

0
F331.9⁴⁷
V19 pl
IV

37282



Tema : PLAN REGULADOR URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GRAL. MOSCONI

- Provincia de Salta -

I N F O R M E F I N A L

Experto Principal : Arq. José Roberto Villegas
Profesional Auxiliar : Arq. Dardo Miguel Gutiérrez

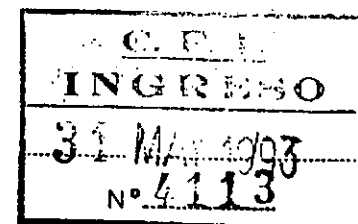
1 9 9 3

O/F. 331.9
V 19 pl
IV
2704

SALTA, mayo 29 de 1993.

Señor

Secretario General del
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
Ing. JUAN JOSE CIACERA
SU DESPACHO



Ref.: Exp. 2368. Plan Regulador
del Municipio de Gral. Mosconi
Provincia de Salta.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. para remitirle cuatro (4) ejemplares del Informe Final que corresponde al expediente de referenci cuyo contenido, de acuerdo al Plan de Tareas es el siguiente :

Capítulo III : Recomendaciones para la creación
de empleo

Capítulo IV : Propuesta de ordenamiento urbano

Capítulo V : Aspectos institucionales y de política

Capítulo VI : Código de Planeamiento Urbano

Tales Capítulos incluyen los puntos 6 y 7 de las tareas programadas.

Solicito que el informe sea girado a la Dirección correspondiente para su evaluación y posterior liquidación de honorario de acuerdo al Plan de Pagos.

Agradezco la confianza de ese Consejo al haberme encomendado el estudio y saludo a Ud. muy atentamente.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Jose Roberto Villegas', written over a horizontal line.

JOSE ROBERTO VILLEGAS
Arquitecto
Magister en Planeamiento
Regional y Urbano

I N D I C E

	Pag.
CAPITULO III - RECOMENDACIONES PARA LOGRAR LA CREACION DE EMPLEO	1
CAPITULO IV - PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO	4
1. Alternativas de crecimiento urbano	
2. Formulación de objetivos y metas	17
3. Estrategia para el desarrollo urbano	22
4. Estructura urbana	
4.1 Descripción global	24
4.2 Aspectos de la estructura urbana	26
1. Módulo Básico de Planeamiento	
2. Distribución poblacional	34
3. Areas residenciales	
4. Areas comerciales	
5. Infraestructura	35
6. Equipamiento comunitario	37
7. Areas recreativas	41
8. Areas de usos especiales	
9. Centros o Areas de trabajo	43
10. Industria	
11. Centro especial de servicios	
5. Ejido Municipal, Perímetro Urbano y Zonificación	45
6. Red Vial	50
7. Proyectos y actividades impulsores del desarrollo urbano	52
8. Conclusiones sobre la propuesta de ordenamiento urbano	57
8.1 Paquetes de obras y acciones	

CAPITULO V - ASPECTOS INSTITUCIONALES Y DE POLITICA	59
1. Estrategia básica para la implementación del plan	
2. Normas legales indispensables	63
3. Instrumentos principales	65
4. Aspectos jurídicos y financieros	68
5. Aspectos organizacionales	71
6. Recomendaciones sobre acciones complementarias	73
CAPITULO VI - CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO	74
1. Estructura	
2. Sobre los documentos anexos	
3. Anteproyecto del C.P.U.	77

CAPITULO III - RECOMENDACIONES PARA LOGRAR LA CREACION DE EMPLEO

Si bien la finalidad de este trabajo es la propuesta del plan urbano para el municipio Gral. Mosconi, la particular situación de la base económica de la micro región necesita, a nuestro juicio, de un conjunto de recomendaciones preliminares destinadas a la creación de empleo que tengan su fundamento en el aprovechamiento de los recursos disponibles.

Las ideas que se presentan son el resultado del análisis de la información existente, de las entrevistas mantenidas con funcionarios provinciales, de las conversaciones realizadas con vecinos, periodistas, profesionales de Planeamiento de la provincia y de las reflexiones producto del estudio.

Estas propuestas deben ser analizadas por la Secretaría de Planeamiento y Control de Gestión de la Provincia de Salta, junto a las ya existentes. Se busca así conformar, de manera expeditiva, un programa de acciones estratégicas para la micro región en estudio que, además, sean discutidas con las organizaciones intermedias para su ulterior ajuste, elaboración detallada y una vez obtenidos los recursos necesarios su puesta en marcha.

1. PROPUESTA GLOBAL

La propuesta consiste en formular una "Estrategia de Desarrollo para el Departamento San Martín", teniendo en cuenta su particular situación de área de frontera y su problemática especial, el diagnóstico ha sido presentado en el parágrafo 1.5 del Informe Parcial Nº 2.

Para la formulación de estas recomendaciones utilizamos el enfoque del planeamiento estratégico que parte de las "áreas o temas problema" y las transforma en "áreas programa"; el instrumento empleado es una matriz que incluye el análisis de los problemas, las metas operacionales, la propuestas de acciones a realizar y la identificación preliminar de las fuentes de financiamiento a las que se puede recurrir para implementar la propuesta. (ver Matriz de problemas, áreas programa - metas - acciones propuestas y fuentes de financiamiento)

2. RECURSOS DISPONIBLES

Los recursos disponibles para implementar un plan de desarrollo en la zona son de cuatro tipos:

- a) Naturales : la base de recursos que fue presentada de modo sintético en el contexto regional (suelos, clima, agua, vegetación, hidrocarburos).
- b) Humanos : la mano de obra especializada y semiespecializada de los ex-empleados de Y.P.F. (más de 3.000 personas) que debe reorientarse hacia la producción agrícola, la agroindustria y los servicios a la producción.
- c) Físicos : las instalaciones del Parque Industrial de Gral. Mosconi que dispone de toda la infraestructura (agua potable, energía eléctrica, gas natural, accesos viales y ferroviario) y de galpones aptos para localizar cualquier tipo de industrias con un mínimo de modificaciones.

Las instalaciones deportivas, sociales y facilidades de alojamiento existentes en Vespucio.

- d) Financieros : el stock de capital conformado por las indemnizaciones recibidas por los ex agentes de Y.P.F. a los que debe agregarse la disponibilidad de fuentes de financiamiento diversas en bancos y organismos oficiales.

Por otra parte, mediante la formulación de un plan de desarrollo para la zona se puede lograr la asignación de recursos especiales desde el Estado Nacional.

MATRIZ DE PROBLEMAS, AREAS PROGRAMA (METAS), ACCIONES PROPUESTAS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

AREAS PROBLEMA	AREAS PROGRAMA	ACCIONES	FUENTES DE FINANCIAMIENTO
1. Desempleo	Creación de empleo	<ul style="list-style-type: none"> Programa de micro, pequeñas y medianas empresas Reactivación del Parque Industrial Privatización del equipamiento deportivo, social y de alojamiento ubicado en Vespucio 	C.F.I.-B.N.A. B.I.D.
2. Deforestación incontrolada	Fomentar inversiones en forestación	<ul style="list-style-type: none"> Programa de forestación en zona oeste 	IFONA - B.N.A.
3. Bajo aprovechamiento capacidad ganadera	Impulsar inversiones en infraestructura y planteles ganaderos	<ul style="list-style-type: none"> Programa de desarrollo ganadero 	B.N.A.
4. Problemas de mercado en producción agrícola	Mejorar colocación de la producción	<ul style="list-style-type: none"> Programa de agroindustrias Planificación de mercados 	C.F.I.
5. Escaso desarrollo agroindustrias	Incentivar instalación de agroindustrias para la exportación	<ul style="list-style-type: none"> Programa de desarrollo industrial Capacitación empresarial 	C.F.I. - B.N.A.
6. Indisponibilidad de aprovechamiento de tierras fiscales	Agilizar adjudicación	<ul style="list-style-type: none"> Programa de aprovechamiento de tierras fiscales 	C.F.I.
7. Baja accesibilidad al oeste de R.N. Nº 34	Mejorar accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> Programa de caminos rurales (consorcios, a cuenta de terceros) 	F.F.I. y propietarios tierras

CAPITULO IV - PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO

En esta etapa se formula la estrategia y se proponen las políticas para encauzar el crecimiento de Gral. Mosconi y Cnel. Cornejo. Comprende los siguientes aspectos : selección de alternativas, formulación del modelo normativo y la propuesta del Plano Director para ambas localidades.

Con la finalidad de instrumentar el Plan se presenta la Zonificación Básica y se identifican los "equipamientos estructurantes" (red vial y servicios públicos) y los "equipamientos acompañantes" (equipamiento comunitario).

Por otra parte se definen los instrumentos que serán utilizados por la oficina municipal encargada de la aplicación del Plan, en especial el proyecto de Reglamento de Zonificación y los contenidos básicos del Reglamento de Edificación.

Se formulan también las bases organizativas para llevar adelante las propuestas resultantes del Plan y se recomiendan líneas prioritarias de acción para cada sector urbano, se proponen también mecanismos destinados a consolidar el proceso de implementación y para asegurar el seguimiento y evaluación del Plan.

Finalmente se proponen un conjunto de acciones destinadas a encauzar algunas soluciones para el problema del empleo y otras destinadas a realizar tareas no contempladas en esta fase del estudio.

1. ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO URBANO

- Gral. Mosconi

En el diagnóstico urbano, se estableció que las tendencias naturales de crecimiento constituyen direcciones lógicas para la expansión urbana. Para determinar las alternativas más conveniente se analizan indicadores cuantitativos y cualitativos.

- Cnel. Cornejo

La situación de esta localidad no ofrece ningún problema en lo referente a su crecimiento.

- Indicadores considerados

En el análisis de cada zona alternativa de crecimiento se consideran dos tipos de costos :

a) Costos de urbanización : agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica, pavimento, desagües pluviales.

b) Costos adicionales :

b1. Limitaciones fisiográficas

b2. Limitaciones referidas a las redes de servicios

b3. Otras limitaciones

a) Costos de urbanización , incluyen : apertura de calles, enrripiado, cordón cuneta, veredas, redes de distribución (agua, energía eléctrica, alumbrado, gas y desagues cloacales).

1. <u>Calculado por Ha.</u>	U\$S 159.000/Ha.
2. <u>Agua potable :</u>	
- Trabajos de dragado en Dique Itiyuro	U\$S 660/Ha.
- Ampliación planta	U\$S 2.100/Ha.
3. <u>Desagues cloacales :</u>	
- Construcción plantas de tratamiento por electroflotación	U\$S 6.200/Ha.
4. <u>Desagues y drenajes</u>	U\$S 5.500/Ha.
TOTAL	<u>U\$S 333.120/Ha.</u>

Las posibilidades actuales de crecimiento en Gral. Mosconi son las siguientes : (ver Plano Nº 5, Informe Parcial Nº 2)

- i) En direcciones norte, sur y oeste, al oeste del núcleo principal y de la Ruta Nacional Nº 34.
 - ii) En direcciones norte y sur al este de la R.N. Nº 34, entre el núcleo principal y el municipio de Tartagal.
-
- i) Direcciones norte, sur y oeste : implica seguir las tendencias naturales de expansión del área urbana ubicada al oeste de la R.N. 34.

a) Costos de urbanización

Se adopta el valor obtenido en el análisis previo, es decir U\$S 333.120/Ha.

b) Limitaciones fisiográficas : los sectores considerados no presentan limitaciones topográficas especiales. Las cotas de nivel se elevan suavemente hacia el oeste, por lo que se puede desarrollar el trazado urbano sin limitaciones. En consecuencia no se producen costos adicionales.

c) Limitaciones referidas a las redes de servicios : las características fisiográficas observadas, no representan problemas especiales y no producen costos adicionales.

d) Otras limitaciones : No existen.

Evaluación

Se trata de áreas cuya ocupación constituye la continuidad del área urbana tanto en el aspecto físico como funcional.

Los costos totales de urbanización de los sectores analizados resultan iguales a los calculados anteriormente es decir U\$S 333.120/Ha.

ii) Direcciones norte y sur : significa seguir la tendencia incipiente de crecimiento en el área situada al este de la R.N. Nº 34.

a) Costos de urbanización

Se adopta el valor obtenido en el análisis previo, es decir U\$S 333.120/Ha.

b) Limitaciones fisiográficas : los sectores considerados no presentan limitaciones topográficas especiales. Las cotas de nivel descienden suavemente hacia el este, por lo que se puede desarrollar el trazado urbano sin limitaciones. En consecuencia no se producen costos adicionales.

c) Limitaciones referidas a las redes de servicios : las características fisiográficas observadas, no representan problemas especiales y no producen costos adicionales. En cambio se producirían costos adicionales en la instalación de subestaciones transformadoras de energía eléctrica y estaciones rebajadoras de presión de gas natural.

d) Otras limitaciones : no existen

Evaluación

Se trata de un Área de ocupación incipiente y cuya ocupación reforzará la tendencia natural de unión entre Gral. Mosconi y Tartagal.

Los costos totales de urbanización del sector analizado resultan iguales a los calculados anteriormente es decir U\$S 333.120/Ha

iii) Vespucio : las características fisiográficas del área impiden su crecimiento y solo se contempla el completamiento de la infraestructura de las urbanizaciones irregulares y la regularización de la propiedad de la tierra.

Una situación especial que debe solucionarse es el alto costo operativo del abastecimiento de agua potable de Vespucio para posibilitar su transferencia ya sea al Estado provincial o a la cooperativa que hasta hoy administra el servicio.

Sobre las direcciones de crecimiento

Las tendencias naturales de expansión de Gral. Mosconi resultan apropiadas para el crecimiento urbano que puede esperarse en el largo plazo.

De acuerdo a lo expresado en el Informe Parcial Nº 2 la dinámica de crecimiento de Gral. Mosconi observada en los últimos años se frenará como consecuencia de la modificación de la base económica.

Este aspecto estructural condiciona fuertemente el futuro de la localidad en estudio, por lo tanto no se requieren medidas de regulación especiales sino más bien acciones destinadas a impulsar la inversión urbana (completamiento de la infraestructura de servicios) y lograr el aprovechamiento de la capacidad instalada tanto del equipamiento comunitario (en especial en Vespucio) como la del parque industrial.

En el caso de Cnel. Cornejo la superficie de terrenos existentes para la expansión es suficiente para el crecimiento poblacional calculado (1.200 nuevos habitantes), pero está sujeta a dos factores: por un lado la regularización de la tenencia de la tierra y, por otro la dinamización de la actividad productiva que constituye su base económica.

Modelo de crecimiento urbano

Para efectuar la selección del modelo de crecimiento se tratan los siguientes aspectos :

- a) Consideraciones globales sobre los modelos
- b) Indicadores considerados

a) Consideraciones globales

- Crecimiento en expansión

La expansión irracional de los asentamientos en torno a Gral. Mosconi incrementaría, sensiblemente, los problemas detectados en el diagnóstico : altos costos de infraestructura; disminución de la densidad bruta. Los elevados costos de urbanización crearían cargas adicionales para sus habitantes, en síntesis las deseconomías urbanas tendrían un efecto nocivo no solo sobre la población, sino que se reflejaría en las finanzas públicas con marcados déficits.

- Crecimiento concentrado

La ocupación del territorio se efectúa en forma progresiva, rellenando las áreas de expansión existentes, cuya superficie alcanza para absorber la demanda poblacional estimada hasta el año 2013; el incremento de densidad permitiría inclusive satisfacer las necesidades para una población superior a los 30.000 hab.; la extensión de la infraestructura se realizaría atendiendo a las zonas de acción prioritaria; el equipamiento comunitario de las áreas periféricas podría contemplarse con la participación pública y privada; en síntesis : el crecimiento planificado permitirá controlar mediante decisiones racionales, el asentamiento poblacional y mejorar las condiciones generales de vida de sus habitantes.

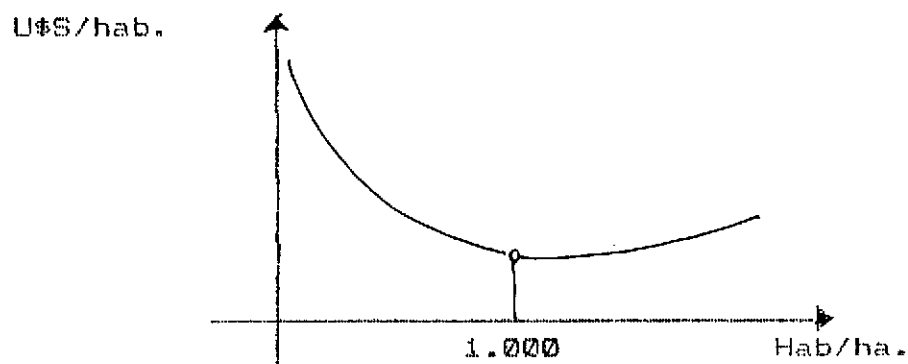
b) Indicadores considerados

- b1 - Densidad de población y superficie necesaria
- b2 - Costo de servicios básicos per cápita
- b3 - Relación Costo - Beneficio Social

- Densidad de Población

Este indicador tiene influencia en los costos de dotación y mantenimiento de infraestructura, en este sentido, la curva de comportamiento de costos en función de la densidad, para la dotación de servicios prestados a través de redes, señala que el costo baja a medida que sube la densidad; pero la disminución se hace progresivamente menor

al subir la densidad y comienza a subir nuevamente a partir de los 1.000 hab/ha.



- Costo - Beneficio Social

En el sector privado, los beneficios están representados por la rentabilidad del capital, o sea la utilidad por unidad de capital empleado en un proyecto.

La medida del beneficio social está dada por el máximo de producción obtenible con el mínimo de recursos. En este caso el "beneficio social" deriva de la mayor cantidad de habitantes o unidades de vivienda que pueden localizarse en un área planificada, y los menores costos de urbanización que resultan del incremento de la densidad neta o parcelaria.

Una ampliación del concepto de beneficio - costo directo permite considerar las repercusiones económicas de un proyecto (o localización alternativa), sobre el total de las actividades. Existen proyectos como los de dotación de capital social fijo urbano (infraestructura), que

presentan un bajo coeficiente de beneficio - costo directo, pero que son sumamente beneficiosos para la comunidad en la medida en que sus costos disminuyen como consecuencia de la mayor densificación y de patrones de localización adecuados.

c) Cálculo de indicadores

Modelo de Expansión

- Densidad de Población y superficie necesario

El área total urbanizada y en vías de urbanización asciende a 596 ha, con las siguientes densidades :

$$\text{DENSIDAD BRUTA} = \frac{12.643 \text{ hab.}}{596 \text{ ha.}} = 21 \text{ hab/ha.}$$

$$\text{DENSIDAD NETA} = \frac{12.643 \text{ hab.}}{417 \text{ ha.}} = 30 \text{ hab/ha.}$$

Si continúa la tendencia actual de ocupación en el año 2013, la superficie a utilizar ascendería a casi 1.018 ha, los indicadores resultarían :

Si se mantiene la tendencia actual (bajas densidades), la superficie necesaria resultaría la siguiente :

- Densidad bruta :	24 hab/Ha.
- Superficie bruta para 27.000 hab.	1.286 /Ha.
- Menos sup. disponible	596 Ha.
Subtotal	<hr/> 690 Ha.

- Más sup. activa	447 Ha.
Total	1.137 Ha.
	=====

El indicador resultaría :

$$\text{DENSIDAD BRUTA } \frac{2013}{27.000 \text{ hab.}} = \frac{27.000 \text{ hab.}}{1.137 \text{ Ha.}} = 24 \text{ hab/Ha.}$$

$$\text{DENSIDAD NETA } \frac{2013}{27.000 \text{ hab.}} = \frac{27.000 \text{ hab.}}{796 \text{ Ha.}} = 34 \text{ hab/Ha.}$$

El resultado es una ligera elevación de las densidades bruta y neta, pero con la incorporación de tierras en una proporción de 61 %.

- Costo de servicios básicos per cápita

La población estimada para el año 2013, es de 27.000 habitantes; la inversión necesaria para localizar a 11.100 nuevos habitantes sería :

$$\text{- Costo Total } 1.286 \text{ ha.} \times \text{U\$S } 333.120 = \text{U\$S } 429 \text{ millones}$$

$$\text{- Costo per cápita } \text{U\$S } 29.792 \text{ /hab.}$$

- Realación Costo - Beneficio Social

Se parte de considerar la composición familiar promedio de Ciudad de Gral. Mosconi (4,6 hab/flia.) y se calcula el Nº de viviendas que es posible localizar en 1 Ha. Se estima luego el valor de la inversión, determinando que el concepto Beneficios, está expresado por el monto de inversión en viviendas y el concepto Costos : por el valor per cápita de los servicios básicos de urbanización.

Estimación del valor vivienda : se considera una casa tipo de 80 m2 y un costo de U\$S 300 /m2 resulta : U\$S 24.000 /vivienda.

- Nº de viviendas/ha. -----	7 unidades
- Valor de viviendas -----	U\$S 168.000
- Costo de urbanización/ha.-----	U\$S 333.120

$$R \text{ Exp.} = \frac{168.000}{333.120} = 0,50$$

- Modelo de concentración

Densidad de Población y superficie necesaria

El área total urbanizada y en vías de urbanización asciende a 596 ha., de las cuales están disponibles 149 ha. entre terrenos baldíos y zonas loteadas sin ocupar. Incorporando las 149 ha. para asentar los 14.400 nuevos habitantes, se lograrían los siguientes indicadores :

$$\begin{aligned} \text{DENSIDAD BRUTA} &= \frac{27.000 \text{ hab.}}{596 \text{ ha.}} = 45 \text{ hab/ha.} \\ \text{DENSIDAD NETA} &= \frac{27.000 \text{ hab.}}{417 \text{ ha.}} = 66 \text{ hab/ha.} \end{aligned}$$

El resultado que se lograría, sería la casi duplicación de las densidades actuales, con la incorporación de las tierras actualmente disponibles que representan el 33 % de la superficie activa de Gral. Mosconi.

- Costo de servicios básicos per cápita

La población estimada para el año 2013, es de 27.000 habitantes; la inversión necesaria para localizar a 14.4000 nuevos habitantes sería :

- Costo total ----- 745 ha x U\$S 333.120 = U\$S 248 millones

- Costo per cápita ----- U\$S 17.222 /hab.

- Relación Costo - Beneficio Social

- Nº de viviendas/ha.----- 32,5 unidades

- Valor de viviendas ----- U\$S 780.000

- Costo de urbanización/ha ----- U\$S 333.120

$$R \text{ Conc.} = \frac{780.000}{333.120} = 2,34$$

Conclusión

Comparando los indicadores determinados para cada modelo de crecimiento (Expansión ó Concentración), se obtiene :

INDICADORES	MODELO DE EXPANSION	MODELO DE CONCENTRACION
- Densidad neta	30 hab/ha.	66 hab/ha.
- Costo de SB per cápita	U\$S 29.792 /ha	U\$S 17.222 /ha.
- Relación C - B Social	0,50	2,34

Resulta claro que el modelo de concentración es el más conveniente para el crecimiento de Gral. Mosconi, por cuanto duplica la densidad actual, disminuye sensiblemente el costo per cápita para dotación de infraestructura y la relación beneficio - costo social es más elevada.

Consideramos que la estrategia de ocupación progresiva del espacio con el modelo de concentración, en especial estableciendo la prioridad en el núcleo principal, regulada desde el municipio mediante el tendido de las redes de infraestructura de servicios, resulta la más apropiada para orientar el desarrollo, esto se fundamenta en dos aspectos: primero, que las tendencias de crecimiento naturales son adecuadas y, segundo que las superficies que pueden incorporarse al uso urbano resultan suficientes.

Esta estrategia permitirá, en un proceso progresivo, pasar de la densidad neta actual (21 Hab./Ha.) a una densidad neta normativa de 66 Hab/Ha.

Áreas disponibles para urbanización

La estrategia adoptada significa efectuar la ampliación del ejido urbano, hoy limitado al Área Central y a las manzanas ocupadas del Área concéntrica (ver planos Nº 2 y 5, Informe Parcial Nº 2). Esto significa englobar todos los áreas existentes en Gral. Mosconi. Por otra parte se delimita el Perímetro Urbano como envolvente del área factible de ocupar en el largo plazo con las reservas suficientes (1.018 Ha.) para un crecimiento poblacional mayor que el estimado.

2. FORMULACION DE OBJETIVOS Y METAS

- Gral. Mosconi

En este punto se cualifican y cuantifican los propósitos de la formulación del plan destinado a superar los problemas urbanos detectados.

Su estructura es la siguiente :

a) Objetivos generales

b) Objetivos sectoriales

b1. Globales del sector o función

b2. Específicos del sector o función

a) Objetivos generales

1. Establecer las condiciones apropiadas para superar los problemas que condicionan el crecimiento urbano de Gral. Mosconi, programando acciones en el corto, mediano y largo plazo.

1.1 En el aspecto demográfico se programarán acciones para atender la demanda generada por 13.000 nuevos habitantes en los próximos 20 años.

1.2 En el aspecto físico se estructurará el espacio de Gral. Mosconi en forma balanceada, estableciendo una adecuada jerarquía e interrelación entre los diferentes usos del suelo.

1.3 En el aspecto económico y social se enfatizará el rol de Gral. Mosconi como zona industrial vinculada a Tartagal y como centro de servicios recreativos de la subregión, así también se realizarán acciones destinadas a la creación de empleo para retener a la población en la zona.

1.4 En el aspecto ambiental, se programarán acciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes para asegurar un habitat adecuado.

1.5 En el aspecto institucional se establecerá un proceso de planificación que incluya los instrumentos legales para su implementación, seguimiento y evaluación.

b) Objetivos sectoriales

1. Sector Residencial

Objetivo global : establecer cursos de acción destinados a mejorar las condiciones habitacionales.

Objetivo específico : determinar que las áreas residenciales deberán tener una densidad poblacional bruta mínima de 150 Hab/Ha.

2. Sector Industria

Objetivo global : lograr la reutilización de las instalaciones existentes para localizar actividades manufactureras vinculadas a la producción agropecuaria y a la exportación.

3. Sector Infraestructura

3.1 Programar el aprovisionamiento de 6.000 M3/día de agua potable hasta el año 2013.

3.2 Construir la planta de tratamiento (aeróbico o por electroflotación y la red de cloacas a la totalidad del área incluida en el Perímetro Urbano de Gral. Mosconi.

3.3 Completar el sistema de desagües pluviales de la ciudad.

3.4 Ampliar la red de gas natural de la ciudad.

4. Sector Tránsito

Objetivo global : conformar una red vial jerarquizada y diferenciada, cuyas condiciones de velocidad y seguridad permitan absorber la demanda futura del tránsito vehicular y peatonal de Gral. Mosconi.

Objetivos específicos

4.1 Estructurar y completar los accesos a la ciudad.

4.2 Conformar la red secundaria.

4.3 Conformar la red terciaria.

4.4 Construir la terminal de omnibus interurbano.

5. Sector Equipamiento Comunitario

Objetivo global : aprovechar la capacidad instalada en el centro urbano y abastecer a las áreas de expansión.

Objetivos específicos

5.1 Lograr una adecuada cobertura de la demanda de servicios educacionales y de salud en las áreas periféricas.

5.2 Crear un parque urbano a escala de la ciudad y atender los requerimientos de espacios verdes a escala vecinal.

5.3 Lograr el máximo aprovechamiento del equipamiento deportivo y de alojamiento existente en Vespucio.

- Chel. Consejo

Objetivos generales

Favorecer el asentamiento poblacional mediante la regularización de la tenencia de la tierra y la dotación de un adecuado nivel de infraestructura y equipamiento comunitario, para abastecer a a 1.200 nuevos habitantes hasta el año 2013.

Objetivos sectoriales

1. Sector Residencial

1.1 Consolidar el asentamiento existente a través de la regularización de la tenencia de la tierra.

1.2 Mejorar, de manera progresiva, las viviendas con malas condiciones de habitabilidad.

2. Sector Infraestructura

2.1 Programar el aprovisionamiento de 500 M3/día de agua potable en el largo plazo (20 años).

2.2 Programar la dotación del servicio de desagües cloacales y de una planta de tratamiento por electroflotación.

2.3 Programar la construcción de la red de gas natural.

3. Sector Tránsito

3.1 Construir el acceso principal a la localidad.

3.2 Completar el sistema vial urbano.

4. Sector Equipamiento Comunitario

4.1 Programar la instalación de unidades de educación y salud en las áreas de expansión.

3. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO URBANO

La estrategia que se propone para lograr el desarrollo urbano de Gral. Mosconi tiene como propósito fundamental la creación de empleo ; los ejes de acción principales, políticas y acciones son los que se detallan en el cuadro: Estrategia para el Desarrollo Urbano.

4. ESTRUCTURA URBANA

- Localidad : Gral. MOSCONI

En función de las direcciones de expansión determinadas como las más apropiadas para el crecimiento urbano de Gral. Mosconi, la estructuración del espacio tiene como directrices los siguientes aspectos:

- a) Favorecer el asentamiento poblacional en el núcleo principal de Gral. Mosconi mediante la dotación de infraestructura (cloacas y pavimento).
- b) Crear el Parque Urbano y Jardín Botánico Regional a escala del conjunto poblacional.
- c) Mantener las condiciones urbanísticas de la zona residencial especial de Vespucio.
- d) Mejorar las condiciones habitacionales de las áreas suburbanas.

ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO URBANO DE GRAL. MOSCONI

EJES DE ACCION	POLITICAS	ACCIONES
1. Reutilización del Parque Industrial	1.1 Programa de reutilización del Parque Industrial	1.1.1 Paquete de proyectos agro industriales 1.1.2 Banco de datos de oportunidades comerciales 1.1.3 Capacitación empresarial 1.1.4 Fondo de promoción industrial
2. Privatización del equipamiento de Vespucio orientado al turismo, recreación y realización de congresos	2.1 Programa de privatización - Trecking - Casino - Congresos - Deportes	2.1.1 Estudio de mercado turístico, recreativo, deportivo. 2.1.2 Bases para privatizar las instalaciones.
3. Orientar el asentamiento poblacional al Núcleo Principal mediante la dotación de infraestructura	3.1 Programa de dotación de servicio y tratamiento cloacal. 3.2 Pavimentación	3.1.1 Proyecto y construcción de la red de desagües y planta de tratamiento de líquidos cloacales. 3.1.2 Pavimentación de las arterias principales.
4. Mejoramiento de las condiciones ambientales	4.1 Proyecto de creación del Parque Urbano y Jardín Botánico Regional	4.1.1 Gestión para la donación del terreno. 4.1.2 Favorecer la intervención de grupos privados (ecologistas) para la creación del Parque Urbano.

Núcleo principal

Se propone orientar las acciones de manera prioritaria a la dotación del servicios de desagües cloacales y la pavimentación de las arterias principales. Por otra parte se favorecerá la instalación de establecimientos comerciales en los corredores conformados por las avenidas diagonales y las arterias que convergen al espacio central.

Parque Urbano

Se prevé la conformación de un parque urbano y de un jardín botánico regional a escala del conjunto poblacional ubicado en el predio ocupado por la radio estación de Y.P.F. con una superficie de casi 10 Has.

Zona residencial de Vespucio

Se deben mantener y conservar las características urbanísticas de la zona residencial especial de Vespucio, regulando la probable ocupación de los espacios libres de las parcelas existentes.

Esta medida tiene como finalidad conservar el ambiente del equipamiento social, de alojamiento y deportivo que debe transferirse al sector privado.

Áreas suburbanas

Se trata de mejorar de manera progresiva las condiciones de infraestructura de las áreas suburbanas mediante la extensión de los servicios (en especial la pavimentación de arterias principales) y establecer la obligatoriedad de instalar un servicio domiciliario de desagües y tratamiento de líquidos cloacales.

4.1 Descripción global de la estructura urbana

La estructuración de la ciudad, propuesta para los próximos 20 años, se caracteriza por favorecer el asentamiento poblacional, de manera prioritaria, en el núcleo principal (Area Central, subzonas consolidadas) para ocupar las subzonas de expansión (ver plano Nº 9) en dirección oeste.

Asimismo se alentará la consolidación de las parcelas situadas a ambos lados de la Av. Casiano Casas (Zona Residencial y Suburbana). Se ha previsto también la creación del Parque Urbano a escala del conjunto poblacional, adyacente a la subzona consolidada (BQ Recaredo).

De manera secundaria se impulsará la ocupación de las zonas suburbanas ubicadas a ambos lados de la R.N. Nº 34 entre el núcleo principal y el municipio de Tartagal, en las mismas condiciones de fraccionamiento existentes.

En último término se orientará la ocupación de las zonas de reserva ubicadas al norte y sur de la zona residencial ubicada entre Vespucio y el núcleo principal.

En la Zona del Parque Industrial se determina la localización de la nueva terminal de omnibus vinculada de manera directa al acceso norte de la ciudad y a la red vial regional.

Con referencia a Vespucio, la propuesta contempla el mantenimiento y conservación de la Zona Residencial Especial, la regularización de tenencia de la tierra y la consolidación de la sub-zona situada al

suroeste.

En cuanto a la zona suburbana situada entre la ZRE y el puente sobre la Quebrada de Galarza se determina el mantenimiento de las condiciones actuales de ocupación.

Las direcciones de crecimiento señaladas acompañan las tendencias existentes, pero las definen y ordenan, para lograr, en el largo plazo, la conformación armónica de la ciudad.

Las medidas de ordenamiento se establecen tratando de asegurar una adecuada flexibilidad en el funcionamiento urbano mediante la mezcla de los usos permitidos en cada zona de intervención.

Como patrón de ordenamiento para regular los asentamientos programados se utiliza el Módulo Básico de Planeamiento (MBP), estructurado mediante unidades elementales medias y superiores y cuya organización incluye los centros de equipamiento comunitario para cada nivel de agrupamiento poblacional.

La integración de los diferentes usos del suelo existentes y propuestos para Gral. Mosconi se realiza por un sistema de vías que posibilita, primero: acceder a la ciudad desde la vía regional (R.N. Nº 34) en condiciones apropiadas de velocidad y seguridad; segundo: penetrar al área urbana mediante vías diferenciadas que acceden rápidamente a las distintas áreas; y, tercero: se vinculan los centros de interés sin pasar necesariamente por el Área Central.

Para sistematizar la implementación del Plano Director, se divide el espacio de Gral. Mosconi en 7 sectores que conforman áreas de acción o de planeamiento; esos sectores y áreas constituyen en definitiva las

unidades de estudio y programación que proporcionarán referencias concretas para los proyectos de infraestructura y equipamiento comunitario. (Gráfico Nº 1).

4.2 Aspectos de la estructura urbana

Para una mejor comprensión del Plano Director se desagrega en aspectos que abarcan los temas críticos detectados en el diagnóstico, con el objeto de mantener la consistencia enunciada en la metodología y enfatizada mediante los criterios rectores que guían la formulación; los aspectos tratados tienen inicio con el Módulo Básico de Planeamiento que constituye el marco teórico para la estructuración del espacio urbano.

1. Módulo Básico de Planeamiento (Gráfico Nº 2)

Es el elemento que sirve para estructurar el tejido urbano y fue diseñado para completar las áreas existentes y para la estructuración de los nuevos asentamientos. En su elaboración se tomó como unidad de medida la familia.

Mediante la agrupación sucesiva de familias, se genera distintos grados de complejidad en los asentamientos, tanto a nivel de la vivienda como en el del equipamiento comunitario necesario para que cada grupo satisfaga las necesidades de orden recreativo, educacional, de salud, etc. El módulo se forma de la siguiente manera :

- a) Unidad Elemental
- b) Unidad Media
- c) Unidad Superior

d) Módulo Básico de Planeamiento

a) Unidad Elemental

Se constituye por 300 viviendas (la familia tipo de la zona, es de 4,6 x personas) la dimensión de la unidad sería de 1.380 personas.

Superficie necesaria

Se toman en cuenta lotes mínimos de 10 x 30 (300 m²) por familia:

300 familias x 300 m²/flia. = 90.000 m² = 9 has.

Si la densidad es de 150 hab/ha. :

$$\frac{\text{Cant. de hab. } 1380 \text{ hab.}}{\text{Densidad } 150 \text{ hab./ha.}} = 9,2 \text{ ha.}$$

2. Equipamiento Urbano

De acuerdo a las normas de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental los porcentajes de superficie necesarios son :

- . 15 % para equipamiento comunitario
- . 20 % para circulaciones

- Circulaciones

Deben preverse solamente vías peatonales y algunos espacios para estacionamiento de vehículos en la periferia.

- Sup. necesaria : 20 % de Sup. Total = 1,8 Ha.

- Equipamiento comunitario

Consistente en :

- espacios verdes : jardines en los inmuebles

- islotes de juegos para niños
- estacionamientos y paseos arbolados
- comercio de uso diario
- teléfonos públicos
- buzones para cartas

- Superficie necesaria :
 15 % de sup. total = 1,35 Ha.

3. Distribución de viviendas

- Superficie neta para viviendas :
 Sup. total - equipamiento
 9 Has - 3,15 Has = 5,85 Ha

De la superficie calculada para la unidad elemental pueden destinarse los siguientes porcentajes :

- . 65 % viviendas unifamiliares
- . 35 % viviendas colectivas

b) Unidad Media

Está constituida por 2 unidades elementales :

600 viviendas = 2760 hab.

1. Superficie necesaria

Cant. de viv. x Sup./viv.

$$600 \times 300 = 180.000 \text{ m}^2 = 18 \text{ Ha.}$$

$$\text{Cant. de habitantes / Dens.} = \frac{2760 \text{ Hab.}}{150 \text{ Hab./ha.}} = 18,4$$

2. Equipamiento Urbano

- Circulaciones : deben preverse las vías peatonales correspondientes a cada unidad elemental y una vía local de penetración a las viviendas con los correspondientes espacios para estacionamiento.

Circulación 20 % de la superficie : 3,6 Ha.

- Equipamiento comunitario

Deberá mantenerse el equipamiento de cada unidad elemental.

El espacio común para cada unidad media consiste en :

. Educación : 1 jardín de infantes

1 guardería para niños

1 escuela primaria con capacidad de 400

a 1000 alumnos por escuela y radio de influencia de 500 m.

. Recreación : 1 plaza pública que incluya recreación de niños y esparcimiento de adultos (sup. mínima 1 Ha.)

. Salud : 1 sala de primeros auxilios o 1 puesto sanitario (según niveles del Ministerio de Bienestar Social).

. Superficie necesaria :

15 % de sup. total : 15 % 18 = 2,7 Ha.

3. Distribución de vivienda en la Unidad

- Superficie neta para viviendas :

Sup. total, menos equipamiento 11,7 Ha.

Porcentaje de viviendas unifamiliares y viviendas colectivas

$$\frac{\text{Sup. neta total/viv.}}{\text{Sup./viv.}} = \frac{117.000}{300} = 390 \text{ viv.}$$

Estas cifras pueden mantener igual porcentaje que la unidad elemental :

- . 65 % viv. unifamiliares
- . 35 % viv. colectivas

c) Unidad Superior

Se forman 2 unidades medias :

1200 viviendas = 5520 habitantes

1. Superficie necesaria :

Sup. Unidad Media x 2 = 36 Ha.

2. Equipamiento Urbano

Deberá mantenerse el equipamiento correspondiente a cada unidad elemental y a cada unidad media.

- Circulaciones :

Se proyectarán como vías de circulación tipo B (normas SVQA), respetando la red de circulaciones de cada unidad menor :

- Equipamiento comunitario

- Educación : 1 escuela primaria funcionando en 2 turnos de 550 alumnos cada uno.

Recreación : 1 Centro Social y Cultural

- 1 Sala de juegos
- bar y/o restaurant
- sala de exposiciones
- biblioteca
- administración
- sala de uso múltiple
- 1 espacio de deportes al aire libre.

Salud : 1 centro asistencial (Nivel II a IV) determinado por
Ministerio de Bienestar Social.

Culto : 1 iglesia para el 15 % de la población (mínimo 800
personas).

Comercio : - mercado

- farmacia
- librería
- lavandería
- tintorería
- panadería
- salón de belleza
- tienda de miscelaneas

Sup. necesaria :

15 % de sup. total = 5,4 Ha.

3. Distribución de viviendas en la unidad

- Sup. neta para viviendas :

Sup. total, menos equipamiento 23,4 Ha.

Porcentaje de viviendas unifamiliares y viviendas colectivas

- . 65 % viviendas unifamiliares
- . 35 % viviendas colectivas

c) Integración del Módulo Básico de Planeamiento

Está constituido por 4 unidades superiores.

4800 viviendas = 22080 habitantes.

Deberá mantenerse el siguiente equipamiento :

Unidad Elemental	x	16
Unidad Media	x	8
Unidad Superior	x	4

- Espacio común del Módulo Básico :

Educación : 1 escuela secundaria 9 % de la población (mínimo 800 alumnos por turno).

radio de influencia : 1200 mts.

Salud : 1 centro asistencial nivel V ó IV

Area Deportiva :

- 1 cancha de fútbol
- 1 gimnasio cubierto
- 1 pileta de natación
- vestuarios ambos sexos
- 1 local de actividades sociales
- administración
- estacionamiento

Parque Urbano _____ :

25 % de la población mínimo 4 Ha.

Comercio : Los mismos de la unidad superior, además de 1 restaurante, peluquería, florería, bar, 1 cine con capacidad mínima para 600 personas, tienda de modas y oficinas para profesionales.

Administración :

- Sección de policía
- Despachos profesionales
- Funcionario de Registro Civil
- Oficina de Correos
- Casetas telefónicas
- Sucursales de recaudación

Se mantienen los mismos porcentajes que en las unidades menores para equipamiento y viviendas.

La escala poblacional que puede alcanzar Gral. Mosconi en el largo plazo (27.000 Hab.) y la actual capacidad de equipamiento comunitario existente obligará a revisar la programación del mismo en las zonas de expansión. Por otra parte la distancia máxima entre el límite del núcleo principal al Espacio Central es de 1.400 mts. por lo que se estima que al mejorar la calidad del equipamiento se puede abastecer a los sectores 1 y 2 (Gráfico Nº 1).

2. Distribución poblacional

Gral. Mosconi se caracteriza por un bajo aprovechamiento del suelo, con bajas densidades habitacionales; para corregir esa situación se ha seleccionado la estrategia de ocupación progresiva a partir del núcleo principal, mediante la dotación de infraestructura.

Los indicadores calculados señalan que dentro del Perímetro Urbano propuesto es factible localizar más de 27.000 Hab. sin ocupar terrenos adicionales hasta más allá del año 2013.

3. Areas residenciales

Tomando como referencia los Sectores de Programación en que se ha dividido el espacio urbano, se propone organizar las zonas residenciales del siguiente modo :

SECTOR 1 : se distinguen tres tipos de áreas, previéndose viviendas de mediana densidad (500 hab/Ha. en las áreas 1.3 (S.Z.C.) del cuadrante N.O.

SECTOR 2 : constituye la zona residencial que rodea el Sector 1. Se prevé la localización de viviendas de baja densidad (150 hab/Ha.) en las áreas 2.5 y 2.6 (S.Z. de E.)

SECTOR 3 : se ubica entre el Núcleo Principal (sectores 1 y 2) y la zona de Vespucio (Sector 4). Está prevista la localización de viviendas de baja densidad (50 hab/Ha.) para completar el área 3.1 (S.Z.E.C.).

SECTOR 4 : (Vespucio), se diferencian tres áreas, estando previsto la consolidación del área 4.2 (S.Z.E.C.) y completar el asentamiento en el área 4.6 (Z.S.)

SECTOR 5 : está conformado por el Parque Industrial.

SECTOR 6 : está conformado por cinco áreas y está previsto la localización de viviendas de muy baja densidad (<50 hab/Ha.) del tipo fin de semana.

SECTOR 7 : (Cnel. Cornejo), se diferencian dos áreas y se prevé la localización de viviendas de baja densidad (150 hab/Ha.)

4. Áreas Comerciales

La propuesta que se realiza tiene los siguientes aspectos :

4.1 Favorecer el asentamiento de los establecimientos comerciales en los corredores (C.C.) del Área Central.

4.2 Facilitar el asentamiento comercial en las zonas Sub zonas de expansión.

5. Infraestructura

Por su magnitud, los problemas de esta macro-función constituyen un aspecto crítico de Gral. Mosconi; esta situación determina la necesidad de programar acciones en forma prioritaria, pues la concreción de las obras requiere largo tiempo y elevadas inversiones; por otra parte, para su realización se deben coordinar decisiones provenientes de organismos nacionales y provinciales.

5.1 Agua Potable

Es un rubro que debe atenderse con premura, ya que el deficit actual requiere fuertes inversiones para atender a una población creciente. Las obras que deben realizarse son las siguientes :

- Gral. Mosconi

a) Dique Itiyuro : deben efectuarse trabajos de dragado en el sector útil del dique para asegurar la reserva de agua durante dos meses, tiempo estimado por A.B.A.S. para épocas de estiaje.

b) Ampliación de la planta de potabilización : en el largo plazo será necesario programar el abastecimiento de acuerdo a los volúmenes siguientes :

- Año 1997 -----	3.630 M3.
- Año 2002 -----	4.300 M3.
- Año 2007 -----	5.100 M3.
- Año 2012 -----	6.000 M3.

- Cnel Cornejo

Se deberá preveer la dotación de agua potable mediante perforaciones situadas en las proximidades de la población para eliminar los elevados costos de explotación del servicio actual.

La dotación debe incrementarse de 260 M3. actuales a 480 M3. en el

largo plazo.

5.2 Desaques cloacales

El tratamiento de los efluentes cloacales es nulo en Gral. Mosconi, es necesario entonces programar inversiones en los siguientes rubros :

- a) Ampliación de la red cloacal en Gral. Mosconi para abastecer como mínimo al 80 % (22.000 Hab.) de la población estimada para el largo plazo (27.000 Hab.)
- b) Construcción de una planta de tratamiento aerobico o por electroflotación.

5.3 Desaques Pluviales

En función de los problemas detectados es necesario programar inversiones en dos rubros :

- a) Reconstrucción del canal lateral a las vías del ferrocarril.
- b) Construcción de un nuevo canal que rodee por los costados oeste y sur al núcleo principal.

6. Equipamiento comunitario

En este tema deben diferenciarse con claridad dos situaciones : una en Gral. Mosconi y Cnel. Cornejo y otra, en Vespucio.

- Gral. Mosconi

El incremento poblacional estimado para los próximos 20 años determina la construcción de nuevos establecimientos educacionales y de salud.

Para ordenar la dotación del equipamiento en el núcleo principal se distinguen centros con distinto grado de complejidad que depende de las actividades programadas; los niveles propuestos son :

6.1 Centro de equipamiento primario

Está localizado en el Area Central y registra las actividades necesarias para cubrir la demanda de los habitantes en servicios medianamente especializados de tipo administrativo, comercial, profesional y recreativo.

Para demandas de nivel superior se accederá a la ciudad de Tartagal distante a 7 Km.

El detalle de los servicios que debe incluir el centro es el siguiente :

- a) Educación : 1 escuela secundaria y una escuela primaria cada 5.520 habitantes, considerando que el 20 % de la población se encuentra en edad escolar primaria.
- b) Salud : Centro Asistencial de Nivel II, uno cada 5.520 Habitantes pudiendo disminuir el número de establecimientos si se aumenta el grado de complejidad.
- c) Centro Comercial : Establecimiento de tipo diario y periódico.
- d) Areas con equipamiento deportivo : cancha de fútbol, gimnasio cubierto, pileta de natación, vestuario para ambos sexos, local de actividades sociales,

administración y estacionamiento.

- e) Administración : Seccional de policía, despachos profesionales, oficinas de registro civil, estafeta de correos, casetas telefónicas y oficinas de recaudación. (puede integrar el centro comercial).
- f) Iglesia : una cada 5.520 habitantes.
- g) Espacios Verdes : conformado por plaza cívica y plazas vecinales.

6.2 Centros de equipamiento secundario

Incluye actividades educacionales, de salud, comerciales, religiosas, espacios verdes, actividades sociales y culturales y zonas deportivas. Están diseñados para abastecer a 5.500 habitantes y su localización debe ser programada para cada conjunto de viviendas que se proponga construir en las zonas complementarias. Lo que se propone para las áreas ocupadas o escasamente densificadas, es continuar la tendencia actual de ubicación, pero completando las actividades de acuerdo al programa que se presenta.

El detalle de los servicios que se debe incluir cada centro de equipamiento de nivel terciario es el siguiente :

- a) Educación : una escuela primaria cada 5.520 habitantes, considerando que el 20 % de la población se encuentra en edad escolar primaria.

- b) Salud : Sala de Primeros Auxilios o puesto de enfermería cada 2.760 habitantes.
- c) Comercio : incluye mercadito, farmacia, librería, lavandería y tintorería, panadería, peluquería y tienda.
- d) Áreas recreativas : plazas públicas con equipamiento recreativo para niños y esparcimiento de adultos, superficie mínima : una hectárea.
- e) Centro social y cultural : incluye sala de juegos, cafetería, sala de exposiciones, biblioteca y sala de usos múltiples.
- f) Iglesia : una cada 5.520 habitantes.

- Vespucio

En este sector el equipamiento disponible se distingue en los siguientes rubros y superficie :

- a) Actividades deportivas ----- 4,4 Ha.
- b) Oficinas varias ----- 2,8 Ha.
- c) Facilidades de alojamiento ----- 2,1 Ha.
- d) Equipamiento variado ----- 0,9 Ha.
- e) Espacios verdes -----10,8 Ha.

Total 21,0 Ha.

La superficie activa de Vespucio es de 55,9 Ha., el equipamiento representa el 38 % del total y excede largamente la demanda que generaban 1.500 habitantes (1991) a razón de 140 M2. de espacio equipado por habitante.

La idea principal es conformar un programa de reutilización de las instalaciones para destinarlas a uso turístico, de actividades deportivas y como centro de reuniones y congresos.

Para ello se debe lograr la transferencia del equipamiento al Estado Provincial, el que las licitará para otorgarlas en concesión al sector privado para generar empleo en las actividades propuestas.

- Cnel. Cornejo

El crecimiento esperado determina que en el área será necesario crear una escuela y una plaza vecinal.

7. Áreas recreativas

Este aspecto se considera crítico en Gral. Mosconi, debido a la escasez de espacios apropiados para la recreación y la casi inexistencia de espacios verdes con el equipamiento apropiado para la población. Debe tenerse en cuenta por un lado el clima de la zona, tropical y húmedo, y, por otra parte, la función que los espacios verdes cumplen en las ciudades; operan como pulmones de las zonas residenciales, disminuyen el nivel de ruidos, sirven para fines pedagógicos y sobre todo para las finalidades lúdicas.

Los indicadores tenidos en cuenta para dimensionar los espacios verdes de recreación pasiva y activa, están referidos a zonas y países con climas similares, tanto en temperatura como en porcentaje de humedad; de tal modo se determinó que la necesidad es de 15 m². por

habitante.

- Parque Urbano

El parque Urbano proyectado se situa en el sector 3 (entre el núcleo principal y Vespucio), y tiene previsto instalaciones para camping, recreación activa y pasiva y la instalación de un Jardín Botánico Regional para resguardar especies vegetales depredadas, con finalidad docente.

- Plazas y vías parquizadas

Tomando como indicador o módulo básico una plaza de 1 ha. cada 300 viviendas o 1.380 habitantes, se ha previsto la incorporación de nuevas plazas, en el total de sectores delimitados; de igual modo las vías arteriales deben contar con espacios verdes.

- Parque Natural

Ubicado en las Serranías que rodean a Vespucio.

- Forestación Urbana

Debe establecerse como obligación derivada de una ordenanza, la forestación de las calles de las nuevas urbanizaciones, exigiendo para tal fin, un diseño adecuado en las veredas.

8. Áreas de usos especiales

Se nuclea bajo este título a las localizaciones dispersas en el área urbana y que presentan distintos grados de problemas para el

funcionamiento general y sectorial de Gral. Mosconi. Se distinguen las siguientes :

- a) Cementerio
- b) Centro de abastecimiento
- c) Cargas, descargas y playa de camiones

a) Cementerio

Existe un espacio destinado a tal fin y está localizado en el Sector 2. Se carece de información sobre la capacidad del mismo, pues el municipio está en vías de implementar la administración de ese servicio.

Se prevee su ampliación en el mediano plazo mediante la incorporación de 1 ha. Existe además un Parque Cementerio.

b) Centro de abastecimiento

La ubicación del mercado municipal (Sector 1), no presenta problemas en el mediano plazo.

c) Carga, descarga y playa de camiones

En la actualidad las operaciones de carga y descarga se realizan en la zona de operaciones de la estación del ferrocarril; el Parque Industrial cuenta con un ramal ferroviario.

9. Centros o áreas de trabajo

Las áreas de trabajo actual y potencial se encuentran localizadas

preferentemente en los Sectores 1, 5 y 4.

La propuesta de red vial que se realiza, tiene entre otros, el objetivo de facilitar el acceso a los centros de trabajo.

10. Industria

Se dispone del Parque Industrial localizado al costado este de los sectores 1 y 2 que tiene una superficie de 56 Ha. dispone de toda la infraestructura necesaria (energía eléctrica, gas natural, agua y accesos) para la actividad manufacturera de la microregión que comprende a Gral. Mosconi - Tartagal.

La superficie existente, en su mayor parte inactiva, es suficiente para localizar a las futuras agroindustrias y otros establecimientos. Las recomendaciones de la D.N.U.D.I. determinan que un parque industrial debe tener 20 ha. con un área de crecimiento similar.

Con referencia a las industrias aisladas vinculadas a la actividad petrolífera y gasífera se estima que los establecimientos existentes son suficientes para abastecer de servicios a las empresas.

11. Centro especial de servicios

La reactivación del Parque Industrial requerirá de un conjunto de servicios especiales (administración, comunicaciones - teléfonos, fax, teletipos, telemática - banco de datos, facilidades para reuniones etc.) que se programa ubicar en los terrenos del parque existente.

5. EJIDO MUNICIPAL, PERIMETRO URBANO Y ZONIFICACION

La delimitación del área urbana activa, constituye la primera medida importante de control que se propone para aplicar el "Modelo de Concentración", seleccionado como la más conveniente para el crecimiento de la ciudad.

El objetivo de la delimitación es englobar las áreas actualmente urbanizadas o en vías de urbanización y las áreas complementarias; las últimas permiten absorber - con exceso - la demanda generada por el crecimiento poblacional estimado para el año 2013.

Siguiendo los lineamiento expuestos, se propone fijar dos límites complementarios para Gral. Mosconi :

- EJIDO MUNICIPAL (Art. 98 de la Ley 1349)
- PERIMETRO URBANO : límite de ocupación

a) Ejido Municipal

Su delimitación obedece al siguiente criterio :

1. Englobar a todas las áreas en las que se desarrollan actividades vinculadas a la ciudad.

Límites (plano Nº 9)

Norte : a) Límite entre el Municipio de Tartagal y Gral. Mosconi.

b) Límite entre las tierras rurales con Matrícula Nº 20.442 y el área urbana.

- c) En Vespucio el límite está dado por la Quebrada de Galarza y la línea de cumbres de las serranías de Vespucio.

Sur : a) En Vespucio el límite está dado por la Quebrada de Galarza y la línea de cumbres de las serranías de Vespucio.

- b) Límite entre las tierras rurales con Matrícula Nº 20.442 y el área urbana.

- c) El límite sur de la Misión Wichi Matacos.

Este : a) El límite entre las tierras rurales con Matrícula Nº 20.442 y el área urbana.

- b) El límite entre las tierras rurales con Matrícula Nº 22.680 y el área urbana.

Deste : a) Una línea que arranca en la Matrícula de la empresa Río Colorado y corre paralela a la R.N. Nº 34, hasta su intersección con la Vía Principal Nº 5.

- b) En Vespucio el Límite está dado por la línea de cumbres de la Serranía de Vespucio.

b) Perímetro Urbano (plano Nº 9)

Su delimitación tiene como finalidad incorporar las áreas semi urbanizadas y complementarias (de expansión), para satisfacer la demanda poblacional hasta el año 2013 y más. Permitirá al Municipio

incorporar paulatinamente diversas zonas, de acuerdo a las prioridades que se establezcan en el lapso de 22 años.

Los límites son los siguientes :

Perímetro Urbano

NORTE : a) El límite de los sectores 4, 3, y 2

b) El límite de las áreas 6.3 y 6.4

SUR : El límite de los sectores 4, 3, 2 y 5

ESTE : El límite del sector 5 y las áreas 6.4 y 6.5

OESTE : El límite de las áreas 4.1 y 4.2

c) Zonificación

Dentro de los límites urbanos señalados, se han establecido diversos sectores y áreas con los siguientes propósitos :

1. Determinar la unidad de programación para implementar las acciones de mejoramiento urbano.
2. Establecer normas sobre el uso del suelo.

Adicionalmente, esta clasificación le permite al municipio fijar criterios fiscales que incentiven el desarrollo urbano y adecúe la incorporación de terrenos sobre bases económicas factibles a fin de evitar la congelación innecesaria de tierras.

- Unidad de Programación

La situación actual de Gral. Mosconi, se caracteriza por la existencia de áreas con diferentes grados de desarrollo urbanístico (infraestructura), para las que se determinaron las siguientes categorías (Ley 8912/77, de Uso de Suelo de la Pcia. de Bs. As.) :

(Plano Nº 6 Informe 2).

CATEGORIA 1

Area urbanizada : Destinada a asentamientos intensivos y se desarrollan usos vinculados a la residencia, de servicio y de producción compatibles.

CATEGORIA 2

Subárea Urbanizada : Sectores continuos o discontinuos donde exista infraestructura y equipamiento comunitario.

CATEGORIA 3

Subárea Semiurbanizada : Sectores intermedios o periféricos de la ciudad que constituyen de hecho una parte del centro de población, que tienen infraestructura y equipamiento mínimos, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas.

CATEGORIA 4

Áreas Complementarias : Sectores circundantes o adyacentes al área urbana en las que se delimiten zonas destinadas a futuros asentamientos y a otros usos específicos. La situación detectada, indica que solamente el 36 % de la población actual habita en Área urbanizadas; ello determina que la política de ocupación del territorio recomendada, considere dos cursos básicos de acción y en distintos horizontes de tiempo :

Mediano Plazo (5 - 10 años) : Transformar las áreas semiurbanizadas en áreas urbanas.

Largo Plazo (20 años y más) : Incorporar las áreas complementarias al uso urbano integral.

La división del espacio urbano en diferentes sectores y áreas, constituye la "Unidad de Programación" para las acciones de desarrollo urbano, y permitirá formular los planes de inversión a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo. La característica de estos módulos básicos de operación permitirá orientar el interés de los inversores privados, concretar esfuerzos en áreas particulares y desarrollar en forma ordenada los planes de asentamiento poblacional.

- Delimitación por Sectores (Gráfico Nº 1)

- a) Los sectores 1 y 2 constituyen el Núcleo Principal de Gral. Mosconi.
- b) El Sector 3 está ubicado entre el Núcleo Principal y el Sector Vespucio, incluye las áreas de reserva.
- c) El Sector 4 es el denominado Vespucio.
- d) El Sector 5 es el conformado por el Parque Industrial.
- e) El Sector 6 está ubicado entre el Núcleo Principal y la ciudad de Tartagal.
- f) El Sector 7 está conformado por la localidad de Cnel. Cornejo.

- Zonificación General (Plano Nº 9)

Tomando como referencia los Sectores de Programación antes definidos, se propone organizar las zonas incluidas en el Perímetro Urbano de acuerdo al cuadro siguiente que contiene la denominación de las Unidades Espaciales y el Uso del Suelo dominante y complementario.

ZONIFICACION

Nº	SECTOR	UNIDADES DE ORGANIZACION DEL ESPACIO	USO DEL SUELO		DENSIDAD NORMATIVA
			DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	
1.	AREA CENTRAL (A.C.)	- Espacio Central (E.C.)	- Institucional - Servicios - Comercial	- Residencial	Máxima
		- Corredores Comerciales (C.C.)	- Comercial	- Residencial	500 Hab/Ha.
		- Subzonas consolidadas (S.Z.C.)	- Residencial	- Servicios	
2.	ZONA RESIDENCIAL CONCENTRICA	- Subzona consolidada (S.Z.C.)	- Residencial	- Comercial	
		- Subzona en consolidación (S.Z.E.C.)		- Industria P1 y P2	150 Hab/Ha.
		- Subzona de expansión (S.Z.de E.)			
3.	RESIDENCIAL OESTE	- Subzona consolidada (S.Z.C.) (Recaredo)	- Residencial		
		- Subzona en consolidación (S.Z.E.C.)	- Residencial	- Comercio - Servicios - Industria P1 y P2	
		- Zona Suburbana (Z.S.)	- Residencial	- Servicios	50 Hab/Ha.
		- Parque Urbano (P.U.)	- Recreativo		
		- Zona de Reserva (Z.Ra.)			

ZONIFICACION

Nº	SECTOR	UNIDADES DE ORGANIZACION DEL ESPACIO	USO DEL SUELO		DENSIDAD NORMATIVA
			DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	
4.	VESPUCIO	- Zona Residencial Especial (Z.R.E.)	- Residencial	- Comercial - Servicios	<50 Hab/Ha.
		- Zona Suburbana (Z.S.)	- Residencial	- Comercial	
		- Subzona en consolidación (S.Z.E.C.)	- Residencial	- Comercial - Servicios	
5.	PARQUE INDUSTRIAL	- Parque Industrial (P.I.)	- Industria	- Servicios	
6.	SUBURBANO NORTE	- Subzona en consolidación (S.Z.E.C.)	- Residencial	- Servicios - Industria	<50 Hab/Ha.
		- Area Industrial (A.I.)	- Industrias Aisladas	Viviendas	
		- Zona Indígena	(Z.I.)	Usos	Especiales
7.	CNEL. CORNEJO	- Subzona consolidada (S.Z.C.)	- Residencial	Servicios Industria	150 Hab/Ha.
		- Subzona de Expansión (S.Z.de E.)	- Residencial	Servicios Industria	

para cada subzona :

6. RED VIAL (Plano Nº 7)

El programa de obras viales que se propone, tiene como finalidad mejorar sustancialmente el acceso a la ciudad, facilitar la conexión entre sectores y vincular los centros de atracción del área urbana. La Red Vial está integrada por los siguientes conjuntos :

- a) Red Primaria
- b) Red Secundaria
- c) Red Terciaria

a) Red Primaria

Está conformada por la R.N Nº 34 que vincula el área urbana con la micro región, el resto de la provincia de Salta y la República de Bolivia. La ubicación, axial a Gral. Mosconi, simplifica su tratamiento y determina solamente la resolución de las intersecciones con las vías de la red secundaria.

b) Red Secundaria

Estas vías tienen como finalidad vincular a los diferentes sectores de la ciudad y proveer de arterias de distribución rápida hacia las áreas; debido a la existencia de limitaciones en la capacidad física de las arterias, se distinguen dos tipos de vías :

Vías Arteriales

Vías Colectoras

Vías Arteriales

1. Acceso sur al Area Central (V.A. 1)
2. Acceso norte al Area Central (V.A. 2)
3. Continuidad de V.A.1 (V.A. 3)
4. Continuidad de V.A.2 (V.A. 4)
5. Circunvalación tramo norte (V.A. 5)
6. Circunvalación tramo sur (V.A. 6)
7. Circunvalación tramo oeste (V.A. 7)
8. Av. Hernando de Lerma (V.A. 8)
9. Av. Roque Saez Peña (V.A. 9)
10. Av. Casiano Casas (tramo este) (V.A. 10)
11. Av. Casiano Casas (entre Núcleo Principal y Vespucio) (V.A. 11)

Sus características principales son : vías multitrocha (cuatro carriles previstos, dos por mano), separación de manos por medio de fajas divisorias centrales, exclusión del estacionamiento en calzadas, intersecciones con red primaria a nivel con señalización, señalización vertical y horizontal, iluminación a lo largo de las vías y en intersecciones.

Vías Colectoras

1. Av. Gral. Guemes (V.C. 1)
2. Av. Esquiú (V.C. 2)
3. Av. Belgrano y prolongación al sur, Av. Juan XXIII, calle 12 de

Octubre y Av. La Rioja y prolongación Norte (V.C. 3)

4. Av. Gral. San Martín, Gral. Guemes (V.C. 4)

5. Av. Gral. Mosconi (V.C. 5)

6. Calle Señor del Milagro (V.C. 6)

Sus características son : vías multitrocha (dos carriles, uno para estacionamiento por mano, separación de manos por medio de fajas divisorias o bordillos, intersecciones con vías arteriales mediante rotondas y semaforización, iluminación y señalización.

c) Red Terciaria

Estas vías tienen como finalidad, interconectar los centros de las áreas integrales de cada sector. Se conforman mediante pares de calles de manos complementarias.

Sus características deben ser las siguientes : vías de tres carriles, sin estacionamiento, señalización horizontal e iluminación.

Los perfiles de cada categoría de vías, se aprecian en el Gráfico N93 y tienen carácter normativo para las arterias proyectadas, e indicativas para la modificación de las existentes.

7. PROYECTOS Y ACTIVIDADES IMPULSORAS DEL DESARROLLO URBANO

Si bien el conjunto de propuestas formuladas, constituye la orientación básica para la utilización del espacio, es conveniente destacar un conjunto de proyectos y actividades especiales a los que se califica como impulsores del desarrollo urbano, pues su implementación tiene particular influencia tanto en sus áreas específicas de

localización, como en el conjunto del sistema urbano. Estas características devienen de las funciones particulares que se les establece, para dotar a la ciudad en su conjunto, con servicios especializados y complejos, que constituyen elementos ordenadores de la trama urbana y puntos o áreas jerarquizadas de actividades.

Se propone los siguientes proyectos y actividades :

- a) Red Vial
- b) Parque Urbano
- c) Parque Industrial (reactivación)
- d) Equipamiento de Vespucio (refuncionalización)
- e) Infraestructura

a) Red Vial

Los elementos principales y sus características, han sido definidos en el capítulo correspondiente. Debe añadirse que la concreción del sistema vial propuesto, tiene especial importancia, pues se realizará en forma conjunta con el tendido de las redes maestras de agua potable, cloacas, gas natural y desagües.

Este conjunto de acciones determina la implementación de un sistema de coordinación para las acciones de inversión en infraestructura, de tal manera, la ejecución de la red vial propuesta constituye un factor coadyudante para el mejoramiento de las condiciones globales de la

ciudad.

b) Parque Urbano

La implementación de este proyecto tiene como objetivo satisfacer un gran déficit en recreación activa y pasiva, especialmente en una zona de clima cálido.

Se prevé la utilización de casi 10 Ha. de terrenos que pertenecen a Y.P.F. en el sector 3 hoy ocupados por la Radio Estación. Se ha programado también la creación de un Jardín Botánico Regional.

c) Parque Industrial (reactivación)

El tema está definido en el párrafo 3 (Estrategia para el desarrollo urbano).

d) Equipamiento de Vespucio (refuncionalizar)

Se trata de conformar un Centro Recreativo a nivel Subregional. Sus características han sido definidas en 3 (Estrategia para desarrollo urbano).

e) Infraestructura

La dotación de la red de desagües, la planta de tratamiento cloacal y la pavimentación permitirán consolidar importantes sectores de Gral. Mosconi (Sector 1 y 2) que conforman el Núcleo principal.

- Localidad : Cnel. CORNEJO

3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

La estrategia de desarrollo que se recomienda para la localidad se basa en la dinamización de la producción agropecuaria y, consecuentemente, en la consolidación del rol de Cnel. Cornejo como centro de servicios rurales.

4. ESTRUCTURA URBANA

La estructura del espacio urbano se rige por los siguientes aspectos :

1. Regularización de la tenencia de la tierra.
2. Desarrollo de infraestructura y el equipamiento apropiado para satisfacer las necesidades futuras.

Regularización de la tenencia de la tierra

Para consolidar el crecimiento de Cnel. Cornejo resulta imprescindible concretar la regularización de la propiedad de la tierra, ya que en la actualidad sus habitantes poseen la tenencia precaria de las parcelas en las que han construido viviendas que, casi en un 95 % son de madera de descarte.

En efecto tanto el Estado Provincial como los propietarios de la empresa Sintrade S.A. no han otorgado las escrituras de los lotes, razón mencionada por los habitantes como : "inseguridad". Debe agregarse que el estudio de la situación incorpora otros motivos tales como la

1

caracterización de una parte de los pobladores en la categoría de "pobladores golondrina" y, la "inseguridad" generada por el cambio de planes productivos de los propietarios de la tierra.

De todos modos se entiende que el otorgamiento de la nuda propiedad, además de la tenencia, posibilitarán el mejoramiento de la calidad constructiva de las viviendas y afirmarán el sentido de pertenencia (arraigo).

Desarrollo de infraestructura y equipamiento comunitario

En concordancia con las acciones enunciadas en el párrafo anterior, se programa la dotación de infraestructura y elementos de equipamiento comunitario destinado a consolidar el Área urbanizada de Cnel. Cornejo y favorecer el asentamiento poblacional futuro.

/

3.1 Descripción de la estructura urbana

La estructuración propuesta para la localidad en el largo plazo se caracteriza por favorecer la consolidación de las zonas ya ocupadas y promover, en la medida necesaria, el asentamiento en la zona de expansión ubicada al sureste entre la R.N. N° 34, la estación de servicio y la picada del gasoducto.

Las áreas residenciales se organizan en torno al eje transversal y a los espacios verdes vecinales, Área de uso institucional, comercial y de servicios.

La zonificación propuesta determina el Perímetro Urbano como límite de las áreas ocupadas en la actualidad y las que se deben poblar en los próximos 20 años. El área así delimitada tiene capacidad para absorber el crecimiento poblacional futuro con suficiente holgura.

En el rubro de infraestructura debe mejorarse el abastecimiento de agua potable mediante la puesta en marcha de fuentes alternativas de provisión; en cuanto a los desagües cloacales habrá que dotar de servicio a la localidad y construir la planta de tratamiento.

En cuanto a red vial se programa construir el acceso principal y completar el sistema vial urbano de acuerdo al plano N° 7.

Elementos impulsores del desarrollo urbano

La localidad está clasificada como centro de servicios rurales de tercer nivel dentro del Departamento San Martín; en la medida en que se dinamice la actividad agropecuaria de la zona, la estación de servicio, la cabina telefónica en construcción y los silos para almacenamiento de granos ubicados en la playa del ferrocarril, permitirán mejorar el abastecimiento de servicios al área de producción.

8. CONCLUSIONES SOBRE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO

La formulación de propuestas para el ordenamiento urbano de Gral. Mosconi y Cnel. Cornejo, está fundamentada en el diagnóstico presentado en la anterior etapa de trabajo, en la estrategia de desarrollo, en la formulación de objetivos y metas y en el requerimiento de opinión

realizado a las autoridades municipales.

8.1 Paquetes de obras y acciones

De las propuestas formuladas surgen un conjunto de obras y acciones cuya importancia es fundamental para el desarrollo de ambas localidades y que se identifican a continuación :

a) Acciones para el desarrollo

1. Programa de micro, pequeñas y medianas empresas productivas.
2. Reactivación del Parque Industrial.
3. Privatización del equipamiento productivo, social y de alojamiento de Vespucio para la creación de un centro recreativo a escala subregional.
4. Programa de forestación en zona oeste.
5. Programa de desarrollo ganadero.
6. Programa de agroindustrias.
7. Planificación de mercados.
8. Programa de desarrollo industrial.
9. Capacitación empresarial.
10. Programa de aprovechamiento de tierras fiscales.
11. Programa de caminos rurales (consorcios, a cuenta de terceros y otros sistemas).
12. Regularización de la tenencia de la tierra en Cnel. Cornejo.

b) Obras públicas

- Gral. Mosconi

1. Aprovechamiento de agua potable desde la planta del Dique Itiyuro (dragado del sector útil del dique).
2. Red de desagües y planta de tratamiento de líquidos cloacales.
3. Elementos de la red vial : pavimentación de las arterias principales y de los accesos a la ciudad.
4. Construcción de canales de desagües pluvial.
5. Construcción de la terminal de omnibus.
6. Creación del Parque Urbano y del Jardín Botánico Regional.

- Cnel. Cornejo

1. Aprovechamiento de agua potable desde fuentes alternativas.
2. Red de desagües y planta de tratamiento de líquidos cloacales.
3. Elementos de la red vial : pavimentación de las arterias principales y de los accesos a la localidad.
4. Construcción de la red de gas natural.

CAPITULO V : ASPECTOS INSTITUCIONALES Y DE POLITICA

La formulación del Plan Director , precisa de la super-estructura institucional para hacer viable su implementación. Este aspecto constituye el problema más arduo que se debe enfrentar, pues implica la formulación y modificación de leyes, la promulgación de decretos, la sanción de ordenanzas, la redacción de códigos especiales y la organización de las unidades administrativas encargadas de implementar

las propuestas del Plan.

Es necesario también definir la estrategia municipal, para alcanzar los objetivos fijados en el Plan, en particular por la diversidad de reparticiones (nacionales, provinciales y la propia municipalidad), que actúan sobre el municipio de Gral. Mosconi. Esta multiplicidad de acciones exige un sistema de coordinación que debe formalizarse para impedir las desviaciones típicas de la acción no planificada.

Se determinan también, los instrumentos que serán utilizados por la oficina encargada de la aplicación del Plan. Se destaca aquí la propuesta del Reglamento de Planeamiento Urbano como cuerpo normativo, cuya aplicación enfatiza el poder de policía del Municipio.

Por otra parte se formulan las bases organizativas, para llevar adelante las propuestas resultantes del Plan y se recomienda líneas prioritarias de acción para cada sector urbano.

Finalmente se proponen mecanismos destinados a consolidar un proceso planificador permanente y asegurar la retroalimentación y evaluación del Plan.

1. ESTRATEGIA BASICA PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN

La decisión provincial de alentar este estudio, esta señalando el papel que el Estado espera cumplir en la aplicación del Plan. Sin embargo se advierte sobre las posibilidades existentes : a) Dictar una legislación y controlar parcialmente el crecimiento urbano, dejando actuar libremente a las fuerzas económicas y sociales; b) Implantar un

proceso de crecimiento planificado, en el cual el Estado interviene deliberadamente de manera consensuada con la comunidad.

La alternativa recomendable es la segunda, pues de nada vale formular un Plan y fijar normas generales orientadoras. Se supone que a partir del Plan, el sector privado tiene reglas del juego claramente establecidas, de modo que su acción coadyuve al interes general, sin dejar de lado la finalidad específica de la empresa.

La estrategia recomendable contempla que el Municipio debe cumplir un papel preponderante mediante la dotación de infraestructura destinada a cubrir las necesidades globales y sectoriales detectadas y elaborar un Programa de Inversiones cuya característica principal será el criterio de la programación, vale decir la fijación de metas factibles, alcanzables en planes anuales operativos, pero teniendo siempre como guía las recomendaciones formuladas por el Plan.

Ya que la Municipalidad de Gral. Mosconi, no posee la capacidad financiera para cubrir todos los rubros de la infraestructura necesaria para cubrir los déficits actuales y los requerimientos de la población futura, se impone una labor de gestión y coordinación ante los organismos nacionales y provinciales para lograr que, en función del Plan se definan : a) la realización de proyectos ejecutivos; b) la asignación de los recursos necesarios en los distintos plazos de ejecución de obras.

Otro aspecto que posibilita el logro de los objetivos fijados, es la concreción de la red vial propuesta, cuyo logro hará difícil modificar el ordenamiento del espacio que propone. La implementación de los proyectos impulsores del desarrollo urbano, constituye otro elemento de la estrategia que se está presentando.

El manejo apropiado de las parcelas de propiedad municipal en los distintos sectores del área urbana, mediante programas de viviendas por el sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua, así como la localización de unidades de equipamiento comunitario, forma parte también de la estrategia indicada.

La subzonas de expansión existentes, determina la adopción del siguiente mecanismo : Promoción de la construcción en esas parcelas mediante tasas especiales o la desgravación por un período de 10 años. Podría gestionarse además una línea crediticia dentro de la política de áreas de frontera.

El tratamiento particular del ordenamiento del espacio tiene como referencia el Módulo Básico de Planeamiento; en este caso se deja en manos de los técnicos municipales el detalle del diseño urbano, determinando el grado de flexibilidad para que los niveles de decisión, generen las modificaciones convenientes.

Finalmente, la estrategia, requiere la aprobación del Plan mediante Ordenanza Municipal, norma que determinará la obligatoriedad de sección. De este modo se pretende asegurar la continuidad de las acciones propuestas.

2. NORMAS LEGALES INDISPENSABLES

Aprobado el Plan mediante las normas citadas en el numeral anterior, es indispensable gestionar la modificación y/o promulgación de las siguientes leyes :

- a) Modificación de la Ley 1030 y disposiciones complementarias.
- b) Reglamentar la norma sobre contribución de mejoras.

A nivel municipal, la regulación del uso del suelo constituye una de las acciones importantes de la planificación urbana, para implementar las propuestas del Plan, se deben promulgar las siguientes ordenanzas :

- a) Reglamento de Planeamiento Urbano.
- b) Reglamento de Edificación.
- c) Contribución de mejoras.
- d) Reorganización administrativa.

Reglamento de Planeamiento urbano

Constituye la norma legal necesaria para implementar las acciones de ordenamiento urbano que provienen del Plan, en todo lo referente a uso y ocupación del suelo. Establece las normas de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidades de ocupación y tejido urbano.

El reglamento que se propone (ver anexo), tiene como objetivo general, incrementar el poder de policía del municipio, tratando de revertir una situación que es deficitaria. La aplicación de esta norma

tropezará inicialmente con resistencia en la población, dado que las relaciones entre funcionarios y público son de tipo personal y de conocimiento diario. Esta situación, que proviene de la magnitud del centro urbano, irá disminuyendo en el tiempo a medida que crezca la población. Es necesario entonces que la Municipalidad adopte un criterio de firmeza, no excepto de flexibilidad, al resolver cada cuestión que provenga de la aplicación de las normas propuestas.

Reglamento de Edificación

Es la pieza legal complementaria de la Zonificación propuesta. Sus aspectos básicos deben estar coordinados en forma directa contemplando las singularidades de Gral. Mosconi, tales como las condiciones climáticas y sísmicas; así también debe establecer exigencias específicas en lo referente a la responsabilidad profesional en el proyecto y conducción de las obras.

Esta reglamentación adquiere particular importancia cuando se implemente la red vial propuesta, los canales de desagüe y el control de la subdivisión del suelo en Ejido Municipal.

Reorganización administrativa

La implementación del Plan, requiere la creación de una unidad administrativa cuya función será conducir la concreción del Plan y constituir la Autoridad de Aplicación prevista en el Reglamento de Planeamiento propuesto. La ubicación de esa unidad presenta

diferentes alternativas : a) como oficina asesora del Departamento Ejecutivo; b) como Dirección o Departamento dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

El análisis de estas alternativas y otros aspectos organizacionales se realizan detalladamente en el numeral 5.

3. INSTRUMENTOS PRINCIPALES

La implementación de las políticas recomendadas en este estudio, requiere diferenciar instrumentos específicos cuya utilización facilitará la tarea de ordenamiento urbano que debe llevar a cabo la Municipalidad de Gral. Mosconi.

a) Plano Director

Constituye el marco de referencia global y particular para la toma de decisiones públicas y orienta las inversiones privadas; tal carácter emerge de las obras que se proponen como proyectos estratégico o impulsores del desarrollo urbano, y su concreción hará posible fijar los elementos básicos o estructurantes para lograr el ordenamiento de la ciudad; el nivel de profundidad con que ha sido formulado, permite efectuar los ajustes necesarios cuando varían las condiciones funcionales de los distritos o áreas urbanas.

Este instrumento permite programar las inversiones de acuerdo a la prioridad o urgencia que les adjudique el poder político y en función de

las posibilidades económicas y financieras que se produzcan.

b) Ejido Municipal

Su delimitación responde a la necesidad de establecer el área de acción inmediata de la Municipalidad de Gral. Mosconi englobando a Cnel. Cornejo y todas las actividades directa o indirectamente vinculadas a la ciudad. Su implementación debe realizarse primero : mediante trabajos de campo, y segundo : mediante la sanción de una ordenanza.

El límite propuesto conforma la segunda escala de acción municipal, pues la jurisdicción territorial del municipio está definida por ley provincial.

c) Perímetro Urbano

Toda superficie incorporada al área urbana, debe ofrecer las posibilidades mediatas o inmediatas de los servicios de infraestructura necesarios para una correcta utilización de los predios, de acuerdo a la zonificación prevista.

El perímetro urbano propuesto permite además de establecer un control efectivo del área urbana, determinar el proceso de incorporación de tierras de acuerdo a la demanda; sin embargo el límite propuesto tiene suficiente capacidad como para albergar a más de 30.000 hab.

De todas maneras y en función de una demanda excepcional, la Municipalidad podrá autorizar la incorporación de nuevas áreas observando los siguientes principios normativos :

1. Incorporar áreas de terreno globales, que atiendan las necesidades de acuerdo a la zonificación prevista.
2. Observar para cualquier caso, las direcciones de crecimiento establecidas por el Plano Director.
3. Reglamentar el trámite respectivo.

d) Zonificación

La división de la ciudad en distritos de uso proporciona a la Municipalidad dos instrumentos complementarios : uno, la base para la programación de inversiones; dos, las áreas para fijar restricciones sobre uso del suelo y/o medidas promocionales para el mejoramiento urbano. El Reglamento cuyo anteproyecto se propone, es la herramienta de fondo destinada al manejo de las situaciones que se generen a partir de la aplicación del Plan.

e) Módulo Básico de Planificación

Es la norma que permite organizar el tejido urbano de cada sector o área de la ciudad, pues establece las unidades de equipamiento comunitario indispensables para el adecuado funcionamiento de los grupos comunitarios e incorporar la red vial elemental; su elaboración ha tenido en cuenta las particularidades del centro en estudio. Se ha realizado su compatibilización con las normas establecidas por la S.V.O.A. (Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental), para armonizar las propuestas afectuadas con los estándares que se manejan en el ámbito

nacional y provincial.

4. ASPECTOS JURIDICOS Y FINANCIEROS

La implementación del Plan, debe tener en cuenta problemas vinculados con la legislación existente y proyectada a nivel provincial, con la tenencia de la tierra, con la capacidad operativa municipal y la disponibilidad de medios financieros para implementar las obras que se proponen.

a) Legislación existente y proyectada

En el Informe Parcial Nº 2, se identificaron déficits notorios para implementar la política municipal de ordenamiento urbano y una casi total ausencia de acciones en ese tema en el orden provincial.

Cabe advertir, sin embargo, que será necesaria una importante gestión para lograr la sanción de las ordenanzas que aprueben el Plano Director y el Reglamento de Planeamiento Urbano y el Reglamento de Edificación por cuanto la propuesta que se efectúa, será la primera que se efectúa con carácter integral en el ámbito municipal, debiendo vencer los lógicos recelos que provocan estas normas de fondo.

Con referencia a las cuestiones legales que se suscitan por el proyecto de Reglamento de Planeamiento y para una mayor ilustración, se transcriben algunos conceptos del Dr. Carlos Mouchet, elaborados para el Plan de Desarrollo de Bahía Blanca : "Las disposiciones legales sobre uso del suelo provocan difíciles y complejos problemas legales, por dos razones : a) Porque implican restricciones al derecho de propiedad sobre

el suelo; b) Porque implica determinados tipos de restricciones al ejercicio del derecho de ejercer industria lícita, en cuanto a la localización de los establecimientos industriales y comerciales, cuando está en colisión con la regulación del uso del suelo o con otros intereses contemplados por la planificación urbana".

"La aparente rigidez del derecho de propiedad en la Constitución Nacional (Art. 17) y de su carácter de absoluto en el Código Civil (Art. 2513), en los hechos no han constituido obstáculo para que mediante la reglamentación legislativa y la interpretación judicial, el ejercicio de éste derecho, se adapte a nuevas necesidades sociales. Así la cláusula constitucional no ha sido sino una "valla elástica". Ello ha sido posible en la Argentina, lo mismo que en Estados Unidos, merced a la cláusula del Preámbulo que señala como uno de los fines de la Constitución "promover el bienestar general" lo que da un carácter social a dicho texto Supremo".

"La propiedad urbana ha quedado sometida a restricciones en materia de uso del suelo relacionadas con el desarrollo urbano mediante la zonificación y el control de los reparcelamientos".

"En la reglamentación o regulación de tales derechos está en principio en juego el ejercicio del poder de policía reservado a las provincias"...en el caso de la Provincia de Salta está expresado como atribuciones especiales de los municipios, en la Ley 1349 de Municipalidades y en la Constitución Provincial".

Sin embargo el antecedente más válido que podemos mencionar, es la Ley 8912 de ordenamiento Territorial de la Provincia de Bs. As., cuya vigencia está posibilitando desde 1977, una acción planificada para ordenar los núcleos urbanos existentes y regular la creación de nuevos centros poblados.

b) Capacidad operativa

La Municipalidad de Gral. Mosconi, posee solamente capacidad de gestión, coordinación y control para las obras recomendadas por el Plan. Necesita ampliar su planta de profesionales y técnicos tanto en el área de planeamiento y arquitectura, como en Ingeniería y Legislación Urbana.

El Estado Provincial y las reparticiones nacionales que actúan en la zona permite encarar cualquier tipo de obras de las que se proponen en el Plan.

Es preciso, sin embargo, establecer un mecanismo de coordinación permanente entre los distintos organismos intervinientes, para asegurar al máximo la capacidad operativa disponible; este mecanismo debe establecerse mediante Decreto Provincial, similar al 491/78 establecido para la Ciudad de Salta.

c) Aspectos económicos y financieros

El nivel de inversiones que resulta de la formulación del Plan, propone obras que no pueden ser financiadas por la Municipalidad, sino que debe requerirse el financiamiento provincial, nacional e

internacional. En las condiciones actuales los problemas económico - financieros de la zona constituyen la principal limitación para concretar los proyectos recomendados.

Una fuente de financiamiento a la que puede recurrirse es el Programa de Inversiones Sociales para Municipios del Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.); Otra es la proveniente del FONAVI y finalmente a las regalías que, según el municipio, adeuda el Estado Provincial.

A partir de la formulación del Plan, puede solicitarse recursos para mejoramiento urbano por intermedio de la Subsecretaria de Area de Frontera Tartagal.

Citamos como otra fuente financiera el canon que eventualmente reciba la Municipalidad como resultado de la privatización del equipamiento de Vespucio y, mediante la reactivación del Parque Industrial, el cobro de los servicios prestados por el municipio.

5. ASPECTOS ORGANIZACIONALES

La función planificadora tiene características especiales que deben tenerse en cuenta al proponer la estructuración del o los organismos encargados de implementar las actividades derivadas del Plan. La experiencia desde el punto de vista doctrinario y pragmático, señala que la planificación es un proceso de asesoramiento, de estado mayor o de staff. Consecuentemente no parece recomendable incorporar el organismo encargado de tal función en la línea administrativa.

Las condiciones locales en que se desenvuelve la Municipalidad de Gral. Mosconi, plantea dos alternativas para la implementación del Plan :

- a) Oficina Municipal de Planificación a nivel del Departamento Ejecutivo.
- b) Dirección o Departamento de Planeamiento y Control Urbano dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Oficina Municipal de Planificación

Constituye la típica organización asesora, dependiente del nivel de decisiones, acumula una gran cantidad de funciones cuya complejidad puede generar conflictos de competencia con las Secretarías del Municipio.

Dirección o Departamento de Planeamiento y Control Urbano

Contempla sólo el aspecto urbanístico emergente del Plan, dejando de lado los problemas de reorganización municipal institucional.

El análisis de grados de organización de la Municipalidad de Gral. Mosconi hacen recomendable implementar la Dirección o Departamento de Planeamiento y Control Urbano dependiendo en forma directa del Intendente.

Estará integrada por las siguientes secciones :

- Estudio y planes
- Obras Particulares

Las funciones que deberán cumplir serán las siguientes :

- 1- Formular el Plan Operativo Anual de expansión de servicios.
- 2- Proponer los proyectos de diseño urbano que deriven del Plan Director.
- 3- Formular el Código de Edificación.
- 4- Controlar el cumplimiento de los Códigos de Planeamiento y Edificación.
- 5- Proponer un sistema de programación de las obras públicas.
- 6- Mantener actualizado el Plan Director de la Ciudad y sus normas fundamentales.

6. RECOMENDACIONES SOBRE ACCIONES COMPLEMENTARIAS

En el capítulo 4 se identifican los proyectos y elementos existentes que resultan impulsores del desarrollo urbano para Gral. Mosconi y Cnel. Cornejo. En tal sentido las recomendaciones consisten en la necesidad de implementar acciones complementarias al estudio realizado que se presentan a continuación.

- a) Formulación del plan de desarrollo Subregional integrado por :
 - . Programa de desarrollo de micro, pequeñas y medianas empresas.
 - . Programa de reactivación del Parque Industrial.
 - . Programa de privatización del equipamiento existente en Vespucio
- b) Organización y puesta en marcha de la Dirección de Planeamiento y Control Urbanístico.
- c) Formulación del Reglamento de Edificación.

CAPITULO VI - CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

En este capítulo se presenta el anteproyecto del C.P.U. para Gral. Mosconi y sus documentos anexos; para esta norma se explicitan los siguientes aspectos:

1. ESTRUCTURA

TITULO I : DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo 1 : Alcance y aplicabilidad de las normas

Capítulo 2 : Definiciones

TITULO II : DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1 : Usos

Capítulo 2 : Subdivisiones

Capítulo 3 : Ocupación

TITULO III : DISPOSICIONES ESPECIALES

Capítulo 1 : Definición de las zonas

Capítulo 2 : Normas particulares sobre uso del suelo

TITULO IV : DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

Capítulo 1 : Autoridad de Aplicación

TITULO V : DISPOSICIONES PUNITIVAS

TITULO VI : DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

TITULO VII : DISPOSICIONES TRANSITORIAS

2. SOBRE LOS DOCUMENTOS ANEXOS AL C.P.U.

Lo habitual en los Códigos de Zonificación o Planeamiento es la incorporación de documentos anexos referidos a los siguientes temas:

- a) Comercios por rama de actividad
- b) Clasificación de depósitos por grado de molestia
- c) Uso institucional
- d) Uso Industrial
- e) Caracterización de la red vial

Para el caso de Gral. Mosconi se considera que la escasa dinámica urbana provocada por la privatización del yacimiento norte de Y.P.F., determina la utilización de los siguientes criterios en la propuesta del C.P.U.

- 2.1 Se considera innecesario realizar la enumeración de los tipos de comercios por rama o actividad ya que la situación observada es el cierre de negocios ubicados en el área urbana.

Por otra parte resulta claro que los habitantes de Gral. Mosconi concurren a Tratalgal para acceder a comercios periódicos y ocasionales tanto en función de la escasa distancia entre ambos centros (7 Km.) como de la mayor concentración poblacional de la ciudad capital del Departamento San Martín.

De tal modo se entiende que uso comercial no presenta mayores problemas para su regulación por parte de la Autoridad de Aplicación.

- 2.2 El uso de tipo institucional es reducido y no presenta problemas especiales para su regulación.
- 2.3 La caracterización de la Red Vial se considera suficientemente regulada por los perfiles viales propuestos.
- 2.4 El uso de tipo industrial tiene muy poco dinamismo caracterizado por la capacidad ociosa del Parque Industrial. Sin embargo se entiende que la determinación del grado de molestia de las industrias constituye una medida preventiva que tendrá aplicación a partir de la reconversión de a base económica de la zona.

La referencia del Anexo B incluso podrá eliminarse del C.P.U. a partir del momento en que se sancione la ley provincial que determine el grado de molestia de los establecimientos.

- 2.5 La clasificación de depósitos según el grado de molestia tiene que ver con algunos indicios de reactivación del sector agropecuario y la necesaria intervención del municipio en la regulación de su uso.
- 2.6 En lo que se refiere a los usos de tipo residencial y mixto el C.P.U. establece Normas de Uso del Suelo relativamente sencillas para cada una de las diferentes zonas y subzonas que conforman la zonificación de Gral. Mosconi.

Así en cuanto al fraccionamiento se han establecido tres tamaños de parcelas : 300 M2, 600 M2 como tamaños mínimos.

En la regulación de la superficie edificable el F.O.S.

varia entre 0,30 y 0,70 según la zona regulada. El F.O.T. varia entre 1 y 3 respectivamente.

En cuanto a la alturas máximas se propone un perfil urbano que va desde los 30 metros en el Area Central, hasta los 6 metros en la periferia.

En lo que a retiros se refiere se propone que con excepción del área central, las regulaciones determinen servidumbres de jardín, retiros laterales y contrafrente.

/

/

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

=====

TITULO I : DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 1. ALCANCE Y APLICABILIDAD DE LAS NORMAS

Artículo 1º : El presente código tiene por objeto regular las diversas formas de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo dentro del ejido municipal de la ciudad de Gral. Mosconi y de la localidad de Cnel. Cornejo.

CAPITULO 2. DEFINICIONES

Artículo 2º : A los fines de aplicación de la presente ordenanza se entiende por :

- Áreas urbanizables : Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- Áreas de reserva : Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones que del mismo se haga en cada caso.
- Zona : porción en que se divide el espacio urbano a los fines de la aplicación de la siguiente normativa.
- Carácter urbanístico : define conceptualmente las condiciones actuales y potenciales de las zonas a los fines de su regularización con relación al tipo e intensidad de uso en las mismas.
- Corredor : zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.
- Manzana : Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.
- Línea Municipal (L.M.) : La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente.
- Línea divisoria Lateral de la Parcela : La que intersecta la Línea Municipal y/o la línea divisoria de fondo.
- Línea de Edificación (L.E.) : Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona

estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) : La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.) : Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.
- Plano Límite : El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.
- Uso del Suelo : Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.
- Uso del Suelo Dominante : el que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y por consiguiente se tiende a preservar en sus condiciones esenciales y a promover prospectivamente.
- Uso del Suelo Complementario : el que considerándose compatible dentro de determinados límites, puede admitirse en forma subordinada según el caso.
- Uso del Suelo Condicionado : el que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y los complementarios, solo podrá efectuarse subordinadamente, siempre que cumpla con determinados requisitos que eviten la incompatibilidad aludida.
- Uso del Suelo Residencial : el efectuado en edificios destinados a vivienda ó noradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.
- Uso del Suelo Industrial o Asimilable : Entiéndese por " Uso del Suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a :
 - a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
 - b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considéranse "Usos Asimilables" el Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados tales como

depósitos para almacenamiento, reparación, renovación o

reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios.

- Uso del Suelo Institucional : El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.
- Uso del Suelo Rural : El destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.
- Vivienda Individual : Edificación de una unidad habitacional, constituida sobre suelo propio, con estructura, accesos, y espacios independientes y privativos de la misma.
- Vivienda Colectiva : Edificación de más de dos unidades de vivienda que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos y espacios de uso común.
- Plan de vivienda : se considerará plan de vivienda aquél cuyo objetivo sea la construcción de viviendas habitacionales individuales o colectivas con características repetitivas en el diseño, debiendo superar el número de 10 (diez) unidades o respetar el mínimo establecido por el organismo competente cuando se efectúa con financiación oficial.

Artículo 32 : A los fines de aplicación del presente reglamento y teniendo en cuenta los distintos usos a que podrá destinarse al suelo en su ámbito territorial de aplicación y las características específicas que deben cumplir los distintos sectores, las zonas que resultan del planeamiento urbano se han denominado de la siguiente manera :

- Área Central (A.C.)
- Zona Residencial (Z.R.)
- Zona Residencial Especial (Z.R.E.)
- Zona Suburbana (Z.S.)
- Parque Industrial (P.I.)
- Parque Urbano (P.U.)
- Zona Agrícola Rural (Z.R.)
- Zona Reserva (Z.Ra.)
- Parque Natural (P.N.)
- Zona Indígena (Z.I.)

TITULO II : DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1 : Usos

Sección 1 : Disposiciones comunes

Artículo 49 : Serán aplicables a los establecimientos industriales ya existentes las disposiciones de este Código, en los casos que pretendiendo variar significativamente cualquiera de los elementos que componen a los indicadores del Cuadro del Anexo B, sea susceptible de ser modificada su inclusión en determinado patrón.

Artículo 59 : Serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, las disposiciones de este Código, en los casos que pretendieran variar significativamente sus características, de manera tal que pudieran incidir en su calificación de inocuos, nocivos o peligrosos.

Artículo 69 : Toda actividad industrial y/o reparaciones cuyo rubro no se halle específicamente determinado en el Anexo B será asimilado por la Autoridad de Aplicación a la actividad que está estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las exigencias y restricciones correspondientes a dicha actividad.

Artículo 79 : La actividad artesanal, en la medida que no supere ninguno de los indicadores que califican el Patrón Industrial 1 en el Cuadro que como Anexo B integra este Código, podrá localizarse en cualquiera de las zonas reguladas en el presente cuerpo normativo.

Artículo 89 : El uso destinado al verde público permitirá solo el uso de la actividad comercial relativa a kiosco destinado a golosinas o reventas a vendedores ambulantes de acuerdo a normas dictadas por el Departamento Ejecutivo y ordenes respectivas. El tipo de construcción de los kioscos deberá ser liviana y de carácter transitorio.

Artículo 99 : La calificación del uso comercial (periódico u ocasional) como dominante, complementario o condicionado, incluye al uso comercial diario.

Artículo 109 : Las normas de este Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo como en los casos de las edificaciones e instalaciones existentes en que se pretendiera variar su uso.

Artículo 119 : En los edificios, establecimientos, parcelas e instalaciones afectadas a usos no conformes a las previsiones del presente Código, no podrán efectuarse obras de ampliación o modificaciones de las estructuras, pudiendo únicamente realizarse acciones de conservación y mantenimiento.

Artículo 129 : En las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, en que se registre un daño en la edificación o estructura, superior al 50 % de su valor venal cesará a partir de que se constate el mismo, el uso existente y no se aprobará su renovación.

Artículo 139 : El abandono voluntario de un uso existente no conforme a las previsiones del presente Código, por un período de un (1) año o más determina su caducidad y no se permitirá la reiniciación de actividades.

Artículo 149 : Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir un deterioro ambiental y/o ecológico, deberá ser condicionada por la Municipalidad sobre la base de las normas especificadas que dicten al respecto.

Capítulo 2 Subdivisiones

Sección I Urbanizaciones y Parcelaciones

Artículo 159 : Toda subdivisión que se pretenda realizar a partir de la puesta en vigencia de este Código, deberá efectuarse mediante fraccionamiento rural, urbanización o parcelación.

Artículo 169 : Todo inmueble ubicado en zona urbana de 20.000 m2. o más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles o vías de uso público a los fines de lo previsto en el Artículo 212 sólo podrá subdividirse mediante urbanización. Sólo los inmuebles de menos de 20.000 m2. que por otra parte no requieren la apertura de una o más calles o vías de uso público a los fines antes referidos podrán subdividirse mediante parcelamiento.

Artículo 179 : En los fraccionamientos resultantes de la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá respetar en cada fracción de dominio privado de uso común, las disposiciones del Título III de este Código según la zona de que se trate.

Sección II: Amanzamiento y su relación con el trazado vial

Artículo 189 : En las urbanizaciones, los amanzamientos deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las siguientes pautas fundamentales :

- a. Deberá darse continuidad a las vías arteriales reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.
- b. Se jerarquizará el trazado de las vías de uso público mediante el dimensionamiento diferenciado de las características geométricas de las vías.
- c. En los casos en que el amanzamiento deba adaptarse a un trazado existente en el cual esté inserto, podrán preverse pasajes peatonales públicos que vinculan las áreas de equipamiento de la zona con los sectores servidos por ellas. El ancho mínimo de dichos pasajes se fija en 6 metros y la distancia mínima que debe mediar entre dos pasajes será de 60 metros. En ningún caso la distancia entre la calle y el acceso a la vivienda más alejada de la misma podrá ser mayor de 80 metros.
- d. Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar y el trazado de la red vial de las áreas colidantes aconsejen ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse de acuerdo a las pautas que para cada caso establezca la Autoridad de Aplicación.

Artículo 190 : En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas :

- a. Su forma preferentemente deberá ser rectangular, pudiendo aceptarse cualquier otra, justificada por el trazado de los sectores colidantes, su orientación o por la topografía del terreno.
- b. Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10.000 m².
- c. En general sus lados no excederán de 200,00 m. y no podrán ser menores de 50,00 m. Cuando linden con vías arteriales tendrán las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas establecidas por la Autoridad de Aplicación.
- d. El relieve topográfico deberá imponer una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Artículo 209 : En las operaciones de nuevas urbanizaciones a todos los inmuebles afectados por vías férreas se les exigirá dejar una calle de doce (12) metros de ancho como mínimo a ambos lados de la línea divisoria que circunscribe la traza del ferrocarril, siendo obligatorio además, un retiro entre la calle aludida y la línea divisoria del ferrocarril de tres (3) metros de ancho, la cual podrá ser computada íntegramente como espacio verde.

Artículo 219 : En las nuevas urbanizaciones, afectadas por el perímetro del ejido urbano, deberá proyectarse una calle de doce (12) metros de ancho a partir del límite indicado.

Sección III Urbanizaciones Especiales

Artículo 229 : Para fracciones mayores de (1) una Ha. o manzana conformada de hasta 3 Has. se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas colectivas y/o individuales con trazado libre.

Sección IV Red Vial - Diseño

Artículo 239 : La red vial interna de las nuevas urbanizaciones según se trate de vías arteriales o colectoras, deberá respetar las características previstas en el Gráfico Nº 3.

Artículo 249 : Todo propietario urbanizador deberá conservar las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo y por el término de tres años a partir de la fecha correspondiente al certificado final de obra, expedido por el órgano municipal competente.

Artículo 259 : Será obligación del propietario urbanizador, forestar y conservar por el término de tres años el arbolado de las calles de la urbanización. Esta obligación se trasladará a los nuevos propietarios. Las especies forestales deberán ser aquellas que fija la legislación en la materia.

Artículo 269 : a) En toda nueva urbanización y/o lotes existentes con frente a vías regionales, deberá preverse el retiro estipulado por Vialidad Nacional y Provincial.

b) En los casos de nuevas urbanizaciones en las que se prevean retiros de verde sobre las vías, en arterias principales y secundarias, deberá colocarse a todo lo largo de las mismas y sobre estas vías cordones barrera. Estos se prolongarán sobre las vías que, en su caso, accedan a las arteriales en una longitud no

menor al ancho del retiro y de una extensión suficiente como para evitar que los vehículos invadan el área verde.

Sección V Parcelas - Dimensiones

Artículo 27º : En toda urbanización o parcelación, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Código.

Artículo 28º : Podrán efectuarse subdivisiones creándose parcelas internas siempre que :

- a) Cada una de las parcelas respete la superficie y frentes mínimos fijados para la zona de que trate.
- b) El pasillo de acceso posea un ancho mínimo de 3 m., medidos entre líneas de paramentos construídos, o de 3,30m., medidos desde el eje medianero cuando sobre éste no existiere construcción.
- c) El pasillo de acceso queda afectado con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas internas; cuyos propietarios serán los únicos condóminos del mismo en proporción a las superficies de sus respectivas parcelas, con anotación catastral, registrado en el Dirección General de Inmuebles.

Artículo 29º : Cuando las parcelas no sean rectangulares, ninguno de sus lados podrá tener una longitud menor del 70 % del frente mínimo previsto para los mismos según su zona. En ningún caso, antes de los 10,00 metros de profundidad medidos desde la Línea Municipal podrá disminuirse el frente mínimo para la zona.

Artículo 30º : Se podrán formar parcelas de dimensiones menores que las especificadas en las disposiciones especiales de este Código, en los siguientes casos y sólo con los alcances que a continuación se establecen :

- a) Cuando se trate de acrecentar una parcela lindera para que cumpla con las dimensiones mínimas, la nueva parcela podrá poseer cualquier dimensión siempre que se una a la que acrecienta formando una sola parcela y así se registre en la Dirección General de Inmuebles.
- b) Cuando se subdivida en dos parcelas con frente a más de una calle, la parcela menor podrá disminuirse en sus dimensiones mínimas de superficie y frente hasta un 10 %.
- c) Cuando se trate de parcelas en esquina, su superficie y uno de sus frentes podrá disminuirse en sus

dimensiones mínimas hasta en un 10 %.

- d) Cuando se subdivida en dos una parcela para obtener una interna. En este caso una parcela podrá ser reducida en su superficie mínima hasta en un 15 % siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el Artículo 28.
- e) Cuando se trate de casos no previstos en este Código, a juicio de la Autoridad de Aplicación se permitirá una elasticidad de hasta 5 % en cualquiera de las dimensiones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 319 : En el trazado de las parcelas deberán respetarse, en principio, las siguientes normas :

- a) Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares.
- b) La Línea divisoria entre parcelas que parta de la Línea Municipal, deberán formar con ésta, un ángulo de 90°.
- c) Cuando la Línea Municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.
- d) Cuando la Línea Municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados deberá formar con ella un ángulo de 90°.

Artículo 329 : El fondo de las parcelas en ningún caso deberá dar hacia el área verde de las vías arteriales principales o secundarias. En caso de que se proyecten vías de única penetración (fondo de saco), la plazoleta de giro de las mismas deberá lindar con la referida área verde, o integrarse a la misma mediante espacios libres de un ancho no menor al de la vía de única penetración de que se trate.

Artículo 339 : Las operaciones de mensura y amojonamiento de las parcelas se regirán por las normas pertinentes y vigentes a nivel provincial sin perjuicio del derecho de la Municipalidad, de verificar si se ha dado cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por el Órgano competente.

Sección VI : Equipamiento e Infraestructura

Título 1 : Espacios Libres

Artículo 349 : En toda urbanización o parcelación de inmuebles de más de 10.000 m² de superficie, deberá preverse un mínimo de un

10 % de la misma para obras de uso institucional. Podrá computarse en el porcentaje antes exigido hasta el 20 % de las superficies afectadas a retiros de verdes marginales a las vías arteriales.

Artículo 359 : La ubicación y características a que se hace referencia en el artículo anterior, se determinarán conforme a lo previsto en los artículos 579 y 589 y al aprobarse la subdivisión se incorporarán al dominio público o privado municipal, según corresponda.

Título 2 : Obras - Infraestructura

Artículo 369 : En toda urbanización corresponderá que se realicen obras de : redes de energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente y cloacas, forestación y pavimentación de cordón cuneta de las vías vehiculares y peatonales.

Artículo 379 : En las calles que se abran con motivo de la nueva urbanización, deberán proyectarse y ejecutarse a cargo exclusivo del propietario urbanizador, las obras e instalaciones que permitan proveer a las mismas de servicio de energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, de conformidad con el proyecto aprobado por la Municipalidad.

Artículo 389 : Las calles de cuya apertura se trata se incorporarán, al aprobarse la subdivisión, al dominio público municipal, en carácter de donación.

Artículo 399 : Los espacios libres o verdes no podrán ser inferiores al 10 % sobre el 100 % de uso Institucional que se requiere para toda urbanización. Los espacios libres o verdes pueden trazarse de la siguiente forma :

- a) Como plazas, circundadas por calles en todo su perímetro.
- b) Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana.
- c) Como espacios libres formando parte de las manzanas, con amplias comunicaciones a calles públicas, destinadas a estacionamiento de vehículos o para juego de niños.
- d) Como franjas verdes marginales a cursos de agua.
- e) Como franjas verdes marginales a aceros y canteros de calles.
- f) Como lotes para el dominio privado de utilidad pública municipal.

Artículo 409 : En todos los casos la distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos relacionados a espacios libres o verdes quedarán sujetos a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, la cual a su vez podrá aconsejar, en cada caso, en el ante proyecto qué superficies quedarán como espacios verdes, plazas, parques o libres y cuales serán destinadas al dominio privado de utilidad pública municipal.

Artículo 419 : Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias establecidas por los organismos competentes y serán determinadas conforme a lo previsto en el artículo 469.

Artículo 429 : Corresponderá a la Municipalidad a través de sus organismos competentes aprobar y establecer la nomenclatura correspondiente a todos los espacios públicos (calles, avenidas, pasajes, plazas, plazoletas y demás) de las futuras subdivisiones.

Capítulo 3 : Ocupación

Sección I : Disposiciones Generales

Artículo 439 : En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse los factores de ocupación del suelo (F.O.S.) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), las alturas, las líneas de edificación y otras previsiones determinadas para cada zona en las disposiciones de zonificación y especiales de este Código.

Artículo 449 : Sin perjuicio de las limitaciones previstas por este código, todos los inmuebles afectados estarán asimismo, sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezcan en el reglamento de edificación.

Sección II : Alturas

Artículo 459 : A los efectos de las exigencias sobre alturas establecidas en las disposiciones especiales, las mismas se medirán, salvo norma en contrario, sobre la distancia vertical existente entre la Cota de la Parcela y el punto más elevado del plan interior del último techo de la construcción.

Sección III : Retiros

Artículo 469 : Se establece un retiro obligatorio entre L.M.y L.E. de

tres (3) Mts. para toda la ciudad con excepción de la Subzona Espacio Central (E.C.)

Artículo 47º : La aplicación del retiro entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación no podrá tomar más del 25 % de la superficie del terreno. En las parcelas en esquinas se respetará el retiro previsto hasta los 3,00 metros de los ejes medianeros y más allá podrá reducirse de manera tal de no superar el porcentaje previsto. Pese a lo expresado precedentemente, en ningún caso el retiro podrá ser menor del 50 % de la distancia mínima exigida en la zona, aún cuando se supere el porcentaje de superficie previsto. Ver Anexo G.

Artículo 48º : Sin perjuicio de las limitaciones previstas por este Código, todos los inmuebles afectados estarán asimismo, sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezcan en el Código de Edificación.

TITULO III : DISPOSICIONES ESPECIALES

Capítulo 1 : Definición de las zonas

Artículo 49º : A los fines establecidos en el Capítulo I del Título I de la presente, la Ciudad de Gral. Mosconi queda dividida en zonas y en espacios menores llamadas subzonas, conforme a la siguiente descripción y al Plano de Zonificación General que forma parte de la presente como Anexo.

1. Area Central (A.C)

Abarca el área delimitada, por el Norte Av. Almirante Brown, al Sur Roque Saez Peña, al Este Av. Martín Miguel de Guemes, al Oeste Av. Hernando de Lerma. Cuya característica esta definida como área consolidada, multifuncional, de máxima concentración de servicios a escala urbana complementado con uso residencial, con actividad institucional, comercial y de servicios, y residencial de mediana densidad (vivienda individual y colectiva), controlando la tendencia a la subdivisión de lotes, y alentando el englobamiento de parcelas. Máxima restricción a actividades industriales y asimilables.

2. Zonas Residenciales (Z.R.)

Abarcan los diferentes espacios de conformación en trama destinados fundamentalmente al asentamiento del uso del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre si en función del tipo de tejido e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

3. Zona Residencial Especial (Z.R.E.)

Abarca el espacio específico de Vespucio cuyo uso del suelo es netamente residencial, con un equipamiento urbano a escala mayor (sub regional) que en algunos aspectos en especial el Departamento y cultural sirven a escala de Gral. Mosconi y Tartagal. Esta zona se diferencia por el tipo de tejido y formas de ocupación del suelo y del espacio. Se prohíbe el asentamiento de Industrias.

4. Zona Sub Urbana (Z.S.)

Zonas de ubicación periférica, de urbanización incipiente o semiconsolidada, apta para ser consolidada con vivienda individual de baja a muy baja densidad (tipo fin de semana). Se condiciona el asentamiento de actividades de servicios como así también el uso de patrones Industriales, tipo inocuas y molestas, se prohíbe la instalación de las Industrias nocivas y peligrosas. Las autorizaciones serán otorgadas por la Autoridad de Aplicación.

5. Parque Industrial (P.I.)

Area consolidada a este fin específico que alberga los patrones de industrias tipo Inocuas - Molestas y Nocivas, no permitiendo las peligrosas que deberán estar fuera del ejado municipal; Ley provincial.

6. Parque Urbano (P.U.)

Area destinada a reserva Ecológica, con la incorporación de un jardín Botánico, debiendo contener esta Area todas las actividades recreativas y de equipamiento a escala de la ciudad.

7. Zona Rural (Z.A.)

Area destinada a la explotación de los recursos naturales renovables y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

En dicha zona no se permitirá la radicación de ningún tipo de Industria; las viviendas que se localicen estarán vinculadas a la producción que se realice.

8. Zona de Reserva (Z.Ra.)

Abarca el espacio destinado a usos rurales y actividades industriales de tipo inocuas y molestas complementarias a las mismas queda condicionado el asiento de actividades residenciales en forma de plano de viviendas.

9. Parque Natural (P.N.)

Area ha delimitar mediante Ordenanza con el fin de proteger fundamentalmente a los asentamientos de viviendas que rodean a Vespucio con el fin de evitar la erosión del suelo, mantener el mismo con una Ordenanza especial de Medio Ambiente.

10. Zona Indígena (Z.I.)

Son áreas con características especiales destinadas a la localización de comunidades aborígenes que reúnen en el mismo terreno, viviendas, servicios y actividad productiva artesanal y de tipo granja.

Capítulo 2 : Normas Particulares sobre uso del suelo

Artículo 509 : Las condiciones de uso, fraccionamiento, ocupación y edificación para cada una de las zonas y subzonas se establecen según los siguientes indicadores:

Artículo 519 : - AREA CENTRAL (AC)

a) 1. Espacio Central (EC)

1.1 Usos :

i) Dominante : Institucional, servicios y comercial.

ii) Complementario : Residencial

1.2 Medidas de parcelas :

i) Superficie mínima : 300 M2.

ii) Frente mínimo : 10 mts.

1.3 Superficie edificable :

i) F.O.S. : máximo admisible : 0,70

ii) F.O.T. : máximo admisible : 3

1.4 Altura : máxima permitida : 30 Mts.

1.5 Retiros : L.M. = L.E.

b) 2. Corredores Comerciales (CC)

2.1 Usos :

- i) Dominante : Comercial, servicios
- ii) Complementario : Residencial

2.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

2.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,70
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 3

2.4 Altura : máxima permitida : 30 Mts.

2.5 Retiros : L.M. = L.E.

c) 3. Subzonas Consolidadas (SZC)

3.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Servicios

3.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

3.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,60
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 2,5

3.4 Altura : máxima permitida : 25 Mts.

3.5 Retiros : 3 Mts.

Artículo 529 : - ZONA RESIDENCIAL CONCENTRICA

a) 4. Subzona Consolidada (SZC)

4.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Comercial, industrial

4.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

4.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,60
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

4.4 Altura : máxima permitida : 9 Mts.

4.5 Retiros : 3 Mts.

b) 5. Subzona en Consolidación (SZEC)

5.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Comercial, industrial

5.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

5.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,60
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

5.4 Altura : máxima permitida : 9 Mts.

5.5 Retiros : 3 Mts. de L.M.

c) 6. Subzona de Expansión (SZ de E)

6.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Comercial, industrial

6.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

6.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,60
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

6.4 Altura : máxima permitida : 9 Mts.

6.5 Retiros : 3 Mts de L.M.

Artículo 530 : ZONA RESIDENCIAL OESTE (ZR)

a) 7. Subzona Consolidada (SZC)

6.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial

En esta subzona las modificaciones quedarán a criterio de la Autoridad de Aplicación.

b) 8. Subzona en Consolidación (SZEC)

8.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Comercial, industrial

8.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 600 M2.
- ii) Frente mínimo : 15 mts.

8.3 Superficie edificable :

i) F.O.S. : máximo admisible : 0,50

ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

8.4 Altura : máxima permitida : 9 Mts.

8.5 Retiros : 5 Mts de L.M., 3 Mts. sobre medianeras y contrafrente.

Artículo 542 : ZONA RESIDENCIAL (Vespucio)

a) 9. Zona Residencial Especial (ZRE)

9.1 Usos :

i) Dominante : Residencial

ii) Complementario : Comercial, servicios

En esta zona las modificaciones quedarán a criterio de la Autoridad de Aplicación.

b) 10. Zona Suburbana (ZS)

10.1 Usos :

i) Dominante : Residencial

ii) Complementario : Comercial

10.2 Medidas de parcelas :

i) Superficie mínima : 600 M2.

ii) Frente mínimo : 15 mts.

10.3 Superficie edificable :

i) F.O.S. : máximo admisible : 0,50

ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

10.4 Altura : máxima permitida : 9 Mts.

10.5 Retiros : 5 Mts de L.M., 3 Mts. sobre medianeras y contrafrente.

c) 11. Subzona en Consolidación (SZEC)

11.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Comercial, servicios

11.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2.
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

11.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,70
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

11.4 Altura : máxima permitida : 6 Mts.

11.5 Retiros : 3 Mts de L.M.

Artículo 550 : ZONA SUBURBANA NORTE (ZS)

a) 12. Subzona en Consolidación (SZEC)

12.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Servicios, industria

12.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 2.500 M2
- ii) Frente mínimo : 40 mts.

11.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,30
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

11.4 Altura : máxima permitida : 6 Mts.

12.5 Retiros : 5 Mts de L.M. sobre vías arteriales
y sobre medianeras y contrafrente.

Artículo 569 : ZONA RESIDENCIAL Cnel. Cornejo (ZR)

a) 13. Subzona Consolidada (SZC)

13.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Servicios, industria

13.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

13.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,70
- ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

13.4 Altura : máxima permitida : 6 Mts.

13.5 Retiros : 3 Mts de L.M.

b) 14. Subzona de Expansión (SZ de E)

14.1 Usos :

- i) Dominante : Residencial
- ii) Complementario : Servicios, industria

14.2 Medidas de parcelas :

- i) Superficie mínima : 300 M2
- ii) Frente mínimo : 10 mts.

14.3 Superficie edificable :

- i) F.O.S. : máximo admisible : 0,70

ii) F.O.T. : máximo admisible : 1

14.4 Altura : máxima permitida : 6 Mts.

12.5 Retiros : 3 Mts de L.M.

TITULO IV : DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

Capítulo 1 : Autoridad de Aplicación

Artículo 579 : Actuará como Autoridad de Aplicación del presente Código la Dirección General de Planeamiento y Control Urbano dependiente del Departamento Ejecutivo.

Capítulo 2 Procedimientos y Tramitaciones

Sección I Relativo a las subdivisiones

Artículo 589 : Todo interesado en efectuar una subdivisión dentro del ámbito espacial de aplicación de este Código, deberá presentar una solicitud con el sellado municipal que corresponda, acreditando la propiedad del inmueble a subdividir y la certificación del órgano correspondiente en donde conste que el bien se encuentra libre de inhibiciones o gravámenes.
Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

Artículo 599 : En la solicitud antes referida y sin perjuicio de otros, deberán consignarse los datos catastrales, las dimensiones y linderos del inmueble a subdividir.

Artículo 609 : A la solicitud antes mencionada deberá adjuntarse un croquis del área en el cual está ubicado el inmueble y tratándose de urbanizaciones, un diseño preliminar de la subdivisión que se pretenda realizar.

Artículo 619 : La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, la que en esta instancia deberá pronunciarse sobre :

- a) El cumplimiento de los requisitos formales previstos por los artículos anteriores.
- b) La viabilidad, en principio, de la subdivisión que se pretenda realizar (urbanización o parcelación), conforme a las disposiciones de este Código.

Artículo 629 : Visada la documentación antes referida, el interesado deberá presentar un proyecto de Subdivisión compuesto de:

- a) Memoria descriptiva;
- b) Plano de mensura, en la escala que determina la Municipalidad, cumplimentando las exigencias legales provinciales; la determinación de las relaciones correspondientes con las urbanizaciones o inmuebles, según se trate de urbanización o parcelación, e indicar la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales;
- c) Plano de subdivisión, en cinco (5) copias, en la escala que determine la Municipalidad, donde se indicarán con sus medidas lineales angulares y de superficie, todas las parcelas y, en su caso, los espacios libres y calles;
- d) Balance de superficies por manzanas y total, indicando en su caso, las superficies a donar a la Municipalidad discriminando su destino;
- e) Nomenclatura existente;
- f) En caso de urbanizaciones, un plan de ejecución de las obras e instalaciones de infraestructura que correspondieren.

Toda la documentación mencionada, deberá ser firmada por un profesional inscripto en el Colegio Profesional respectivo cuya constancia se hará figurar en los planos.

Artículo 639 : La Autoridad de Aplicación controlará el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de la documentación presentada y, en su caso, el plan de ejecución de obra de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio, el proyecto de subdivisión respectivo.

Artículo 649 : Notificado de la visación a que hace referencia el artículo anterior, el interesado, en su caso, deberá efectuar una presentación transfiriendo a título gratuito a la Municipalidad las áreas destinadas a calles y uso institucional.

Artículo 659 : Cumplimentados los trámites descriptos precedentemente, corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal la aprobación de la subdivisión proyectada, la que deberá

efectuarse en el plazo que para cada caso establezca la Autoridad de Aplicación, vencido el mismo y no mediando causa de fuerza mayor, sin que la misma se haya ejecutado, caducará en forma automática la aprobación respectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el responsable de la subdivisión podrá solicitar la renovación de la aprobación, la que será concedida o denegada a juicio del Departamento Ejecutivo, previa intervención de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 669 : Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actuarán en su representación, al publicar la subdivisión de que se trate, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología, de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante la Municipalidad.

Sección II Autorización de uso conforme

Artículo 670 : Los interesados en usar una parcela, edificio, estructuras, instalación o parte de ellos; con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código para cada tipo de zona, deberá obtener de la Autoridad de Aplicación la autorización de uso conforme, mediante la presentación de una Nota escrita que detalle la actividad a desarrollar.

La autorización obtenida deberá ser acompañada como parte del expediente para efectuar cualquier emprendimiento. La misma tendrá validez como máximo de 6 meses, vencido dicho plazo se deberá reiniciar el trámite.

En el certificado constará la existencia de eventuales transferencias realizadas conforme a lo previsto en el Título 4, Sección 4.

Artículo 680 : Requisitos de la solicitud

La solicitud contendrá :

- a) Nombre y Apellido del usuario;
- b) Ubicación de la parcela;
- c) Medidas de superficie de la parcela;
- d) Superficie cubierta existente y proyectada;
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;
- f) Todo otro dato que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

Artículo 699 : La Autoridad de Aplicación deberá requerir, en caso necesario, el dictámen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y cualesquiera otras normas vinculadas con la materia regulada en este Código.

Artículo 709 : La Autoridad de Aplicación se expedirá dentro del término de quince (15) días hábiles administrativos a contar de la recepción de la solicitud.
Vencido dicho plazo sin que la Autoridad de Aplicación se haya pronunciado en forma expresa, el solicitante podrá requerir "pronto despacho".

Artículo 719 : La autorización de uso conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, no es utilizado para los fines previstos.

Artículo 729 : La autorización de uso conforme caducará si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, por el órgano competente, ésta no se iniciare o no se efectuare la instalación o comenzare la actividad que se autorizó.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.
Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.

Sección III Usos no conformes

Artículo 739 : Prohibición de ampliación
Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

Artículo 749 : Serán solamente admitidos las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

Artículo 759 : Cuando un uso no conforme dejare de ser ejecutado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser establecido en el futuro.
Las obras en construcción, cuya ejecución se paralizare sin causa justificada, quedan comprendidos en la presente disposición, siempre que no se concluyan en el término de dos (2) años.

Artículo 760 : Cuando fuere necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, el Departamento Ejecutivo podrá disponer, previa indemnización o relocalización, el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso se determine a través de una ordenanza específica. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo : la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas, el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

Sección IV Facultades de la Autoridad de Aplicación

Artículo 770 : La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir la autorización de uso conforme, teniendo en cuenta lo siguiente :

- a) Podrá solicitar al peticionante y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o de negatoria del certificado.
- b) Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.
- c) Aplicará las sanciones autorizadas por el Art. 210 inc.24 de la Ley de Organización y Funcionamiento de las Municipalidades Nº 1349, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el inciso anterior.
- d) Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

Artículo 780 : La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las ,

obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

Artículo 79º : Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma las mismas contendrán : lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendpo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia de el original de su recepción.

TITULO V : DISPOSICIONES PUNITIVAS

Capítulo 1 Infracciones Relativas a las Subdivisiones

Artículo 80º : Quienes fueren responsables de ventas a terceros de parcelas integrantes de subdivisiones de hecho, no susceptibles de ser aprobadas conforme a este Código, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren corresponderles por aplicación de otras leyes, se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, por cada parcela vendida.

Artículo 81º : Los urbanizadores que no cumplimentaren el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma satisfactoria, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 66º, se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 82º : En caso de efectuarse publicaciones en violación a lo dispuesto por las normas de este Código, los responsables se harán pasibles de una multa que será determinada

periódicamente por el Departamento Ejecutivo en su caso, por cada publicación en infracción.

Artículo 839 : En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en los artículos precedentes, la multa a que se refieren en los artículos anteriores ascenderá al doble de la establecida por cada reiteración de infracción, en forma acumulativa.

Capítulo 2 Infracciones relativas a los usos

Artículo 849 : Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la sanción de este Código o cambio del existente sin autorización municipal, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, desde que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.

Artículo 859 : En el caso previsto en el artículo anterior, si el uso efectuado contraviniere, además, las normas de localización previstas al respecto por este Código, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, según la gravedad de la infracción, desde que la misma comience hasta su cesación, sin perjuicio de ordenarse su clausura.

Artículo 869 : En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en el artículo anterior, la multa de que se trata ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.

TITULO VI : DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 879 : Derógase todas las Ordenanzas que se opongan a la presente, como así también cualquier disposición municipal que se oponga al presente Código.

Artículo 889 : En las obras de urbanización la ejecución de las obras de Infraestructura deberán responder a los pliegos de especificaciones generales, especiales y técnicos de cada organismo específico de la Provincia dictadas al respecto, y los trabajos serán inspeccionados y controlados por personal técnico y profesional de la Municipalidad y Organismos Provinciales.

TITULO VII : DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 899 : A partir de la vigencia del presente Reglamento, las construcciones particulares y del Estado Provincial y Nacional, se regiran por las normas establecidas en este ordenamiento Legal.

Artículo 900 : En las solicitudes de urbanizaciones que al tiempo de la puesta en vigencia del presente Código se hallaren en trámite de aprobación los interesados deberán presentarán a la Autoridad de Aplicación un cronograma del plan de avance de las obras requeridas en la Sección VI, Capítulo II, del Título II del presente cuerpo normativo, el que deberá ser aprobado por la citada Autoridad.

Artículo 910 : Las disposiciones de este Código entrarán en vigencia en zona del Cnel. Cornejo, a partir del momento en que se efectúe la transferencia de los terrenos a sus actuales ocupantes.

ANEXO "A"

CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN GRADO DE MOLESTIA

Se excluye el sector 5 del Parque industrial.

1. <u>MINERIA</u>	Localización por Sectores	
1.1. Combustibles sólidos.	6	
1.2. Minerales metalíferos.	6	
1.3. Petróleo y sus derivados.	6	
2. <u>CAZA Y PESCA</u>		
2.1. Pescados y mariscos.	3-6-7	&
2.2. Productos de caza (eviscerados)	6-7	#
3. <u>AGROPECUARIA</u>		
3.1. Alimentos para aves y ganado.	6-7	#
3.2. Aves, huevos y miel.	3-6-7	&
3.3. Aves vivas.	3-6-7 (#4)	
3.4. Cereales, oleaginosas, etc.	3-6-7	#
3.5. Cueros y pieles (sin tratamiento).	1-7 (#4)	
3.6. Frutas y hortalizas.	2-3-6-7	
3.7. Frutos del país.	2-3-6-7	
3.8. Ganado en pie.	6-7	#
3.9. Lana sucia y algodón en rama.	(a-1-4)	
3.10. Pelo y cerda sin clasificar	(a-1-4)	
3.11. Sub productos ganaderos y agrícolas.	(a-1-4)	
4. <u>FORESTALES</u>		
4.1. Durmientes, estacas y postes.	(a-1-4)	
4.2. Mimbres y paja.	3-6-7	
4.3. Rollizos.	6-7	
5. <u>ALIMENTOS Y BEBIDAS</u>		
5.1. Aceites.	3-6-7	
5.2. Azúcar.	3-6-7	
5.3. Cafes, tés, yerbas y especias.	3-6-7	
5.4. Carnes frescas y congeladas.	X	
5.5. Cervezas y bebidas sin alcohol.	(a-1-4)	
5.6. Comestibles en general.	X	
5.7. Chocolate y sub-productos, caramelos y otros preparados de azúcar.	3-6-7	
5.8. Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes.	2-3-6-7	

5.9.	Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas.	X
5.10.	Harinas y sub-productos de la molienda del trigo.	X
5.11.	Manteca, crema, leche y productos similares.	X
5.12.	Queso.	X
5.13.	Productos de la industria fideera (pastas secas)	X
5.14.	Productos de la panificación.	X
5.15.	Vinos.	X
5.16.	Bebidas alcohólicas	X
6.	<u>TABACO</u>	
6.1.	Cigarrillos.	X
6.2.	Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	X
7.	<u>TEXTILES</u>	
7.1.	Fibras textiles	X
7.2.	Hilados, hilos y lanas	X
7.3.	Tejidos.	X
8.	<u>CONFECCIONES</u>	
8.1.	Artículos para bebés.	X
8.2.	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.).	X
8.3.	Confecciones y tiendas en general.	X
8.4.	Mantelería y ropa de cama.	X
8.5.	Medias y artículos de punto.	X
8.6.	Mercerías.	X
8.7.	Roperías.	X
8.8.	Sombrererías.	X
9.	<u>MADERAS</u>	
9.1.	Leña y carbón de leña.	(a-1-4)
9.2.	Tablas, tablones, tirantes, etc.	2-3-6-7
10.	<u>PAPEL Y CARTON</u>	
10.1.	Envases de papel y cartón.	(a-1-4)
10.2.	Papel y cartón.	(a-1-4)
11.	<u>ARTES GRAFICAS</u>	
11.1.	Editoriales, sin imprenta.	(a-1-4)
11.2.	Librería y papelería.	(a-1-4)

11.3.	Papeles impresos para decorar.	(A-1-4)	
11.4.	Papeles impresos para empaquetar.	(A-1-4)	
12.	<u>PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURA Y BARNICES</u>		
12.1.	Pinturas y barnices.	(A-1-4)	
12.2.	Productos quimicos diversos.	3-6-7	
13.	<u>PRODUCTOS FARMACEUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR</u>		
13.1.	Drogas, especialidades medicinales.	6-7	#
13.2.	Herboristeria	X	
13.3.	Perfumes y productos de higiene y tocador	(A-1-4)	
14.	<u>ARTICULOS DE CAUCHO</u>		
14.1.	Articulos de caucho para uso medicinal y del hogar.	6-7	#
14.2.	Calzado de caucho.	6-7	#
14.3.	Cámaras y cubiertas.	6-7	#
15.	<u>CUEROS Y PIELES CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS</u>		
15.1.	Almacenes de suela.	6-7	#
15.2.	Marroquineria.	3-6-7	#
15.3.	Calzado de cuero.	3-6-7	#
15.4.	Cueros curtidos.	3-6-7	#
15.5.	Cueros salados, pickolados.	6-7	#
15.6.	Pieles curtidas.	6-7	#
15.7.	Talabarterías.	3-6-7	#
16.	<u>MATERIALES DE CONSTRUCCION</u>		
16.1.	Articulos de plomeria, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	2-3-6-7	
16.2.	Ladrillos, cemento, cal, arena etc.	2-3-6-7	
16.3.	Piedras, mármol, etc.	2-3-6-7	
16.4.	Puertas, ventanas, armazones, etc.	2-3-6-7	
16.5.	Vidrios y cristales.	2-3-6-7	
16.6.	Pinturas.	2-3-6-7	
17.	<u>ARTICULOS PARA EL HOGAR</u>		
17.1.	Acolchados y otros articulos de tapiceria.	2-3-6-7	
17.2.	Alfombras.	2-3-6-7	
17.3.	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	2-3-6-7	
17.4.	Articulos de bazar y menaje.	2-3-6-7	
17.5.	Articulos para limpieza.	2-3-6-7	

17.6.	Discos.	2-3-6-7
17.7.	Máquinas de coser.	2-3-6-7
17.8.	Muebles de hierro.	2-3-6-7
17.9.	Muebles de madera y mimbre.	2-3-6-7
18.	<u>JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES</u>	
18.1.	Fantasia y bisutería.	X
18.2.	Joyas y piedras preciosas.	X
18.3.	Platería y similares.	X
18.4.	Relojes.	X
19.	<u>METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA</u>	
19.1.	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, cinc, estaño, níquel, etc.).	3-6-7
19.2.	Artículos de hierro y acero.	2-3-6-7
19.3.	Hierro y acero en barras, perfiles, chapas.	2-3-6-7
19.4.	Metales no ferrosos en distintas formas.	2-3-6-7
20.	<u>VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA A LA ELECTRICA)</u>	
20.1.	Automotores, sus repuestos y accesorios.	2-3-6-7
20.2.	Bicicletas y sus repuestos y accesorios.	(*4)
20.3.	Equipos y accesorios para el transporte por agua.	2-3-6-7
20.4.	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario.	6
20.5.	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados).	3-6
20.6.	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.).	(*4)
20.7.	Equipos y maquinarias para la construcción.	2-3-6-7
20.8.	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	2-3-6-7
20.9.	Máquina y equipo para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).	X
20.10.	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios.	X
21.	<u>MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS</u>	
21.1.	Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	X
21.2.	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas, (lámparas, fusibles, toma-corrientes, etc.).	2-3-6-7
21.3.	Cables y conductores de electricidad.	2-3-6-7

21.4.	Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	2-3-6-7	
22.	<u>RAMOS GENERALES</u>		
22.1.	Almacenes de ramos generales.	2-3-6-7	
23.	<u>VARIOS</u>		
23.1.	Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	2-3-6	
23.2.	Arboles y plantas.	6-7	&
23.3.	Armería sin depósito de cartuchos, balas, etc.	2-3-4-6-7	#
23.4.	Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	2-3-6-7	#
23.5.	Artículos musicales.	X	
23.6.	Artículos para deportes.	X	
23.7.	Útiles para comercios, industrias y profesionales.	X	
23.8.	Consignatorio en general.	3-6-7	
23.9.	Cuchillería.	X	
23.10.	Desechos de hierro, aceros y otros metales.	3-6-7	
23.11.	Desechos en general (excluidos los hierros, acero y otros metales).	3-6-7	
23.12.	Diarios y revistas.	3-6-7	
23.13.	Envases en general.	3-6-7	
23.14.	Ferretería en general.	3-6-7	
23.15.	Flores y semillas.	3-6-7	
23.16.	Juguetería.	X	
23.17.	Óptica y fotografía.	X	
23.18.	Plásticos.	2-3-6-7	
23.19.	Productos veterinarios.	2-3-6-7	
23.20.	Zapatillería.	X	

CLAVES :

- & Permitido en el sector 4, en el área comprendida entre el sector 3 y el acceso a Vespucio.
- # A criterio de Autoridad de Aplicación.
- (#4) Excluido de la Zona Residencial Especial.
- (2-1-4) No permitido.
- X Permitido en todos los sectores pero a pequeña escala.

ANEXO "B"

USO DEL SUELO INDUSTRIAL DE GRAL. MOSCONI

Clasificación por grado de molestia complementaria a las definiciones del artículo 29.

PATRON 1 : INOCUAS

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO

Elaboración de helados.
Elaboración de pastas alimenticias frescas.
Elaboración de masas, pasteles, sandwiches y productos similares.
Fabricación de productos de panadería.
Elaboración de productos de panadería incluidos galletas y bizcochos.
Elaboración de vinagres.
Productos dietéticos.
Aguas gasificadas (sodas).
Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas en pequeña escala.
Elaboración de hielo (con freon), incluso hielo seco en pequeña escala.

TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DE CUERO

Confección de ropa de cama y mantelería.
Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.
Acabados de tejidos de punto.
Confección de camisas.
Confección de prendas de vestir.
Confección de prendas de vestir de piel y de cuero excepto calzado.
Confección de impermeables y pilotos.
Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre, mujer o niño.
Ropa exterior o interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.
Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte.
Uniformes y otras prendas especiales.
Confección de artículos de lona y sucedáneos de lonas.
Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.
Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.
Bachinado de hilos para coser, zurcir y bordar.
Fabricación de tejidos y artículos de punto; de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.
Tejidos, trenzado, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos, en pequeña escala.
Confección de bolsas de arpillera y lienzo en pequeñas escalas.

Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles en pequeña escala.

Fabricación de calzados de cuero tipo artesanal.

INDUSTRIAS DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES

Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.
Muebles de mimbre y caña.

Carpintería en pequeña escala.

Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera en pequeña escala.

Modelos de madera para la fundición de metales.

Varillas de marcos y marcos para cuadros y espejos.

FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES

Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.

Fabricación de envases de papel y cartón.

Imprenta en pequeña escala.

FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLASTICOS

Fraccionamiento y envasamiento de medicamentos y productos farmacéuticos.

Fraccionamiento y envasamiento de específicos veterinarios.

FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON

Fabricación de espejos (incluye : pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales y vitrales).

Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión.

Molduras y demás artículos de yeso.

Artesanías de barro, loza y porcelana. Escuelas de arte.

Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos en pequeña escala.

Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana, excepto artefactos sanitarios.

FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

Productos de orfebrería.

Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.

Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y sus repuestos.

Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios.

Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.
Reparación de máquinas de cocer y tejer industriales.
Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico.
Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos e instrumentos de óptica.
Taller de herrería en pequeña escala.
Fabricación de artefactos tipo colonial en pequeña escala.
Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos solamente a nivel artesanal.
Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos en pequeña escala.
Armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.
Elaboración de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.
Reparación de vehículos automotores.
Reparación de carrocerías para automóviles, camionetas, camiones.
Reparación y armado de bicicletas, triciclos.
Fabricación de vehículos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.

OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

Fabricación de instrumentos de música y sus repuestos y accesorios.
Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.
Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos y afines.
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.
Estuches de toda clase.
Fabricación de joyas y artículos conexos.
Adornos de fantasías y artículos afines.
Baúles y valijas de cualquier material en pequeña escala.
Artículos de nácar, carey y hueso en pequeña escala.
Juguetes que incluyan material plástico también en pequeña escala.

SERVICIOS SOCIALES Y PERSONALES

Reparación de calzado y otros artículos de cuero.
Talleres de reparaciones eléctricas en general.
Reparación de receptores de radio y televisión, grabadoras de sonido, tocadiscos y afines.
Reparación de aparatos pequeños tales como : planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.
Reparación de relojes y joyas.
Reparación de bicicletas y triciclos.
Reparación de máquinas de escribir.
Reparación de cámaras fotográficas y equipo fotográfico.
Reparación de instrumentos musicales.

Reparación de máquinas de cocer y tejer familiares y semi-industriales.

Servicio de limpieza en seco, planchado y teñido de pieles, telas domésticas, alfombras. Si existe depósito o tanque de inflamables, no puede localizarse en el mismo predio donde haya uso residencial.

Reparación, reforma y almacenamiento de ropa, cobertores, frazadas, cortinas y otras textiles.

Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.

Reparación de automóviles, motocicletas y motonetas.

Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocería y rectificación de motores.

PATRON 2 : MOLESTAS

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO

Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.

Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo).

Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.).

Elaboración de pastas alimenticias secas.

Moldeado de azúcar.

Elaboración de cacao, chocolate y derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas abrillantadas y confitadas.

Elaboración de hielo (con freon), incluso hielo seco.

Elaboración de levadura y de cereales y polvo de hornear.

Elaboración de salsas y condimentos.

Refinación y molienda de sal comestible, en establecimiento que no se dedican a la extracción.

Elaboración de vinos (planta embotelladora).

Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).

TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUMENTARIAS DEL CUERO

Hilados de fibras textiles.

Tejidos, trenzado, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos.

Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética.

Tejidos elásticos, con o sin confección de artículos terminados.

Confección de bolsas de arpillera y lienzos.

Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir).

Fábrica de tejido de punto.

Fabricación de medias.

Fábrica de sogas, cabos, piolas y piolín.

Fabricación de colchones.

Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.

Fabricación de calzados de cuero.

Fabricación de calzados de tela.

INDUSTRIAS DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES

Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.)
Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera.
Parquet para pisos.
Fabricación de envases de madera.
Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.
Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.
Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras.
operaciones análogas.
Modelos de madera para la fundición de metales.
Varillas de marcos y marcos para cuadros y espejos.
Instalaciones de madera para industrias, comercios y oficinas.
Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y
quirúrgico y muebles para comercios y oficinas, excepto los que son
principalmente metálicos.

FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES

Electrotipía y otros servicios relacionados con la imprenta
Cuadernos, bloques de nota, libros en blanco y artículos afines
Imprentas y editoriales.
Impresión de diarios y revistas.

FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DE CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICO

Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciben los
componentes ya elaborados.
Específicos veterinarios, cuando se reciben los componentes ya
elaborados.
Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.
Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.

FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN

Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.
Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana, excepto
artefactos sanitarios.

FABRICACION DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPO

Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos,
baúles, valijas y demás usos.
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.
Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico,
muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para
industrias, comercios y oficinas.

Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos.
Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.
Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos).
- Fabricación de tejidos y telas metálicas.
Artefactos para iluminación de bronce y demás metales
Artículos metálicos de menaje, incluso enlozados.
Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas, incluye talleres de mantenimiento, producción de vapor.
Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias.
Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, discos y aparatos afines.
Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.
Fabricación de acumuladores eléctricos.
Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores.
Rectificación de motores de combustión interna.
Reparación de vehículos automotores, camiones, camionetas, omnibus, micro-omnibus y demás vehículos análogos.
Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, omnibus, micro-omnibus y demás vehículos análogos.
Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.
Fabricación de vehículos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.

OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

Fabricación lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas incluso cortaplumas.
Baúles y valijas de cualquier material.
Artículos de nácar, carey y hueso.
Juguetes que incluyan material plástico.

ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA

Estaciones y subestaciones de transformación de energía eléctrica.

PATRON 3 : NOCIVAS

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO

Usinas pasteurizadoras de leche.

Fabricación de productos lácteos (manteca, crema, quesos, caseína, leche en polvo).
Molienda de trigo.
Molienda de yerba mate.
Elaboración de concentrados de café, té y mate.
Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado), fiambres y embutidos similares.
Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural secas y en conservas, incluso pulpas, jugos y esencias.
Licores y demás bebidas alcohólicas.
Elaboración de cigarrillos.

TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).
Blanqueo, teñido y apresto de textiles.
Tejido de lana, algodón y otras fibras, excepto tejido de punto.
Fabricación de estopa.
Fabricación de bolsas de arpillera y lienzos.
fabricación de tapices y alfombras.

INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES

Impregnación de la madera.

FABRICACION DE PAPEL Y PRDUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES

Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.

FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLASTICO

Medicamentos y productos farmacéuticos, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.
Específicos veterinarios, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o residuos.
Tintas de escribir y para imprenta.
Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.

FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON

Artefactos sanitarios cerámicos.
Placas y accesorios para revestimiento, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.
Fabricación de artículos de cemento y fibro cemento, chapas, tanques, piletas y productos afines.
Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras

piedras.

Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimiento. Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.

FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.

Herramientas de mano y para máquinas.

Fabricación de tanques depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.

Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.

Fabricación de clavos y productos de bulonería.

Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales.

Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura y su reparación.

Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.

Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios.

Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos, y accesorios.

Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares - semi - industriales o industriales, incluso sus repuestos accesorios.

Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, o comercial y sus repuestos.

Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.

ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA

Usinas termoeléctricas.

Distribuidora mayorista de gas envasado.

PATRON 4 : PELIGROSOS

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS, TABACO

Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.

Extracción y refinación de grasas animales comestibles.

Preparación de carne para exportación.

Faena y congelado de aves, conejos u caza menor.

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales.

Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles.

Fábricas y refinerías de azúcar.

Preparación de ojas de té.

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.
Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
Destilación del alcohol etílico.
Elaboración de vinos (bodegas).
Preparación de ojas de tabaco.

TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

Preparación de fibras de algodón.
Lavaderos de lana.
Preparación de cerdas, incluso tejedurías.
Curtidores y talleres de acabado.
Saladeros y peladeros de cuero.
Curtiembres.
Industria de la preparación y teñido de pieles.
Preparación y teñido de pieles.

INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES

Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
fabricación de pasta para papel.
Fabricación de papel, cartón y cartulina.

FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLASTICOS

Fabricación de sustancias químicas industriales.
Destilación y desnaturalización de alcoholes.
Fabricación de gases comprimidos y licuados excluidos gases derivados de petróleo y carbón.
Fabricación de curtientes de todo tipo.
Acidos, bases y sales.
Productos pirotécnicos.
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otra parte.
Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y funguicidas.
Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.
Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.
Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.
Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o residuos.
Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o residuos.
Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.
Fabricación de fósforos.
Fabricación de explosivos y municiones.
Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes.
Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.

Ceras para lustrar.

Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera.

Aguas y demás preparados para blanquear ropas y telas.

Planta de elaboración de hormigón asfáltico.

Fabricación de productos de caucho.

Industrias de llantas y cámaras.

Fabricación de cámaras y cubiertas.

FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON

Fabricación de vidrio y productos de vidrios.

Fabricación de productos de arcilla para construcción.

Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillo.

Fabricación de ladrillos de máquina y tejas.

Fabricación de material retractario.

Fabricación y elaboración de cemento, cal y yeso.

INDUSTRIAS METALICAS BASICAS

Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero.

Alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.

Tubos y cañerías de hierro o acero.

Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones.

FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

Construcción de motores y turbinas.

Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios.

Construcción de material de transporte.

ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA

Generación de energía eléctrica.

Planta de fraccionamiento de gases licuados.

OBRAS HIDRAULICAS Y SUMINISTRO DE AGUA Y BASURAS

Plantas de tratamiento e incineración de basura.

Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas.

DEFINICIONES

Uso Industrial de Patrón 1 : El efectuado en establecimientos que siendo inocuos, no superan ninguno de los límites máximos de los

indicadores simples previstos para la Clase 1 en el Cuadro siguiente o que, superando algunos de éstos, la suma de los productos del porcentaje de cada uno de los indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supera el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo Cuadro.

Uso Industrial Patrón 2 : El efectuado en establecimientos que, superando alguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase 1 en el Cuadro referido en la definición anterior, no lleguen a producir molestias apreciables o bien pueden superarse por la observancia de condiciones edilicias o mediante recursos técnicos, ni superarán ninguno de los límites previstos para la Clase 2, o que, superando algunos de éstos, la suma de los productos del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo Cuadro.

Uso Industrial de Patrón 3 : El efectuado en establecimientos que superan alguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la Clase 2 en el Cuadro ya citado, o producen molestias apreciables al medio circundante, no superables por condiciones edilicias ni mediante recursos técnicos.

Uso Industrial o Comercial de Patrón 4. (Peligrosos) : El efectuado en establecimiento que debido a las sustancias que almacenan o manipulan, los procesos o procedimientos de elaboración que realizan, las emanaciones o ruidos que producen resultan peligrosos para la seguridad física de la población y/o son nocivos para la salud pública y que, consecuentemente sólo podrá autorizarse como uso condicionado en la Zona Industrial o fuera del perímetro urbano.

ANEXO "C" CUADRO DE INDUSTRIAS (Complemento de las definiciones). Los valores son indicativos

Indicadores simples	personal ocupado %	SUPERFICIE (m2.)		fuerza motriz instalada	flujo carga generada	Indicador compuesto	
		terreno ** afectado	cubierta			Criterio de cálculo	Límite Max/Min
1.	hasta 5 personas	hasta 300 m2.	hasta 200 m2.	hasta 10 Kw.	*** hasta 5 Tn.diaria	1. 100 Resultado de la su- matoria de los pro- ductos del porcenta- je máximo de cada indicador simple	hasta 1.100
2.	de 6 pers. hasta 15 personas	de 300m2. hasta 1.000 m2.	de 200m2. hasta 500 m2.	de 10 Kw. hasta 39 Kw.	de 5 Tn. hasta 15 Tn. dia- rias.	(100%), por su res- pectiva ponderación.	desde 413,3 hasta 1.100
Ponderación Indicadores simples	4	1	1	2	3		

* Personal ocupado incluye toda persona que trabaja en el establecimiento (propietario, familiar, empleados u obreros).

** Se toma como tal al terreno afectado por el uso industrial. Se descuenta por tanto, la superficie afectada a otros usos, en el caso de uso mixto del terreno y los retiros exigidos.

*** Para clasificar las industrias en el Patrón 1, se requiere que el transporte de cargas y producción se realice mediante vehículos utilitarios (camionetas o similares) y sólo excepcionalmente mediante camiones de tonelaje igual o menor al límite máximo establecido.

Nota : Los valores de los indicadores se establecen tomando como base características de la Industria de la zona y de estudios análogos desarrollados en otras ciudades.

Tema : PLAN REGULADOR URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GRAL. MOSCONI

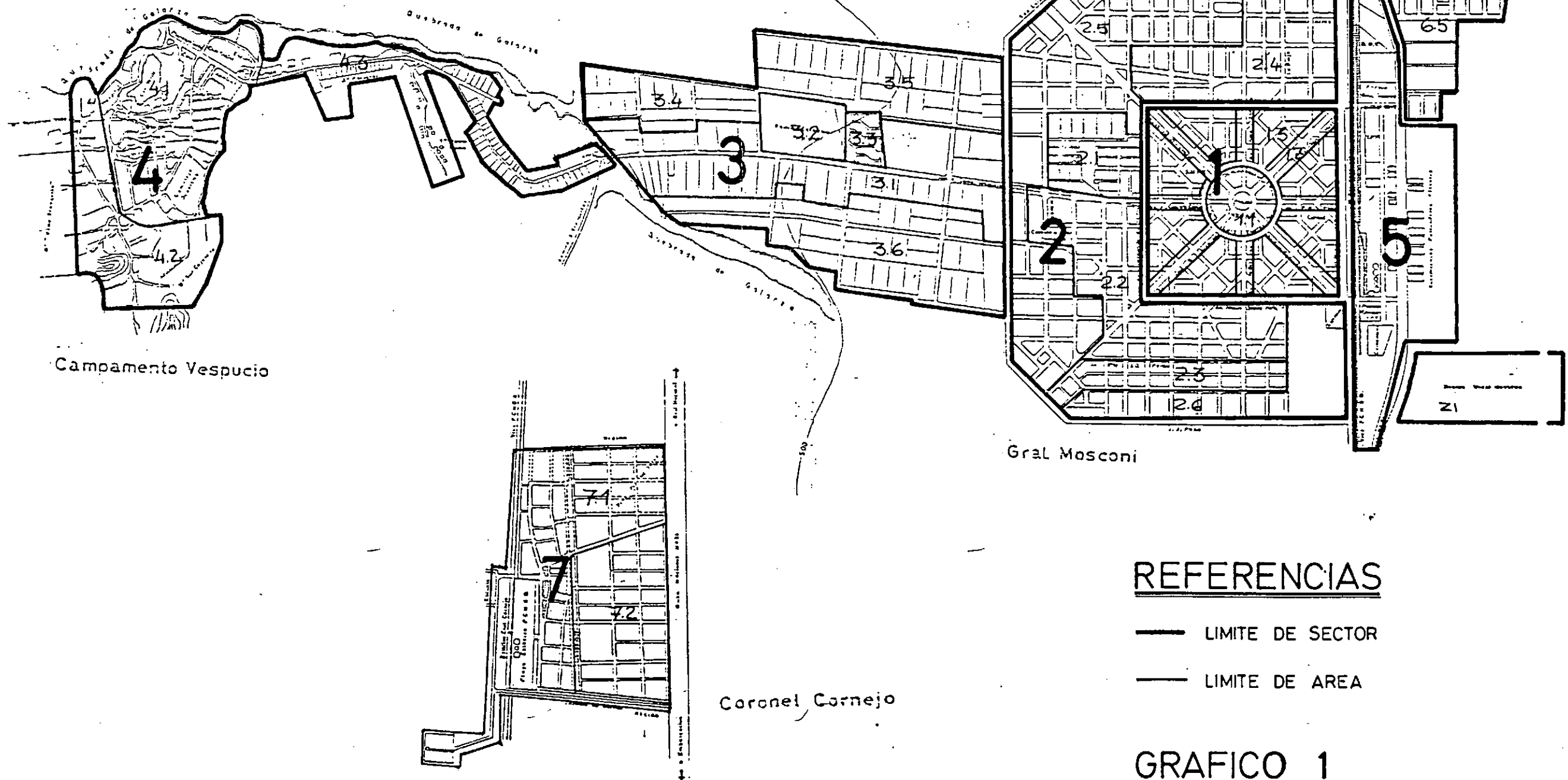
- Provincia de Salta -

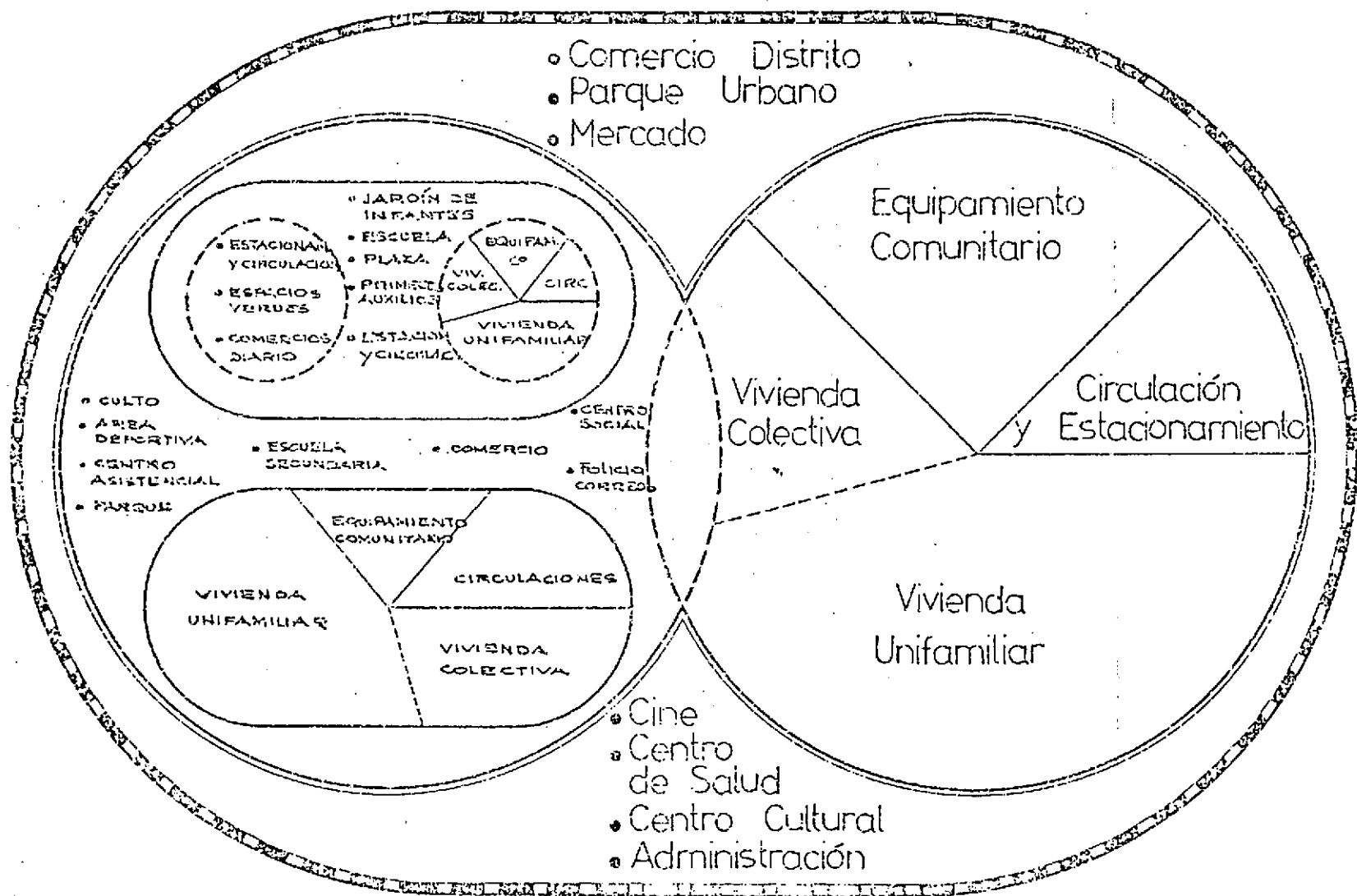
I N F O R M E F I N A L

A N E X O : Gráficos y Planos

1 9 9 3

SECTORES DE PROGRAMACION





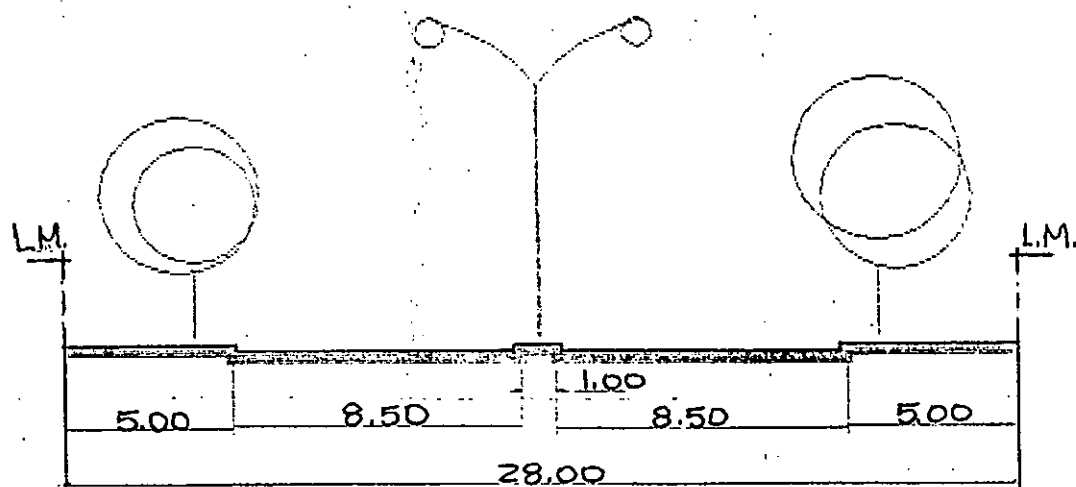
○ UNIDAD ELEMENTAL
300 VIV. 1.380 HAB.

○ UNIDAD MEDIA
600 VIV. 2.760 HAB.

○ UNIDAD SUPERIOR
1.200 VIV. 5.520 HAB.

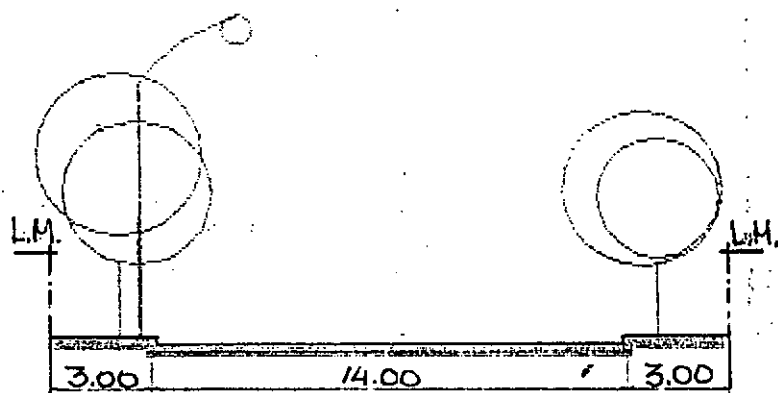
○ MODULO BASICO DE PLANEAMIENTO
4.800 VIV. 22.080 HAB.

PERFILES REDES VIAL



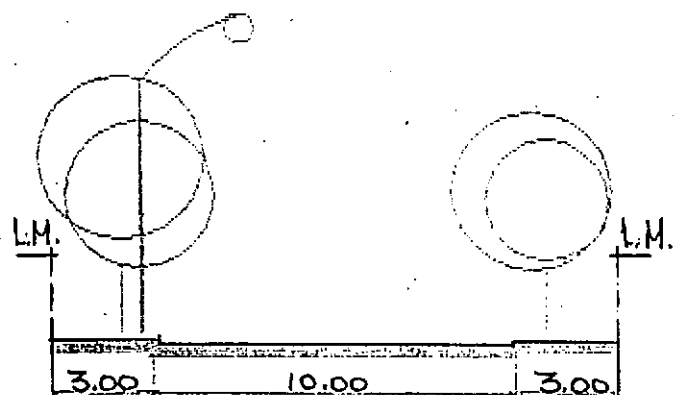
VIA
ARTERIAL

28.00 m



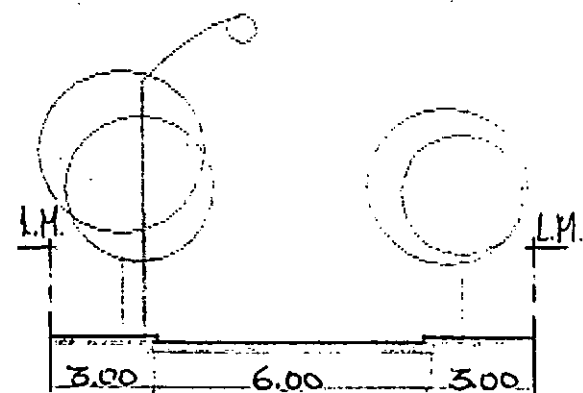
VIA COLECTORA

20.00 m



CALLE PRINCIPAL

16.00 m



PASAJE

12.00 m

GRAFICO 3

MUNICIPIO DE GRAL. MOSCONI

PLAN REGULADOR URBANO

RED VIAL PROPUESTA GENERAL

RED RURAL

V.R. (EXIST.)
VIA PRIMARIA
VIA SECUNDARIA

RED URBANA

V.A. (EXIST.)
VIA ARTERIAL
V.A. (PROV.)
V.C. (EXIST.)
VIA COLECTORA
V.C. (PROV.)

RED TERCIARIA

(EXIST.)
CALLE PRINCIPAL
(PROV.)

INTERSECCIONES

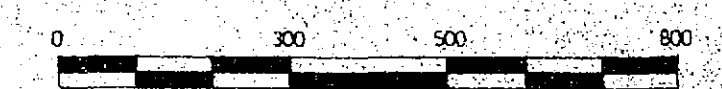
IP INTERSECCION PRINCIPAL
IS INTERSECCION SECUNDARIA

SEÑALIZACIONES

SEMAFOROS
PASO A NIVEL CON BARRERA Y SEÑALIZACION ACUSTICA

ferrocarril
vías de circulación
caminos secundarios
vías urbanas
puentes
ríos
cotas de nivel
acequias canalizadas
delimitación de lotes

ESCALA 1:10000

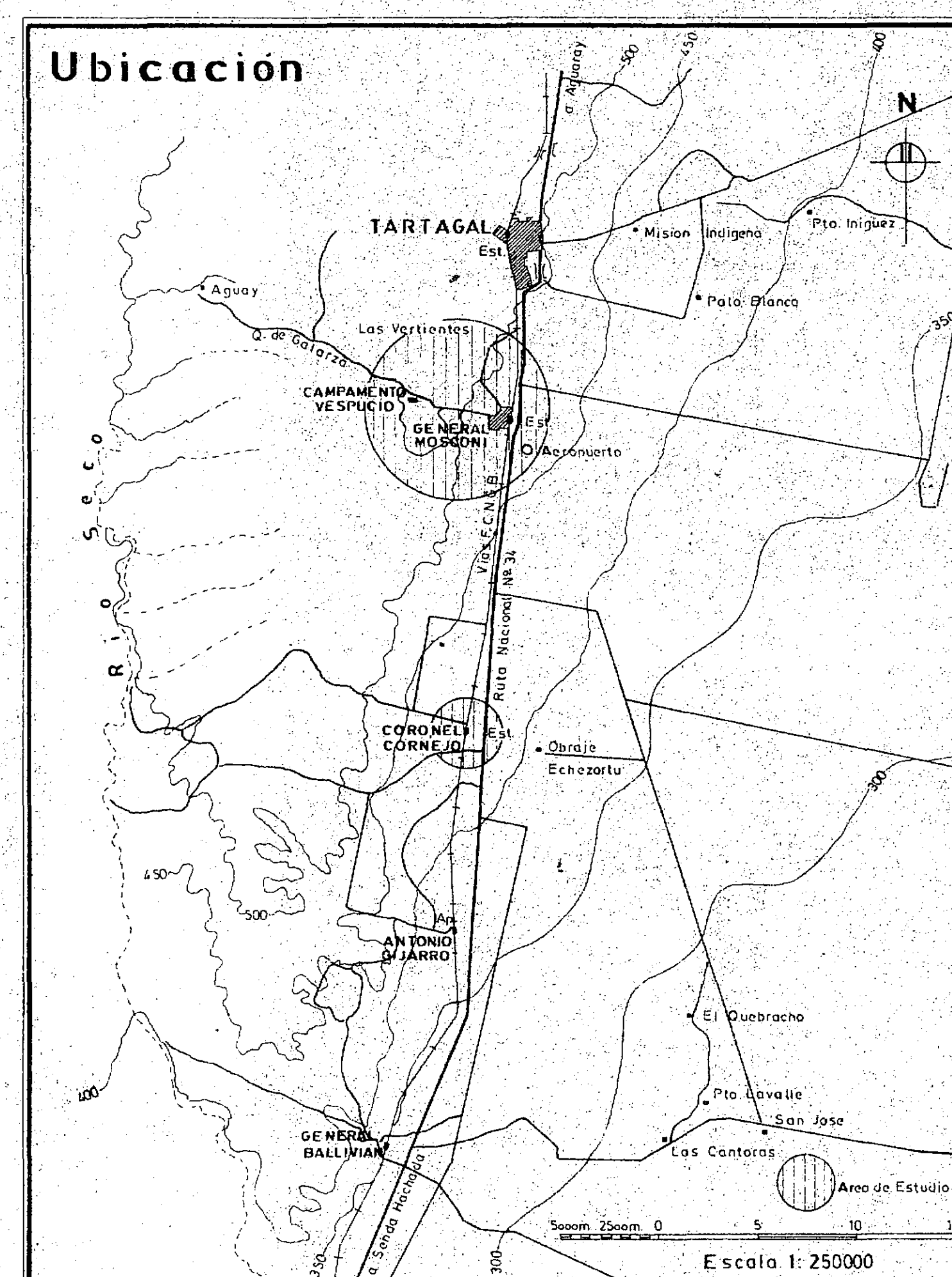
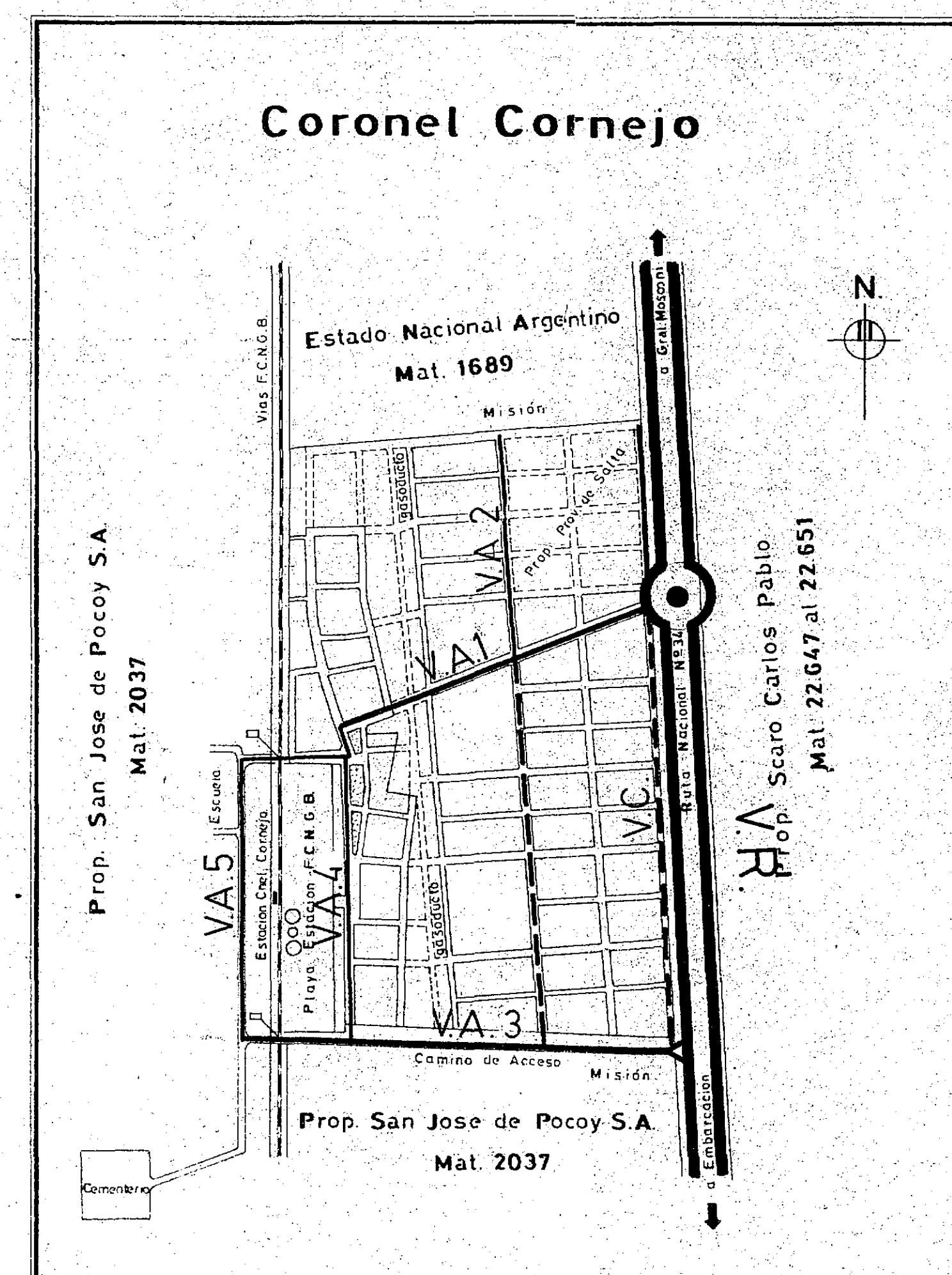


7

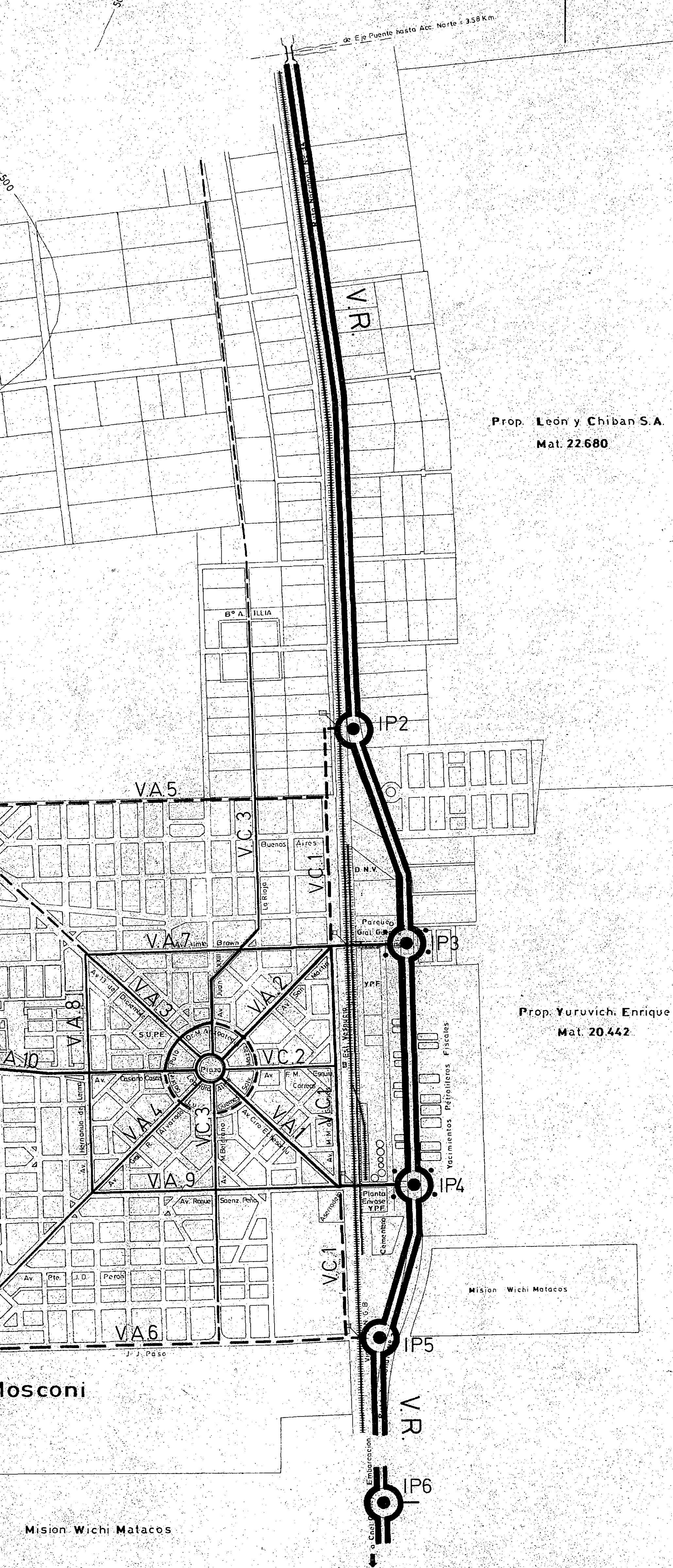
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Experto Principal:
Arq. José Roberto Villegas
Profesional Auxiliar:
Arq. Dardo Miguel Gutiérrez

1993



Prop. Yuruvich, Enrique
Mat. 20.442



Prop. León y Chiban S.A.
Mat. 22680

Prop. Yuruvich, Enrique
Mat. 20.442

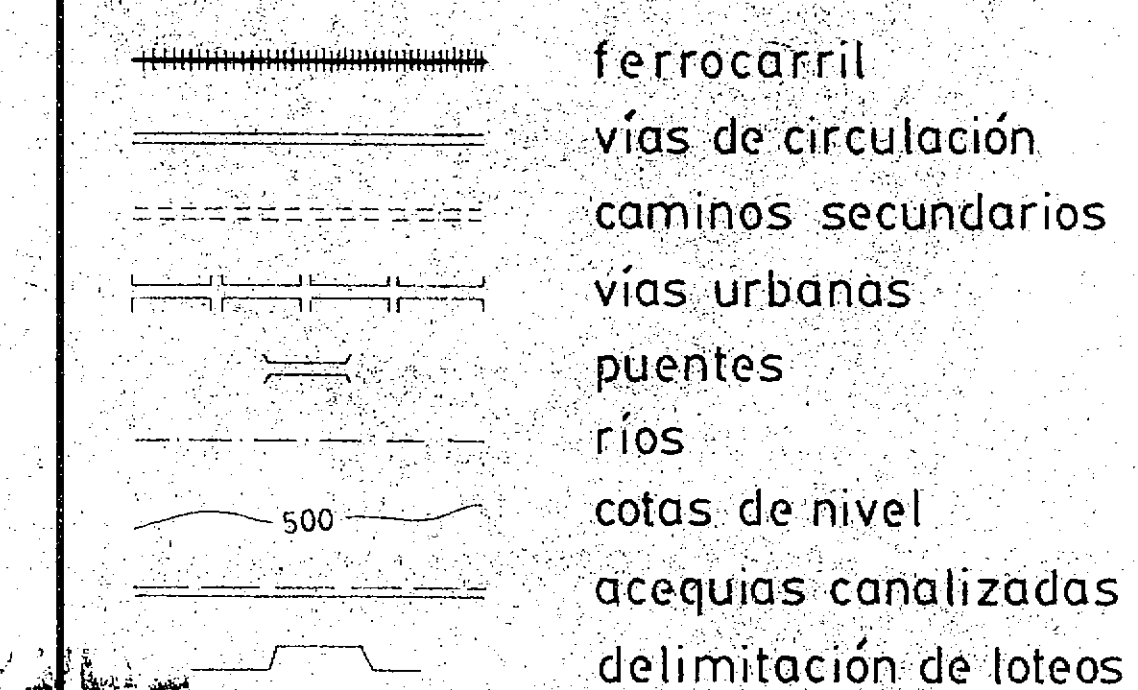
Prop. Yuruvich, Enrique
Mat. 20.442

Prop. Yuruvich, Enrique
Mat. 20.442

Prop. Kayssner, Erich Miguel
Mat. 14817

Prop. San Jose de Pocoy S.A.
Mat. 2037

PLANO
DIRECTOR



8

Experto Principal:
Arq. José Roberto Villegas

Profesional Auxiliar:
Arq. Dardo Miguel Gutiérrez

The map illustrates the layout of the Yuruvich Enrique property, which is divided into several distinct zones and features:

- Quebrada de Galarza:** A watercourse running along the top and right sides of the property.
- PARQUE NATURAL:** A large area on the left side, characterized by a dense pattern of small circles and stars, indicating a natural park or reserve.
- Campamento Vespucio:** A designated area within the natural park zone.
- ZONA DE RESERVA:** Two rectangular areas with diagonal hatching, located in the upper right and center-right portions of the map.
- PU:** A small, centrally located area with a cross-hatched pattern, possibly a public use or urban area.
- ZONA RURAL:** A large, open area in the center of the property, indicated by a sparse pattern of dots.
- Gral. Mosconi:** A large, rectangular area on the right side, featuring a grid pattern of lines, likely representing a residential or commercial development.
- PARQUE INDUSTRIAL:** A small area at the bottom right, adjacent to the Gral. Mosconi zone.
- Mision Wichi Matacos:** A small area at the very bottom right, near the industrial park.

The map also includes a scale bar at the bottom left, indicating distances in meters (0, 500, 1000).

MUNICIPIO DE GRAL. MOSCONI

PLAN REGULADOR URBANO

PLANO DE ZONIFICACION

- EJIDO MUNICIPAL
- ++++ PERIMETRO URBANO
- AC AREA CENTRAL
- EC Espacio Central
- CC Corredores Comerciales
- ZR ZONA RESIDENCIAL
- SZC Sub Zona Consolidada
- SZdeE Sub Zona de Expansion
- ZRE ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL
- SZEC Sub Zona en Consolidacion
- ZS ZONA SUB URBANA
- PI PARQUE INDUSTRIAL
- AI Area Industrial
- PU PARQUE URBANO
- ZA ZONA AGRICOLA
- ZRa ZONA DE RESERVA
- PN PARQUE NATURAL
- ZI ZONA INDIGENA

- ferrocarril
- vías de circulación
- caminos secundarios
- vías urbanas
- puentes
- ríos
- cotas de nivel
- acequias canalizadas
- delimitación de loteos

ESCALA 1:10000

9

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Experto Principal:
Arq. José Roberto Villegas

Profesional Auxiliar:
Arq. Dardo Miguel Gutiérrez

1993

