

C. 00

23409



CATALOGADO

PROVINCIA DE CORRIENTES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
PARA LA LOCALIDAD DE
PASO DE LOS LIBRES

SEGUNDA ETAPA
INFORME FINAL

0
F. 331.9
B 26
2º Etapa
II

INFORME FINAL

El contenido de este informe reseña lo actuado en relación con los puntos 4 y 5 del Plan de Trabajo de la Segunda Etapa, así como el suministro de información respecto a las tareas desarrolladas para los puntos 6 y 7 .-

PLAN DE TRABAJOS PROPUESTO - SEGUNDA ETAPA - PARA EL PLANEAMIENTO URBANO
DE LA LOCALIDAD DE PASO DE LOS LIBRES

- 1 - Reajuste metodológico de la 2^{da}. etapa.
- 2 - Proyecciones y alternativas de ordenamiento.
- 3 - Selección de alternativas.
- X 4 - Regulación del uso, subdivisión y ocupación del suelo en toda el área de jurisdicción municipal.
 - 4.1 - Zonificación.
 - 4.2 - Código Reglamentario.
- Y 5 - Propuesta de adecuación técnico-administrativa municipal para la aplicación del Plan y líneas de acción para su implementación.
- 6 - Asistencia técnica en la resolución de problemas inmediatos.
- 7 - Difusión en el medio local de los objetivos y alcances del trabajo.

TINDICE

* CUMPLIMIENTO DE TAREAS

- 1 Regulación del uso, subdivisión y ocupación del suelo en el area de jurisdicción municipal.
 - 1.1 Código de Zonificación.
 - 1.1.1 Conceptos generales.
 - 1.1.2 La flexibilidad de interpretaciones.
 - 1.1.3 Su difusión y aplicación.
 - 1.1.4 Las expectativas existentes y el futuro de la ciudad.
 - 1.2 Criterios adoptados en las Normas de Zonificación.
 - 1.2.1 Nomenclatura de las zonas.
 - 1.2.2 La distribución de zonas dentro de la ciudad.
 - 1.3 Caracterización de las diferentes zonas.

- 1.4 Código Beglamentario.
- 1.4.1 Generalidades.
- 1.4.1.1 Alcance de las principales expresiones empleadas en las Normas de Zonificación.
- 1.4.1.2 Normas Generales.
- 1.4.2 Zonificación.
- 1.4.2.1 Nomenclatura y delimitación de zonas.
- 1.4.2.2 Zonas.
- 1.4.2.3 Planos.
- 1.4.3 Proyecto de Ordenanza.
- 1.4.4 Plan de Obras.

- 2 Propuesta de adecuación tecnico-administrativa municipal para la aplicación del Plan y líneas de acción para su implementación.
- 2.1 Consideraciones generales.
- 2.2 Consideraciones particulares.

* INFORMACION

- 1 Asistencia técnica en la resolución de problemas inmediatos.
- 2 Difusión en el medio local.

CUMPLIMIENTO DE TAREAS

1 - Regulación del uso, subdivisión y ocupación del suelo
en el área de Jurisdicción Municipal -

1.1 - CÓDIGO DE ZONIFICACION

1.1.1.-Conceptos Generales

El Código de Zonificación configura la pieza Técnica legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en el Plano Director en todo lo referente a uso y ocupación del suelos. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante, destinadas a encausar la actividad edilicia sea privada u oficial, complementándose en estos aspectos con el Código de Edificación.-

En contraposición con las obras activas de promoción y desarrollo, el Código de Zonificación es una medida pasiva, orientadora y restrictiva de la ocupación del espacio así como de las actividades derivadas del asentamiento de grupos poblacionales sobre el territorio. Su objetivo es imponer racionalidad y orden con miras al bienestar general.

No obstante, las normas a fijar pueden llegar a repercutir sobre inversiones, expectativas económicas, o intereses particulares y aislados, y es en este punto donde la aplicación del Código puede tornarse conflictiva, aún cuando su razón de ser sea justamente el de evitar conflictos. Los problemas que pueden causar su aplicación son directos e inmediatos ya que actúan sobre alguna expectativa o interés particular; por el contrario, los que se derivan de la falta de normas reguladoras generalmente se visualizan a través del tiempo y se desencadenan en forma progresiva, causando la aparición de tejidos urbanos densos y antihigiénicos, la irracional dispersión edificatoria, la insuficiencia de la red circulatoria, la coexistencia de actividades incompatibles entre sí, la carencia de terrenos necesarios al equipamiento social y recreativo, etc.

En consecuencia, la adopción y aplicación de un Código de Zonificación es un acto de racionalidad que requiere análisis, reflexión y una generosa disposición en pro del beneficio común. En este sentido es necesario ganar el convencimiento de los promotores, usuarios y administradores del fenómeno urbano. Nadie debe erigirse en exclusivo conductor del destino de una ciudad y las normas de codificación no pueden corresponder solamente a la particular concepción de quien las elabora. Ante esta contingencia el planificador debe rastrear entre la multitud de hechos pre-existentes, actuales y emergentes, estableciendo un orden posible que apunta hacia la máxima economicidad y confort de la obra común. Su meta no debe ser, en absoluto, la de restringir o limitar actividades, sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento y estabilidad futuras.

Bajo este punto de vista las normas contenidas en un Código se despojan de su sentido restrictivo para adquirir un carácter positivo y constructivo que merezca la adhesión de todos los interesados. No escapa a la comprensión de nadie que este cambio de concepto significa un punto de difícil equilibrio.-

1.1.2 - La Flexibilidad de interpretaciones.

El Código de Zonificación que proponemos para la Ciudad de Paso de Los Libres no representa una concepción propia y particular de lo que debe ser la ciudad y sus contornos, sino una interpretación ordenadora y previsoras de la dinámica colectiva de sus fuerzas creadoras, de sus ambiciones y sus posibilidades.-

Bajo este concepto creemos haber interpretado la realidad presente y futura y haberla encuadrado dentro de un esquema comprensible. A quienes la apliquen en el tiempo les cabe la responsabilidad de compenetrarse de sus objetivos a efectos de mantener la flexibilidad de interpretación necesaria para no lesionar inútilmente los intereses particulares. Más importante que la "norma", es el espíritu de la misma: esto es, verdaderamente, lo que debe ser salvaguardado.

Por otra parte los límites de uso y ocupación fijados, en cierto modo significan topes arbitrarios utilizados para definir un "carácter de zona". Cada caso individual puede representar una variación porcentual admisible, en tanto el concepto de "transgresión a la norma" no se transforme en un fácil y arbitrario comodín.- Admitida la racionalidad ordenadora de un Código, la responsabilidad de su aceptación y cumplimiento les cabe por igual al usuario como al administrador, depositario de su aplicación. Todos son actores y receptores del proceso.

1.1.3 - Su difusión y aplicación

Para que el Código de Zonificación sea un instrumento verdaderamente eficaz, en función del ordenamiento y regulación de las distintas actividades dentro de la ciudad, es condición necesaria que el mismo sea ampliamente conocido por todos los habitantes.

El Municipio deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de manera que su contenido sea conocido por los ciudadanos antes y no después que éstos se decidan a localizar una actividad o a emprender alguna iniciativa edilicia. De esta manera las normas en él establecidas llegarán a ser consideradas orientadoras y no meramente restrictivas.-

1.1.4 - Las expectativas existentes y el futuro de la ciudad

El Código de Zonificación es una pieza técnico-legal construída tanto sobre la realidad existente como sobre el previsible y deseable desenvolvimiento futuro de la ciudad. En consecuencia, sus disposiciones deberán contemplar los derechos individuales adquiridos prematuramente así como el futuro crecimiento de zonas aún no equipadas para el grado de ocupación que en las mismas se prevee.

Es evidente que las normas de ocupación referentes a una zona para la cual se prevee su transformación, deben diferir en el tiempo. Es por ello que en algunas zonas proponemos la radicación de ciertos usos y densidades de ocupación, condicionados a la efectiva realización de las obras de infraestructura necesarias.-

1.2 - CRITERIOS ADOPTADOS EN LAS NORMAS DE ZONIFICACION:

1.2.1 - Nomenclatura de las zonas

El Código ha sido ordenado siguiendo el criterio o concepto de áreas cerradas; es decir, que en cada una de las zonas designadas se han detallado la totalidad de las normas correspondientes a subdivisión, uso y ocupación del suelo. De este modo se facilitará la comprensión de aquellas y se obtiene una mejor caracterización de las zonas.-

La nomenclatura utilizada también ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente.-

Cada zona está designada, en primer término, por una letra mayúscula que expresa el uso predominante permitido, así por ejemplo, R: significa una zona predominantemente residencial, I: industrial, C: comercial; M: mixto industrial y residencial, etc.

El número cardinal que se colocó a continuación en algunos casos expresa una condición particular de tejido urbano (tipos de subdivisión, retiros, alturas de edificación). De esta manera la letra mayúscula y el número cardinal son los que mejor definen el carácter de una zona y dan origen a su denominación; por ejemplo: R1, residencial de alta densidad, R3: residencial de baja densidad, etc.-

1.2.2 - La Distribución de zonas dentro de la ciudad

La caracterización adoptada para las diferentes zonas responde a los lineamientos emanados del Plan Director.-

El Código de Zonificación, detalla en mayor grado las zonas indicadas en el Plano Director. Las zonas residenciales, comerciales, e industriales han sido subdivididas según diferentes matices de uso y ocupación. Se han estructurado las diversas zonas sobre un esquema circulatorio, reconociendo así la importancia que las áreas viales tienen en la conformación visual y funcional de la ciudad.-

Por otra parte el esquema adoptado tiene como objetivo la interrelación apropiada entre las diversas áreas, lo que permitirá el acceso a una diversidad de equipamientos y facilitará un apropiado equilibrio urbano.-

1.3 - CARACTERIZACION DE LAS DIFERENTES ZONAS

ZONA COMERCIAL C 1

Comprende el sector donde se concentra la mayor parte de las actividades comerciales, administrativas y de finanzas. Por su rol de área central de la ciudad y su área de influencia debe revitalizar su carácter para lograr la imagen que corresponde a tal función.

Para inducir este crecimiento se ha contemplado en las normas una amplitud de usos y un tejido urbano que contribuyan a su desarrollo.

ZONA COMERCIAL C 2

Esta zona constituye un área de comercio de uso diario a gran escala, fundamentalmente como centro de aprovisionamiento para determinados niveles socio-económicos.

Su cercanía al puente Internacional incentiva esta actividad. Para su definitiva consolidación se han previsto una serie de standard, que contribuirán a crear un área apta para la actividad descrita.

ZONA RESIDENCIAL R 1 a

Esta zona rodea al principal centro comercial e institucional de la ciudad, corresponde con la mayor parte del área provista con la totalidad de los servicios de infraestructura (incluido el proyecto de cloacas).

Es absolutamente previsible, por lo tanto, que la mayor actividad edilicia de mediana altura se canalizara dentro de la misma. La principal preocupación sobre la conformación de esta zona está dirigida a establecer un tejido urbano que absorba la densidad establecida para la misma y al mismo tiempo mejore sustancialmente las condiciones higiénicas espaciales y estéticas que afectarán al área más importante de la ciudad.

Se ha adoptado un tejido urbano, que prevee la existencia de un retiro de frente; por otro lado los standards que se proponen para el área, posibilitan un factor de edificación para cada lote acorde con las normales expectativas rentables de los mismos.

ZONA RESIDENCIAL R 1 b

Es una zona destinada a localizar vivienda individual y colectiva de densidad media.

Se diferencia de la zona R 1 a por el tejido urbano propuesto y por los usos permitidos.

ZONA RESIDENCIAL R 1 c

Es un área destinada a recibir el asentamiento de conjuntos residenciales, comprende un área poco comprometida en uso y ocupación del suelo y que por su localización presenta especiales condiciones para el desarrollo del uso residencial en forma de conjuntos habitacionales.

ZONA RESIDENCIAL R 2

Esta zona está destinada a localizar vivienda individual, constituye un área residencial que rodea al barrio de sub-oficiales, presente un tejido abierto con retiros y permite dado los standards utilizados una parquización de las áreas libres.

ZONA RESIDENCIAL R 3

Constituye una zona destinada a localizar vivienda individual y coincide con las áreas periféricas del núcleo urbano, que cuentan con una infraestructura incompleta. Los usos previstos corresponden en general a los de una zona residencial tipo.

ZONA RESIDENCIAL TIPO PARQUE DE BAJA DENSIDAD R 4

Esta zona, corresponde a las últimas estribaciones de la planta urbana sobre el río Uruguay, en zonas no inundables, en ella se propone un área de características barrio parque con lotes amplios y retiros para las construcciones, garantizando de esta manera la conformación de un tejido urbano abierto, con la posibilidad de una amplia forestación y parquización de las áreas libres.

ZONAS MIXTAS M 1 y M 2

Estas zonas están destinadas a recibir usos semi-industriales, pequeños talleres, depósitos de materiales, corralones, etc, estas actividades generan molestias, no obstante se ha tratado de obviar los inconvenientes estéticos, psicológicos y funcionales, con una serie de parámetros que determinen el tipo de localización y dimensión admitida en las zonas. La vivienda individual es complementaria de las actividades previstas.-

ZONA INDUSTRIAL I 1

Area destinada a localizar las actividades industriales de la ciudad. Las previsiones que se plantean (retiros de edificación forestación) tienden a minimizar las molestias o peligros que algunas de esas actividades podrían ocasionar.

ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL I 2

Dadas las características y posibilidades de la zona, se ha previsto la localización de un área que albergue las posibles actividades manufactureras y de servicio relacionadas directamente con el río.

ZONAS DE RECUPERACION Z R c

Este área comprende amplias zonas costeras sobre el río Uruguay y los arroyos Despedida y Yatay; en la actualidad configuran terrenos bajos anegables, inaptos para cualquier tipo de uso. No obstante aparecen dentro de las mismas algunos fraccionamientos de tipo urbano que quedarán sometidos al régimen de edificación diferida hasta tanto se efectúen las obras de recuperación.

A partir de la realización de las obras de ingeniería que permitan la rehabilitación de estos terrenos estas zonas pasarán a las categorías establecidas en la ordenanza.

ZONA DE RECUPERACION Z R u

Esta zona corresponde al área urbana afectada por el denominado zanjón (que corre sobre la continuación de la calle Coronel Reguera); este área de características netamente urbana deberá ser tratada en forma prioritaria por las autoridades municipales o provinciales a los efectos de recuperar una importante zona de la ciudad, a todas luces conveniente dado lo deprimente que su situación ofrece.

ZONA DE SERVICIO

Esta zona está prevista a los efectos de localizar las actividades ligadas al comercio internacional, a las requeridas por el transporte público automotor, etc, que actualmente operan en las áreas urbanas con las consiguientes molestias incompatibles con el uso residencial.

ZONAS DE RESERVA URBANA

Son áreas cuya asignación inmediata a usos y ocupaciones definidas no resulta aconsejable, pero que por su ubicación relativa con respecto a la planta urbana, pueden estar sujetas, en un futuro, a requerimientos de carácter urbano.

ZONA DE RENOVACION URBANA: Z R

Corresponde con un área en la que se hace necesario realizar una renovación integral dado las particulares condiciones de deterioro en los aspectos sociales, económicos y físicos que la misma presenta. La Municipalidad deberá asumir un papel activo en esta reestructuración.

BANDAS VIALES

Estas zonas están constituidas por las franjas de borde de las rutas de acceso a la ciudad o de penetración, abarca los predios lotes o parcelas frentistas de las mismas, cuya ocupación y uso no deben comprometer el carácter y aptitud de las vías troncales afectadas.

- 1.4 - CODIGO REGLAMENTARIO
- 1.4.1 - GENERALIDADES
- 1.4.1.1 - ALCANCE DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS EN LAS NORMAS DE ZONIFICACION

USO DEL SUELO

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles para radicar en ellas, sus construcciones e instalaciones.

USO PREDOMINANTE

Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta y número de unidades.

USO COMPLEMENTARIO

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

USO CONDICIONADO

Actividad inconveniente, pero que por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcción de otros iguales o similares.

USO OBLIGATORIO

Son aquellos que se considerarán imprescindibles para asegurar el carácter de la misma.

ZONA

Area de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinados y una subdivisión mínima.

CONCEPTO DE ZONIFICACION

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población.



SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Es aquel sin el cual resulta imposible el normal funcionamiento del uso previsto para la zona. En el caso de no existir, su dotación deber ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

EQUIPAMIENTO URBANO

Son los elementos fijos indispensables para el funcionamiento de la ciudad como tal.

TEJIDO URBANO

Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano que los contiene.

OCUPACION DEL SUELO

Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO

Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela, tiene caracter de máximo, sin constituir un valor fijo.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL

Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

RETIRO OBLIGATORIO

Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable, a nivel del terreno destinada a espacio verde, y comprendida entre las líneas internas de construcción.

ALTURA DE EDIFICACION

Plano virtual que limita la altura máxima permitida del edificio.

SUPERFICIE CUBIERTA

Total de la suma de las superficies parciales de los locales, de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

BASAMENTO

Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno sobre el cual se asientan los volúmenes sobrelevados y retirados del mismo edificio.

EDIFICIO EN TORRE

Es aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de la línea divisoria de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

PLANTA LIBRE

Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

COCHERA

Superficie necesaria destinada al estacionamiento de vehículos, con una superficie mínima de 15 m², que no incluye el desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

AMPLIACION

Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado.

Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

RECONSTRUIR:

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFORMAR

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

TRANSFORMAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o línea férrea y registrada como tal en la Dirección de Catastro.

PARCELA - PREDIO O LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

LINEA MUNICIPAL

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

COTA DE LA PARCELA

Cota del "nivel de cordón", más el suplemento que resulte por la construcción de la vereda en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

FRENTE DE PARCELA

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA

La que intersecta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA

La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

1.4.1.2 -- NORMAS GENERALES

De la subdivisión del suelo

Subdivisiones

Se permitirá la unificación de parcelas, a los efectos de incrementar la superficie primitiva, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona.

Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada una de las zonas establecidas.

Sólo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente parceladas, en nuevas parcelas, cuando se aseguren a estas la dotación de agua potable, a esos efectos la delegación de O.S.N. certificará la potabilidad de la napa de agua.

Las operaciones de subdivisión que se realicen respetarán las dimensiones que fija la presente reglamentación para cada zona.

Ancho de calle

La distribución de las vías públicas y espacios de dominio público municipal, deberá ser aprobada por la Dirección de Planeamiento Municipal, el ancho de las calles no será menor de 17,32m, salvo en casos muy especiales de urbanizaciones determinadas.

Prohibición de parcelamientos sin accesos a la vía pública

No se permitirá el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.

Venta de parcelas

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas debe ser copia exacta del plano aprobado por las autoridades competentes y al igual que la publicidad que se realice, deberá indicar la fecha de aprobación municipal y provincial, como así también indicar la zona, a la cual corresponde según zonificación y todas las restricciones al dominio que se le hayan impuesto.

En caso de que se anuncie la venta de parcelas, provenientes de una subdivisión sin plano aprobado o que no se cumplan para la venta los requisitos explicitados precedentemente, el Intendente Municipal deberá impedir la venta, hasta que se halla dado cumplimiento a lo establecido, sin perjuicio de que dichas infracciones sean sancionadas según la importancia de la infracción cometida.

De las cesiones

Proporción del terreno destinado para uso y utilidad pública

En toda nueva subdivisión que implique nuevas manzanas, el propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor del 10 % del total del área afectada, del cual será destinada para uso de equipamiento comunitario y espacios verdes y libres públicos.

Al ampliar áreas o zonas los propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al estado Provincial la superficie destinada a espacios circulatorios.

Tierras linderas a ríos o arroyos

En las nuevas subdivisiones, en las manzanas, fracciones o parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales deberá delimitarse, una franja que se cederá al fisco provincial, la cual tendrá para caso de ríos cien metros, en caso de arroyos y/o canales cincuenta metros, a contar a partir de los bordes del cauce y cien metros en caso de espejos de agua, medidos desde el borde. Dichos límites serán fijados por el organismo competente.

Cuando el curso y/o espejo de agua esté total o parcialmente dentro de un predio, motivo de subdivisión, se excluirá del título la parte ocupada por el curso y/o espejo de agua a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.

Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la presente norma, la donación antes mencionada quedará sin efecto.

Áreas verdes y libres públicas

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas ni desafectarlas, para su transferencia a entidades o personas públicas y/o privadas, salvo en caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

De la ocupación del suelo

Superficie cubierta computable

La norma establece para cada zona, los máximos factores de ocupación total para la construcción en la parcela, dentro del cual no se computará como superficie edificada toda aquella que cuente,

Como mínimo con las dos terceras partes de la altura total del local construido, bajo el nivel de vereda.

Superficie computable en la mitad de su valor

Se computará el 50 % de la superficie que posean todos aquellos locales en los cuales por lo menos el 50 % de sus paramentos verticales estén abiertos.

Construcciones sobre altura máxima:

Sobre la altura máxima fijada para las distintas zonas se autorizará la construcción de tanques, caja de ascensores y escaleras lavaderos colectivos y departamentos de portero (menos de 50 m²).

Centro libre de manzana:

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se aplicará el siguiente método:

1.- Para manzanas típicas regulares

$$P = \frac{3}{4} \cdot \frac{A}{2}$$

Donde: P es la profundidad del sector edificable

A es la medida del lado de la manzana

2.- Para manzanas atípicas el fondo libre de manzana lo determinará la Dirección de Planeamiento Municipal.

Parcelas menores de 200 m²

En las zonas residenciales y mixtas cuando las parcelas sean menores o iguales a 200 m² el factor de ocupación total (F.O.T.) podrá incrementarse en un 15 %.

El valor de F.O.S. no podrá superar lo establecido para cada zona.

Parcelas iguales o mayores de 5000 m² :

Toda propuesta de subdivisión y/o construcción en parcelas iguales o mayores de 5000 m² deberá ser presentada para su aprobación, mediante un anteproyecto de conjunto a la Dirección de Planeamiento Municipal,

El anteproyecto deberá contener como mínimo:

- a.- determinantes socio- económicos
- b.- condicionantes legales administrativas
- c.- condiciones del sitio
- d.- diseño de conjunto
- e.- tipo de parcelamiento
- f.- esquemas de circulaciones
- g.- esquema de servicios públicos
- h.- grado de ocupación del suelo según usos
- i.- plazos de ejecución

Retiros :

A excepción de la zona C, todas las zonas tendrán retiro de fachada.

No se permitirá la construcción sobre línea municipal de elementos que impidan las visuales de la calle a la línea de retiro establecido.

Sólo se admitirán cercos de hasta un metro ochenta centímetros (1,80 mts) en casos en que por características del proyecto exija cierta privacidad o por configurar el retiro obligatorio el único patio del edificio.

Planta baja libre:

No se computará para el F.O.T.

Marquesinas:

La marquesina podrá avanzar hasta 80 cm del cordón de la vereda la estructura de la misma será independiente de la estructura del edificio.

Iluminación y ventilación de los locales:

Todo local de habitación y/o trabajo deberá iluminar y ventilar a patios de las siguientes características:

Al frente

Al centro libre de manzana no inferior a 5 metros

Al espacio que conecte directamente el frente con el centro libre de manzana, con un ancho no inferior a 4 metros.

Al que tenga el ancho del predio y su profundidad no sea inferior a 6 metros.

A espacios apendiculares que se incorporen a los patios antes mencionados a través de una abertura de un ancho no inferior a 4 metros y que mantenga la relación con la profundidad de $\frac{1}{2}$.

En las viviendas individuales se podrá iluminar y ventilar locales de habitación y/o trabajo a los patios antes mencionados, como así también a patios internos de una superficie mínima de 24 metros cuadrados, y un lado mínimo de 4 m.

Los locales auxiliares: cocinas y baños lo podrán hacer a patios de 12 metros cuadrados, donde el lado mínimo será de 3 metros.

Espacios para estacionar:

Es obligatorio en toda nueva construcción la previsión de espacios para estacionar o de cocheras, las cuales podrán ser abiertas, semi cubiertas o cubiertas y su superficie variaría de acuerdo al uso de la parcela.

- a.- vivienda individual: 1 cochera por unidad de vivienda.
- b.- vivienda colectiva : el 50 % de cocheras del número de unidades de vivienda.
- c.- clínicas, primeros auxilios: 20 % de la superficie cubierta.
- d.- ventas por mayor, depósitos : 20 % de la superficie cubierta.
- e.- oficinas comerciales: cuando superen los 80 m² 20 % de la superficie cubierta.
- f.- oficinas públicas: 20 % de la superficie cubierta.
- g.- educación-escuelas primarias, secundarias, universitarias, superiores no universitarias, institutos técnicos, guarderías ect,: 15 % de la superficie cubierta.
- h.- supermercados: la superficie del estacionamiento será igual a la zona de ventas
- i.- autoservicios: cuando la zona de ventas tenga menos de 150 metros cuadrados la superficie del estacionamiento será igual a la zona de ventas.
- j.- restaurant, confitería bailable o usos similares : hasta 100 m² no necesita estacionamiento, más de 100 m² 30 % de la superficie construída.
- k.- Usos industriales y almacenaje: 30 % de la superficie construída total.

De las construcciones existentes:

Reformas y refacciones

Las construcciones existentes en que la superficie edificada sobrepase los límites permitidos por factores de ocupación propuestos, podrá ser objeto de remodelaciones, manteniéndose su superficie original, la que será verificada por inspección municipal y consignada en el plano aprobado. No se podrán realizar modificaciones de la estructura del edificio.

En los casos en que la superficie cubierta existente supere la máximo establecido para el F.O.S. pero no supere el F.O.T., se podrá ampliar hasta alcanzar el valor exigido para el mismo, sin aumento de la superficie ocupada del suelo (F.O.S.).

Cochera sobre retiro de fachada:

Cuando la construcción existente impida realizar la cochera respetando el retiro obligatorio se podrán realizar avanzando hasta la línea municipal, con una superficie máxima de 18 m² sin cerramientos laterales.

Las construcciones con destino de

Uso condicionado:

Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento de que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según las zonas en la que esté ubicado, será considerado como un uso condicionado.

Su permanencia en la misma se restringe a que no aumente su superficie edificada, su potencia instalada, el número de obreros y no se adopten las prevenciones necesarias para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

1.4.2

ZONIFICACION

1.4.2.1 _ NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE ZONAS

- C1 Brasil, Gral. Madariaga, Sitya Nin, 25 de Mayo, Yatay, Gral Madariaga, Pago Largo, Cnel. Lopez, Yatay y Cnel Reguera.-
- C2 Parte de la chacra 292.-
- R 1a J.F.Velazco, 25 de Mayo, Belgrano, Gral Madariaga, Brasil, 25 de Mayo, Montaña, Dr. Alissio, Pago Largo, Sarmiento, Av. Gral San Martin, Maestro Melogno, R.O. del Uruguay, I.N.Alem y vias del Ferrocarril.-
- R 1b J.F. Velazco, vias del Ferrocarril, Salvador Di Tomaso.-
- R 1c Calle de chacra , Salvador Di Tomaso, Parana, vias del Ferrocarril, J.F. Velazco, Salvador Di Tomaso, vias del ferrocarril, calle de chacra.....

- R 2 R. O. del Uruguay, Maestro Melognó, Yatay, Mercedes Franco, Mitre, Tucuman, Av. Gral. San Martín, vías del ferrocarril, Salvador di Tomaso, vías del ferrocarril, Sitya Nin, P. Martinez, R.O. del Uruguay.
- R 3 25 de Mayo, Entre Ríos, Teofilo Niveyro, H. Yrigoyen, Catamarca, J. F. Velazco, Rioja, Yatay, Dr. F. Alissio, A. Montaña, 25 de Mayo, J. F. Velazco, vías del ferrocarril.
Chacra 243, Mz. A, B, C, D, F, F, G, H, T, J, K; chacra 244, chacra 256, Mz. A, B, C, D, F, F y fracción T; chacras 229 y 213 y parte de la 228.
- R 4 Yatay, Rioja, Pago Largo, Mendoza, Pelegrini, vías del ferrocarril, Tucuman, Av. Gral. San Martín, Sarmiento, Pago Largo, Dr. Alissio.
- M 1 Limite con el regimiento, manzanas F, G, K y M, arroyo Yatay, Rioja.
Chacra 188 y 205.
- M 2 Vías del ferrocarril, Posadas, deribación del ferrocarril al puerto viejo, Av. Gral. San Martín, vías del ferrocarril al Puente Internacional.
- T 1 Chacras 206, 207, 221, 222, 223, 224, 233, 234, 235, 236, 237, 238.
- Z.S Chacras 156, 173, 190, 174, 172, 194, 208, 192, 175, 209, 193, 176, 159, parte de la 160, 177, 194, 210, 225, 226, 211, parte de la 195, 212, 227, 239, 240, 228, y parte de la 229.
- 7.Re Parte de la chacra 292, parte de la chacra 280 y parte de la chacra 268.

1.4.2.2

ZONAS

C 1 ZONA COMERCIAL

CARACTER

Es el área destinada a concentrar la localización del equipamiento predominantemente comercial, administrativo, institucional, financiero y de esparcimiento a escala local y regional, en el más alto nivel de diversidad y densidad.

USO PREDOMINANTE

Comercial e institucional: administración pública, servicios públicos urbanos, bancos, finanzas, seguros, oficinas, comercio minorista, etc.

Cultural: bibliotecas, club social, sala de conferencia, academias.

Esparcimiento: cine, teatro, exposiciones, y toda actividad afín -
confiterías bailables -

Hotelería - restaurant -

USO COMPLEMENTARIO

Vivienda individual y colectiva, consultorios médicos no anéxos a clínicas y/o sanatorios, estudios profesionales, salones de fiestas, culto.

USO CONDICIONADO

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementario.

USO OBLIGATORIO

Las construcciones nuevas o las refacciones deberán tener sobre las calles Colón, Mitre entre Cnel Reguera y Madariaga y J. Stija Nin en planta baja, local o locales que puedan ser habilitados para cualquiera de los usos definidos como predominantes.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, cloacas, pavimento, desagües pluviales, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos, teléfonos públicos y domiciliarios.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima : 600 m²

Lado mínimo de parcela: 20 m de frente

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.6 de la superficie de la parcela

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):

2 de la superficie de la parcela

FONDO LIBRE DE MANZANA

El fondo libre de manzana se determinará de acuerdo a la fórmula expresada en las normas generales.

CONSTRUCCION EN TORRE

Cuando la construcción sea en torre, deberá tener un espacio envolvente con una relación máxima de 4 metros de altura 1 metro de separación al eje medianero o divisorio, siendo la separación mínima a eje medianero o divisorio de 4 metros. La separación mínima entre torres será de 8 metros (en caso de ubicarse en una misma parcela).

CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS

Se permitira la construcción entre ejes medianeros con una altura máxima de + 9,50 metros.

C-2

ZONA COMERCIAL

CARACTER

Es la zona destinada a concentrar la localización de equipamiento comercial minorista.

USO PREDOMINANTE

Comercio minorista de uso diario, supermercados, autoservicios, restaurant, bar.

USO COMPLEMENTARIO

Vivienda individual, oficinas, consultorios, culto, comercio minorista de uso periódico, hospedaje y/o casa de pensión.

USO CONDICIONADO

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

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, cloacas, alumbrado público y domiciliario, ripiado o mejorado y recolección de residuos. y desagues pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes reglamentaciones:

Superficie mínima de parcela : 450 m²

Lado mínimo de parcela : 15 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.6 de la superficie de la parcela

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

1 de la superficie de la parcela

RETIROS DE FRENTE

Sobre Avenida San Martín : 5 m

Resto del área : 3 m

CONSTRUCCIONES ENTRE EJES MEDIANEROS

Se permitirá la construcción entre ejes medianeros con una altura máxima de + 9,50 m.

R 1 a ZONA RESIDENCIAL

CARACTER

Zona destinada al uso residencial de densidad media, con viviendas individuales y colectivas.

USO PREDOMINANTE

Vivienda colectiva e individual

USO COMPLEMENTARIO

Comercio de uso diario, educación, clínicas y/o sanatorios, consultorios médicos, estudios profesiones, bar, restaurant, culto, servicios urbanos a escala artesanal compatibles con el uso predominante, cocheras.

USO CONDICIONADO

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

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, cloacas, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos, desagües pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELA

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes regulaciones:

Superficie mínima de parcela : 450 m²

Lado mínimo de parcela : 15 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.6 de la superficie de la parcela

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

1.5 de la superficie de la parcela.

RETIROS DE FRENTE

Se establece un retiro de frente de 3 metros desde la línea municipal.

FONDO LIBRE DE MANZANA

El fondo libre de manzana se determinará de acuerdo a la fórmula expresada en las normas generales.

CONSTRUCCIONES EN TORRE

Cuando las construcciones sean en torre deberá tener un espacio envolvente con una relación máxima de 4 metros de altura, 1 metro de separación al eje medianero o divisorio, siendo la separación mínima a eje medianero o divisorio de 4 metros. La separación mínima entre torres será de 8 metros (en caso de ubicarse en una misma parcela).

CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS

Se permitirá la construcción entre ejes medianeros con una altura máxima de + 9.50 metros.-

R 1 b ZONA RESIDENCIAL

CARACTER

Zona destinada al uso residencial de densidad media, con viviendas individuales y colectivas.

USO PREDOMINANTE

Vivienda colectiva e individual.

USO COMPLEMENTARIO

Comercio de uso diario y periódico, consultorios médicos, oficinas, restarurant, bar, pensión, hoteles, culto, centros de esparcimiento, cocheras.

USO CONDICIONADO

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

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, cloacas, alumbrado público y domiciliario, pavimento recolección de residuos, desagües pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELA

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes regulaciones:

Superficie mínima de parcela : 450 m²

Lado mínimo de parcela : 15 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELOS (F.O.S.)

0.6 de la superficie de la parcela

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

1 de la superficie de la parcela

RETIROS

Se establece un retiro de frente de 3 metros de la línea municipal.

CONSTRUCCIONES ENTRE EJES MEDIANEROS

Se permitirá la construcción entre ejes medianeros con una altura máxima de + 9,50 metros.

R 1 c RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

CARACTER

Es el área destinada a recibir el asentamiento de conjuntos residenciales, comprende un área poco comprometida en uso y ocupación del suelo, y que por su localización presenta especiales condiciones para el desarrollo del uso residencial, en forma de conjuntos habitacionales de características particulares.

USO PREDOMINANTE

Viviendas colectivas

USO COMPLEMENTARIO

Comercio minorista de uso diario y periódico, supermercado, educación, culto, salud, esparcimiento (club social y deportivo con instalaciones al aire libre).

Vivienda individual.

USO CONDICIONADO

Se establece como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, cloacas, alumbrado público y domiciliario, ripio o mejorado, recolección de residuos. desagues pluviales.

SUPERFICIE DE LA PARCELA

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de la parcela : 600 m²

Lado mínimo de la parcela : 20 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.4 de la superficie de la parcela, el área restante deberá parquizarse.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

1.5 de la superficie de la parcela.

RETIRO DE FRENTE

Se establece un retiro de frente de 3 m desde la línea municipal.

FONDO LIBRE DE MANZANA

El fondo libre de manzana se determinará de acuerdo a la fórmula expresada en las cláusulas generales.

CONSTRUCCIONES EN TORRE

Quando las construcciones sean en torre deberán tener un espacio envolvente con una relación máxima de 4 metros de altura 1 metro de separación al eje medianero o divisorio siendo la separación mínima de eje medianero o divisorio de 4 metros. La separación mínima entre torres será de 8 metros (en caso de ubicarse en una misma parcela).

CONSTRUCCION ENTRE MEDIANERAS

Se permitirá la construcción entre ejes medianeros con una altura máxima de + 9.50 metros.

Hasta tanto no se cuente con los servicios públicos imprescindibles, no se podrá modificar el estado actual de los usos y la subdivisión pudiéndose solamente construir una vivienda por parcela con una superficie máxima de 100 metros cuadrados.

R 2 ZONA RESIDENCIAL

CARACTER

Zona destinada al uso residencial, con viviendas individuales.

USO PREDOMINANTE

Vivienda individual

USO COMPLEMENTARIO

Comercio minorista de uso diario y periódico, educación, culto salud, esparcimiento (club social y deportivo con instalaciones al aire libre).

USO CONDICIONADO

Se establece como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, ripio o mejorado, recolección de residuos, desagües pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes reglamentaciones:

Superficie mínima de parcela : 450 m²

Lado mínimo de parcela : 15 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.8 de la superficie de la parcela.

RETIROS

Se establece un retiro de frente de 3 metros.

CANTIDAD DE UNIDADES POR PARCELA

Se permitirá la construcción de dos unidades de vivienda por cada 450 metros cuadrados.

R. 3 ZONA RESIDENCIA DE BAJA DENSIDAD

CARACTER

Zona destinada al uso residencial, con viviendas individuales.

USO PRÉDOMINANTE

Vivienda individual

USO COMPLEMENTARIO

Comercio minorista de uso diario y periódico, educación, culto, salud, esparcimiento (club social y deportivo con instalaciones al aire libre), artesanías anexas a vivienda, cocheras.



USO CONDICIONADO

Se establecen como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, riego o mejorado, recolección de residuos.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes reglamentaciones:

Superficie mínima de parcela: 300 m²

Lado mínimo de parcela : 12 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.8 de la superficie de la parcela

RETIROS

Se establece un retiro de frente de 3 metros.

CANTIDAD DE UNIDADES POR PARCELA

Se permitirá la construcción de dos unidades de vivienda cada
300 metros cuadrados.

R 4

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

CARACTER

Zona destinada al uso residencial exclusivo, con viviendas individuales, de baja densidad

USO PREDOMINANTE

Vivienda individual.

USO COMPLEMENTARIO

Comercio minorista de uso diario. Sobre Avenida San Martín, siempre que cuenten con el estacionamiento necesario, se permitirán además, los siguientes usos: confiterías bailables, exposición y venta de automotores, estaciones de servicio, restaurant, bar.

USO CONDICIONADO

Se establece como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público, alumbrado domiciliario, riego o mejorado, recolección de residuos. desagües pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes reglamentaciones:

Superficie mínima de parcela: 600 m²

Lado mínimo de parcela : 20 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.4 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.6 de la superficie de la parcela.

RETIROS

De frente : 5 metros

Lateral : para lotes iguales o mayores de 12 m de frente
3 metros de retiro. sobre uno de los ejes.

CANTIDAD DE UNIDADES POR PARCELA

Para lotes menores de 600 m², se permitirá la construcción de una vivienda por parcela.

Para lotes mayores de 600 m² se permitirá la construcción de una vivienda cada 400 m².-

M 1

ZONA MIXTA

CARACTER

Es el área destinada a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y por la característica de las actividades permitidas, admite la coexistencia del uso residencial.

USO PREDOMINANTE

Comercio mayorista con una superficie cubierta máxima de 500 m², comercio minorista, venta de gas envasado, con una distribución de hasta 100 kg., materiales de construcción (con depósito y materiales a granel), depósitos complementarios del comercio mayorista hasta una superficie de 500 m², artesanías anexas a vivienda, hasta una potencia instalada de 15 HP y 5 operarios, talleres en general hasta 15 HP.

USO COMPLEMENTARIO

Vivienda individual, estaciones de servicio, escuelas o colegios primarios, culto, restarurant, guarderías.

USOS CONDICIONADOS

Se establece como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementario.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, calles ripiadas o mejoradas, recolección de residuos. desagues pluviales.

SUPERFICIE DE LA PARCELA

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de parcela : 450 m²

Lado mínimo de parcela : 15 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O .T.)

0.7 de la superficie de la parcela.

RETIROS

Se establecen los siguientes retiros

De frente : 3 m

De fondo : 6 m

Lateral : sobre uno de los ejes 3 m para parcelas mayores de 15 m de frente.

Los retiros no podrán ser utilizados como depósito y/o estacionamiento.

Las cargas y descargas se deberán realizar en todos los casos dentro del predio.--

M 2

ZONA MIXTA

CARACTER

Es el área donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc no deben ubicarse en zonas centrales o residenciales.

USO PREDOMINANTE

Comercio mayorista, comercio minorista, venta de gas envasado, depositos complementarios de comercios mayoristas, materiales de construcción con depositos y materiales a granel, artesanias anexas a vivienda, hasta una potencia instalada de 30 H.P y 5 operarios, talleres en general hasta 30 H.P, fraccionadoras de productos alimenticios.

USO COMPLEMENTARIO

Estaciones de servicio, escuelas o colegios primarios, culto, restaurant, guarderías infantiles. Se permitira la existencia de una vivienda por parcela.

USO CONDICIONADO

Se establecerá como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementario.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, calles ripiadas o mejoradas, recolección de residuos, desagües pluviales.

SUPERFICIE DE LA PARCELA

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de la parcela : 600 m²
Lado mínimo de la parcela : 20 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.7 de la superficie de la parcela.

RETIROS

Se establecen los siguientes retiros:

De frente : 5 metros desde la línea municipal
De fondo : 6 metros
Lateral : Sobre uno de los ejes 3 metros para parcelas mayores de 15 metros de frente.

Los retiros no podrán ser tratados como depósitos y/o estacionamientos y deberán ser parquizados.

Z-6

ZONA DE SERVICIO

CARACTER

Es el área destinada a concentrar la localización del equipamiento de servicio de ruta, como así todas las actividades que se desprenden del comercio internacional y que en algunos casos producen molestias incompatibles con el uso residencial.

USO PREDOMINANTE

Comercio mayorista con depósito, depósitos de mercaderías en tránsito, estaciones terminales de colectivos de media distancia y de recorrido urbano, expresos de carga, garages para camiones y material rodante, agencias comerciales, playas de estacionamiento, talleres mecánicos.-

USOS COMPLEMENTARIOS

Se permitirá la existencia de una vivienda por establecimiento, la que será destinada a encargado o sereno.

Restaurant, café, bar, delegaciones de bancos y oficinas de crédito, primeros auxilios, delegaciones de bomberos y/o policía, estafeta postal.

USO CONDICIONADO

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

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público, alumbrado domiciliario, fuerza motriz, ripiado o mejorado, desagues pluviales.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a las siguientes regulaciones:

Superficie mínima de parcela : 1500 m²

Lado mínimo de parcela : 30 m²

Los lados de las parcelas mantendrán una relación de máxima de 1 a 3.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.7 de la superficie de la parcela

RETIROS

Se establecen los siguientes retiros

De frente : 10 m;

Lateral : de cada eje divisorio un 15 % del ancho de la parcela.

De fondo : 10 % del largo del predio y no inferior a 3 m.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósito y/o estacionamiento y deberán ser parquizados.

I 1 ZONA INDUSTRIAL

CARACTER

Es el área destinada a concentrar la localización de establecimientos industriales y de almacenaje.

USO PREDOMINANTE

Industrial y almacenaje.

USO COMPLEMENTARIO

Se permitirá la existencia de una vivienda por establecimiento la cual será destinada al encargado o sereno.

Delegación policial, de bomberos, salas de primeros auxilios, etc.
Guarderías para el personal, anexas al establecimiento, delegaciones bancarias y servicios administrativos afines.

USO CÓNDICIONADO

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

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público, alumbrado domiciliario, fuerza motriz, accesos pavimentados, calles interiores, rípiadas o mejoradas.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de la parcela : 1500 m²

Lado mínimo de la parcela : 50 m

Los lados de las parcelas mantendrán una relación máxima de 1 a 3.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.5 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.7 de la superficie de la parcela.

RETIROS

Se establecen los siguientes retiros:

De frente : 10 m

De fondo : 10 % del largo del predio y no inferior a 3 m.

Lateral : de cada eje divisorio un 15 % del ancho de la parcela.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósito y/o estacionamiento y deberán ser parquizados.

Los usos complementarios que se localicen en parcelas independientes de la industria y/o almacenaje se regirán por los mismos factores que el uso predominante.

TRATAMIENTO DE EFLUENTES

Los establecimientos que por sus actividades produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

I 2

ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL

CARACTER

Es la zona destinada al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio relacionadas directamente con las actividades propias del río.

USO PREDOMINANTE

Industrias y talleres y/o almacenaje de equipos y accesorios para el transporte por agua, (astilleros y talleres navales, reparación de motores marinos, fabricación de elementos para los deportes náuticos).

USO COMPLEMENTARIO

Se permitirá la existencia de una vivienda por parcela, club deportivo,

USO CONDICIONADO

Se establecerá como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementario.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, calles ripiadas y/o mejoradas.

SUPERFICIE DE LA PARCELA:

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguiente reglamentación:

Superficie mínima de parcela : 1000 m²

Lado mínimo de parcela : 30 m

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.4 de la superficie de la parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.6 de la superficie de la parcela.

RETIROS

Se establecen los siguientes retiros:

De frente: 5 m desde la línea municipal

De fondo : 10 % del largo del predio y no inferior a 3 m

Lateral . : de cada eje divisorio un 15 % del ancho de la parcela

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósito y/o estacionamiento y deben ser parqueados.

Los usos complementarios que se localicen en parcelas independientes de la industria y/o almacenaje se regirán por los mismos factores que el uso predominante.

TRATAMIENTO DE EFLUENTES

Los establecimientos que por sus actividades produzcan efluentes líquidos, gaseosos o sólidos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

ZONA RECREACIONAL

CARACTER

Area verde de uso público y/o privada

USO PREDOMINANTE

Esparcimiento, piletas, clubs, centros deportivos, parques, y toda actividad de características similares.

USO COMPLEMENTARIO

Vivienda para encargado, restaurant, confiterias, puestos de seguridad y sanidad.-

USO CONDICIONADO

Se establecen como uso condicionado a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios.

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, alumbrado público, domiciliario, ripiado y/o mejorado.

SUPERFICIE DE PARCELAS

Toda nueva subdivisión se ajustará a la siguientes reglamentación:

Superficie mínima de parcela : 1 ha.

Lado mínimo de parcela : 100 m.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

0.1 de la superficie de la parcela

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

0.1 de la superficie de la parcela.

A.II.F

AREAS DE USOS ESPECIFICOS

Constituyen áreas que están afectadas a una actividad determinada, dentro de una zona.

Toda nueva construcción o ampliación que se realice, se ajustará a la reglamentación de la zona en la cual se halla comprendida y a la provisión de servicios con que cuentan.

Z.Ru

ZONA DE RECUPERACION URBANA

Esta zona está integrada por áreas que necesitan una reestructuración integral, por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físicos y económicos-sociales.

Mientras mantengan su situación actual solo podrán realizarse en las construcciones existentes obras de mantenimiento. Para ser afectadas a su destino determinado, deberán ser saneadas. Cuando se hallan realizado los trabajos necesarios para su recuperación se integrarán a las zonas en las cuales se localizan.

ZR

ZONA DE RESERVA URBANA

Areas cuya asignación inmediata a usos y ocupación definidos no resulta aconsejable, pero que por su ubicación relativa respecto a la ciudad van a estar sujetas en un futuro a requerimientos de caracter urbano.

Las posibilidades de uso y ocupación del suelo surgirán de estudios posteriores y por consecuencia solo se admitiran obras de mantenimiento que no impliquen la ampliación de las superficies construidas actualmente, como asi tambien ningun tipo de acción que modifique el estado de subdivisión del suelo.

ZC

ZONA COSTERA

Esta zona, conformada por el área aledaña al Rio Uruguay y Arroyo Yatay, se halla destinada a espacios verdes públicos para la recreación de la población, como asi tambien para posibilitar actividades propias del turismo. Por sus características específicas exige un Plan de conjunto que tienda a preservar su caracter y a lograr las condiciones especiales para su desarrollo.

Z.Re

ZONA DE RENOVACION

Es el área en la cual se hace necesario una renovación integral dadas las condiciones de deterioro ambiental, de condiciones de habitabilidad, la falta de servicios imprescindibles y de equipamiento urbano en que se encuentran. La Municipalidad, por intermedio de la Dirección de Planeamiento Urbano, planificará su renovación mediante programas y proyectos particularizados que tenderan a corregir las deficiencias de estructura funcional que presenta la zona.

R.V

BANDAS VIALES

Las bandas viales mantendrán la ocupación del suelo, retiros y superficie de parcelas de las zonas que atraviesan. En la Ruta Nacional 126, solo se podrá tener acceso directo vehicular a vía no lindante con la ruta, salvo en aquellos casos en que el uso predominante fuese seguridad o servicios del automotor.

A.R.1

Para esta zona, destinada a uso rural dentro del territorio de jurisdicción municipal, se fija una superficie mínima de parcela de 4 hectareas.

A.R.2

Para esta zona, destinada a uso rural dentro del territorio de jurisdicción municipal, se fija una superficie mínima de parcela de 9 hectareas.

Cualquier situación no prevista específicamente en estas normas, será resuelta por la Dirección de Planeamiento Municipal, asimismo, para áreas que presentan mezclas de uso o situaciones complejas que imposibiliten, a la luz de los elementos de juicio disponibles, establecer sus requerimientos de acuerdo a estas normas, la Dirección de Planeamiento podrá definir nuevas categorías de zonas fijando los criterios técnicos y los valores correspondientes. En todos los casos será necesario contar con la convalidación del Organismo Provincial de competencia.

1.4.2.3

PLANS

1.4.3

PROYECTO DE ORDENANZA

Anteproyecto de Ordenanza para la puesta en vigencia de la Zonificación según usos.

VI. VISTO .

El proceso iniciado a través de los estudios realizados por personal del Consejo Federal de Inversiones y la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, con el objeto de implementar un Plan de Ordenamiento Urbano para el Municipio de Paso de los Libres; y

CONSIDERANDO.

Que es reconocido universalmente el carácter prioritario que deben tener los estudios y acciones dirigidas a solucionar las anomalías funcionales y ambientales que afectan a las áreas urbanas.

Que el deterioro del habitat urbano, hace necesario, disponer de un Plan y un cuerpo normativo básico, que permita al Municipio adoptar medidas concretas tendientes a encauzar racionalmente el desarrollo físico de la ciudad.

Que dicho Plan es necesario que fije normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano.

Que dichas normas tienden a mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, a través del ordenamiento del uso del suelo, de proveer los servicios básicos en materia de infraestructura, asegurar la correcta ocupación de las distintas zonas para lograr el desembolvimiento optimo de las actividades previstas, controlar la subdivisión de la tierra con el fin de evitar la proliferación de fraccionamientos que no resulten necesarios por no responder a una concreta demanda.

Que el ordenamiento físico previsto, a través de los estudios realizados es fuente de economía urbana, en términos de equilibrio de crecimiento poblacional, ocupación del suelo y provisión de servicios de infraestructura.

Por ello y de acuerdo con la propuesta elaborada y en uso de las facultades conferidas el Intendente Municipal de Paso de los Libres:

O R D E N A N Z A

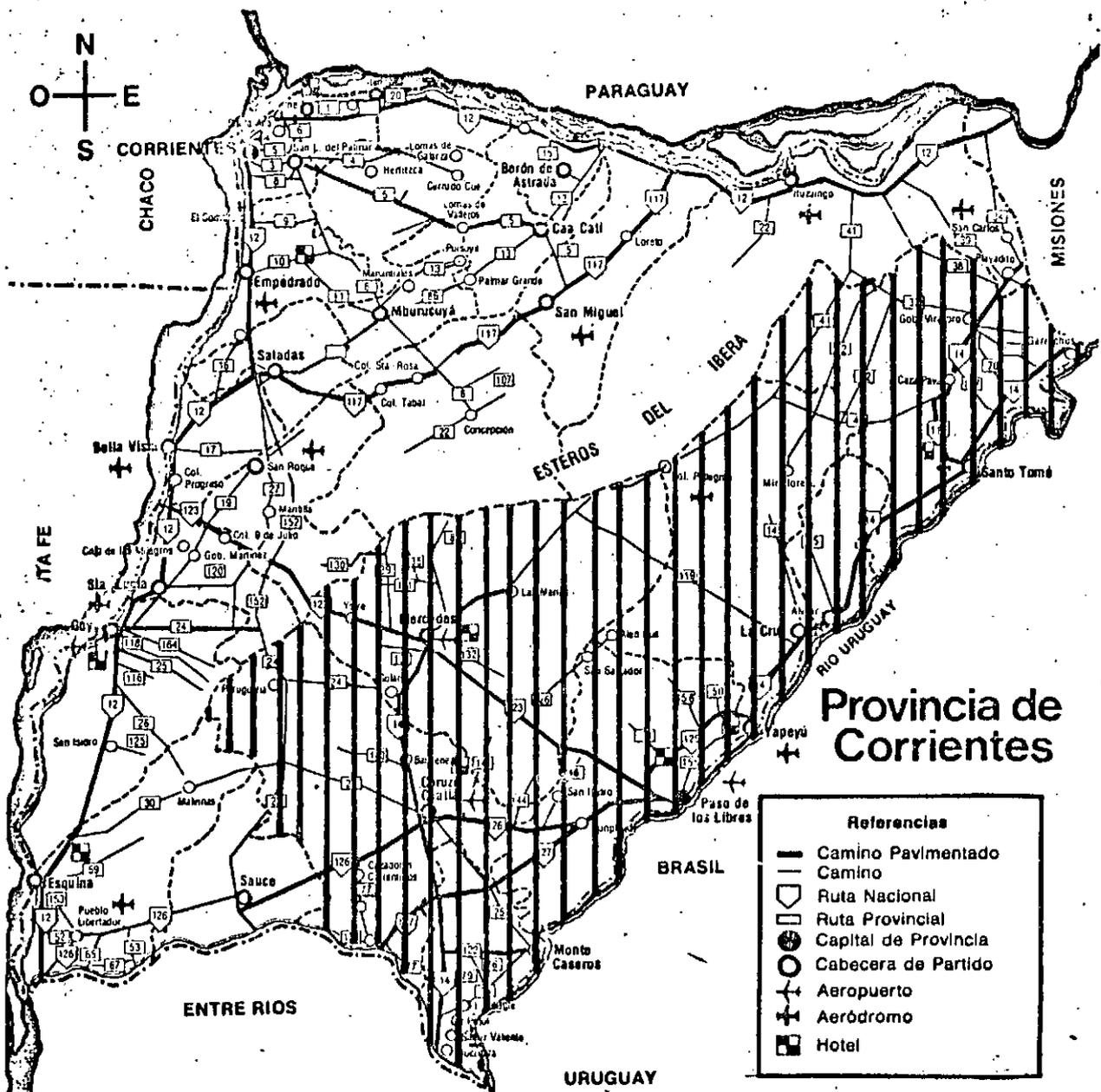
Artículo 1º - Apruebase la zonificación según usos que forma parte integrante de la presente ordenanza como Anexo I y II.

Artículo 2 - Cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al registro y archívese.

1.4.4

PLAN DE OBRAS

JURISDICCION CAMARA CRIMINAL





2. - PROPIETA DE ADECUACION TECNICO - ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
PARA LA APLICACION DEL PLAN Y LINEAS DE ACCION PARA SU
IMPLEMENTACION.

2.1 -

CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha señalado en diversas oportunidades que la organización municipal de Pasos de Los Libres cumple con alta eficacia el servicio que provee a la población. Se trata aquí de evaluar la ubicación que ha de requerir el proceso de planeamiento dentro de aquella. La aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano exige una estructura técnico-administrativa capaz de servir eficientemente a sus objetivos.

Son requisitos básicos:

- 1.- Una armónica conjunción entre la labor del planificador urbano y la obra de gobierno en relación con las propuestas que emanen del plan. Debe considerarse al Plan de Ordenamiento como una parte normal del proceso administrativo municipal y no como un programa paralelo al mismo.

2.- Se debe obtener una coordinación y correlación de las acciones dependientes de la oficina municipal de ordenamiento urbano encargada de promover y programar las acciones relacionadas con el plan con las restantes dependencias y secretarías municipales. Debe estar claro, que la existencia de la Dirección de Ordenamiento Urbano no intenta eliminar los planes e iniciativas de otros departamentos sino que su función es la de integrarlas en conjunto armónico con expresa consideración de la estructura física - urbana propuesta.

Un planeamiento efectivo sólo es posible si la oficina de planeamiento goza de confianza, interés y respeto por parte de aquellos que deciden y ejecutan las políticas.

- 3.- Capacitación y complementación del equipo humano encargado de las tareas técnicas y administrativas.
- 4.- Programación detallada de obras en general y en particular, según las prioridades del ordenamiento físico establecido y donde se contemplen los aspectos operativos-legales y económicos.

2.2 - CONSIDERACIONES PARTICULARES

Las nuevas funciones a ser atendidas por la administración municipal en relación al Plan de Ordenamiento Urbano se dan en distintos niveles:

- 1.- Coordinación entre Provincia y Municipio en función de los objetivos en materia de Ordenamiento Urbano que la provincia defina.
- 2.- Coordinación del Municipio con organismos públicos sectoriales en relación a obras específicas.
- 3.- Coordinación interna de la acción del propio Municipio.

Con respecto al primer punto, aconsejamos la creación de una comisión municipal de Planeamiento y Desarrollo, la cual estará integrada por el Intendente Municipal y los cuatro Secretarios Municipales (Obras Públicas, Hacienda, Bienestar Social, y Gobierno) participando en ella el Director de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano.

El Secretario de Obras Públicas actúa como coordinador de las obras propuestas y el Director de Planeamiento Urbano como Coordinador Técnico a los efectos de que las obras que se propongan se conjuguen con los lineamientos del Plan.

La Comisión, analizará las proposiciones derivadas del gobierno nacional y/o provincial, aclarando ante esos niveles, las consecuencias que aquellas tendrán dentro del Plan.

Con respecto al punto 2. , la Municipalidad debe estar representada en todas las acciones necesarias por el Director de Planeamiento Urbano, quien es el responsable técnico de la conducción del Plan. La oficina de Planeamiento Urbano deberá evaluar las propuestas que emanen de los organismos públicos sectoriales y sus implicancias dentro de la estructura prevista en el Plan, haciendo llegar las observaciones propuestas a la Comisión Municipal de Planeamiento y Desarrollo para su consideración.

Con respecto al punto 3. cabe consignar que cada una de las actuales secretarías tiene una importante participación en el Plan y deben coordinar sus programas hacia una cabal complementación.

Cabe destacarse en particular, la de la Secretaría de Hacienda quién será la encargada de organizar los recursos e inversiones de los programas de obras que emanen de los objetivos del Plan.

Por último cabe consignar las funciones que debe desarrollar la actual Dirección de Planeamiento Urbano Municipal:

- En el aspecto institucional:
- Participación en la Comisión Municipal de Planeamiento y Desarrollo

- Participación en reuniones sectoriales, comisiones coordinadoras y juntas vecinales, etc.
- En el aspecto Técnico :
 - Información a los entes públicos y privados sobre los cometidos del Plan.
 - Interpretación del mismo, ante aspectos particularizados y colaboración ante organismos públicos y privados.
 - Actualización permanente del Plan y revisión del mismo cada cuatro años.
 - Preparación de planes y programas particularizados y/o intervención y/o gestión para encarar los mismos.
 - Atender los problemas inmediatos que se presenten en la Municipalidad en su área específica.

INFORMACION

1. - ASISTENCIA TECNICA EN LA RESOLUCION DE PROBLEMAS INMEDIATOS

- Se analizó el estado de ocupación de las tierras municipales a los efectos de iniciar las acciones legales tendientes a solicitar su inscripción.

- Se analizó, con la Arq. Susana Di Doménico, Directora de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, la solicitud emanada del Sub-secretario de Obras Públicas de la Provincia de Corrientes Arq. Vargas, tendientes a determinar un área de expansión para C.O.T.E.C.A.R. y un posible lugar para localizar la torre transformadora de energía de Santo Grande.
Cabe señalar, que Plan Director, presentado en el informe anterior contemplaba un área de reserva destinada a la futura expansión del complejo solución ésta que cumplimentó dicho requerimiento.

- Se recomendó la adquisición de una fracción de tierra localizada sobre la zona costera, perteneciente a la Administración General de Puertos, quien la ofrece en venta al Municipio. Esta operación permitiría al Municipio iniciar una política tendiente a incrementar el patrimonio municipal de tierras, en un área prevista en el Plan Director como una zona en la cual deberá realizarse un estudio particularizado tendiente a desarrollar un área recreacional.
- Se analizó con la Directora de la Oficina Municipal de Planeamiento, la marcha de la misma y su integración a la estructura municipal, así como varias consultas que oportunamente le hicieran llegar.
- Se sancionó una Ordenanza Municipal, suspendiendo las subdivisiones, tendientes a no agravar el estado de subdivisión indiscriminada que presenta el núcleo y hasta la aprobación de la zonificación.
- El Sr. Intendente solicitó a la Dirección de Planeamiento Urbano la realización del Plan de Obras para el año 1979 en función de las premisas que emanen del Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad.
- Se recomendó en nuestra anterior estada, que la Sra. Directora de la Oficina Municipal de Planeamiento tomara contacto con las autoridades provinciales, a los efectos de interiorizarlos de la marcha de los trabajos.

Con este sentido, la Arq. Di Doménico viajó a Corrientes, entrevistando al Sr. Sub-Secretario de Obras Públicas Arq. Vargas, al Sr. Director de Planeamiento de la provincia, Arq. Sherman y al Director de Asuntos Municipales Teniente Coronel Brailard Pocard.

2.

DIFUSION EN EL MEDIO LOCAL

- Se concretó una entrevista con el Sr. Intendente Municipal, a fin de interiorizarlo sobre la marcha de los trabajos y programar una serie de reuniones de carácter informativo sobre los estudios y conclusiones finales.
- Se elaboró un comunicado de prensa para difundir en los medios locales tendiente a explicitar la situación actual de los trabajos así como su pronta culminación.
- Se recomendó a las autoridades municipales la elaboración, una vez entregada la última etapa del trabajo, de un documento que contenga la ordenanza normativa del Plan, sus finalidades y alcances, para ser distribuido en la comunidad, como medida tendiente a lograr una internalización de las normas legales emanadas de los trabajos realizados.

- Con el mismo sentido se recomiendo la realizacion de una serie de reuniones informativas, a realizar con diversos organismos, asociaciones profesionales, comisiones vecinales, etc. de la ciudad.

- Se recomendo tener permanentemente informada a la comunidad, a traves de sus organismos representativos de las sucesivas etapas o proyectos que pudieren emanar de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal. Todo ello tendiente a mantener informada a la comunidad sobre la labor desarrollada, una vez aprobado el Plan por las autoridades Provinciales y al mismo tiempo crear los canales adecuados para recibir las inquietudes que a su vez provengan de la comunidad.