona de uso predominantemente industrial, que por su naturaleza,tamaño, características de abastecimiento y molestias por el tipo de procesamiento, no son compatibles con los restantes usos urbanos.

2. DELIMITACION: Afecta al área comprendida entre Avda. Costanera, prolongación calle Centenario, calles Cortinez, Chatart, Fernandez, y Benavidez.

3. USOS ADMISIBLES

Predominantes; Industria y almacenaje.

Complementarios: Equipamiento exclusivamente vinculado al uso industrial, estacionamiento.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas deberán observar un lado mínimo o frente de 37,50 m. y una superficie mínima de 1.500 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima de la parcela será la que resulte de observar un retiro no inferior a 6 m. a todos los ejes linderos de la parcela y de Línea Municipal.

En todos aquellos lotes existentes cuyas dimensiones de frente y superficie sean inferiores a las establecidas en éste artículo, se deberá observar un retiro de fondo mínimo de 6 m. y un retiro lateral de 4 m.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 1.

7. ESTACIONAMIENTO: El estacionamiento y las operaciones de carga y descarga de mercadería, se realizará exclusivamente dentro de la superficie de la parcela.

Se deberá observar en cada lote una superficie no edificada, de acuerdo a normas fijadas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, apta para maniobras de carga y descarga y para el estacionamiento de vehículos.

8. EFLUENTES INDUSTRIALES: El tratamiento de los efluentes industriales se deberá realizar dentro de los límites de la parcela.

Art.10.2 ZONA INDUSTRIAL: "I_{le}"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "I_{le}" a la zona destinada predominantemente al uso industrial, afectada por disposiciones especiales.

2. DELIMITACION: Afecta al área comprendida por las calles Rodriguez, y Videla, vías del F.C.G.S.M. ramal industrial propuesto, Ruta Nacional N°40.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Industrias de tipo molesta, nociva y peligrosa.

Complementarios: Equipamiento exclusivamente vinculado al uso industrial, estacionamiento.

Clasificación de industrias: Según el grado de perturbación que la producción industrial genere se la clasifica en: "inocua"; "molesta"; "nociva"; "peligrosa".

Las industrias deberán ser clasificadas en cada uno de los tipos indicados teniendo en cuenta, no solo las características intrínsicas de la industria en sí, sino también las resultantes de la aplicación de diversos medios de seguridad o protección, higiene o sanidad ambiental, que se aplicaren a efectos de reducir el grado de molestias que provocan su actividad de producción.

Se entiende por industrias "nocivas"y"peligrosas" :

Industrias nocivas: se considéran establecimientos "nocivos" todos aquellos en que se elabore, manipule o emplee sustancias en estado sólido, líquido o gaseoso que produzcan una perturbación o molestia a la población.

Industrias peligrosas: se consideran establecimientos "peligrosos" todos aquellos en los que se elabore, manipule o almacen sustancias que en estado sólido, líquido o gaseoso sean tóxicos, explosivos, o facilmente inflamables.

La clasificación resultante de lo anteriormente expuesto puede variar si dejan de ser aplicadas medidas de seguridad e higiene establecidas al efecto, o si en el proceso de elaboración se añade algún nuevo procedimiento de fabricación que genere nuevas molestias o peligrosidad.

Por lo tanto, la clasificación de las industrias debe quedar sujeta a tantas revisiones como se considere necesario por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones establecidas en cada una de las Zonas en

particular y respetando en un todo los requerimientos que se le establezcan en la categoría que le corresponde,

4. OBSERVACIONES: La Zona "I_{1e}" deberá observar todas las disposiciones establecidas en el Art. 10.1, Zona Industrial I_1.

Art.10.3 ZONA INDUSTRIAL: "I_2"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "I_2" a la zona de uso predominantemente semi-industrial y/o artesanal y de uso complementariamente residencial-artesanal.

2. DELIMITACION: Comprende las siguientes áreas:

$I_2(1)$: Calles Diagonal Viamonte, Benavidez, Colon, Edison, Chacabuco y ramal existente de vías del F.C.G.S.M.

$I_2(2)$: Calles A.Goméz, Vidart y Fríás y vías del F.C.G.S.M.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Semi-industrial y/o artesanal; almacenaje.

Complementarios: Vivienda unifamiliar; comercios de frecuencia de uso diário; prestaciones de servicio; escuela primaria; asistenciales; estacionamiento; los cuales no absorberán como méximo el 40% con relación a los usos prediminantes, quedabdo además sujetos a

normas específicas que emanen de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

4. PARCELAMIENTO: Las nuevas parcelas deberán observar unfrente mínimo de 15 m. y una superficie mínima de 300 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima de la parcela no será inferior al 60% de la superficie de la misma y/o la que reslte de aplicar un retiro de frente mínimo de 4 m., un retiro lateral mínimo de 4 m., y un retiro de fondo el cual será el resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Excepto los lotes de esquina.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,8.

7. USO MIXTO RESIDENCIAL-ARTESANAL: En las parcelas de uso mixto residencial- semiindustrial/artesal, los locales habitables se construíran en distinta planta, o con una separación mínima de 6 m., con respecto a toda construcción destinada a otro uso, cuando estén en el mismo plano.

8 USO SEMI INDUSTRIAL-ARTESANAL: Todos los establecimientos semi industriales y/o artesanales absorberán las molestias provenientes de ruídos, vibraciones, humos, olores, etc, dentro de los límites de la parcela.

9. ESTACIONAMIENTO : En las parcelas en uso semi-industrial y/o artesanal, se deberá observar una superficie no edificada; de acuerdo a normas que fije la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, apta para maniobras de carga y descarga, y para el estacionamiento de vehículos.

Art. 11 DE LAS ZONAS DE CIRCULACION

Art.11.1 ZONA VIAL: "V_1"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "V_1" a la banda de protección, colindante con las vías troncales de acceso a la ciudad.

Incluye a los predios frentistas a las vías cuya ocupación y uso no debe comprometer el carácter y aptitud de las vías troncales afectadas.

2. DELIMITACION : La Zona "V_1" afecta un área de 50 m. mínimos a ambos bordes de las rutas Nacionales N°40 y N°20 y Provincial N°155.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Estaciones de servicio,; gomerías; mecánica ligera; moteles; restaurants; servicios de seguridad; primeros auxílios.

Complementarios: Vivienda individual.

4. PARCELAMIENTO: En los predios afectados con la calificación de Banda Vial e incluídos en zonas urbanas, todo proyecto de fraccionamiento deberá incluír una calle de borde paralela a la ruta de 15 m. de ancho total, entre límite de área de reserva de ruta y Límite 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 calles existentes o proyectadas.

Todo proyecto de fraccionamiento incluído dentro de la Banda Vial deberá tener un frente mínimo de 15 m. y una superficie mínima de 450 m2.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR LOTE: La ocupación máxima del suelo no será inferior al 30% de la superficie del predio.

6. SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA POR LOTE: Se deberá observar un retiro de frente mínimo de 6 m. de la Línea Municipal.

Uso residencial: La superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,5.

Uso industrial/artesanal: la superficie construíble máxima será aquella que resulte del producto de la superficie de la parcela por el índice 0,8.

Art.11.2 ZONA VIAL: "V_2"

1. CONCEPTO: Se entiende por "V_2" a la Zona de banda de protección de las vías de circulación con las zonas de intensa ocupación del suelo;-o que tienden a ello-- con carácter comercial y/o industrial, y el cual se acepta mantener pero reordenando sus características a fin de no interferir la función de vías colectoras.

2. DELIMITACION: Afecta el área comprendida por las bandas de circulación que llegan hasta las calles paralelas más próximas a las vías consideradas.

   Según Plano de Acción.

3. USOS ADMISIBLES: Los correspondientes a la Zona en que esta banda se superpone.

   Quedan admitidos usos comerciales y semiindustriales que puedan realizar su actividad dentro de edificios completamente cerrados; siempre que observen las previsiones establecidas a fin de no trasmitir molestias a los ocupantes de laa zonas residenciales inmediatas y afecten a la función vial de las calles correspondientes.

4. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO POR PARCELA: Se deberá observar las disposiciones establecidas para la zona en particular a la cual se superpone.

   Se deberá observar en todos los casos un retiro de frente de 3 m., excepto en los casos que exista una calle paralela, en que se admitirá la edificación so-

bre Línea Municipal en los lotes frentistas a la calle lateral.

Exceptuando las Zonas "C_1" y "C_2" y en todos aquellos casos en que el dimensionamiento de la vía así lo justifique, según normas específicas establecidas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Art.11.3 ZONA VIAL: "V_F"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "V_F" a la zona de Banda de protección de las vías ferreas, y que por ser hechos que actuan como "barreras" al desarrollo urbano armónico, deben tender a ser destinados a espacios públicos.

2. DELIMITACION: Afecta un área de 100 m. mínimos a ambos lados del eje de la vía del ferrocarril y de playas de maniobras ferroviarias.

3. OCUPACION MÁXIMA DEL SUELO: Las áreas de banda vial de ferrocarril, sólo podrán conservar transitoriamente el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente, admitiendose solamente obras de mantenimiento que no implique aumento de la superficie cubierta actual.

   Areas que serán reservadas a un uso en espacios verdes y parques.

Art. 12 DE LAS ZONAS DE TRANSPORTE

Art.12.1 ZONA DE TERMINALES: "T_p"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "T_p" a la zona destinada para terminales de transporte público automotor y playas de camiones e instalaciones requeridas por las actividades de los transportitas que actualmente operan en las áreas urbanas y estaciones ferroviarias.

2. DELIMITACION: Según Plano de Zonificación.

3. USOS ADMISIBLES:

   Predominantes: Terminal de ómnubus, terminal ferroviaria, playa de maniobras y carga.

   Complementarios: comercio; bares; confiterias; equipamiento vinculado con el servicio de pasajeros, transportistas y automotor; estacionamiento de vehículos privados y públicos.

4. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO : Queda sujeta a las normas y disposiciones de las zonas a las cuales se superponen y a normas especiales fijadas por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano en base a estudios particularizados.

Art. 13 DE LAS ZONAS DE RESERVA URBANA

Art.13.1 ZONA DE RESERVA: "R_{el}"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_{el}" a las zonas consideradas como reserva de interés potencial y que se desea preservar provisoriamente de uso y ocupación urbana, manteniendo el tipo de subdivisión existente.

2. DELIMITACION: Según Plano de Zonificación.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Agropecuarios en general; quintas; huertas; frutales; viñedos; establecimientos avícolas; con crácter de subsistencial y/o comercial de pequeña y mediana escala.

Complementarios: Areas de parque; campos de deportes; establecimientos religiosos y educacionales relacionados con los usos agropecuarios; vivienda unifamiliar.

Especiales: Aeroclub; hipódromo; cárceles; hospitales regionales; cementerios; hornos de ladrillo.

4. PARCELAMIENTO: Se mantendrá el estado parcelario actual.

5. DESAFECTACION DE ZONAS R_{el}: La oportunidad de desafectación de Zonas R_{el} será especialmente estudiado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quién dictaminará sobre la aceptación o rechazo de las solicitudes de ocupación, subdivisión y uso que se presen-

ten. Siendo además consecuencia de un proceso de revisión de los lineamientos generales del Plano de Zonificación y del Plano Director.

Art.13.2 ZONA DE RESERVA: "R_{e2}"

1. CONCEPTO: Entiéndese por "R_{e2}" a las áreas pertenecientes actualmente a Instituciones estatales o privadas, pero que por su localización, y características se consideran áreas de reserva de interés urbano. Por lo tanto deberán conservar el uso, ocupación y subdivisión del suelo, existente.

2. DELIMITACION: Según Plano de Zonificación.

3. USOS ADMISIBLES:

Predominantes: Parques; plazas; campos de deportes; universidad; sala de conciertos; museos; edificios históricos; salas de exposiciones; auditorios; stadium.

Complementarios: Confiterias, bares; restaurantes; centros sociales y culturales; juegos infantiles.

4. PARCELAMIENTO: Se mantendrá el estado parcelario actual.

5. DESAFECTACION DE ZONAS R_{e2} : La oportunidad de desafectación de zonas R_{e2} será especialmente estudiado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quién dictaminará sobre la aceptación o rechazo de

las solicitudes de ocupación, subdivisión y uso que se presenten. Siendo además consecuencia de un proceso de revisión de los lineamientos generales del Plano Director y del Plano de Zonificación.

PLANILLA SINTESIS DE OCUPACION DEL SUELO

PARCELAMIENTO		OCUPACION			ALTURA MAX. m.	RETIROS		
FRENTE M.	SUPERF. m2.	Tipo	FOS	FOT		FRENTE m.	LAT. m.	FONDO m.
20.-	400	basament	80%	6	9	-	-	- 6
		torre				3	5 +	3:1
10.-	200	basam.	60%	3.5	6	-	-	c.l.de manz
		torre				3	5 +	3:1
20.-	400	torre semitor	60%	5	21	3	5 +	c.l.de manz 3:1
20.-	400	torre semitor.	60%	4		3	5 +	c.l.de manz 3:1
10.-	300			3,6	21	-	-	c.l.de manz
10.-	300			3,6		4	-	c.l.de manz
20.-	400		35%	0,7		4	3 bi	c.l.de manz
15.-	300		25%	0,5		4	3	c.l.de manz
37,50	1.500		20%	0,4		5	4 bi	
37,50	1.500			1		6	6 bi	6 c.l.de manz
15.-	300		60%	0,8		4	4	fórmula
15.-	450	mixto	30%	0,5		6		
		artes.		0,8		6		

deportivo, stadium, velódromos.-

Complementarios: Confiterías, bar, restaurantes, salas de baile, plazas, parques y paseos, juegos infantiles,- campo de deportes.-

ART. 13.- AREAS ESPECIALES

ART.13.1. ZONAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES

1. CONCEPTO: Están destinadas a recibir conjuntos de viviendas con sus correspondientes equipamientos básicos.-
Se integra con áreas ya comprometidas pero no efectivizadas, por proyectos de entidades oficiales, y áreas aún no comprometidas en uso y ocupación residencial.-

2. DELIMITACION: Sujeta a terrenos disponibles en uso y ocupación residencial, interiores y contiguos al área urbana consolidada, según plano de acción; parcelas de más de 10.000 m2..-

3. SUBDIVISION: INDIVISO

4. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO: La ocupación máxima del suelo será el 30% de la superficie del predio o bién sujeta a lo establecido en la zona correspondiente.-

5. SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA POR PARCELA: La que corrrespondiere de acuerdo a la zona, o bien sujeta a una separación mínima entre volúmenes igual a dos veces la altura del volúmen mayor.-

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

NORMAS DE FRACCIONAMIENTOS

CAP.I- NORMAS GENERALES

ART.1.- TRAMITACION Y REQUISITOS DE PRESENTACION

En cumplimiento de la Ley 3915 de 1974, todo propósito de fraccionamiento deberá cumplir según los alcances del --- fraccionamiento, con las siguientes etapas de tramitación a saber:

a) Consulta de factibilidad

b) Presentación del anteproyecto

c) Presentación del proyecto

d) Plano final

ART.2.- DEFINICION DE LOS TERRENOS USADOS

1. Urbanización: Se entiende por urbanización todos aquellos fraccionamientos que implique un cambio en el uso, ocupación y subdivisión existente, y siempre que la parcela -- sea superior a los 5.000 m2., o impliquen un cambio en la

zonificación vigente; o estos radiquen fuera del límite -- del área urbana y propende a crear nuevos núcleos de población.-

2. Loteo simple: Se entiende por loteo simple todo fraccionamiento de un predio ya parcelado, siempre que el mismo no-implique delimitar manzanas o apertura de calles, y que no exceda de la formación de 10 lotes o parcelas.-

ART.3.- DE LAS ETAPAS A CUMPLIMENTAR

ART.3.1 CONSULTA DE FACTIBILIDAD

1. Documentación: Toda consulta de factibilidad deberá ser -- presentada por el propietario y acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad.

b) Plano de ubicación de predio a fraccionar en el plano - catastral de la Sección correspondiente incluyendo los-siguientes datos:

- Superficie del terreno
- Servidumbre de paso existente, estructuras, etc.
- Memoria explicativa sobre el proyecto que incluya una descripción general, uso actual, zonificación en vi-- gor, densidad de población que se solicita, tamaño --

aproximado de los lotes, número de viviendas, etc., y cualquier otra información general que el peticionario considere esencial para el estudio de su consulta.

2. Aprobación:

a) La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, aprobará o rechazará la consulta de factibilidad, tomando en consideración, entre otros, los siguientes factores: Las recomendaciones del Plano de Zonificación de estudios especiales; localización específica del predio: falta de accesos apropiados, servicio de provisión de agua, energía eléctrica, desagües cloacales, etc.; áreas inundables; condiciones del subsuelo; rasgos topográficos; densidad de población; importancia agrícola; belleza paisajística, etc.-

b) Al recomendarse favorablemente la consulta de factibilidad la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, establecerá en la resolución correspondiente las condiciones bajo las cuales considera viable el desarrollo, haciendo expresa mención cuando lo considere necesario de aquellos aspectos que deberán tomarse en consideración para la preparación del anteproyecto (reserva para vías, localización de subcentros, etc.).-

c) Al rechazarse la consulta de ubicación, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, indicará las razones tomadas en cuenta para tomar dicha solución.-

3. Vigencia de la aprobación:

Toda consulta de factibilidad aprobada por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, tendrá una vigencia la aprobación, de 6 meses, a partir de la - cual caducará.-

ART.3.2 PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO

Se presentarán para su aprobación todos aquellos casos que tienen consulta de factibilidad aprobada que conformará en expediente matríz del fraccionamiento- aprobado.-

1. Documentación: Para el estudio y consideración de un desarrollo preliminar se deberá presentar una copia, acompañado de la siguiente documentación:

a) Título de propiedad

b) Certificado de Libre Deuda de la Dirección Gene-- ral de Rentas.-

c) Certificado expedido por el Registro de la Propie

dad.-

d) Un sector del plano de la Ciudad de San Juan en escala 1:10.000, que comprende el área inmediata al predio a desarrollar se consignarán los servicios comunitarios, servicios públicos e industrias molestas, existentes y cualquier otro elemento que a juicio del profesional sea relevante para medir las reales necesidades de la población en cuanto a equipamiento comunitario y espacios verdes.-

e) Plano de mensura otorgado por la Dirección del Catastro de la Provincia en el cual constará toda la información relevante.-

f) Informe sobre la naturaleza y condición de los terrenos, incluyendo el análisis del subsuelo si fuese requerido por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

g) Anteproyecto del desarrollo preliminar propuesto a escala 1:2.000, en el cual se deberá indicar: trazado de lotes y/o bloques residenciales; patrón de calles y vías peatonales; y los terrenos reservados para uso comunitario, etc.-

2. Aprobación:

a) La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urba-

no aprobará el anteproyecto o formulará las observaciones o modificaciones que correspondiere tomando en consideración; las reglamentaciones vigentes; el desarrollo general del área;- las características topográficas; localización y distribución de las áreas destinadas a uso - público; patrón de calles y vías peatonales y- sus secciones correspondientes; aprovechamiento del terreno; accesos y obras especiales de- ingeniería requerida, etc.

b) En aquellos casos que la presentación de anteproyecto de urbanización, comprenden una parte del predio total, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, exigirá la preparación de un Plan General para la totalidad del predio,- y aprobará el desarrollo preliminar para aquella área 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.-

3. Vigencia de la Aprobación: Toda presentación de - anteproyecto aprobado por la Dirección de Planea-

miento y Desarrollo Urbano, tendrá una vigencia de aprobación de 12 meses a partir de la cual caducará.-

ART.3.3 PRESENTACION DEL PROYECTO

El proyecto será presentado por el profesional firmante en dos copias, respetando en un todo el anteproyecto aprobado.-

1. Documentación: Para la aprobación de todo proyecto en su faz técnica deberá estar acompañado de:

   a) Plano acotado de fraccionamiento en base a un plano de mensura aprobado.-

   b) Una planilla de superficies.-

   c) Planos de las redes de infraestructura básica aprobados por los Organismos de Gobierno competente en la materia.-

   En aquellos casos que el predio a subdividir se encuentre fuera del radio de servicio, deberá agregar un certificado de los organismos de gobierno competentes que así lo atestiguen.-

   Debiendo manifestar el propietario las posibilidades de dar cumplimiento, por cualquier otra forma, a los requerimientos en servicios públicos básicos.

2. Aprobación: La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano procederá a la aprobación técnica del proyecto, pudiendo el propietario proceder a la materialización de las obras de urbanización.-

3. Comienzo de Obra: Al darse comienzo a las obras de urbanización deberá el profesional notificarlo 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.-

4. Vigencia de Aprobación: Todo proyecto definitivo aprobado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano tenga una vigencia de 24 meses hasta la materialización del mismo, plazo a partir del cual caducará.-

Antes de la fecha de caducación el propietario podrá solicitar una actualización del expediente.-

La cual será otorgada por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y por el término de 12 mese, a partir del cual la presentación caducará en forma definitiva.-

ART.3.4 PLANO FINAL

El plano final será presentado por el propietario - firmante en tela original y 4 copias.-

1. Documentación: Para la aprobación definitiva el plano final deberá constar con los certificados expedidos por los organismos de Gobierno Competentes en - el que atestigua la aprobación correcta y total de- las obras de infraestructura, redes y vías efectuadas por el profesional.-

2. Aprobación: Aprobado el plano definitivo por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano:

a) Procederá a la donación de las superficies destinadas a calles, servicios comunitarios y cual--- quier otra, que no formen parte de la superficie vendible de los lotes, a fin de su escrituración a favor de la Municipalidad correspondiente.-

b) Otorgará al propietario un certificado autorizándolo a proceder a la venta de lotes o bloques residenciales.-

ART.4. VENTA DE LOTES

ART.4.1. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

1.- No podrá efectuarse la venta, compromiso, ofreci---

miento o anuncio de venta de lotes provenientes de un fraccionamiento sin que se halla formalizado la donación de espacios exigidos por la reglamentación vigente y materializado sobre el terreno las obras de infraestructura de los servicios básicos de redes y vía que en cada caso corresponda, con la sola excepción - que se determina en el punto siguiente.-

2. Cuando se trate de loteos para la ejecución de planes de vivienda por empresas privadas o entidades oficiales y estas hubieran tomado expresamente a su cargo - la realización de todas las obras de infraestructura- de los servicios previstos y aprobados en el fraccionamiento, podrán otorgarse las copias de planos aprobados y demás documentos necesarios para la transferencia de lotes con el requisito previo de materializar el 50% por lo menos de las obras de infraestructura (requisito que se constatará mediante la inspección que la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, ordenará y de la cual se dejará constancia que- el visto bueno respectivo para facilitar las posteriores operaciones), siempre que la ejecución total de - estas obras se realicen al plazo máximo que, en cada- caso señalará la autoridad de aplicación y su debido- cumplimiento sea garantizado suficientemente.-

3. No será permitido transferir a los compradores de lotes las obligaciones y responsabilidades del propietario-vendedor relacionadas con las obras de infraestructura, bajo pena de ser sancionado con la multa - que la Autoridad Competente de aplicación establecerá.-

4. No deberá anunciarse características o condiciones legales o materiales, para la venta de lotes, que no sean exactamente ciertas.-

5. Sólo podrá utilizarse, para la propaganda de cualquier loteo los planos aprobados definitivamente por la Autoridad Competente, cuyas copias deberán llevar el número de expediente y de la resolución con la certificación de la oficina respectíva.-

ART.4.2. DISPOSICIONES Y SANCIONES

1. El o los propietarios del predio loteado o fraccionado, ya sean particulares o entidades oficiales, así como los escribanos, martilleros, comisionistas, agentes o corredores o todo otro profesional que intervenga en la confección de planos y en los compromisos de venta de lotes y con los agentes solidaria-

mente responsables del cumplimiento de las normas de - fraccionamiento vigentes en la Provincia y del Código- Civil, a partir de su promulgación, sobre confección - de planos, publicidad y venta de lotes, haciéndose pasibles solidariamente de las penalidades que se esta-- blecen, sin que puedan alegar ignorancia, ni buena fé.

2. Sin perjuicio de las multas que la Autoridad Competente establecerá la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a través de la via que corresponda deberá-- solicitar a las entidades que agrupan a los profesionales la suspensión temporaria o definitiva de la matrícula de él o los profesionales intervinientes, según - la gravedad de la transgresión. Deberá además iniciar- las acciones judiciales por vía de apremio, referentes al cumplimiento de la ejecución de las obras no efec-- tuadas, a cargo de los responsables de la misma.-

3. Los agentes responsables determinados en el punto 1, para el caso de incumplimiento o inobservancia de las -- normas vigentes, se harán pasibles individualmente y - en forma solidaria de la aplicación de una multa que - será del 50% del valor total del terreno a fraccionar- y del costo de las obras de infraestructura que corresponden y/o mejoras al terreno natural. El monto total-

será justipreciado por la División de Tasaciones de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

4. Lo recaudado en concepto de multas integrará un fondo-- que tendrá como fin poner en funcionamiento lo establecido en el inciso f) del artículo 5° de la Ley 3769 de creación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo-Urbano de la Provincia.-

IMPLEMENTACION JURIDICA ADMINISTRATIVA

1- ESTRUCTURA PROPUESTA PARA EL SISTEMA ADMINISTRATIVO DE PLANIFICACION FISICA PROVINCIAL.-

La Ley 3886 de 1974 de reorganización administrativa, y el Decreto-Acuerdo N°9-C- del 25 de enero de 1974, establece el agrupamiento jurisdiccional de las reparticiones de la Administración Pública Provincial.-

Encuadrándose a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano creada por Ley N°3769 del 18 de enero de 1973, bajo la dependencia de la Subsecretaría de Servicios Públicos.-

Ante los alcances de la estructura actual de la Administración Pública; ante la necesidad de efectivizar el pleno cumplimiento de las tareas inherentes a un organismo de planificación, en cuanto fija los objetivos o pautas generales al desarrollo espacial, acordes al desarrollo económico y social, la determinación de prioridades, la elección de los medios necesarios para su efectivo logro, la elaboración y aprobación por Ley de los planes y proyectos propugnados, asegurando su validez; y ante las nuevas funciones y atribuciones conferidas por leyes. Es que estimo necesario una modificación al Decreto N°1827 del 15 de mayo de 1973, por el cual se aprueba el organigrama de funcionalidad de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, el cual se acompaña.-

ANTEPROYECTO DE DECRETO

SAN JUAN,

VISTO:

La necesidad de reestructurar la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, en cuanto a su organización defuncionalidad aprobada por Decreto N°1827 en lo que hace a- "relación de las funciones de cada una de las unidades de - la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano", artículo 1°, y

CONSIDERANDO:

Que según las disposiciones contenidas en el art.8° -- del Capítulo III de la Ley n°3769, la nombrada Repartición- cuenta para su administración y organización con una Dirección General y cuatro Departamentos, que estarán integrados por Divisiones y Secciones, de acuerdo a las necesidades de la Organización;

Que luego de un estudio y análisis de las necesidades- existentes, se ha preparado el Organigrama de Funcionalidad,

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA

cuya aprobación se gestiona en un todo de acuerdo a lo prescripto en el inc.f) del artículo 11° del instrumento legal citado;

POR ELLO, y atento a las consideraciones expuestas:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

ART. 1°.- Apruébase el Organigrama de Funcionalidad preparado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo-Urbano, conforme a lo prescripto en el inc.f) del art.11° - de la Ley n°3769, cuya transcripción es la siguiente:

A- ESTRUCTURA:

1. Dirección
   1.1. Secretario Técnico
   1.2. Jefe Técnico
2. Departamento de Planeamiento
3. Departamento de Jurídico-Financiero
4. Departamento de Obras Públicas y Particulares
5. Departamento Administrativo-Contable

B- FUNCIONES

1. Dirección:

- Asesorar técnicamente a todos los estamentos de gobier

no y entidades privadas en materia de Planidicación y Desarrollo Urbano.-

- Representar oficialmente a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-
- Adoptar las Resoluciones y medidas que conduzcan directamente a la realización de los fines de la Repartición ejerciendo las funciones inherentes al cargo y asumiendo la responsabilidad de sus decisiones.-
- Propiciar convenios con organismos Nacionales, Regionales, Provinciales y Departamentales.-
- Contratar ad-referendum del Poder Ejecutivo los trabajos que se encuentren dentro del objetivo asignado a la Dirección, como así también en iguales condiciones llamar a licitación, concursos de precios, etc., dentro de las normas especificadas en la Ley de Contabilidad y de Obras Públicas.-
- Ejercer la superintendencia sobre el personal y dependencias de la Repartición en todo lo referente a estructura, funcionalidad y presupuesto.-

1.1. SECRETARIO TECNICO:

- Colaborar directamente con el Secretario en todas las tareas que le sean asignadas.-
- Integrar el Consejo Asesor de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

1.2. JEFE TECNICO:

- Colaborar con el Secretario y coordinar la labor de las tres direcciones que componen la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

- Reemplazar al Secretario por ausencia, renuncia o impedimento, hasta tanto el Poder Ejecutivo resuelva en definitiva.-

2. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO:

- Elaborar un sistema provincial de desarrollo urbano y establecer las bases para la formulación del Código de Planeamiento.-

- Elaborar las metas y objetivos de desarrollo urbano en concordancia con los lineamientos y pautas de desarrollo económico y social establecidas en las políticas nacionales y provinciales.-

- Coordinar todas las tareas que hacen al desarrollo urbano con los organismos vinculados a la planificación física, económica y social dentro del ámbito provincial.-

- Definir, guiar y controlar el desarrollo urbano estableciendo políticas de distribución espacial de la población, uso de la tierra, subdivisión, equipamiento comunitario e infraestructura y servicios, a fin de crear un habitat adecuado a la población.-

- Propiciar una política de régimen de la tierra que impulse y controle el desarrollo urbano.-

- Proponer las bases de promoción e implementación de -- planes, realizando programas de acción a nivel estatal y comunitario y preparar la promoción de obras públicas y particulares.-

2.1. DIVISION FORMULACION DE PLANES:

- Formular todos los planes y programas de desarrollo urbano dentro del ámbito provincial.-

- Establecer las bases programáticas y metodológicas que aseguren una acción sistemática y permanente de la organización del espacio urbano a nivel provincial.-

- Asesorar y asistir técnicamente a las Municipalidades sobre problemas de desarrollo urbano.-

- Evaluar y formular normas y estandares que integran -- las bases del Código de Planeamiento.-

2.1.1 SECCION PLANES URBANOS:

- Formular los planes de desarrollo para el área de la - Ciudad-Capital de San Juan y de los núcleos urbanos adyacentes que conforman su conurbano.-

- Formular los planes de ordenamiento urbano para el resto de los núcleos urbanos de la provincia.-

- Elaborar propuestas de ordenamiento urbano que dirijan

- la distribución espacial de la población, el uso del suelo, la subdivisión de la tierra, los requerimientos en infraestructura y servicios y las condiciones de habitabilidad.-

2.1.2 SECCION PLANES REGIONALES:

- Formular un plan de desarrollo regional, definiendo los sistemas y subsistemas urbanos provinciales.-
- Formular todos los planes y programas sectoriales y/o multisectoriales de desarrollo regional y urbano dentro del ámbito provincial, estableciendo las bases programáticas y metodológicas que aseguren una acción sistemática y permanente de la organización del espacio.-
- Promover la coordinación de planes y obras sectoriales hacia áreas prioritarias de desarrollo económico y social a fin de impulsar centros urbanos y microregiones según su aptitud.-

2.1.3 SECCION ESTUDIOS ESPECIALES:

- Analizar, evaluar y proponer estudios de desarrollos particularizados y de sectores significativos como conjuntos residenciales, áreas industriales, espacios recreativos, etc.-
- Asuntos inmediatos.-

2.2. DIVISION DENTRO DE INVESTIGACIONES

- Proponer y organizar un sistema de acopio y actualización de información sistemática, que permita su futura mecanización.-

2.2.1. SECCION ESTUDIOS SOCIALES Y ECONOMICOS

- Evaluar y elaborar toda la documentación concerniente a estadísticas socio-económicas, organizadas y/o realizando encuestas o censos que permitan una fundamentada zona de decisión.-

2.2.2. SECCION ESTUDIOS DE USO DEL SUELO E INFRAESTRUCTURA

- Evaluar y elaborar toda la documentación concerniente a usos del suelo, circulaciones y redes de infraestructura, que hacen al desarrollo urbano, en sus aspectos cualitativos y cuantitativos.-

2.2.3. SECCION MAPOTECA

- Preparar los planos de base y mantener actualizada toda la documentación gráfica que se registre y la suministrada por la Dirección.-

2.3. DIVISION DIVULGACION Y PROMOCION

- Suscitar el inetrés acerca de los problemas urbanos en todos los estamentos de Gobierno y de la comunidad, afin de alcanzar la más amplia comprensión, colabora---

ción, y asimilación de los principios y propuestas contenidas en los planes de desarrollo urbano.-

- Coordinar la labor de divulgación y promoción con otras entidades de gobierno a fin de logar una toma de conciencia de los problemas urbanos.-

- Proponer las bases de promoción e implantación de los planes, realizando programas de acción a nivel estatal y comunitario y promover una activa participación en el proceso de planeamiento, logrando una real efectivización de las acciones propuestas eliminando los obstáculos que pudieran oponerse o limitar la acción de gobierno.-

2.3.1. SECCION DIVULGACION

- Difundir y promover por los medios orales, escritos, gráficos y audiovisuales los estudios y acciones correspondientes al proceso de organización del espacio y todo lo referente a la problemática del planeamiento en todos los sectores.-

- Programar y realizar cursos, seminarios, conferencias y simposios de capacitación a distintos niveles socioculturales.-

2.3.2. SECCION PROMOCION

- Promover una activa participación de la comunidad en -

el proceso de planeamiento.-

- Motivar, organizar y promover a la comunidad en todos sus niveles en áreas a promocionar por localización, renovación o remodelación dispuesta por formulación de planes.-

- Lograr la real efectivización de las acciones propuestas eliminando los obstáculos que pudieran oponerse o limitar la acción de gobierno.-

3- DEPARTAMENTO JURIDICO FINANCIERO

- Elaborar todos los instrumentos legales y administrativos que hacen a la institucionalización de la acción de planeamiento.-

- Analizar, evaluar, proponer y/o rectificar toda la legislación vigente, leyes, decretos y ordenanzas que hacen al ordenamiento espacial de las actividades y a la subdivisión de la tierra.-

- Proponer la adquisición directa y/o la eventual expropiación de terrenos, que resultaren necesarios para dar cumplimiento a los planes y programas de desarrollo propuestos.-

- Proponer los mecanismos financieros que permitan hacer frente a las inversiones requeridas para llevar adelante las políticas de desarrollo urbano.-

3.1. DIVISION ASUNTOS JURIDICOS

- Formular y/o rectificar toda la legislación en materia de planeamiento urbano que emane de la Dirección de Planeamiento.-
- Estudiar, informar y tramitar los juicios de expropiaciones que se requieran específicamente para el cumplimiento de los planes y llevar un registro de la documentación dominial.-
- Intervenir y contestar las acciones en que existan la posibilidad de una contienda judicial.-

3.1.1. SECCION TASACIONES Y DOMINIO

- Llevar un registro actualizado del dominio y tenencia de todas las parcelas de bienes públicos y privados, estas últimas cuando se trata de parcelas que permitan desarrollos urbanos futuros y sean detectadas y solicitadas por la Dirección de Planeamiento.-
- Mantener actualizadas las mensuras y tasaciones de todas las parcelas registradas en el Banco de Tierra.-
- Producir informes de tasaciones en general y en particular para los trámites de expropiaciones, estudios de factibilidad de proyectos urbanísticos o de obras en estudios.-

3.1.2. SECCION CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

- Patrocinar en juicios a los procuradores de la Dirección.-
- Representar y redactar en los juicios en que la Secretaría sea parte.-
- Intervenir y/o asesorar en todos los actos de cumplimiento de las disposiciones de la Secretaría.-

3.2. DIVISION EVALUACION FINANCIERA

- Realizar un análisis de los recursos financieros disponibles y potenciales de la provincia y de las posibles cuantías de las inversiones para el desarrollo urbano.-
- Formular los presupuestos de obra por programa en el tiempo, según etapas y prioridades, estableciendo propuestas alternativas según las distintas variables intervinientes.-
- Tramitar fondos para la iniciación de compras o expropiación de bienes inmuebles, de acuerdo a la documentación elaborada por el Departamento de Planeamiento o para depósitos judiciales en el caso que corresponda.-

3.2.1. SECCION ANALISIS FINANCIERO

- Elaborar y definir los planes de inversiones básicas y de financiamiento que tiendan a la concreción de - las etapas y prioridades del plan, establecidos por- el Departamento de Planeamiento.-

3.2.2. SECCION PRESUPUESTOS POR PROGRAMA

- Elaborar los planes presupuestrios de las obras a financiar, estableciendo las etapas y prioridades de - las propuestas del plan.-

4. DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y PARTICULARES

- Ejercer el poder de policia edilicia en todo el ámbito provincial.-
- Sugerir a la superioridad las penalidades a terceros, cuando infringieran las normas y reglamentos vigentes en la materia.-
- Hacer respetar el fiel cumplimiento de las disposiciones vigentes en todo el ámbito provincial.-

4.1. DIVISION APROBACION DE PLANOS URBANOS

- Hará respetar el fiel cumplimiento de las normas y - reglamentos vigentes establecidos en el Código de Zo

nificación, en todo el ámbito provincial.-

4.1.1. SECCION APROBACION DE FRACCIONAMIENTOS

- Aprobar o rechazar las propuestas de fraccionamiento que se presenten, tanto del ámbito estatal como- privado.-

- Realizar consultas con el Departamento de Planeamiento en la aplicación de normas de fraccionamiento y zonificación en aquellos casos que así lo requieran.-

4.1.2. SECCION TOPOGRAFIA Y LINEA

- Realizar levantamientos, proyectos e informes y certificados finales de obra, en lo relativo a líneas- de cerco, de edificación, ochavas, retiros previstos, niveles de vereda y obras de urbanización en - lo que pudiere estar relacionado.-

- Realizar proyectos de nueva línea, ubicación de predios, otorgamiento de línea y fijación de estacas,- de cerco o edificación, en todos los casos que se - solicitase.-

4.2. DIVISION APROBACION DE OBRAS EDILICIAS

- Hará respetar el fiel cumplimiento de las normas y-

reglamentaciones establecidas en el Código de Edificación en todo el ámbito provincial.-

4.2.1. SECCION ARQUITECTURA

- Aprobar y/o rectificar todos los planes de obras presentados, al efecto de cumplimentar las reglamentaciones establecidas en el Código de Edificación u otras disposiciones vigentes en la materia.-

4.2.2. SECCION CALCULO ESTRUCTURAL

- Aprobará y/o rectificará los cálculos de estructura y materiales presentados, al efecto de cumplimentar las reglamentaciones establecidas en el Código de Edificación y disposiciones conexas.-

4.2.3. SECCION INSPECCION DE OBRAS

- Inspeccionar y verificar el fiel cumplimiento de las normas establecidas en el Código de Edificación y en el Código de Planeamiento y de toda otra reglamentación, dentro del ámbito provincial.-
- Formular las observaciones y aconsejar las medidas punitivas que en caso de infracción corresponda adoptar.-
- Inspeccionar las obras a demoler y realizar todas las

tareas específicas de su competencia y efectuar estimación de costo de las mismas.-

5- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONTABLE

- Controlará administrativamente todas las inversiones que realica el organismo.-
- Ser ejecutor de la modalidad que en materia de orientación administrativa fija la Autoridad Competente.-
- Coordinar todos los servicios inherentes a las ta--- tareas que por su índole resulten específicas.-
- Proyectar el Presupuesto Anual de gastos y el consiguiente a Cálculo de Recursos.-

5.1. CONTADURIA

- Confeccionará el anteproyecto de presupuesto anual - de gastos y cálculo de recursos.-
- Estudiar y resolver todos los asuntos de órden económico-administrativo que se sometan a la considera--- ción de la Dirección.-
- Llevar la contabilidad central, de presupuesto y patrimonial, en un todo de conformidad a lo establecido por la Ley de Contabilidad y normas fijadas por - la Contaduría General de la Provincia.-

- Registrar los compromisos de gastos, afectaciones -- provisorias e imputaciones definitivas.-

- Compilar y consultar permanentemente las necesidades de la Entidad, en cuanto se refiere a inversiones de gastos en estudio, proyectos, promociones, ascensos- y designaciones de personal, útiles, formularios y e lementos de administración, etc.-

5.2. - PATRIMONIO

- Registrará, realizará y mantendrá actualizado el patrimonio de la Secretaría.-

- Registrará los Contratos realizados por la Secreta-- ría de Estado.-

- Confeccionará los cuadros estadísticos y contables.-

5.3. TENEDURIA DE LIBROS

- Contabilizar y controlar los movimientos financieros y de valores y realizará los arqueos periódicos.-

- Ejecutar la conciliación de las cuentas bancarias y- confeccionar los estados contables y estadísticos y- registrar y controlar los depósitos y documentos en- gárantía.-

- Confeccionar los Balances mensuales y anuales y el - registro contable en el libro "Imputaciones" e igual

mente de "Pasivos".-

5.4. LIQUIDACION DE SUELDOS Y JORNALES

- Realizará el planillado concerniente a la liquidación de haberes, con sus respectivos datos: jubilatorios, seguros, préstamos, etc. y descuentos correspondientes.-

5.5. HABILITACION

- Manejo de fondos.
- Pago de haberes al personal y pago de aportes personales y patronales a las diferentes Cajas y a gastos fondo permanente.-
- Confección de recibo y llenado de boleta de depósito para : Pago de aportes a la Caja de Jubilaciones Asociaciones y depósitos judiciales (embargos), planillas de descuentos de la Caja Mutual.-
- Llevar al día el libro de Cargas y Descargos de las transferencias recibidas, también los libros Bancos de las Cuentas Oficiales, preparación y confección de los Pedidos de Reintegros de los gastos pagados con Fondo Permanente.-

5.6. ADMINISTRACION

- Atender a todo lo relacionado a el registro de per-

sonal, seguros sociales, etc.-

- Compaginará la documentación en cada caso corresponda- previo a todo acto de licitación, concurso de precio,- contratación directa.-
- Realizará todas las tareas que por su índole resulten- específicas a su función.-

5.7 PERSONAL

-Acopiar todos los datos necesarios para la liquidación de haberes, aplicación de medidas disciplinarias, re-- gistro de asistencia, etc.-

-Llevar un registro de agente donde conste las altas y- bajas del personal y todo lo relacionado con su fun--- ción específica.-

5.8 SUMINISTRO

-Controlar el trámite seguido en cada actuación que im- plique una erogación por pedido de adquisiciones o con trataciones hasta su concreción real.-

-Controlará todo lo referente a suministro conforme a - las órdenes de compra que en cada caso se extienda.-

5.9. -ARCHIVO GENERAL

- Registrará y encarpetará todas las actuaciones.-
- Registrará bajo constancia de libros todas las entra- das y salidas de expedientes.-

5.10 INTENDENCIA

- Ejercerá la vigilancia y control de los servicios generales.-

- Velará por la conservación y buen estado de todos los elementos del organismo.-

- Atenderá lo relacionado a funcionamiento de movilidades afectadas a los agentes dependientes de esta Dirección.-

II - PROPUESTA DE CREACION DE LA JUNTA CONSULTIVA COORDINADORA - PERMANENTE DE PLANEAMIENTO URBANO.-

Se estima conveniente la creación de una Junta Consultiva y Coordinadora Permanente a nivel de Secretaría de Estado de- Obras y Servicios Públicos.-

Esta propuesta está basada en la consideración que mediante este organismo permitiría suplir las deficiencias que ofrece la ubicación inadecuada de la Dirección de Planeamiento- y Desarrollo Urbano según Ley 3886-1974 de Agrupamiento Funcional de la Administración Pública Provincial.-
La experiencia recogida en casos similares demuestra que la baja ubicación jerárquica de un organismo de Planificación- lo imposibilita para el cumplimiento de determinadas acciones. En efecto, la puesta en marcha de los planes implica - mover una serie de intereses de significación en los sectores públicos y privados, los que requieren una comprensión- clara de los objetivos que se persiguen en una estrecha colaboración.-

Se adjunta un organigrama de la estructura de organización- de Gobierno Provincial en aquellas áreas que hacen al desarrollo urbano, a los fines de establecer la ubicación de la

junta que se propone.-

El objetivo principal de la Junta Consultiva Coordinadora, será la coordinación y evaluación de los planes y programas referentes al desarrollo urbano, compatibilizando los intereses socio-políticos, económicos y espaciales que hacen al bienestar de la comunidad.-

Esta junta obviará los problemas que se presentan cuando las distintas Instituciones interesadas actúan en forma independiente; así por ejemplo; la ejecución de planes de viviendas implica la coordinación de acciones que afectan toda el área urbana, costos sociales, ubicación espacial, infraestructura, problemas de transporte, localizaciones comerciales, de sanidad, de educación, etc.-

Es indispensable, por lo tanto, la participación de los organismos públicos y privados, aún de distintos niveles cuya acción incide en el desarrollo de los centros urbanos.-

Por lo tanto, la Junta Consultiva Coordinadora debe estar compuesta por miembros permanentes y transitorios. El carácter de los miembros permanentes está dado objetivamente por el primordial rol que desempeñan ciertas Instituciones, mientras que el de los miembros transitorios, será de intervención según lo requiera el caso concreto.-

Con carácter de miembros permanentes estarán representados: La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, la Subsecretaría de Planificación, la Subsecretaría de Obras Públicas y la Subsecretaría de Servicios Públicos.-

Estos miembros que conformarán la junta propiamente dicha - deberán solicitar todos la información y los elementos de evaluación de planes, proyectos o programas presentados que- consideren indispensables, los que en las sesiones correspondientes se tratarán con la participación de todos los -- sectores intervinientes e interesados.-
Luego de tratados se resumirán posiciones para llegar a las conclusiones más factibles que se elevarán al Poder Ejecutivo como propuestas aconsejables avaladas por la Junta como- organismo asesor del Gobierno en materia de planificación.-

A título preliminar se presentan las funciones que debería- cumplir la Junta Consultiva Coordinadora Permanente de Planeamienyo Urbano.-

FUNCIONES DE LA JUNTA

- Reunirse periódicamente
- Mantenerse informado a través del Presidente y de todo otro medio del desarrollo y programación de los actos que-

se cumplan en la tarea de complementación.-
- Dictaminar sobre consultas.-
- Participar activamente en todo el proceso de evaluación y sistematización de los planes de desarrollo.-
- Resolver la realización de estudios que se requieran.-
- Dictaminar sobre toda cuestión referida a interpretación del Código de Planeamiento que integra el Plan Provincial de Desarrollo.-
- Funcionar en todos los casos como órgano responsable de la coordinación en el más alto nivel de las Entidades Públicas y Privadas a efectos de la ejecución de los planes y programas aprobados.-

DE LOS MIEMBROS PERMANENTES

- La Junta funcionará con tres miembros permanentes.-
- Fijar día de tabla semanal y llamado a sesión extraordinaria cuando la urgencia del caso lo requiera.-
- El Presidente que será elegido de entre los miembros permanentes será rotativo y tendrá voz y voto. La duración de su mando lo determinará la misma Junta.-
- Evaluará los debates y las razones expuestas en cada plan, programas o proyectos, emitiendo su informe sobre los mismos.-
- Llamará a sesión a los sectores y/o Instituciones necesa-

rias.-

- Son también funciones de los miembros permanentes:

  a) Evaluar y modificar la programación aprobada a medida que se vaya realizando.-

  b) Recomendar la sanción de instrumentos legales y reglamentarios que se requieran.-

  c) Proponer al Poder Ejecutivo la adopción de las medidas que se consideren necesarias para la ejecución de los planes y programas aprobados por el mismo consejo.-

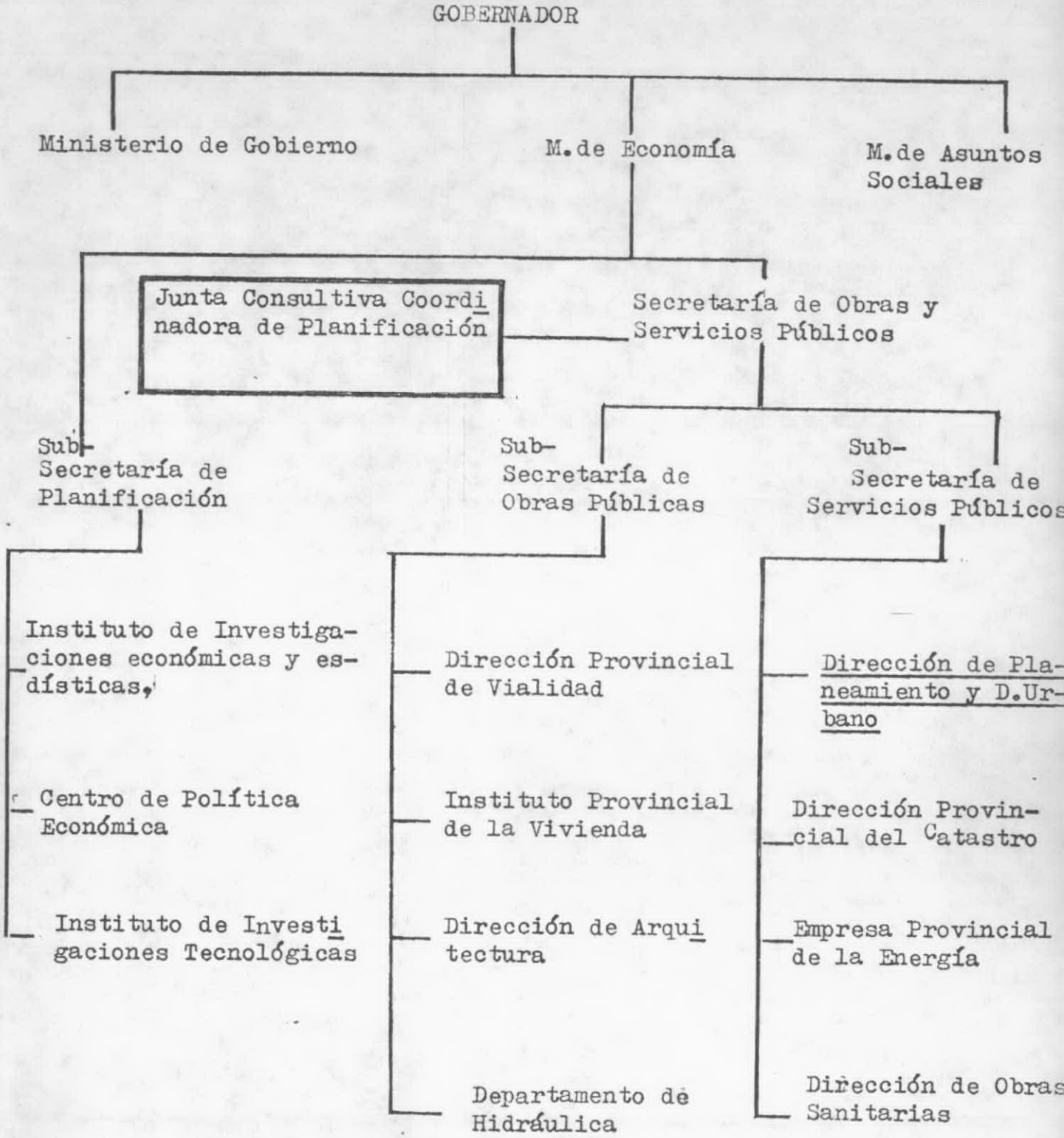
DE LOS MIEMBROS TRANSITORIOS

- El número de miembros transitorios serán los que se requieran por sesión como elementos de consulta.-
- Se tendrán especialmente en cuenta los planes y programas según las jurisdicciones, departamentos o microregiones para el desarrollo de esta labor.-
- Se tratará por separado los planes y programas según la jurisdicción departamental o microregión a que pertenezcan y con la presencia de sus respectivos representantes, cuyo aporte se deberá solicitar.-
- Evaluar las consultas que se le remitan, a fin de proveer-

a la Junta de una información completa y contínua.-

- En los casos en que no haya acuerdo posible, sobre una resolución a adoptar, deberá ser consultado al Poder Ejecutivo.-

---


GOBERNADOR
Ministerio de Gobierno
M.de Economía
M.de Asuntos Sociales
Junta Consultiva Coordinadora de Planificación
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Sub-Secretaría de Planificación
Sub-Secretaría de Obras Públicas
Sub-Secretaría de Servicios Públicos
Instituto de Investigaciones económicas y estadísticas,
Centro de Política Económica
Instituto de Investigaciones Tecnológicas
Dirección Provincial de Vialidad
Instituto Provincial de la Vivienda
Dirección de Arquitectura
Departamento de Hidráulica
Dirección de Planeamiento y D.Urbano
Dirección Provincial del Catastro
Empresa Provincial de la Energía
Dirección de Obras Sanitarias

A N E X O A-

1.- IMPLEMENTACION DE UN CENTRO DE INFORMACION

El registro sistemático de una información estadística propuesto, está orientado a mantener el acopio ordenado de una serie de datos unitarios de los elementos componentes del sistema urbano, a los fines de facilitar el reconocimiento cuantitativo y cualitativo de la situación urbana en cualquier momento de su constante evolución, volcada en forma tal que permita su futura mecanización y su aplicación a un modelo matemático.-

La mecanización de la información y la formulación de un modelo atiende a dos necesidades futuras:

a) Permitir la iniciación de estudios particularizados de interés urbano.-

b) Facilitar el ajuste y adecuación del ordenamiento espacial de las áreas urbanas, a través de sucesivos cortes en el tiempo y siguiendo la natural dinámica urbana.-

A los efectos de sistematizar la información y facilitar la incorporación periódica de la información de los cambios que se produzcan, se procederá:

1- Delimitación del Area Urbana de Planeamiento

Entiéndese por área de planeamiento, las superficies de uso urbano existentes al momento de la delimitación y futuros - que se integren por los perímetros urbanos consolidado y de desarrollo.-

a) Urbano Consolidado: Perímetro que engloba los fraccionamientos urbanos, con calles abiertas al uso público, incluyéndose las fracciones no amanzanadas que puedan quedar internas y las fracciones no amanzanadas, contiguas- al perímetros consolidado, a los efectos de la regularización de sus bordes.-

b) Urbano de Desarrollo: Perímetro que engloba los fraccionamientos urbanos discontínuos exteriores al perímetro - urbano consolidado, incluyéndose las fracciones necesa-- rias para la regularización de sus bordes aquellas con - posibilidades de integración al área urbana propiamente- dicha para su utilización como reserva y expansión urbana, o bién áreas de recuperación y uso restringido, que- requieren obras especiales de acondicionamiento o las hacen adecuadas sólo para usos urbanos especiales.-

2- Delimitación de Unidades de Recopilación

Se entiende por unidades de recopilación, el fraccionamiento del área de planeamiento en superficies más o menos regulares, de tamaño y características relativamente homogéneas.

El objetivo de establecer estas unidades es al efecto de la posterior mecanización de la información y de poder obtener datos en forma individual, o bién general:por sectores, por Departamentos o total.-

Para el estudio de la Ciudad de San Juan y alrededores, a los efectos de definir y delimitar las unidades de recopilación, se tomó en consideración: la subdivisión establecida por la Dirección de Estadística de la Provincia para el censo de 1970 en Fracciones y Radios Censales, y la subdivisión establecida por la Dirección del Catastro de la Provincia en secciones catastrales y por Departamento.-

En función de la homogeneidad de cada área, se definieron las unidades que resultaron en su mayor parte coincidentes con las secciones catastrales, mientras en otros casos se homologaron a las subdivisiones por radios censales.-

En la mayoría de los casos, las secciones catastrales encierran dos o más fracciones censales, con lo cual se permite-

la recopilación de la información a ambos niveles o bién trasladarla de un nivel a otro si es necesario.-

Por otra parte, el sistema catastral que rige en la Provincia de San Juan, facilita la identificación y codificación de las unidades de recopilación, y aún en unidades menores, manzanas o parcelas, al ajustarse a un sistema de coordinados que permite la identificación de cualquier punto, mediante una trama reticular numerada de 5 en 5, partiendo desde el 000 hasta el 100.

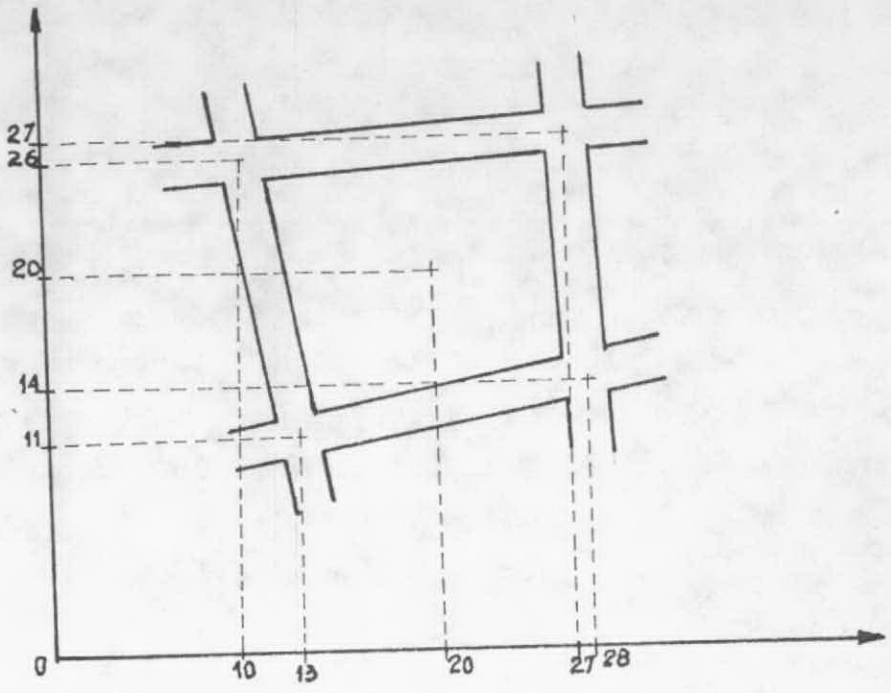
3- Identificación de las unidades de Recopilación.

Las unidades de recopilación se identifican según la nomenclatura establecida por el sistema de coordenados para definir secciones agregándole al comienzo la letra mayúscula U.-

Esta nomenclatura presenta la ventaja de ser utilizada la información a nivel de lote o manzana perfectamente identificable.-

Por ejemplo, una manzana puede identificarse por:

Unidad de recopilación U-51
Departamento: 01
Sección : 51
Coordenadas de la manzana: 2020
Nomenclatura: 2610- 2727- 1428- 1113



4. RECOPILACION DE LA INFORMACION

La información se recopilará en fichas que incorporan todos los datos del relevamiento parcelario por manzana.-

Previéndose fichas síntesis por unidad de recopilación y -- por Departamento.-

A tales fines se ha previstos la confección de la siguiente ficha.-

1- FICHA

Material: Cartulina o similar para evitar su deterioro rápidamente.-

Medidas: Tamaño oficio.

2- CONTENIDO DE LA FICHA

2.1. ANVERSO

En la parte superior constará de todos los datos necesarios para la identificación de la manzana.-

La hoja irá dividida en dos en donde se reproducirá la manzana en escala 1:2.000 en forma duplicada.-

En el gráfico esquema de la izquierda se consignará todos los datos identificatorios de la misma: nombre de calle, número de lote, cota de esquina, etc. en el gráfico o esquema de la izquierda se consignará el uso del suelo, ya sea por lote global o bién según área construída.-

Los usos del suelo se consignarán según grandes categorías:

. Residencia

- Comercio
- Público (que engloba institucional y servicios comunitarios).
- Industria
- Espacios verdes

En caso de uso mixto se consignarán en el mismo lote y/o área construída, todos los usos que se presentan.-

Se adjunta un ejemplo de anverso de la ficha.-

2.2. REVERSO

Se volcará en una planilla la información para cada lote y para el conjunto de la manzana, en forma codificada, en base al "Código de Relevamiento Parcelario" que se acompaña,- a fin de complementar y caracterizar a cada uno de los usos y actividades que tienen lugar en dicha manzana, y de esta en sí misma.-

Se adjunta un ejemplo de reverso de la ficha.-

CODIGO DE RELEVAMIENTO

0. VIARIO

0.1 PAVIMENTO

1. Hormigón
2. Asfalto
3. Afirmado
4. Tierra

0.2 Arbolado

1. Arbolado total
2. Arbolado parcial
3. Sin arbolado

0.3 Acequia

1. Impermeabilizada
2. Sin impermeabilizar
3. Sin acequia

0.4 Alumbrado Público

1. Vapor de mercurio o sodio en columnas de alumbrado
2. Incandescente en columnas de alumbrado
3. Incandescente con foco de esquina y a mitad de cua
4. Incandescente con foco de esquina
5. Sin alumbrado

1. INFRAESTRUCTURA

1.1. Electricidad Domiciliaria

1. Con electricidad
2. Sin electricidad

1.2. Provisión de agua

1. Con red de agua corriente
2. Pozo
3. Sin provisión de agua

1.3. Desague Cloacal

1. Con red de desague cloacal
2. Cámara séptica
3. Sin red de desague cloacal

1.4. Gas

1. Con red de gas
2. Sin red de gas

2. EDIFICACION

2.1. Aceras

2. Mosaico o baldosas
3. Ladrillo, cascote, etc.
4. Sin acera

2.2. Cercos

1. Arco transparente de reja o alambre
2. Arco de material alto + 1 m.
3. " " " bajo - 1 m.
4. Cercos vivos
5. Sin cerco

2.3. Ubicación del Edificio

1. Sin retiro
2. Con retiro de frente
3. Con retiro lateral
4. Con retiro bilateral

2.4. Materiales de construcción

1. Antisísmica, hormigón mampostería
2. No antisísmica, mampostería
3. Adobe

2.5. Calidad

1. Construcción alta calidad
2. " media calidad
3. " baja calidad
4. Desmontable prefabricada
5. Precaria, tugurio

3. USO DEL SUELO

3.1. Residencial

1. Vivienda complementaria de otro uso o categori
2. Vivienda unifamiliar
3. Vivienda multifamiliar
4. Hotel
5. Pensión
6. Hostería

3.2. Comercial

3.2.1 Alimentación

1. Kiosco
2. Almacén despensa
3. Productos lácteos
4. Carnicería
5. Verdulería y frutería
6. Rotisería y fiambrería
7. Panadería
8. Mercado y ferias
9. Supermercado
10. Almacenes mayoristas

3.2.2 Generales

1. Mercerías y botonerías
2. Bazar y ferreterías
3. Tiendas de ropa (hombre, mujer y niño)

4. Zapatería
5. Marroquinería
6. Papelería y librería
7. Perfumería y farmacia
8. Sedería y venta de tela
9. Juguetería
10. Florería
11. Optica y fotografía
12. Casas de Música
13. Joyería y relojería
14. Artículos del hogar
15. Armería y camping
16. Peletería
17. Mueblería
18. Tapicería y decoración
19. Antiguedades
20. Venta de bicicletas y motocicletas
21. Venta de automotores
22. Artículos regionales
23. Instrumental y equipo médico
24. Materiales y equipo de construcciones
25. Herramientas y maquinaria industrial
26. Repuestos y accesorios para automotor
27. Artículos para bodega
28. Semillería, plantas y animales
29. Productos y herramientas y maquinarias rurale
30. Forrajes y carbonerías

3.2.3. Prestaciones de Servicio

1. Cafetería y bar
2. Heladería
3. Confitería y Restaurant
4. Peluquería
5. Tintorería y lavadero
6. Pompas fúnebres
7. Imprenta
8. Estaciones de servicio
9. Automóviles de alquiler
10. Empresas de ómnibus
11. Empresas de transporte

.3.2.4. Locales y oficinas de servicios profesionales

1. Abogados, escribanos y procuradores
2. Arquitectos, ingenieros y agrimensores
3. Agrónomos y veterinarios
4. Médicos y odontólogos
5. Químicos, bioquímicos y farmaceúticos
6. Técnicos
7. Enfermeros, parterías e idóneos
8. Sociedades anónimas y comerciales

3.2.5. Servicios Financieros

1. Bancos y sucursales
2. Compañía de ahorro y préstamo

3. Compañía de seguros
4. Compañía de bienes raíces
5. Cooperativa de crédito
6. Compañía exportadora

3.2.6. Almacenaje

1. Garage y estacionamiento cubierto
2. Playas de estacionamiento abiertas
3. Depósitos en local cerrado
4. Depósito en local abierto
5. Depósito de material inflamable o explosivo
6. Depósito de material perecedero

3.3. Institucional

3.3.1. Gobierno y Administración

1. Sedes de poder
2. Oficinas administrativas provinciales
3. " " nacionales
4. Juzgado de Paz
5. Registro Civil
6. Consulados

3.3.2. Seguridad y Defensa

1. Destacamento policial o subcomisaría

2. Comisaría
3. Central de policía y bomberos
4. Cárcel y reformatorio
5. Cuarteles
6. Gendarmería

3.3.3. Comunicaciones

1. Estafeta y correos
2. Central de correos y telecomunicaciones
3. Estaciones de radio y TV
4. Central telefónica
5. Sedes de diarios, periódicos y revistas

3.3.4. Asociaciones

1. Sedes de partidos políticos
2. Sindicatos y agremiaciones
3. Juntas vecinales
4. Sociedades de fomento

3.4. Servicios Comunitarios

3.4.1. Escuelas

1. Jardín de infantes, públicos
2. " " " privados
3. Escuelas primarias públicas
4 " " privadas

5. Escuelas secundarias públicas
6. " " privadas
7. " técnicas y profesionales
8. Academias
9. Institutos superiores
10. Universidad pública
11. " privada
12. Escuelas diferenciales

3.4.2. Salud

1. Dispensarios y primeros auxilios
2. Centros de salud
3. Hospitales generales
4. Sanatorios y clínicas
5. Laboratorios e institutos

3.4.3. Culto

1. Lugares de culto
2. Iglesias
3. Conventos y seminarios
4. Templos

3.4.4. Social y Cultural

1. Centros, círculos y sociedades
2. Bibliotecas
3. Museos y exposiciones

4. Salas de concierto , auditorio

3.4.5. Amenidades

1. Salón de baile
2. Confitería con baile
3. Cines-Teatro
4. Club en local cerrado
5. Club con campo de deporte
6. Campo de juego
7. Espectáculos deportivos, estadium
8. Campo de tiro
9. Parque de diversiones

3.5. Industria

3.5.1. Talleres

1. Mecánica en general
2. Chapa y pintura
3. Herrería y tornería
4. Gomerías
5. Electricidad
6. Carpintería
7. Talabartería
8. Marmolería
9. Colchonerías

3.5.2. Fábricas

1. Productos alimenticios
2. Bebidas no alcohólicas
3. Confección de ropa
4. Artículos de cuero
5. Textiles
6. Artículos de papel y cartón
7. Vidrio
8. Carrocerías
9. Muebles y herramientas metálicas
10. Cerámica, ladrillo y material de construcción
11. Química y productos farmaceúticos
12. Harinera
13. Aceitera
14. Bodegas y bebidas alcohólicas
15. Aserraderos

3.6. Explotaciones

3.6.1. Extractíva

1. Tierra para ladrillos
2. Arena, tosca y canto rodado
3. Rocas y minerales

3.6.2. Agrícolas

1. Quintas y huertas

2. Viñedos

3. Olivos

4. Frutales

3.6.3. Ganaderas

1. Tambos

2. Criaderos

4. CONDICIONES AMBIENTALES

4.1. Humo y Polvo

1. Poco

2. Regular

3. Mucho

4.2. Ruido y Vibración

1. Poco

2. Regular

3. Mucho

4.3. Gases y Olores

1. Poco

2. Regular

3. Mucho

4.4. Materiales tóxicos inflamables y explosivos

1. Poco
2. Regular
3. Mucho

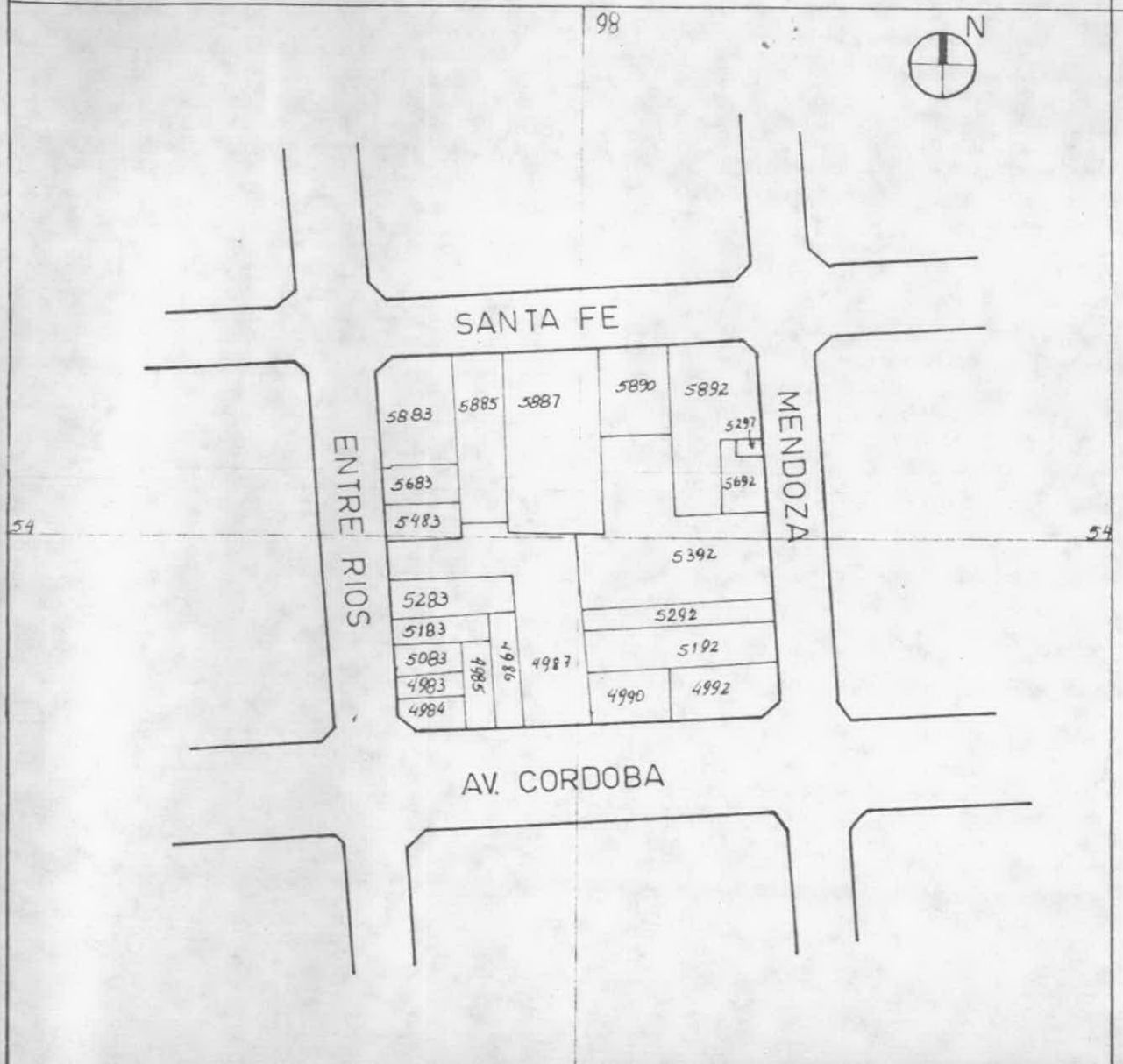
DEPARTAMENTO: SECCION: MANZANA: UNIDAD RECOP. :

LOTE			0.0 viario				1.0 infraet				2.0 edificac					3.0 uso del suelo																		4.0 condicion ambiental		
nº catastral	frente m	superficie m2	0.1 pavimento	0.2 arbolado	0.3 acequia	0.4 alumb.público	1.1 electricidad	1.2 prov.de agua	1.3 desag.cloacal	1.4 gas	2.1 aceras	2.2 cercos	2.3 ubic.edificio	2.4 mat.de constr.	2.5 calidad	3.1.0 residencial	3.2.1 alimentación	3.2.2 general	3.2.3 prest.de serv.	3.2.4 serv.profesion	3.2.5 serv.financ.	3.2.6 almacenaje	3.3.1 gob.yadminis.	3.3.2 seg. y def.	3.3.3 comunicaciones	3.3.4 asociaciones	3.4.1 escuelas	3.4.2 salud	3.4.3 culto	3.4.4 social y cult.	3.4.5 amenidades	3.5.1 talleres	3.5.2 fabricas	3.6.1 extractivas	3.6.2 agrícolas	3.6.3 ganaderas	4.4.1 ruido y vibr.	4.4.2 gases y olores	4.4.3 mat.toxicos

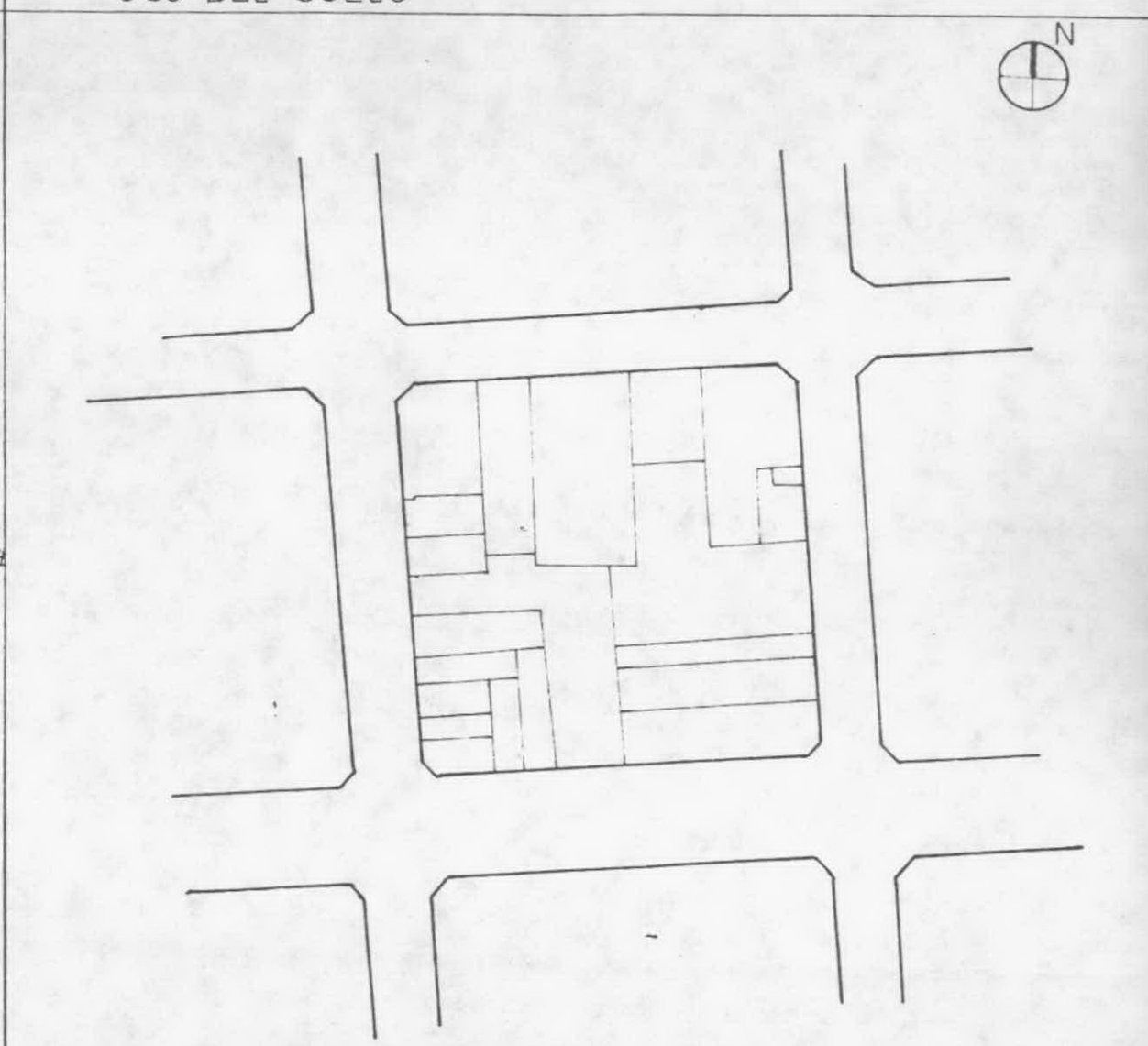
UNIDAD DE RECOPILACION Nº.

UBICACION DEPARTAMENTO : 01 SECCION : 51 MANZANA : 5498

IDENTIFICACION



USO DEL SUELO



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA

A N E X O B-

2- PROPUESTA DE CREACION DE UN ENTE REGULADOR DEL MERCADO DE TIERRA URBANA.

Esta propuesta plantea en términos generales los objetivos factores que deberán tenerse en cuenta para la implement c de un banco de tierras. La envergadura de esta tarea requi una mayor profundidad de estudio a los efectos de concre a claramente en un anteproyecto de ley, la creación, organiz ción y funcionalidad de este ente, que poseyendo un patr m nio de tierra urbana, basará su acción en el criterio de f ción social que debe cumplir la propiedad, por cuanto la r lidad de la Provincia así lo requiere.-

Además deberá encararse su ubicación dentro de la estruc u general de gobierno, su relación con otras dependencias especial, su accionar en forma directa con los organismos culados y responsables de la regulación del uso del suel de la formulación de los planes de desarrollo urbano, como Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Deberá tr t se además el capital inicial del Banco y su capacidad fina ciera y de evolución.-

El objetivo fundamental del Banco de Tierra es conformar u patrimonio que permita, disponer de la tierra urbana neces ria para la ubicación de conjuntos residenciales que re a

condiciones de habitabilidad acorde a los lineamientos de
política social, y controlar la inflación y plusvalía en la
venta de terrenos, especulación producto del suelo, la loca
zación y la escasez ficticia de la tierra urbana.-

En la actualidad las leyes 3857/73 y la 3861/73 permiten di
poner de algunos terrenos que pasarían a patrimonio del Ban

Es necesario por lo tanto, la creación de un organismo uni
depositario y regulador de este patrimonio de tierras.-

ESTRUCTURA DEL BANCO DE TIERRA

JURISDICCION: Organismo autáquico, con personería jurídica
patrimonio propio.

FINALIDAD: Beneficio Social.

Siendo la tierra un bién escaso y sujeta a fluctuaciones de
un mercado competitivo basado en los intereses particulares
la existencia de este organismo garantiza la función social
de la propiedad.-

OBJETIVO: Disponer de la tierra urbana para que esta cumpl su función social y actúe como medio de control a fin de re primir la especulación inmoderada de la tierra.-

METAS: Conformar un patrimonio de tierra provincial previo toda acción, para servir de instrumento a una política de d sarrollo urbana y regional. Al ser aprobado por la Autoridad Competente un Plan de Desarrollo Urbano el Banco de Tierra podrá adquirir tierras dentro de las previsiones del Plan destinadas a la expansión, renovación, o reserva, a el fin de lograr la mejor localización de recursos e inversiones y actuar como mecanismo regulador del mercado.-

ATRIBUCIONES:

- Conformar un patrimonio de tierras, propiedad de la provincia, mediante la adquisición de bienes inmuebles por medi de expropiación, compra directa, permuta, donación, sucesiones intestadas y otras formas.-
- El Banco podrá capitalizar unicamente bienes inmuebles.-
- El Banco actuará como fiscalizador afectivo en la venta de las unidades de fraccionamiento, fijando un precio máximo de las mismas.-
- El Banco podrá disponer de su patrimonio de tierra urbana procediendo a la venta de la misma a aquellos organismos

de gobierno vinculados al desarrollo urbano.-

- Unicamente en casos que los fraccionamientos tengan com fin el beneficio de la comunidad y cuando su uso sea co forme a los usos establecidos en las normas y reglament ciones vigentes, el Banco de Tierra podrá acceder a s ta a entidades particulares.-

CAPITAL:

- El patrimonio inicial del Banco de Tierra, se formará c el aporte de:

  - tierras fiscales nacionales
  - tierras fiscales provinciales
  - donaciones
  - sucesiones intestadas
  - El patrimonio de tierras del ex-CONCAR
  - El patrimonio de tierras urbanas del IPI
  - Todas las tierras expropiadas según l 3857.
  - Todas aquellas tierras procedentes de ap tes que el propietario deba realizar en loteos excedentes que no puede vender po imposición de los reglamentos de zonific ción que así lo exigieren.-
  - Todas aquellas tierras que esten incorpo das al plan de ordenamiento y desarro lo

-mo áreas de reserva y/o desarrollo prioritario, teniendo en cuenta la función social de la propiedad.-

FINANCIAMIENTO:

- El patrimonio de capital se incrementará con el producido de la subasta pública de inmuebles de propiedad fiscal cuyas dimensiones los hagan inadaptados para la formación de unidades urbanísticas.-
- Se destinará el patrimonio del Banco el 20% de la participación provincial en el Fondo Nacional de Vivienda.-
- Se deducirá o se adicionará al impuesto inmobiliario provincial el 5% del mismo, que será soportado por cada inmueble con destino al Banco de Tierra.-
- Se incorporará al capital del Banco todo lo recaudado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano en concepto de multa y sanción por incumplimiento a las normas y reglamentaciones establecidas en el Código de Planeamiento.
- Por única vez se destinará a Rentas Generales, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (10.000.000 $), con destino a la adquisición de inmuebles.-
- Se requerirá un capital adicional de CUATROCIENTOS MIL PESOS (400.000 $) anuales, para la puesta en marcha del Banco.-

ORGANIZACION:

- La Dirección del Banco de Tierra estará formada por un Consejo de Administración. Integrado por un 1 Presidente y cuatro miembros. -

- El Presidente será designado por el Poder Ejecutivo.-

- Los Miembros se integrarán con los siguientes representantes: uno de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, uno de la Dirección de Municipalidades, uno de la Dirección Provincial del Catastro, uno de la Dirección de Comunidades y uno del Instituto Provincial de la Vivienda.-

- El Consejo se reunirá en sesión ordinaria una vez por semana y en forma extraordinaria cada vez que sea convocada por el Presidente, a su iniciativa o a pedido de por lo menos tres Miembros.-

GASTOS:

- Los Miembros, representantes de los organismos estatales no percibirán sueldo por el cumplimiento de esta función.

- El personal necesario para la administración del Banco, será solventado por el Presupuesto de la Provincia, pasando a revistar dentro de la Planta Permanente, de acuerdo al Estatuto y Escalafón del Empleado Público.-

---

ANEXO C-

RECOMENDACION DE ESTUDIOS PARTICULARIZADOS

Se aconsejará la realización de los siguientes estudios particularizados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano:

1- Organización del transporte y tránsito urbano en el Area del Gran San Juan.-

Realizar estudios mediante contratación o convenios de sistematización del transporte público y privado, jerarquía de vías, señalización y normas de estacionamiento.-

2. Delimitación de áreas urbanas.-

Definir el área de planeamiento de los núcleos urbanos provinciales y establecer normas generales de zonificación.
La metodología propuesta para estos estudios se ha incorporado al informe final en los siguientes puntos:

a) Código de zonificación, art.2- "Caracterización de áreas", pág.131.-

b) Sistematización de la información, Anexo A.-

3. Estudios de renovación y remodelación de áreas.-

En el Plano de Acción se han definido tentativamente área
con características homogéneas que requieren un inmediato tr
tamiento de las mismas.-
El tratamiento a dar a las áreas a remodelar y/o renovar, se
dirige hacia el establecimiento de normas específicas, qu
complementen las reglamentaciones establecidas en el Código
de Zonificación, que tienden a definir los marcos de refere
cia generales, un carácter eminentemente orientador y de nin
guna manera pretender conformar piezas rígidas propensas a
jar de tener vigencia real a la luz de nuevos conceptos o el
mentos de juicio.-

Areas Prioritarias:

a) Remodelación área centro

OBJETIVO:

- Ocupar el área central con densidades de edificación a-
  corde con los requerimientos funcionales del área.-
- Crear los marcos condicionales que permitan obras con:
  volumetría definida; ambientes suficientemente aereado
  ambientes abiertos a espacio de interés visual y rac
  lidad de movimiento de personas y vehículos.-

. Establecer vías de tránsito principales sin estacionamiento en las calles a los fines de permitir fluidez del movimiento vehicular.-

. Crear calles peatonales.-

. Establecer estacionamientos puntuales de localizaciones estratégicas, en niveles o subterráneas, como por ejemplo estacionamiento subterráneo con acceso desde Avda.Central.-

b) Remodelación y/o renovación de áreas residenciales.-

OBJETIVOS:

. Rescatar de las actuales manzanas aquellos espacios menos comprometidos con edificación.-

. Establecer programas de conjuntos habitacionales integrados con equipamiento e infraestructura básica, en base a la formulación de Standards.-

c) Remodelación y/o renovación de Villa Krause.-

OBJETIVOS:

. Similares a los puntos a) y b).-

4. Estudiar la institucionalización política administrativa y administrativa jurisdiccional del Area Urbana del Gran San Juan.-