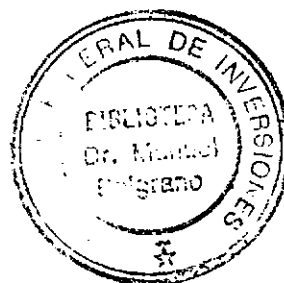


39748

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO CIUDAD DE MORTEROS PROVINCIA DE CORDOBA



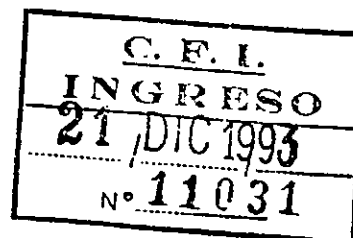
TERCERA ETAPA SEGUNDO INFORME PARCIAL

OIT. 321.8
HHP
3a Etapa

CORDOBA, Diciembre de 1993

CORDOBA, 18 de Diciembre de 1993

Señor
Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones
Ing. JUAN JOSE CIACERA
S. / D



Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de elevar a su consideración el Segundo Informe Parcial de la Tercera Etapa correspondiente al Estudio: Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Morteros, de conformidad al contrato suscripto.

Sin otro particular, saludo a Ud. con atenta consideración.

Arq. ROSA HARARI
Experto Contratado

AUTORIDADES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Sr. Gobernador de la Provincia de La Pampa

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciáccera

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Susana Blundi

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

GOBERNADOR

Dr. Eduardo César Angeloz

MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Lic. Jorge Caminotti

- ASESOR M. DE ECONOMIA - REPRESENTANTE ALTERNO ANTE EL C.F.I.

Ing. Pablo Luis Bracamonte

MUNICIPALIDAD DE MORTEROS

INTENDENTE

Dr. Alfredo J. A. Bría

SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

Sr. Omar Rivoira

SECRETARIO DE GOBIERNO

Sr. Julio Domingo Mansilla

SECRETARIO DE ECONOMIA

Sr. Samuel Kantor

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECTOR DEL PROYECTO

Arq. Rosa Harari

EXPERTO ASOCIADO

Arq. Mario Donicelli

EXPERTO SECTORIALISTA

Ing. Adriana Cerato

AUXILIARES TECNICOS

Ing. Patricia Maldonado

Arq. María del Pilar Abeledo

APOYO GRAFICO

Arq. Hugo Pereyra

DACTILOGRAFIA

Sr. César Augusto Toscanelli

FASE IV IMPLEMENTACION
ETAPA 9 NORMAS JURIDICAS

INDICE TEMATICO

Contenido	Pag.
9.	Normas Jurídicas
9.1.	Implementacion Normativa 1
9.2.	Elaboración del Código Urbanístico (Anteproyecto) 3
9.3.	Recomendaciones referentes al Código de Edificación 37
9.4.	Recomendaciones particulares para la adecuación de la red vial 50
9.5.	Recomendaciones relativas a la normativa vigente sobre urbaniza- ciones y subdivisiones 53

ANEXO GRAFICO

ANEXO DE PLANOS

ANEXO GRAFICO

INDICE DE CUADROS

Cuadro Nro.	Contenido
1	Planilla Síntesis de Patrones de Asentamiento
2	Patrones de Asentamiento Industrial

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico Nro.	Contenido
1	Perfiles Viales Nros. 1, 2, 3, 4 y 5
2	Perfiles Viales Nros. 6, 7 y 8
3	Perfiles Viales Nros. 9 y 10

INDICE DE PLANOS

Plano Nro.	Contenido
72	Zonificación General
73	Fraccionamiento del Suelo
74	Uso del Suelo Industrial
75	Sistema Vial Jerarquizado

TAREA

9.1. IMPLEMENTACION NORMATIVA.

El objetivo de la presente etapa correspondiente a la Fase de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Morteros, consistente en la elaboración del anteproyecto de Código Urbanístico, acompañado de recomendaciones relativas a las normas jurídicas vigentes en la materia.

En base a la zonificación general y la caracterización conceptual de los patrones de asentamiento propuestos en el informe precedente se generó una ronda de consultas con funcionarios municipales y profesionales del medio, receptándose significativos aportes que permitieron efectuar los debidos ajustes.

El anteproyecto de Código Urbanístico contiene disposiciones relativas al fraccionamiento, uso, ocupación y edificación de cada zona, completadas con una caracterización urbanística particularizada que refleja las condiciones actuales y potenciales a los fines de su regulación.

Dada las situaciones de heterogeneidad que presentan algunas zonas de conformación lineal, fue necesario atender a particularidades por tramos, diferenciándolos acorde al carácter del fraccionamiento normativo y/o al uso industrial admitido.

De allí que la zonificación general propuesta para la ocupación del suelo haya sido complementado con los planos de fraccionamiento y de uso de suelo industrial, que respetan en líneas generales, la delimitación territorial del primero.

Al ser incorporadas al nuevo Código Urbanístico las normas sobre dimensiones de parcelas y jerarquía de la red vial, se hace necesario proceder a la derogación de ciertas disposiciones. Se elaboran asimismo una serie de recomendaciones sobre la temática a abordar en una nueva normativa que legisle de manera coherente y complementaria en materia de Edificación y de Urbanizaciones o Loteos, sugiriendo modificaciones en relación a la legislación actual.

Cabe aclarar que se han adoptado total o parcialmente algunas definiciones terminológicas contenidas en la ordenanza sobre la Ocupación del Suelo vigente en la ciudad de Córdoba, por considerarla correcta, introduciéndose las modificaciones que consideraron pertinentes.

El instrumento normativo propuesto será puesto a consideración del gobierno local y representantes de la comunidad para su revisión y ajuste, atendiendo al enfoque participativo adoptado durante el proceso del presente estudio.

TAREA

9.2. ELABORACION DEL CODIGO URBANISTICO (ANTEPROYECTO)

TITULO PRELIMINAR:

 CAPITULO I: ALCANCE Y APLICABILIDAD DE LAS NORMAS
 CAPITULO II: DEFINICION TERMINOLOGICA

**TITULO PRIMERO: DE LA DEFINICION Y CARACTERIZACION DE
 LAS AREAS Y ZONAS**

 CAPITULO I: DEFINICION DE LAS AREAS Y ZONAS
 CAPITULO II: CARACTERIZACION URBANISTICA DE LAS
 ZONAS

TITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES

**TITULO TERCERO: DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES PARA
 CADA ZONA**

TITULO CUARTO: DE LAS DISPOCICIONES COMPLEMENTARIAS
 CAPITULO I: CONTRAVENCIONES
 CAPITULO II: REGLAMENTACION
 CAPITULO III: NORMAS PROCEDIMENTALES Y SUBSIDIARIAS
 CAPITULO IV: ANEXOS

 I.-PLANO DE ZONIFICACION GENERAL
 II.-PLANILLA SINTESIS DE PATRONES DE
 ASENTAMIENTO
 III.-PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEL
 SUELO Y TABLA DE DIMENSIONES
 MINIMAS DE LOTES
 IV.-PLANO DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL
 Y CUADRO DE PATRONES INDUSTRIALES

V.-DEL TRAZADO Y PERFILES DE LA RED
VIAL

TITULO QUINTO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I: ALCANCE Y APLICABILIDAD DE LAS NORMAS.

La presente ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo dentro del ámbito del radio urbano de la ciudad de Morteros.

CAPITULO II: DEFINICION TERMINOLOGICA

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

- * **Areas urbanizables:** Areas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- * **Areas de anexión condicionada:** áreas cuya urbanización será factible en la medida en que se concreten determinadas condiciones preestablecidas.
- * **Areas 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 regulación 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.
- * **Lote o parcela:** Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes.
- * **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 Líneas Municipal y/o línea divisoria de fondo
- * **Línea divisoria de Fondo de la Parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frentes de la parcela.
- * **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 ó 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 del 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 Accesorio:** el que se integra en forma subordinada al uso principal dentro de una misma parcela, pese a no ser de su misma naturaleza.
- * **Uso del suelo Condicionado:** el que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y los complementarios, sólo podrá efectuarse subordinadamente, siempre que cumpla con determinados requisitos que eviten la incompatibilidad aludida.
- * **Uso del Suelo Residencial:** El que se realiza en edificios destinados a vivienda o moradas 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).

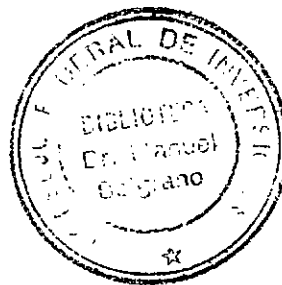
Considéranse "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados tales como depósitos para almacenamiento, reparación, renovación o 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 de interés general.
- * **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, construida sobre suelo propio,

con estructura, accesos, y espacios independientes y privativos de la misma.

* **Vivienda Colectiva:** Edificación de dos o más 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 unidades 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.



TITULO PRIMERO: DE LA DEFINICION Y CARACTERIZACION DE LAS AREAS Y ZONAS

CAPITULO I : DEFINICION DE LAS AREAS Y ZONAS

Art. 19: A los fines establecidos en el Capítulo I del Título Preliminar de la presente, la Ciudad de Morteros queda dividida en Areas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la siguiente descripción y al Plano de Zonificación General que forma parte de la presente como Anexo.

1. Areas Urbanizables que comprenden:

1.1. Zonas Residenciales (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 sí en función del tipo de tejido e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

1.2. Zonas Corredores (C): Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en Zonas Urbanizables Residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas.

Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio, del alcance de las actividades que albergan y de la tipología de la vivienda.

1.3. Zonas Industriales (I,IE): Comprenden los diferentes espacios ocupados actualmente o destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

1.4. Zonas Industriales Peligrosas (I.P.): Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos definidos por normas en vigencia), y en las que se permite el uso rural. Queda excluido el asentamiento de actividad residencial en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria al uso principal.

2. Areas de Reserva (Ru, RuAC, IAR, RV):

Abarca el espacio destinado a usos rurales y actividades industriales complementarias a las mismas. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

Se incluyen en esta categoría las Areas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parque urbano.

3. Area Especial (AE):

Area de protección de la actividad residencial determinada en función de normas internacionales en materia aeronáutica, donde queda excluido todo tipo de construcciones aptas para su tratamiento como espacio verde, con restricciones en las características de su forestación.

4. Areas Institucionales (In):

Areas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios, públicos y/o semi-públicos, etc.

5. Areas de Refuncionalización (Rf):

Areas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de los mismos, en tanto por su localización, presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

6. Areas verdes (V):

Areas cuyo uso actual es el de parque urbano y actividades complementarias.

Art. 29: Los límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación, se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico, -natural o

artificial- que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.

Art. 3º: En las zonas corredores, la normativa afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura, salvo en los casos específicamente indicados en planos, donde se incluya una manzana completa

Cuando el corredor atraviere áreas no urbanizadas su ancho quedará determinado por la profundidad de la parcela resultante del fraccionamiento, no pudiendo superar los 100 (cien) metros a contar desde la Línea Municipal respectiva.

Art. 4º: Para situaciones particulares no contempladas, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del organismo de aplicación en consulta con la Secretaría de Obras Públicas.

CAPITULO II : CARACTERIZACION URBANISTICA DE LAS ZONAS

Art. 5º: Zona AC

Area consolidada, de conformación en trama, multifuncional, con concentración de servicios a escala urbana y regional, mixturados con uso residencial, donde se propicia la renovación con actividad institucional, comercial y de servicios, y residencial de media densidad (vivienda

individual y colectiva), controlando la tendencia a la subdivisión de lotes y alentando la reunificación de parcelas.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

Art. 6º: Zona C1

Zona de conformación lineal, multifuncional, de máxima concentración de actividades de escala urbana y regional, cuya renovación se propicia con uso comercial, institucional y de servicios, con residencia de media densidad (vivienda individual y colectiva) controlando la tendencia a la subdivisión de lotes y alentando la reunificación de parcelas.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art 7º : Zona C2

Zona de conformación lineal, cuya renovación o consolidación se propicia con uso comercial y de servicios a escala urbana y sectorial, con actividad residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva), conforme a su ubicación relativa y la dotación de infraestructura básica. Se promueven intensidades de edificación mayores que en las áreas trama adyacentes a la misma.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 89: Zona C3

Zona de conformación lineal donde se propicia la concentración de actividad comercial y de servicios a escala urbana y regional, mixturado con uso residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva), conforme a su ubicación relativa.

Máxima y media restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables, según tramos especificados en anexos nros I y II.

Art. 90: Zona C4

Zona de conformación lineal, apta para ser consolidada con usos mixtos: residencial de muy baja densidad y actividad comercial relativa, institucional y de servicios de alcance urbano y regional.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 100: Zona C5

Zona de conformación lineal, de ubicación periférica, destinada a la radicación de industrias relacionadas con la actividad agropecuaria, admitiéndose sólo la vivienda como accesoria al uso dominante.

Art. 110 : Zona C6

Zona de conformación lineal, de ubicación periférica, apta para ser consolidada con usos mixtos: residencia de muy baja densidad, con vivienda individual aislada y actividad comercial, recreativa y de servicios a escala urbana y regional.

Media restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 129: Zona R1

Zona semiconsolidada, eminentemente residencial, apta para ser consolidada con uso residencial de baja densidad (vivienda individual).

Comercio y servicios de alcance barrial.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 139: Zona R2

Zona semiconsolidada o incipiente de ubicación intermedia o periférica eminentemente residencial, con aptitud para ser renovada o consolidada con vivienda individual y colectiva según dotación de infraestructura básica (en particular cloaca).

Se alienta la ocupación de áreas libres internas (bolsones) con un uso residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva) mixturado con comercio y servicios a escala barrial y sectorial.

Media restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 149 : Zona R3

Zona semi consolidada apta para ser consolidada con vivienda individual y colectiva de baja y media densidad, donde se alienta la ocupación de espacios libres ya urbanizados y bolsones con planes de vivienda individual de baja y media densidad, condicionada a la disponibilidad de infraestructura (en particular cloacas).

Comercio y Servicio a escala barrial y sectorial.

Restricción media a la radicación de actividades industriales o asimilables

Art. 15º : Zona R4

Zona de urbanización incipiente y ubicación periférica, eminentemente residencial con signo de deterioro, apta para ser consolidada con vivienda individual de baja densidad.

Equipamiento y servicios de alcance barrial.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 16º: Zona R5

Zona de urbanización incipiente, eminentemente residencial, cuyo completamiento se propicia con vivienda individual de muy baja densidad y donde se alienta el relleno del suelo urbanizado con conjuntos de vivienda tipo parque. Comercio y servicio de alcance barrial.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 17º : Zona R6

Zona no urbanizada, de ubicación periférica, destinada a extender la urbanización con actividad residencial de muy baja densidad (sólo con vivienda individual), con criterios de fraccionamiento e intensidades de ocupación del suelo aptos para la incorporación de actividades productivas semirurales a la vivienda (vivienda-huerta).

Comercio y servicios de alcance barrial.

Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

Art. 18º : Zonas IE/I

Zonas de ubicación periférica destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables, en particular aquellas que produzcan molestias significativas al entorno, no admitiéndose el asentamiento de actividad residencial, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

Art. 19º : Zona IP

Zona de ubicación periférica destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al entorno peligrosas, inflamables, explosivas o sumamente nocivas y a usos rurales, quedando excluido el asentamiento de actividades residenciales, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

Art. 20º : Zona IAR

Zona de ubicación periférica destinada a usos rurales y actividades industriales complementarias de aquellos, quedando excluido el asentamiento de actividades residenciales, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

Art. 21º : Zona Ru

Zona de ubicación periférica, destinada a usos rurales exclusivos e intensivos y actividades industriales complementarias de aquellas, no admitiéndose el asentamiento de actividad residencial salvo la vivienda individual, accesoria al uso dominante.

Art. 22º : Zona RuAC

Area libre cuya urbanización queda condicionada al cumplimiento de una serie de requisitos, indicándose en cada caso, con carácter orientativo, el patrón de asentamiento a adoptar, no admitiéndose tipología de vivienda colectiva en aquellos destinados a usos residencial.

TITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 239: Los retiros obligatorios mínimos de Línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela, regulado para cada zona, según los siguientes criterios:

- a. Para parcelas de hasta 12 (doce) mts. de frente destinadas a planes de vivienda: 3 (tres) mts.
- b. Para parcelas de 12 (doce) mts. de frente destinadas a nuevas urbanizaciones: 4 (cuatro) mts.
- c. Para parcelas de 15 (quince) mts. de frente o más: 5 (cinco) mts.
- d. Para parcelas con frente a canal maestro secundario y vías férreas: 5 (cinco) mts.
- e. Para parcelas destinadas a industria: 6 (seis) mts.
- f. Para urbanizaciones industriales e industrias peligrosas: 10 (diez) mts.
- g. Para calles peatonales: 3 (tres) mts.

En las zonas en que el retiro se indica como optativo en el Anexo II el cumplimiento de lo exigido en el presente artículo no será obligatorio.

Art. 249: Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación con la cual fueron aprobados, salvo en los casos que expresamente se modifiquen en la presente.

Art. 259: El trazado de la red vial deberá ajustarse a las jerarquías y sus respectivos perfiles

determinados y detallados en el Anexo V de la presente ordenanza.

Art. 269: La determinación de los trazados y perfiles a los que hace referencia el art. 269 en zonas ya urbanizadas, será regulada oportunamente por ordenanzas específicas.

Art. 279: Los retiros de Línea de Edificación en corredores estructurados sobre vías de penetración y arteriales principales, serán los que se especifican en anexo II

Art. 289: En el caso de lotes afectados por dos o más patrones con diferentes condiciones urbanísticas se podrá adoptar el más permisivo.

Art. 299: Los edificios destinados a equipamiento comunitario (de carácter educacional, sanitario, deportivo, administrativo, de culto); galerías comerciales, salas cinematográficas, auditorios, etc.) que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico fundamentado en la intervención de las oficinas competentes.

Art. 309: Las Areas de Refuncionalización, Institucionales, Especiales, de Reserva y Verde, delimitadas en el Plano de Zonificación General, cuyas condiciones urbanísticas no se determinan en la presente, serán reguladas por vía reglamentaria de acuerdo a estudios particularizados que realicen los organismos técnicos permitentes.

Art. 319: Toda intervención que modifique total o parcialmente edificios de reconocido valor histórico patrimonial, deberá contar con informe técnico favorable del D. E. Municipal.

Art. 329: Los planes de vivienda requerirán factibilidad de localización ante la Secretara de Obras Públicas, la que evaluará todos los aspectos que hagan a una mejor estructuración urbanística del área en que se insertan, debiendo cumplimentar las exigencias establecidas para las urbanizaciones o loteos.

Art. 339: En toda zona que no disponga de servicios cloacales al momento de la ocupación, se admitirá una vivienda por lote como máximo.

TITULO TERCERO: DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 34º: Las condiciones de uso, fraccionamiento, ocupación y edificación para cada una de las zonas se determinan según la planilla que conforma el Anexo II de esta ordenanza. Los patrones industriales se refieren a los especificados en Cuadro Anexo IV.

Art. 35º: Las edificaciones destinadas a actividades industriales o asimilables localizadas en las zonas establecidas por la presente como de Patrón Industrial 2 y 3 podrán superar las alturas máximas de edificación fijadas en cada caso, con locales habitables en lo que permita un plano límite a 45º, que partiendo desde la línea superior de fachada de frente, no supere una altura total de 10,50 (diez cincuenta) y 15 (quince) metros respectivamente.

Asimismo, para los casos mencionados en el presente artículo, podrán superarse los valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijados para cada zona, hasta un 80% (ochenta por ciento) para patrón 2 y 90% (noventa por ciento) para Patrón 3.

Art. 36º: En las zonas R1, C2, C3 cuando la parcela tenga un frente mayor de 15 (quince) metros, se exigirá un retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros en uno de los linderos.

Art. 37º: En las zonas R5, R6, C3, C4 y C6 cuando la parcela tenga un frente de 20 (veinte) metros o más, se exigirá un retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros en ambos linderos. Para dimensiones de frente menores se exigirá retiro sólo en un lindero.

Igual retiro se exigirá en relación a la línea divisoria de fondo de la parcela, cualquiera sea la dimensión de su frente.

Art. 389: En las zonas IE, I e IP e IAR cuando la parcela tenga un frente de 25 (veinticinco) metros o más, se exigirá un retiro lateral mínimo equivalente a un quinto del frente del lote. En relación a la línea divisoria de fondo de la parcela, cualquiera sea la dimensión de su frente, el retiro mínimo será de 5,00 mts. Para dimensiones de frente menores de 25 mts. se exigirá retiro sólo de un lindero.

Art. 390: Cuando las parcelas destinadas a uso industrial comprendidas en las zonas a que se refiere el artículo precedente colinden con zonas destinadas a uso dominante residencial, la dimensión mínima de los retiros exigidos ya se trate de frente, fondo o laterales, serán de 10 (diez) metros.

Cuando tal colindancia afecte a un sólo lateral, la superficie no construible podrá ser compensada reduciendo el retiro en el lateral o laterales no afectados.

Art. 400: En la zona C2 cuando la altura de edificación supere los 10,50 (diez con cincuenta) metros se exigirá un retiro de todos los linderos de 4 (cuatro) metros.

Art. 410: En las zonas R1, R2, C3, C4, R6, cuando la altura de la edificación supere los 7,50 metros se exigirá un retiro de todos los linderos de 3 (tres) metros.

Art. 420: En la zona C1 cuando la altura de edificación supere los 12 (doce) metros se exigirá un retiro de todos los linderos de 4 (cuatro) metros.

Art. 439: En las zonas AC y C1, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo permitido podrá incrementarse hasta un 100 (cien) por ciento en lotes esquinas con medida de frente inferior a 12 (doce) metros y superficie inferior a 300 (trescientos) metros cuadrados.

Similar incremento regirá para parcelas entre medianeras con frente a la vía pública cuyo fondo promedio, tomado perpendicularmente a la Línea Municipal sea inferior a 12 (doce) metros.

Art. 440: En las zonas mencionadas en el artículo anterior, para la parcela esquina, con frente mayor a 12 (doce) metros y superficie mayor a 300 (trescientos) metros cuadrados el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) podrá alcanzar el 100% (cien por ciento) hasta los 6,00 (seis) metros de altura medidos desde la cota del predio, debiendo respetarse por encima de la misma el F.O.S. máximo establecido para cada zona.

Art. 450: En las zonas AC y C1 cuando las parcelas tuvieren superficies iguales o mayores a 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados, quedarán sujetas a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico fundamentado en la intervención de las oficinas pertinentes.

Art. 460: En las zonas R1, R4, R5, R6, C4, C5, C6, IE, I, IP, IAR, Ru y RuAC sólo se admitirá tipología de vivienda individual.

Art. 470: La urbanización de las zonas RuAC estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el porcentaje de lotes ocupados en la urbanización adyacente no sea inferior al 50% (cincuenta por ciento).
- b) Que exista continuidad física y vial entre la urbanización propuesta y la adyacente.
- c) Que se dote a la urbanización propuesta de la totalidad de la infraestructura disponible en la urbanización más próxima.

Art. 489: La ocupación de las áreas libres internas (bolsones) ubicadas en áreas caracterizadas como incipientes, estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para RuAC.

Art. 490: En zonas de urbanización incipiente con lote mínimo normativo no superior a 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie y sólo para planes de vivienda de interés social, con financiación o patrocinio oficial se admitirá un lote mínimo de 10 (diez) metros de frente y 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

Art. 500: En zonas con lote normativo de 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados de superficie, se admitirá un lote mínimo de 12 (doce) metros de frente y 300 (trecientos) metros cuadrados de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

Art. 510: En zonas con lote normativo de 800 (ochocientos) metros cuadrados de superficie se admitirá un lote mínimo de 15 (quince) metros de frente y 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

Art. 52º: La superficie mínima de parcela para planes de vivienda en zona R6, podrá reducirse a dos tercios de la misma con la condición de que el remanente proporcional de cada parcela se concentre en un espacio de uso común destinado a la practica de actividades deportivas, recreativas y sociales. Condición que no exime de la obligatoriedad de cesión del porcentaje destinado a Espacio Verde público.

Art. 53º: En las zonas que admitan sólo vivienda individual, cuando las mismas se resuelvan en condominio y siempre que se respeten las relaciones establecidas para cada zona, la superficie de suelo de uso exclusivo exigida para cada unidad será como mínimo el equivalente a las dos terceras partes ($2/3$) de la superficie establecida para el cálculo del número de unidades admitidas en el cuadro No 1 (Anexo II).

Art. 54º: En los casos citados en el Art. 53º, y sólo para las unidades que se organicen con frente a la vía pública, la superficie de uso exclusivo de cada una de ellas tendrá un desarrollo mínimo, sobre Línea de Edificación de 10 (diez) metros en zonas con un frente de lote normativo de 15 (quince) metros o más, y de 8 (ocho) metros en las restantes zonas.

Art. 55º: En las zonas que admitan vivienda colectiva, cuando se adopte la modalidad de vivienda individual en condominio, el número de unidades permitidas, las exigencias de superficie de suelo de uso exclusivo y el desarrollo de frente, serán los establecidos en los Arts. 53 y 54.

TITULO CUARTO: DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I: CONTRAVENCIONES

Art. 56º: La contravención a las disposiciones de la presente ordenanza serán sancionadas según lo dispuesto por el Código de Faltas Municipal, el Código de Edificación y normas complementarias.

CAPITULO II: REGLAMENTACION

Art. 57º: Las disposiciones de la presente ordenanza quedan sujetas a la reglamentación que el Ejecutivo Municipal deberá llevar a cabo dentro de los 270 días calendario a partir del momento de su entrada en vigencia.

CAPITULO III: NORMAS PROCEDIMENTALES

Art. 58º: El Código de Edificación y la Ordenanza de Loteos quedan subordinados en su aplicatoriedad a la presente Ordenanza y serán considerados normas complementarias de la misma.

Art. 59º: La autorización que el Ejecutivo Municipal pueda otorgar para la edificación en parcelas colindantes o enfrentadas a edificios de valor histórico patrimonial deberá contar con informe previo de la Secretaría de Obras Públicas.

Art. 60º: Será órgano de aplicación de la presente ordenanza la Secretaría de Obras Públicas.

Art. 61º: La Secretaria de Obras Públicas tendrá intervención obligatoria en los casos mencionados en los arts. 29º y 45º, debiendo fundamentar su informe en la exigencia de un mejoramiento de la calidad funcional y ambiental, tanto de la parcela como de su entorno.

CAPITULO IV: ANEXOS

Art. 62º: Formarán parte integrante de la presente Ordenanza los anexos que se enumeran a continuación:

- I. PLANO DE ZONIFICACION GENERAL
- II. PLANILLA SINTESIS DE PATRONES DE ASENTAMIENTO
- III. PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y TABLA DE
DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES
- IV. PLANO DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL Y CUADRO DE
PATRONES INDUSTRIALES
- V. DEL TRAZADO Y PERFILES DE LA RED VIAL

TITULO QUINTO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 63º: Las visaciones previas otorgadas con antelación a la vigencia de la presente caducarán, tengan o no permiso precario de edificación, una vez transcurridos los 360 días calendario desde la entrada en vigencia de esta Ordenanza, salvo el caso en que se presentaren planos definitivos de proyecto en ese lapso.

Art. 64º: Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el artículo anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 24 (veinticuatro) meses para dar comienzo a la respectiva obra.

Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Art. 65º: En los casos de factibilidades de urbanizaciones otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se continuarán las actuaciones de conformidad a las normas vigentes al momento del otorgamiento de las mismas.

Art. 66º y 67º : Deróganse en forma expresa todas las disposiciones de las Ordenanzas Nº 320/74 y Nº 917/88 que legislan sobre el uso , ocupación y fraccionamiento del suelo en tanto se opongan a la presente. Derógase asimismo toda otra disposición normativa de carácter general o especial que se oponga a la presente.

Art. 689: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

ANEXO V DEL TRAZADO Y PERFILES DE LA RED VIAL
CAPITULO I DE LA JERARQUIA DE LA RED VIAL

Definición de jerarquías viales: Defínese como arterias de la red vial principal y secundaria el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción y que se representa en el plano de la Red Vial Jerarquizada (Plano N^o) y que forma parte de la presente Ordenanza:

- a) **Arteriales principales:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y/o sirven a los mayores centros de actividad de la ciudad, conducen los mayores volúmenes de tránsito y responden a las líneas de deseo de viajes más largos. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, con separador central, sin calles de servicio.

- b) **Arteriales secundarias:** Vías que interconectan el sistema arterial principal con funciones accesorias o alternativas de él, proveen viajes de moderada longitud a un nivel menor de movilidad. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.

- c) **Colectoras:** Vías que penetran en las unidades barriales distribuyendo los viajes al interior del área o concentrándolos hacia vías arteriales. Sirven a áreas comerciales, residenciales o

industriales. Sin control de accesos, cruces a nivel, sin separador central.

- d) **Locales:** Vías de acceso directo a las áreas residenciales. Baja velocidad, escaso volumen vehicular sin control de accesos, cruces a nivel, sin separador central.
- e) **Calles sin salida:** Vías locales que están conectadas a las otras vías por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80.00 mts., pudiendo la Secretaría de Obras Públicas autorizar la extensión hasta los 120,00 mts. cuando por razones de diseño así resulte, debiendo contar en el extremo cerrado con "cul de sac" (superficie para giro).
- f) **Peatonales exclusivas:** Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

CAPITULO II DE LOS PERFILES TIPO DE LAS VIAS

Los perfiles transversales tipo de calles serán los siguientes (Gráficos N°s 1, 2 y 3) :

- a) **Arteriales Principales:** Deberán ejecutarse de acuerdo a perfiles tipo.
Perfil 1: Avenidas: ancho entre líneas municipales de 25,00 mts. a 33,00 mts.
Perfil 2: Boulevares: anchos entre líneas municipales de 31,00 a 33,00 metros.
- b) **Arteriales secundarias:** Deberán ejecutarse según perfiles tipo.
Perfil 3: Ancho entre líneas municipales de 22,00 a 24,00 mts.
Perfil 4: Ancho entre líneas municipales: 20,00 mts.
- c) **Colectoras:** Deberán ejecutarse según perfil tipo.
Perfil 5: Ancho entre líneas municipales de 15,00 a 18,00 mts.
- d) **Locales:** Deberán ejecutarse según perfil tipo.
Perfil 6: Ancho entre líneas municipales: 12 mts.
- e) **Peatonales exclusivas:**
 - e1) Ancho entre línea medianera y espacio verde público, 3 mts. como mínimo.
 - e2) Ancho entre líneas municipales: 6,00 a 9,00 mts.

- f) **Perfiles especiales:** se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo.

Perfil 7: Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y la salida de los vehículos que en ella ingresen. Ancho de la calle de ingreso como mínimo 12,00 mts.

Perfil 8: Calles laterales a vías férreas: Deberá dejarse una calle de 12 mts. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea del límite dominial del terreno de propiedad del Ferrocarril en toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas.

Perfil 9: Vías laterales a canales maestros o secundarios: Ancho de la calle entre Línea Municipal y Línea de ribera: 12,00 mts.

Perfil 10: Vías laterales a ruta Provincial Nº 1 a su acceso: Ancho de calle entre Línea Municipal y Perfil de la Ruta: 12 mts.

- g) Cualquiera sea la jerarquía de la vía, se destinará del ancho correspondiente a aceras un 40% para espacio verde, ejecutando solado en el 60% restante.

TAREA

9.3. RECOMENDACIONES REFERENTES AL CODIGO DE EDIFICACION.

La Ordenanza NQ 349 del año 1975 comprende la normativa respecto a edificación en forma de Código.

Como se menciona en el Segundo Informe Parcial de la Primera Etapa, esta normativa contempla casi totalmente las alternativas que puedan plantearse en la construcción, aunque su ordenamiento y sistematización no se presentan como un todo orgánico y correctamente estructurado.

Dicho cuerpo normativo consta de 36 artículos distribuidos en 18 Capítulos. Contiene en su Capítulo 1 un conjunto de definiciones terminológicas utilizadas en el texto, refiriéndose en su Capítulo 2 a aspectos administración

Las materias reguladas se sintetizan en:

Capítulo	3	De la ocupación del suelo.
Capítulo	4	De las líneas, niveles, cercas y aceras.
Capítulo	5	De las fachadas.
Capítulo	6	De los patios.
Capítulo	7	De los locales.
Capítulo	8	De la iluminación y ventilación de locales.
Capítulo	9	De los medios de evacuación.

Capítulo 10	El proyecto de las instalaciones complementarias.
Capítulo 11	Los edificios con madera estructural.
Capítulo 12	De las obras que afectan a linderos.
Capítulo 13	De la protección contra incendio
Capítulo 14	De la reforma y ampliación de edificios.
Capítulo 15	De las industrias.
Capítulo 16	De la ejecución de las obras.
Capítulo 17	De los edificios existentes.
Capítulo 18	De los anuncios.

Los alcances de dicho Código de Edificación especificados en el Capítulo 1, artículo 1.1.2. son "los asuntos que se relacionan con: la construcción, alteración, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios y/o instalaciones" disposiciones que se aplican por igual a los edificios gubernamentales y particulares. En el mismo artículo se aclara que lo dicho anteriormente es enunciativo, no limitando su aplicación a todo otro tema no previsto en el Código, no restringiéndose de este modo las facultades de contralor del Estado Municipal.

En razón de la propuesta normativa de uso de suelo, se hace necesario establecer una compatibilización entre el Código de Edificación y el nuevo Código Urbanístico. A tal fin debería incluirse un artículo que subordine el Código de Edificación a la nueva normativa, debiendo derogarse en forma

expresa el conjunto de los artículos que componen el Capítulo 3, referido a la Ocupación del Suelo, dado que el contenido de los mismos se contraponen a lo regulado por la propuesta de Código Urbanístico contenido en el presente informe.

A continuación se desarrollan recomendaciones relativas a los distintos capítulos del Código de Edificación, a fin de ser considerados en una posible reforma del mismo.

El Capítulo 2 que reglamenta sobre las tramitaciones, los profesionales, empresas o idóneos constructores; la Inspección de las Obras; sobre las obras en contravención; las penalidades y las reclamaciones; debe reconsiderarse en función de la política que el gobierno local se plantee para el control de las obras que se ejecutan dentro del éjido municipal atento a las nuevas disposiciones a introducir en este Código y a las posibilidades de la Comuna de realizar las tareas de inspección en forma efectiva.

Un aspecto que merece especial atención es la diferenciación necesaria entre los trabajos que requieren permiso de obra, lo cual debe hacerse con la presentación de los planos correspondiente, y los que están supeditados sólo a un aviso de obra, aclarando que esta categoría abarca únicamente los trabajos que no modifiquen los planos existentes.

La documentación necesaria para tramitar la edificación, instalaciones, modificaciones y ampliaciones de

obras en ejecución y demoliciones de edificios es otro tema que debería someterse a revisión.

En tal sentido puede mencionarse la ausencia de regulación en cuanto a la exigencia de presentación, por ejemplo, de la debida visación por parte de los respectivos colegios profesionales y la factibilidad de localización de la actividad en los casos en que correspondiere. Y por otro lado, la inapropiada exigencia respecto de anteriores requisitos, tales como la presentación de los planos originales en papel vegetal, y el acatamiento de ciertos códigos de graficación y presentación ya perimidos.

Respecto a "los cambios y retiro de profesionales, empresas e idóneos constructores" (art. 2.2.3.) se podrá solicitar el relevo de profesional aclarando que deberá estar condicionado al consentimiento y/o renuncia del profesional precedente.

En cuanto a los valores correspondientes a multas, deberá indicarse que los mismos se establecerán en función de la gravedad de la infracción, siendo conveniente excluirlas del articulado del Código de Edificación, lo que permita una mayor autonomía para su debida actualización, incluyéndolos en el Código de Faltas.

Por otra parte, deberá indicar en forma expresa las dependencias intervinientes en las tramitaciones, control y aprobación de proyectos y obra.

Se recomienda finalmente incluir la reglamentación acerca de la tramitación de relevamiento de obras existentes y los casos de aprobación o registros de planos de relevamiento, según se trate de edificios conforme o no al Código de Edificación.

En el Capítulo 4. denominado De las Líneas, niveles, ochavas, cercas y aceras, se propone:

Con respecto a los sótanos bajo las aceras (art. 4.1.1.3.) no permitir que excedan el límite de la Línea Municipal (L.M.), ya que no es conveniente invadir con construcciones privadas áreas de dominio público aun a nivel del subsuelo, principalmente en razón de los inconvenientes que se puedan producir al momento de la extensión de servicios de infraestructura.

En las obras existentes que no respeten el retiro exigido de Línea de Edificación (LE) no admitir modificaciones, salvo que la nueva construcción se ejecute respetando el retiro correspondiente, conforme a lo establecido para cada zona en el Código Urbanístico propuesto.

En los lotes esquina, establecer el retiro para espacios verdes, de tal forma que a una distancia determinada de los ejes medianeros pueda reducirse el retiro exigido, haciendo que la superficie afectada por ésta restricción no sea un porcentaje muy elevado de la superficie total del

lote. La aplicación de lo anterior estaría subordinada a la jerarquía de las vías que componen la intersección.

En el caso de medidas mínimas de ochavas (art. 4.3.2.1.) incrementar el valor establecido para el encuentro de dos calles locales.

Incorporar un artículo que establezca multas ante la falta de higienización de lotes baldíos, consignando que si esta no se efectúa, lo hará la Municipalidad por cuenta y cargo del propietario.

Efectuar una revisión de la reglamentación sobre los tipos y ubicación de los cercamientos de lotes (de las cercas). Por ejemplo diferenciar tapias (2,00 mts. de altura recomendada), verjas (0,90 mts. de altura recomendada), alambrados y las paredes divisorias que deberán tener una altura mínima de 2,00 metros.

Para determinar el ancho de las aceras remitirse, en el art. 4.4.3.6. (ancho de la acera y del solado), a los perfiles viales propuestos que conforman el anexo V del nuevo Código Urbanístico.

Ajustar las exigencias respecto a las pendientes transversal y longitudinal de las aceras.

Modificar artículos referidos a invasiones de la L.E. o L.M. con cuerpos cerrados, balcones, vitrinas, etc., no permitiendo las mismas en planta baja, y estableciendo una altura mínima a partir de la cual se podrá admitir.

Dentro del Capítulo 5. (De las Fachadas) en el art. 5.1.1.1. que se refiere a fachada principal detrás de la L.M. se debería incluir que se garantice la continuidad de fachadas con respecto a la línea de edificación con algún tratamiento arquitectónico.

Cabe mencionar el art. 5.1.4.4. que reglamenta la colocación de toldos en calles "arboladas", cuando se supone que como principio ecológico las ordenanzas municipales no pueden admitir la existencia de calles no forestadas.

Se propone una reelaboración de la normativa referida a patios (Capítulo 6) y condiciones de ventilación e iluminación (Capítulo 8.) en su conjunto, ya que las nuevas tendencias indican la necesidad de una mayor exigencia.

Respecto a las dimensiones mínimas de patios indicadas en el art. 6.1.1., se consideran insuficientes para una adecuada iluminación y ventilación de locales, siendo necesario tener en cuenta la altura de la edificación en su determinación y estableciendo como exigencia mínima la posibilidad de inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro en el mismo.

Los patios auxiliares, tratados en el art 6.1.3. deberían ser reemplazados por conductos de ventilación ya que las medidas mínimas exigidas (1 mt²) son totalmente insuficientes para asignarles el carácter de patios.

En lo que atañe a patios mancomunados (art 6.1.5.) sería conveniente disminuir la altura máxima de la cerca común a un mínimo de 2,00 mts., dado que un muro de 3 mts. limita notablemente la iluminación y ventilación no permitiendo que ambos funcionen en conjunto.

En cuanto al capítulo 7 (De los Locales) y al capítulo 8 (De la Iluminación y Ventilación de locales) las exigencias y condiciones actuales contenidas en las mismas, presentan una gran dispersión de casos posibles, dificultando su aplicación tanto para los proyectistas como para el contralor municipal.

Se debería incluir una tabla o listado de locales según su destino, estableciendo condiciones de ventilación, iluminación, altura y dimensiones mínimas, para una más clara y operativa interpretación y aplicación del Código.

Haciendo referencia a los servicios sanitarios o de salubridad (cap.10), en el artículo 10.1.1.2., que exige como servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado un retrete dotado de inodoro, debería agregarse la inclusión de un lavatorio y ducha, dentro de un ambiente independiente y con puerta que impida la visión del mismo desde el exterior.

En el artículo 10.1.1.3. que versa sobre el servicio mínimo de salubridad de locales o edificios públicos, comerciales e industriales, los distintos requisitos (retretes, lavabos, bebederos), deberían diferenciarse en función de las actividades que en él se desarrollarán (por ej: para actividades al aire libre, para reuniones bajo techo, edificios educacionales, institucionales, oficinas, comercios, etc).

Se recomienda además una clarificación de la tabla de servicios exigidos en teatros, cines-teatros y cinesmatógrafos, como así también la incorporación de un artículo que prohíba a todo baño abrir directamente a locales donde se preparen alimentos.

En general es recomendable efectuar una revisión más profunda a las exigencias de servicios de salubridad.

En cuanto a las instalaciones complementarias, tema que debería tratarse independientemente en capítulo aparte; se sugiere incorporar el tratamiento de locales para medidores de gas y electricidad.

Al art. 10.3.1. que versa sobre los locales para instalaciones de calderas, incineradores y otros aparatos térmicos es necesario, por razones de seguridad, agregar como requisito que los mismos no se comuniquen con locales para medidores de gas ni que se alojen éstos en su interior.

Con respecto a chimeneas, el art. 10.3.2.2. expresa en determinado momento requerimientos para chimeneas de media y alta temperatura, clasificación que no ha sido efectuada ni definida con anterioridad en ningún artículo. Se recomienda una revisión de las alturas mínimas exigidas para los distintos casos.

Debería derogarse el art. 10.3.2.3. sobre cuartos de baño con calentador de agua que queme gas, reemplazando su contenido por la prohibición de su instalación en dichos ambientes evitando de esta manera riesgo de accidentes.

En el capítulo 13 que trata sobre la protección contra incendios, es recomendable incorporar la exigencia de extintores en locales comerciales, depósitos, establecimientos públicos, cines, etc., contando con personal idóneo en el manejo y mantenimiento de los mismos.

Con respecto a la reforma y ampliación de los edificios, en el art. 14.1.1. (De las condiciones para la subdivisión de los locales) que permite la subdivisión de un local en dos o más partes siempre que cada una de estas sea independiente, debería aclararse que esa independencia se refiere al cumplimiento de las exigencias de iluminación, ventilación, etc. dispuestas por este Código.

En el capítulo 16 que regula sobre la ejecución de las obras, podrían diferenciarse los temas relacionados a las exigencias relativas a las condiciones de seguridad en la ejecución de los trabajos en la obra, limpieza, polución y

molestias producidas, tales como: De las vallas provisionarias y letreros al frente de las obras, De Terraplenamientos y Excavaciones, De las Demoliciones, De la Conclusión de la Obra y De los andamios, considerando adecuada esta normativa dada la importancia que implica regular sobre todo lo concerniente a Higiene y Seguridad en la construcción.

Por otro lado el capítulo reglamenta sobre los suelos aptos para cimentar, los sistemas y materiales de construcción e instalación, los cimientos, estructuras en elevación, los muros, los revoques y revestimientos, los techos y la ejecución de instalaciones complementarias. En este sentido es recomendable derogar los artículos referidos a estos temas dado que su aplicación se considera impracticable desde el punto de vista de su control, máxime si se tiene en cuenta que dichas tareas deben ser realizadas bajo la responsabilidad del profesional que tiene a su cargo el proyecto y construcción de la obra.

Las recomendaciones expresadas precedentemente tienden a mejorar la legislación vigente en la materia en lo relativo a los contenidos actuales de la misma.

Ahora bien, ante la decisión de una reforma integral del código vigente (Ordenanza N°: 359), cabe proponer un conjunto de temas no incluidos en el mismo que serán incorporados o legislados por ordenanzas particulares según el caso.

En primer término sería conveniente evaluar la inclusión de una doble clasificación de edificios, según su destino y según su capacidad, para una mejor y más nítida reglamentación en materias de edificaciones.

La actual legislación omite normas funcionales y de habitabilidad para edificios de usos especiales tales como educacionales, galerías comerciales, hotelería, sanidad, actividades recreativas, cementerios, etc., siendo de gran importancia regimentar su construcción, especificando las exigencias mínimas.

Por otro lado se propone el tratamiento específico que reglamente la construcción y/o instalación de casas prefabricadas y de madera, sean o no prefabricadas, intentando controlar las edificaciones que se llevan a cabo con métodos no tradicionales.

Es necesario, asimismo, el establecimiento de exigencias constructivas que faciliten las actividades y el desplazamiento de discapacitados, contemplando la obligatoriedad de la inclusión de rampas en edificios públicos y en las aceras, servicios sanitarios de características especiales, entre otras.

Finalmente sería de primordial importancia para la preservación del patrimonio histórico de la ciudad, incluir en un anexo al Código de Edificación un listado detallado de edificios y/o entornos de valor patrimonial, estableciendo el grado de interés en una escala que especifique la necesidad

de conservación de los mismos, condicionando la autorización para demoler, refaccionar y/o construir a una previa evaluación de la obra con relación a tal categorización.

9.4. RECOMENDACIONES PARTICULARES PARA LA ADECUACION DE LA RED VIAL.

Los perfiles viales contenidos en el anexo Nº V del Anteproyecto del Código Urbanístico propuesto, se diagramaron en función de condiciones deseables de tránsito, criterios de seguridad vial, preservación del pasaje urbano, etc. a partir de la situación actual de la ciudad.

Si bien estos perfiles son aplicables a nuevas urbanizaciones, sobre calles existentes se recomienda modificaciones en la configuración del perfil vial actual y ensanches en determinadas arterias para que las mismas cumplan con las condiciones de transitabilidad y seguridad adecuadas a su jerarquía.

Estas modificaciones se podran instrumentar por ordenanzas municipales especiales que se concretarán, paulatinamente, por renovación de las construcciones en parcelas frentistas o como las autoridades municipales lo crean conveniente.

En el caso de arteriales principales, se deberá modificar el perfil de Bv Perón y Eva Perón ya que, si bien el ancho total de la traza es adecuado, el espacio destinado a calzada es insuficiente, siendo indispensable asimismo la inclusión de un separador central.

Las calles Brasil y Soler, en los tramos asignados al circuito de transito pesado, deberán ensancharse para permitir la materialización del perfil apto para la circulación de vehículos de gran porte. Lo mismo es aplicable a la calle que actualmente da acceso a la Feria Ganadera y hacia el norte al camino rural que comunica la Ruta Prov. Nº1 y el predio de enterramiento de residuos sólidos.

Cabe reiterar que este circuito se completa con el proyecto de apertura de nueva traza en sentido norte-sur donde es necesario estudiar alternativas para su emplazamiento.

Debería plantearse el ensanche de traza en calle Laffitte -entre Av. Libertador e Irigoyen- y en Bv Belgrano -entre Av. Perón y Moreno-, en el resto de esta ultima arteria no es necesario una adecuación del perfil por las razones antes expresadas.

Para las arteriales secundarias en todo los casos es necesaria una adecuación entre el espacio destinado a calzada y a acera. Salvo en calles Laffitte, Soler, Alvear, General Paz y Dorrego (entre Sarmiento y General Paz) donde seria necesario aumentar las distancias entre Líneas Municipales.

Cabe aclarar que en el artículo 4.6.0 de la Ordenanza Nº917 del año 1.988 ya se encontraba prevista la necesidad de jerarquización vial de las calles Laffitte, Soler, Brasil y Alvear, Pte. Perón y Eva Perón ,

determinándose el corrimiento de líneas de edificación de las arterias citadas. Además el municipio elaboró un proyecto de ensanche de calles Soler, Brasil, Alvear y Laffitte para elevar a 30,00 m. la distancia entre líneas municipales.

En el caso de arterias cuya función es de colectoras sólo es necesaria una compensación entre el espacio destinado al tránsito vehicular y al peatonal, incrementando el ancho de calzada, de conformidad con el perfil planteado para vías de tal jerarquía.

Finalmente se recomienda implementar medidas de restricción al estacionamiento en las arterias mencionadas para disminuir fricciones de tránsito, hasta tanto se concreten las modificaciones antes enunciadas.

9.5 RECOMENDACIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA VIGENTE
SOBRE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES.

En el presente apartado se analiza la normativa sobre loteos vigente (Ordenanza nº 320/74 y sus modificatorias) en relación al Anteproyecto de Código Urbanístico propuesto por el equipo técnico, señalando en primer lugar los artículos que se debieran derogar por ser incompatibles con el nuevo texto elaborado; en segundo término se plantean los temas que se considera necesario incorporar cubriendo aspectos no contemplados en el instrumento actual y por último se hace mención a los artículos cuya redacción tendría que ser modificada total o parcialmente para una mejor interpretación de su contenido.

Del Capítulo I se propone la derogación del artículo 1.2.1. referido al reordenamiento del texto e introducción de modificaciones, y el artículo 3.1.2. donde se define el denominado "loteo mínimo".

Respecto al Capítulo II, cuyo contenido relativo a la zonificación y dimensiones mínimas de lotes ha sido reemplazado por la Ordenanza número 917/88, se hace necesario derogar el artículo 1º de ésta última, puntos 4.0.0., 4.1.0. y 4.2.0.. También resulta conveniente la eliminación del último párrafo del punto 4.3.3., y los puntos 4.4.0., 4.4.1., 4.4.3., 4.5.0. y 4.6.0., referidos al uso industrial y a retiros especiales de la edificación.

En el Capítulo IV de la Ordenanza 320 se sugiere la eliminación de los apartados 6.3.0. y 6.3.1. donde se definen los perfiles y anchos mínimos de calles y el artículo 8.0.0. íntegramente.

En el Capítulo VII se considera conveniente la supresión del artículo 12.1.0. y 12.1.1., relacionados a los inmuebles afectados por canales, cañerías maestras de cloacas y agua, y vías férreas.

Dentro del Capítulo IX se propone la derogación de los items b, c y d del apartado 15.4.0. y los items c y d del apartado 15.5.0., referidos a las deducciones en el porcentaje destinado a espacios verdes y a su trazado respectivamente.

Se debiera dejar sin efecto el contenido íntegro del Capítulo XI que contiene el régimen de loteos denominados mínimo y el Capítulo XII referido a la transformación de loteos industriales en residenciales.

En materia de subdivisiones habría que suprimir los artículos 27.4.3., 27.4.4., 27.5.0. y 27.5.1. contenidos en el Capítulo XIV y el item c del artículo 29.1.0. incluido en el Capítulo XV.

Entre los temas que se propone incorporar en materia de diseño del trazado vial en urbanizaciones o loteos, cabe mencionar el requerimiento de cumplimentar por parte del loteador con las condiciones que se explicitan a continuación.

En primer lugar se hace necesario establecer la correspondencia de las calles de la nueva urbanización con las existentes en zonas colindantes, garantizando un adecuado enlace y continuidad con las vías de mayor jerarquía (arteriales principales y secundarias, intersectoriales y colectoras). En casos particulares de algunas calles locales y sólo por razones justificadas, se podrá permitir un

desplazamiento del eje de calzada, siempre que permita una buena canalización del flujo vehicular. Además podrán ser aceptadas calles sin salida cuando no sea necesaria la continuidad vial y siempre que se materialicen de conformidad con el perfil estipulado para las mismas, es decir con "cul del sac" reglamentario.

Para establecer jerarquías viales dentro de la urbanización, además de lo expresado en el párrafo anterior, se atenderá a variables como ubicación de espacios verdes y equipamientos comunitarios, existencia de recursos ambientales, paisajísticos o cualquier otro elemento urbano que las autoridades municipales consideren deba ser valorizado.

Por último se deberá incorporar un articulado que regule el diseño de las intersecciones, estableciendo cruces de vías en ángulo recto, radios de giro mínimos y perfiles especiales de ochavas, para los casos en que la Secretaría de Obras Públicas lo estime conveniente por razones de seguridad vial.

En todos los casos las oficinas técnicas competentes podrán asesorar al loteador en el diseño vial, planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

En materia de obras de infraestructura a encarar por el urbanizador se plantea la exigencia de efectuar un tratamiento adecuado de las calles, debiéndose establecer la obligación por parte del interesado de llevar adelante el estudio, proyecto y construcción de un sistema que posibilite la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas sin afectar los predios vecinos.

Al irse incorporando a la ciudad nuevos servicios (redes de agua, cloacas, gas natural, etc.) se hace necesario incorporar un articulado referido a cada una de las obras de infraestructura en particular, estableciéndose la obligación del loteador de ejecutar dichos trabajos a su exclusivo cargo, de tal forma que posibiliten la provisión de los servicios disponibles en el sector al momento de la aprobación del loteo o subdivisión, de conformidad a lo exigido en cada caso.

Las instalaciones, que serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la municipalidad, deberán ejecutarse en un todo de acuerdo a las exigencias técnicas de los organismos competentes, los que expedirán los certificados de factibilidad de provisión de servicios.

En ese sentido deberá incorporarse como requisito para la aprobación del anteproyecto de loteo o subdivisión, la presentación por parte del peticionante de los certificados que acrediten la factibilidad de extender las distintas infraestructuras de servicios expedidos por los entes prestatarios.

En relación a la documentación exigida para la visación previa deberá incorporarse un plano de cotas de nivel con ubicación de canales, cañadones y todo otro accidente topográfico, con indicación del escurrimiento de aguas naturales, considerando la incidencia de las zonas colindantes.

Para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura exigidas en los plazos establecidos por la normativa vigente (art. 34.2.0.). La garantía deberá

constituirse en depósito en efectivo, hipoteca en primer grado sobre uno o más inmuebles, seguros de caución, títulos públicos u otra forma aceptada por la municipalidad, por un monto que determinen los organismos técnicos municipales en función del presupuesto de cada obra, más los adicionales y ajustes correspondientes.

En materia de superficie de terreno que el propietario está obligado a transferir al Dominio Público Municipal, se propone adicionar al 10% (diez por ciento) actualmente exigido para espacios verdes, un 5% (cinco por ciento) de la superficie total de las parcelas, que se afectará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales, pudiendo el D. E. fijarle el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los organismos competentes.

En cuanto a las superficies que podrán computarse dentro del porcentaje destinado a espacios verdes, se estima deben incluirse sólo un 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo a las rutas de acceso a la ciudad y el total de la faja verde obligatoria de los loteos industriales, cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa, aún cuando exista una calle de por medio.

Se propone tomar en consideración para la aprobación de la ubicación y trazado de los espacios destinados a verde y equipamiento comunitario, las condiciones de accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes, así como las condiciones de aptitud del suelo para los usos previstos, desechando toda zona barrancosa, inundable o espacios remanentes no funcionales.

Se sugiere incorporar que en las urbanizaciones menores de 20.000 mts²., los espacios verdes puedan distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

En el Capítulo XIV referido a la Subdivisiones Simples se debieran incorporar una serie de disposiciones generales que complementen las establecidas en el artículo 28 apartados 28.1. al 28.7 inclusive.

Dichas disposiciones establecerán la imposibilidad de trazar más de un pasillo común o propio en cada parcela registrada oficialmente, como así también prolongar los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que medien razones de interés urbanístico a juicio de los organismos técnicos competentes.

Asimismo se deberá dejar constancia en el plano aprobado que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones en general. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Municipal.

En el trámite para la aprobación de subdivisiones y cuando se tratare de inmuebles edificados, se deberá dar intervención previa a la Dirección de Obras Privadas a los fines de verificar el cumplimiento de las exigencias del Código de Edificación.

Para el caso de planes colectivos de vivienda, ya sean ejecutados con financiación oficial o privada, resulta conveniente incorporar a la normativa vigente un capítulo particular, donde se establezcan los requerimientos particulares en materia de documentación necesaria para el trámite de aprobación, etapas y plazos para la construcción de las viviendas, obras de infraestructura, garantías de ejecución de las mismas, etc..

Respecto a las modificaciones a introducir a determinados artículos de la Ordenanza nº 320, se propone que en la definición de loteo (3.1.1.) se incorpora la condición de cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez), aún sin apertura de calles. Consecuentemente en la definición de simple subdivisión (3.1.3.) habrá que agregar que no supere el número de 10 (diez) parcelas.

En relación al trazado de las manzanas (art. 10.1.0., 10.2.0. y 10.2.1.), se debería justificar claramente la aceptación de manzanas de formas irregulares, aceptándose una dimensión mínima de su lado menor de 44 (cuarenta y cuatro) metros, en tanto su lado mayor no podrá exceder los 200 (doscientos) metros, salvo razones debidamente fundadas. En caso de superarse esta dimensión deberá proyectarse un pasaje peatonal, preferentemente en la parte central de la manzana.

Cuando las manzanas den frente a rutas de acceso a la ciudad, vías arteriales o intersectoriales principales según jerarquías y perfiles tipo contenidos en el Anteproyecto de Código Urbanístico, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones, reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las citadas

vías, dando a las manzanas una longitud mínima de 200 (doscientos) metros.

En referencia al trazado de los lotes (art. 11.1.0.) se deberán establecer las condiciones bajo las cuales serán permitidas parcelas de forma irregular, estableciéndose que las parcelas situadas en esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento). En general no se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera a criterio de los organismos competentes.

En relación al capítulo referido a la subdivisiones simples (Capítulo XIV art. 27.), habría que referir las zonas y medidas mínimas (art. 27.2.0. y 27.3.1.) a las establecidas en el Anteproyecto de Código Urbanístico.

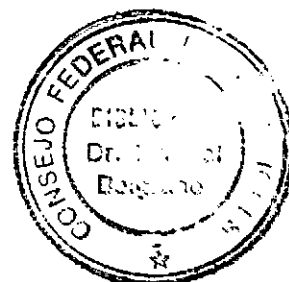
Para los casos con pasillos se propone reducir la profundidad máxima de los mismos a 40 (cuarenta) metros, en tanto el ancho mínimo cuando el pasillo sirva hasta cuatro lotes internos, quedaría establecido en 2,50 mts. hasta una profundidad de 20 mts. y 3,00 mts. si supera esta dimensión (art. 27.3.2. inc. b.).

Para pasillos que sirven hasta 6 lotes internos el ancho mínimo se incrementaría a 5,00 mts. (27.3.2. inc. c.) y cuando los lotes servidos sean más de seis a 9,00 mts. (27.3.2. inc. d.).

Las tolerancias de excepción para subdividir en dos únicas parcelas contempladas en los artículos 27.4.1. y 27.4.2. no deberían exceder el 5% (cinco por ciento) para las medidas de frente y el 10% (diez por ciento) para las medidas

de superficie, no aceptándose tolerancia alguna en los casos de subdivisiones en más de dos parcelas.

Por último y a los fines de que la administración municipal adopte las decisiones en materia de urbanización con el mayor grado posible de consenso, se propone la creación de una Comisión Asesora de Urbanización, integrada por representantes del municipio con competencia en la materia, delegadas de las actividades profesionales atinentes a la misma y del sector inmobiliario. Se generará así un espacio propicio para el intercambio de opiniones e información técnica de apoyo a la gestión comunal.



ANEXOS

- I.- PLANO DE ZONIFICACION GENERAL
- II.- PLANILLA SINTESIS DE PATRONES DE ASENTAMIENTO
- III.- PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y TABLA DE
DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES
- IV.- PLANO DE USO DEL SUELO INDUSTRIAL. CUADRO DE
PATRONES INDUSTRIALES
- V.- SISTEMA VIAL JERARQUIZADO. PERFILES VIALES

VER ANEXO GRAFICO Y DE PLANOS

ANEXO GRAFICO

ANEXO GRAFICO

INDICE DE CUADROS

Cuadro Nro.	Contenido
1	Planilla Síntesis de Patrones de Asentamiento
2	Patrones de Asentamiento Industrial

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico Nro.	Contenido
1	Perfiles Viales Nros. 1, 2, 3, 4 y 5
2	Perfiles Viales Nros. 6, 7 y 8
3	Perfiles Viales Nros. 9 y 10

CUADROS

DE-SIG-NA-CION	CARACTER URBANISTICO	CON-FOR-MA-CION	USO DEL SUELO						AMANZANAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO				OCUPACION Y EDIFICACION										UBICACION	OBSERVACIONES
			MIXTURA			TIPOLOGIA DE VIVIENDA DOMINANTE	ALCANCE		PATRON INDUS-TRIAL	FORMA MANZANA DOMINANTE	SUPERFICIE MANZANA DOMINANTE (Has.)	FRENTE MINIMO PARCELA (m)	SUPERFICIE MINIMA PARCELA (m²)	DENSIDAD POBLACIONAL META (Hab/Ha)	NUMERO VIVIENDAS LOTE	TIPO DE TEJIDO	RETIROS DE EDIFICACION			F.O.S. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (%)	F.O.T. FACTOR DE OCUPACION TOTAL	ALTURA MAXIMA (m)		
			DOMINANTE	COMPLEMENT.	CONDICIONAL		COMERCIO	EQUIPAMEN.									FRENTE (m)	FONDO (m)	LATERAL (m)					
AC	AREA MULTIFUNCIONAL CON USO INSTITUCIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ALCANCE URBANO Y REGIONAL MIXTURADO CON ACTIV. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.	TRAMA	INSTITUCIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS RESIDENCIAL	—	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	URBANO REGIONAL	URBANO REGIONAL	1	CUADRADA	1 A 1.5	12	360	80 / 160	SIN RESTRICCION 1viv./200 m² (1)	CONTINUO	CONTATIVO	—	—	70	2.5	12.00	CENTRO - MICROCENTRO	MAXIMA RESTRICCION AL USO INDUSTRIAL (1) PARA VIVIENDAS INDIVIDUALES EN CONDOMINIO
C1	EJE COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS A ESCALA URBANO Y REGIONAL COMPLEMENTADO CON USO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.	CORREDOR	INSTITUCIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	URBANO REGIONAL	URBANO REGIONAL	1	CUADRADA	—	10	300	100 / 200	SIN RESTRICCION	CONTINUO	SIN RETIRO	4.00 m / h > 12.00 m	4.00 m / h > 12.00 m	80	4.2	12.00 (ENTRE MEDIANERAS) 21.00 (PERFIL LIBRE)	Bv. 7 DE JULIO - Av. LIBERTADOR Bv. 25 DE MAYO	MAXIMA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL
C2	EJE MIXTO INSTITUCIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS A ESCALA URBANA Y SECTORIAL CON VIVIENDA DE MEDIA Y BAJA DENSIDAD.	CORREDOR	INSTITUCIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS RESIDENCIAL	—	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	URBANO SECTORIAL	URBANO SECTORIAL	1	CUADRADA	—	10 12 15	300 360 450	60 / 120	1viv./200 m² 1viv./250 m²	CONTINUO Y DISCONTINUO	300	—	—	70 (1) 60	1.5 1.8 1.5	10.50 12.00 (2)	SARMIENTO Y ENTORNO PZA. URQUIZA Bv. 7 DE JULIO - Av. LIBERTADOR (P° NEWBERRY Y NORTE) 25 DE MAYO (PARTE) UN LINDERO 25 DE MAYO (AL OESTE DE SOLER)	MAXIMA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL (1) CON FRENTE > 15 m RETIRO MINIMO 3.00 m. CON UN LINDERO (2) RETIRO 4.00 m AMBOS LINDEROS
C3	EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ALCANCE URBANO Y REGIONAL MIXTURADO CON VIVIENDA DE MEDIA DENSIDAD.	CORREDOR	INSTITUCIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS RESIDENCIAL	—	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	URBANO SECTORIAL	URBANO SECTORIAL	1 2-3 3	CUADRADA Y RECTANGULAR	—	10 12 15 20	300 360 450 800	< 50 / 160	1viv./200 m² 1viv./300 m² 1viv./LOTE	CONTINUO CONT. Y DISCONT. DISCONTINUO	4.00	—	—	70 (1) 60	1.5 2.0 1.2 1.0	7.50 10.50 (2)	Bv. BELGRANO (CENTRE, BIVADAVIA Y BELLEGRINI) Bv. PERON (CENTRE, PTE. SOLER Y ALBERDI) BVA PERON Y PTE. PERON (CENTRE ALBERDI Y SOLER), BELGRANO (PARTE) P° BELGRANO (BELLEGRINI AL N°)	MAXIMA Y MEDIA RESTRICCION A LA ACTIV. INDUST. (1) CON FRENTE > 15.00 m, RETIRO MINIMO 3.00 m, UN LINDERO (2) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS
C4	EJE MIXTO RESIDENCIAL, COMERCIAL, RECREATIVO, INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS DE ALCANCE URBANO Y REGIONAL CON VIVIENDA INDIVID. AISLADA DE MUY BAJA DENSIDAD.	CORREDOR	INSTITUCIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS RESIDENCIAL	—	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	URBANO REGIONAL	URBANO REGIONAL	1	CUADRADA	—	20	800	< 50	1viv./LOTE	DISCONTINUO	5.00	300	3.00 AMBOS LINDEROS	50	0.6	7.50 10.50 (1)	RUTA PROVINCIAL N° 1 LA RURAL	NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA MAXIMA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL (1) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS
C5	EJE DE UBICACION PERIFERICA DESTINADO A INDUSTRIAS RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA.	CORREDOR	INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS	VIVIENDA ACCESORIA AL USO DOMINANTE	INDUSTRIAS NO AGROPECUARIAS.	INDIVIDUAL	URBANO REGIONAL	URBANO REGIONAL	4	—	—	25	2500	—	—	—	10.00	5.00 10.00 (1)	1/5 FRENTE 10.00 (1)	50	0.5	SIN LIMITE	RUTA PROVINCIAL N° 1 COLOMBIA (AL SUR)	MINIMA RESTRICCION A LA ACTIV. INDUSTRIAL (1) EXIGIBLE EN COLUMBIANCA CON USO RESIDENCIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA
C6	EJE MIXTO RESIDENCIAL, COMERCIAL, RECREATIVO Y DE SERVICIOS DE ALCANCE URBANO Y REGIONAL CON VIVIENDA INDIVIDUAL AISLADA DE MUY BAJA DENSIDAD.	CORREDOR	RESIDENCIAL COMERCIAL RECREATIVO Y DE SERVICIOS	—	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	URBANO REGIONAL	URBANO REGIONAL	2	—	—	20	800	< 50	1viv./LOTE	DISCONTINUO	10.00	3.00	3.00 m AMBOS LINDEROS	50	0.5	15.00	RUTA PROVINCIAL N° 1 (NORTE)	MEDIA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL NO SE ADMITE VIVIENDA COLECTIVA.
R1	ZONA EN CONSOLIDACION DONDE SE ALIENTA EL USO DOMINANTE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y BAJA CON ELEMENTOS COMERCIO DE ESCALA BARRIAL.	TRAMA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ALCANCE URBANO E INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	BARRIAL	BARRIAL	1	CUADRADA Y RECTANGULAR	0.8 A 1.5	15	450	60 / 90	1viv./250 m²	CONTINUO	4.00	—	3 m CON h > 7.50 m 1 LINDERO (1)	60	0.8	7.50 10.50 (2)	P° NEWBERRY P° NORTE	NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA MAXIMA RESTRICCION AL USO INDUSTRIAL (1) CON FRENTE > 15 m RETIRO MINIMO 3.00 CON UN LINDERO (2) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS.
R2	ZONA SEMI CONSOLIDADA O INCIPIENTE APTA PARA SU CONSOLIDACION Y RENOVACION CON USO RESIDENCIAL DE MEDIA Y BAJA DENSIDAD.	TRAMA	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	BARRIAL Y SECTORIAL	BARRIAL Y SECTORIAL	2	CUADRADA	0.8 A 1.2	12	300	60 / 120	1viv./150 m²	CONTINUO	CON OSM SITEJIDO	3.00 m PARA h > 7.50 m	3.00 m PARA h > 7.50 m	70	1.2	7.50 10.50 (1)	P° URQUIZA (O) P° ROCA (N) P° TIRO FEDERAL	MEDIA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL (1) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS
R3	ZONA SEMI CONSOLIDADA APTA PARA SER CONSOLIDADA CON ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, EN PARTICULAR PLANES DE VIVIENDA.	TRAMA	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL Y COLECTIVA	BARRIAL	BARRIAL	2	CUADRADA Y RECTANGULAR	1 A 1.5	12	300	60 / 90	1viv./200 m²	CONTINUO	3.00	—	—	70	1.0	7.50	P° URQUIZA (E) VECINAL (E) PTE. ROCA (PARTE) MALVINAS	MEDIA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL
R4	ZONA PERIFERICA DE OCUPACION INCIPIENTE APTA PARA SU CONSOLIDACION CON VIVIENDA INDIVIDUAL DE BAJA DENSIDAD.	TRAMA RELLENO	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	BARRIAL	BARRIAL	2	CUADRADA	1 A 1.2	12	300	80 / 100	1viv./LOTE	CONTINUO	3.00	—	—	70	1.0	7.50	P° SAN CAYETANO P° URQUIZA ESTE	MEDIA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA
R5	ZONA DE OCUPACION INCIPIENTE, APTA PARA SU CONSOLIDACION CON VIVIENDA INDIVIDUAL DE MUY BAJA DENSIDAD, URBANIZACION TIPO PARQUE.	TRAMA RELLENO	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	BARRIAL	BARRIAL	1	CUADRADA Y RECTANGULAR	> 1	20	600 600 (1)	< 50	1viv./LOTE	DISCONTINUO	5.00	300	3.00 m AMBOS LINDEROS	50	0.6	7.50 10.50 P/USOS NO RESIDENCIAL (2)	P° DRAL. ROCA (PTE) Y LA RURAL (PTE.)	MAXIMA RESTRICCION AL USO INDUSTRIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA (1) PARA PLANES DE VIVIENDA (2) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS
R6	ZONA NO URBANIZADA PERIFERICA APTA PARA EXTENDER LA URBANIZACION CON USO RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD, CON ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y MINERAL (VIVIENDA HUERTA).	TRAMA RELLENO	RESIDENCIAL	COMERCIAL EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	BARRIAL	BARRIAL	1	CUADRADA Y RECTANGULAR	1 A 3	25	1500 1000 (1)	< 30	1viv./LOTE	DISCONTINUO	5.00	300	3.00 AMBOS LINDEROS	40	0.4	7.50 10.50 P/USOS NO RESID. (2)	LA RURAL (E)	MAXIMA RESTRICCION AL USO INDUSTRIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA REDUCCION DE SUPERFICIE MINIMA PARA SER AFECTADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL (1) PARA PLANES DE VIVIENDA (2) RETIRO 3.00 m AMBOS LINDEROS
IE	ZONA DESTINADA A USO INDUSTRIAL, EXCLUSIVO DE ALTO IMPACTO	TRAMA	INDUSTRIAL	VIVIENDA ACCESORIA AL USO DOMINANTE	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	INDIVIDUAL	—	—	4	—	—	25	1250	—	—	DISCONTINUO	6.00 10.00 (1)	5.00 10.00 (1)	1/5 FRENTE 10.00 (1)	60	0.8	SIN LIMITE	Bv. PERON AL OESTE DE SOLER	MINIMA RESTRICCION A LA ACTIV. INDUSTRIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA (1) EXIGIBLE EN COLUMBIANCA CON USO RESIDENCIAL Y/O CON FRENTE A ARTERIAL PRINCIPAL MINIMO PARA FRENTE > 25.00 m
I	ZONA ACTUALMENTE DESTINADA A USO INDUSTRIAL	—	INDUSTRIAL	VIVIENDA ACCESORIA AL USO INDUSTRIAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	INDIVIDUAL	—	—	4	—	—	25	1250	—	—	—	6.00 10.00 (1)	5.00 10.00 (1)	1/5 FRENTE 10.00 (1)	60	0.8	SIN LIMITE	ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EXISTENTES	MINIMA RESTRICCION A LA ACTIVIDAD INDUST. NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA (1) EXIGIBLE EN COLUMBIANCA CON USO RESIDENCIAL Y/O CON FRENTE A ARTERIAL PRINCIPAL
IP	ZONA DESTINADA A USO INDUSTRIAL EXCLUSIVO DE PELIGROSO O NOCIVO.	TRAMA	INDUSTRIAL	VIVIENDA ACCESORIA AL USO DOMINANTE	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	INDIVIDUAL	—	—	5	—	—	35	2500	—	—	DISCONTINUO	10.00	10.00	> 1/5 FRENTE	50	0.5	SIN LIMITE	PRASH AL OESTE DE SOLER	SIN RESTRICCION A LA ACTIV. INDUSTRIAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA MINIMO PARA FRENTE > 25 m
IAR	ZONA DE UBICACION PERIFERICA DESTINADA A USOS RURALES Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	—	RURAL	VIVIENDA ACCESORIA AL USO DOMINANTE	COMERCIAL Y DE SERVICIOS INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	—	—	4 (1)	—	—	35	2500	—	—	—	6.00 10.00 (2)	5.00 10.00 (2)	1/5 FRENTE 10.00 (2)	50	0.5	SIN LIMITE	AL NORTE, ACCESO PERIA GAUADERA	NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA (1) PATRON A SOLO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA IGUALES CONDICIONES QUE IP (2) EXIGIBLE EN COLUMBIANCA CON USO RESID. Y/O CON FRENTE A ARTERIAL PRINCIPAL
Ru	ZONA DE USO RURAL DE EXPLOTACION INTENSIVA Y EXTENSIVA.	—	RURAL	VIVIENDA ACCESORIA A USO RURAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	—	—	—	—	—	50	5000 10.000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	AREAS LIBRES EXTERNAS A RADIO "A"	NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA
RuAC	ZONA DESTINADA A USO RURAL ADYACENTE A AREA URBANIZABLE CON APTITUD PARA ANEXION BAJO DETERMINADAS CONDICIONES.	—	RURAL	VIVIENDA ACCESORIA AL USO RURAL	RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS INDUSTRIAL	INDIVIDUAL	—	—	— (1)	—	—	50 (2)	5000 (2)	—	1viv./LOTE	—	—	—	—	—	—	—	AREAS LIBRES EXTERNAS A LA MANCHA URBANIZADA	(1) SEGUN PATRON QUE ADOpte CONFORME A ALTERNATIVAS PROPUSTAS. (2) TAMAÑO DE LOTE ORIENTADO AL USO RURAL NO SE ADMITIRA VIVIENDA COLECTIVA.

CARACTERIZACION DE PATRONES DE ASENTAMIENTO PROPUESTOS

CUADRO Nº 2: PATRONES DE ASENTAMIENTO INDUSTRIAL

ANEXO IV

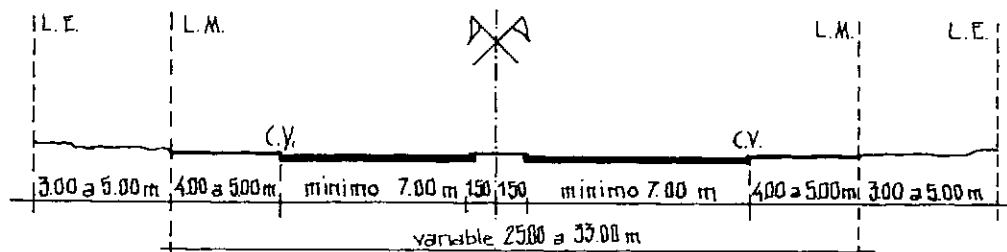
CARACTERISTICAS PATRON	TAMAÑO	GRADO DE MOLESTIA AL ENTORNO	COMPATIBILIDAD CON EL ENTORNO	REQUERIMIENTO DE SUPERFICIE ADICIONAL (P/ ESTACIONAMIENTO Y/O DEPOSITO)	LOCALIZACION ESPACIAL	REQUERIMIENTOS DE ACCESIBILIDAD
1	PEQUEÑO	NULO	COMPATIBLE SIN RESTRICCIONES	NULO	DISTRIBUIDAS EN LA TRAMA	BARRIAL SECTORIAL (EVENTUAL)
2	PEQUEÑO O MEDIANO	MINIMO	COMPATIBLE CON RESTRICCIONES LEVES	MINIMO	TENDENCIA A AGRUPARSE EN SECTORES NO CONSOLIDADOS	SECTORIAL URBANA (EVENTUAL)
3	MEDIANO O GRANDE	IMPORTANTE	RESTRICCIONES IMPORTANTES	SIGNIFICATIVO	NUCLEADAS SOBRE CORREDORES	URBANA REGIONAL (EVENTUAL)
4	GRANDE	MUY IMPORTANTE	INCOMPATIBLE	MUY SIGNIFICATIVO	TENDENCIA A CONCENTRARSE EN SECTORES PERIFERICOS	REGIONAL NACIONAL INTERNACIONAL
5	VARIABLE SEGUN TIPO	MUY IMPORTANTE (INDUSTRIAS NOXIVAS Y PELIGROSAS)	TOTALMENTE INCOMPATIBLES	MUY SIGNIFICATIVO	ASILADAS DE LA TRAMA URBANIZADA	URBANA REGIONAL NACIONAL (EVENTUAL)

GRAFICOS

ARTERIALES PRINCIPALES

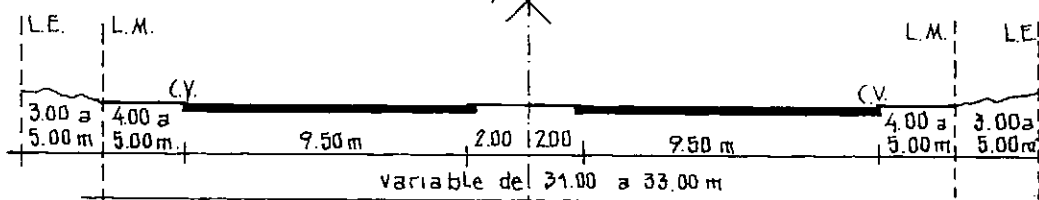
AVENIDAS

Perfil nº 1



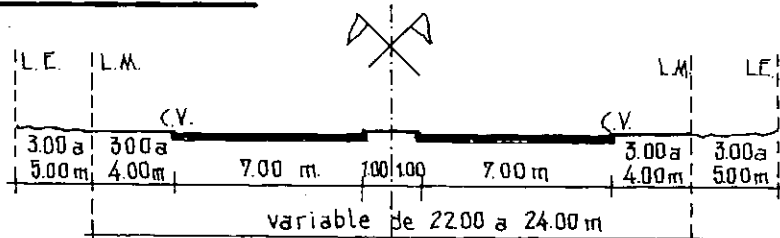
BOULEVARES

Perfil nº 2

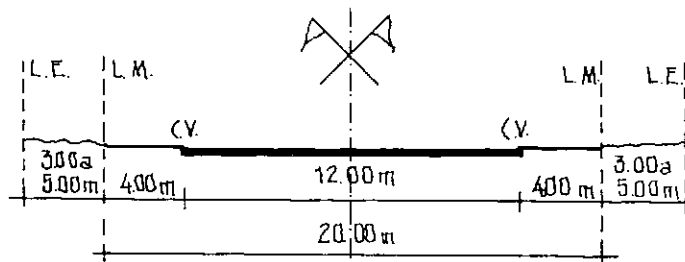


ARTERIALES SECUNDARIAS

Perfil nº 3

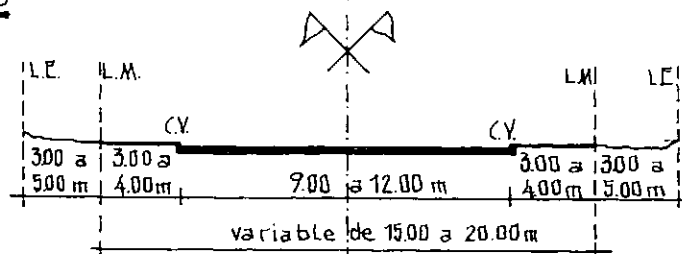


Perfil nº 4



COLECTORAS

Perfil nº 5



ANEXO V

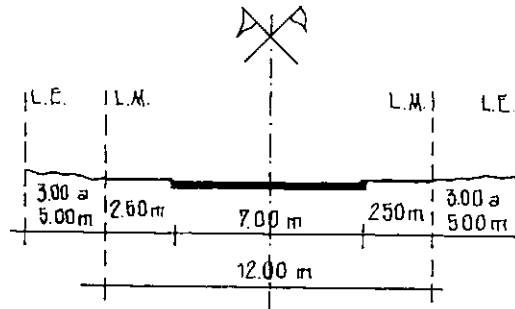
CFI PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE MORTEROS PCIA DE CORDOBA
PERFILES VIALES

GRAFICO
Nº 1

DIC. 1993

LOCALES

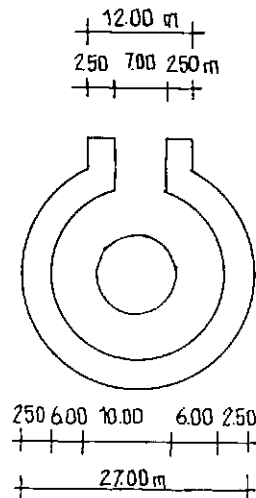
Perfil n° 6



CUL DE SAC EN CALLE SIN SALIDA

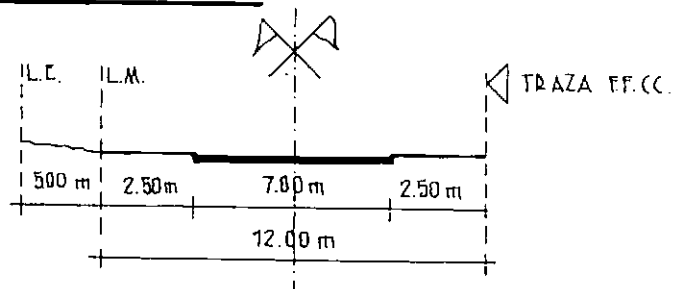
Ejemplo de alternativa de diseño

Perfil n° 7



VIAS LATERALES A VIAS FERREAS

Perfil n° 8



ANEXO V

CFI PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE MORTEROS PCIA- DE CORDOBA
PERFILES VIALES

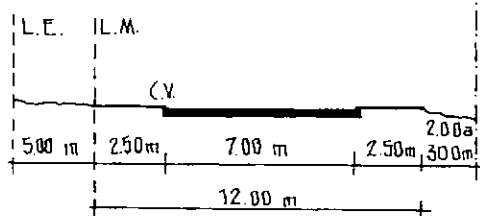
GRAFICO
N° 2

DIC. 1993

VIAS LATERALES A CURSOS DE AGUA

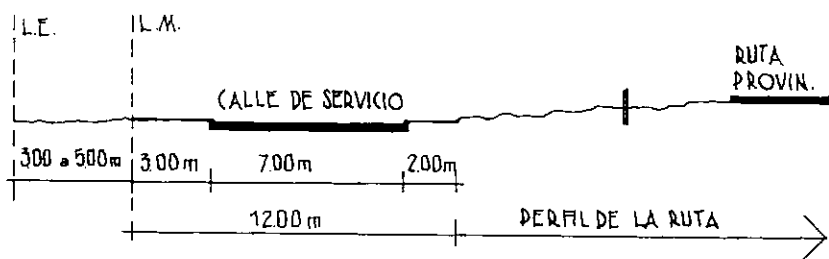
Canales maestros y secundarios

Perfil n° 9



VIAS LATERALES A RUTA PROVINCIAL N° 1 O SU ACCESO

Perfil n° 10



ANEXO V

C.F.I. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA
PERFILES VIALES

GRAFICO
N° 3

DIC. 1993

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

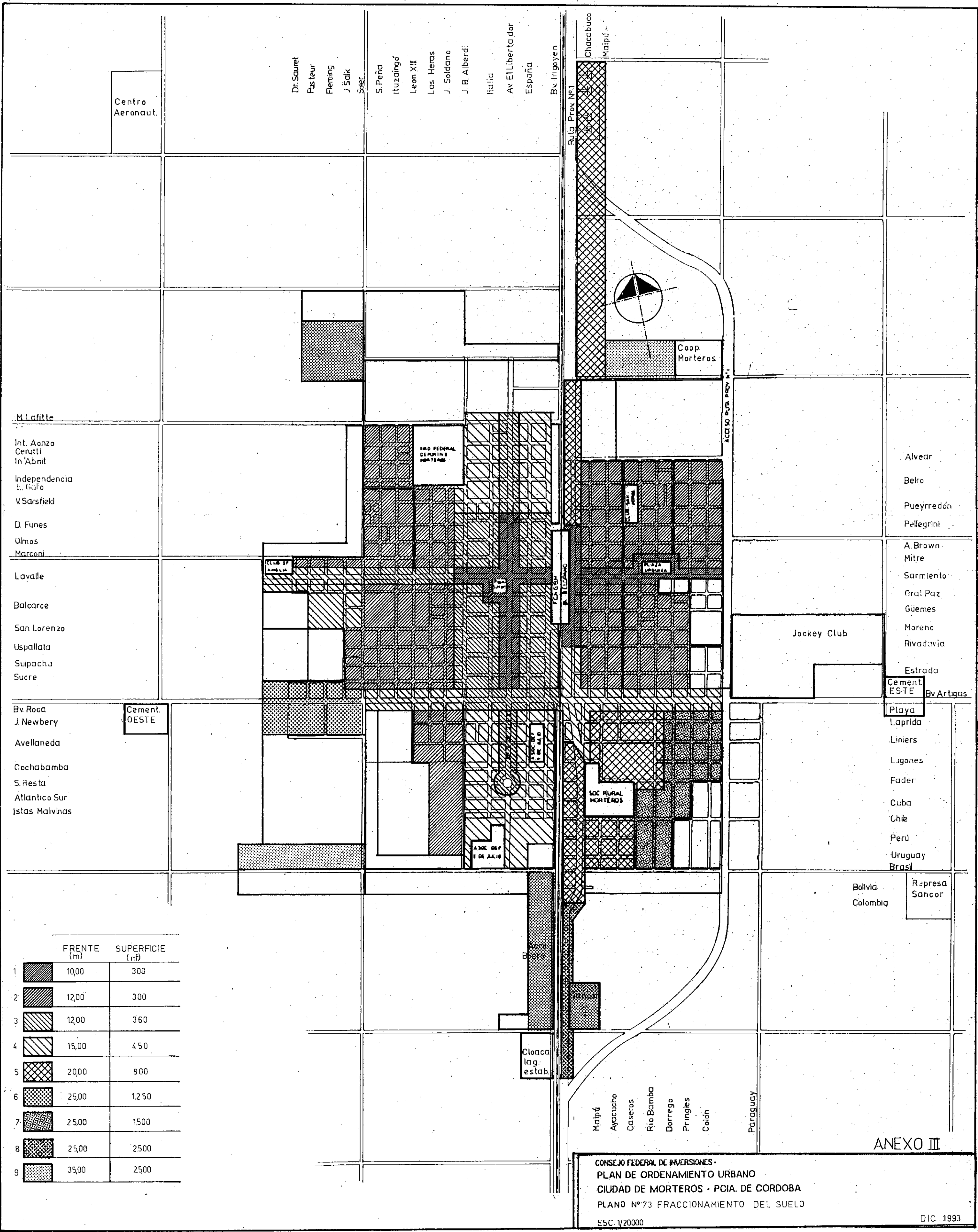
**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE MORTEROS
PROVINCIA DE CORDOBA**

**TERCERA ETAPA
SEGUNDO INFORME PARCIAL
ANEXO DE PLANOS**

CORDOBA, Diciembre de 1993

INDICE DE PLANOS

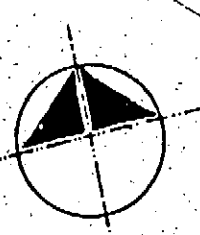
Plano Nro.	Contenido
72	Zonificación General
73	Fraccionamiento del Suelo
74	Uso del Suelo Industrial
75	Sistema Vial Jerarquizado



Centro Aeronaut.

Dr. Sauret
Paz teur
Fleming
J. Salik
Solier
S. Peña
Ituzaingo
Leon XIII
Los Heras
J. Soldano
J. B. Alberdi
Italia
Av. El Libertador
España
Bv. Ingoyen

Chacabuco
Maipú



Coop. Morteros

M. Lafitte

Int. Aonzo
Cerutti
In'Abnrit
Independencia
E. Gulo
V. Sarsfield

D. Funes
Olmos
Marconi

Lavalle

Balcarce

San Lorenzo
Uspallata
Suipacha
Sucre

Bv. Roca
J. Newbery
Avellaneda

Cochabamba
S. Resta
Atlantico Sur
Isla Malvinas

Cement. OESTE

IND. FEDERAL DE PUERTO MORTEROS

PLAZA UROQUIA

SOC. RURAL MORTEROS

ANOC DEP. DE A.A. 18

Cloaca lag. estab.

Jockey Club

Estrada
Cement. ESTE
Bv. Artigas

Playa Laprida
Liniers
Lugones
Fader
Cuba
Chile
Perú
Uruguay
Brasil

Bolivia
Colombia

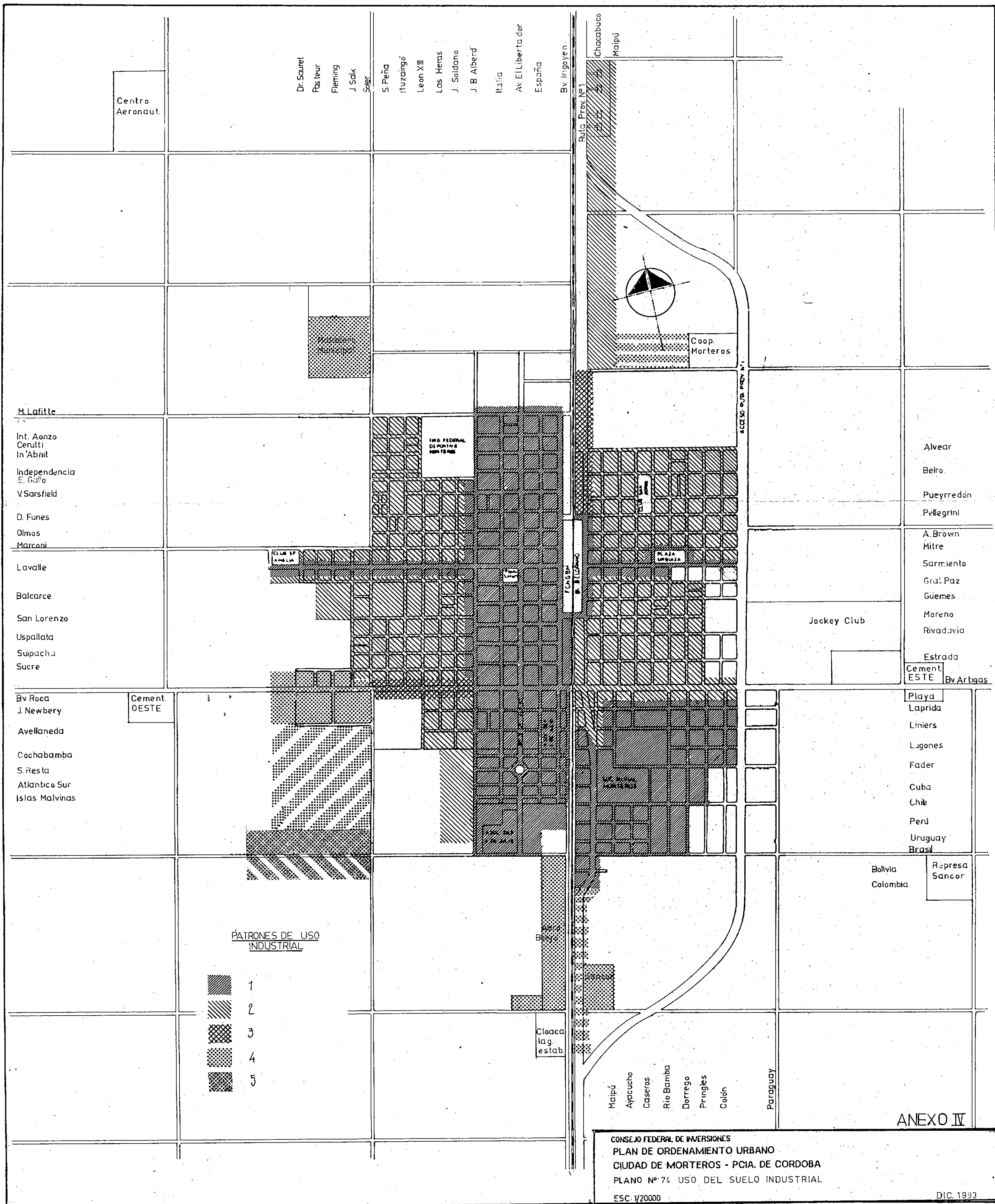
Represa Sancer

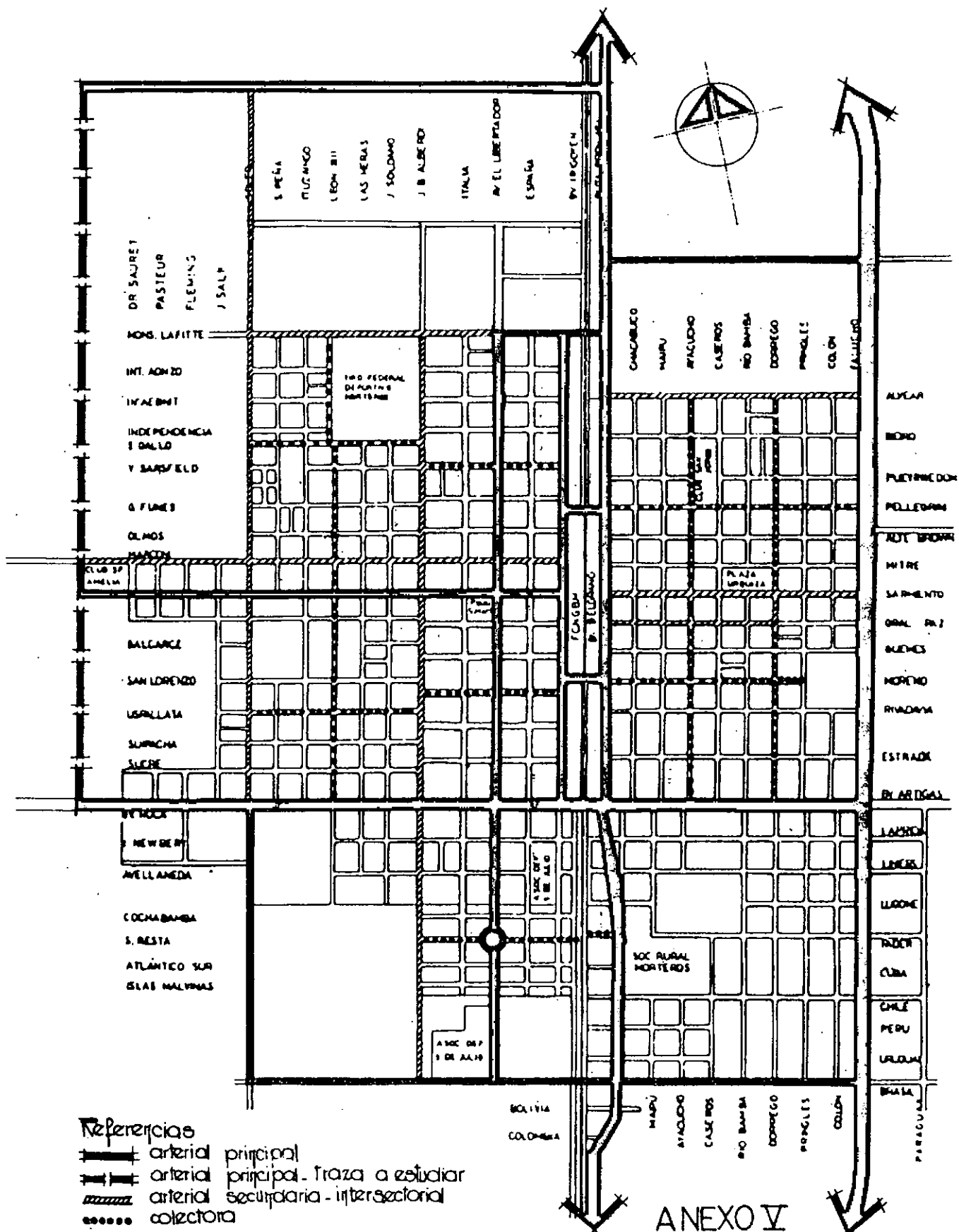
Maipú
Ayacucho
Caseros
Rio Bamba
Dorrego
Pringles
Colón
Paraguay

ANEXO III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA
PLANO N° 73 FRACCIONAMIENTO DEL SUELO
ESC. 1/20000

DIC. 1993





CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
 CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA
 PLANO Nº 75 SISTEMA VIAL JERARQUIZADO

ESC. 1/20000

DIC. 1993