

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN URBANO Y NORMAS DE ORDENAMIENTO DE MARCOS JUÁREZ

POU 20/50

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)

1. MEMORIA DEL PLAN

2. CONTENIDOS DEL PLAN

- 2.a Ámbito y Escalas de Actuación
- 2.b Políticas Urbanas del Plan.
- 2.c Lineamientos de Transformación
 - 2.c.1 Integración Territorial
 - 2.c.1.a Programa de Transporte
 - 2.c.1.b Programa de Servicios Regionales
 - 2.c.1.c Programas de Desarrollo de la Plataforma Productiva
 - 2.c.1.d Programa Institucional
 - 2.c.2 Membrana Ambiental
 - 2.c.2.a Programa del Agua
 - 2.c.2.b Programa del Verde
 - 2.c.2.c Programa de Servicios Ambientales
 - 2.c.3 Centralidad Ampliada
 - 2.c.3.a Programa de Transformación del Área Central y Centro Histórico
 - 2.c.3.b Programa de Centralidad Territorial
- 2.c.a Reequilibrio Urbano
 - 2.c.4.a Programa de la Movilidad
 - 2.c.a.b Programa de Infraestructura y Servicios
 - 2.c.4.c Urbanización Programada

3. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

- 3.a Los Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas
- 3.b Los Sistemas Generales
 - 3.b.1 El Sistema Vial
 - 3.b.1.a Accesos Urbanos Territoriales
 - 3.b.1.b Sistema Vial Interno
 - 3.b.1.c Transporte de Cargas
 - 3.b.1.d Sistema de Bicisendas
 - 3.b.1.e Transporte Público de Pasajeros
 - 3.b.1.f Sistema de Espacios y Equipamientos Públicos asociados a los Proyectos Estructurales,
 - 3.b.1.g Infraestructura de Saneamiento y Servicios

4. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- 4.1. Programa de Infraestructura y Servicios
 - 4.1.1. Programas de Corto, Mediano, y Largo Plazo
 - 4.1.2. Programas Especiales para Grandes Equipamientos de Infraestructuras
- 4.2. Plan Particularizado
- 4.3. Acuerdos

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 5.1. Clasificación Urbanística del Suelo
 - 5.1.1. Suelo Urbano
 - 5.1.2. Suelo Especial
 - 5.1.3. Suelo No urbanizado
 - 5.1.4. Suelo de Infraestructuras y Equipamientos

INSTITUCIONALIZACIÓN DEL PLAN

- Artículo 1. Oficina de Desarrollo Urbano
- Artículo 2. Comisión Técnica
- Artículo 3. Gestión Participativa

AJUSTE Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Artículo 4. Ajustes del Plan

- 4.1. Vigencia y validez del Plan
- 4.2. Condiciones para la revisión parcial o total del Plan
- 4.3. Opciones de revisión parcial de los Planes Particularizados y el Programa de Infraestructuras y Servicios
- 4.4. Opciones para completar el Plan
- 4.5. Gestión de monitoreo del Plan
- 4.6. Adecuación general
- 4.7. Documentación del Plan

CAPÍTULO II: NORMASTÉCNICAS DE ORDENAMIENTO URBANO

ALCANCE DE LAS NORMAS

Artículo 5. Definición y Ámbito de las Normas

DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 6. Condiciones Comunes para Suelo Urbano

- 6.1. Factor de ocupación de Superficie (F.O.S.)
 - 6.1.1. Factor de Ocupación de Superficie para parcelas menores
 - 6.1.2. Factor de Ocupación de Superficie para parcelas con dos áreas normativas
 - 6.1.2.a. Parcela entre medianeras
 - 6.1.2.b. Para lotes en esquina
- 6.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S.)
 - 6.2.1. Factor de Impermeabilización del Suelo para parcelas con dos áreas normativas
 - 6.2.1.a. Parcela entre medianeras
 - 6.2.1.b. Para lotes en esquina
- 6.3. Altura Máxima
 - 6.3.1. Construcciones por sobre la Altura Máxima
 - 6.3.1.a. Para edificios entre medianeras
 - 6.3.1.b. Para edificios en esquina
- 6.4. Ochavas
 - 6.4.1. Adecuación de la Línea de Ochava
- 6.5. Nivel
- 6.6. Tolerancia
- 6.7. Centro de Manzana
- 6.8. Lotes Internos
- 6.9. Lotes con salida a dos calles
- 6.10. Retiros
 - 6.10.1. Retiro de lotes en esquinas
 - 6.10.2. Retiro en parcelas entre medianeras
 - 6.10.3. Retiros establecidos para Corredores Viales específicos
- 6.11. Cercos
- 6.12. Veredas
 - 6.12.1. Tipos de vereda
 - 6.12.2. Veredas en esquina
 - 6.12.3. Cordón cuneta
 - 6.12.4. Desniveles en las veredas
- 6.13. Superficies por Fuera de la Línea Municipal (F.L.M.)
- 6.14. Ocupación del Espacio Públicos
 - 6.14.1. Cartelería
 - 6.14.1.1. Tipificación
 - 6.14.1.2. Iluminación
 - 6.14.2. Toldos, pérgolas y galerías o recovas.

ORDENAMIENTO NORMATIVO DEL ÁREA URBANIZADA

Artículo 7. Condiciones de Usos del Suelo

- 7.1. Centro Histórico (CH)
 - 7.1.1. Reglamentaciones para recovas en CH
- 7.2. Área Central (AC)
- 7.3. Corredores Urbanos (CU)
 - 7.3.1. Retiros obligatorios de edificación en corredores complementarios
- 7.4. Área Residencial (AR)
- 7.5. Área Residencial Barrio (ARB)
- 7.6. Área Residencial Jardín (ARJ)

- 7.6.1. Lotes menores en Área Residencial Jardín (ARJ)
- 7.7. Área Industrial / Área Logística (AI/AL)

Artículo 8. Ordenamiento Normativo del Suelo Urbano

- 8.1. Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión
 - 8.1.1. Urbanización
 - 8.1.2. Definición
 - 8.1.3. Proceso de Urbanización
 - 8.1.4. Proceso de Subdivisión
- 8.2. Modalidades de la Urbanización
 - 8.2.1. Urbanización Básica
 - 8.2.2. Urbanización Integral
 - 8.2.3. Implementación de las modalidades de Urbanización Básica e Integral, Subdivisión y Loteo según clase de suelo
- 8.3. Requisitos y Exigencias Generales para la Urbanización
 - 8.3.1. Topografía general
 - 8.3.2. Superficie a ceder al Municipio
 - 8.3.2.a. Trazados
 - 8.3.2.b. Verde y Equipamiento, y Reserva de Suelo Público
 - 8.3.2.c. Infraestructura
 - 8.3.3. Amanzanamiento
 - 8.3.4. Dimensiones de las parcelas
- 8.4. Procedimientos y Plazos
 - 8.4.1. Factibilidad de Urbanización
 - 8.4.1.a. Factibilidad para Proyecto de Urbanización
 - 8.4.1.b. Factibilidad para Proyecto de Subdivisión Simple y/o Loteo
 - 8.4.2. Permiso de Urbanización y Subdivisión de la tierra
 - 8.4.2.a. Permiso de Urbanización
 - 8.4.2.b. Permiso de Subdivisión de la tierra
 - 8.4.3. Caución de Garantía de Ejecución
 - 8.4.4. Adecuación de Proyectos de Urbanización
 - 8.4.5. Aprobación de la Urbanización

REQUISITOS Y EXIGENCIAS PARA EL ÁREA A URBANIZAR

Artículo 9. Condiciones y exigencias

- 9.1. Área de Urbanización Programada 1 (AUP 1)
- 9.2. Área de Urbanización Programada 2 (AUP 2)
- 9.3. Área de Urbanización Programada 3 (AUP 3)
- 9.4. Condiciones complementarias para las Áreas de Urbanización Programadas
 - 9.4.1. Modalidades Residenciales
 - 9.4.2. Modalidades de Urbanización
- 9.5. Área de Urbanización Diferida (AUD)
 - 9.5.1. Condiciones para su futura urbanización
- 9.6. Área de Urbanización Condicionada (AUC 1 y 2)
- 9.7. Condiciones Complementarias para la radicación de Usos Específicos

DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL y GRANDES SUPERFICIES

Artículo 10. Áreas sujetas al desarrollo de Planes y/o Normativa Particularizada

- 10.1. Centro Histórico (CH)
- 10.2. Corredor de Servicios Microregional (E1)
 - 10.2.1. Exigencias para E2
 - 10.2.2. Particularidades
- 10.3. Parque Lineal del Canal (E2)
 - 10.3.1. Generalidades
- 10.4. Puerta Autopista (E3)
 - 10.4.1. Exigencias para E3
- 10.5. Parque Lineal Cabo Bussano (E4)
- 10.6. Parque Agrario (E5)
 - 10.6.1. Delimitación para la aplicación del Plan y las Normas Particulares
 - 10.6.2. Condiciones Particulares y de Usos de Suelo
- 10.7. Borde Circunvalación Este (E6)
 - 10.7.1. Exigencias para E6

Artículo 11. Requisitos para las Grandes Superficies

- 11.1. Ejes de Desarrollo
- 11.2. Normativa Particularizada
 - 11.2.1. Usos
 - 11.2.2. Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.)

- 11.2.3. Factor de Impermeabilización de Suelo (F.I.S.)
- 11.2.4. Altura
- 11.2.5. Espacios circundantes laterales y de fondo
- 11.2.6. Volumen de construcción
- 11.2.7. Salientes
- 11.2.8. Espacio privado de uso público
- 11.2.9. Estacionamientos
- 11.2.10. Infraestructuras
- 11.2.11. Medianeras y cercos

Artículo 12. Mecanismos para el Suelo Urbano (SU) y Suelo Especial (SE)

- 12.1. Convenios Urbanísticos
 - 12.1.1. Aplicación del Convenio Urbanístico
 - 12.1.1.a. Convenio Urbanístico en Suelo Especial
 - 12.1.1.b. Convenio Urbanístico en Grandes Superficies
 - 12.1.2. Suelo Sujeto a Convenios Urbanísticos
- 12.2. Proyecto Urbano –Arquitectónico

DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZADO

Artículo 13. Requisitos para Áreas en Suelo No Urbanizado

- 13.1. Áreas de Protección Ambiental (AP 1 y 2)
- 13.2. Área Rural (AR)
 - 13.2.1. Condiciones de Uso
 - 13.2.2. Aplicación de Fitosanitarios

DISPOSICIONES PARA SUELO DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 14. Requisitos en Áreas en Suelo de Infraestructura

- 14.1. Área de Infraestructuras y Equipamientos (AIE)
- 14.2. Corredores Viales (CV)

PROGRAMAS PARA TODAS LAS ÁREAS DEL EJIDO URBANO

Artículo 15. Preservación

- 15.1. Programa de Preservación Arquitectónica y Convenios Urbanísticos
- 15.2. Programa de Protección Natural y Paisajística

DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 16. Instrumentos para la Gestión Urbanística de Suelo

- 16.1. Compensación de suelo u obra

DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

Artículo 17. Adecuación de las Normas.

- 17.1. Observaciones

Artículo 18. Documentación Anexa de las Normas de Ordenamiento

ORDENANZA N°2956
NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE MARCOS JUÁREZ
POU 20/50

CAPITULO I

-

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO 20/50 - POU 20/50

1. MEMORIA DEL PLAN URBANO

El POU 20/50 para la ciudad de Marcos Juárez es el instrumento que guía el desarrollo sostenible en términos espaciales, funcionales y ambientales. Incluye Normas de Ordenamiento cuyos alcances y contenidos contemplan clasificación del suelo e instrumentos de actuación pública y gestión urbanística, incorporan las condiciones específicas para el desarrollo físico-funcional del ejido urbano y su entorno, y establecen las regulaciones para la subdivisión y/o urbanización, los usos y la edificación.

El Plan surgió como corolario de gestiones efectuadas por el Ejecutivo Municipal ante la Secretaría de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, tendientes a obtener el financiamiento correspondiente para la concreción de la Actualización y Ampliación del Plan para la ciudad, gestión que culminó con la suscripción de un Convenio Subsidiario entre la Municipalidad de Marcos Juárez y la Dirección Nacional de Preinversión (DINAPREM), a través del Programa Multisectorial de Preinversión IV - Préstamo BID 2851-OC-AR. En el marco del citado Convenio, se impulsó la elaboración de la “Actualización y Ampliación del Plan Urbano Territorial y Proyecto Ejecutivo del Parque Lineal” de la ciudad, Plan que se sustenta en la participación, el consenso y el protagonismo de los ciudadanos en general y sus diversos actores sociales e institucionales, tanto en la fase de Diagnóstico como de Formulación.

2. CONTENIDOS DEL PLAN

El Plan es el Instrumento General de Planificación que permite al Municipio, a partir de interpretar la problemática actual de la ciudad y sus relaciones con el territorio desde una perspectiva urbano-

ambiental, avanzar en la necesaria y progresiva organización y transformación de la estructura urbana en el ejido municipal ampliado.

Los contenidos del Plan son los siguientes;

- **Lineamientos o Ejes de Actuación**, que orientan el desarrollo en la escala urbano-territorial.
- **Proyectos Estratégicos o Estructurales**, de intervención sobre las principales componentes de organización espacial y funcional de la ciudad.
- Cuadro de actuación sobre los **Sistemas Generales** (red vial y de infraestructuras).
- **Clasificación del Suelo** en el ejido municipal, que permite el ordenamiento normativo del Suelo urbano, el Suelo Especial, el Suelo No Urbano y el Suelo de Infraestructuras.
- **Instrumentos y Procedimientos de Actuación del Plan** (Normativa Particularizada y Convenios Urbanísticos), con el fin de guiar la gestión pública-privada y las prioridades para la provisión de infraestructuras.
- **Normas de Ordenamiento Urbano del POU 20/50.**

2.a. Ámbito y Escalas de Actuación

El ámbito de aplicación de las condiciones, las regulaciones y los procedimientos normativos generales y particulares determinados por este Plan en relación a sus lineamientos, proyectos, sistemas, instrumentos, clasificación del suelo y gestión participativa, se corresponde con el espacio geográfico del ejido urbano del municipio de Marcos Juárez.

Se considera complementariamente, un ámbito de incidencia de los lineamientos y determinaciones del plan estratégico que comprende el espacio departamental y microrregional de influencia, dónde se ubica la ciudad de Marcos Juárez.

2.b. Políticas Urbanas del Plan.

El Plan se funda en las siguientes políticas de desarrollo urbano;

- Promover a Marcos Juárez como nodo de servicios de una amplia red urbano-territorial e impulsar una nueva centralidad microrregional.
- Mejorar la accesibilidad territorial e implementar una plataforma productiva que articule espacios asociados a la industria y la logística, desarrollando la actividad económica y el empleo.
- Promover la sustentabilidad ambiental poniendo en valor la presencia del verde y el agua como elementos sustanciales del territorio para el futuro de la ciudad y su organización espacial.
- Renovar y ampliar la centralidad histórica de la ciudad hacia el barrio sur y sobre los corredores urbanos principales.
- Promover el reequilibrio de la ciudad, completando la urbanización, mejorando la accesibilidad e incorporando nuevos espacios públicos, especialmente hacia el norte de la Ruta Nacional N° 9.
- Mejorar la calidad urbana de los barrios fortaleciendo los servicios y las infraestructuras.
- Priorizar el completamiento urbano a partir de la aplicación de acciones de consolidación y densificación por sobre la expansión indiscriminada de la planta urbana.
- Programar en el espacio y en el tiempo la extensión progresiva de la ciudad.
- Reorganizar y ordenar la ciudad, a través de programas y proyectos urbanos y normativos.
- Alentar institucionalmente la participación ciudadana, incluir sus iniciativas en la concreción y monitoreo del Plan y construir una visión compartida sobre el futuro de la ciudad.

2.c. Lineamientos de Transformación

El Plan formula un conjunto de lineamientos o ejes de actuación para la transformación y el crecimiento de Marcos Juárez en relación a su ejido ampliado y su inserción territorial. Estos ejes guían la definición del nuevo modelo urbano y de gestión propuesto.

En este sentido se establecen, cuatro ejes de acción principales y sus respectivas operaciones estratégicas (proyectos y programas) para la transformación de la ciudad y el territorio:

- Integración territorial.
- Membrana Ambiental.
- Reequilibrio Urbano.
- Centralidad Ampliada.

2.c.1. Integración territorial:

Este eje define el desarrollo del rol de Marcos Juárez como nodo microrregional de servicios, productivo y logístico de un amplio espacio rural y en relación con las localidades del sureste de la provincia de Córdoba. Los programas y proyectos que contempla son:

2.c.1.a. Programa de Transporte:

*** Pavimentación de las Rutas Provinciales Departamentales:** Acceso pavimentado directo a Marcos Juárez, especialmente el completamiento de la Ruta Provincial N°12 a Saira hacia el norte y a Inriville hacia el sur y la mejora de la Ruta Nacional N° 9 a Leones y General Roca.

*** Reactivación del Ferrocarril de pasajeros:** Mejoramiento de la línea de larga distancia Buenos Aires-Rosario-Córdoba, la implementación de la línea de cercanía Villa María- Bell Ville – Cañada de Gómez y modernización de la Estación Marcos Juárez.

*** Incorporación de un By-Pass ferroviario:** Tendido de una nueva línea de vías para el transporte de carga ubicada hacia el sur de la ciudad, a fin de evitar el atravesamiento urbano y conexión con la nueva playa ferroviaria - logística ubicada hacia el oeste del ejido municipal.

*** Completamiento de accesos:** Construcción del Intercambiador de Autopista Córdoba-Rosario y sus tramos de calles de servicio faltantes, conectado con Camino de Circunvalación Oeste.

2.c.1.b. Programa de Servicios Regionales:

*** Reconversión física y funcional de la Ruta Nacional N° 9 en su travesía urbana (avenida Jorge Loinas) y su transformación en un “Centro de Servicios Regionales”:** ejecución del circuito de desplazamiento del tránsito en general y especialmente de cargas por ruta, en relación a las “Áreas Industriales Este y Oeste.

*** Renovación de calle Alvear:** se procederá a su rediseño como sistema vial complementario del “Centro de Servicios Regionales” y mejora en los circuitos de acceso a los cruces de la ruta.

2.c.1.c. Programa de Desarrollo de la Plataforma Productiva:

*** Completamiento y consolidación de las “Áreas Industriales Este y Oeste” de la ciudad:** promoción y gestión del “Nuevo Parque Industrial” a localizar en relación al “Área Industrial Oeste”.

*** Instalación de una “Zona Logística y Puerto Seco”:** Generación de un espacio para actividades de ruptura, clasificación, almacenaje, espera y distribución de cargas generales y agrícolas, a localizar en relación directa a la línea del ferrocarril Córdoba-Rosario (nueva playa ferroviaria al oeste de la ciudad, fuera del ejido urbano), al “Área Industrial Oeste”, el “Nuevo Parque Industrial” y en cercanías del aeródromo de la ciudad.

2.c.1.d. Programa Institucional:

*** Creación de una “Agencia Microrregional”:** como herramienta para promover acciones conjuntas de gestión y desarrollo urbano–territorial con municipios vecinos.

2.c.2. Membrana Ambiental (ver Plano N°1: Membrana Ambiental)

Resulta prioritario para el desarrollo ambiental y sostenible de la ciudad, atender la problemática de las componentes naturales del territorio, considerando las condiciones de la topografía, el escurrimiento del agua y el verde urbano y rural, como elementos de una membrana ecológica integrada y continua, esencial para la transformación del espacio público, la protección del paisaje y el ordenamiento en el uso de agroquímicos en las áreas productivas rurales.

2.c.2.a. Programa del Agua:

*** Conformación del “Nuevo Parque Lineal”**, en forma discontinua desde el suroeste al noreste atraviesa el ejido urbano en tramos con políticas e intervenciones diferenciadas: protección del Bajo Bianchi, ejecución del Parque Lineal del Canal, resguardo ambiental de la Cava Borghi y protección del Bajo Noreste.

*** Configuración de un sistema de parques existentes y nuevos en relación a reservorios hídricos:** renovación urbana del Parque Lago Henry Dellarossa, recualificación del Lago Loinas y del lago del barrio Villa El Panal, incorporación del Reservorio Parque Agrario.

2.c.2.b. Programa del verde:

* **Establecimiento de una “Red de Parques Públicos”:** Parque Lineal del Canal en el noreste de la ciudad como eje de organización de las nuevas urbanizaciones del sector; renovación del Parque Loinas y el Paseo del Ferrocarril con incorporación de calles laterales faltantes y sendas de paseo y espacios verdes de uso público en los espacios contiguos a las vías; Parque Central con la reconversión integral del área ferroviaria de la estación, incorporando una nueva plaza cívica y un espacio de recreación e innovación (Distrito XXI) con frente a Lardizábal, entre Tucumán y 9 de Julio, concreción del Parque Bussano al noreste de la ciudad, sobre calle Cabo 1° Juan Marcelo Bussano en toda su extensión comprendida entre Los Piamonteses y Simón Bolívar; Parque Agrario como área de desarrollo de cultivos experimentales del periurbano, huertas orgánicas e incorporación de usos agrícolas y urbanos compatibles, a partir de un convenio entre el municipio y el INTA.

* **Implementación de “Conectores Forestales, Cortinas Forestales y Barreras Verdes”:** completando la forestación urbana prioritaria de bulevares y avenidas como conectores, y de “Cortinas Forestales y Barreras Verdes” preferentemente en los bordes del ejido urbano a fin de resguardar la ciudad, de acuerdo con la ordenanza vigente que regula el uso de agroquímicos en la explotación rural. A estos conectores, cortinas y barreras pueden agregarse en el tiempo nuevos bulevares y parques lineales forestados como trazados estructuradores en áreas de nueva urbanización.

- **Conectores Forestales:** son bulevares o avenidas que unen todas las zonas de la ciudad con los espacios verdes y las zonas productivas:
 - De norte a sur: Calle 10, Calle del Niño, Los Piamonteses, Intendente Monetto (desde Cabo Bussano hasta Camino de Servicio Autopista), Almirante Brown (desde Cabo Bussano hasta Camino de Servicio Autopista), Paula Albarracín de Sarmiento, Camino Las Colonias/Alem/ General Paz, 9 de Julio, 2 de Abril (desde Cabo Bussano hasta Camino de Servicio Autopista), 25 de Diciembre (desde Soberanía Nacional hasta Camino de Servicio Autopista), Fuerza Aérea, Posta Espinillo y Simón Bolívar.
 - De este a oeste: calle sin nombre, Cabo Bussano, Campaña del Desierto (desde Florentina Rosa hasta las Colonias y desde 9 de Julio hasta Circunvalación Este), Intendente Loinas (Ruta Nacional N°9), Alvear, Avellaneda Este, Sáenz Peña y Sáenz Peña Este, Bv. Hipólito Yrigoyen.
- **Cortinas y Barreras Verdes:** hileras de árboles que reducen la velocidad del viento. Tramo Los Piamonteses (vereda oeste desde Santa Fe hasta vías del ferrocarril y vereda este desde Intendente Loinas hasta Hipólito Yrigoyen), anillo de Circunvalación Este y Oeste, Camino de Servicio en fondo de lote del Suelo E2-Puerta Autopista, Calle Santa Fe entre Los Piamonteses y Azcuénaga / calle Av. Rivadavia Este entre Madre González y Bombero

Reinaudi, Bombero Reinaudi entre Rivadavia Este y Pje. Juan Cruz González Este y deslinde medianero de propiedad privada al norte y Av. Santa Fe Este. Frente a procesos de urbanización cualquiera sea su tipo, se exigirá un corrimiento de la barrera forestal hacia el fondo de las parcelas en Uso de Suelo Especial E1, o ante la reconfiguración parcelaria de dichos lotes que incluyan o no, cambio de Uso de Suelo.

- Autopista, Ruta Nacional N° 9 al este (desde rotonda Circunvalación Este).

2.c.2.c. Programa de Servicios Ambientales:

*** Reubicación del actual depósito de residuos fuera del ejido urbano,** preferentemente en un sector hacia el sureste de la actual planta urbana, fuera de la dirección noreste-suroeste de los vientos dominantes. La relocalización y construcción de un nuevo centro de depósito y/o tratamiento de residuos sólidos fuera de la planta urbana, debe entenderse vinculada a otras políticas como el reciclado de residuos en origen, y como un problema que afecta a la microrregión.

*** Reubicación de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales,** fuera del ejido urbano, preferentemente al este de la planta urbana. El mantenimiento de la localización actual de la planta requiere medidas de mitigación para con el entorno residencial, especialmente el completamiento y la ampliación de la forestación de borde.

2.c.3. Centralidad Ampliada.

La ampliación de la centralidad incluye un conjunto de acciones para fortalecer la centralidad histórica y generar condiciones centrales en otros sectores urbanos.

2.c.3.a. Programa de transformación del Área Central y el Centro Histórico:

*** Rediseño integral de arterias centrales:** En el tramo de Bv. Alem, desde Av. Loinas hasta Belgrano, y su extensión comprendida en Centro Histórico, conjuntamente con Av. San Martín y Pje. Raccone, ambas entre calles España e Italia, y éstas últimas desde Av. San Martín hasta Bv. Lardizábal, conforman un polígono de intervención que sometido a cualquier operación de renovación urbana integral deberá estar acompañada de normativa particularizada.

*** Generación del denominado Distrito XXI:** (Plaza Cívica, Plataforma de Innovación para Equipamientos Recreativo-culturales y Parque Central), en el área ferroviaria de la estación de trenes. El Distrito XXI, espacio nexo entre el centro urbano histórico y el barrio sur, se completará hacia el este con un área de renovación urbana de uso residencial colectivo y de servicios, que

configure y consolide el frente sobre bulevar Lardizábal y Juan B. Justo entre calles 9 de Julio y Garibaldi, y lo enlace con el Paseo del Ferrocarril.

*** Desarrollo del “Centro Sur”**, intervención integral de renovación urbana en torno a la plaza Perón y el nuevo Centro Cívico, así como la recualificación de la avenida General Paz como eje comercial y de servicios, considerada “puerta” de la ciudad, ingresando desde el sur por la Ruta Provincial N°12.

2.c.3.b. Programa de Centralidad Territorial:

*** Ejecución del Proyecto de Reconversión de la Ruta Nacional N°9**, en el tramo de atravesamiento urbano (avenida Intendente Jorge Loinas) como infraestructura soporte de un corredor con características de avenida comercial, de servicios y equipamiento denominado “Centro de Servicios Regionales”. El rediseño de la ruta y la consolidación del centro implica una doble finalidad:

- posicionar a Marcos Juárez como nodo de la microrregión y,
- promover la integración urbana entre los barrios del norte de la ruta y el centro de la ciudad.

*** Configuración del “Eje Las Colonias - Puerta Autopista”**, espacio de concentración de comercios y servicios de gran escala, excluyendo la radicación residencial o industrial, ubicados sobre avenida Las Colonias, desde el intercambiador Autopista al norte y calle Cabo Bussano al sur.

2.c.4. Reequilibrio Urbano.

En el espacio interior de la ciudad es necesario desarrollar políticas y acciones de reequilibrio urbano: mejorar la accesibilidad a las distintas partes de la ciudad y sistematizar la movilidad, cualificar los barrios más debilitados, incorporar espacio público, afianzar la construcción de vivienda de iniciativa pública y extender las redes de servicios y los equipamientos. El ordenamiento de la expansión urbana es una acción prioritaria a fin de programar el crecimiento racional y progresivo de la planta urbana en el ámbito del nuevo ejido.

2.c.4.a. Programa de la Movilidad

*** Sistema de Movilidad:** completamiento gradual del sistema de arterias que configuran la matriz de la planta urbana existente y guiarán su futura expansión. Esta matriz se articula con otras

arterias del sistema vial primario, secundario y terciario que permiten a través de su progresiva consolidación una mejora de la movilidad y el acceso a las distintas partes de la ciudad. El programa de la movilidad se completa con la previsión de un circuito de bicisendas, especialmente orientado a fortalecer las conexiones con las áreas de trabajo y servicios, los equipamientos y los espacios públicos, además de la revisión, estudio y análisis vial, y reordenamiento progresivo de la circulación.

2.c.4.b. Programa de Infraestructura y Servicios

Completamiento de los servicios de infraestructura especialmente hacia el norte de la ruta, en barrio Villa Argentina y en el barrio sur. La política urbana de reequilibrio implica la intervención prioritaria en estos barrios, equilibrando condiciones de consolidación de la planta urbana existente.

2.c.4.c. Urbanización Programada:

*** Áreas Urbanizables:** identificación de las áreas urbanizables de completamiento prioritario de la planta urbana, ubicadas entre calle Cabo Bussano al norte y la Ruta Nacional N° 9 al sur y, las áreas de urbanización diferida donde se posterga el proceso de urbanización a fin de mantener un equilibrio entre la extensión y el crecimiento demográfico de la ciudad, ubicada entre autopista al norte y calle Cabo Bussano al sur.

*** Trazados en Áreas de Extensión:** admisión de las nuevas urbanizaciones, sólo si preservan la continuidad de calles primarias y espacios públicos, evitando la fragmentación y desconexión urbana. La resolución funcional de los trazados primarios y la incorporación de nuevos espacios verdes públicos debe entenderse como una sola operación que desde el punto de vista morfológico integre estas componentes generando un conjunto de Parques Lineales de orientación norte sur. Estas arterias-parque serán de implementación progresiva, en la medida que se desarrollen las nuevas urbanizaciones, preservando un ancho mínimo para bulevares y avenidas de 36 metros, quedando a criterio y satisfacción del Organismo de Aplicación el incremento de éste si fuera necesario y las circunstancias, el ejercicio y/o la operatividad del Plan lo demanden.

3. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

El modelo de organización de la ciudad y el territorio que propone el Plan, está integrado por los "Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas" sobre piezas urbanas de valor morfológico, funcional y ambiental y, por los "Sistemas Generales" (Sistema Vial, Espacios y Equipamientos Públicos y la Red de Infraestructuras).

3.a. Los Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas.

El proceso de transformación que alienta el Plan a través de sus lineamientos y políticas, se asienta en el desarrollo prioritario de un grupo de proyectos u operaciones que constituyen los puntos claves de la organización del modelo urbano territorial impulsado. Estas intervenciones, articuladas entre sí, tienen el carácter de referencia o guía de la gestión pública-privada y la actuación urbanística. Se identifican los siguientes proyectos:

- Área Centro Histórico (Distrito XXI y Parque de la Estación).
- Centro de Servicios Microrregional (avenida Intendente Jorge Loinas y calle Alvear).
- Parque Lineal del Canal.
- Puerta Autopista (Acceso Las Colonias)
- Parque Lineal Cabo Bussano
- Parques Lineales en Áreas de Urbanización.
- Parque Agrario.
- Plataforma Productiva (Zona Logística y Parque Industrial).

3.b. Los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales son el soporte de la organización física y funcional de la ciudad y el territorio. Este soporte se conforma con el sistema de movilidad y de transporte, el sistema de saneamiento básico y demás infraestructuras de servicios.

El municipio deberá continuar acciones, completar, adecuar, mejorar y gestionar de modo prioritario las componentes primarias del Sistema General que a continuación se identifican:

3.b.1. El Sistema Vial (ver Plano N°2: Sistema Vial – Estructura)

Esta sistematización implica completar prioritariamente la matriz vial de la ciudad;

- De norte a sur: calle Fuerza Aérea, avenidas Las Colonias/Alem/General Paz, Los Diamonteses/Calle del Niño y Circunvalación Este y Oeste.
- De este a oeste: calle Cabo Bussano, avenida Intendente Jorge Loinas, bulevares Lardizábal y Juan B. Justo, avenida de Circunvalación Sur.
- Atender el mejoramiento de las vinculaciones entre los ejes viales que conforman la estructura vial microrregional en su encuentro con los ejes que conforman el sistema vial interno, sean éstos primarios, secundarios o terciarios.

3.b.1.a. Accesos Urbano-Territoriales: respecto a los accesos a la ciudad, deben incorporarse prioritariamente al sistema actual las siguientes componentes:

- Ingreso autopista: construcción de intercambiador de acceso a autopista desde avenida Circunvalación.
- Calles de servicio de autopista: completamiento del tramo faltante entre avenida Las Colonias y ramal de Circunvalación Este.
- Acceso avenida Las Colonias: incorporación de calzadas de servicio en el tramo intercambiador de autopista y calle Cabo Bussano con incorporación de rotonda en esta intersección.
- Ruta Nacional n° 9 (avenida Intendente Jorge Loinas): reconversión integral del tramo de atravesamiento urbano entre rotondas de acceso este y oeste de avenida Circunvalación.

3.b.1.b. Sistema Vial Interno (ver Plano N°3: Sistema Vial Interno).

Respecto al sistema vial urbano será necesario continuar el completamiento prioritario del sistema de vías que configuran la matriz de la planta urbana y, gradualmente, de los circuitos funcionales internos, fijando prioridades de actuación de acuerdo a Jerarquías Viales que se establecen para el Sistema Vial, permitiendo distinguir la importancia funcional de las componentes del sistema en relación a su rol y a la estructura urbana, clasificadas en: Sistema Primario, Sistema Secundario y Sistema Terciario. Esta clasificación implica que los corredores de mayor jerarquía y demanda de tránsito deberán ser objeto de mejoras y de mantenimiento prioritario por parte del municipio.

• **Sistema Primario.** Se compone de aquellas calles cuya demanda de uso es importante:

- De norte a sur: Los Piamonteses, Del Niño, calles de servicio paralelas a Las Colonias (tramo autopista – calle Cabo Bussano), Las Colonias, Leandro Alem, General Paz, 25 de Diciembre, Bismarck, Deán Funes, Fuerza Aérea Argentina, Presbítero Elmiro Ruiz (entre Av. Santa Fe Este y Av. Avellaneda Este).

- De este a oeste: Cabo Bussano, Nueva Diagonal Parque Lineal, Intendente Jorge Loinas (Ruta Nacional n° 9), Calle N°7 en Parque Industrial, Santa Fe (desde Los Piamonteses hasta 9 de Julio), Avellaneda, Lardizábal, Juan B. Justo, Zeballos, Av. Santa Fe Este (desde Fuerza Aérea Argentina hasta Presbítero Elmiro Ruiz).

• **Sistema Secundario.**

- De norte a sur: Intendente Monetto, 19 de Octubre, Maestra Florentina Rosa, Azcuénaga, Laprida, Pedro Lino Funes, Córdoba, Santiago del Estero, Tucumán, Mansilla, Francisco Beiró, General Roca, 9 de Julio (desde Antártida Argentina hasta vías del ferrocarril), Perú, Urquiza, Venezuela, Martín Miguel de Güemes, Jujuy, Champagnat, Brasil, Posta Espinillos, Madre González, Calle n° 20 (desde Intendente Jorge Loinas hasta Avellaneda).

- De este a oeste: Antártida Argentina, Profesor José María Mautino, Campaña del Desierto, Libertad, Soberanía Nacional, Bulevar 12 (Soberanía Nacional Este), Alvear, Rivadavia, Santa Fe (desde 9 de Julio hasta Circunvalación Este), Sáenz Peña, Hipólito Yrigoyen, Belgrano, San Martín, José Cesanelli, Colombia, Hermano Fernando, Miguel Daga, Pellegrini, Mendoza.

• **Sistema terciario.**

- De norte a sur: Lavalle, Mitre, Sarmiento, Almirante Brown, Bolivia, Rosario de Santa Fe, Paraguay, San Lorenzo, Paula Albarracín de Sarmiento, Uruguay, Ecuador, 2 de Abril, 8 de Septiembre, Garibaldi, Chile, Rafael Núñez, Juna José Paso, Hermanas Vicentinas; Pbro. Emilio Ruiz.

- De este a oeste: Remedios Escalada de San Martín, Hernández, Los Constituyentes, Giachino Este, San Juan, Quintana, Saavedra, Los Inmigrantes (desde Calle del Niño hasta Paraguay).

3.b.1.c. Transporte de Cargas (ver Plano N°4: Transporte de Cargas).

Se establecen una serie de circuitos de movimientos que permiten el ingreso y egreso de camiones a las Áreas Industriales Este y Oeste de la ciudad:

• **Acceso Área Industrial Este:** se establece un circuito de accesos perimetrales que integran Avenida de Circunvalación Este, apertura Campaña del Desierto (entre Circunvalación Este y prolongación de calle Madre González), y Madre González (entre Campaña del Desierto y Juan Cruz González Este). Este circuito se completa con la nueva Calle de Servicio Sur (colectora de la Ruta Nacional N.º 9), en el tramo Madre González – Avenida de Circunvalación. Los puntos de ingreso al circuito son: la rotonda Esteban Mendizábal en la intersección de Ruta Nacional N.º 9 y Avenida de Circunvalación Este, y la rotonda a incorporar en la intersección entre Ruta Nacional N.º 9 y calle Madre González.

• **Acceso Área Industrial Oeste:** se establece un circuito de accesos perimetrales que integran Avenida de Circunvalación Oeste, apertura de calle Campaña del Desierto (desde Los Piamonteses hacia el Oeste), Los Piamonteses y Calle 7 (desde Los Piamonteses hasta Av. Circunvalación Oeste). Los puntos de ingreso al circuito son: la rotonda de intersección entre

Ruta Nacional N.º 9 y Avenida de Circunvalación Oeste y la intersección entre Ruta Nacional N.º 9 y Los Piamonteses.

- **Circuito Central Ruta Nacional N.º 9:** movimiento lineal sobre la Ruta Nacional N.º 9 en ambos sentidos con rotondas existentes en las intersecciones con Avenida de Circunvalación (Este y Oeste) y rotondas a incorporar en las calles Los Piamonteses, Maestra Florentina Rosas, Azcuénaga y Madre González.
- **Circuito de Ronda:** constituido por Avenida de Circunvalación en toda su extensión, complementada por Calle de Servicio de Autopista que configuran el cierre del Circuito de Ronda.
- **Acceso a futura Zona Logística:** constituido por Avenida Circunvalación Oeste, calle José Cesanelli y prolongación hacia el oeste de calle Colombia, ambas paralelas al ferrocarril. A este circuito se agrega la calle Hermano Fernando (desde calle Champagnat hasta Circunvalación Este).

3.b.1.d. Sistema de Bicisendas (ver Plano N.º5: Sistema Bicisendas).

Se plantea, a fin de disminuir progresivamente el uso del automóvil y al mismo tiempo generar circuitos de trabajo y recreación, la incorporación de un sistema de bicisendas. La ejecución de las mismas estará condicionada por la constitución y las preexistencias de los ejes donde se desarrollarán (considerando un ancho mínimo de 2.40 metros para las de doble carril y de 1.50 metros para las de carril único), y respetando el orden de prelación que se dispone, desarrollándose en las siguientes etapas de ejecución:

- Primera etapa:
 - De norte a sur: 19 de Octubre (desde Remedios Escalada de San Martín hasta Los Constituyentes), Lavalle/Madre Teresa de Calcuta (desde Av. Santa Fe hasta Bv. Hipólito Yrigoyen), Azcuénaga (desde Bv. Sáenz Peña hasta Pje. José Cesanelli), Laprida (desde Pje. Tiscornia hasta Zeballos), Vélez Sársfield (desde Antártida Argentina hasta Ruta Nacional N.º 9), Pedro Lino Funes (desde Av. Santa Fe hasta Bv. Sáenz Peña), Santiago del Estero (desde Ruta Nacional N.º9 hasta Bv. Lardizábal), Tucumán/Mansilla (desde Bv. Lardizábal hasta Zeballos), 25 de Mayo (desde Ruta Nacional N.º9 hasta Bv. Lardizábal), 9 de Julio/Perú (desde Bv. Lardizábal hasta Zeballos), Urquiza (desde Bv. Sáenz Peña hasta Bv. Lardizábal), Martín Miguel de Güemes/Jujuy (desde Parque Lineal hasta Av. Santa Fe), Champagnat/Brasil (desde Bv. Sáenz Peña hasta Mendoza), Fuerza Aérea Argentina (desde Prof. José María Mautino hasta Belgrano).

- De este a oeste: Remedios Escalada de San Martín (desde Los Piamonteses hasta 19 de Octubre), Campaña del Desierto (desde 19 de Octubre hasta Camino de las Colonias), Ruta Nacional N° 9 (tramo comprendido en proyecto “Reconversión Travesía Urbana Ruta N°9 – entre rotondas de Circunvalación), Av. Santa Fe (desde Los Piamonteses hasta Plaza Sarmiento), Bv. Sáenz Peña (desde Azcuénaga hasta Fuera Aérea Argentina), Bv. Sáenz Peña Este (desde Fuerza Aérea Argentina hasta Simón Bolívar) y Bv. Lardizábal (desde Azcuénaga hasta Champagnat).
- Segunda etapa:
 - De norte a sur: Los Piamonteses (desde Bv. Lardizábal hasta José Cesanelli), Dr. A. Gerchunoff (desde Bv. Sáenz Peña hasta Bv. H. Yrigoyen), Azcuénaga (desde Ruta Nacional N°9 hasta Av. Santa Fe), Maestra Florentina Rosa (desde Buenos Aires hasta Ruta Nacional N°9), Córdoba (desde Cabo Bussano hasta Los Constituyentes), Francisco Beiró (entre Ruta Nacional N°9 y Bv. Lardizábal), Champagnat (desde Av. Santa Fe hasta Bv. Sáenz Peña), Brasil (desde Mendoza hasta Zeballos), Deán Funes (desde Zeballos hasta Av. Circunvalación Este) y Fuerza Aérea Argentina (desde Belgrano hasta Bv. Lardizábal).
 - De este a oeste: Av. Santa Fe (desde Plaza Sarmiento hasta Fuerza Aérea Argentina), Bv. H. Yrigoyen (desde Madre Teresa de Calcuta hasta Dr. A. Gerchunoff), Belgrano (desde Azcuénaga hasta Fuerza Aérea Argentina), Bv. Lardizábal (tramo desde Los Piamonteses hasta Azcuénaga y tramo desde Champagnat hasta Fuerza Aérea Argentina), Mendoza (desde Mansilla hasta Perú) y Zeballos (en toda su extensión – desde Calle del Niño hasta Deán Funes).
- Tercera etapa:
 - De norte a sur: Los Piamonteses (desde Ruta Nacional N°9 hasta Bv. Lardizábal), Calle del Niño (desde vías del ferrocarril hasta Av. Circunvalación), Laprida (desde Zeballos hasta Pje. De los Inmigrantes), Mansilla (desde Zeballos hasta Pje. de los Inmigrantes), Camino de las Colonias (desde rotonda de acceso a Autopista hasta Los Constituyentes), 25 de Mayo (desde Los Constituyentes hasta Ruta Nacional N°9), Uruguay (desde Zeballos hasta Pje. de los Inmigrantes), Perú (desde Zeballos hasta Saavedra), 25 de Diciembre/Bismarck (desde Camino de Servicio Autopista hasta Bv. Lardizábal), Deán Funes (desde Bv. Juan B. Justo hasta Zeballos), Fuerza Aérea Argentina (desde Cabo Bussano hasta Prof. José María Mautino), Posta Espinillos (desde Cabo Bussano hasta Av. Santa Fe Este) y Hermanas Vicentinas (desde Av. Santa Fe Este y Av. Avellaneda Este).

- De este a oeste: Cabo Bussano (desde Córdoba hasta Fuerza Aérea), Campaña del Desierto (desde Parque Lineal hasta 25 de Diciembre), Soberanía Nacional (desde 25 de Diciembre hasta Fuerza Aérea Argentina), Los Constituyentes (desde 19 de Octubre hasta 25 de Mayo), Av. Santa Fe Este (desde Fuerza Aérea Argentina hasta Hermanas Vicentinas), Av. Avellaneda Este (desde Hermanas Vicentinas hasta Simón Bolívar), Bv. Hipólito Yrigoyen (desde Los Piamonteses hasta Madre Teresa de Calcuta), Bv. Juan B. Justo (desde Calle del Niño hasta Deán Funes), Av. Mendoza (dos tramos: desde Calle del Niño hasta Mansilla; y desde Perú hasta Deán Funes), Saavedra (tramo desde Uruguay hasta Perú).
- Circuito de borde de Circunvalación Este y Oeste y Camino de Servicio Autopista, Ronda Parque Lago Vila El Panal y Parque Lineal

3.b.1.e. Sistema de Transporte Público de Pasajeros (ver Plano N°6: Plano Transporte Público de Pasajeros)

*** Líneas de ómnibus local:** se plantea un recorrido que cubra con mayor frecuencia horaria todo el ejido urbano de la ciudad. Estas líneas deben atender los barrios de la ciudad, con recorridos de menor trayectoria y con puntos especiales de oferta y demanda de pasajeros en la estación ferroviaria (Distrito XXI), la Estación Terminal de Ómnibus y las Áreas Industriales Este y Oeste. El circuito deberá contemplar la conectividad con los centros de atención de salud pública, principales escuelas públicas y el Cementerio en barrio sur.

Recorrido Línea A (roja): vinculará el sector noroeste de la ciudad con el sureste, pasando por el Centro Histórico (plaza General Paz - Distrito XXI) que oficiará como sector de vinculación e intercambio de líneas en caso de ser necesario.

Recorrido Línea B (azul): vinculará el sector noreste de la ciudad con el suroeste, pasando por el Centro Histórico (plaza General Paz - Distrito XXI) que oficiará como sector de vinculación e intercambio de líneas en caso de ser necesario.

Recorrido Línea C (amarillo): vinculará todo el polo industrial, productivo, educativo y de servicios de la zona E1, comprendido entre las rotondas de acceso a la ciudad sobre Ruta Nacional N°9, y funcionará en horas pico, intercambiándose articuladamente con las otras líneas de funcionamiento corriente.

*** Transporte interurbano:** para mejorar el acceso de los ómnibus de larga y corta distancia que circulan por la Ruta Nacional N°9 (avenida Intendente Jorge Loinas) se requiere incorporar en su intersección con las calles Maestra Florentina Rosa y Azcuénaga, una rotonda de ingreso a la Estación Terminal de Ómnibus. Es importante gestionar un transporte público alternativo que

integre las localidades del departamento Marcos Juárez en el eje norte-sur y prever paradores en el ingreso a la ciudad, correspondientes al acceso por Ruta Provincial N°12.

*** Transporte ferroviario:** el Plan considera prioritario la optimización del sistema ferroviario de pasajeros en la línea Buenos Aires-Rosario-Córdoba para los trenes de larga distancia. En un escenario complementario se plantea la implementación de un **Tren de Cercanías** que observando las condiciones funcionales y de seguridad de la línea en el tramo Villa María-Bell Ville-Cañada de Gómez, conecte la ciudad con las localidades del corredor microrregional.

3.b.1.f. El Sistema de Espacios y Equipamientos Públicos asociados a los Proyectos Estructurales.

Respecto al completamiento de los espacios verdes públicos se prevé incorporar los descriptos en el Art. 2.c.2. (Membrana Ambiental). Los nuevos equipamientos públicos a incorporar en la escala urbana son los previstos en el desarrollo programático de los Proyectos Estructurales y los que se consideren necesarios sumar progresivamente (educativos, sanitarios y recreativos) a través del proceso de completamiento y urbanización de la ciudad.

3.b.1.g. Infraestructuras de Saneamiento y Servicios.

Se prevé el completamiento prioritario de las redes de infraestructura de servicios faltantes y el mejoramiento de las existentes, así como la provisión de infraestructuras completas en las nuevas urbanizaciones que se agreguen a la planta urbana.

Para atender la problemática de mitigación, ampliación o traslado de los grandes equipamientos de saneamiento o servicio, se implementarán Planes Ambientales Especiales.

El Departamento Ejecutivo Municipal implementará y/o gestionará programas bienales de infraestructura y servicios y de la forestación de la ciudad de acuerdo a las ordenanzas municipales vigentes y sus componentes (conectores y barreras forestales) propuestas por el POU 20/50, teniendo en cuenta cuatro zonas básicas para su desarrollo:

- Zona Centro: corresponde a la franja central de la planta urbana delimitada al norte por la Ruta Nacional n° 9 (avenida Intendente Jorge Loinas) y vías del ferrocarril al sur.
- Zona Sur: franja delimitada al norte por las vías del ferrocarril y al sur por la Avenida de Circunvalación.
- Zona Norte: Franja delimitada por calle Cabo Bussano al norte y Ruta Nacional n° 9 al sur.

- Zona Autopista: franja delimitada por Autopista Córdoba-Rosario al norte y calle Cabo Bussano al sur.

4. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

El POU 20/50 identifica y define para la actuación de orden intermedio, entre los Lineamientos de Transformación y las Normas de Ordenamiento Urbano para subdivisión, edificación y usos del tejido urbano, los siguientes instrumentos:

- Programa de Infraestructuras y Servicios.
- Plan Particularizado.
- Acuerdos por Convenio Urbanístico y Proyecto Urbano-Arquitectónico.

4.1. Programa de Infraestructuras y Servicios.

Es el instrumento de referencia y guía para la actuación y gestión pública que permite precisar en cada parte de la ciudad los programas de ejecución pública y/o privada de obras de infraestructuras prioritarias a desarrollar en función de las políticas de renovación urbana, de completamiento y consolidación, reurbanización o urbanización, así como otras acciones de iniciativa pública a promover en relación a la prestación de servicios. El Programa prevé el desarrollo de los siguientes aspectos:

- Infraestructura de saneamiento (cloacal, pluvial).
- Infraestructuras de servicios (agua corriente, red eléctrica, gas).
- Servicios (mantenimiento, recolección de residuos).
- Pavimentos, alumbrado público y señales débiles (telefonía, TV por cable, Internet).
- Forestación.

4.1.1. Programas de Corto (hasta 2 años), Mediano (3 a 5 años) y Largo Plazo (5 años o más):

El municipio desarrollará Programas de Infraestructura y Servicios de ejecución bienales, a partir de la aprobación de la presente norma, entendidos estos Programas como extensión prioritaria de las redes existentes y prestación de servicios en Áreas de Suelo Urbanizado, con actuales carencias parciales o totales.

Se desarrollarán Programas de Mediano y Largo Plazo cuando involucren obras de mayor escala, especiales o complejas y que necesiten de mayor tiempo de ejecución y/o financiamiento.

Podrán formar parte de estos Programas las redes de infraestructuras ejecutadas por acuerdos o convenios público-privados y las obras que deban realizar emprendedores privados en el proceso de urbanización. Estos Programas deberán ser aprobados por ordenanza municipal.

4.1.2. Programas Especiales para grandes equipamientos de infraestructuras: se identifican dos Programas Especiales a implementar en el mediano y largo plazo;

*** Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales:** se plantea la reubicación de la planta actual fuera del ejido municipal, al este, siguiendo la pendiente natural del suelo, y a una distancia suficiente a fin de quedar fuera de la dirección de vientos dominantes y predominantes de sentido noreste-suroeste.

*** Relleno Sanitario y Tratamiento de RSU:** debe preverse la reubicación del relleno sanitario en un nuevo sitio fuera del ejido municipal, y su nueva localización deberá consensuarse con el gobierno provincial y localidades cercanas en el marco del Consorcio o Comunidad Regional. En el caso de ser necesarias mejoras y/o ampliación de las instalaciones existentes para resolver problemas de funcionamiento actuales, deberán implementarse medidas ambientales y de seguridad directas (obras técnicas, recubrimientos, cortinas forestales, etc.) e indirectas (normas de entorno) de mitigación de contaminación atmosférica y de contaminación de napas.

4.2. Plan Particularizado.

El Plan Particularizado es el Instrumento urbanístico, normativo y de gestión, para desarrollar integralmente los "Proyectos Estructurales" determinados por el Plan, es decir, aquéllos proyectos a promover en piezas y/o áreas urbanas consideradas particulares o especiales por su valor urbano singular y de oportunidad para la transformación prevista.

El instrumento del Plan Particularizado es de carácter e iniciativa pública y podrá aplicarse progresivamente a mayores áreas o partes urbanas, por cuya importancia sea necesaria la participación municipal o de otros organismos del estado, y que en el futuro puedan agregarse en función del proceso de desarrollo de la ciudad y la actualización del POU20/50. Para los nuevos casos que puedan incorporarse, el municipio definirá oportunamente los proyectos y parámetros de la normativa del Plan Particularizado (trazados y/o espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, usos, subdivisión, edilicios, etc.).

El Plan Particularizado se aplicará al desarrollo de Proyectos Estructurales o Estratégicos, y se implementará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Proyectos públicos viales, de espacio público y/o equipamientos.

- Programas de infraestructura y servicios.
- Aplicación de normativa particular.
- Aplicación del mecanismo de acuerdos a través del Convenio Urbanístico.
- Indicaciones para el desarrollo privado de Proyectos Urbano-Arquitectónicos por acuerdos y aplicación del Convenio Urbanístico, si corresponde.

El Plan Particularizado definirá las componentes públicas y sus relaciones funcionales, los programas de ejecución de obras y sus respectivas etapas de desarrollo en relación a las complejidades de la gestión e inversión pública-privada y la normativa particular que regulará los proyectos edilicios privados.

4.3. Acuerdos

Son acuerdos de carácter público-privado o público-público suscriptos entre el municipio, como autoridad competente en materia de desarrollo urbano, y otros actores privados y/o institucionales, instrumentados para la realización de diversos tipos de intervenciones urbanas que generen beneficios a los participantes, privilegiando el interés público y comunitario del emprendimiento.

Los acuerdos se implementarán con fines urbanísticos específicos, para promover un equilibrio entre las cargas y beneficios de las partes involucradas (redistribuyendo rentas y plusvalías generadas) en el proceso de concertación y sustanciación. El acuerdo definirá con precisión los compromisos de cada parte, objetivos, metas, plazos, formas de control periódico y determinadas sanciones en el caso de no cumplir con los compromisos contraídos. Los acuerdos se institucionalizarán a través del llamado Convenio Urbanístico y podrán implementarse en el marco de la aplicación de la Normativa en Suelo Especial y de Grandes Superficies.

Los acuerdos denominados “Convenios Urbanísticos por beneficio de obra pública o mayor aprovechamiento de las condiciones normativas generales”, deben ser definidos por el emprendedor en un Proyecto Urbano Arquitectónico dentro de los parámetros básicos y máximos definidos por la Normas de Ordenamiento Urbano, que es el instrumento técnico cuya

finalidad es precisar los indicadores de uso, edilicios y demás condiciones urbanísticas para la parcela, conjunto de parcelas, tramos especiales o sectores objeto del Convenio.

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En un todo de acuerdo con los lineamientos de transformación y demás contenidos del POU 20/50 para la totalidad del ejido de Marcos Juárez, se determina la “Clasificación Urbanística del Suelo” como instrumento territorial que guiará las Normas de Ordenamiento Urbano.

5.1. Clasificación Urbanística del Suelo (ver plano N°7: Clasificación Urbanística del Suelo)

El soporte de la norma está dado por la "Clasificación Urbanística del Suelo", que abarca la totalidad del ámbito ejidal, basada en categorías urbanísticas o tipos de suelo para la planificación a partir de cuatro distinciones básicas:

-  **SUELO URBANO (SU)**
-  **SUELO ESPECIAL (SE)**
-  **SUELO NO URBANIZADO (SNU)**
-  **SUELO DE INFRAESTRUCTURAS (SI)**

5.1.1. Suelo Urbano (ver plano N°8: Clasificación del Suelo Urbano)

Se define como Suelo Urbano a aquél que ha sido incorporado o que será incorporado de manera programada a la planta urbana, conformando manzanas, con trazado de calles oficializadas catastralmente (donadas al dominio público), sean efectivizadas o no, en áreas ocupadas ediliciamente, en proceso de ocupación o desocupadas en espera, con infraestructuras y/o servicios total o parcialmente existentes, o que cuenten con la posibilidad de tenerlos a través de la extensión de las redes.

El Suelo Urbano se configura con:

- Área Urbanizada (AU) y el Área de Urbanización Programada o Prioritaria (AUP).
- Área de Urbanización Condicionada (AUC).
- Área de Urbanización Diferida (AUD).

El Suelo Urbano comprende entonces el **Área Urbanizada (AU)** y el **Área de Urbanización Programada (AUP)**. En este se incluyen las áreas efectivamente urbanizadas con sus distintos grados de consolidación, las que se encuentran en proceso de urbanización y también las áreas a completar, actualmente vacantes o semirrurales y potencialmente urbanizables, por entender en este último caso, que las condiciones y calidad de vida urbana de la extensión debe programarse y tender a equipararse (accesibilidad, espacio público y servicios) a las de la ciudad consolidada. En este sentido se cree conveniente suprimir la categoría tradicional de “suelo suburbano” por considerarse un eufemismo que suele encubrir loteos especulativos y urbanizaciones sin servicios.

En el Suelo Urbano se fijan las condiciones para el ordenamiento normativo de las distintas zonas que comprenden el Área Urbanizada y las disposiciones y requisitos a cumplir para las nuevas urbanizaciones en el Área Urbanización Programada.

Podrán reclamarse por parte del municipio otras condiciones que se sumen a los requisitos generales exigidos a los emprendimientos en Área de Urbanización Programada, para el caso de nuevas urbanizaciones con problemáticas específicas y, además, se deberá programar temporalmente el completamiento y la extensión de la planta urbana fijando la progresividad y/o diferimiento de su desarrollo.

Las **Áreas de Urbanización Condicionada (AUC)** son aquéllas que precisan para su ejecución la resolución previa o simultánea de problemas infraestructurales (accesos viales fuera del emprendimiento, conexiones externas a la red de servicios de la ciudad, etc.), o ambientales (saneamiento o eliminación de factores contaminantes del entorno, cortinas o barreras vegetales, etc.).

Las **Áreas de Urbanización Diferida (AUD)** son las que involucran tierras, actualmente de uso rural o semirural, sobre las que se dispone, siguiendo los Lineamientos del Plan, mantener como reserva urbana para su incorporación futura a la planta de la ciudad. Esta decisión de diferimiento se funda en la necesidad de completar y densificar prioritariamente otras tierras urbanizables evitando la dispersión o fragmentación urbana y teniendo en cuenta su localización en la estructura de la ciudad, el crecimiento poblacional estimado, consideraciones ambientales y de costo y eficiencia de las infraestructuras y los servicios.

5.1.2. Suelo Especial (ver plano n.º7) y de Grandes Superficies (ver plano n.º12).

El denominado Suelo Especial se identifica por sus características propias y valores significativos, y asume una importancia relevante para la estructuración de la localidad. Estos valores pueden ser paisajísticos y ambientales, funcionales y espaciales, como zonas ferroviarias, equipamientos, o también sistemas de centralidad, patrimoniales y culturales, como el centro urbano, ejes de servicio, espacios públicos y edificios de valor emblemático o arquitectónico, etc.

En este marco, integran esta clase de suelo las áreas o partes de carácter singular o especial y gran valor estructural dentro del ejido urbano para el desarrollo del modelo urbano-territorial que promueve el POU 20/50.

En esta clase o tipo de suelo se desarrollarán las intervenciones u operaciones estratégicas identificadas por el Plan, remitiéndose las condiciones proyectuales y normativas particulares a la aplicación de Planes Particularizados de implementación pública y/o privada.

En las operaciones del plan se identifican las distintas áreas que conforman el Suelo Especial, aunque podrán incorporarse a futuro e integrar esta clase de suelo parcelas o sectores que por sus

características dimensionales y su importancia en la estructura urbana se identifiquen como intervenciones estructurales complementarias e impliquen la necesidad de implementar un Plan Particularizado.

Las áreas o piezas urbanas de valor estructural que requieren de un Plan y/o Normativa Particularizada para el desarrollo de la ciudad son las siguientes:

- Área Especial Centro Histórico (CH).
- Centro de Servicios Microrregionales (E1).
- Parque Lineal del Canal (E2).
- Puerta Autopista (E3).
- Parque Lineal Cabo Bussano (E4).
- Parque Agrario (E5).
- Borde Circunvalación Este (E6).

Dentro del Suelo Especial también se identifican las Grandes Superficies que son aquellas parcelas de gran dimensión, sujetas a urbanización, cuando se encuentren localizadas sobre ciertos ejes de desarrollo y áreas de la ciudad. La urbanización de estas parcelas, que permite implementar características morfológicas, funcionales y de densidad diferentes del entorno inmediato, resulta necesaria para el impulso equilibrado de la planta urbana.

5.1.3 Suelo No Urbanizado

Es el suelo destinado al uso racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, por lo tanto, preservado del proceso de desarrollo urbano. Se identifica dentro de las políticas de uso como suelo rural de explotación agrícola ganadera.

Abarca el suelo excluido del proceso urbanizador, en él se distinguen las áreas destinadas a pequeñas explotaciones en granjas o chacras (semirural), generalmente interiores o más próximas al borde urbano y excluidas del proceso urbanizador, y las áreas de explotación agrícola ganadera en grandes parcelas (rural), ubicadas en el borde del ejido urbano.

El Suelo No Urbanizado se integra específicamente con;

- Área Rural (AR).
- Área de Protección Ambiental (AP).

5.1.4. Suelo de Infraestructuras y Equipamientos.

Este suelo incluye los componentes que se excluyen del proceso urbanizador por sus características o condiciones, los grandes sistemas y equipamientos infraestructurales, logísticos y/o de servicios, los corredores y espacios de movilidad, y también los sitios y sistemas naturales no antropizados y/o de resguardo ecológico-ambiental.

- Área de Infraestructura y Equipamientos (AIE).
- Corredores Viales (CV).

INSTITUCIONALIZACIÓN DEL PLAN

Art. 1. Oficina de Desarrollo Urbano

Créase la “Oficina de Desarrollo Urbano”, cuya responsabilidad específica será la coordinación técnica del seguimiento, el monitoreo y la evaluación del Plan, sus programas y proyectos.

Art. 2. Comisión técnica

Créase la Comisión Técnica cuya responsabilidad será la elaboración, el estudio y la aplicación de los INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, sus lineamientos, promoción de modificaciones parciales y/o nuevas propuestas sectoriales, tratamientos de Excepciones y Convenios Urbanísticos, además de su comunicación.

La Comisión Técnica se conformará con un equipo técnico representativo de las distintas secretarías y direcciones del gobierno municipal involucradas en el desarrollo de los programas y proyectos del Plan y será designada por Decreto del poder Ejecutivo Municipal, donde se reglamentará su metodología, funciones y alcance.

Estará integrada como mínimo y en forma permanente por representantes de las siguientes áreas:

- Oficina de Obras Públicas, con un representante.
- Oficina de Planeamiento y Desarrollo Urbano, con un representante.
- Dirección de Ordenamiento Urbano, con un representante.
- Secretaría Asuntos Jurídicos y Asesoría Letrada, con un representante.
- Secretario de Planeamiento y Obras Públicas, en la figura de coordinador general.

Cuando la Comisión deba discutir sobre temas como Excepciones, Convenios Urbanísticos, y/o modificaciones del Plan no incluidas en las revisiones parciales incorporará como miembro consultivo a:

- Un representante del Colegio de Arquitectos, cada 60 matriculados o fracción, de aquellos profesionales con domicilio permanente en la ciudad de Marcos Juárez.
- Un representante del Colegio de Agrimensores, cada 60 matriculados o fracción, de aquellos profesionales con domicilio permanente en la ciudad de Marcos Juárez.
- Un representante del Colegio de Ingenieros, cada 60 matriculados o fracción, de aquellos profesionales con domicilio permanente en la ciudad de Marcos Juárez.

Cada Colegio Profesional determinará la metodología de elección y la duración en el cargo de los representantes.

La Comisión podrá consultar técnicamente a los Colegios Profesionales, así como a entidades y especialistas idóneos en las temáticas a tratar, y requerir además la participación y asesoramiento de otras secretarías y reparticiones municipales.

La participación de organismos y actores no gubernamentales podrá o no ser vinculante respecto a las decisiones de la Comisión Técnica.

Art. 3. Gestión Participativa.

El Organismo de Aplicación fijará un cronograma de convocatorias ciudadanas a través de mecanismos de concertación que permitan la amplia participación de actores vecinales, institucionales y privados, mediante la realización de talleres participativos y/o audiencias públicas que permitan evaluar la marcha general del Plan y/o sus posibles modificaciones.

Estas convocatorias deberán ajustarse temporalmente a los plazos establecidos para el seguimiento y evaluación parcial o total del Plan y/o concretarse frente a problemáticas especiales o de urgencia. Las conclusiones de estas instancias participativas podrán o no ser vinculantes respecto a las decisiones del Organismo de Aplicación.

AJUSTES Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Art. 4. Ajustes del Plan

El Plan deberá ajustarse en cuanto a su vigencia, revisión, completamiento, actualización técnica, monitoreo, aplicación y adecuación general de sus documentos y normas;

Art. 4.1. Vigencia y validez del Plan.

El conjunto de previsiones y determinaciones del POU 20/50, son disposiciones establecidas para un plazo de treinta (30) años a partir de la fecha de aprobación de la presente normativa, período que determina la vigencia y validez del Plan, sin perjuicio de que puedan acortarse éstos o

prolongarse por mayor tiempo, de acuerdo a las circunstancias que hagan necesaria su revisión y/o modificación.

Art. 4.2. Condiciones para la revisión parcial o total del Plan.

Se instala como agenda para la revisión total del Plan períodos decenales (10 años), contados desde su aprobación y aplicación.

Para revisar parcial o totalmente el Plan con anterioridad a los plazos fijados en los párrafos anteriores, se deberían producir alguna de las circunstancias siguientes:

- Si se aprobara un Plan de Estrategia Territorial a escala nacional, provincial o regional, que incorpore el municipio, para ajustarlo y compatibilizarlo con éste.
- Si se modificase o ampliase significativamente el ejido municipal actual.
- Si las previsiones establecidas para las diferentes clases de suelo fuesen eventualmente modificadas rápidamente por los procesos en curso, por un mayor crecimiento demográfico, ocupación intensiva del suelo, emprendimientos de grandes dimensiones no contemplados, lo cual haría necesaria la incorporación de mayores superficies al ejido urbano.
- Si los lineamientos del plan se vieran alterados por la incorporación de nuevos usos del suelo y por nuevas demandas, no considerados por éste, de los sistemas de infraestructuras.
- Si se incorporase nuevos Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas no contempladas al momento de la aprobación del Plan.
- Si ocurrieren acontecimientos extraordinarios que ameriten la revisión parcial o total del Plan.

Art. 4.3. Opciones de revisión parcial de los Planes Particularizados y el Programa de Infraestructura y Servicios.

Las estrategias y operaciones de los Planes Particularizados y los Programas de Infraestructura y Servicios a implementar, podrán revisarse en cualquier momento, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Cuando el municipio u otros organismos públicos implementen obras, inversiones o acciones no contempladas y que alteren el cumplimiento de las previsiones parciales o totales del Plan o el Programa en curso.
- Cuando las previsiones, condiciones y acciones de los Programas se vean afectadas por casos excepcionales o por situaciones no previstas por el Plan.

Art. 4.4. Opciones para completar el Plan.

Se define como procedimiento para completar el Plan al proceso de incorporación de un conjunto complementario de nuevos Programas, Proyectos Estructurales y Normativas Generales y/o Particularizadas que resulten necesarias a los fines de la correcta y completa implementación del presente Plan, que pasarán a formar parte del mismo:

- La creación de un “Fondo de Desarrollo Urbano”, financiado monetariamente o capitalizado en bienes con recursos provenientes de compensación por la aplicación de Convenios Urbanísticos. Estos recursos serán aplicables a Programas o Proyectos Públicos y al desarrollo de emprendimientos y equipamiento de interés social.
- Normativas Particularizadas, referidas a aquellos Proyectos Estructurales previstos o nuevos a incorporar o referidas a aspectos específicos y/o puntuales, como resultado de los Proyectos Urbano-Arquitectónicos a desarrollar en el marco de Convenios Urbanísticos.
- Programa de Preservación Histórico-Arquitectónico del Patrimonio Urbano-Rural.
- Programa de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Programa Ambiental.
- Programa de Protección de Áreas Naturales y Paisajísticas.
- Programa de Desarrollo Territorial para impulsar a través del Comunidad Regional o la creación de una Agencia de Desarrollo Regional.
- Se deberá, a partir de la aprobación del Plan, definir el Programa de Comunicación, Difusión.

Art. 4.5. Gestión de Monitoreo del Plan

Las tareas técnicas y de gestión permanentes referidas al monitoreo, el seguimiento y la evaluación de la aplicación del Plan, así como las de incorporación de ciertas iniciativas o propuestas urbanísticas que pudieran presentarse, o la modificación o exclusión de algunas de las existentes, deberán ser analizadas y evaluadas en primer término por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Oficina de Desarrollo Urbano y la Comisión Técnica. Cualquier modificación, incorporación o exclusión de propuestas urbanísticas o iniciativas deberán ser, en última instancia, aprobadas por correspondiente ordenanza municipal.

Art. 4.6. Adecuación General.

El municipio, a través de su Organismo de Aplicación, promoverá la adecuación progresiva de la normativa vigente con el POU 20/50 en un período que no podrá superar los 60 (sesenta) días

calendarios. Toda norma vigente que se oponga parcial o totalmente a lo dispuesto en este texto normativo deberá ser modificada, derogada y eventualmente reemplazada a tal efecto a medida en que se avance con la implementación del presente Plan.

Art. 4.7. Documentación del Plan.

El POU 20/50, cuenta con diversos documentos que en su conjunto integran este texto normativo y que son instrumentales para la aplicación y cumplimiento del mismo.

Forman parte inescindible del Plan, la Documentación Básica existente que está constituida por:

- Memoria del Nuevo Plan Urbano.
- Planos generales y anexos gráficos que contienen la información, referida a las Operaciones Estructurales, los Sistemas Generales y los Programas Generales de Infraestructura que se crearán en el futuro.
- Planes Particularizados: Anteproyecto Renovación del Centro Histórico, Proyecto de Refuncionalización de la Ruta Nacional N° 9 (avenida Intendente Jorge Loinas), Proyecto del Canal Lineal y Cava Borghi; y el desarrollo de proyectos para el Parque Lineal Cabo Bussano, el Parque Agrario, la Zona Logística y Parque Industrial.
- Normas Técnicas de Ordenamiento Urbano.

NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO URBANO

Alcance de las normas

Art. 5. Definición y ámbito de las normas.

Se definen como Normas de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez, al conjunto de disposiciones para el Suelo Urbano, el Suelo Especial y de Grandes Superficies, el Suelo No Urbanizo y el Suelo de Infraestructuras, en el ámbito del ejido urbano y su entorno, que fijan las condiciones de subdivisión y ocupación del suelo, edilicias-arquitectónicas y de usos, modalidades de urbanización, aplicación de planes y normas particularizadas y los mecanismos de gestión pública-privado. Nomenclatura:

NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO - NOMENCLATURA			
PLANO N° 7		PLANO N° 9	
SUELO URBANO (SU)	ÁREA URBANIZADA (AU)	CH	Área Centro Histórico
		AC	Área Central
		CU	Corredores Urbanos
		AR1	Área Residencial 1
		AR2	Área Residencial 2
		ARB	Área Residencial Barrial
		ARJ	Área Residencial Jardín
		AI / AL	Área Industrial / Logística
	ÁREA A URBANIZAR (AAU)	AUP1	Área de Urbanización Programada 1
		AUP2	Área de Urbanización Programada 2
		AUP3	Área de Urbanización Programada 3
		AUC	Área de Urbanización Condicionada
		AUD	Área de Urbanización Diferida
SUELO ESPECIAL (SE)	ÁREA ESPECIAL (AE)	E1	Área Centro de Servicios Microregionales
		E2	Área del Parque Lineal del Canal
		E3	Área Puerta Autopista
		E4	Área Parque Lineal Cabo Bussano
		E5	Área Parque Agrario
		E6	Área Borde Circunvalación Este
SUELO NO URBANIZADO (SNU)	ÁREA NO URBANIZADA (ANU)	AR	Área Rural
		AP1	Área de Protección Ambiental 1
		AP2	Área de Protección Ambiental 2
SUELO DE INFRA-ESTRUCTURAS (SI)	ÁREA DE INFRAESTRUCT. (AIE)	AIE	Área de Infraestructura y Equipamientos
		CV	Corredores Viales

Cuadro Art. 5. Áreas Normativas

DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

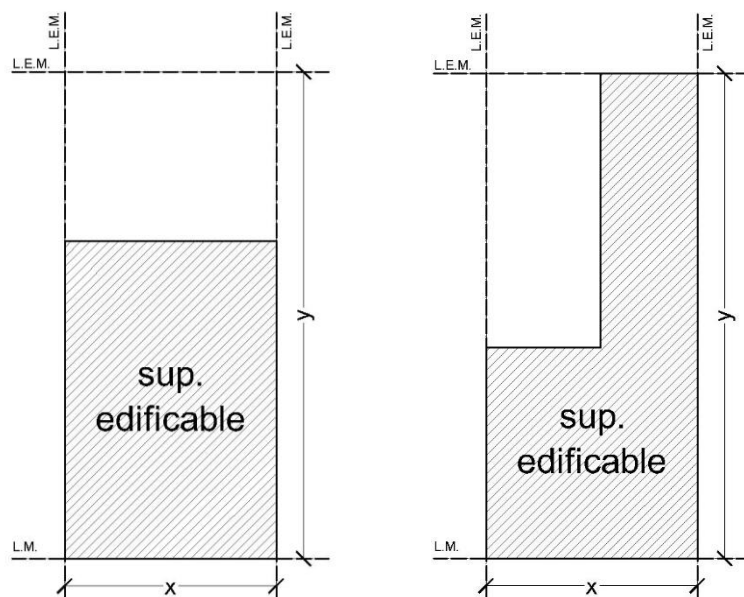
Art. 6. Condiciones comunes para el Suelo Urbano

Art. 6.1. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Todas las áreas tendrán un F.O.S. que resulta de la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio (incluyendo aleros, voladizos, balcones, volúmenes cerrados en saliente, asadores, etc.) sobre un plano horizontal en el terreno, y la superficie total de la parcela.

Se establece diferenciado para cada área y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente

en la parcela. Estos valores varían entre 0.50 y 0.90 para áreas urbanizadas, entre 0.50 y 0.60 para áreas de urbanización programada, y es de 0.15 para áreas de urbanización diferida.



Figuras Art. 6.1

$$\text{F.O.S.} = (\text{Sup. Total del lote}) \times \text{coef. F.O.S.}$$

Ejemplo aplicado a una parcela en AR1, de 12,00 m de frente y 300,00m² de superficie

$$\text{F.O.S.} = (300.00\text{m}^2) \times 0,70$$

$$\text{F.O.S.} = 210\text{m}^2$$

Art. 6.1.1. Factor de Ocupación de Suelo para parcelas menores

Las parcelas que posean ancho y/o superficie menor al 5% de lo establecido para cada área normativa, podrán incrementar el F.O.S. un 10%. Para poder acceder a esta bonificación deberán encontrarse debidamente registradas como unidad catastral con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente normativa.

$$\text{F.O.S.} = (\text{Sup. Total del lote}) \times \text{coef. F.O.S.} \times 0,10$$

$$\text{F.O.S. Aumentado} = \text{coef. F.O.S.} + (\text{coef. F.O.S.} \times 0,10)$$

Ejemplo aplicado a una parcela en AR1, de 11,00m de frente y 253,00m² de superficie

$$\text{F.O.S.} = (253,00\text{m}^2) \times 0,70 = 177,10$$

$$\text{F.O.S. más aumento} = 177,10 \times 0,10 = 17,71$$

$$\text{F.O.S. Aumentado} = 177,10 + 17,71 = 194,81$$

Art. 6.1.2. Factor de Ocupación de Suelo para parcelas con dos áreas normativas

Art. 6.1.2.a. Parcela entre medianeras: comprende a aquellas que poseen frente hacia una determinada área normativa hasta los 20m de profundidad. Corresponderá aplicar el F.O.S. determinado por la normativa que más le beneficie.

Art. 6.1.2.b. Para lotes en esquina: hacia dos áreas normativas diferentes: podrá aplicar el F.O.S. que corresponda a la normativa que le resulte más beneficiosa.

Art. 6.2. Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S.)

Se considera F.I.S. al grado de impermeabilización máxima (no absorbente) de la superficie del lote. Este valor es la relación entre la superficie total del lote a la que se le resta la superficie máxima edificable por el coeficiente establecido para cada área normativa.

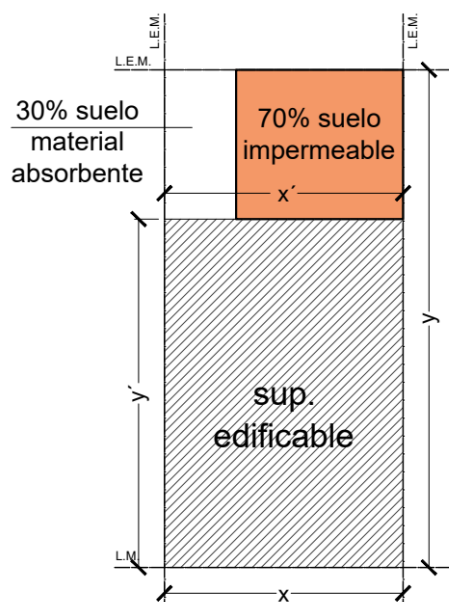


Figura Art. 6.2.

$$\text{F.I.S.} = (\text{Sup. Total del lote} - \text{Sup. máxima edificable}) * \text{coef. F.I.S.}$$

$$\text{Ejemplo: F.I.S.} = (300\text{m}^2 - 210\text{m}^2) * 0,80$$

$$\text{F.I.S.} = 72\text{m}^2 \text{ de suelo impermeable}$$

Las superficies de espejo de agua de las piscinas (sin contemplación de bordes y/o veredas perimetrales efectivamente materializados), tanto proyectadas como existentes, se computarán como “superficie permeable” o suelo de material absorbente, por considerarse retardadores en los sistemas de desagües pluviales.

Las superficies de cerramiento de cubierta y techos verdes que incluyan o no criterios específicos de sustentabilidad ambiental, no se computarán como “superficie permeable”.

Las construcciones existentes que no ocupen con superficie cubierta la totalidad de la parcela, siempre y cuando dicha superficie se encuentre regularizada/declarada con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, deberán ajustarse a los parámetros del F.I.S para cada área normativa. ejecutando las modificaciones necesarias para su adecuación.

Aquellas construcciones existentes en Centro Histórico (CH) y Área Central (AC), que al momento de la sanción de la presente normativa se hallen debidamente registradas/regularizadas ante el Organismo de Aplicación, y que ocupen con superficie cubierta la totalidad de la parcela, estarán exentas de cumplimentar con el F.I.S.

Las construcciones que presenten superficies cubiertas cuya proyección en planta baja sea mayor a 5.000 m² deberán presentar un informe de impacto hidrológico cero (IHC), firmado por un profesional.

Art. 6.2.1. Factor de Impermeabilización de Suelo para parcelas con dos áreas normativas

Art. 6.2.1.a. Parcela entre medianeras: comprende a aquellas que poseen frente hacia una determinada área normativa hasta los 20m de profundidad, estando su fondo y a partir de ésta distancia, alcanzado por otras normas. Corresponderá aplicar el F.O.S. determinado por la normativa que más le beneficie.

Art. 6.2.1.b. Para lotes en esquina: hacia dos áreas normativas diferentes: podrá aplicar el F.I.S. que corresponda a la normativa que le resulte más beneficiosa.

Art. 6.3. Altura Máxima

Se considera altura máxima a la distancia medida desde el nivel de vereda terminada tomado sobre línea municipal y a eje de lote, hasta el nivel del último parapeto terminado. En el caso que la construcción se corone con una terraza accesible, el ultimo parapeto oficiará de baranda de seguridad perimetral respetando una altura obligatoria de 0,90m (noventa centímetros).

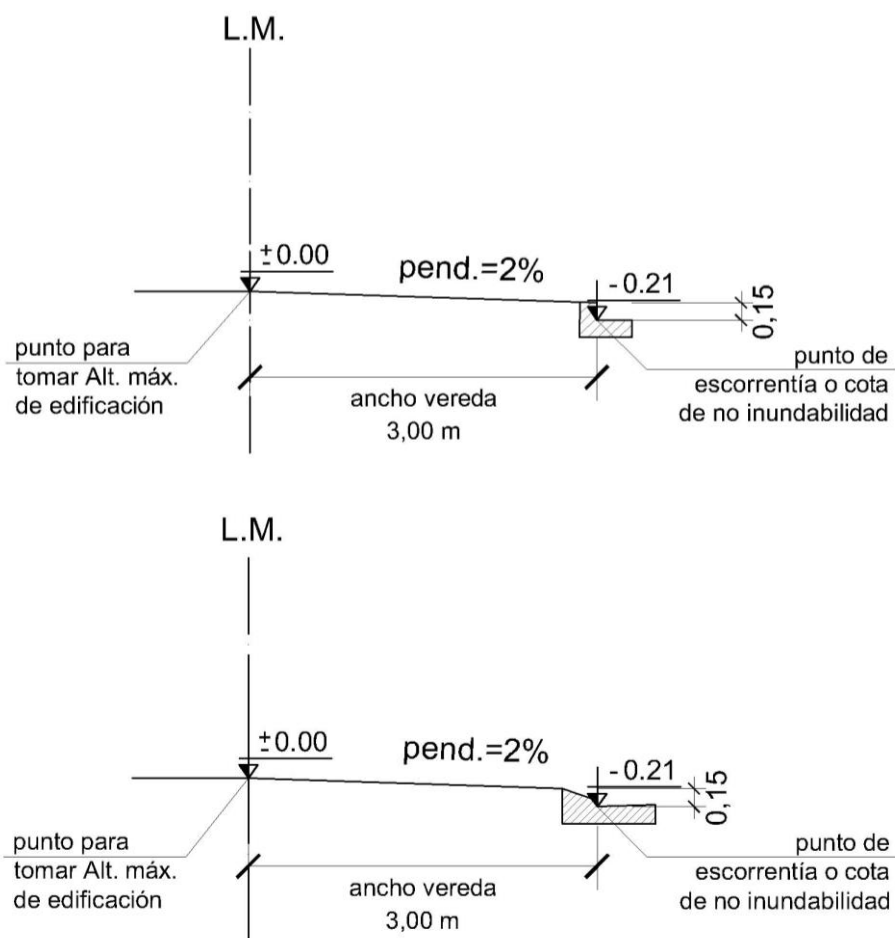


Figura Art. 6.3. Altura máxima

Art. 6.3.1. Construcciones por sobre la altura máxima

No se considerarán dentro de la altura máxima, los tanques de agua terminados (que variará conforme los requerimientos particulares del proyecto de arquitectura), que podrán elevarse hasta los 6m (seis metros) por sobre el nivel de piso terminado de la azotea.

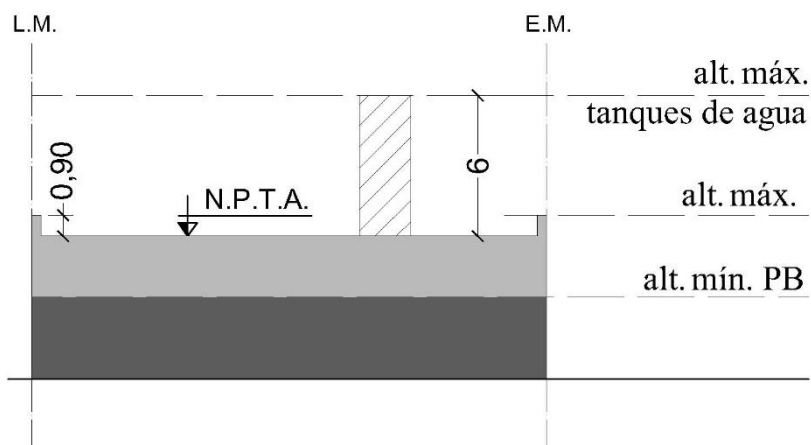


Figura Art. 6.3.1. Construcción del volumen del tanque de agua

Tampoco se considerarán dentro de la altura máxima los espacios técnicos, equipos para acondicionamiento de aire del tipo rooftop u otra superficie semicubierta para construcciones auxiliares, como tendederos en azoteas, los cuales podrán elevarse hasta una altura máxima de 2,40 (dos metros cuarenta centímetros) por sobre el nivel de piso terminado de la azotea.

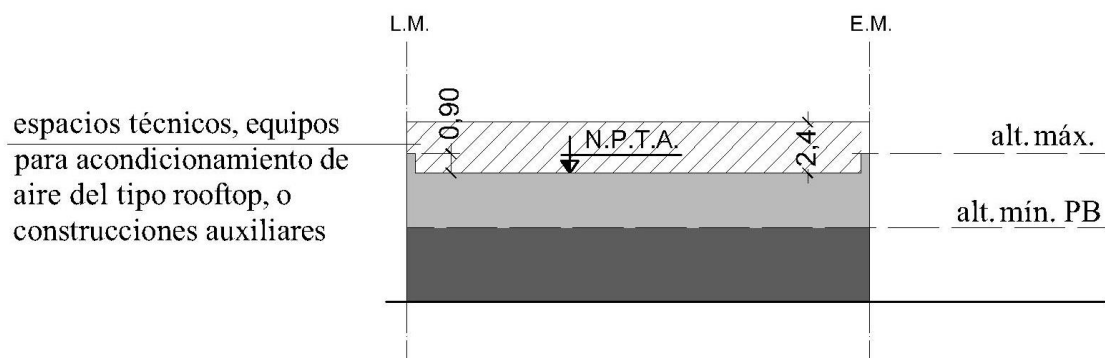
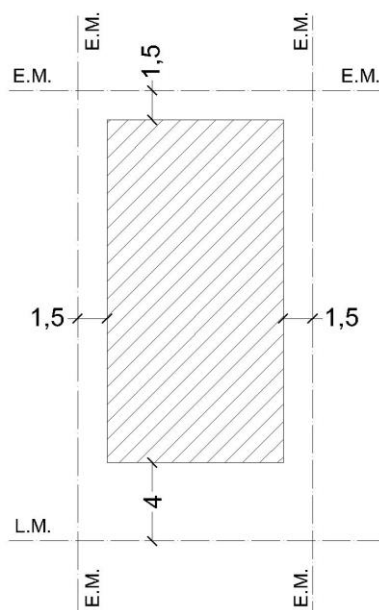


Figura Art. 6.3.1. Construcciones por sobre la altura máxima

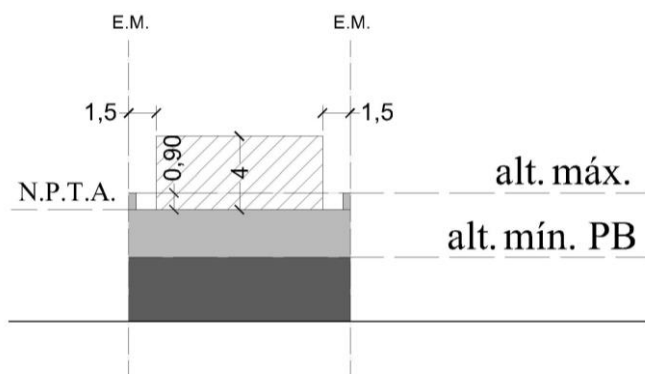
Se permitirán construcciones cubiertas o semicubiertas, de hasta 4,00m de altura terminado tomados desde Nivel de Piso Terminado de Azotea, únicamente para alojar espacios de uso común y eventual de condóminos (amenities⁹, y salas de máquinas, estando prohibida la instalación de espacios habitables de carácter permanente, viviendas o habitaciones vinculadas a ellas. Sin embargo, se computarán en el cálculo de superficie total edificada., además de respetar los siguientes requerimientos:

Art. 6.3.1.a. Para edificios entre medianeras:

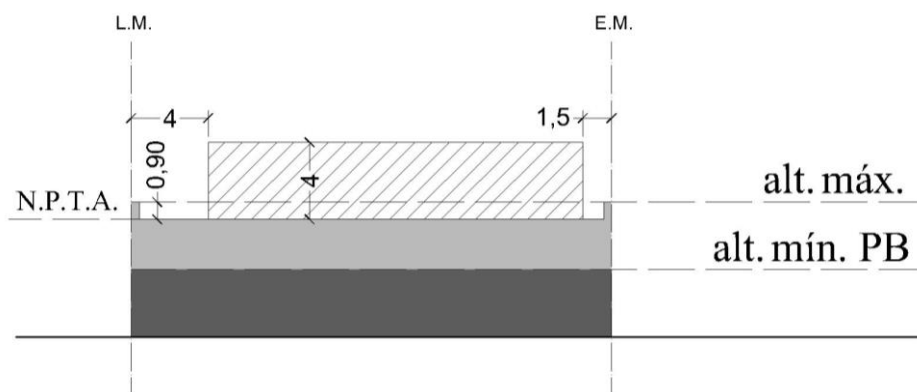
Toda construcción para uso contingente por sobre la altura máxima deberá respetar un retiro de 4,00m (cuatro metros) de la Línea de Edificación (L.E.) en fachada y de 1,50m de los ejes medianeros y de la Línea de Edificación de fachada posterior.



Planta. Art.6.3.1.a.



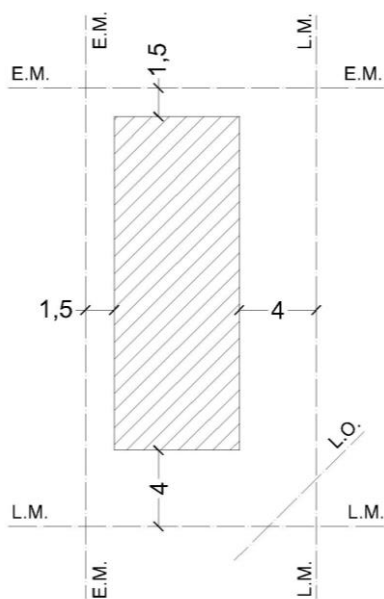
Corte transversal. Art. 6.3.1.a.



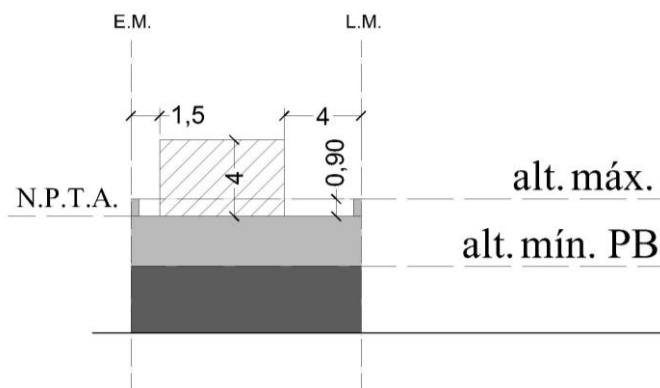
Corte longitudinal. Art. 6.3.1.a.

Art. 6.3.1.b. Para edificios en esquina:

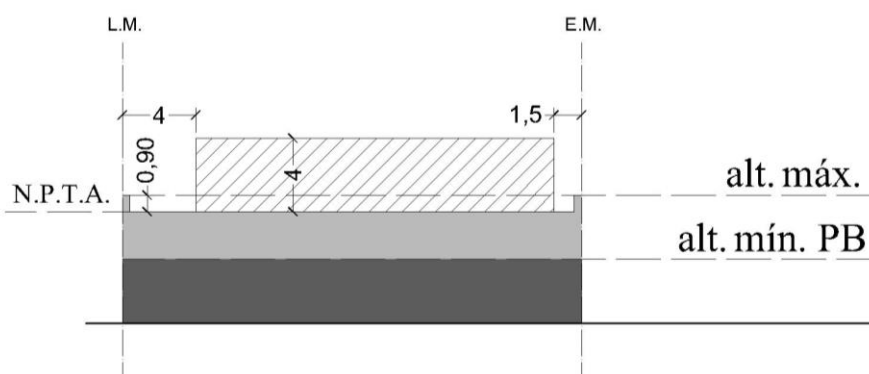
Toda construcción de uso común y casual o fortuito que supere la altura máxima deberá respetar un retiro de las Líneas de Edificación (L.E.) en ambas fachadas igual 4,00m (cuatro metros).



Planta. Art.6.3.1.b..



Corte transversal. Art. 6.3.1.b.



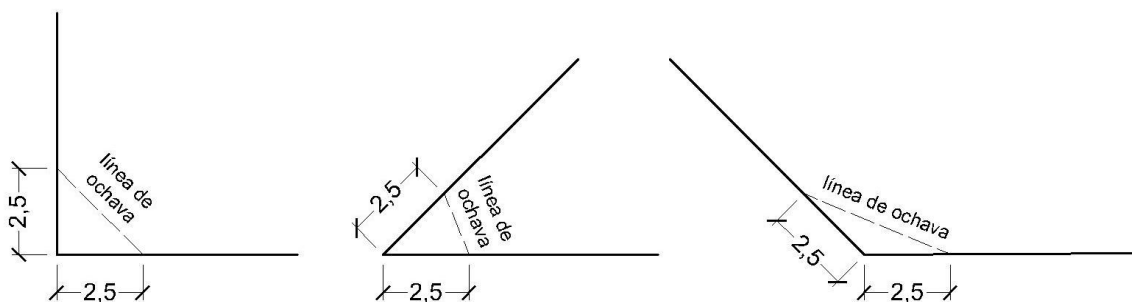
Corte longitudinal. Art. 6.3.1.b..

Art. 6.4. Ochavas

Es de utilidad pública en los predios de esquina, el retiro de construcciones de Planta Baja para materialización de ochava.

Simultáneamente a la apertura de vías públicas, construcciones de nuevas edificaciones, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas a las existentes, el Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio del Organismo de Aplicación, exigirá la ejecución del retiro correspondiente.

La dimensión de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 2,50m de la intersección de las líneas municipales concurrentes, y ubicados, cada uno de ellos sobre las líneas municipales en cuestión.



Figuras Art. 6.4. Composición de ochava

Art. 6.4.1. Adecuación de la Línea de Ochava (L.O.)

Se permitirá la ocupación del espacio de ochava en planta baja únicamente con la colocación de una columna que soporte algún elemento estructural de la planta alta, debiendo quedar inscrita dentro de la superficie definida por la prolongación de ambas líneas municipales (L.M.) Será obligación dejar un paso libre de 2,00m entre el perímetro de la columna y la L.O., significando esto que dependiendo de la sección de la columna será la L.O. la que se retire hacia el interior del lote ampliándola. Si fuese el caso, todas las disposiciones para colocación de cazuelas y ejemplares arbóreos se adecuarán a esta situación.

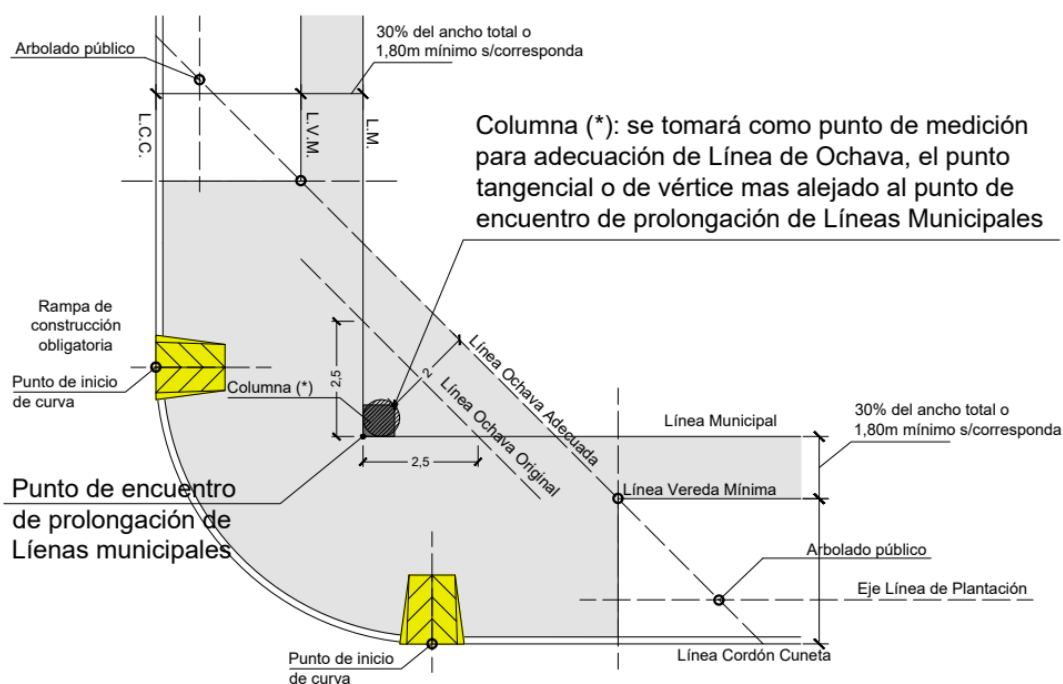
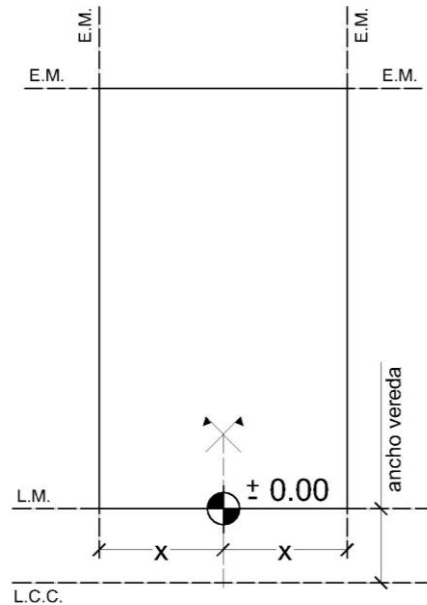


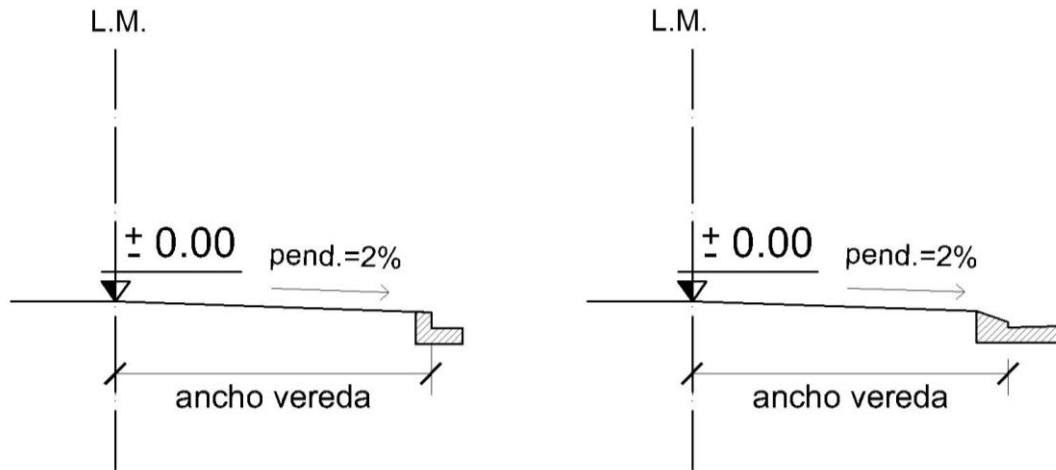
Figura Art. 6.4.1. Adecuación de ochava

Art. 6.5. Nivel

Para el cálculo de alturas mínimas y máximas, se considerará como nivel cero de la edificación, el correspondiente al nivel de escorrentía de agua del cordón cuneta, correspondiente al punto medio de la dimensión de frente de la parcela.



PLANTA



CORTES

Figuras Art. 6.5. Medición de Nivel

Art. 6.6. Tolerancia

Para los Parámetros Urbanísticos F.O.S., F.I.S. y altura máxima en todas las áreas normativas, se considerará una tolerancia en un más/menos de hasta 5% (cinco por ciento).

Art. 6.7. Centro de Manzana

Se considera Centro de Manzana al espacio interior de las manzanas conformadas, definido por Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, constituyendo un Frente Interno, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a. En el caso de manzanas de orden geométrico cuadradas, de 110x120m, el Frente Interno se trazará con Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, cada una dispuesta a una distancia igual al 40% del total de la manzana y medida desde el frente del lote catastral.

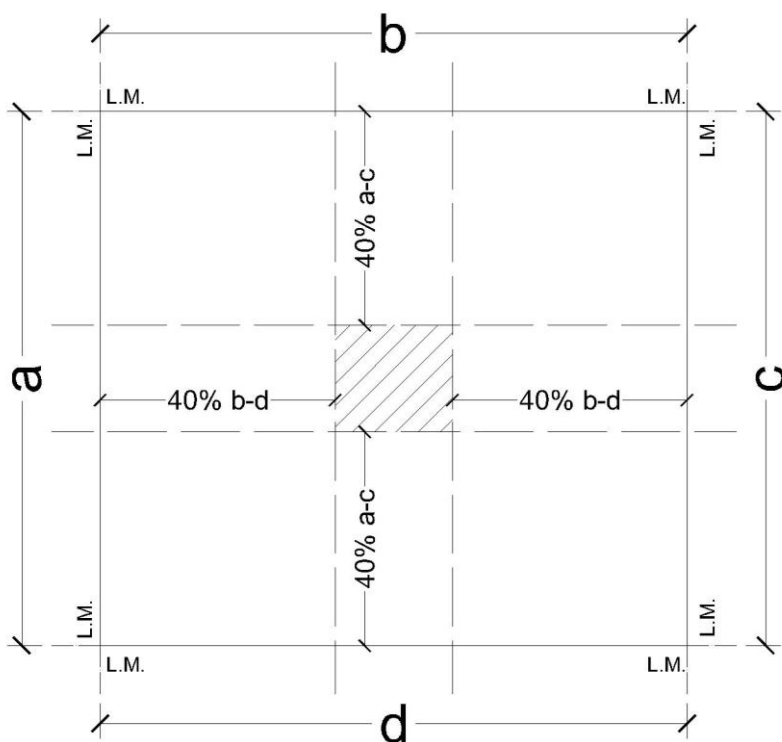


Figura Art. 6.7. Cálculo Centro de Manzana

b. Para manzanas rectangulares de 55x120 no se aplica el corazón de manzana.

c. Cuando se trate de manzanas atípicas en lo relativo al tamaño (se incluyen las manzanas rectangulares con laterales menores de 100m y mayores a 60m), orden geométrico y/o número de lados, la delimitación del centro de manzana se hará adecuada a estas características especiales. La delimitación del Frente Interno quedará a criterio del organismo de Aplicación.

d. En los casos de manzanas que estén totalmente ocupadas por edificios o equipamientos de valor histórico, cultural o de servicios públicos, que estén protegidos por la Legislación vigente de Conservación de Patrimonio, o que aun no estándolo sean considerados aptos para su absoluta conservación, no se considerará Centro de Manzana. Para el caso de manzanas que se encuentren parcialmente ocupadas con edificios que cumplan con las características descritas, solo se exigirá

Centro de Manzana a aquellos lotes desocupados o en procesos de ocupación sometidos a un proyecto de renovación aprobado por el Organismo de Aplicación, pudiendo incluir tareas de demolición (total o parcial) debidamente autorizadas de aquellas construcciones no protegidas.

e. La altura máxima edificable en el Centro de Manzana será de 4m (cuatro metros), respetando el Factor de Impermeabilización de Suelo (F.I.S.), y demás indicadores para cada área normativa y Reglamento de Edificación.

Art. 6.8. Lotes internos

La subdivisión en lotes internos será admitida en todas las áreas normativas excepto en Área Residencial Jardín (ARJ), solamente en terrenos que ya se encuentren construidos. Los lotes internos deberán tener una superficie mínima de 180m² sin considerar en el cómputo, la superficie que ocupará el pasillo de ingreso, y deberá contar con acceso directo desde la calle de 3,00 metros libre como mínimo para alojamiento de cochera, hasta una profundidad máxima de pasillo de acceso de 15m; luego de superada esta distancia se podrá incrementar, contando desde Línea Municipal hasta los 30 metros, llegando con un ancho de 4,00 metros libre. Se admitirán los usos descriptos para el área, con el F.O.S. y F.I.S. máximos estipulados para la actividad residencial exclusivamente, hasta 2 viviendas por lote interno en la modalidad de subdivisión en P.H., y una altura máxima de 7m, pero se respetarán las condiciones estipuladas para el Centro de Manzana y la configuración del Frente Interno. La subdivisión en lotes internos no será admitida en el resto de las Áreas que conforman el Suelo Urbano (Área Urbanizada y Área a Urbanizar) o Suelo Especial.

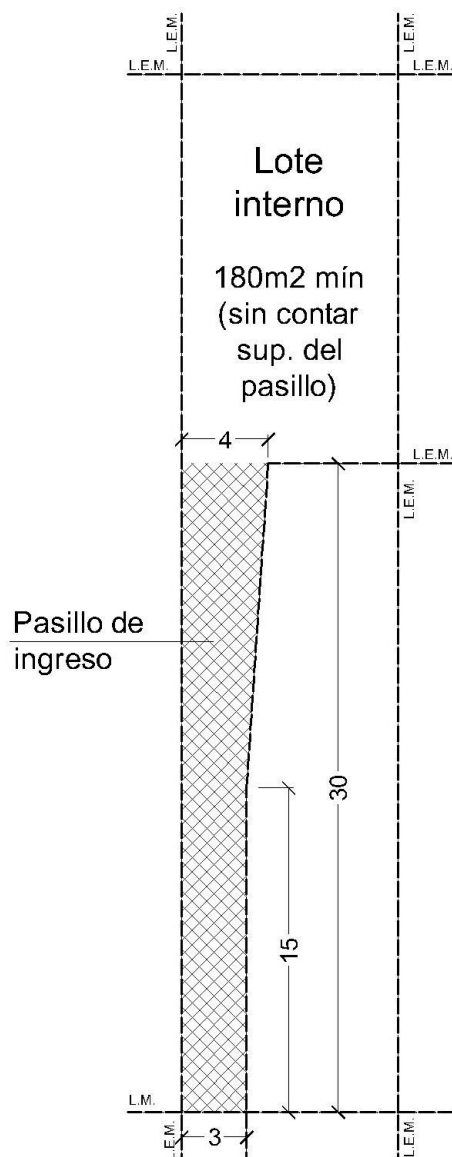


Figura Art. 6.8. Lotes internos

Art. 6.9. Lotes con salida a dos calles

Los lotes pasantes y con frente a dos calles y/o pasajes serán considerados para la aplicación de los requisitos exigidos para las áreas de esta norma, como dos lotes, independientemente de sus superficies, tomando como línea divisoria imaginaria la perpendicular a su lado de mayor longitud ubicada en el punto medio de este lado.

- Cap. de Fragata Giachino, vereda norte: desde Güemes hasta Madre González
- Los Constituyentes, vereda norte: desde Int. Monetto hasta 25 de Diciembre.

Art. 6.11. Cercos

No será obligatoria la construcción de cercos de frente, es decir sobre Línea Municipal. En caso de construirse, el cerco podrá ser ciego o transparente hasta los 0.80m, y de completarse hasta una altura máxima de 1.80m. El 60% de la superficie del cerramiento se hará con material transparente y/o cerco vivo, exceptuando para el cálculo de la misma los muretes o pilares de mampostería para soporte, los pilares para gabinete de servicios (luz y gas) y los elementos móviles como puertas, portones, etc. El cerco vegetal (ligustro, tuyas, etc.) no se computará para la medición del porcentaje de transparencia.

Art. 6.12. Veredas

Será obligatoria la ejecución de veredas conforme a las modalidades que establezca el POU 20/50, en todos los casos en los que, a partir de la sanción de este, no se encuentren materializadas, o que estándolo se hallen fuera de uso o en mal estado de conservación y requieran reposición.

El espacio público cuya construcción y mantenimiento corre por cuenta del Propietario frentista, se delimita de la siguiente forma:

- a) Por la línea municipal de deslinde entre la propiedad privada y la pública.
- b) Por la línea de cordón de vereda, siendo esta la coincidente con la de escorrentía de aguas de la cuneta.
- c) En ambos laterales, por la proyección de los ejes medianeros que delimitan el ancho del lote, entre la línea municipal y la línea de cordón de vereda.

La vereda mínima o paso obligatorio se materializará conforme lo estipulado en el párrafo precedente, ocupando el 30% del ancho total de la vereda y considerando un mínimo reglamentario de 1,80m, excepto en pasajes con veredas de hasta 2,50m pudiendo esta medida disminuirse a 1,70m, medidos desde la línea municipal hacia la calzada.

Para las zonas CH y AC, donde es obligatorio el macizado de la vereda completa, las cazuelas para plantación de arbolado, se regirán por lo que sigue:

Su construcción será obligatoria. Las dimensiones de las mismas serán de un tercio (1/3) del ancho de la vereda para los lados paralelos al cordón, y de un cuarto (1/4) del mismo ancho para los lados perpendiculares. El perímetro de las mismas deberá ser de concreto, no pudiendo ese borde sobresalir del nivel de piso terminado de la vereda. Deberán ser revocadas en su interior con

concreto, hasta una profundidad de 0,15m en sus cuatro lados. El árbol se ubicará en el centro de la misma.

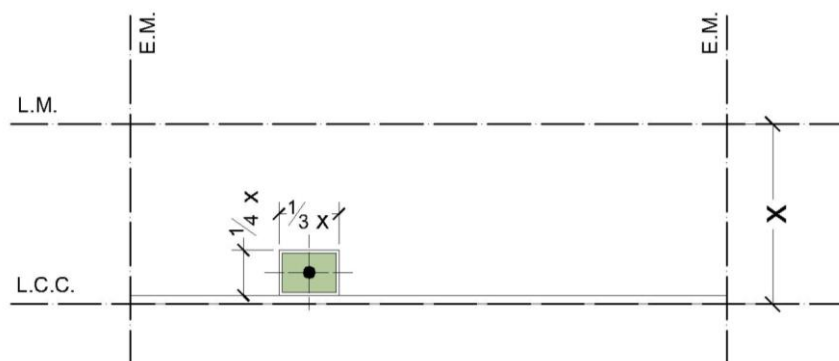


Figura Art. 6.12. Cálculo de cazuela

En ningún caso se permitirá que el contrapiso, revestimiento de veredas y/o dimensión de las cazuelas impidan el normal crecimiento del arbolado; los propietarios frentistas serán responsables de proveer el espacio libre necesario a fin de que no se produzcan estrangulamiento de fustes. Del mismo modo no se permitirá que el espacio de cazuelas o aquellos destinados para el arbolado en las franjas verdes resultantes de la construcción de las veredas mínimas, sean invadidos por equipamiento público o privado, cestos, cercas, canteros fuera de norma, etc. En los casos que los frentistas no se ajusten a lo requerido en un plazo de 30 días hábiles para la administración municipal desde que fuera formalmente notificado, se realizarán por Administración los trabajos intimados con cargo a la propiedad. Idéntico criterio se aplicará para retiro de hierros, rejillas, chapas u otros que perjudiquen el normal desarrollo del árbol.

En pasajes y calles donde las veredas sean de hasta 3,00m de ancho total, se exige el macizado completo y la ejecución obligatoria de cazuelas correspondientes al arbolado público de 0,60 x 0,60m, ubicados inmediatamente consecutivos a la espalda del cordón, de este modo el ejemplar deberá plantarse a eje de la misma asegurando respetar siempre una distancia que nunca será menor de 0,40m de la espalda del cordón cuneta.

Las dimensiones mínimas obligatorias para las cazuelas para los tipos son:

- * veredas de hasta 3,00m: 0,60 x 0,60 metros.
- * veredas de hasta 3,50m: 1,00 x 1,20 metros.
- * veredas de hasta 4,50m: 1,20 x 1,50 metros.
- * veredas de hasta 6,00m: 1,50 x 2,00 metros.

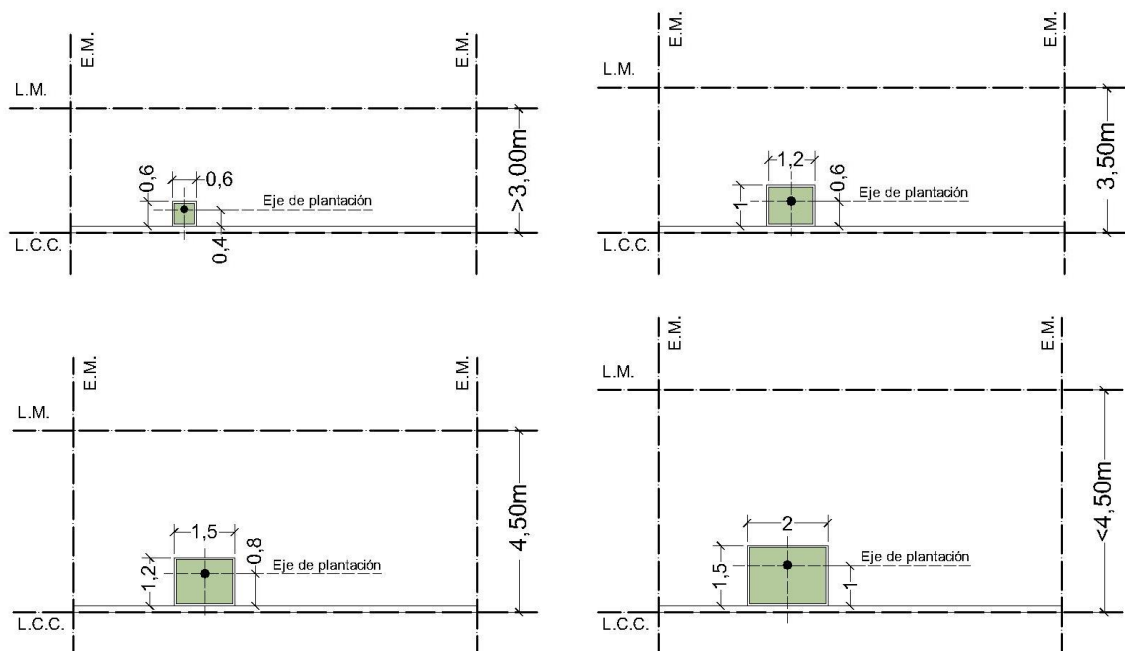


Figura Art. 6.12. Dimensión de cazuela tipo

La primera cazuela de la cuadra, en coincidencia con el primer ejemplar arbóreo, se ubicará según indica el detalle siguiente:

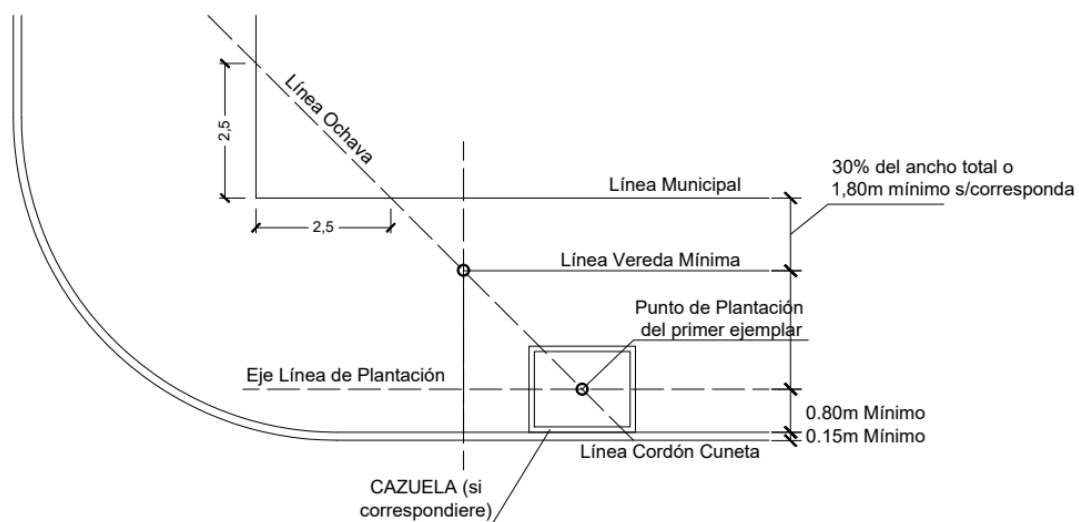


Figura Art. 6.12. Ubicación primera cazuela por cuadra5

Art. 6.12.1. Tipos de vereda

TIPO A: Solo para las áreas normativas CH y AC todas las veredas, independientemente de ancho, se macizarán completamente dejando cazuelas para el arbolado público, conforme a las disposiciones precedentes. Se terminarán con revestimiento del tipo granítico conforme gráfico

adjunto. La resolución de la rampa para el acceso universal en esquina, será la indicada en el mismo detalle, pudiendo variar su ubicación dependiendo de las situaciones particulares de cada encuentro de calles y sus preexistencias.

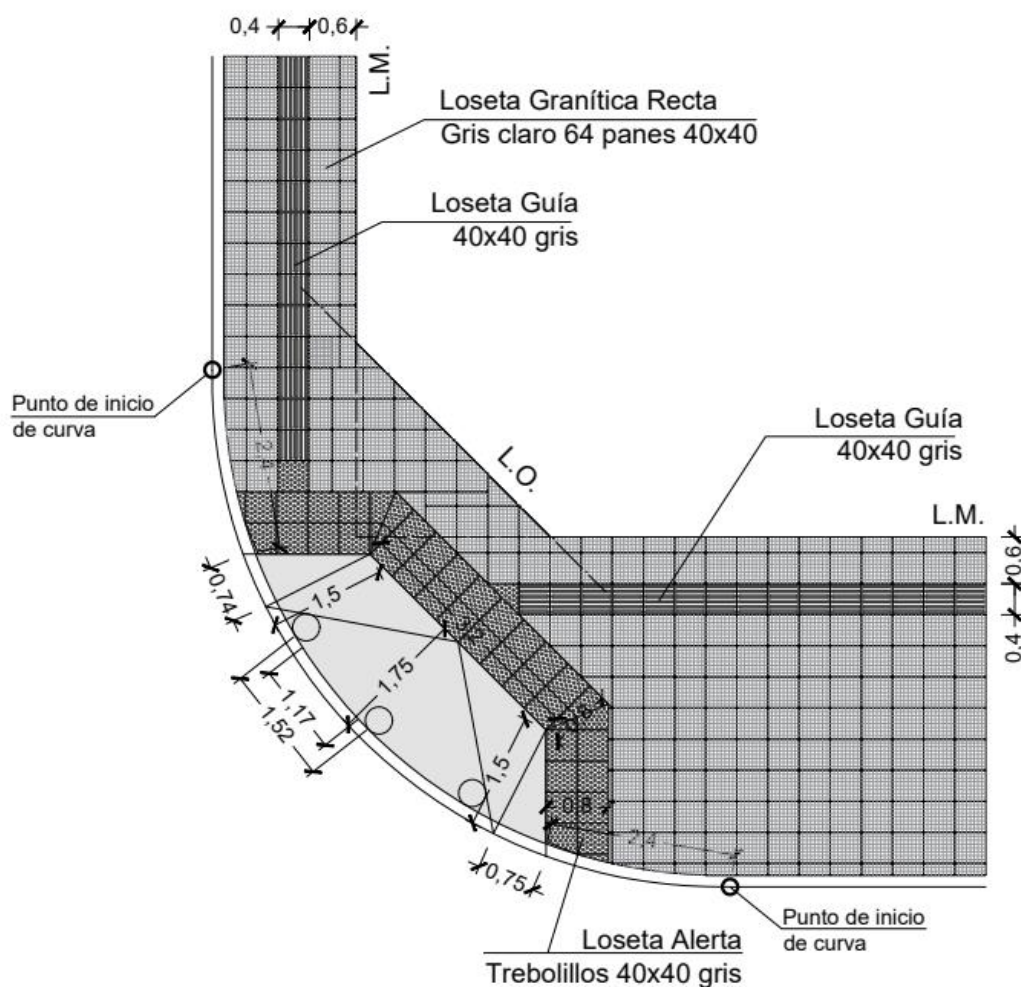


Figura Art. 6.12.1. Vereda Tipo A

Cuando se trate de edificios patrimoniales, que aun conserven total o parcialmente sus veredas originales, deberán presentar proyecto particular para reposición y/o reconstrucción de las mismas, el que deberá contar con aprobación del Organismo de Aplicación.

TIPO B: Obligatorio para AR1, ARJ, AUP3 con opción de vereda tipo A. Respetando las delimitaciones establecidas arriba, se ejecutarán de hormigón del tipo H17 si es elaborado en planta o con dosaje 1:2:4 si se trata de fabricación in situ, sobre suelo seleccionado compactado o mejorado con cal de suelo natural. El espesor será de 0,10m y en aquellos sectores que coincidan con ingresos a cocheras, deberá llevar armadura constituida por Malla del tipo Q188, pudiendo aumentar el espesor hasta los 0,15m. En coincidencia con los ejes medianeros, será obligatoria la constitución de una junta de dilatación con material compresible del tipo Isolant, poliestireno expandido u otro de similar característica. La terminación será de hormigón peinado con borde

perimetral en todos los paños modulares de hormigón fratasado de 0,12m de ancho (ancho estándar de llana).

Además de las dos opciones mencionadas, la terminación podrá ser de baldosa cementicia de 40x40, preferentemente productos de fábrica local.

TIPO C: Para AUP1, AUP2, ARB y AR2, contrapiso de ladrillos asentado sobre terreno natural con cubrimiento de carpeta de cemento-arena, con opción de ejecutar veredas del tipo A y B.

Las veredas a ejecutar en las áreas normativas E1, E2, E3, E4, E5 y E6 responderán en un todo a los Proyectos Especiales que conforman la presente y/o a la normativa particularizada que se sancione en el futuro.

Cuando se trate de veredas alcanzadas por aplicación de paso mínimo, la superficie que reste de aquella materializada, se considerará cantero urbano. Dicho cantero solo podrá ser pavimentado en el ancho de senda que conduce a la puerta de ingreso principal y la superficie que abarque la pisada o huella del automóvil para el acceso a cocheras, no pudiendo superar éstas dos sumadas al 50% de superficie absorbente.

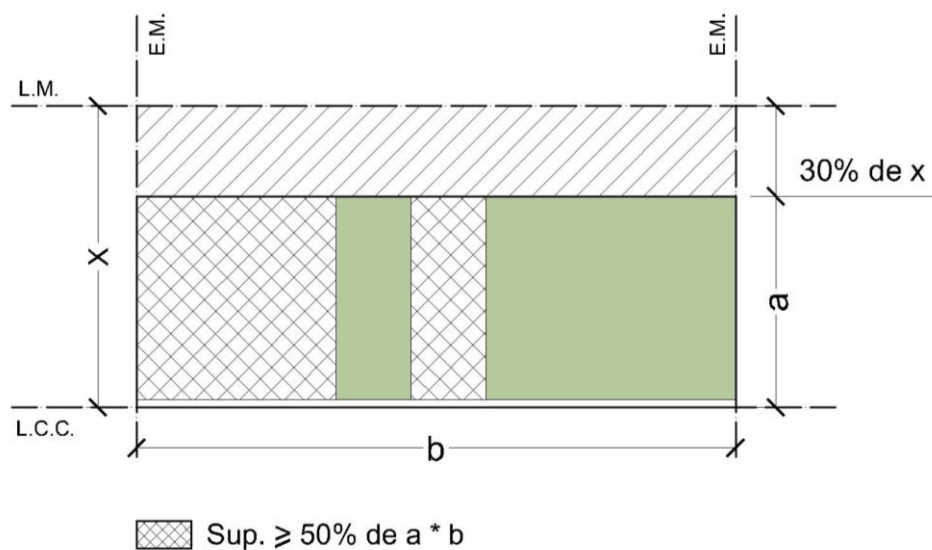


Figura Art. 6.12.1. Superficie máxima a macizar en cantero urbano

Art. 6.12.2. Veredas en esquina

Se resolverán macizando toda la superficie sin excepción, incluido el retiro obligatorio de la ochava, definiéndose de la siguiente manera:

a) Se prolongará hacia cada lado la línea de ochava hasta interceptarse con el eje paralelo a línea municipal que define la vereda mínima o paso obligatorio, y desde ese punto perpendicularmente hasta interceptar la línea de cordón de vereda.

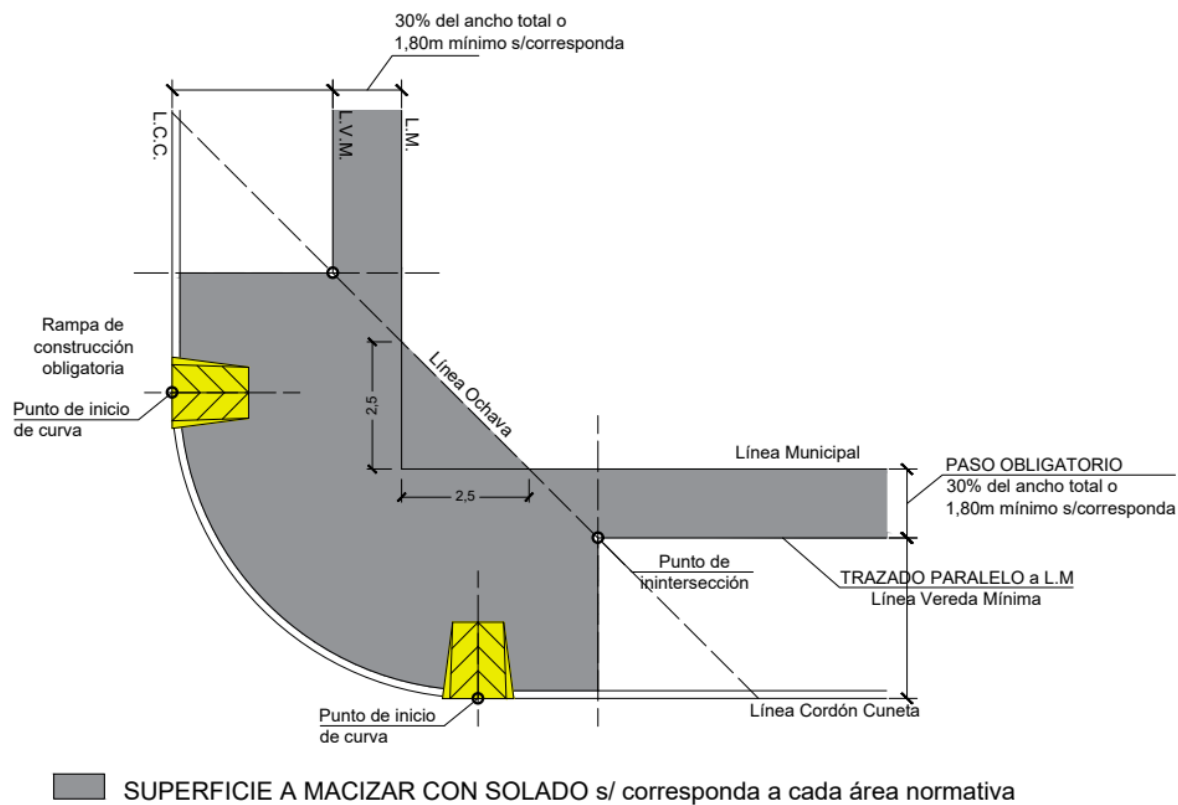


Figura Art. 6.12.2. Superficie a macizar en esquina (encuentro de veredas).

Para el caso del tramo de Av. Leandro N. Alem comprendido en el área normativa CU1, mantendrá idéntica constitución que las correspondientes al TIPO A.

Las rampas en esquina son de ejecución obligatoria, el eje de simetría de las mismas coincidirá con el punto de inicio de curva, es decir donde se unen el cordón cuneta recto con el cordón curva de la esquina, y responderán a lo normado en el siguiente detalle:

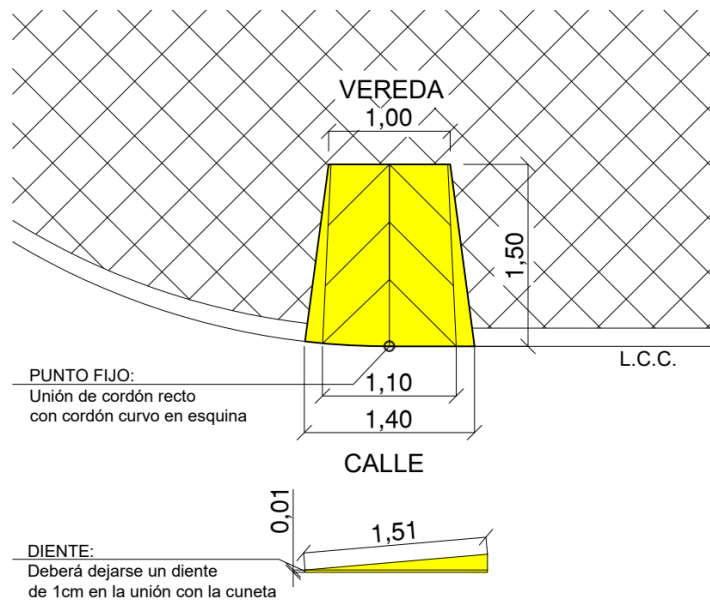


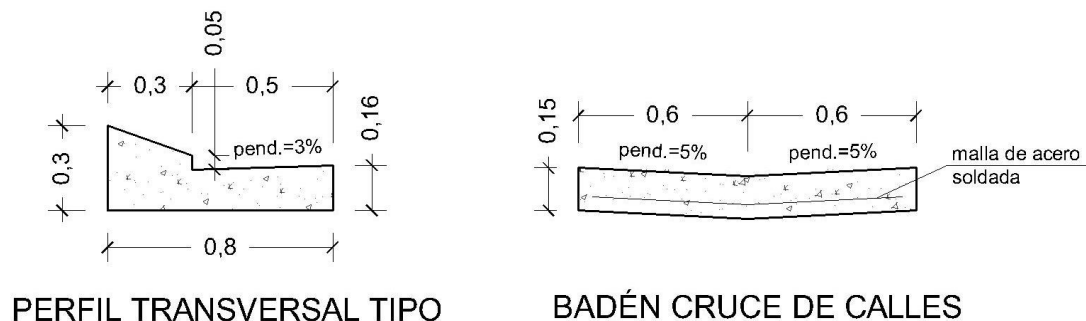
Figura Art. 6.12.2. Rampa de ejecución obligatoria en esquinas.

El caso anterior vale para todas las áreas normativas, excepto Centro Histórico (CH) y Área Central (AC) para las que corresponde diseño particular conforma a *Figura Art. 6.12.1. Vereda Tipo A*.

En todos los casos y sin excepción el macizado de la ochava respetará el nivel de vereda terminada, no pudiendo ubicarse allí ningún elemento en alzado por sobre este nivel (árboles, canteros, carteles publicitarios, etc., a excepción de los nomencladores de calles).

Art. 6.12. 3. Cordón cuneta

En loteos y urbanizaciones nuevas, donde se deba ejecutar el cordón cuneta, se propone como tipo de cordón aceptable el que se presenta a continuación:





BADÉN CRUCE DE CALLES

Figura Art. 6.12.3. Cordón cuneta tipo para nuevos loteos.

Los badenes de cruce se ajustarán a lo reglamentado en este capítulo pudiendo variar sus dimensiones conforme aceptación del Organismo de Aplicación.

Art. 6.12.4. Desniveles en las veredas

En toda construcción nueva o existente se deberá asegurar la continuidad de las veredas, independientemente del tipo que corresponda.

Si se tratase de unión con vereda existente que no respete el nivel conforme al Art. 6.5. Nivel, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado que salve la diferencia de niveles, y en ningún caso por medio de escalón. Dicho plano deberá respetar una relación, donde su largo será dos veces su alto como mínimo, no pudiendo ser su desarrollo menor a 30 cm.

Se resolverá a eje medianero, equidistante hacia cada parcela, pudiendo mediar otra solución, que esté acordada por vecinos linderos.

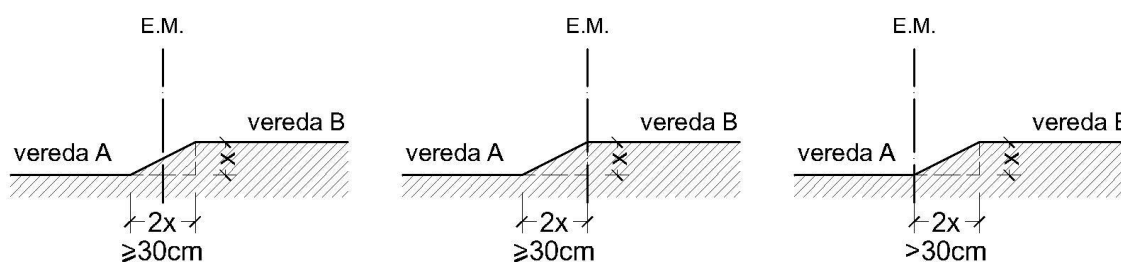


Figura Art. 6.12.4. Desniveles en las veredas.

Art. 6.13. Superficie por fuera de la Línea Municipal (F.L.M.)

Su ocupación se condicionará a los siguientes enunciados:

Invasión del espacio peatonal: no se permite ninguna saliente en vereda a nivel peatonal. Cualquier elemento saliente de la Línea Municipal deberá hacerlo respetando una altura mínima reglamentaria de $h=2,40m$ medidos desde el nivel de vereda terminada en L.M. y la base del voladizo de que se trate, incluyendo en este punto a cualquier elemento adicionado a la fachada como carteles, marquesinas, toldos o pérgolas, unidades condensadoras de equipos para

acondicionamiento de aire y/o salidas y ventilaciones de gases de combustión de calefactores u otros, barandas, pilastras adosadas o cualquier elemento de ornamentación.

No podrán ejecutarse por fuera de la L.M. antepechos de ventanas o ningún otro elemento constitutivo de las aberturas que invadan u ocupen este espacio como celosías, persianas, parasoles, postigos u hojas de abrir cuya proyección de apertura quede por fuera de esta línea.

Tampoco se permitirá la localización de escalones o planos inclinados, excepto que se trate de edificios existentes cuyo uso demande la construcción obligatoria de rampas para acceso universal, pudiendo resolverse éstas sobre vereda, debiendo presentar al Organismo de Aplicación los planos pertinentes para su posterior aprobación.

Volúmenes cerrados o cuerpos salientes: son espacios cubiertos que pueden tener o no cerramientos perimetrales. Su vuelo no podrá superar los 0,40m contados desde Línea Municipal, deberán separarse 0,15m de toda Línea de Eje Medianero y respetar una altura mínima de $h=2,40\text{m}$ medidos desde nivel de vereda terminada sobre L.M. hasta su base.

Balcones: son espacios descubiertos o semicubiertos que podrán tener una saliente de la Línea Municipal máxima del veinticinco por ciento (25%) del ancho de la vereda y no exceder de 1,50m. Estos balcones deberán separarse 0,15m de la Líneas de Ejes Medianeros. En los balcones sólo podrán ejecutarse baranda de seguridad de una altura constante mínima de $h=0,90\text{m}$ contados desde el nivel de piso terminado del balcón, por encima del nivel mínimo establecido para baranda, no estarán permitidos muros, columnas o cerramientos opacos, En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser la mismas que las establecidas en el presente punto.

Aleros: podrán volar un máximo de 0,50m pudiendo llegar a ejes medianeros, incluidos los aleros que se encuentren por encima del nivel del balcón superior.

Para cualquiera de los casos anteriormente descritos se establecen las siguientes consideraciones respecto de la ubicación del tendido de infraestructura para alimentación de energía y señales débiles:

Líneas de baja tensión EPEC: altura desde vereda entre 5.50m y 6.80m. Amplitud de vano (distancia entre postes): entre 30m y 35m (esta variación responde a su ubicación en coincidencia con ejes medianeros, por tanto a las diferencias que pudieren existir entre los anchos de los lotes). Flecha de cable (curva catenaria producida por su peso propio): en torno a los 0,50m.

Toda construcción en lote de esquina que supere la altura de nivel de planta baja, deberá evitar invadir con construcción por fuera de L.M. el espacio reservado para implantación de columnas de electrificación, delimitándolo en 0,50m (cincuenta centímetros) contados desde la intersección de L.M. con L.O. hacia la última L.E.M. consecutiva.

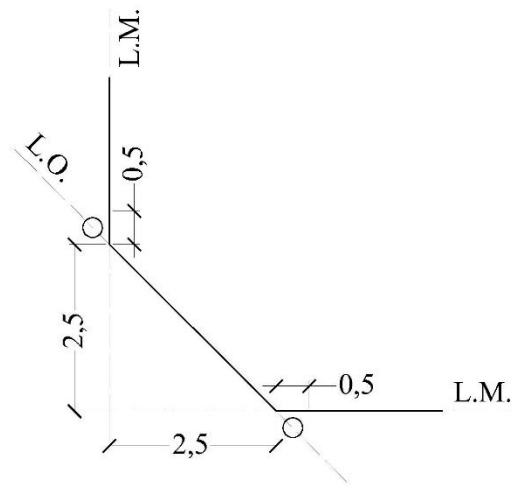


Figura Art. 6.13. Superficie F.L.M.

Señales débiles: tomados a la postación existente. Altura desde nivel de vereda entre 5,00 y 6,00 (incluye flecha producida por peso propio del cable). La acometida para este servicio deberá dejarse en fachada sobre línea municipal.

En base a lo anterior, se reserva el espacio aéreo libre de edificación por F.L.M. al comprendido entre los 5.00m y 7.00m paralelos y consecutivos a la L.M., para alojamiento de infraestructura de abastecimiento de energía y servicios que demanden la instalación de postación y cableado.

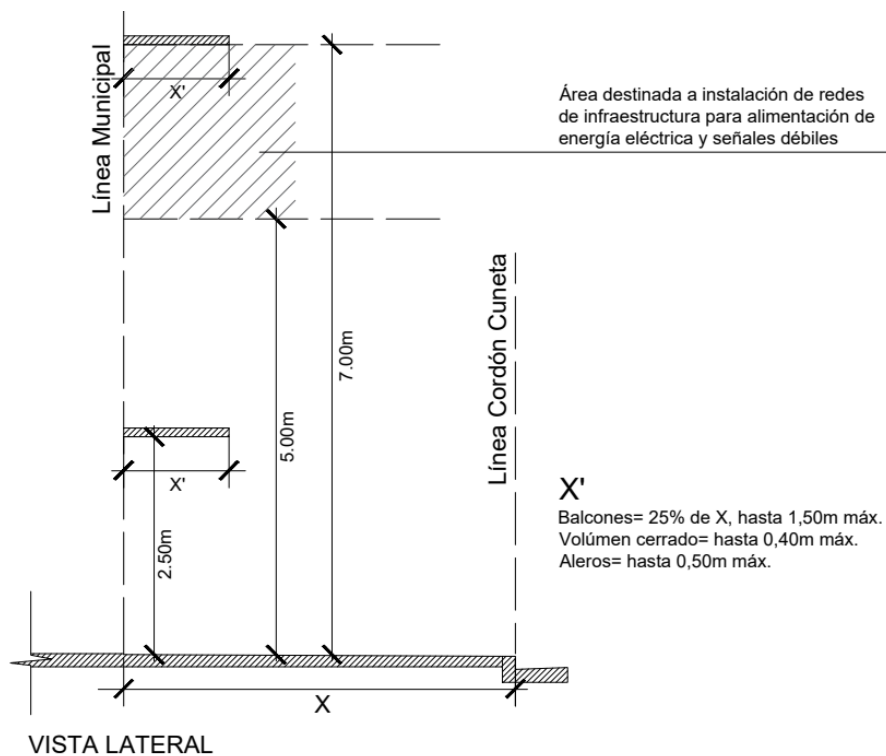


Figura Art. 6.13. Superficie F.L.M.

En todas las áreas normativas en las que sobre Línea Municipal esté permitido elevar la altura máxima permitida por sobre los cinco metros (5m), se podrá utilizar el espacio para tendido de infraestructuras aéreas, descritas en el párrafo precedente, siempre que, a costo exclusivamente del propietario, la instalación de cables se resuelva de forma subterránea mediante triductos u otros medios dispuestos por pliegos técnicos correspondientes, y la subestación transformadora (en caso de que sea necesaria) se ubicará dentro de la propiedad sobre Línea Municipal.

Toda obra que se adecúe a esta licencia deberá contar con aprobación del ente regulador del servicio, empresa o concesionaria prestataria, y el Organismo de Aplicación.

Art. 6.14. Ocupación del espacio público:

Art. 6.14.1. Cartelería

Se establece que la instalación de carteles publicitarios y pasacalles, se rijan por las normativas que se determinan a continuación:

Art. 6.14.1.1. Tipificación: Se definen los siguientes tipos básicos de carteles:

a) EXENTOS

TOTEM Tipo A: Cartel independiente del edificio soportado mediante estructura particular, ubicado dentro de la vereda, paralelo o perpendicular al cordón cuneta, o rotado respecto del mismo.

Válido únicamente para calles de ancho igual o superior a los 18.00m (dieciocho metros) en las áreas normativas CH, AC, AR1, CU1 y CU3 conforme lo dispuesto en el Plano N°9: Clasificación de Suelo.

Su altura no podrá superar los 2,50m (dos con cincuenta metros) medidos desde el nivel de vereda terminada para CH y AC. En el caso de AR1, donde es factible la ejecución de la vereda mínima, la altura se medirá desde la proyección de la superficie terminada, respetando siempre la pendiente obligatoria igual al 2% en sentido perpendicular al cordón cuenta.

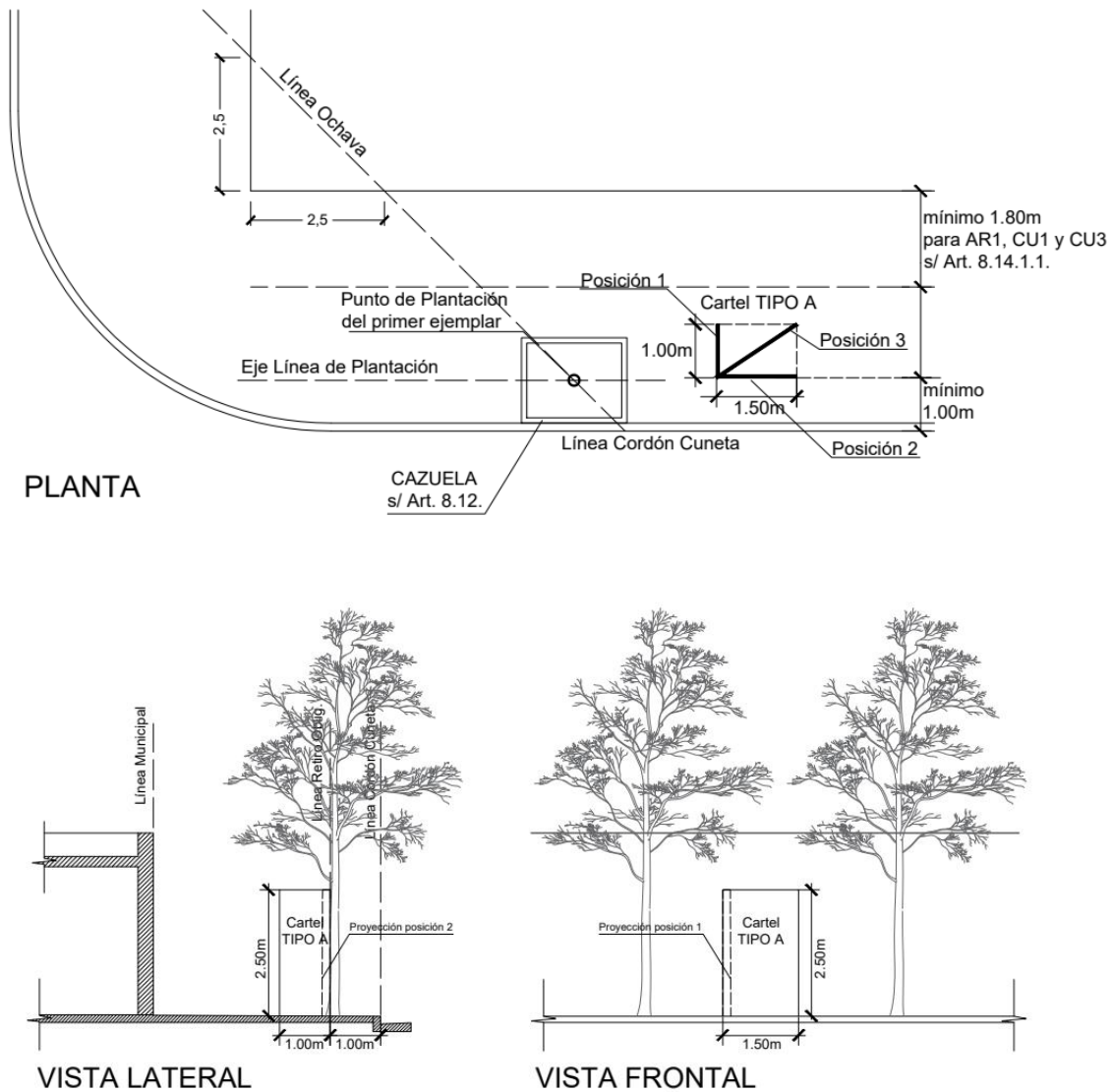
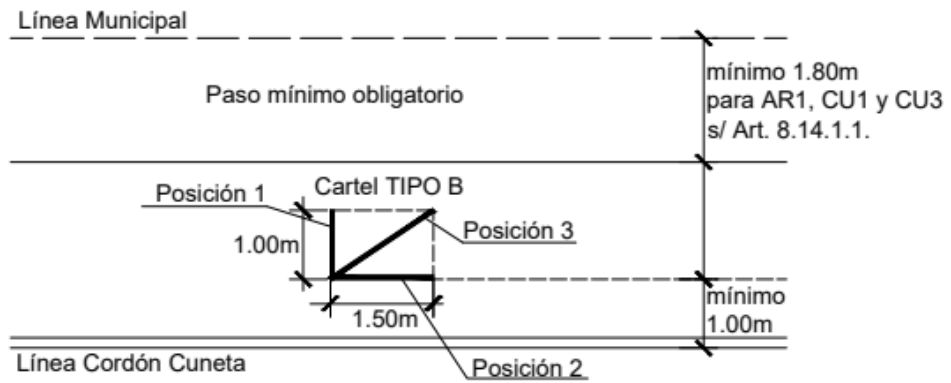


Figura Art. 6.14.1.1.a. Cartel Tótem TIPO A

TOTEM Tipo B: Cartel independiente del edificio soportado mediante estructura particular, ubicado dentro de la vereda, paralelo o perpendicular al cordón cuneta, o rotado respecto del mismo.

Válido únicamente para las áreas normativas para Suelo Especial E1, E3, E6 y CU2 conforme lo dispuesto en el Plano N°9: Áreas Normativas

Para todas las áreas en Suelo Especial y Corredor Urbano mencionadas arriba, el totem podrá ser de hasta 4.00m de altura y se replanteará respetando los siguientes lineamientos:



PLANTA

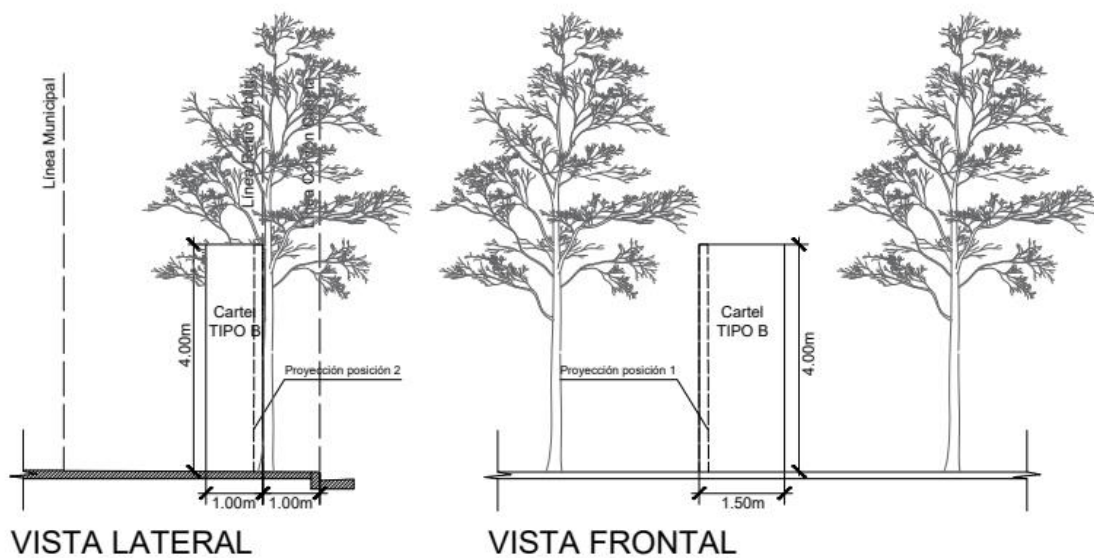
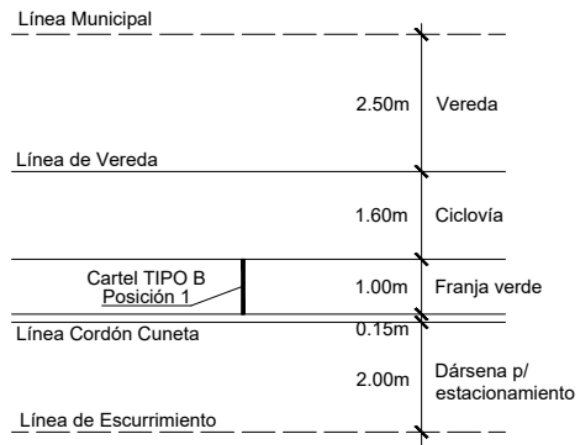
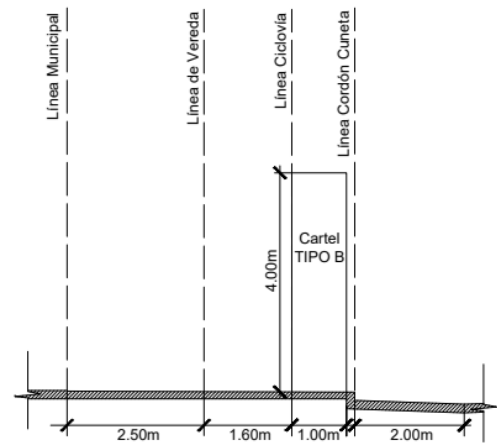


Figura Art. 6.14.1.1.a. Cartel Tótem TIPO B

Para E1, dispuestos perpendicularmente a la línea de cordón cuneta (posición 1 exclusivamente), respetando 4.10m (cuatro metros con diez centímetros) contados desde la línea municipal consolidada.



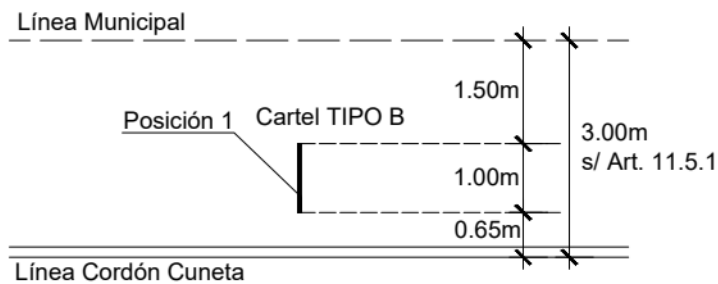
PLANTA



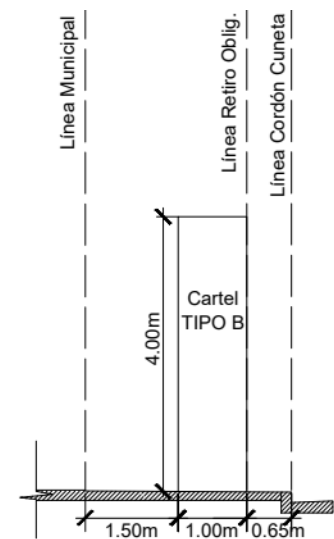
VISTA LATERAL

Figura Art. 6.14.1.1.a. Cartel Tótem TIPO B para E1.

Para E3, sobre Camino de las Colonias, se colocarán perpendiculares a la Línea Municipal (posición 1 exclusivamente) y a una distancia mínima de ésta de 1,50m (uno con cincuenta metros).



PLANTA



VISTA LATERAL

Figura Art. 6.14.1.1.a. Cartel Tótem TIPO B para E3.

En ningún caso podrán invadir el espacio destinado para macizamiento de solados de esquinas, ni ser un obstáculo que dificulte la visual de las ochavas reglamentarias, interrumpir o imposibilitar el trazado de líneas de infraestructura, desagües, obra civil, etc., superficial o subterránea.

Posiciones:

Posición 1: Dispuesto perpendicularmente con respecto al cordón cuneta, podrá tener un largo máximo de 1,00 m (L máx. = 1,00 m).

Posición 2: Dispuesto paralelamente con respecto al cordón cuneta, podrá tener un largo máximo de 1,50 m. (L máx. = 1,50 m).

Posición 3: Rotado respecto del cordón cuneta, siempre que su posición final se inscriba en una proyección rectangular en planta de 1.00m x 1,50m según las especificaciones de lados descritas en los párrafos precedentes.

En todos los casos, las distancias tanto del lado del cartel como su punto de giro, deberán separarse 1.00 (un metro) de la línea de escurrimiento de aguas de la cuneta (excepto en E1).

TIPO PASACALLE: Se entiende por pasacalle al cartel colgante confeccionado con elementos flexibles y livianos (tela, arpillera, papel, plástico, etc.); de carácter efímero, y que se utiliza generalmente para el anuncio de eventos, bailes, reuniones, etc.

Son provisorios. Para su instalación la persona o ente interesado deberá solicitar autorización por escrito a la Oficina de Protección Vial y Seguridad Ciudadana. En ésta solicitud se deberá indicar ubicación y si se soportará de postes de empresas prestatarias de servicios deberá contar con su autorización, dimensiones, características constructivas y tiempo de permanencia del pasacalle, que no podrá ser superior a quince (15) días corridos. Los datos consignados tendrán carácter de declaración jurada avalada por la rúbrica del responsable interesado, quien además tendrá a su cargo la responsabilidad de retirar el pasacalle una vez vencido el plazo otorgado en el permiso correspondiente.

Nunca podrán pender a una altura menor a los 3,00m (tres metros).

Los carteles de publicidad o propaganda sólo podrán ser ubicados en la vereda del local que corresponde al comercio, industria, oficina, servicio, evento, etc., que lo solicita, cualquier excepción a esta norma deberá contar con aprobación del Organismo de Aplicación. Los pasacalles sólo serán autorizados para casos especiales como cumpleaños, bailes, aniversarios, etc.

b) SALIENTES (MARQUESINAS)

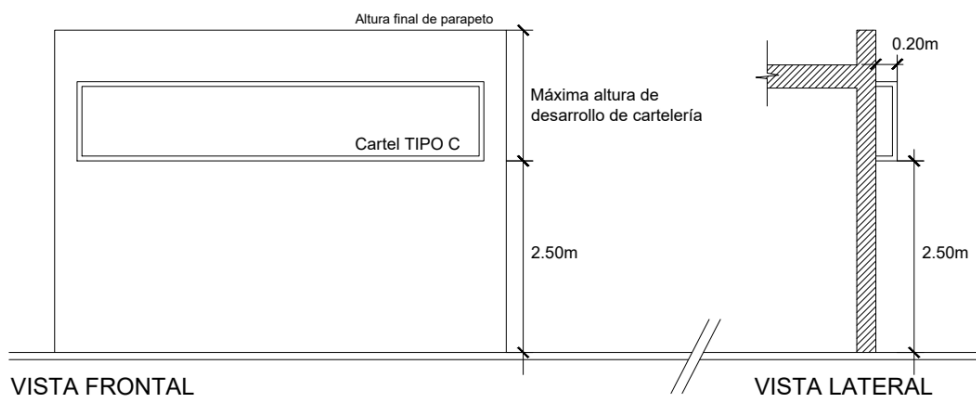


Figura Art. 6.14.1.1.b. Cartel tipo Marquesina.

MARQUESINA TIPO A: Cartel adherido o sujetado del edificio, ubicado paralelamente con respecto a la fachada.

Su máxima saliente desde Línea Municipal hacia la calzada será de 0,20 m (veinte centímetros), y su ubicación deberá respetar 2,50 (dos metros cincuenta centímetros) medidos sobre línea municipal desde el nivel terminado de la vereda en ese punto. Se separará 0,15m de todos los ejes medianeros y su altura no podrá en ningún caso superar la de la fachada sobre la cual reposa.

La cartelería de Marquesina TIPO A, tomados al muro exterior de edificios alcanzados por normativa particularizada de Protección Patrimonial responderán a las solicitudes que se detallan a continuación:

- * no se admitirán demoliciones de ningún tipo que alteren y/o modifiquen el lenguaje original de la fachada.
- * los modos y métodos adoptados para el anclaje y sujeción no provocarán daños irreparables a los ornatos y objetos de decoración, no alterarán la composición geométrica de sus elementos ni la relación de proporción entre sus partes.
- * se ajustarán a la modulación original y composición geométrica de la fachada.
- * se deberá presentar proyecto de fachada ante la oficina correspondiente para su aprobación (Secretaría de Ordenamiento Urbano).

Generalidades:

Los carteles que requieran para su instalación la construcción de una estructura de soporte dispuesta en voladizo sobre fachadas o con fundación exenta, cualquiera sea su materialidad, deberá contar con aprobación especial del Organismo de Aplicación. Para ello deberá presentarse

ante este último croquis de planta, fachada, vista y corte lateral, con especificaciones técnicas indicadas en esos gráficos, y detalle con verificación de cálculo de la estructura de soporte rubricada por profesional competente. Sus dimensiones deberán ajustarse a todo lo dispuesto en los párrafos precedentes. Cualquier tipo de cartel que no se ajuste a lo anterior mencionado, deberán contar con aprobación explícita del Legislativo Municipal mediante sanción de disposición particularizada aprobada como excepción a la presente normativa.

Art. 6.14.1.2. Iluminación

a) Se define como "luminosos" a los carteles con frente translúcido, contruidos en acrílico, lona plástica, etc., que en su interior poseen la fuente de luz. También se incluyen en este grupo a los carteles cuyo texto o ícono se define mediante tubos de neón, fibra óptica o manguera luminosa incandescente.

b) Se definen como "iluminados" a los carteles opacos, en los cuales la iluminación se produce desde el exterior, mediante proyectores, tubos fluorescentes, etc.

c) Cuando exista combinación de ambos sistemas, se definirá a los carteles como luminosos o iluminados, según predomine, en superficie, uno u otro tipo de iluminación.

d) El sistema de iluminación no deberá generar ruido, interferencias eléctricas, incandescencia o molestias que afecten a los vecinos más próximos.

e) La iluminación debe ser dispuesta de tal modo que no provoque deslumbramiento a peatones o conductores.

f) Si el cartel es independiente del edificio, la alimentación de energía eléctrica deberá ser subterránea y contar con puesta a tierra, sin excepción.

g) Si el cartel está adherido a la fachada, la alimentación de energía eléctrica deberá ser correctamente embutida o fijada al soporte, no permitiéndose tendidos aéreos de cables.

h) La alimentación eléctrica para Iluminación del Cartel se hará desde un Tablero exclusivo, que deberá contar con llaves termomagnéticas bipolares, disyuntor diferencial y toma a tierra.

i) En todos los casos, y sin excepción, deberán cumplir con la normativa de ERSEP al respecto, y poseer proyecto rubricado por profesional electricista competente aprobado por el Ente Oficial.

* Los carteles de publicidad o propaganda y pasacalles, además de respetar las normas morales, no deberán:

- a) Generar molestias a propiedades vecinas, por el reflejo o brillo de sus luces, frecuencia de encendido, ruidos o volúmenes excesivos y radiaciones nocivas.
- b) Perjudicar la visibilidad de la nomenclatura de las calles, señales de semáforos u otras advertencias públicas.
- c) Ser contruidos con materiales que puedan dar lugar a fáciles y/o involuntarias explosiones, incendios o siniestros semejantes, con riesgos o daños de los bienes o de la integridad física de las personas.
- d) Atentar contra la seguridad pública por sus características de construcción o colocación.
- e) Perjudicar el tránsito de vehículos o peatones.
- f) Afectar la visibilidad de monumentos, estatuas, puentes, edificios de valor histórico o cultural, o visuales con relevancia paisajística.
- g) Que los equipos eléctricos o electromecánicos (transformadores, reactancias, etc.) sean de fácil accesibilidad para su mantenimiento, pero lo suficientemente resguardados del alcance del peatón.
- h) Afectar la armonía, unidad o composición de la edificación por su tamaño, colocación, características o número.
- i) Reducir la iluminación y/o ventilación mínima de los locales exigidas con las normas de edificación o afectar las condiciones generales de habitabilidad previstas por aquellas.
- j) Empotrarse, anclarse o soportarse en elementos salientes de las construcciones, tales como cornisas, recuadros, pilastras, balcones.
- k) Hallarse instalados en deficientes estados de conservación o deteriorados o en condiciones distintas a las que le fueron autorizados o aprobados.
- l) Contar con elementos móviles que puedan dañar o pongan en peligro a peatones y/o vehículos, estacionados o en movimiento.
- m) Los apoyos no deben contar con aristas o elementos agudos al alcance de los peatones.
- n) La instalación, pintado de elementos publicitarios o cualquier otro método, sobre aceras, calzadas, cordones, rotondas, isletas de calles, avenidas o rutas, parques, plazas, paseos, cementerios, árboles, señalización vertical reglamentaria histórica y turística oficial, semáforos o demás elementos de equipamiento urbano y demás construcciones de dominio y/o patrimonio público.

*** Retiro de Carteles y Pasacalles:**

El Organismo de Aplicación podrá exigir el retiro, tanto de los apoyos, como del cartel o pasacalle, cuando lo juzgue necesario por razones de seguridad y/o moralidad pública, bastando la simple comunicación al solicitante por escrito. En caso que este último no cumpla con la orden de retirar el cartel o pasacalle, o no se lo pueda localizar, el organismo de aplicación podrá retirar el elemento en cuestión y en caso de no ser reclamado por su propietario dentro del plazo de tres (3) meses, podrá darle el destino que considere más conveniente, no dando este hecho derecho a reclamar indemnización alguna por parte del propietario.

Los carteles existentes, al momento de la vigencia de la presente normativa, que no se ajusten a esta reglamentación, serán registrados por el Organismo de Aplicación y notificará al propietario que debe adecuarse a la presente en un plazo de tiempo que no podrá extenderse más allá de los 5 (cinco) años. Independientemente del plazo otorgado y hasta tanto se cumplimente con las nuevas disposiciones, los propietarios de los comercios deberán presentar ante el Organismo de Aplicación un informe técnico sobre estado de conservación del cartel existente, con firma de responsable autorizado, que deberá renovarse bienalmente.

Art. 6.14.2. Toldos, Pérgolas y galerías o recovas

Se considerarán dentro de esta categoría, todos aquellos elementos salientes de la Línea Municipal ocupando, cubriendo, cerrando o delimitando el espacio público de la vereda en planta baja; se categorizarán conforme lo siguiente:

*Toldos: Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido o recogido sobre la vereda, y a aquellos que no pudiendo ser recogidos o plegados, no necesitan de soportes verticales para ser sostenidos.

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de $h=2,40\text{m}$ (dos con cuarenta metros) de altura, medidos desde el nivel terminado de vereda hasta la parte más baja de su vuelo. Su extensión proyectada en planta podrá medirse desde la Línea Municipal hasta 1,00m (un metro) del cordón de la vereda, no pudiendo ocupar este retiro con voladizos, extensiones mensuladas o ningún otro tipo de cubierta.

El espacio útil por debajo de éste, será el comprendido entre la Línea de Paso Obligatorio, la Línea de Retiro Obligatorio de cordón y la proyección de dos líneas paralelas a Ejes Medianeros distante 0,15 de los mismo contados hacia el interior de la superficie.

Al tratarse de elementos suspendidos por tensores, amarres largueros u otros mecanismos que prescindan de soportes verticales, ninguno de sus componentes podrá invadir el espacio

circundante del toldo en su proyección en planta, disminuyendo su altura mínima u ocupando el retiro reglamentario de la línea de cordón cuenta. Lo mismo vale para la ubicación de los elementos de manipulación, sean mecánicos o manuales, para desplegar o plegar los toldos, puesto que no podrán invadir el espacio peatonal quedando siempre incluidos dentro del edificio.

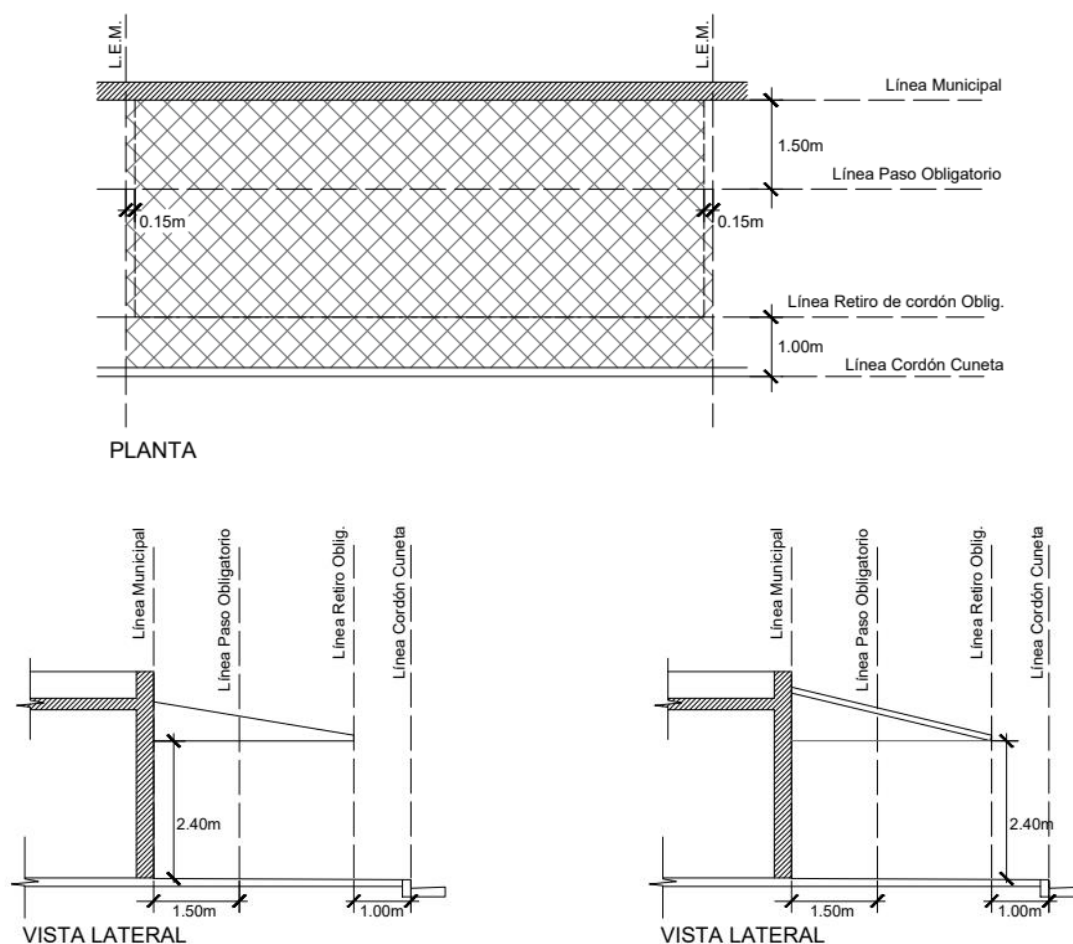


Figura Art. 6.14.2. Resolución toldos en vía pública.

*Pérgolas, galerías y recovas: se consideran aquí a las cubiertas permeables o impermeables, de carácter permanente o temporario, que para sostén de su plano de cubierta (móvil o fijo) necesiten de elementos estructurales verticales, pudiendo estar éstos vinculados o independizados de la fachada original.

Éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 1,00m (un metro) del cordón de la vereda – respetando este retiro obligatorio y libre de toda invasión - y distanciados entre sí, un mínimo de 2,50m (dos con cincuenta metros). Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudo al alcance de peatones. Al igual que los toldos, la altura libre mínima reglamentada, será de 2,40m (dos con cuarenta metros) constantes medidos desde

el nivel terminado de vereda hasta la base del primer elemento estructural horizontal que la intercepte.

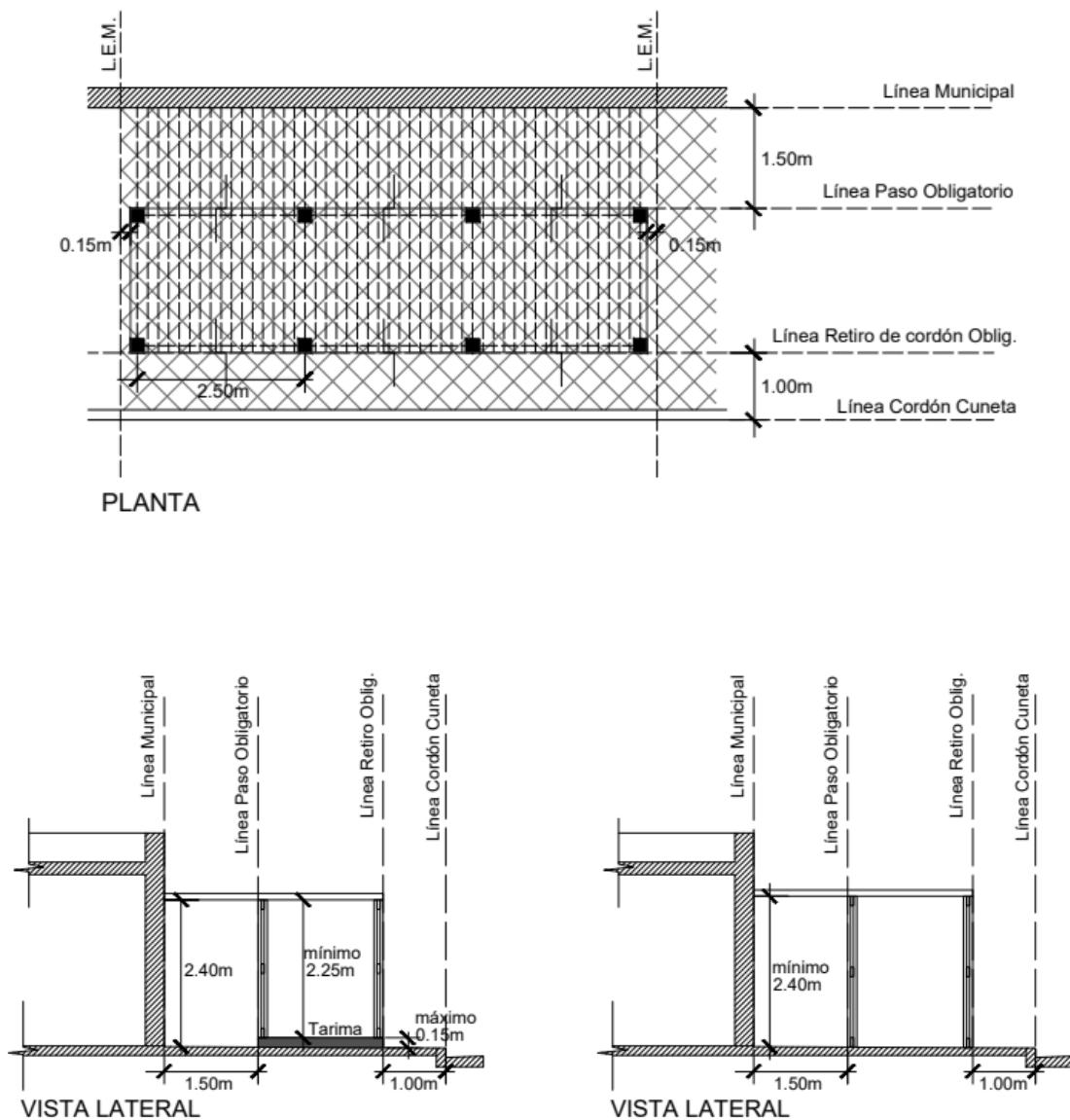


Figura Art. 6.14.2. Resolución pérgolas y recovas en vía pública.

Generalidades:

Para todos los casos, independientemente del uso que alberguen, deberá quedar un paso peatonal libre de toda ocupación u obstáculo (sean éstos fijos o móviles/removibles), de 1,50m (uno con cincuenta metros) medidos desde la línea municipal hacia la línea de cordón cuneta.

Los elementos verticales tampoco podrán ubicarse donde se propicie el entorpecimiento de las visuales que corresponden a las ochavas reglamentarias.

No se podrá afectar ningún elemento del patrimonio público natural (árboles, arbustos, etc.) o del equipamiento público y/o infraestructura por la instalación de estos elementos.

Será requisito ineludible realizar el pedido formal para su instalación debiendo presentar a la Autoridad de Aplicación croquis de planta, alzado y corte, con cotas de medidas y de niveles, además de especificaciones técnicas para su posterior aprobación. La documentación exigida deberá estar firmada por profesional responsable sin excepción.

El organismo de aplicación puede solicitar el retiro y desmantelamiento de cualquier toldo, pérgola o galería que a la sanción de la presente normativa considere en contravención, mediante simple notificación formal al propietario.

ORDENAMIENTO NORMATIVO DEL ÁREA URBANIZADA

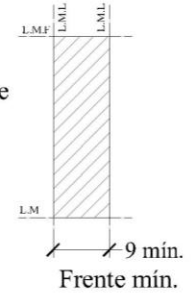
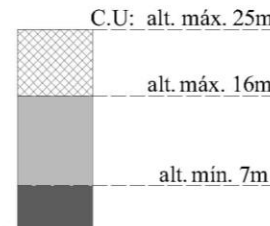
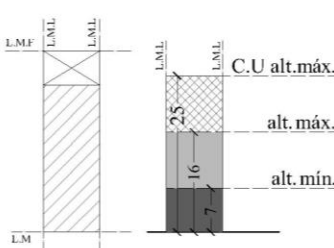
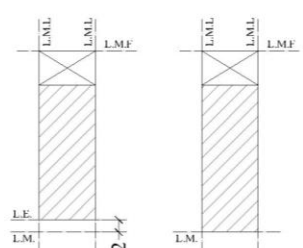
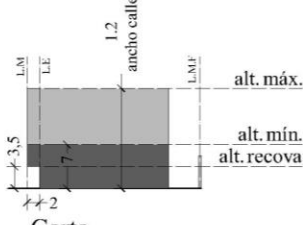
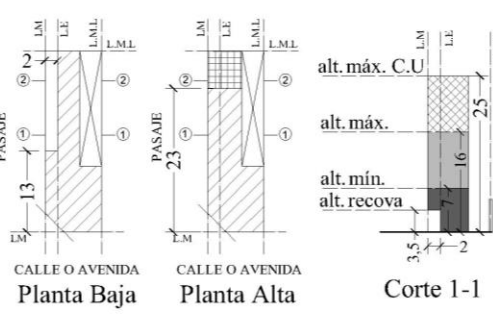
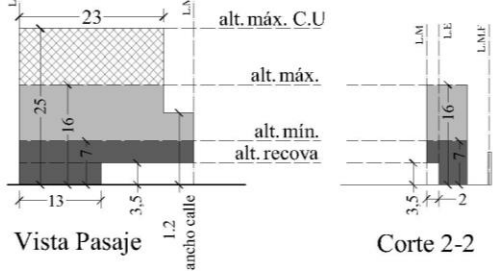
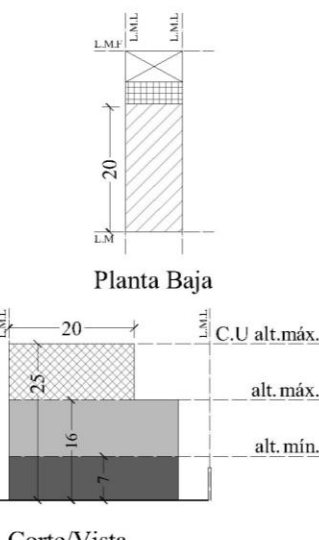
El Área Urbanizada forma parte del Suelo Urbano y la integran los siguientes sectores y subsectores;

ÁREA URBANIZADA (AU)	CH	Área Centro Histórico
	AC	Área Central
	CU	Corredores Urbanos
	AR1	Área Residencial 1
	AR2	Área Residencial 2
	ARB	Área Residencial Barrial
	ARJ	Área Residencial Jardín
	AI / AL	Área Industrial / Logística

Art. 7. Condiciones de Usos del Suelo.

Se determinan los siguientes usos del suelo: dominante, complementario y/o admitido para cada uno de los sectores y tramos frentistas que conforman el área del Centro Histórico;

Art. 7.1. Centro Histórico (CH)

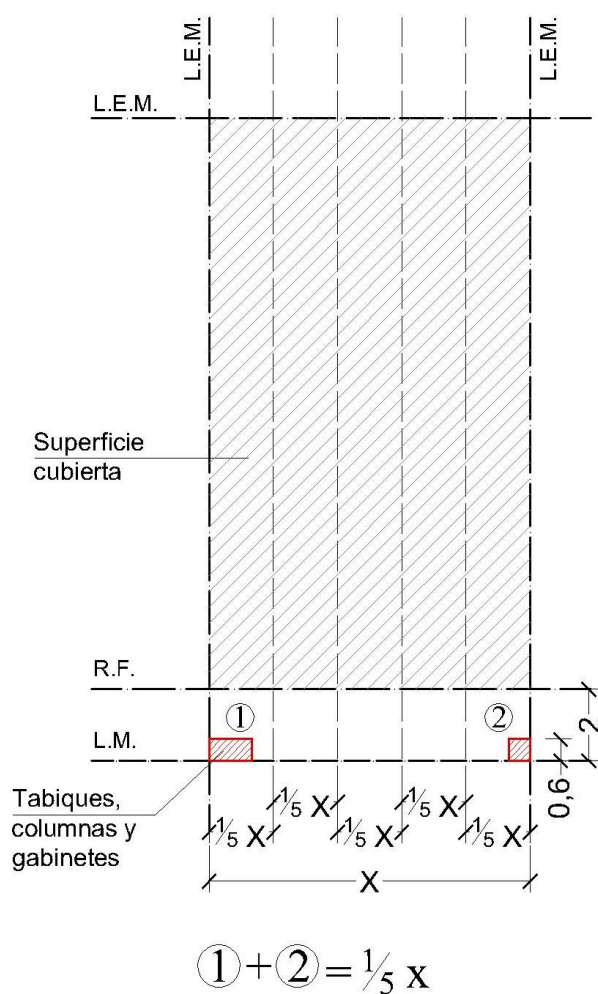
ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	PARAMETROS URBANÍSTICOS
Centro Histórico (CH) Programas: *Integración Territorial: → Programa de Transporte *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Centralidad Ampliada: → Programa de Transformación del Área Central y Centro Histórico. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Polígono comprendido por Bulevar Avellaneda al norte - ambos frentes (*), Calle 25 de Mayo al este - ambos frentes (*), Avenida San Martín - ambos frentes (*), Calle 9 de Julio - ambos frentes (*), Calle Lardizábal - ambos frentes (*), Calle Champagnat - ambos frentes (*) hasta vías del Ferrocarril al este, Calle Venezuela al este - ambos frentes (*), Bulevar J.B. Justo - ambos frentes (*), Calle Uruguay - ambos frentes (*), Avenida Pellegrini al sur - ambos frentes (*), Calle Gral. Roca - ambos frentes (*), Bulevar J.B. Justo - ambos frentes (*), Calle Mansilla y Tucumán al oeste - ambos frentes (*), Avenida San Martín - ambos frentes (*), Calle Beiró al oeste - ambos frentes (*). *Los límites de las áreas Normativas comprenden ambos lados de las calles de borde de las mismas, los lotes frentistas a éstas deberán respetar los parámetros urbanísticos hasta los 20m contados desde L.M. hacia el corazón de manzana.	Dominante: - Comercial - Institucional - Administrativo Complementario: - Residencial - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 250 m²  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación	F.O.S. = 0.90 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 4P) Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 25m Únicamente en calles y avenidas. *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes con frente a calles y avenidas  Planta Baja Corte/Vista *Retiro Frente: edificación obligatoria sobre línea municipal. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes con frente a pasajes  Planta Baja Planta Alta  Corte *Retiro Frente: 2m exclusivamente en PB(hasta una altura de 3.5m) con hasta 1/4 máx de ocupación del frente del lote para tabiques portantes y columnas, de ancho máx. de 0,60m. Sin cerramiento. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio	Lotes en esquina de calles y avenidas con pasajes  Planta Baja Planta Alta Corte 1-1  Vista Pasaje Corte 2-2 *Pueden tener la altura máx. para Centro Histórico (CH) sin la restricción del ancho de calle, sobre pasajes, en un frente máx. del lote de 23m (desde el encuentro de LM). *Retiro Frente: 2 m exclusivamente en PB, deberá ejecutarse desde los 13m (medidos desde l encuentro entre LM). Sin cerramiento *Retiro Lateral: no obligatorio *Retiro Fondo: no obligatorio	Lotes ubicados entre zona CH y AC  Planta Baja Corte/Vista *Retiro Frente: edificación obligatoria sobre línea municipal. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.

Art. 7.1. 1. Reglamentaciones para recovas en CH

Toda construcción nueva que tenga frente a pasajes dentro del Centro Histórico (CH), deberá retranquear dos metros la Línea de Edificación, únicamente en planta baja, con el objeto de constituir una recova y así ampliar la superficie de vereda. Este retiro sólo podrá ser ocupado sobre Línea Municipal por tabiques y elementos estructurales, gabinetes y medidores, pudiendo ocupar hasta $\frac{1}{5}$ del frente y con una profundidad de sesenta centímetros tomados desde Línea Municipal.

Para asegurar la continuidad de uso y espacio, no se podrá materializar la medianera en el retiro, ni se podrá cerrar con ningún elemento restrictivo que impida o dificulte el paso de peatones.

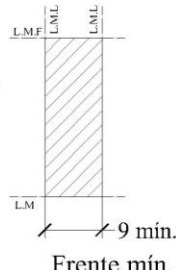
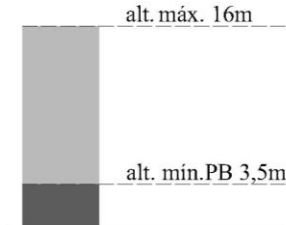
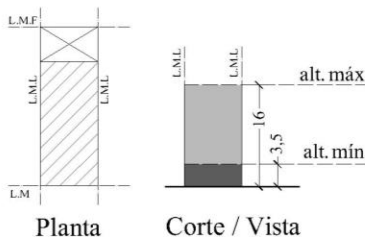
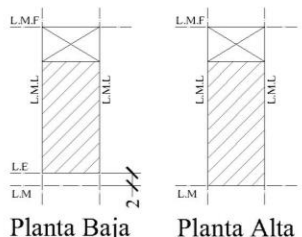
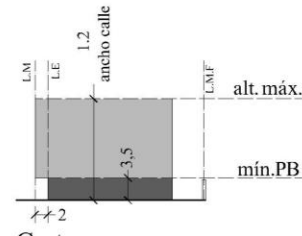
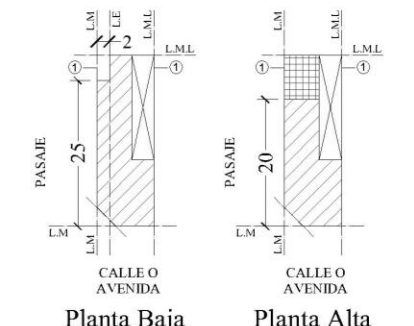
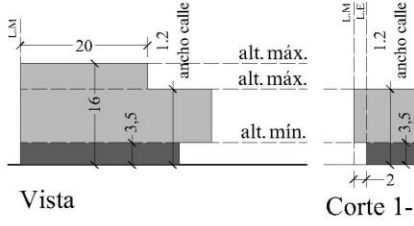
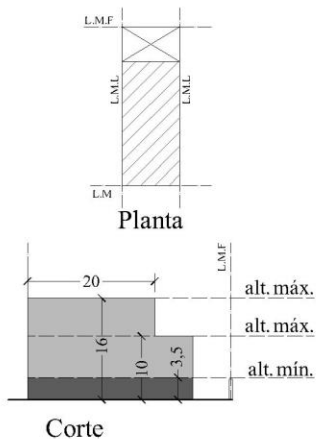
Cuando exista intervención sobre tejido existente que no implique renovación o demolición (total o parcial) la aplicación de esta normativa estará sujeta a revisión particularizada y posterior aprobación por el Organismo de Aplicación.



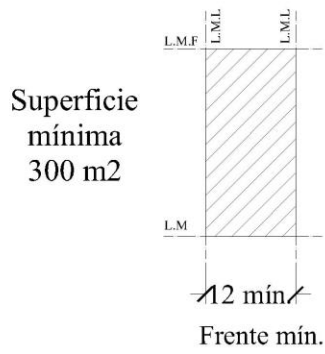
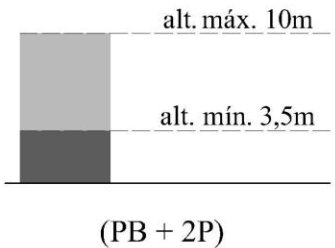
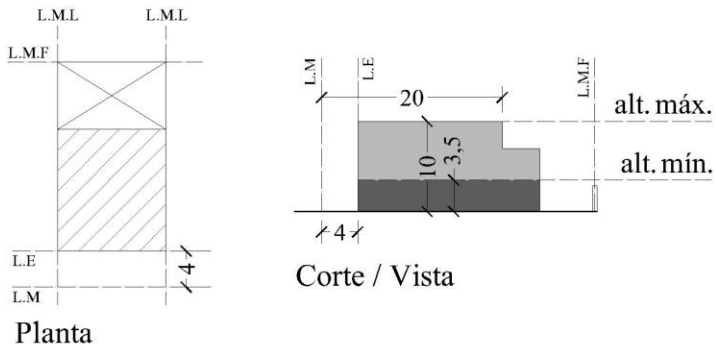
PLANTA BAJA

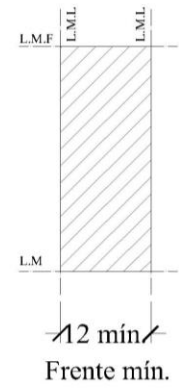
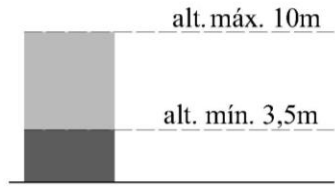
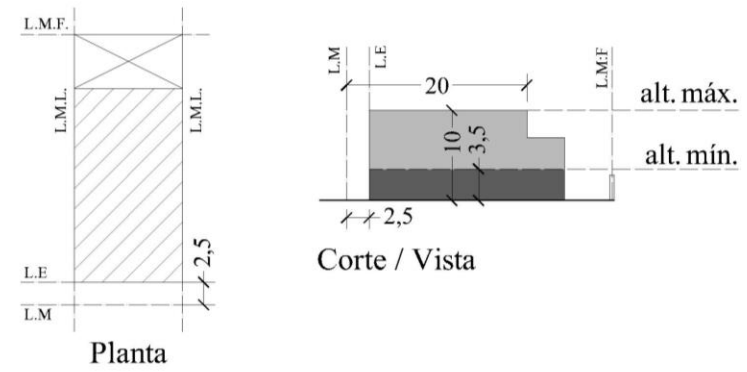
Figura Art. 7.1.1. Reglamentaciones para recovas en CH

Art. 7.2. Área Central (AC)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Central (AC) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Centralidad Ampliada: → Programa de Transformación del Área Central y Centro Histórico. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Polígono comprendido por Avenida Avellaneda al norte - ambos frentes (*), Calles Urquiza y Venezuela al este - ambos frentes (*), Calle Mendoza al sur - ambos frentes (*) y, Calles San Lorenzo y Santiago del Estero al oeste - ambos frentes (*), excepto Centro Histórico (CH). *Los límites de las áreas Normativas comprenden ambos lados de las calles de borde de las mismas, los lotes frentistas a estas deberán respetar los parámetros urbanísticos hasta los 20m contados desde L.M. hacia el corazón de manzana	Dominante: - Comercial - Administrativo Complementario: - Residencial - Institucional - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 250 m²  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación	F.O.S. = 0.80 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.80 *Lotes en esquina menores a 200m² no aplican F.O.S y F.I.S. *Lotes menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1. *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 4P) Máx. 16m, a excepción de los lotes en esquina de calles y avenidas con pasajes, donde a partir de los 20m desde el encuentro entre LM, en ningún caso la altura máxima edificada deberá superar 1.2 veces el ancho de calle. *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes con frente a calles y avenidas  Planta Corte / Vista *Retiro Frente: edificación obligatoria sobre Línea Municipal. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes con frente a pasajes  Planta Baja Planta Alta  Corte *Retiro Frente: 2m exclusivamente en PB (hasta una altura de 3.5m) con hasta ¼ máx. de ocupación del frente del lote para tabiques portantes y columnas, de ancho máx. de 0,60m. Sin cerramiento. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes en esquina de calles y avenidas con pasajes  Planta Baja Planta Alta  Vista Corte 1-1 *Pueden tener la altura máx. para Área Central (AC) sin la restricción del ancho de calle, sobre pasajes, en un frente máximo del lote de 20m (desde el encuentro de LM). *Retiro Frente en Pasajes: 2m exclusivamente en PB, deberá ejecutarse desde los 25m de frente (desde el encuentro entre LM). *Retiro Lateral: no obligatorio *Retiro Fondo: no obligatorio	Lotes ubicados entre zona AC y AR1  Planta Corte *Pueden tener la altura máx. para Área Central (AC) hasta los 20m desde L.M. y a partir de ahí adoptar los parámetros para AR1. *Retiro Frente: obligatoria sobre L.M. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.

Art. 7.3. Corredores Urbanos (CU)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Corredores urbanos Alem (CU1) Las Colonias (CU2) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Corredor Urbano 1, Tramo de la Avenida Alem - ambos frentes (*) entre Calle Alvear al norte y Avenida Avellaneda al sur. Corredor Urbano 2, Tramo Camino Las Colonias - ambos frentes (*) , (excepto L.M. oeste entre Calle El Porvenir al norte y Calle Antártida Argentina al sur), entre Calle Bussano al norte y Avenida Jorge Loinas al sur). *Los límites de las áreas Normativas comprenden ambos lados de las calles, los lotes frentistas a estas deberán respetar los parámetros urbanísticos hasta los 20m contados desde L.M. hacia el corazón de manzana.	CU1: Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo CU2: Dominante: - Residencial - Comercial Complementario: - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 300 m2  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Lotes en esquina menores a 200m2 no aplican F.O.S y F.I.S. *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1. *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 2P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta Corte / Vista *Retiro Frente: 4m *Retiro Lateral: no obligatorio. (a excepción L.M. oeste entre Calle El Porvenir al norte y Calle Antártida Argentina al sur. *Retiro Fondo: no obligatorio.			

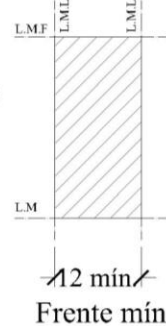
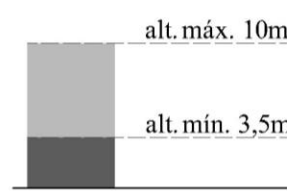
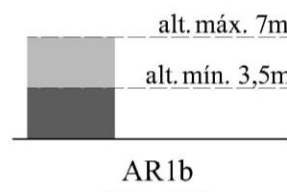
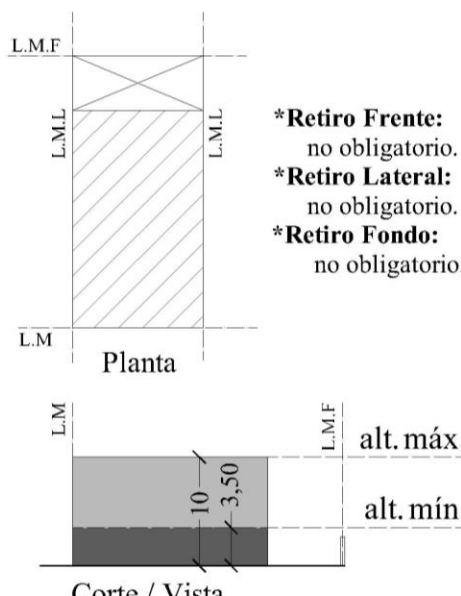
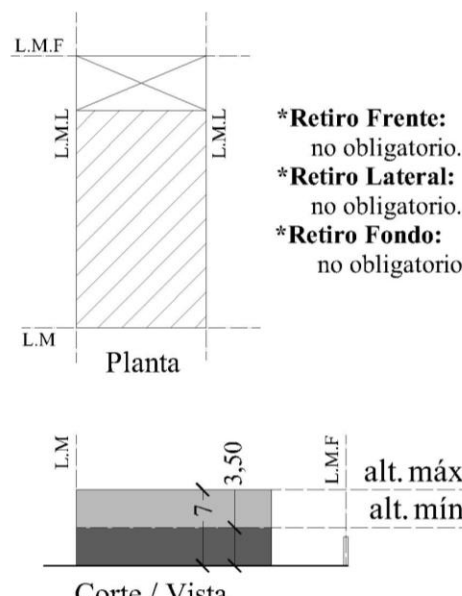
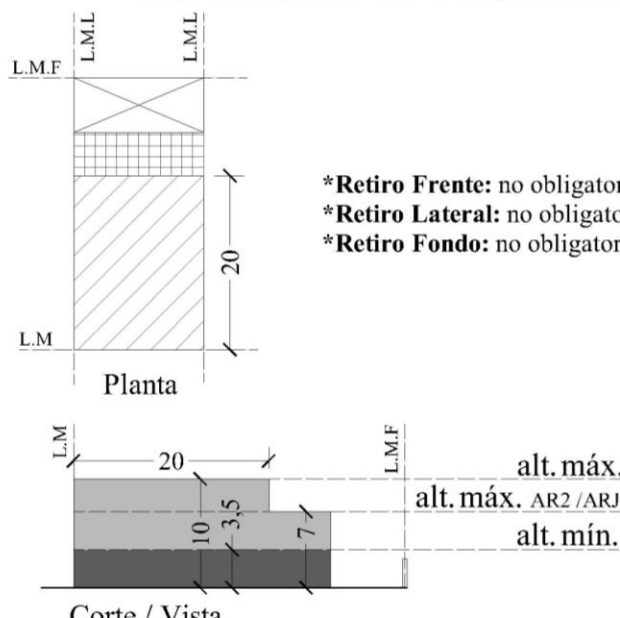
ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Corredores urbanos General Paz (CU3) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Avenida Avenida General Paz (ambos frentes) entre Calle Mendoza al norte y Calle De Los Inmigrantes al sur. *Los límites de las áreas Normativas comprenden ambos lados de las calles, los lotes frentistas a estas deberán respetar los parámetros urbanísticos hasta los 20m contados desde L.M. hacia el corazón de manzana.	Dominante: - Comercial Complementario: - Residencial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	 Superficie mínima 360 m2 Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.70 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.80 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1. *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 alt. máx. 10m alt. mín. 3,5m (PB + 2P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta Corte / Vista *Retiro Frente: 2,5m *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.			

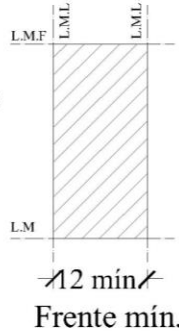
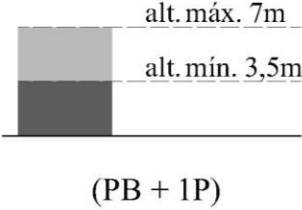
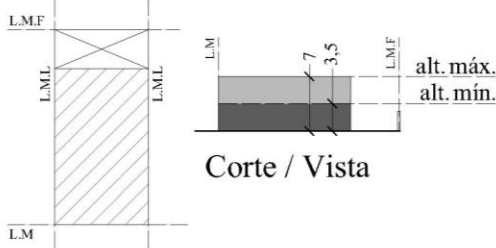
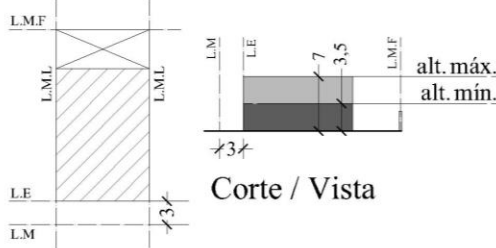
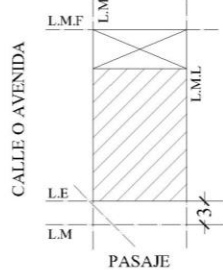
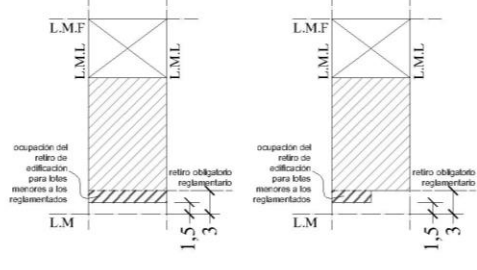
Art. 7.3.1. Retiros obligatorios de edificación en corredores complementarios

La edificación deberá retirarse totalmente 3m como mínimo desde la línea municipal en las siguientes arterias;

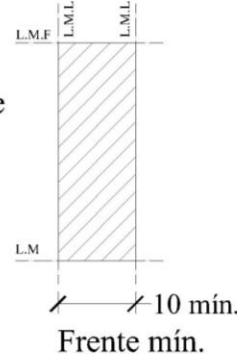
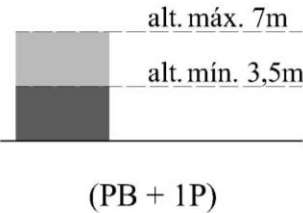
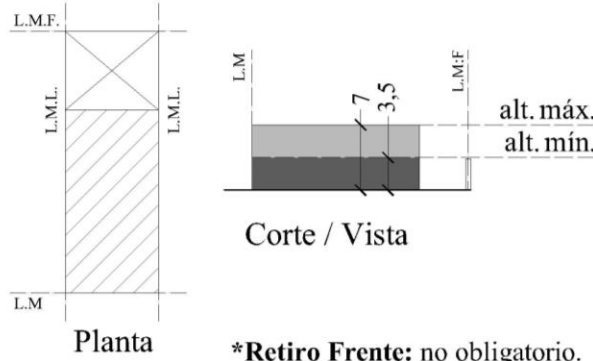
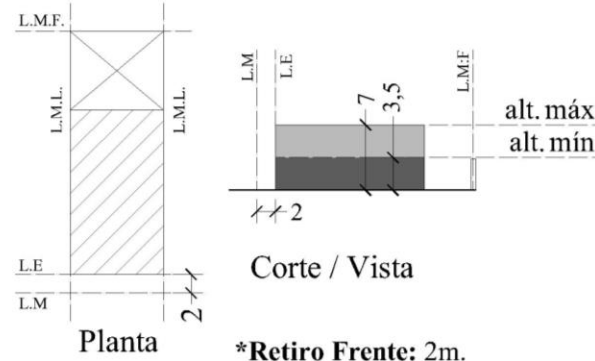
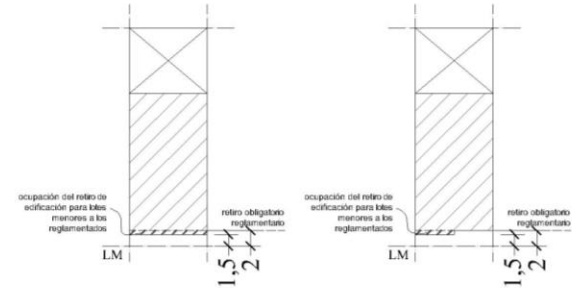
- Calle Fuerza Aérea Argentina entre calle Cabo Bussano al norte y vías del ferrocarril al sur.
- Calle Los Piamonteses (vereda este) desde calle Cabo Bussano al norte de la ciudad hasta vías del ferrocarril.
- Calle 19 de Octubre, entre calle Cabo Bussano al norte hasta avenida Intendente Jorge Loinas.
- Calle Azcuénaga, desde bulevar Roque Sáenz Peña hasta vías del ferrocarril.
- Calle Laprida desde vías del ferrocarril hasta Parque Municipal Dr. Jorge Loinas.
- Pasaje Capitán de Fragata Pedro Giachino (vereda sur) desde calle Jujuy hasta calle Madre González.
- Calle Los Constituyentes desde calle Intendente Monetto hasta calle 25 de Diciembre.

Art. 7.4. Área Residencial (AR)

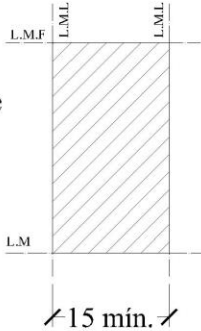
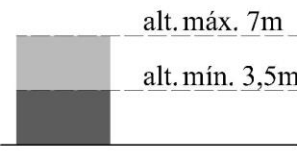
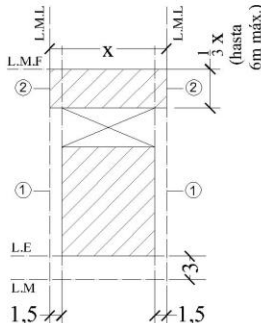
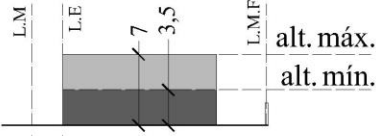
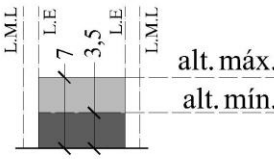
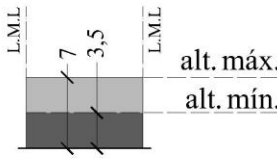
ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Residencial (AR1a) (AR1b) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Sector AR1a, Límites del polígono del Área Central AC; limita al norte con el área de Servicios Microregionales Ruta nº9 (E1), Calles Champagnat y Brasil al este -ambos frentes (*), Calle San Juan al sur - ambos frentes (*), Calle Bolivia y Pedro Lino Funes al oeste -ambos frentes (*), límite del Lago Noroeste, Calle R. Saenz Peña, P. L Funes, Santa Fe, Azcuénaga al este (excepto Corredor Urbano 1). Sector AR1b, Límite del Área Residencial 1a (AR1a) al este; Av. San Juan al sur - ambos frentes (*), calle Laprida y Azcuénaga oeste -ambos frentes (*), límite del Lago Noroeste al norte. Límite Área de Servicios Microregionales Ruta nº9 (E1) al norte, Calles Bismarck y R. Núñez al este -ambos frentes (*), Calle San Juan al sur - ambos frentes (*), Límite Área Residencial 1a (AR1a) al oeste. *Los límites de las áreas Normativas comprenden ambos lados de las calles de borde de las mismas, los lotes frentistas a éstas deberán respetar los parámetros urbanísticos hasta los 20m contados desde L.M. hacia el corazón de manzana.	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 300 m2  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación	F.O.S. = 0.70 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.80 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1. *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 AR1a (PB + 2P)  AR1b (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes con frente a calles y pasajes en AR1a 	Lotes con frente a calles y pasajes en AR1b 	Lotes ubicados entre zona AR1a y AR1b/AR2 	

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Residencial (AR2) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructuras y Servicios.	Sector 1, Calle Cabo Bussano al norte, deslinde de fondo de parcelas de Corredor Urbano 2 - Las Colonias (CU2) al este, Límite del Polígono Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al sur y Calle Córdoba al oeste (excepto Área Residencial Jardín). Sector 2, Calle Cabo Bussano al norte, Calle 2 de Abril al este, Prolongación Calle Campaña del Desierto al norte, Prolongación Calle 25 de Diciembre al este, Almonacid al norte, Fuerza Aérea al oeste, Calle Soberanía Nacional al norte, Madre González al este, Límite polígono Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al sur hasta límite Corredor Urbano 2 - Avenida Las Colonias (CU2) al oeste (excepto Área del Parque Lineal del Canal - E2) Sector 3, Calle Hipólito Yrigoyen al norte, límite Área Residencial 1 (AR1) al este y norte, Límite del Corredor Urbano 3 - Avenida Gral. Paz (CU3) al este, Parque Loinas al sur, Calle del Niño y Los Piamonteses al oeste. Sector 4, Calle Miguel Daga al norte, Calle Dean Funes al este, Camino De Los Inmigrantes y su prolongación al sur, y Límite de Corredor Urbano 3 - Calle General Paz (CU3) al oeste, Límite Área Residencial 1 (AR1) al norte y oeste (excepto Área de Infraestructuras - AIE).	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 300 m²  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1. *Para lotes entre medianeras que se encuentren entre dos zonas, se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.a y 6.2.1.a Para lotes en esquina que se encuentren entre dos zonas se tomará F.O.S. y F.I.S. según Art. 6.1.2.b y 6.2.1.b
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes con frente a calles y avenidas  Corte / Vista Planta *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes con frente a pasajes  Corte / Vista Planta *Retiro Frente: 3m *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes en esquina de calles y avenidas con pasajes  *Retiro Frente Pasaje: 3m *Retiro Frente a Calle o Avenida: no obligatorio *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	 Podrá ocuparse el 50% del retiro obligatorio de frente, siempre que la dimensión de la parcela sea menor a la reglamentada por esta normativa, y respetará una distancia mínima a LM de 1,50m en todo el ancho del lote.

Art. 7.5. Área Residencial Barrio (ARB)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Residencial barrio (ARB) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructuras y Servicios.	Polígono comprendido por Calle Buenos Aires al norte, Calle Almirante Brown al este, Calle Antártida Argentina al norte, Córdoba al este, Límite del Polígono de Suelo Especial 2 - Ruta Nacional N°9 (E1) al sur y Pasaje Ombú o su prolongación al oeste.	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	 Superficie mínima 280 m2 Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes frente lateral a calles mayores 18,90m  *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes frente lateral a calles menores 18,90m y pasajes  *Retiro Frente: 2m. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	 Podrá ocuparse el 25% del retiro obligatorio de frente, siempre que la dimensión de la parcela sea menor a la reglamentada por esta normativa, y respetará una distancia mínima a LM de 1,50m en todo el ancho del lote.	

Art. 7.6. Área Residencial Jardín (ARJ)

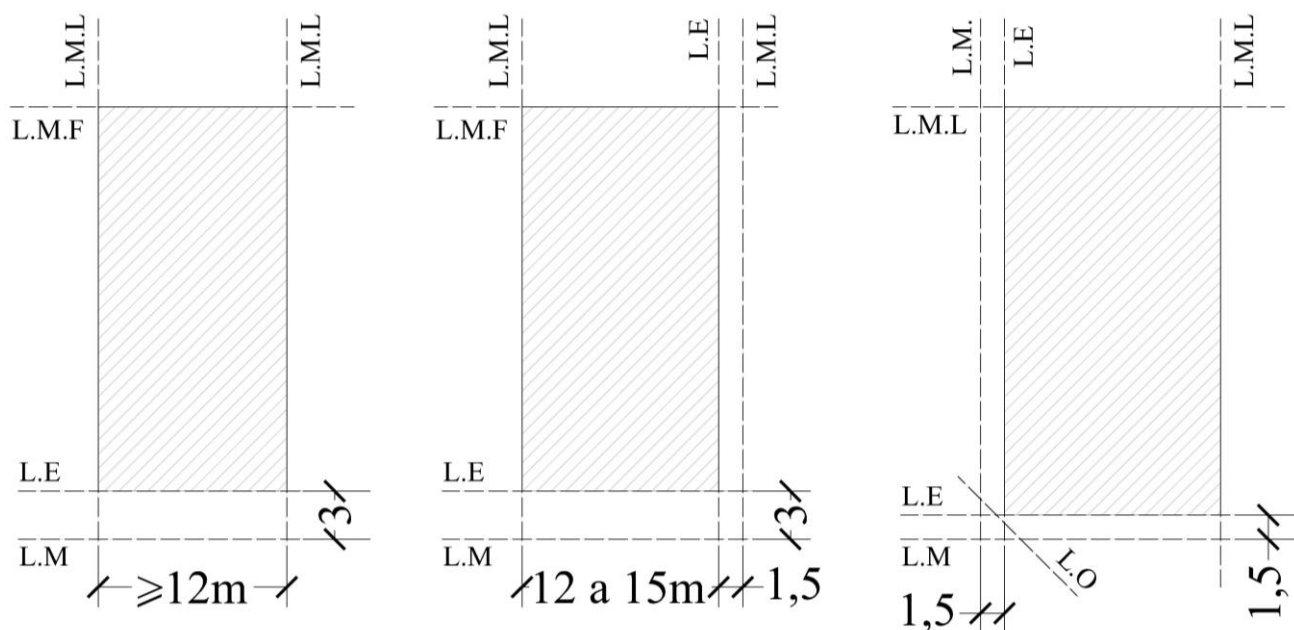
ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Residencial jardín (ARJ) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Sector 1, Calle El Porvenir al norte, Avenida Las Colonias al este, Calle Antártida Argentina al sur y borde de Área Residencial 2 (AR2) al oeste. Sector 2, Límite parcela rural Nomenclatura Catastral 1902003230186700 al norte, y parcela rural Nomenclatura Catastral 1902003230186800 y Límite Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al este, y Límite Área de Infraestructuras (AIE) al sur y al oeste. Sector 3, Avenida Santa Fe al norte, Calle Lavalle al este, Bulevar Hipólito Yrigoyen al sur y Calle Los Piamonteses al oeste. Sector 4, Límite polígono Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al norte, Límite de parcelas de Borde Circunvalación Este (E6) al este, Calle Hermano Fernando al sur y Límite Área Residencial 1- Calle Bismarck (AR1) al oeste. Sector 5, Avenida Saavedra al norte, Límite del Corredor Urbano - Avenida Gral. Paz (CU3) al este, Calle de Los Inmigrantes al sur y Calle Paraguay al oeste.	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 400 m2  Frente mín. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.60 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes frente a calles y avenidas  Planta  Corte / Vista  Corte 1-1  Corte 2-1 *Retiro Frente: 3m En lotes con frente sobre Avenida Las Colonias (entre calle El Porvenir y Antártida Argentina) el retiro será de 4m para consolidación de LM oeste. *Retiro Lateral: 1,5m mínimo de cada lado hasta 1/3 del ancho del lote desde el eje medianero de fondo, y hasta 6m máximo, y con tratamiento de las fachadas laterales. *Retiro Fondo: no obligatorio.	Lotes menores *En lotes entre medianeras y en esquina, donde la parcela tenga un frente menor a lo reglamentado por esta normativa, ver Art. 7.6.1. Lotes menores en ARJ.		

Art. 7.6.1. Lotes menores en ARJ

En aquellos lotes entre medianeras cuyo frente sea inferior o igual a 12,00 (doce) metros, que se encuentren subdivididos con anterioridad a la sanción de la presente normativa, se podrá ocupar con superficie cubierta ambos retiros laterales.

En el caso de lotes entre medianeras que conserven una medida de frente entre los 12,00 (doce) metros y los 15,00 (quince) metros exclusivamente, y que a se encuentren registrados catastralmente con anterioridad a la sanción de la presente normativa, podrán ocupar con superficie cubierta solo uno de los retiros laterales.

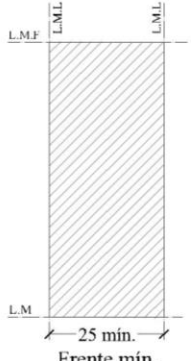
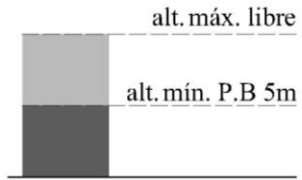
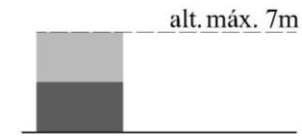
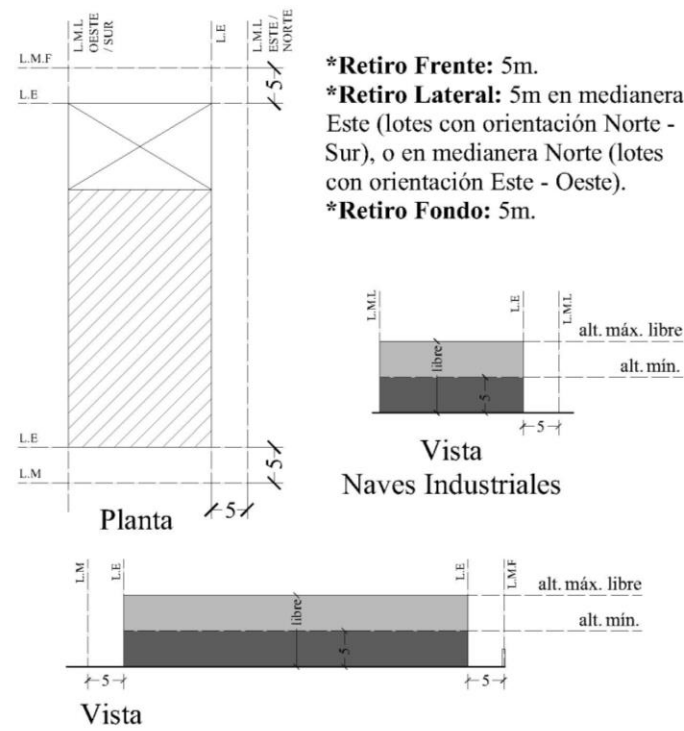
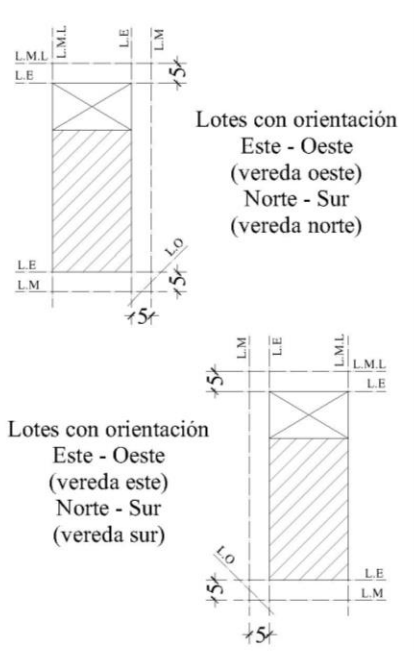
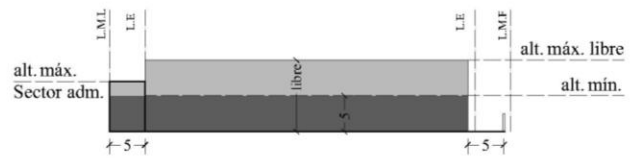
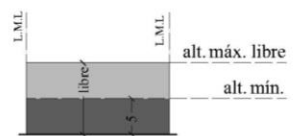
En los lotes en esquina con frente/s menor/es o superficie menor a lo reglamentado en esta normativa, habiendo sido registrados con anterioridad a su sanción, podrán ocupar el 50% de la dimensión de retiros de frente exigidos para ARJ, dejando como mínimo un retiro de 1,50m (uno metro con cincuenta centímetros), y pudiendo ocupar los retiros laterales.



Entre medianeras con frente menores a 12m Entre medianeras con frente de 12 a 15 m Lotes en esquina con frente menor a 12m

Los lotes menores en superficie, pero que cumpla con el frente mínimo reglamentado por esta normativa tendrá un incremento del F.O.S. según el artículo 6.1.1. Factor de Ocupación de Suelo para parcelas menores.

Art. 7.7. Área Industrial / Área logística (AI / AL)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Industrial / Área Logística (AI - AL) Programas: *Integración Territorial: →Programa de Desarrollos de la Plataforma Productiva *Membrana Ambiental: →Programa del Verde →Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: →Programa de Movilidad →Programa de Infraestructura y Servicios →Urbanización Programada	Sector 1, Polígono delimitado por Calle Bussano al norte, Pasaje Ombú o su prologación al este, Límite polígono Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al sur y deslinde parcelas frentistas a Calle los Piamonteses al oeste. Sector 2, Polígono delimitado por Límite Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al norte, Calle Los Piamonteses al este, Límite parcela rural Nomenclatura Catastral 1902003230127200 al sur y Límite parcela rural Nomenclatura Catastral 1902383413581842.	Dominante: - Industrial - Logística Complementario: - Administrativo - Transporte de cargas (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Sup. mín. 1500 m²  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación U.B: urbanización básica U.I: urbanización integral	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 Nave industrial  Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Lotes entre medianeras  *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: 5m en medianera Este (lotes con orientación Norte - Sur), o en medianera Norte (lotes con orientación Este - Oeste). *Retiro Fondo: 5m. Vista Naves Industriales Lotes en esquina  Lotes con orientación Este - Oeste (vereda oeste) Norte - Sur (vereda norte) Lotes con orientación Este - Oeste (vereda este) Norte - Sur (vereda sur) Los lotes en esquina deberán dejar el Retiro de Frente sobre el lado menor y el Retiro Lateral deberá respetar las exigencias según la orientación del lote. *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, podrán ocupar Retiro de Frente sólo con Sector Administrativo que tendrán como altura máxima 7m (PB + 1).  Vista *Parcelas con frente, fondo o superficie menor a lo reglamentado por esta normativa ubicados en Calle Los Piamonteses podrán ocupar Retiro Lateral.  Vista			

Art. 8. ORDENAMIENTO NORMATIVO DE SUELO URBANO.

El Área Urbanizada y Área a Urbanizar forman parte de Suelo Urbano, y todas sus componentes están sujetas a las siguientes normativas:

Art. 8.1. Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión.

Art. 8.1.1. Urbanización.

Se definen el proceso, las modalidades y operaciones y, se establecen las siguientes condiciones generales para la urbanización y el loteo o subdivisión simple del suelo;

Art. 8.1.2. Definición.

La transformación potencial del Área a Urbanizar o urbanizables (espacios rurales, semirurales, rústicos o vacantes de usos), implica operaciones de subdivisión parcelaria de mayores áreas indivisas, incorporación de nuevos trazados públicos a la red vial del Municipio, provisión de infraestructuras y servicios que, junto a la reserva a exigir de superficies destinadas a equipamiento y espacios verdes de uso público, son el soporte para el desarrollo de la actividad urbana.

Art. 8.1.3. Proceso de Urbanización.

Se entenderá que existe proceso de urbanización independientemente del destino de uso, cuando el suelo (parcela origen y/o mayores áreas) esté sujeto a subdivisión parcelaria originando o no nuevas calles, pero transformándose en nuevas unidades catastrales o manzanas integradas a la trama urbana. Todo proyecto que contemple tanto cambio en el uso del suelo como apertura de calles deberá contar con aprobación del Organismo de Aplicación y refrendado por el Poder Legislativo Municipal mediante la sanción de legislación específica.

Art. 8.1.4. Proceso de subdivisión.

Implica sólo subdivisión de parcelas en manzanas existentes efectivamente conformadas y que por lo tanto no se encuadra como proceso de urbanización.

Se entiende por "**Subdivisión Simple**" todo fraccionamiento de una parcela de hasta 3000m² ya urbanizada en hasta un máximo de 10 unidades parcelarias, respetando en un todo, los requerimientos urbanísticos referidos a dimensiones de parcelas para cada área.

Se entiende por "**Loteo**" el fraccionamiento de terrenos de hasta 14000m² (1,4 Ha) que no generan nuevas manzanas y que se realiza en áreas donde ya existe trazado de calles, las cuales han sido donadas para el uso público o constan en planos de mensura aprobados como acceso obligatorio a lotes existentes.

Los loteos que se aprueben a partir de la sanción de las disposiciones aquí contenidas, no podrán ser objeto de subdivisiones posteriores a no ser que, como resultado de las mismas, las dimensiones de las parcelas resultantes cumplan con los requisitos de las dimensiones mínimas establecidas para cada zona.

En ambos casos, este proceso se desarrollará de acuerdo con los requerimientos y las exigencias establecidas para el Área Urbanizada.

Las solicitudes de parcelamiento del suelo que no hayan tenido aprobación definitiva mediante el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art 8.3. Requisitos y exigencias generales para la Urbanización, caducarán a los dos (2) años de aprobado el proyecto, cuando a juicio del Organismo de Aplicación no se hayan realizado las infraestructuras mínimas que justifiquen el seguimiento del loteo.

Art. 8.2. Modalidades de urbanización

Art. 8.2.1. Urbanización básica:

Comprende toda intervención que transforme la tierra a urbanizar en urbana, conformando manzanas o nuevas unidades catastrales (subdivisión, trazado, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) sin edificación de construcción simultánea.

Art. 8.2.2. Urbanización integral:

Comprende toda habilitación de tierra a urbanizar en urbanizada (trazados, subdivisión, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) con destino de uso predeterminado y edificación construida en forma parcial o totalmente simultánea a la subdivisión.

(Por ejemplo: conjuntos de vivienda públicos y privados, complejos hoteleros y de servicio, recreativos, educativos, comerciales, industriales y/ o tecnológicos, etc.).

Serán requisitos específicos para esta modalidad de urbanización;

- Las operaciones de urbanización integral provenientes del Estado, admitirán subdivisión de suelo en parcelas sólo como resultantes de un proyecto urbano y/o arquitectónico con

finés sociales, previamente aprobado por el Organismo de Aplicación. Por lo tanto, bajo esta modalidad, no se aplicarán los requisitos dimensionales mínimos de frente y superficie asignados a las parcelas para cada suelo, quedando su aprobación sujeta a la evaluación técnica del proyecto que realice oportunamente el Organismo de Aplicación.

- La parcela origen para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización integral deberá ser igual o mayor de 5.000m².
- Estas operaciones podrán estar compuestas de unidades parcelarias de dominio independientes o con subdivisión en unidades bajo régimen de Propiedad Horizontal o Condominio, con distinción de las unidades privadas y áreas de uso común, unidas indisolublemente tanto en sus aspectos arquitectónico-funcionales como jurídicos.
- El proyecto urbano y/o arquitectónico deberá respetar las condiciones edilicias y de uso que correspondan a las disposiciones generales o especiales de la normativa correspondiente al lugar de realización (F.O.S., F.I.S., alturas de la edificación, demás parámetros urbanísticos, reglamento de edificación, etc.). El proyecto podrá concretarse unitariamente o por etapas progresivas, pero en cualquier caso deberán respetarse las condiciones y exigencias generales o las admitidas por convenio.
- Las infraestructuras deberán ejecutarse total o parcialmente cuando el proyecto se apruebe y concrete por etapas sucesivas, siempre y cuando las etapas anteriores se hallen finalizadas, en óptimo funcionamiento y se encuentren cedidas al Municipio, y por su intermedio al ente concesionario del servicio si fuere el caso.

Art. 8.2.3. Implementación de las modalidades de Urbanización Básica e Integral, Subdivisión y Loteo según Clase de Suelo.

Las operaciones de urbanización podrán implementarse, según sus distintas modalidades, en Suelo Urbano y en Suelo Especial, de acuerdo con las siguientes exigencias según sus características singulares y los lineamientos de desarrollo urbano previsto por el Plan.

Art. 8.3. Requisitos y exigencias generales para la Urbanización

Las condiciones que se deberán respetar y exigencias a cumplimentar de las nuevas urbanizaciones serán:

Art. 8.3.1. Topografía general

Se entiende por condiciones topográficas generales, aquellas que caracterizan planialtimétricamente el emplazamiento de la planta de la ciudad en su ejido urbano y su entorno rural, con especial atención a los aspectos de escurrimiento hídrico del suelo y de acuerdo a los requisitos que exijan los organismos pertinentes de la provincia.

Las nuevas urbanizaciones deberán respetar las condiciones topográficas generales del sitio de emplazamiento, manteniendo las pendientes existentes y diferencias de nivel de suelo que existieren, tanto internamente como respecto al espacio público de la calle, a fin de resguardar el drenaje natural del lugar.

Se podrán recomponer niveles sólo en relación al área edificada de cada parcela o más general cuando la urbanización esté acompañada por un proyecto hidráulico debidamente aprobado por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba.

No podrán autorizarse subdivisiones parcelarias en manzanas conformadas y nuevas urbanizaciones, cuando se desarrollen en sitios en que el municipio constata problemas de accesibilidad y/o inundabilidad.

El Organismo de Aplicación podrá exigir soluciones técnicas y de seguridad complementarias que mejoren la condición de la parcela origen frente a eventuales problemas hídricos, como lagunas de retardo, etc.

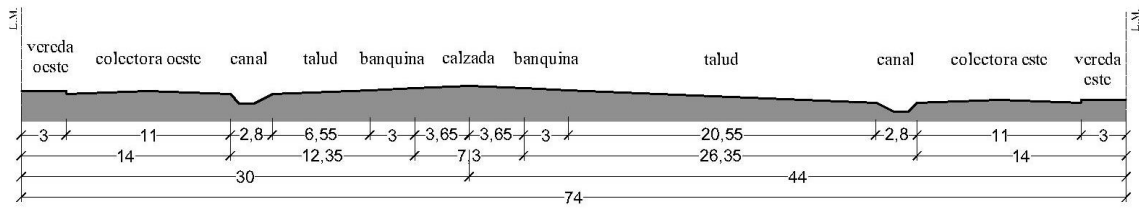
Deberán considerarse la preservación de las condiciones naturales, la canalización o entubamiento de las cunetas, zanjones y canales de desagüe pluvial, de acuerdo a las indicaciones técnicas que oportunamente disponga el Organismo de Aplicación.

Art. 8.3.2. Superficies a ceder al Municipio

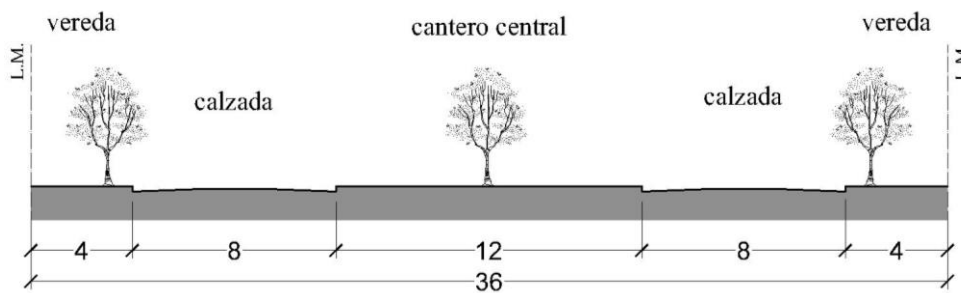
Art. 8.3.2.a. Trazados

Las nuevas urbanizaciones deberán donar al Municipio, las superficies de calles en los porcentajes, anchos y geometría fijados específicamente para cada Área Urbanizable y que correspondan a la estructura pública del sitio o sector definida por el Municipio. Se establece la siguiente tipología general con los siguientes anchos mínimos:

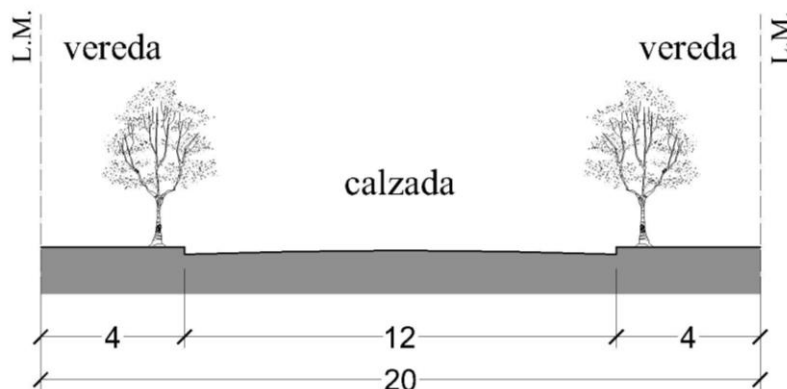
- Avenida estructurante de 74m: Av. Las Colonias (desde rotonda de bajada autopista Rogelio Fogante hasta calle Cabo Bussano).

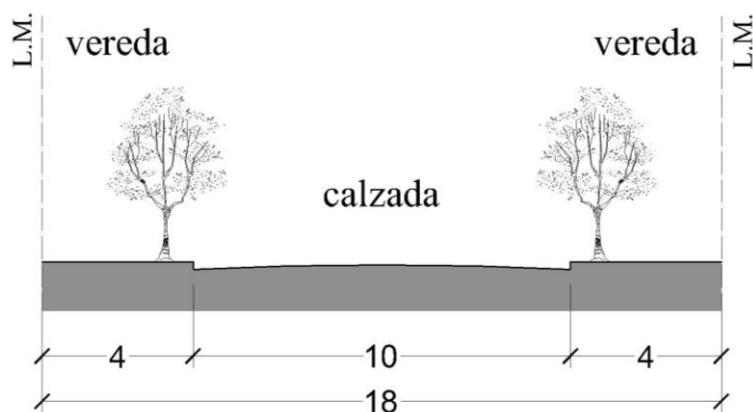


- Avenidas estructurantes de 63m (perfil recomendado): Avenida Circunvalación Este y Oeste. Excepto el trazado y perfil definido para estas dos arterias en AUD, Art. 9.5.1. Condiciones para su futura urbanización, se establece la obligatoriedad de realizar el proyecto particularizado para toda la Av. Circunvalación, en su tramo comprendido entre ambas intersecciones de ésta con la Calle Cabo Bussano.
- Bulevares de 36m: para trazados principales en ambas direcciones.

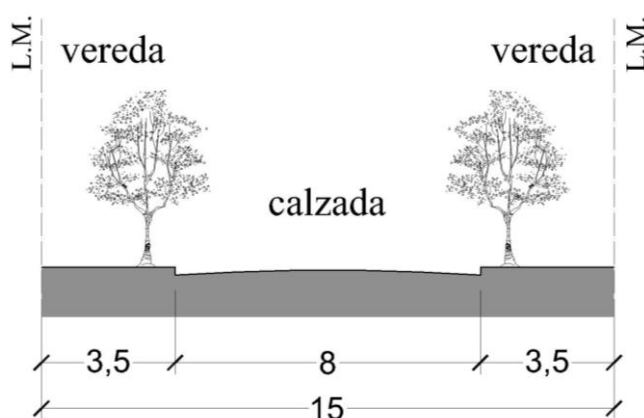


- Calles de 20m: para trazados complementarios en sentido Este – Oeste.
- Calles de 18m: para trazados complementarios en sentido Norte – Sur.





- Pasajes de 15m: únicamente de sentido Este-Oeste, para trazados de distribución, interiores de la urbanización y de acceso a las parcelas.



Cuando se trate de subdivisiones parcelarias de manzanas existentes que originen apertura de calle o pasaje y/o urbanizaciones con nuevos trazados en Áreas de Urbanización Programada deberá respetarse la geometría y continuidad de los trazados preexistentes.

En el caso que, a juicio del Organismo de Aplicación, se considere necesario preservar condiciones topográficas, de forestación, de edificación patrimonial o algún otro elemento de valor urbano, se admitirá alterar las condiciones precedentes referidas a la geometría y continuidad de los trazados.

En la modalidad de Urbanizaciones Integrales en Áreas de Urbanización Programada, la geometría de los trazados podrá ajustarse al proyecto urbano y/o arquitectónico que les da origen, y siempre que el Organismo de Aplicación no determine ajustes parciales o totales para preservar la continuidad de los trazados urbanos principales y/o complementarios.

Art. 8.3.2.b. Verde y Equipamiento, y Reserva de Suelo Público.

El urbanizador, sea esta persona humana o jurídica, tanto pública como privada, deberá afectar de la superficie total de la parcela origen que subdivide (superficie bruta), la superficie destinada a trazados para apertura de calles, de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente.

El organismo de aplicación podrá solicitar mayor superficie de calles cuando el proyecto de urbanización colinde con Áreas Especiales (E1, E2, E3, E4, E5 y E6), o cuando a su criterio, y con bases debidamente fundamentadas, lo demande.

Una vez descontadas las superficies del trazados o disposición parcelaria de las manzanas y trazado de calles (en un todo conforme a lo establecido en el Art. 8.3.2.a. Trazados); de la superficie restante se destinará un mínimo del 8% (ocho por ciento) para espacios verdes, y un mínimo del 4% (cuatro por ciento) destinado a equipamiento público o reserva de suelo, que serán cedidas a la utilidad pública municipal para el siguiente destino:

- Educación pública en todos los niveles.
- Espacio verde destinado a paseos, parques, plazas, áreas deportivas, bosques y reservorios.
- Seguridad.
- Salud.
- Servicios públicos.
- Equipamiento social y comunitario.

El cantero central de los bulevares deberá contar con un ancho mínimo de cuatro (4) metros contados entre líneas de cordón cuneta para poder ser contabilizados dentro del 8% de la superficie destinada a espacios verdes. De no cumplir con esta medida, el ancho del mismo (veredas, calzadas y cantero central) computará solo como superficie de trazados para apertura de calles.

Art. 8.3.2.c. Infraestructuras.

Será obligatoria la construcción o instalación de los siguientes servicios de infraestructura para todas las modalidades de urbanización (sea básica o integral), loteo y/o subdivisión:

- Calles públicas principales o bulevares estructurantes: deberán contar con cordón cuneta en un 100% de su extensión, podrán ser total o parcialmente compactadas y granuladas, asfaltadas en caliente o de hormigón, según la evaluación y exigencia establecida por parte del Organismo de Aplicación. En bocacalles, las curvas de esquina serán de un radio $r=6,00m$ (excluyente) e incluirán los badenes correspondientes, materializados en hormigón, sin excepción.

- Calles públicas complementarias: deberán contar con cordón cuneta y abovedamiento, total o parcialmente compactado y granulado, o con asfaltado en caliente, según la evaluación y exigencia establecida por parte del Organismo de Aplicación. En bocacalles, las curvas de esquina serán de un radio $r=6,00m$ (excluyente) e incluirán los badenes correspondientes, materializados en hormigón, sin excepción.

- Veredas y sendas de hormigón, según instrucciones constructivas del Organismo de Aplicación, en todo el perímetro de las manzanas: las mismas serán del 30% del ancho total de la vereda (incluyendo espesor de cordón) estipulando 1,80m de ancho mínimo o el ancho que se disponga en la zona, el resto se dejará como cantero corrido de superficie permeable. En las veredas menores a 3,00m de ancho se deberán dejar canteros del tipo cazuela para alojar la especie arbórea correspondiente, conforme a la reglamentación que forma parte de la presente normativa.

La instalación de carteles nomencladores de calles, será parte de las obligaciones del loteador, y su diseño responderá únicamente al establecido por el Organismo de Aplicación.

- Las rampas de acceso universal en esquinas son parte ineludible en la construcción de las veredas y se ajustarán en un todo a lo dictaminado por el Art. 6.12.2. Veredas en esquina.
- Servicios de drenajes pluviales (reservorios, acequias, canales y/o entubamientos según el caso), según especificaciones del Organismo de Aplicación.
- El nivel de las parcelas debe ser superior a la cota medida desde el nivel de escorrentía de agua en cordón cuneta de la calle frentista (ver Art. 6.5. Nivel), considerando además la pendiente de vereda -establecida en un 2%- tomada desde la línea municipal hasta el borde del cordón.
- Servicio de agua potable y tendido de red, con proyecto aprobado y Acta de Recepción Definitiva de Obra, ambos rubricados por el Organismo de Aplicación
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal. Con proyecto aprobado y Acta de Recepción Definitiva de Obra, ambos rubricados por el Organismo de Aplicación

- Red de infraestructura y gestión para su aprobación de alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria. Con proyecto firmado por profesional/es competente/s responsable/s de todas las tareas, colegiado por Colegio Profesional correspondiente y aprobado y autorizado por EPEC.
- Red de infraestructura y gestión para su aprobación de tendido gas natural y red domiciliaria. Con proyecto firmado por profesional/es competente/s responsable/s de todas las tareas, colegiado por Colegio Profesional correspondiente y aprobado y autorizado por ECOGAS.
- Red de infraestructura y gestión para su aprobación para instalación de redes telefónicas, cable e Internet. Con proyecto firmado por profesional/es competente/s responsable/s de todas las tareas, colegiado por Colegio Profesional correspondiente y aprobado y autorizado por empresa concesionaria del servicio. En todos los casos, el proyecto de energización deberá ajustarse a lo normado en la Ordenanza N°977 Reglamentación por ocupación y uso de la vía pública, para el tendido e instalación de cables, y su modificatoria, Ordenanza N°2559.
- Arbolado público: según tipo de urbanización.
Urbanización Integral: se exigirá la provisión de 1 (uno) ejemplar arbóreo como mínimo por cada unidad de vivienda programada en la nueva urbanización, que serán dispuestos en calles públicas, según especies definidas en el Anexo N.º IV Proyecto de arbolado público, y 1 (uno) ejemplar como mínimo para forestación de bulevares (si correspondiere conforme al proyecto de diagramación de la trama) y de espacios verdes.
Urbanización básica: se exigirá para este caso la provisión de 2 (dos) ejemplares por unidad parcelaria resultante que serán destinados a la forestación de bulevares en caso que el proyecto de urbanización prevea su trazado – debiendo corresponder con lo establecido en Anexo N.º IV Proyecto de arbolado público - o de espacios públicos que, al igual que la especie a plantar, deberá determinar el Organismo de Aplicación.
 En ambos casos deberán preservarse aquellas líneas o grupos de árboles preexistentes que constituyan un componente significativo del sitio a urbanizar, y estará a cargo del urbanizados su plantación en el sitio.
- Accesibilidad a los Equipamientos: las áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento estarán ubicadas de manera que permitan el óptimo acceso y uso por parte de la población, y reúnan los requisitos de saneamiento según normativa vigente para la ciudad. El equipamiento deberá estar ubicado en el centro de la nueva urbanización o frente a calles

primarias para un mejor aprovechamiento urbano de los mismos, cuando se trate de Áreas de Urbanización Programada (AUP). Para la Áreas de Urbanización Diferidas (AUD), los equipamientos y espacios verdes públicos deberán ubicarse en relación con los bulevares estructurantes y de acuerdo a las condiciones particulares establecidas para estas áreas.

Art. 8.3.3. Amanzanamiento

Los amanzanamientos de nuevos loteos respetarán la trama original del trazado, manteniendo las manzanas una relación de 110x120m como módulo base o su partición en dos partes de 110x52,5m

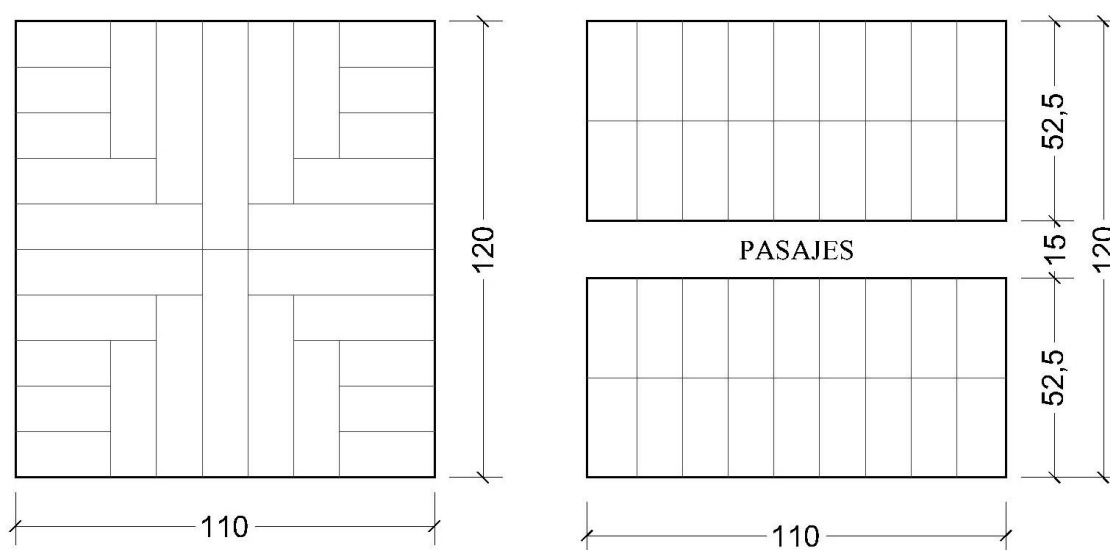


Figura Art. 8.3.3.. Amanzanamiento

Art. 8.3.4. Dimensiones de las Parcelas

Las dimensiones mínimas que deben tener las parcelas en cada una de las zonas, son las que se detallan en los cuadros para cada área normativa.

En los lotes ubicados en las manzanas N° 1 a N° 40 del lado Norte de las vías del FFCC y N° 1 a N° 40 del lado Sur de las vías del FFCC, que conserven las medidas de frente originales (18.50 m), se permitirán subdivisiones en las que se formen parcelas con una medida de frente correspondiente al 50% con respecto al frente original (50% de 18.50 m. = 9.25 m.).

En caso que este lote tenga frente a dos calles, se podrá dividir con una medida de fondo correspondiente al 50% con respecto al original (Obteniéndose por ejemplo 4 lotes de 9.25 m de frente x 27.50 m de fondo).

Para el caso que este lote tenga frente a tres calles (por ser lote de esquina), se podrá dividir de dos maneras:

- 1) 4 lotes de 9.25 m x 27.50 m.
- 2) 4 lotes de 13.75 m. x 18.50 m.

Queda a criterio del Organismo de Aplicación autorizar subdivisiones para resolver casos especiales, en las que, debido a la disposición de la edificación existente, haya que modificar estas medidas de frente y/o fondo en hasta un 10%.

En los lotes ubicados en las manzanas N° 77 a N° 100 del barrio Villa Argentina, que conserven las medidas de frente originales (18.90 m), se permitirán subdivisiones en las que se formen parcelas con una medida de frente correspondiente al 50% con respecto al frente original (50% de 18.90 m = 9.45 m).

En caso que este lote tenga frente a dos calles, se podrá dividir con una medida de fondo correspondiente al 50% con respecto al original (Obteniéndose por ejemplo 4 lotes de 9.45 m de frente x 30.00 m de fondo).

Para el caso que este lote tenga frente a tres calles (por ser lote de esquina), se podrá dividir de dos maneras:

- 1) 4 lotes de 9.45 m x 30.00 m.
- 2) 4 lotes de 15.00 m x 18.90 m.

Queda a criterio del Organismo de Aplicación autorizar subdivisiones para resolver casos especiales, en las que, debido a la disposición de la edificación existente, haya que modificar estas medidas de frente y/o de fondo en hasta un 10%.

Para las Áreas Normativas CH, AC, AR1, AR2 y ARB, cuando en un lote exista dos o más construcciones que pudieran funcionar independientemente (con acceso individual desde la vía pública), cuya construcción pueda ser datada con anterioridad al año 2011 inclusive, demostrable con documentación oficial, podrán ser objeto de subdivisión común, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- La unidad catastral de origen, sujeto a subdivisión simple, deberá contar con la superficie mínima establecida para cada Área Normativa donde pueda aplicarse esta franquicia.
- Las parcelas originales menores en frente o superficie no podrán ser objeto de subdivisión simple.
- Las unidades parcelarias resultantes deberán ser como mínimo del 50% de la parcela mínima reglamentada para cada área.
- De la subdivisión simple deberán resultar, necesariamente, dos unidades habitacionales, no pudiendo aplicarse esta herramienta para la subdivisión de la que resulten parcelas vacantes.

- Toda construcción que, producto de una subdivisión simple, se constituya como unidad catastral independiente, deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad requeridas (superficies mínimas, iluminación, ventilación, etc.)

Art. 8.4. Procedimientos y plazos.

Art. 8.4.1. Factibilidad de Urbanización

Art. 8.4.1.a. Factibilidad para Proyecto de Urbanización

Ante la presentación para su aprobación de un proyecto de urbanización, que incluirá propuesta de urbanización y anteproyecto de obras de infraestructura, el Organismo de Aplicación otorgará dictamen de Pre-factibilidad, que deberá ser favorable en cuanto habilitante para que el Poder Legislativo Municipal, mediante normativa específica, otorgue la “Factibilidad de Urbanización”, sujeta a la verificación previa del cumplimiento de los requisitos exigidos para cada tipo de proyecto.

Con la Factibilidad de Urbanización otorgada por el Poder Legislativo Municipal, el urbanizador estará en condiciones de solicitar el Permiso de Urbanización, que deberá ser gestionado ante el Organismo de Aplicación.

Esta factibilidad podrá ser revocada si en el plazo de ciento ochenta (180) días calendarios de otorgada no se hubiese realizado la presentación previa de los proyectos ejecutivos de infraestructura y no se contara con el Permiso de Urbanización correspondiente.

Art. 8.4.1.b. Factibilidad para Proyecto de Subdivisión simple y/o Loteo

Ante la presentación para su aprobación de un proyecto de subdivisión de la tierra, tanto en modo de Subdivisión simple como de Loteo, el Organismo de Aplicación deberá otorgar dictamen de Factibilidad, sujeta a la verificación previa del cumplimiento de los requisitos exigidos para cada tipo de proyecto.

Esta factibilidad podrá ser revocada si en el plazo de ciento ochenta (180) días corridos de otorgada no se iniciaran las obras de infraestructura requeridas, y no se contará con el Permiso de Urbanización otorgado por el Organismo de Aplicación.

Art. 8.4.2. Permiso de Urbanización y Subdivisión de la tierra.

Art. 8.4.2.a. Permiso de Urbanización

El urbanizador deberá requerir al Municipio el “Permiso de Urbanización”, que podrá solicitarse en forma total o parcial (por etapas) respecto a la superficie origen de la operación, en cualquiera de sus modalidades. El Permiso de Urbanización tendrá una validez máxima de tres (3) años. Si

cumplido ese plazo no se hubiera concluido al menos un 60% de la obra total exigida y no se hubieran transferido a favor de la Municipalidad las superficies destinadas a calles, espacios públicos y equipamientos mediante el deslinde catastral de dichas superficies, se podrá ejecutar la caución de garantía y anular el “Permiso de Urbanización” otorgado. Igual sanción se aplicará si el 100% la obra total exigida no se completara en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la obtención del Permiso de Urbanización.

Art. 8.4.2.b. Permiso de Subdivisión de la tierra.

El loteador deberá requerir al Municipio el “Permiso de Subdivisión”, que podrá solicitarse en forma total o parcial (por etapas) respecto a la superficie origen de la operación, en cualquiera de sus modalidades. El Permiso de Urbanización tendrá una validez máxima de dos (2) años. Si cumplido ese plazo no se hubiera concluido al menos un 60% de la obra total exigida y no se hubieran transferido a favor de la Municipalidad las superficies destinadas a calles, espacios públicos y equipamientos mediante el deslinde catastral de dichas superficies, se podrá ejecutar la caución de garantía y anular el “Permiso de Subdivisión” otorgado. Igual sanción se aplicará si el 100% la obra total exigida no se completara en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la obtención del Permiso de Urbanización.

Art. 8.4.3. Caucción de Garantía de Ejecución

Conferido el Permiso de Subdivisión Simple, Loteo, o Urbanización básica y/o integral, el loteador/ urbanizador deberá otorgar garantía de ejecución del proyecto aprobado por el Organismo de Aplicación, mediante una de las siguientes opciones:

- **Subdivisión simple:**
 - De hasta cuatro lotes: corresponderá presentar una nota compromiso de ejecución de obras con validez de Declaración Jurada.
 - De más de cinco lotes y hasta diez lotes: aplicará la cesión de garantía constituido a favor de la Municipalidad de Marcos Juárez
- **Loteo y Urbanización básica o integral (en cualquiera de sus formas):**
 - Seguro de Caucción.
 - Cesión en Garantía de parcelas resultantes del proyecto.

El loteador/ urbanizador propondrá una de las opciones mencionadas para garantizar la ejecución del proyecto, o una combinación entre ambas. El Organismo de Aplicación podrá aceptar o rechazar la propuesta, así como establecer las condiciones para su aceptación.

La garantía se constituirá a favor de la Municipalidad de Marcos Juárez por un monto mínimo equivalente al valor de las obras de infraestructura y de las superficies donadas al Municipio para

trazado de calles, espacios verdes, y equipamientos, con más un porcentaje adicional que determinará en cada caso el Organismo de Aplicación.

La garantía se mantendrá vigente hasta que el Organismo de Aplicación emita certificación final (parcial o total) de las obras ejecutadas de acuerdo con los proyectos aprobados, y el Municipio tome posesión de las superficies donadas.

Todo gasto asociado a la constitución de la garantía y a la eventual ejecución de la misma por parte de la Municipalidad de Marcos Juárez, estarán a exclusivo cargo del urbanizador.

Art. 8.4.4. Adecuación del Proyecto de Urbanización

La mensura de subdivisión con las superficies de suelo a donar al Municipio y las obras de infraestructura se realizará de conformidad con los planos y detalles especificados en el Proyecto, respetando los aspectos paisajísticos y medioambientales de la ciudad, según normativa vigente, con materiales de primera calidad, y bajo la supervisión de los organismos técnicos municipales correspondientes. Previo a cualquier trabajo o aprobación del proyecto, el urbanizador deberá presentar el certificado de factibilidad de provisión de todos los servicios exigidos emitidos por autoridad competente en cada caso.

Los plazos estipulados podrán ser extendidos por Ordenanza Municipal a solicitud del urbanizador, siempre que exista una razón fundada que exceda su responsabilidad y en función de una probada complejidad de las obras.

Las redes de infraestructura de servicios serán concesionadas a los organismos responsables de la prestación de cada servicio.

El Urbanizador se hará económicamente responsable por los costos que demande la Inspección Técnica Municipal, los mismos se establecen en un 1,5% (uno con cinco por ciento) del costo total de las obras.

Así mismo responderá el urbanizador, por un término de 1 (uno) año contado desde la fecha de Recepción Definitiva de la urbanización, ante cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura a su cargo, que se susciten por fallas técnicas en su construcción o la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos. Además de rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, será pasible de la aplicación de multas por los inconvenientes ocasionados a fijarse por el Juzgado de Faltas municipal, ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusivamente del urbanizador.

Art. 8.4.5. Aprobación de la Urbanización

El Organismo de Aplicación podrá extender la “Aprobación de la Urbanización”, solamente cuando se verifique la ejecución de la obra de infraestructura, pudiendo aprobarse en forma parcial o total y en las etapas comprometidas y explicitadas en el proyecto que dio origen al Permiso de Urbanización. En caso que la aprobación fuera parcial, la misma deberá corresponderse con módulos iguales o mayores al 25% del proyecto completo y siempre que se solicite sobre superficies iguales o mayores a 5.000m² para urbanizaciones básicas e integrales en Área Urbanizable.

Las transferencias de dominio y la inscripción respectiva en el Registro correspondiente a favor de terceros de los lotes o unidades resultantes de la urbanización, solamente podrán realizarse una vez obtenida la “Aprobación de Urbanización”, previo a lo cual deberá haberse formalizado la transferencia de dominio de las superficies donadas para calles, espacios públicos y equipamientos, a favor del municipio, que serán analizadas y aprobadas por el Ejecutivo Municipal y remitidas al Concejo Deliberante para su aceptación.

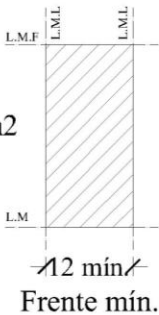
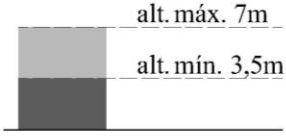
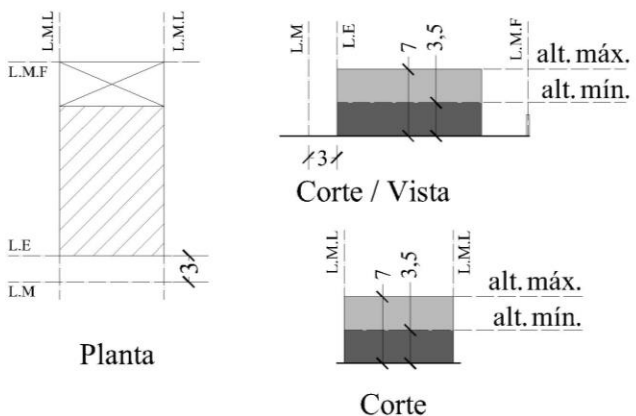
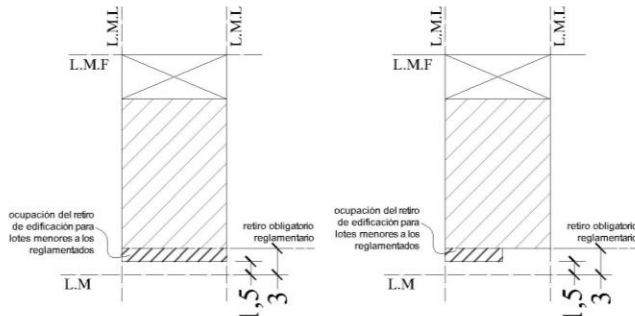
Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta Ordenanza no posean Factibilidad de Urbanización contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar las condiciones que se hubieren pactado en cada caso con el Organismo de Aplicación. Transcurrido el plazo sin contar con “Permiso de Urbanización” para poder iniciar las obras de infraestructura, dichos trámites deberán ajustarse sin excepción, a las normas establecidas en esta Ordenanza.

REQUISITOS Y EXIGENCIAS PARA EL ÁREA A URBANIZAR.

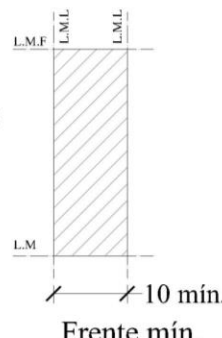
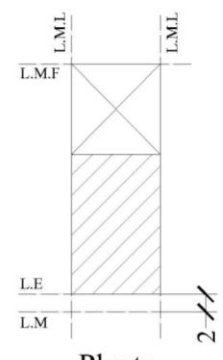
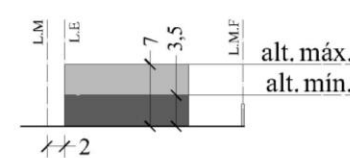
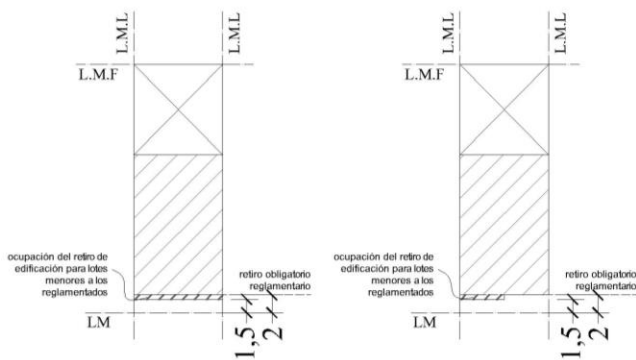
Art. 9. Se establecen las siguientes condiciones y exigencias obligatorias a cumplir por los propietarios/ urbanizadores para el Área a Urbanizar, determinando las características parcelarias, la ocupación edilicia y los usos admisibles, así como la reserva y donación de superficies destinadas a espacios verdes de uso público, al equipamiento comunitario y la instalación de los servicios de infraestructura necesarios para garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

ÁREA A URBANIZAR (AAU)	AUP1	Área de Urbanización Programada 1
	AUP2	Área de Urbanización Programada 2
	AUP3	Área de Urbanización Programada 3
	AUC	Área de Urbanización Condicionada
	AUD	Área de Urbanización Diferida

Art. 9.1. Área de Urbanización Programada 1 (AUP 1)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área de Urbanización Programada (AUP1) Programas: *Integración Territorial: → Programa de Desarrollos de la Plataforma Productiva *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructuras y Servicios → Urbanización Programada	Parcelas actualmente indivisas que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al norte, Límite Suelo Especial 6 Borde Circunvalación Este (E6) al este, Límite de Polígono de Suelo Especial - Ruta Nacional N°9 (E1), y prolongación de Calle Soberanía Nacional al sur, Calle Fuerza Aérea Argentina al este, Calle Almonacid al sur, Calle 25 de Diciembre al oeste, Calle Campaña del Desierto al sur, Calle 2 de Abril al oeste, Límite Parque Lineal del Canal y Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 300 m2  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 alt. máx. 7m alt. mín. 3,5m alt. máx. alt. mín. *Retiro Frente: 3m *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio. Será obligatorio respetar Centro de manzana.			
			 Podrá ocuparse el 50% del retiro obligatorio de frente, siempre que la dimensión de la parcela sea menor a la reglamentada por esta normativa, y respetará una distancia mínima a LM de 1,50m en todo el ancho del lote.	

Art. 9.2. Área de Urbanización Programada 2 (AUP 2)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área de Urbanización Programada (AUP2) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios → Urbanización Programada	Parcelas actualmente indivisas que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Cabo Bussano al norte, Calle Córdoba al este, Calle Antártida Argentina al sur, Calle Almirante Brown al oeste, Calle Buenos Aires y su prolongación al sur, hasta prolongación de Pasaje Ombú al oeste.	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	 Superficie mínima 280 m² Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: lineal edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Parcelas menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.1.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta  Corte *Retiro Frente: 2m. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio. Será obligatorio respetar Centro de manzana.  Podrá ocuparse el 25% del retiro obligatorio de frente, siempre que la dimensión de la parcela sea menor a la reglamentada por esta normativa, y respetará una distancia mínima a LM de 1,50m en todo el ancho del lote.			

Art. 9.3. Área de Urbanización Programada 3 (AUP 3)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área de Urbanización Programada (AUP3) Programas: *Integración Territorial: → Programa de Desarrollos de la Plataforma Productiva *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios → Urbanización Programada	Sector 1, Parcelas sujetas a urbanización actualmente indivisas que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al norte, Límite de Área Industrial - Logística (AI/AL) al este, Límite polígono Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) al sur y Avenida Circunvalación al oeste. Sector 2, Polígono delimitado por Límite con Área de Infraestructuras (AIE) al norte, Límite parcelas rurales Nomenclatura Catastral 1902384013580428 y 1902383287580726 al este, Límite de Parcelas Rurales 1902003230106800, 1902003230106500 y 1902003230116400 al sur, Límite de Parcela Rural 1902003230146500 al oeste. Sector 3, Polígono delimitado por Límite Suelo Especial 1 - Ruta Nacional N°9 (E1) y Área Industrial - Logística (AI/AL) al norte, Calle Los Piamonteses al este, Calle José Cesanelli al sur, y Avenida Circunvalación al oeste (se excluyen las parcelas que conforman el Vertedero Municipal).	Dominante: - Industrial - Logística Complementario: - Administrativo - Transporte de cargas (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Sector 1 y 2 Urbanización básica (U.B.): Sup. mín. 5000 m2 Frente mín. 50 mín. Urbanización integral (U.I.): Sup. mín. 1800 m2 Frente mín. 30 mín. Sector 3 Sup. mín. 3000 m2 Frente mín. 30 mín. Sup. mín. 1800 m2 Frente mín. 30 mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIROS			
alt.máx. libre alt.mín. PB 5m Nave industrial alt.máx. 7m Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Sector 1 y 2 Planta (U.B.) Planta (U.I.) Vista Corte / Vista *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: 5m en medianera Este (lotes con orientación Norte - Sur), o en medianera Norte (lotes con orientación Este - Oeste). *Retiro Fondo: 5m.	Sector 3 Planta (U.B.) Planta (U.I.) Vista Corte / Vista *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: 5m. *Retiro Fondo: 5m.	Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación U.B: urbanización básica U.I: urbanización integral *Tanto para Sector 1 como para Sector 2 NO registrá el Centro de Manzana y el Frente Interno. *Art. 9.4.2. Urbanización Integral (Parque Industrial)	

Art. 9.4. Condiciones complementarias para las Áreas de Urbanización Programada

Art. 9.4.1. Modalidades Residenciales

En AUP1 y AUP2: No se admitirá la modalidad de urbanización residencial unifamiliar en Barrios Cerrados o Barrio Country Privado. Se admitirán Condominios o Propiedad Horizontal de hasta 6 (seis) viviendas agrupadas como máximo cada 1000m² de parcela. (Modularmente se admitirá incrementar 1 vivienda por cada 150m² de aumento de suelo parcelario).

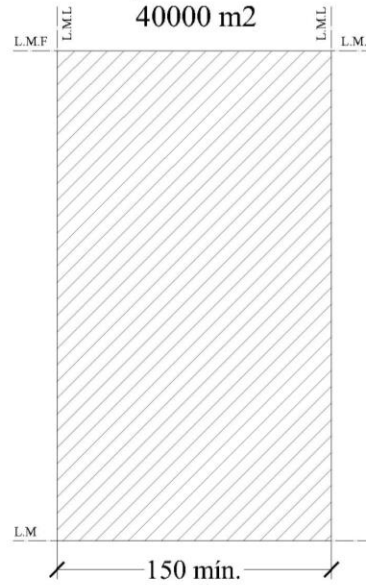
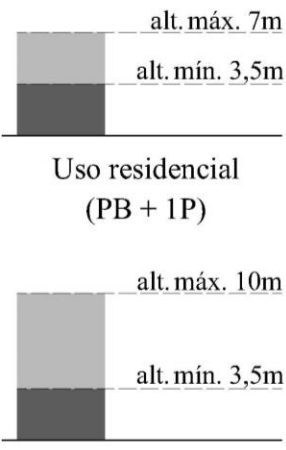
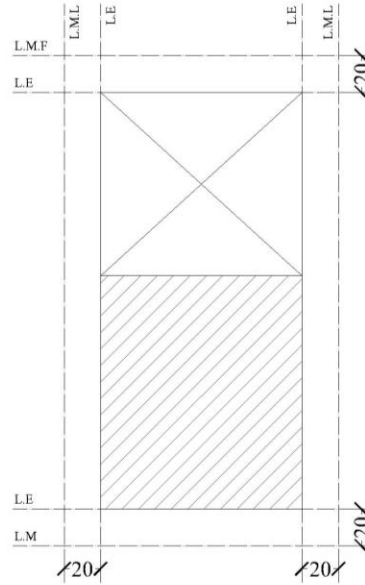
En AUP3: El uso de suelo residencial, en cualquiera de sus formas, queda estrictamente prohibido en esta área, si pudiendo construirse edificios exentos de oficinas y respectivos servicios para uso exclusivamente administrativo.

Art. 9.4.2. Modalidades de Urbanización

Se considerará urbanización integral, cuando el parcelamiento resultante y a petición del urbanizador, constituya Parque Industrial; excepcionalmente para estos casos necesitando aprobación especial de la Provincia de Córdoba.

Se urbanizará en modalidad básica cualquier otro parcelamiento del suelo sin uso designado a priori por el urbanizador, debiendo en este caso cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos en los Art. 9.1. Área de Urbanización Programada 1 (AUP 1) y Art. 9.2. Área de Urbanización Programada 2 (AUP 2).

Art. 9.5. Área de Urbanización Diferida (AUD)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área de Urbanización Diferida (AUD) Programas: *Integración Territorial: → Programa de Transporte *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Infraestructura y Servicios	Mayores áreas, actualmente de uso rural o semirural, ubicadas en el área delimitada por Autopista Córdoba-Rosario al Norte, Avenida Fuerza Aérea al Este, Calle Bussano al Sur y Avenida de Circunvalación al Oeste, excepto Límites Polígono Suelo Especial 3 - Puerta Autopista (E3).	Dominante: - Rural y semirural (con prohibición de aplicar productos químicos y/o biológicos de uso agropecuario). Complementario: - Residencial (compatible con el uso rural) (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 40000 m2  150 mín. Frente mín. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S.=0.15 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.05 8 Unidades de Vivienda cada 4 ha (PH). Cada vivienda tendrá un espacio propio de uso de 5000 m2. De esa superficie podrá ceder un porcentaje para caminos comunes.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
 alt. máx. 7m alt. mín. 3,5m Uso residencial (PB + 1P) alt. máx. 10m alt. mín. 3,5m Estructuras tipo tinglado (PB + 2P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro desde límites parcelarios ó Línea Municipal: 20m La totalidad de las fachadas e instalaciones deberán recibir tratamiento arquitectónico / paisajístico.			

Art. 9.5.1. Condiciones para su futura urbanización

A futuro se podrá asimilar el Área de Urbanización Diferida a las condiciones exigidas en las Áreas de Urbanización Programada contigua siempre que se cumplan los siguientes requisitos;

- El total de suelo en el conjunto de las Áreas AR2, AUP1 y AUP2, deberá registrar un 75% de su superficie como mínimo con urbanización efectivizada (apertura y cesión de trazados, espacios verdes y equipamientos, conformación de manzanas y subdivisión parcelaria).
- El total de las urbanizaciones existentes en AR2, AUP1 y AUP2, deberán contar con un 50% de las parcelas urbanas efectivamente ocupadas y edificadas con final de obra aprobado y con un 50 % de infraestructuras exigidas ejecutadas como mínimo.
- Se admitirán nuevas urbanizaciones siempre que se cumplan las condiciones anteriores y el predio o mayor área a urbanizar sea contiguo al menos en un punto con urbanizaciones efectivizadas.

En el Área de Urbanización Diferida (AUD), cuando exista subdivisión de mayores áreas rurales o semirurales, o cuando a futuro se incorporen al Área de Urbanización Programada (AUP) y se ejecute un proyecto de urbanización, deberá procederse a la cesión al municipio de los nuevos trazados, espacios verdes y equipamiento público, así como la ejecución de las infraestructuras que correspondan.

Todo proyecto de urbanización deberá respetar en un todo y sin excepción, los trazados de calles y bulevares que a continuación se detallan, debiendo ser cedidos a la utilidad pública. Tampoco serán considerados en el cómputo de las superficies exigidas para uso de viviendas señalado en el Art. 9.5. Área de Urbanización Diferida (AUD).

Se definen como trazados exigibles (ver Plano N°10: Urbanización Diferida):

- Avenidas estructurantes de orientación norte-sur: avenida de Circunvalación Oeste y avenida de Circunvalación Este, contarán con un ancho mínimo de 63m, avenida Camino de las Colonias con un ancho de 74m. Tanto avenida Los Piamonteses como avenida Fuerza Aérea Argentina contarán con un ancho de 20m desde Bussano hacia el Norte, producto de las cesiones correspondientes por urbanización de los predios contiguos.

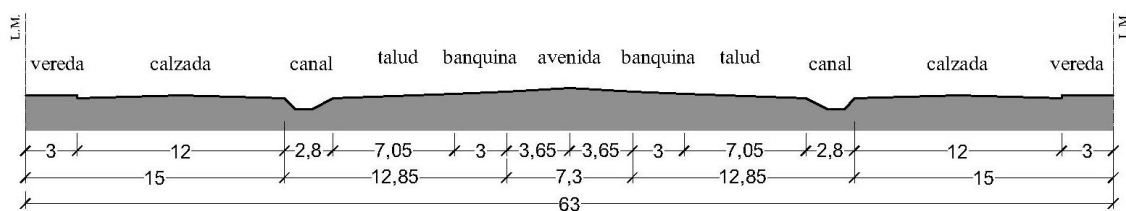


Figura Art. 9.5.1. Av. De Circunvalación Este y Oeste

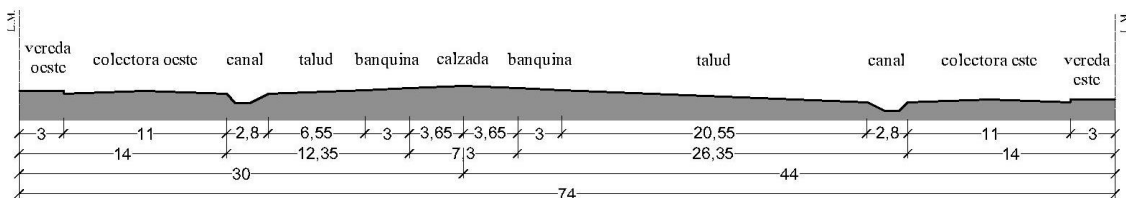


Figura Art. 9.5.1. Av. Camino de las Colonias

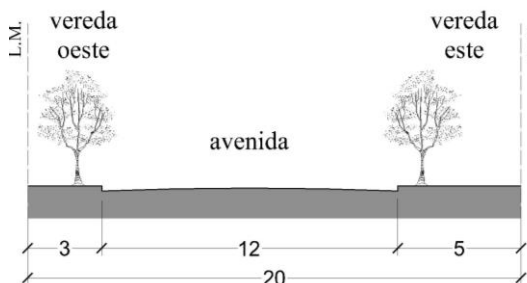


Figura Art. 9.5.1. Av. Los Piamonteses

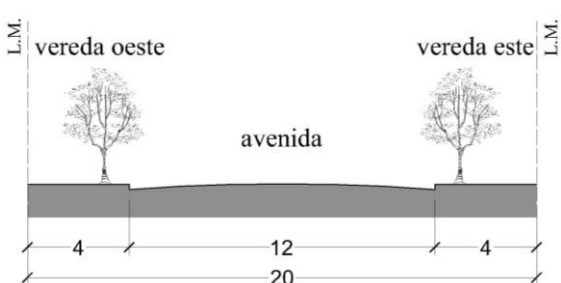


Figura Art. 9.5.1. Av. F. Aérea Argentina

- Bulevares a crear de orientación norte-sur, cuyo nuevo eje se configure como prolongación y continuidad de las calles: 10, Intendente Monetto, Almirante Brown, Paula Albarracín de Sarmiento, 9 de Julio, 2 de Abril y 25 de Diciembre; y orientación este-oeste: Calle divisoria de predios entre Los Piamonteses y Fuerza Aérea Argentina (ver Plano n°10). Estos bulevares deberán tener un ancho oficial mínimo de 36m, producto de las cesiones correspondientes por urbanización de los predios contiguos.

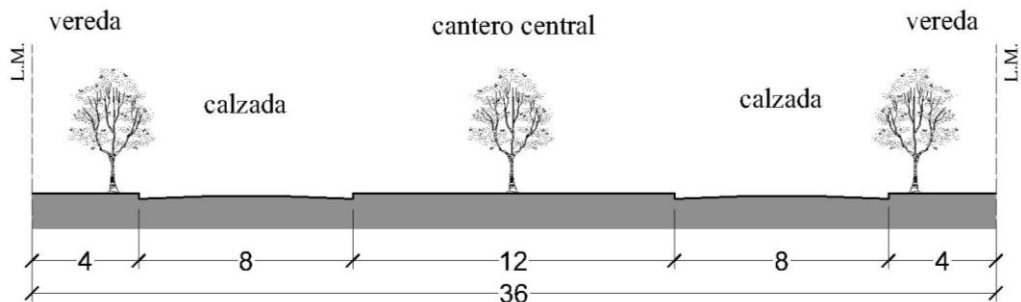


Figura Art. 9.5.1. Bulevares en sentido Norte y Sur

- Calle Cabo Bussano existente de orientación este-oeste: deberá contar con un nuevo ancho oficial de 88m a fin de configurar un Parque Lineal, entre avenida Los Piamonteses y avenida Las Colonias; un ancho de 28m desde avenidas Las Colonias hasta 25 de Diciembre (el ensanche se producirá hacia el norte, manteniendo fija la Línea Municipal sur) configurando un espacio verde público que se materialice como un conector forestal, y de 50m desde 25 de Diciembre hasta Simón Bolívar (el ensanche se producirá hacia el norte y el sur tomando como eje del bulevar el canal de desagüe).

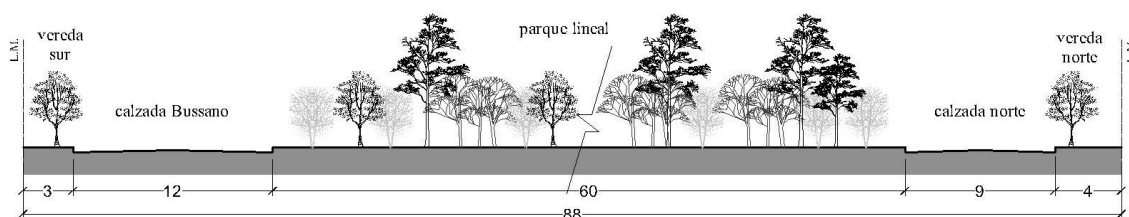


Figura Art. 9.5.1. C. Bussano e/ Los Piamonteses y Av. Camino de las Colonias

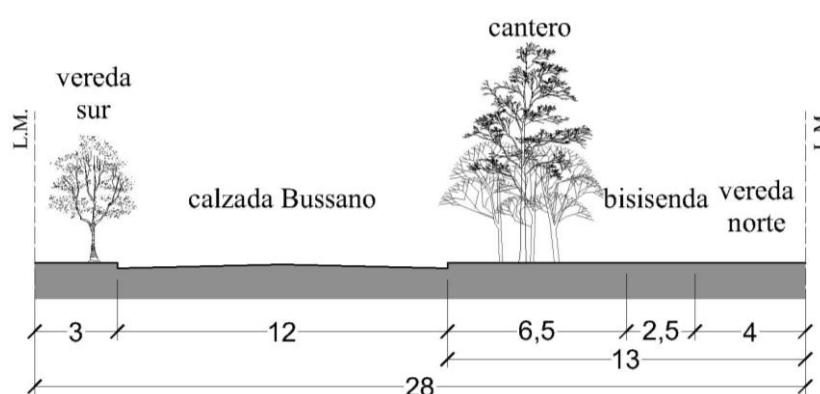


Figura Art. 9.5.1. C. Bussano e/ Av. Camino de las Colonias y 25 de Diciembre

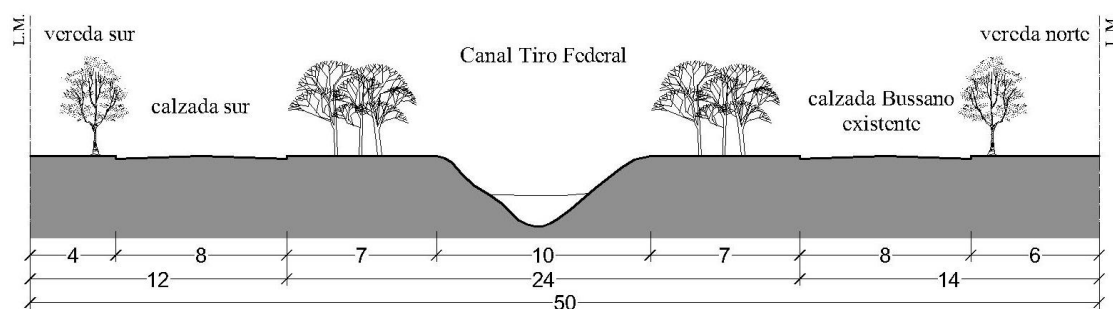


Figura Art. 9.5.1. C. Bussano e/ 25 de Diciembre y Simón Bolívar

- Calles primarias a crear de orientación este-oeste: deberán tener un ancho oficial no menor de 20m.

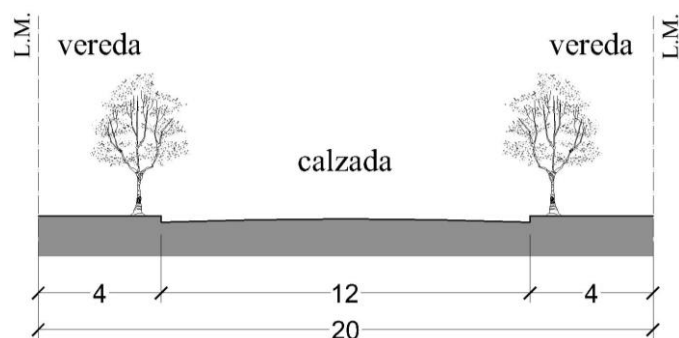


Figura Art. 9.5.1. Calles primarias a crear

- Calles secundarias a crear de orientación norte-sur: de acuerdo a la configuración del proyecto de subdivisión rural o semirural o de urbanización, deberán permitir el acceso a las parcelas individuales, con un ancho oficial de 18m.

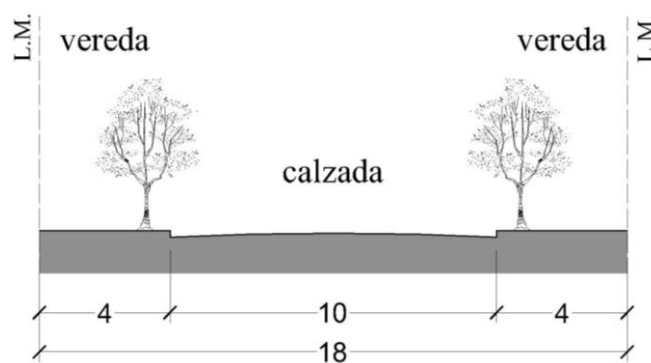


Figura Art. 9.5.1. Calles secundarias a crear

- Calles de distribución de un ancho no menor de 15m (pasajes) sólo de sentido este-oeste: deberán ser cedidas al municipio, y se computarán para el cálculo de superficie exigible de cesión con destino a trazados públicos.

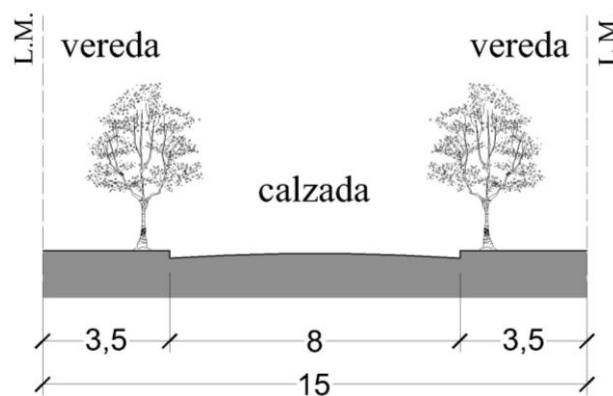


Figura Art. 9.5.1. Pasajes a crear

Las superficies a ceder al Municipio, destinadas a trazados, espacios verdes y equipamientos, se dispondrán de la siguiente manera;

- En forma ininterrumpida y configurando un eje vial continuo (Trazados Estructurantes): para espacios verdes y equipamiento, de ancho variable entre 36 y 63m, y de sentido norte-sur.
- Parque Lineal Cabo Bussano, de 88m según gráfico.

Intersecciones:

- Intersección entre bulevares estructurantes norte-sur y calles principales este-oeste: se materializará la ochava tomando 2.50m sobre ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.
- Intersección entre bulevares y calles complementarias, calles complementarias entre sí y/o calles de distribución: la ochava se materializará tomando 2.50m hacia a ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

Art. 9.6. Áreas de Urbanización Condicionada (AUC 1 y 2)

Estas Áreas se corresponden con el Predio del Vertedero Municipal (AUC-1) y la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales (AUC-2) y quedan excluidas del proceso de urbanización en tanto no se realicen estudios de impacto ambiental y ejecuten medidas de mitigación que a juicio del municipio permitan su incorporación al Área de Urbanización Programada.

Art. 9.7. Condiciones Complementarias para la radicación de Usos Específicos

Los establecimientos destinados a depósito o fraccionamiento de productos químicos y/o biológicos de uso agropecuario se admitirán exclusivamente según lo establecido en la Ordenanza N°2446, sus ampliatoria y modificatorias. La radicación de estas actividades en Suelo No Urbano (Área Rural), se admitirán siempre que se ubiquen a una distancia igual o mayor a 1000 metros del límite del Suelo Urbano (Área Urbanizada o de Urbanización Programada y/o Diferida) y cuando no se encuentren en la direccionalidad de los vientos dominantes o predominantes.

Los depósitos de agroquímicos que, a la fecha de sanción de la presente normativa, se encuentren radicados fuera de las áreas estipuladas en las disposiciones de la Ordenanza Ordenanza N°2446 y decretos reglamentarios, se categorizarán como Uso no Conforme. El municipio dispondrá

medidas mitigadoras de la actividad, el tiempo máximo para su reubicación y las penalidades que correspondieren en caso de incumplimiento.

La radicación de silos y depósitos de granos se admitirá exclusivamente en el Área Logística (AL), por fuera de las zonas de resguardo ambiental señaladas en Ordenanza N°2446 y a una distancia mínima de 1000m de la Calle Los Piamonteses, exceptuando a las empresas preexistentes cuyas ampliaciones de planta deberán tratarse con la Secretaría a cargo de Planeamiento, bajo la figura de excepción al POU 20/50 contando con dictamen favorable de los poderes Ejecutivo y Legislativo Municipales.

La explotación de canteras y hornos de ladrillos no se admite en suelo urbano. Su localización deberá estar a 1000m como mínimo del límite de ejido municipal.

DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL Y GRANDES SUPERFICIES

Art. 10. Áreas sujetas al desarrollo de Planes y/o Normativa particularizada

Además de estos lineamientos urbanísticos para cada área, se definirán planes particulares que complementarán el POU 20/50 en las áreas normativas que se mencionan a continuación:

- Centro Histórico (para los proyectos de Renovación del Microcentro, Distrito XXI y Desarrollo de Centro Sur).

ÁREA ESPECIAL (AE)	E1	Área Centro de Servicios Microregionales
	E2	Área del Parque Lineal del Canal
	E3	Área Puerta Autopista
	E4	Área Parque Lineal Cabo Bussano
	E5	Área Parque Agrario
	E6	Área Borde Circunvalación Este

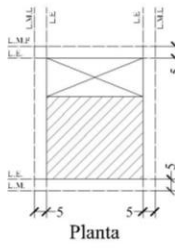
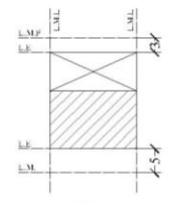
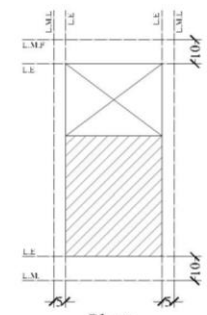
Art. 10.1. Centro Histórico (CH)

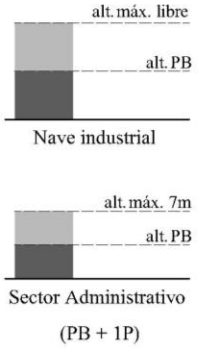
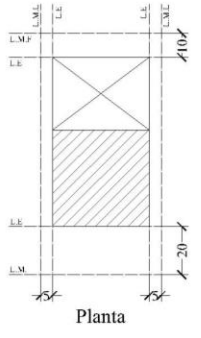
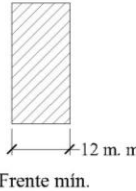
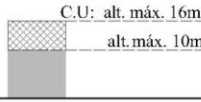
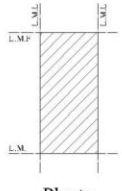
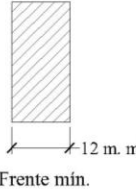
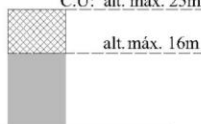
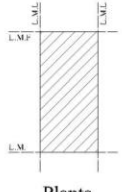
El Plan Particularizado para el Centro Histórico debe incluir el desarrollo del proyecto público de renovación espacial y funcional del área, que incluye la reconversión del sector ferroviario de la Estación Marcos Juárez de acuerdo a los lineamientos fijados por el POU 20/50, determinar la aplicación de los indicadores urbanísticos (subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, F.O.S. y F.I.S.) y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado.

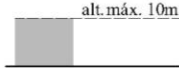
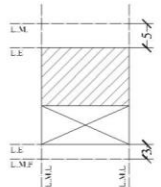
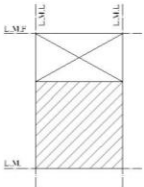
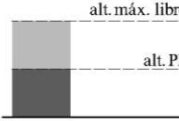
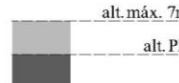
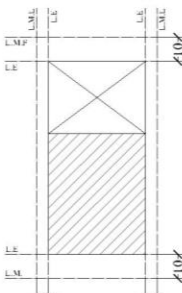
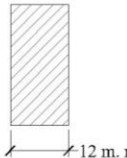
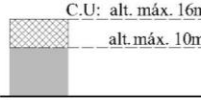
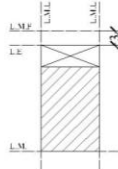
Integran el Área del Centro Histórico las siguientes componentes urbanas sujetas a Proyecto de Renovación y Reconversión Municipal: Avenida Alem, Plaza Alberdi y Parroquia La Asunción, Plaza General Paz, Parque de la Estación y Distrito XXI, Bulevar Lardizábal, Bulevar Juan B. Justo, Centro Cívico, Plaza Perón y entorno urbano.

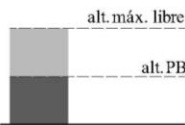
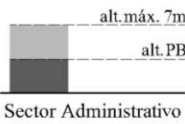
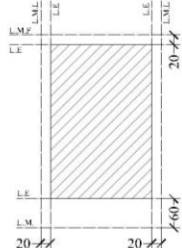
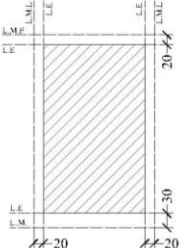
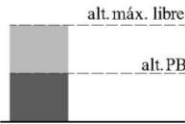
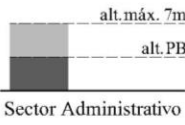
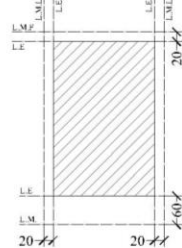
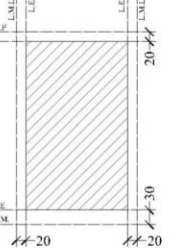
Art. 10.2. Corredor de Servicios Microregionales (Ver Plano N 10: CENTRO DE SERV. MICROREGIONALES)

El Corredor de Servicios Microregionales (E1) incluye el proyecto público de reconversión de la Ruta Nacional N° 9, y complementariamente Avenida Alvear en el tramo de atravesamiento del ejido urbano, y determina la aplicación de los indicadores urbanísticos (subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, F.O.S., F.I.S., Convenio Urbanístico (CU) según tramos) y los usos del suelo, de acuerdo con el Plan Particularizado del sector.

SECTOR	FRENTE	TRAMO	DELIMITACIÓN	PROGRAMAS	USOS	PARCELA SUP. MÍN. FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.	ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN	EXIGENCIAS
1	Norte	Tramo 1	Lotes frentistas sobre línea municipal norte de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loínas, ubicados entre Avenida de Circunvalación Oeste y Calle Monetto.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Industrial - Depósitos químicos y biológicos Complementario: - Comercial - Administrativo - Servicios de Ruta (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 2500 m2  50 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	alt. máx. libre alt. PB Nave industrial alt. máx. 7m alt. PB Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: 5m de cada lado. *Retiro Fondo: 5m. *Lotes menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, podrán ocupar retiros según Art. 10.2.2.Particularidades	1 / 2 / 3 / 4 / 5
		Tramo 2	Lotes frentistas ubicados sobre línea municipal norte de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loínas, entre Calle Monetto y Calle Madre González	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Servicios de Ruta - Residencial - Comercial - Transporte Complementario: - Comercial - Administrativo - Sanitario (de atención de salud veterinaria) - Recreativo - Industrial (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 500 m2  18 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	alt. máx. 10m (PB + 2P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: 3m.	3 / 5
		Tramo 3	Lotes frentistas ubicados sobre línea municipal norte de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loínas, entre Calle Madre González y Avenida de Circunvalación Este.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Industrial Complementario: - Administrativo - Servicio de Ruta (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 5000 m2  50 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	alt. máx. libre alt. PB Nave industrial alt. máx. 7m alt. PB Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: 10m. *Retiro Lateral: 5m. *Retiro Fondo: 10m.	1 / 2 / 3 / 4 / 5

Sur	Tramo 1	Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loinas, ubicados entre Avenida de Circunvalación Oeste y Calle Azcuénaga.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Industrial Complementario: - Comercial - Administrativo - Servicios de Ruta (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 5000 m2  50 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	 alt. máx. libre alt. PB Nave industrial alt. máx. 7m alt. PB Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: 20m. *Retiro Lateral: 5m. *Retiro Fondo: 10m.	1 / 2 / 3 / 4 / 5
	Tramo 2 / 3	Tramo 2, Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loinas y lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, ubicados entre calle Azcuénaga y Calle Tucumán. Tramo 3, Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loinas y lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, ubicados entre Calle 9 de Julio y Calle Champagnat.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Residencial (Temporario) - Comercial - Transporte - Servicios de Ruta Complementario: - Institucional - Administrativo - Sanitario (de atención de salud veterinaria) - Recreativo (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 300 m2  12 m. mín. Frente mín.	F.O.S. 1.00	 C.U: alt. máx. 16m alt. máx. 10m Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 16m *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	3
	Tramo Central	Tramo Central, Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loinas y lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, ubicados entre calle Tucumán y Calle 9 de Julio.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Residencial - Comercial - Servicios de Ruta Complementario: - Institucional (Seguridad) - Administrativo - Sanitario (de atención de salud veterinaria) - Recreativo (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 300 m2  12 m. mín. Frente mín.	F.O.S. 1.00	 C.U: alt. máx. 25m alt. máx. 16m Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 25m *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	3

Tramo 4	Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Ruta Nacional N°9 - Avenida Jorge Loínas y lotes frentistas a Calle Alvear sobre línea municipal norte, ubicados entre calle Champagnat y calle Madre González. Lotes Frentistas a Calle Alvear sobre línea municipal sur entre Calle Timoteo Gordillo y Calle Gato y Mancha y entre Calle Elmiro Ruiz y Calle Madre González.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Comercial - Transporte - Servicios de Ruta Complementario: - Residencial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo - Transporte de cargas (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 500 m2  18 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	 alt. máx. 10m *Art. 6.3. Altura Máxima.	RUTA NACIONAL N°9 INTENDENTE JORGE LOÍNAS  Planta CALLE ALVEAR  Planta *Retiro Frente: 5m. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: 3m o Fondo de Manzana. *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: no obligatorio.	3 / 5
Tramo 5	Lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 - Avenida Loínas, ubicados entre calle Madre González y Avenida de Circunvalación Este.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Industrial Complementario: - Institucional - Administrativo - Servicios de Ruta (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 5000 m2  50 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70	 alt. máx. libre alt. PB Nave industrial  alt. máx. 7m alt. PB Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: 10m. *Retiro Lateral: 5m. *Retiro Fondo: 10m o Centro de Manzana.	1 / 2 / 3 / 4 / 5
Tramo 6	Lotes frentistas sobre línea municipal sur de Calle Alvear, entre Calle Azcuénaga y Calle Champagnat.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Residencial - Comercial - Transporte Complementario: - Institucional - Administrativo - Sanitario - Servicios de Ruta (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 300 m2  12 m. mín. Frente mín.	F.O.S. = 0.70 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.80	 C.U: alt. máx. 16m alt. máx. 10m Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 16m *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro Frente: no obligatorio. *Retiro Lateral: no obligatorio. *Retiro Fondo: 3m o Centro de Manzana.	3

2	Norte y Sur	Tramo Este	Parcelas frentistas sobre línea municipal norte y sur de RN9, entre límite este del ejido municipal y Avenida de Circunvalación Este.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Rural - Semirural (Granja o Quinta) Complementario: - Residencial - Administrativo (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 10 ha  250 m. mín. Frente mín.	No aplica	 Nave industrial  Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta Frente Norte *Retiro Frente: 60m. *Retiro Lateral: 20m. *Retiro Fondo: 20m.  Planta Frente Sur *Retiro Frente: 30m. *Retiro Lateral: 20m. *Retiro Fondo: 20m.	3 / 4
		Tramo Oeste	Parcelas frentistas sobre línea municipal norte y sur de RN9, entre límite oeste del ejido municipal y Avenida de Circunvalación Oeste.	*Integración Territorial: → Programa de Servicios Regionales. *Membrana Ambiental: → Programa del Verde. *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial. *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad	Dominante: - Rural - Semirural (Granja o Quinta) Complementario: - Residencial - Administrativo (ver Anexo2: Cuadro N°2 "Tipificación de Usos E1" y Anexo3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mín. 10 ha  250 m. mín. Frente mín.	No aplica	 Nave industrial  Sector Administrativo (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta Frente Norte *Retiro Frente: 60m. *Retiro Lateral: 20m. *Retiro Fondo: 20m.  Planta Frente Sur *Retiro Frente: 30m. *Retiro Lateral: 20m. *Retiro Fondo: 20m. *Lotes menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, podrán ocupar retiros según Art. 10.2.2.Particularidades	3 / 4

Art. 10.2.1. Exigencias para E2

- Infraestructuras y saneamiento: corresponderá por cuenta del propietario, emprendedor y/o urbanizador, la extensión urbana de las redes de infraestructuras (agua potable, electricidad, desagües pluvio-cloacal y pavimentos), así como otras obras o instalaciones de saneamiento ambiental requeridas para el desarrollo de la actividad según evaluación del Organismo de Aplicación.
- Trazados: deberán cederse al municipio las superficies de los trazados que se evalúen necesarios para la recomposición de la traza urbana. La obligatoriedad de la cesión corresponderá en el caso de emprendimientos a desarrollar en mayores áreas o en los casos de interrupción del sistema vial que a juicio del Organismo de Aplicación deba ser incorporado al trazado oficial.
- Accesos y Estacionamientos: para aquellos emprendimientos cuyo destino de uso requiera movimiento de vehículos y operaciones de carga y descarga, se exigirá la resolución adecuada de los accesos al predio y la incorporación de espacios propios de estacionamiento de acuerdo a evaluación del Organismo de Aplicación. Las parcelas con doble frente a Ruta Nacional N° 9 y calle Alvear, deberán en todos los casos y para todos los usos del suelo, resolver los accesos vehiculares e ingresos a los espacios de estacionamientos desde esta última calle.

4. Forestación: los emprendimientos urbanos o rurales que se desarrollen con obligación de mantener retiros laterales medianeros de la edificación mínimos de 5m, deberán forestar con una línea continua de árboles cada lateral, mientras los que deban retirarse de la medianera o deslindes parcelario 10m mínimo, deberán forestar con dos líneas continuas de árboles, ubicados en ambos casos a una distancia máxima de 5m uno de otro. Las especies serán definidas por el Organismo de Aplicación y podrán contemplarse exceptivamente aquellos casos que requieran accesos vehiculares desde el lateral de la edificación. En el Sector 2 identificado como Accesos Este y Oeste deberá preservarse la arboleda existente sobre línea municipal Norte y la edificación deberá retirarse 80m como mínimo.

5. Cercos: en las parcelas que corresponda aplicar retiro de la edificación desde la línea municipal, los cercos deberán construirse con materiales transparentes (reja o cerco vivo), en un 80% de su superficie total y hasta una altura máxima de 1.80m.

Art. 10.2.2. Particularidades

1. Para el Sector 1-Frente Norte-Tramo 1: todas las parcelas de esta área cuyo frente y/o superficie sean menores a lo reglamentado y que por encontrarse declaradas como unidad catastral con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente normativa, podrán ocupar el 50% del retiro de frente, únicamente para instalación de oficinas administrativas.

No habrá licencias para los retiros obligatorios de medianeras.

2. Para el Sector 2-Frente Norte y Sur-Tramo Oeste: aquellos lotes menores que, a la entrada en vigencia de la presente normativa, no cumplan con los requerimientos de superficie mínima reglamentaria, respetarán los parámetros urbanísticos del Sector 1 - Frente Norte - Tramo 1, pero debiendo obligatoriamente respetar la Barrera Forestal existente, estando imposibilitados de ocupar un retiro obligatorio de 30,00m o el espacio mínimo que la renovación de ésta demande.

Art. 10.3. Parque Lineal del Canal (E2)

El Plan Particularizado para el Parque Lineal del Canal y la Cava Borghi, incluye el proyecto público de recuperación urbanística del canal en todo su desarrollo y determina la aplicación de los indicadores urbanísticos de las parcelas frentistas al mismo (subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, F.O.S. y F.I.S.) y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado si correspondiere.

Art. 10.3.1. Generalidades

Cabeceras: se aplicarán únicamente las normativas y parámetros urbanísticos establecidos para Grandes Superficies según el Art. 13.3. Normativa particularizada para este régimen.

Tramo Central: los lotes frentistas al canal no tendrán retiro obligatorio, excepto aquellos con frente a dos calles que, y conforme a su localización, deberán respetar un retiro de 3.00m (tres metros) obligatorios en calles de ancho igual o mayor a 18.00m (dieciocho metros), pudiendo reducirse a 1,50m (un metro con cincuenta centímetros) solo si se tratase de calles cuyo ancho fuere igual o menor al mencionado arriba.

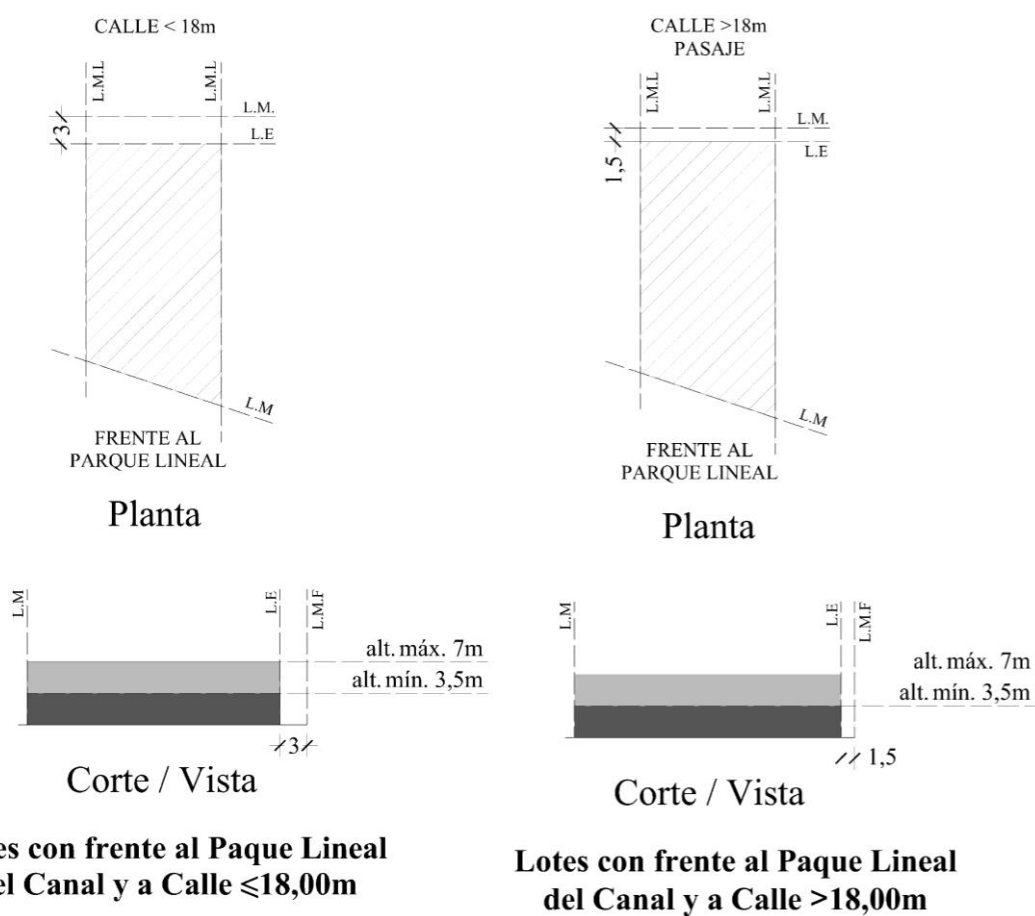
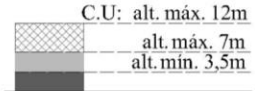
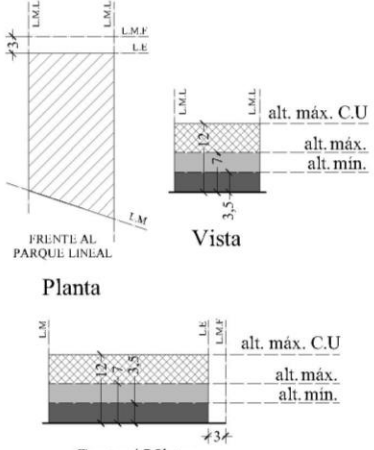
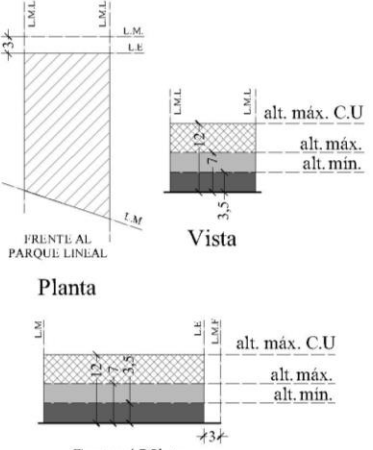
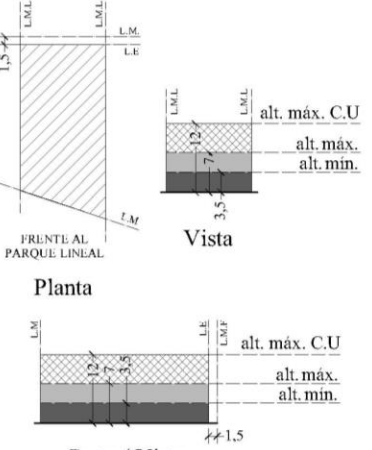


Figura Art. 10.3.1. Generalidades: Retiro para lotes con doble frente en Tramo Central

También se establece la obligatoriedad de efectuar 1 (una) cochera o espacio para estacionamiento de vehículos automotores por cada unidad habitacional.

En todos aquellos lotes que posean un frente de 12.00m (doce metros) de ancho y una superficie de 300m² (trescientos metros cuadrados), que no se ajusten a Convenio Urbanístico optando por uso de suelo Residencial Colectivo, podrán edificar hasta 4 (cuatro) unidades habitacionales por parcela sin retiro obligatorio de medianeras.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Parque Lineal del Canal (E2) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios	Tramo Central , parcelas frentistas al Canal entre Calle 2 de Abril al este y Calle 9 de Julio al oeste (Calles paralelas al Canal Lineal). Cabeceras , parcelas frentistas al canal y polígono conformado por Calles Bussano, prolongación de calle 25 de Diciembre, prolongación calle Buenos Aires y prolongación calle 2 de Abril. Parcelas frentistas al canal y polígono conformado por fondo de parcelas de calle Remedios de Escalada de San Martín, calles 9 de Julio, fondo de parcelas de calle Libertad y fondo de parcelas de Avenida Las Colonias (vereda este).	Dominante: - Residencial Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario - Recreativo - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Tramo central: Frente mín. 12m. Superficie mín. 300 m2 Cabeceras: Frente mín. 50m. Superficie mín. 5000 m2 *Los parámetros urbanísticos para Cabeceras se ajustan a lo normado en el Art. 11. Requisitos para las Grandes Superficies . Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación	Tramo central: F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70 *Para Lotes que no se ajusten a C.U: Residencial Unifamiliar y Colectivo, hasta 4 viviendas como máximo por cada parcela básica de 12m de frente y superficie de 300m2, se podrá incrementar 1 vivienda cada 100m2 de aumento de superficie de terreno. *Será obligatorio una cochera por unidad habitacional resultante. *Lotes menores en superficie o con frente menores a lo reglamentado por esta normativa, incremento del F.O.S. según Art. 6.1.6. Cabeceras: F.O.S. = 0.30 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.40 *Los parámetros urbanísticos para Cabeceras se ajustan a lo normado en los Arts. 11.2.2. y 11.2.3.
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
Tramo Central  (PB + 1P) Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 16m Únicamente en calles y avenidas. Cabeceras Los parámetros urbanísticos para Cabeceras se ajustan a lo normado en el Art. 11.2.4 Altura para Ejes de Grandes Superficies. *Art. 6.3. Altura Máxima.	Tramo Central - Lotes con frente sólo al Parque Lineal del Canal  *Retiro Frente: no obligatorio *Retiro Lateral: no obligatorio *Retiro Fondo: 3m .	Tramo Central - Lotes con frente al Parque Lineal del Canal y a Calle ≤ 18m  *Retiro Frente Canal: no obligatorio *Retiro Frente Calle: 3m. *Retiro Lateral: no obligatorio	Tramo Central - Lotes con frente al Parque Lineal del Canal y a Pasajes o Calles > 18m  *Retiro Frente: no obligatorio *Retiro Frente Pasaje: 1,50m. *Retiro Lateral: no obligatorio Podrá ocuparse el 50% del retiro obligatorio de Frente en Pasajes, respetando una distancia mínima a LM de 1,50m en todo el ancho del lote.	Cabeceras Los parámetros urbanísticos para Cabeceras se ajustan a lo normado en el Art. 11. Requisitos para las Grandes Superficies

Art. 10.4. “Puerta Autopista” (E3)

El Plan Particularizado para el acceso principal a la ciudad desde Autopista, incluye el proyecto público de rediseño de la traza de avenida Las Colonias entre Autopista y calle Cabo Bussano, con incorporación de calzadas de servicio sobre ambos frentes urbanos y sin ensanchar su traza, completamiento de calle de servicio de Autopista y calles complementarias en sentido este-oeste, y determina la aplicación de los indicadores urbanísticos de las parcelas frentistas al mismo (subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, F.O.S. y F.I.S.) y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado si correspondiere.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Puerta Autopista (E3) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Centralidad Ampliada: → Programa de Centralidad Territorial *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructuras y Servicios → Urbanización Programada	Parcelas frentistas a Avenida Las Colonias (ambos frentes) en el tramo entre Autopista (Intercambiador vial de acceso) al norte y Calle Bussano al sur. Parcelas frentistas a Calle de Servicio de Autopista (frente sur) entre Avenida Las Colonias al este (Intercambiador vial de acceso) y Calle Los Piamonteses al oeste.	Dominante: - Comercial Complementario: - Administrativo - Recreativo - Transporte (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 10000 m² Frente mín. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación	F.O.S. = 0.40 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.40
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
C.U: alt. máx. 12m alt. máx. 7m alt. mín.PB 5m (PB + 1P) Aplica Convenio Urbanístico (C.U) Máx. 12m Únicamente en calles y avenidas. *Art. 6.3. Altura Máxima.	Planta Corte *Retiro Frente: 25m *Retiro Lateral: 6m de cada lado *Retiro Fondo: 10m			

Art. 10.4.1. Exigencias para E3

1. Infraestructuras y saneamiento ambiental: corresponderá por cuenta del propietario o urbanizador la extensión urbana de las redes de infraestructuras (agua potable, electricidad, desagües pluvio-cloacal y pavimentos de accesos a las parcelas, con ejecución del tramo que corresponda de la calzada de servicio de Calle Las Colonias en ambos frentes entre Autopista y calle Cabo Bussano), así como otras obras o instalaciones de saneamiento ambiental requeridas para el desarrollo de la actividad según evaluación del Organismo de Aplicación.

2. Trazados: deberán cederse al municipio las superficies de los trazados que se evalúen necesarias para la recomposición de la traza urbana del sector. El Organismo de Aplicación podrá solicitar la cesión de las trazas que considere necesarias este-oeste de acuerdo al plano N°10 Urbanización Diferida y al Art. 9.6.1. Condiciones para su futura urbanización, así como una calle de servicio de la Autopista Córdoba-Rosario, ubicada sobre el fondo de parcelas a urbanizar, resuelta de 15m de ancho (12m de calzada y 3m de vereda norte) más una barrera forestal de 15m de ancho hacia el sur.

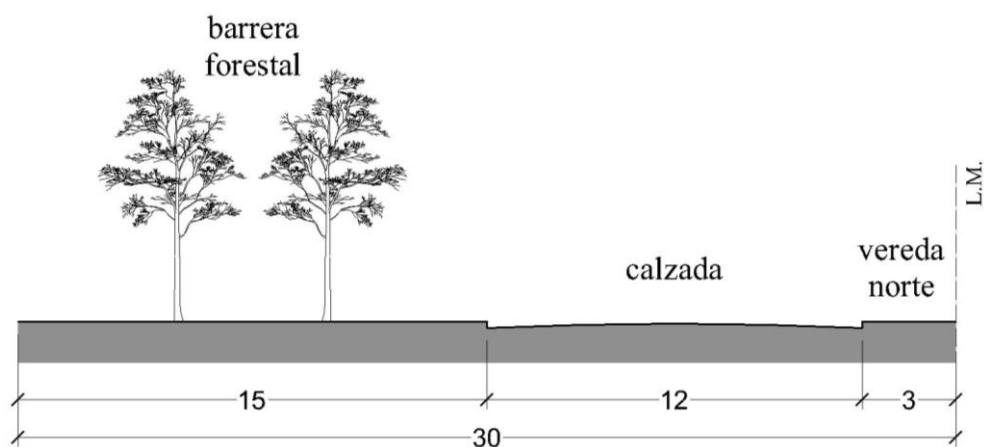


Figura Art.10.4.1. Calle de Servicio para E3 "Puerta Autopista"

3. Accesos y Estacionamientos: para aquellos emprendimientos cuyo destino de uso requiera movimiento de vehículos y operaciones de carga y descarga, se exigirá la resolución adecuada de los accesos al predio y la incorporación de espacios propios de estacionamiento de acuerdo a evaluación del Organismo de Aplicación.

4. Forestación: los emprendimientos que se desarrollen deberán contar con retiros laterales medianeros de la edificación mínimos de 6m, a forestar con una línea continua de árboles a cada lateral, desde la línea de edificación hasta el fondo de la parcela. Las especies serán definidas por el Organismo de Aplicación. Los árboles deberán disponerse a una distancia mínima uno de otro, dependiendo de la especie adoptada (la que siempre deberá ser apta para constitución de barrera forestal), y que a juicio del Organismo de Aplicación requieran una dimensión mayor o menor.

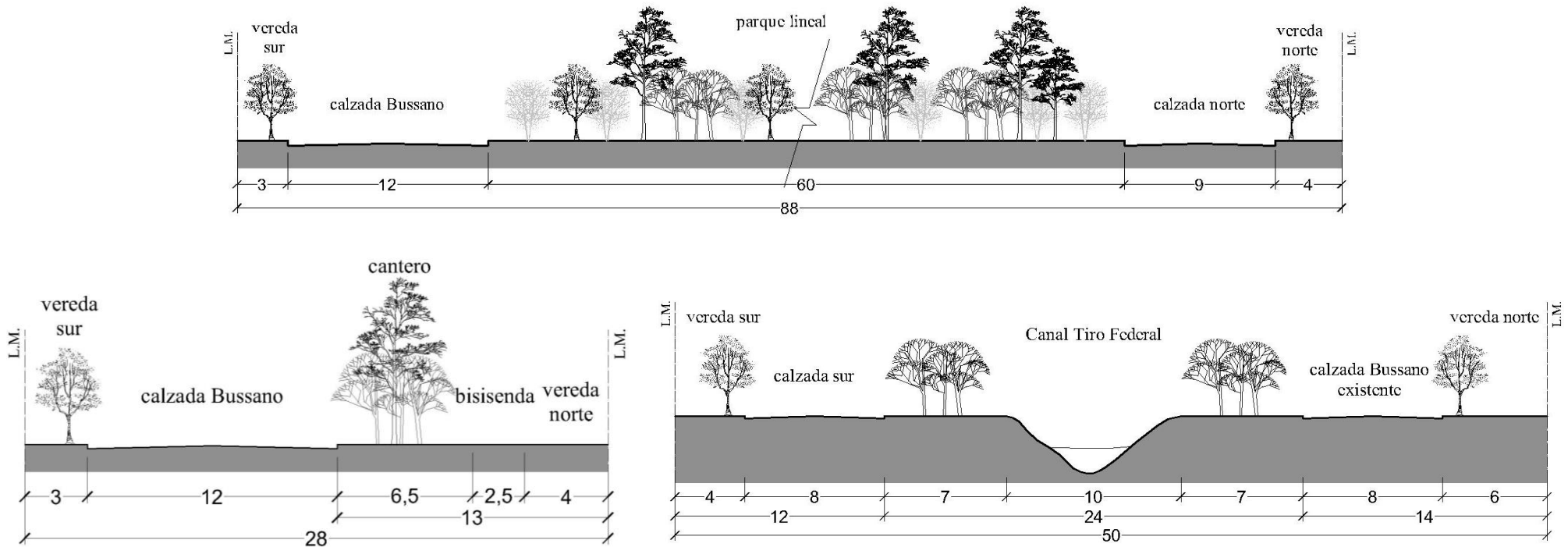
Cuando se requieran accesos vehiculares o la ejecución de instalaciones en el lateral de la edificación, estos no podrán afectar la plantación de dicha barrera.

5. Cercos: no es exigible la ejecución de cercos. En caso de optar por su ejecución deberán construirse con materiales que aseguren un grado de transparencia del 60% como mínimo de todo cerramiento, que alcanzará los 0.80m de altura máxima sobre L.M. con frente a avenida Las Colonia y calle Colectora a Autopista Córdoba-Rosario, y de 2.20m de altura máxima sobre los restantes deslindes del lote o líneas de ejes medianeros. Los cercos vegetales no computarán en el porcentaje de transparencia exigido. El cerramiento de los retiros laterales en el frente coincidirá con la Línea de Edificación coincidente con la L.R.O.

Art. 10.5. Parque Lineal Cabo Bussano (E4)

El Plan Particularizado para el desarrollo del Parque Lineal Cabo Bussano destina la superficie resultante del deslinde de tierras privadas hacia el norte desde el eje de la actual Calle Bussano hasta una distancia de 78.00m para su traspaso a la utilidad pública solicitada en el Artículo 9.6.1: Condiciones para su futura urbanización, a la creación de un parque público. Su perímetro se definirá y consolidará por la aplicación de la normativa específica de las áreas que lo circundan conforme a lo reglado en Uso de Suelo.

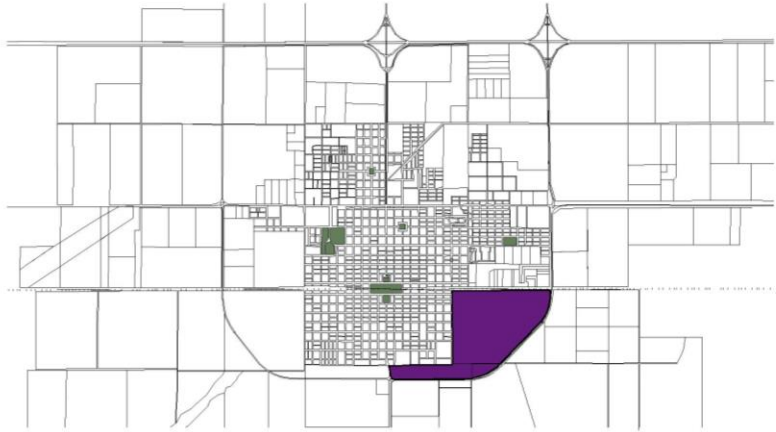
ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	
Área Parque Lineal Cabo Bussano (E4) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios → Urbanización Programada	Comprende la Calle Cabo Primero Juan M. Bussano, entre avenida Los Piamonteses y avenida Las Colonias para configurar un Parque Lineal con un ancho de 88m entre Líneas Municipales norte y sur, que se continuará con una avenida de 30m entre avenida Las Colonias hasta 25 de Diciembre configurando un espacio verde público que se materialice como un conector forestal, y de 50m desde 25 de Diciembre hasta Simón Bolívar.	Dominante: - Residencial (temporaria) Complementario: - Institucional (cultural) - Administrativo (público) - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	 Planta Ubicación



Trazados exigidos para E4

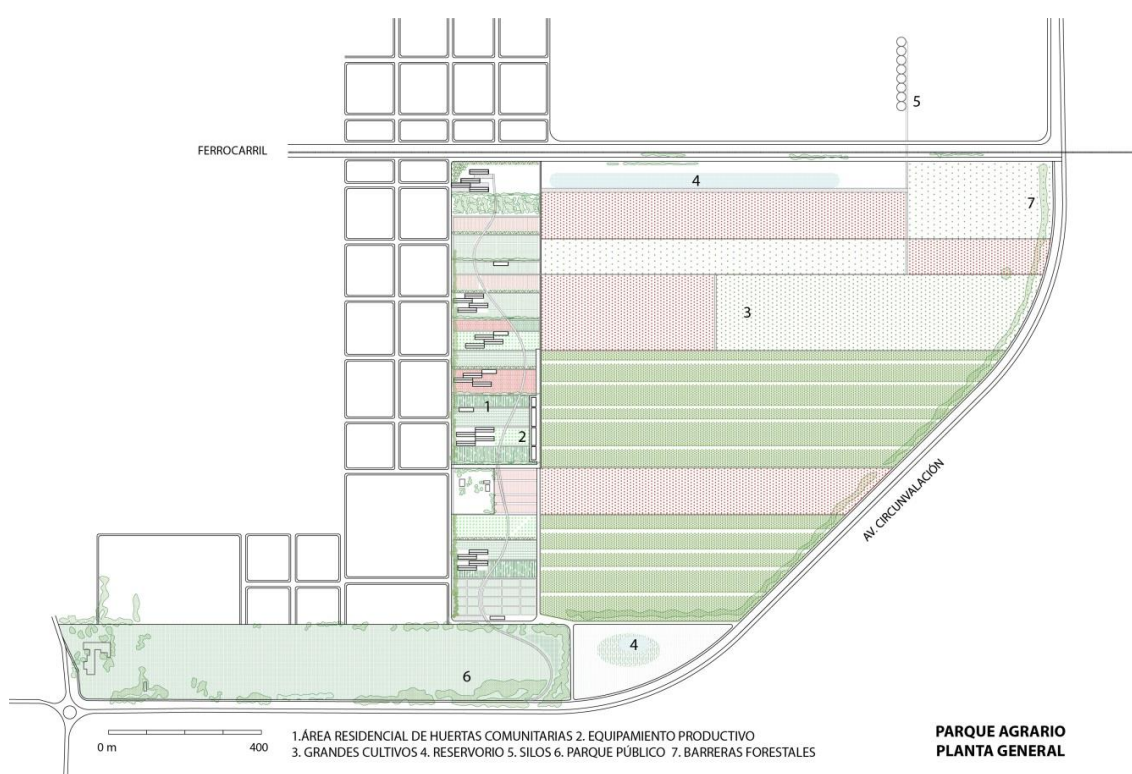
Art. 10.6. Parque Agrario (E5)

El Plan Particularizado para el desarrollo del Parque Agrario deberá consensuarse entre el Municipio y el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), a través de un Convenio Urbanístico del cual resulte un proyecto público de integración y readecuación del borde urbano-rural de la ciudad y la Normativa Particularizada del sector, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado, si correspondiere.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	
Área Parque Agrario (E5) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua	Parcelas propiedad del Estado Nacional, pertenecientes al INTA Marcos Juárez y de Instituciones públicas ubicadas en el polígono delimitado por: Vías del Ferrocarril al norte, Avenida de Circunvalación al este, sureste, Avenida Gral. Paz al oeste, prolongación de Calle Los Inmigrantes al norte y Calle Deán Funes al oeste.	Dominante: - Rural: Producción Agrícola - Semirural: Huertas Hortícolas Frutihortícolas, Vivero, etc. - Administrativo - Institucional (Equipamientos y Complejos Educativos y de Investigación). Complementario: - Residencial - Comercial (Mercado frutihortícola) - Sanitario (de atención de salud veterinaria) - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	 Planta Ubicación

Art. 10.6.1. Delimitación para la aplicación del Plan y las Normas Particulares

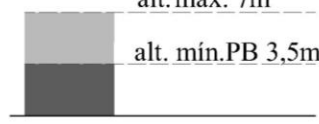
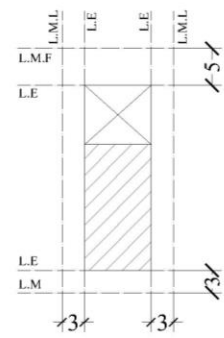
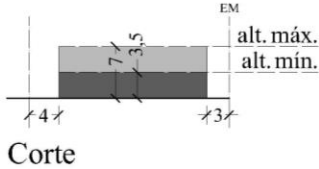
- Parcelas propiedad del Estado Nacional pertenecientes al INTA Marcos Juárez, parcelas propiedad de estado provincial pertenecientes a los centros educativos IPEA n°9 “Domingo Faustino Sarmiento” y Escuela PROA, todas ubicadas en el polígono delimitado por: vías del ferrocarril al norte, avenida de Circunvalación al este, sureste y sur, Av. General Paz al oeste, Pasaje de los Inmigrantes al norte y calle Deán Funes al oeste.



Art. 10.6.2. Condiciones Particulares y de Uso del Suelo

Las condiciones particulares que determinen la definición de las trazas necesarias de acceso y uso público del Parque Agrario (E5) y la aplicación de los indicadores urbanísticos de las parcelas (subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, F.O.S. y F.I.S.) y los usos del suelo (rural: producción agrícola del periurbano; semirrural: huertas hortícolas, vivero, parque y paseo público; mercado frutihortícola; residencial especial; equipamientos; complejos educativos y de investigación; etc.), quedarán sujetas a la implementación de la Normativa Particularizada.

Art. 10.7. Borde Circunvalación Este (E6)

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Borde Circunvalación Este (E6) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructuras y Servicios	Parcelas frentistas a calle Simón Bolívar (frente oeste) en el tramo entre Avenida Cabo Primero Juan M. Bussano y calle Soberanía Nacional, y en el tramo entre Avenida Rivadavia Este y Hermano Fernando.	Dominante: - Comercial Complementario: - Residencial - Administrativo - Recreativo - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 600 m²  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación	F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
alt. máx. 7m alt. mín.PB 3,5m  (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta  Corte *Retiro Frente: 3m. *Retiro Lateral: 3m de cada lado. *Retiro Fondo: 5m.			

Art. 10.7.1. Exigencias para E6

La instalación de locales bailables (boliches o confiterías) deberán contar con estacionamiento propio a razón de 1 (uno) espacio para vehículo automotor por cada 3,30m² (tres metros con treinta centímetros cuadrados) de superficie útil según reglamento de habilitación de comercios - por cada persona se calcula 0.66m² de superficie útil de local, es decir que 3,30m² equivalen al espacio para cinco personas, representando la máxima ocupación por vehículo -, y solo podrán instalarse en lotes comprendidos entre Bv. Sáenz Peña Este y Hermano Fernando.

Art. 11. Requisitos para las Grandes Superficies

Se consideran Grandes Superficies a aquellas cuya parcela se encuentre en un rango entre 5.000 y 15.000 metros cuadrados, estableciendo para ellas un frente mínimo de 50 metros. Las parcelas deberán respetar y guardar obligatoriamente una relación de lados definida por lo siguiente: el lado mayor será de dos veces el lado menor.

Se podrá autorizar la inclusión de parcelas en un más o menos diez por ciento (10%) de los parámetros establecidos en el párrafo anterior. Quedarán comprendidas las grandes superficies ubicadas en el Área Urbanizada, siempre que se encuentren localizadas sobre Ejes de Desarrollo identificados para tal uso de suelo.

Las grandes parcelas deberán cumplimentar los requisitos infraestructurales y ambientales, como así también los porcentajes para cesiones obligatorias de trazado, espacio y equipamientos públicos, si correspondieren al área en que se hayan implantadas.

Art. 11.1. Ejes de Desarrollo. (ver Plano N°12: Ejes de Desarrollo para Grandes Superficies)

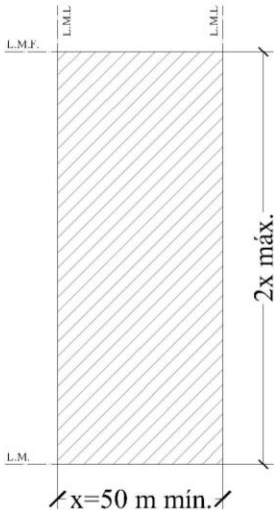
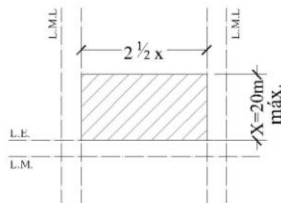
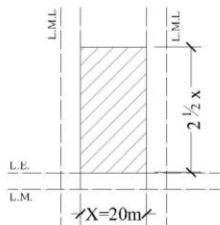
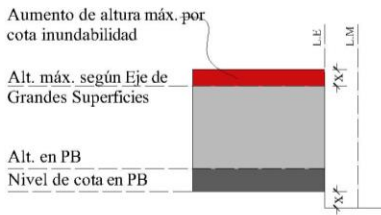
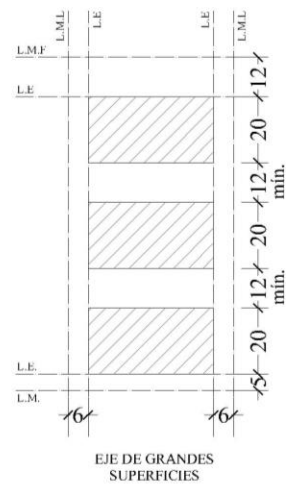
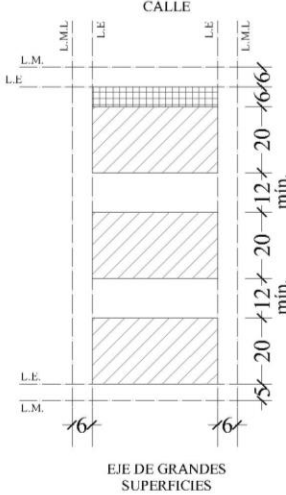
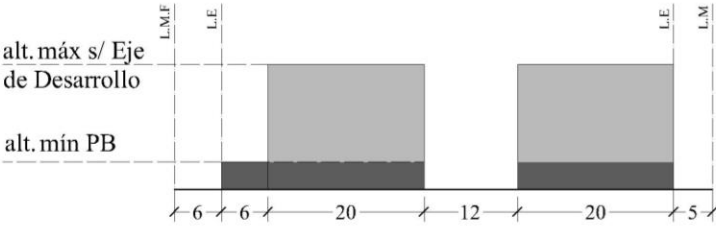
Son aquellos accesos principales, existentes o previstos, que permiten conectar la ciudad desde Autopista, Ruta Nacional N° 9, avenida Eva Perón (Circunvalación) y calle Los Piamonteses, y que tienen un ancho de calle superior a los 40 metros (medidos entre Líneas Municipales); o aquellos que se vinculan directamente a los anteriores y sirven de derivadores hacia la circulación barrial/sectorial, entendiéndose por tales:

- Hermano Fernando: desde Fuerza Aérea Argentina hasta Circunvalación Este. Esta última conjuntamente con Miguel Daga, y el ancho correspondiente al FF.CC. suman un ancho de calle total de 60 metros.
- Cabo Bussano: desde Los Piamonteses hasta avenida Las Colonias, con un ancho de 88 metros; desde avenida Las Colonias hasta 25 de Diciembre, con un ancho de calle de 30

metros; y desde 25 de Diciembre hasta Simón Bolívar, con un ancho de calle de 50 metros.

- Calles paralelas a las cabeceras Parque Lineal del canal: estableciendo para éste un ancho de calle 50 metros medidos de Línea Municipal a Línea Municipal, repartiéndose en 25 metros hacia cada lado del eje del canal.
- Avenida Santa Fe: desde Los Piamonteses hasta Azcuénaga. Los emprendimientos sobre este eje deberán incorporar medidas de mitigación ambiental, como barreras verdes, cortinas forestales u otro mecanismo que estará sujeto a solicitud y requerimientos del Organismo de Aplicación, considerando su ubicación próxima al Parque Industrial.
- Fuerza Aérea Argentina: desde Soberanía Nacional hasta Cabo Bussano, ambas veredas.
- Fuerza Aérea Argentina: desde avenida Belgrano hasta Hno. Fernando, vereda este.

Esta enumeración no es taxativa y puede en el futuro ampliarse a otros nuevos ejes de desarrollo, con aprobación del Consejo Deliberante.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	SUPERFICIE - RELACIÓN PARCELA	VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN	F.O.S. Y F.I.S.
Ejes de Desarrollo de Grandes Superficies (GS) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios	- Calle Hermano Fernando y Calle Miguel Daga desde Fuerza Aérea Argentina hasta Circunvalación Este. - Avenida Cabo Bussano desde Los Piamonteses hasta hasta Simón Bolívar. - Calles paralelas a las cabeceras del canal de desagüe pluvial del Parque Lineal. - Avenida Santa Fe desde Los Piamonteses hasta Azcuénaga. - Calle Fuerza Aérea Argentina desde Soberanía Nacional hasta Cabo Bussano, ambas veredas. - Calle Fuerza Aérea Argentina: desde avenida Belgrano hasta Hermano Fernando, vereda este.	Dominante: - Vivienda Multifamiliar exenta en altura y servicios complementarios de la Vivienda. Complementario: - Comercial - Institucional - Administrativo - Sanitario *Se permite la utilización de la planta baja del volumen construíble con locales comerciales y/o estacionamiento u otros usos admitidos. Los usos destinados a estacionamiento, no podrá superar el 60% de la superficie involucrada y se contabilizará como cubierta en su totalidad.	Superficie 5000m2 - 15000 m2  Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E.: línea edificación	  F.O.S. = 0.40 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.30 *Todos los locales de primera categoría deberán iluminar y ventilar hacia la vía pública y/o los espacios libres resultantes entre volúmenes sin excepción. *La superficie permeable deberá ser verde como mínimo en un 60% (suelo natural cubierto sólo por césped, pasto u otra especie vegetal del tipo gramínea); y el 40% restante podrá materializarse con piso intertrabado o similar (sólo en los lugares de acceso de vehículos) y suelo flotante (piso poroso, baldosas flotantes o deck sobre el suelo base natural de tierra). Las piscinas y/o reservorios de agua se considerarán suelo absorbente y se exceptuarán para el cálculo del F.I.S.	
ALTURA EDIFICACIÓN	ALTURA EN ZONAS INUNDABLES	RETIRO EDIFICACIÓN			
*Cada Eje de Grandes Superficies tendrá una altura regulada en el Art. 11.2.4. Altura para Ejes de Grandes Superficies. Aplica Convenio Urbanístico (C.U) según Art. 12.1.1.b	 *En zonas inundables se podrá compensar con mayor altura según Art. 11.2.4. Altura para Ejes de Grandes Superficies.	Lotes con Frente a Eje de G.S. 	Lotes con doble Frente (uno sobre Eje de G.S) 	 *Retiro Frente: 5m sobre el Eje de Grandes Superficies. *Retiro Frente en Lotes Pasantes a otras Calles: 12m pudiendo ocupar el 50% del retiro con construcción sólo en PB, respetando una distancia mínima a LM de 6m en todo el ancho del lote. *Retiro Lateral: 6m de cada lado *Retiro Fondo: 12m	

Art. 11.2. Normativa particularizada

Art. 11.2.1. Usos: En los predios comprendidos por los parámetros establecidos se permitirá la construcción según tipología edilicia y de uso correspondiente a la de Vivienda Multifamiliar exenta en altura y Servicios Complementarios de la Vivienda. Se admitirán, respetando la tipología constructiva exenta y en altura: Oficinas, Estudios, Hoteles o Consultorios y Clínicas de Salud, siempre que su radicación no sea incompatible con la vivienda, a juicio del Organismo de Aplicación.

Se permite la utilización de la planta baja del volumen construible con locales comerciales y/o estacionamiento u otros usos admitidos. Los usos destinados a estacionamiento, no podrá superar el 60% de la superficie involucrada y se contabilizará como cubierta en su totalidad.

Art. 11.2.2. Factor de Ocupación de Superficie: para grandes superficies se establece un F.O.S. de 0.40.

$$\text{F.O.S.} = \text{Sup. Total de terreno} \times 0.40$$

Ejemplo con parcela mínima de superficie igual al 5.000m²

$$\text{F.O.S.} = 5.000\text{m}^2 \times 0.40$$

$$\text{F.O.S.} = 2.000\text{m}^2$$

Todos los locales de primera categoría resultantes deberán iluminar y ventilar hacia la vía pública y/o los espacios libres resultantes entre volúmenes sin excepción.

Art. 11.2.3. Factor de Impermeabilización de Suelo: se establece de manera particular para estas grandes superficies un F.I.S. igual a 0.30.

$$\text{F.I.S.} = (\text{Sup. Total de Terreno} - \text{F.O.S.}) \times 0,30$$

Ejemplo con parcela mínima de superficie igual al 5.000m²

$$\text{F.I.S.} = (5.000\text{m}^2 - 2.000\text{m}^2) \times 0,30$$

$$\text{F.I.S.} = (3.000\text{m}^2) \times 0,30 = 900\text{m}^2$$

$$\text{F.I.S.} = 900\text{m}^2 \text{ Superficie impermeable}$$

Se obtiene por aplicación de la ecuación la superficie impermeable que se puede macizar. La superficie restante (2.100m² en el caso ejemplificado) deberá ser verde como mínimo en un 60% entendiéndose en este caso al suelo natural cubierto solo por césped, pasto u otra especie vegetal del tipo gramínea; el 40% restante podrá materializarse con piso intertrabado o similar sólo en los lugares de acceso de vehículos; y suelo flotante refiriéndose aquí al piso poroso, baldosas flotantes o deck sobre el suelo base natural de tierra. Las piscinas y/o reservorios de agua se considerarán suelo absorbente y se exceptuarán para el cálculo del F.I.S.

Art. 11.2.4. Altura: se establece para edificaciones proyectadas bajo el régimen de grandes superficies diferentes alturas, variables conforme su localización respecto de los ejes de desarrollo identificados en el Art. 11.1. Ejes de Desarrollo, y por aplicación de Convenio Urbanístico, calculando para el pago de compensación el diferencial de altura máxima permitida para el área normativa circundante donde se desarrolle.

Quedan definidas según lo siguiente:

- Para el eje de desarrollo incluido en E2 y, distintamente conforme a la diferenciación establecida, las edificaciones proyectadas se registrarán conforme a lo siguiente: en las denominadas Cabeceras de Canal la altura permitida se establece en 16.00m (dieciséis metros). En el tramo designado como Central corresponde una altura permitida es de planta baja más un piso (P.B. + 1 Piso). Aplica para esta área normativa la figura de Convenio Urbanístico, estableciéndose por aplicación de esta franquicia una mejora en la altura edificable, alcanzando las alturas máximas de 26,00m (veintiséis metros) y 12,00m (doce metros) respectivamente.

- Se reglamenta una altura de 12.00m (doce metros) para los ejes calle Cabo Bussano, desde Las Colonias hasta Fuerza Aérea Argentina, y para Av. Santa Fe, entre Los Piamonteses y Azcuénaga. Con aplicación de Convenio Urbanístico, la altura máxima edificable podrá alcanzar los 16.00m (dieciséis metros).

- Se establece una altura máxima edificable por Convenio Urbanístico de 12.00m (doce metros) para los ejes Calle Cabo Bussano en sus dos tramos comprendidos entre Los Piamonteses y Las Colonias, y entre Fuerza Aérea Argentina hasta Simón Bolívar; para calle Fuerza Aérea Argentina en sus dos tramos comprendidos entre Calle Cabo Bussano y Soberanía Nacional, y desde Av. Belgrano hasta Hermano Fernando; y para calle Hermano Fernando entre Fuerza Aérea Argentina y Circunvalación Este. Sin aplicación de esta franquicia, la altura normativa es igual a planta baja más un piso (P.B. + 1Piso).

La altura máxima será tomada desde el nivel de escorrentía de aguas en cordón cuneta hasta el borde perimetral superior, mojinete o baranda de la última cubierta terminada incluyendo en este cálculo tanques de reserva, salas de máquina y elementos estructurales y/u ornamentales. Solo se permite superar la altura máxima establecida con conductos, ventilaciones, chimeneas, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

En zonas inundables, y a criterio del Organismo de Aplicación, se podrá compensar con mayor altura guardando relación de igualdad entre la distancia sobreelevada resultante de la igualación mediante relleno, entre la cota no inundable en coincidencia con el nivel de umbral en planta baja, y el aumento de altura del borde superior.

Art. 11.2.5. Espacios circundantes laterales y de fondo: las edificaciones proyectadas deberán mantener una distancia mínima entre ellas del 75% de la altura de la construcción, no pudiendo ser inferior a 12.00m (doce metros). Las edificaciones deberán separarse 6.00m (seis metros) como mínimo de las Líneas de Eje Medianero laterales y doce metros (12m) como mínimo de la Línea Medianera de Fondo.

El retiro obligatorio de fachada desde la Línea Municipal sobre el eje de desarrollo será de 5.00m (cinco metros) único.

Para lotes afectados a esta regulación que cuenten con doble frente, sobre la calle no afectada a este régimen, el retiro de frente será de 12.00m (doce metros), con obligación de dejar un retiro absoluto sobre L.M. de 6.00m (seis metros) en todo el ancho del lote, pudiendo ocupar la superficie restante con edificación en planta baja siempre que la altura terminada no supere los 4,00m (cuatro metros).

Art. 11.2.6. Volumen de construcción: el volumen construible deberá inscribirse en un polígono que tendrá uno de sus lados de veinte metros (20m) de ancho como máximo, incluyendo aleros, voladizos, etc. El restante, respetará una relación de 2,5 veces el ancho máximo.

Art. 11.2.7. Salientes: no se admite avanzar con salientes, balcones, voladizos, volúmenes cerrados ni marquesinas, que disminuyan las distancias mínimas establecidas entre las edificaciones o que supongan una disminución del F.I.S.

Art. 11.2.8. Espacio privado de uso público: deberá destinarse el diez por ciento (10%) de la superficie libre resultante del espacio privado al uso público con mantenimiento privado, y se contabilizará independientemente del retiro obligatorio establecido por normativa, pudiendo ocuparse dicha superficie como espacio destinado a estacionamiento de cortesía a razón de 1 vehículo por cada 4 unidades habitables resultantes.

Art. 11.2.9. Estacionamiento: se exige un (1) espacio de estacionamiento por cada unidad habitacional independiente de su tamaño. Deberán ser cubiertos o semicubiertos.

Art. 11.2.10. Infraestructura: es obligación del loteador o desarrollista proveer de todas las instalaciones de servicios, siendo tales: alumbrado público y energización del conjunto (en caso de necesitar subestación transformadora para su abastecimiento, la misma deberá estar incluida en el perímetro del lote, e incluirá en todos los casos la gestión para su aprobación por ente oficial), agua potable, cloacas, cordón cuneta con pavimento de ripio como mínimo, y gas natural (incluye gestión para su aprobación por ente oficial), sobre todas las Líneas Municipales de la superficie involucrada y las extensiones para su conexión.

Art. 11.2.11. Medianeras y cercos: entre desarrollos de edificaciones para grandes superficies colindantes que compartan eje medianero la materialización de las medianeras, podrá resolverse conforme lo siguiente:

- *Con cercos verdes que no superen 2,20m (dos metros con veinte centímetros) de altura.
- *Con mampostería o material similar, asegurando un 80% de transparencia y hasta los 2,20m (dos metros con veinte centímetros) de altura.
- *No podrán invadir el retiro obligatorio pudiendo materializarse desde L.R.O. hasta fondo de lote.
- *Queda prohibida la materialización de todo cerco con frente a la/s calle/s circundantes a la parcela sobre L.M.

Art. 12. Mecanismos para Suelo Urbano (SU) y Suelo Especial (SE)

Los mecanismos que regularán los acuerdos por mayor aprovechamiento de plusvalías así como los Convenios de Preservación Arquitectónica y de Protección Natural y del Paisaje, serán:

Art. 12.1. Convenios Urbanísticos

A través de Convenio Urbanístico se establece un acuerdo suscrito entre el privado y el municipio en función de un Proyecto Urbano y/o Arquitectónico por el cual se podrá flexibilizar (dentro de determinados parámetros) la Normativa a fin de generar beneficios mutuos y alentar el desarrollo urbano a partir de una mejor distribución de plusvalías, la transformación espacial y funcional en Suelo Urbano.

Se debe incluir en los Convenios Urbanísticos público-privado/institucional que se suscriban, la identificación del mayor diferencial o aprovechamiento que genera el acuerdo, la adhesión y cumplimiento del procedimiento de valoración según se establece en esta norma, y los mecanismos para su cuantificación y cumplimiento.

Los Convenios y el Proyecto deben ser refrendados o rechazados parcial o totalmente por el Ejecutivo Municipal y el Concejo Deliberante en instancias técnico-administrativas y plazos que no deberán exceder los 60 días hábiles desde su presentación inicial.

Los parámetros urbanísticos F.O.S., F.I.S., dimensión de parcela mínima – tanto en su medida de frente como en su superficie –, y los usos para cada área normativa, no están sujetas a modificación, quedando exceptuadas de tratamiento diferencial en los acuerdos mediante Convenio Urbanístico.

El Departamento Ejecutivo reglamentará el procedimiento administrativo correspondiente para la aplicación del Convenio Urbanístico, el pago de retribución por compensación, así como el depósito en la cuenta pública especial destinada para tal fin. Este procedimiento y la especificación del fondo destino donde se acreditarán las retribuciones, deberán quedar asentadas en el Convenio Urbanístico.

Art. 12.1.1. Aplicación del Convenio Urbanístico

El Convenio Urbanístico público-privado que genere únicamente un diferencial de altura máxima por sobre las regidas en las áreas normativas, podrá aplicarse en las siguientes zonas CH, E1, E2, y E3 o en Grandes Superficies sobre Ejes de Desarrollo existentes o a crear.

Independientemente de la distinción de Áreas Normativas establecida en el párrafo precedente, será aplicable el Convenio Urbanístico en emprendimientos a implementar en parcelas o grupos de parcelas que incluyan operaciones de sustitución, completamiento, renovación y/o rehabilitación urbana, reconversión de usos, tanto en la edificación individual como en los procesos de urbanización, donde se considera pertinente, mediante acuerdos público-privado/institucional, la posibilidad de establecer un régimen de subdivisión de suelo, calidades de uso diferenciados de los genéricamente establecidos para el sitio en cuestión por las normas generales, y/o generar un diferencial en la altura máxima edificable por sobre las regidas en las áreas normativas del entorno y los parámetro urbanísticos que establecen traspaso a la utilidad pública de espacio verde y equipamiento y/o ejecución de infraestructuras, siendo aplicables en el resto de las áreas normativas no explicitadas en el párrafo anterior.

Art. 12.1.1.a. Convenios Urbanísticos en Suelo Especial

El Convenio Urbanístico en Suelo Especial (E5), así como en la reurbanización de tierra fiscal en Centro Histórico (CH), requerirá de un tratamiento que responda a un proyecto urbano integral (espacio verde y equipamiento público, unidades de gestión privada, usos e indicadores edificios especiales, transporte, trazados y accesos, etc.), por tratarse de acuerdos públicos que involucran bienes del estado.

El Convenio Urbanístico en Suelo Especial exclusivamente una mejora en la altura de la edificación en relación a las admitidas por la Norma en el área de su entorno.

En el caso que no esté establecida la altura base sobre la que se calculará el diferencial con la altura propuesta, será aplicada como base la máxima de 7.00m que rige en Área de Urbanización Programada (AUP).

La utilización de una mayor Altura en el emprendimiento, obligará al propietario o emprendedor a una compensación urbanística al municipio de acuerdo con el incremento de m² que registre el proyecto en relación al volumen y altura máxima permitidos para su entorno.

Esta compensación se calculará tomando el valor del metro cuadrado en el mercado al momento de hacerse efectiva la retribución, de acuerdo al último precio base publicado, que surja del Colegio Profesional de Arquitectos de la Provincia de Córdoba. La contribución compensatoria será del 15% del valor estipulado por m² incrementado, que será aplicado a programas de desarrollo urbano en el sector o en otra área de la ciudad.

La compensación será liquidada por metro cuadrado de excedente o diferencial a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta (galerías, balcones, pérgolas, etc.).

Art. 12.1.1.b. Convenios Urbanísticos en Grandes Superficies

Los Convenios urbanísticos a realizarse en Grandes Superficies ubicadas según Ejes de Desarrollo y áreas especificadas, se regirán por las condiciones morfológicas y funcionales establecidas para éstas y cumplimentarán los mismos requerimientos que los aplicados en otras áreas.

Art. 12.1.2. Suelo sujeto a Convenio Urbanístico

La figura del Convenio Urbanístico se aplicará en los siguientes casos:

- En parcelas individuales o grupos de parcelas ubicadas en CH, E1, E2, y E3, sujetas a operaciones de subdivisión o urbanización y/o edificaciones.
- En Parcelas identificadas de Interés Municipal para el Desarrollo Urbano independientemente de su dimensión, y que representen futuro interés urbanístico en un área o punto determinado o en relación a un proyecto de carácter estructural.
- En Parcelas identificadas de Interés Municipal que puedan considerarse nuevo Suelo Especial, y que se valoren con los indicadores del punto anterior.
- En Grandes Superficies que cumplan con los requisitos para su consideración.
- En áreas y/o edificaciones consideradas de valor patrimonial y sujetas a preservación.
- En áreas sujetas a protección ambiental.

Art. 12.2. Proyecto Urbano-Arquitectónico

Es el instrumento técnico que presentará el propietario, emprendedor y/o urbanizador para el desarrollo edilicio de una parcela, conjunto de parcelas, manzanas o mayores áreas en el marco de las condiciones y parámetros que rigen al Convenio Urbanístico.

El Proyecto Urbano-Arquitectónico precisará los usos previstos para el predio, la morfología edilicia, la ocupación de suelo, la superficie construida total, la superficie de impermeabilización de suelo, alturas de los edificios y demás características arquitectónicas.

En el caso de mayores áreas que no conformen manzanas, se considerará como operación de urbanización (independientemente del destino de uso residencial, servicios o industrial), y se aplicarán las condiciones de cesión de suelo para apertura de trazados, espacio público y equipamiento, así como las obligaciones de ejecución de infraestructuras, que correspondieren reglamentariamente.

Los Proyectos Urbano-Arquitectónicos, cualquiera sea su escala, deberán iniciar su ejecución en un plazo máximo de dos años desde su aprobación municipal, donde transcurrido dicho plazo sin que se iniciaren al menos el 25% de las obras, el Municipio podrá cesar el permiso correspondiente.

Los Convenios Urbanísticos que se suscriban deberán desarrollar y precisar el Proyecto Urbano-Arquitectónico, que constará de:

- Identificación catastral de la Parcela o Ámbito de aplicación.
- Título de propiedad o derechos legítimos para realizar la intervención.
- Declaración de Motivación y Objeto del Convenio. Adhesión a las normas del POU 20/50.
- Aplicación de las Disposiciones Urbanísticas que correspondieren: definición de trazados, indicadores urbanísticos particulares (F.O.S., F.I.S., altura del entorno y propuesta, usos y características arquitectónicas, condiciones del espacio público, pautas de preservación ambiental, condiciones particulares de infraestructura, etc.).
- Obligaciones asumidas por el particular, si correspondieren, referidas a la donación de tierras para trazados oficiales, donación de tierras para espacio verde y comunitario, ejecución de obras de infraestructura, y al pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca.
- Factibilidad de los organismos prestatarios de servicios de infraestructura obligatoria y factibilidad ambiental otorgada por el órgano Municipal y/o Provincial competente, si se exigiere.

- Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan.

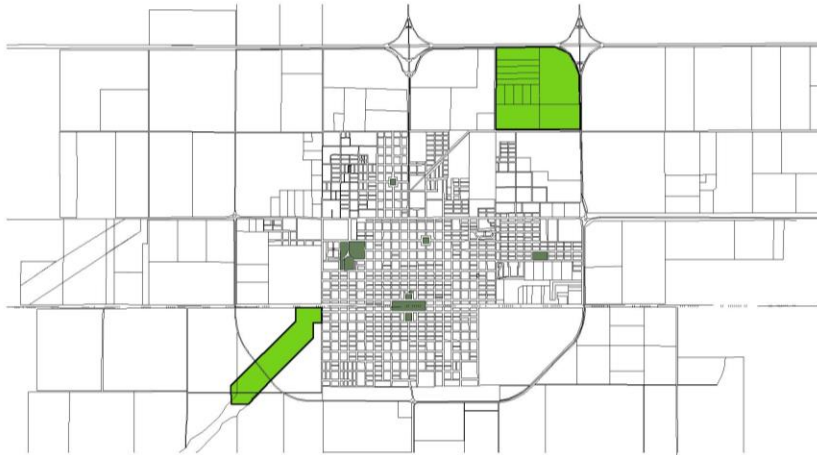
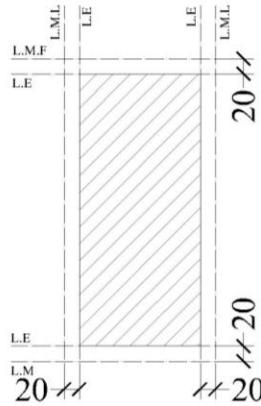
DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZADO

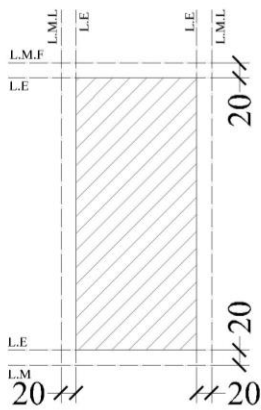
Art. 13. Requisitos para Áreas en Suelo No Urbanizado.

ÁREA NO URBANIZADA (ANU)	AR	Área Rural
	AP1	Área de Protección Ambiental 1
	AP2	Área de Protección Ambiental 2

Art. 13.1. Áreas de Protección Ambiental (AP)

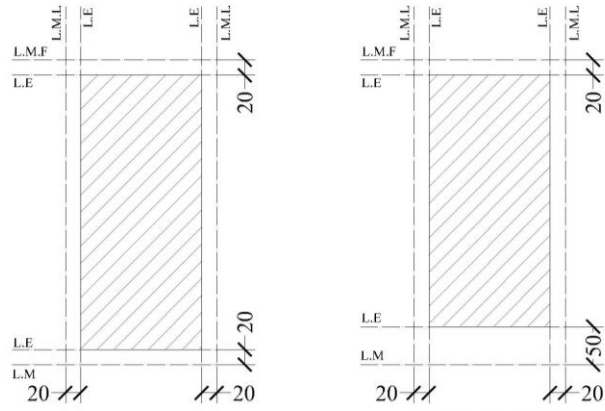
Son las Áreas caracterizadas por enclaves, sitios o sistemas topográficos y vegetales, como cursos de agua, líneas y masas forestales u otros elementos susceptibles de protección, que configuran el entorno natural de la actividad urbana dentro del ejido municipal.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Protección ambiental (AP1) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua	Área Noreste de Protección Máxima, delimitada por Autopista al norte, Avenida Circunvalación al este, Calle Bussano al sur y Calle Fuerza Aérea Argentina al oeste, que incluye la Cava Borghi y El Bajo Bianchi Norte y Sur.	Dominante: - Rural - Semirural (Granja o Quinta) Complementario: - Deportivo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 20 has.	No aplica
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN		 Planta Ubicación	
No aplica	 Planta *Retiro desde límites parcelarios: 20m *Retiro Eje Canal: 150m de cada lado. *Retiro de de la Cava Borghi: 150m al norte y al este. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación			

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Protección ambiental (AP2) Programas: *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Infraestructuras y Servicios	Área Suroeste de Protección Mediana, delimitada por Vías del Ferrocarril al norte, Calle Los Piamonteses al este, Límite del ejido municipal al sur y Avenida de Circunvalación al oeste, se excluyen el Área de Protección Ambiental 1 (AP1)	Dominante: - Rural - Semirural (Granja o Quinta) Complementario: - Residencial - Logístico (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Superficie mínima 8 has.	F.O.S. = 0.03 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.03
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN		 Planta Ubicación	
alt. máx. 10m alt. mín. PB 3,5m Estructura Tinglados *Art. 6.3. Altura Máxima.	 Planta *Retiro desde límites parcelarios: 20m *Retiro Eje Canal y borde de la Cava Borghi: 150m Cesión de verde y equipamiento según criterio del Municipio. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación			

Art. 13.2. Área Rural (AR)

Es el Área de uso rural extensivo destinada a la actividad productiva agrícola – ganadera.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Área Rural (AR)	Comprende las tierras exteriores al ejido municipal y que rodean la ciudad.	Dominante: - Rural Extensiva - Rural Quintas (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	Unidad Mínima Productiva que defina el Gobierno Provincial de Córdoba.	No aplica
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
No aplica	 Planta RUTAS NAC. O PROV. Planta *Retiro frente a línea municipal y límites parcelarios: 20m *Retiro frente a rutas nacionales o provinciales : 50m Cesión de verde y equipamiento según criterio del Municipio. Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F: línea medianera fondo L.E: línea edificación			

Art. 13.2.1. Condiciones de uso

- Usos no admitidos:
 - a. Industrias en general (no relacionadas con la actividad agroalimentaria).
 - b. Comercial de grandes superficies
 - c. Urbanización residencial unifamiliar y/o colectiva, clubes de campo o modalidades similares

Art. 13.2.2. Aplicación de Fitosanitarios

Toda actividad comercial y/o productiva ubicado fuera de ejido que a criterio de la Comunidad Regional deba ser evaluada por el Organismo de Aplicación y necesite para su instalación un Certificado de Prefactibilidad de Uso de Suelo o cualquier otro certificado oficial expedido por este municipio, y que sea considerada nociva o presente contraindicaciones, riesgos y/o molestias por su cercanía a los límites del actual ejido urbano, deberá contar con informe respaldatorio para su obtención.

El Organismo de Aplicación no otorgará Certificado favorable a la radiación de aquellas actividades o usos que considere No Conforme.

DISPOSICIONES PARA EL SUELO DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 14. Requisitos en Áreas en Suelo de Infraestructuras.

Art. 14.1. Área de Infraestructuras y Equipamientos (AIE)

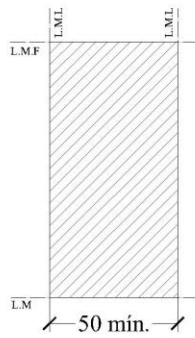
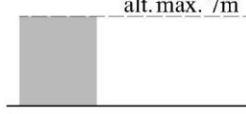
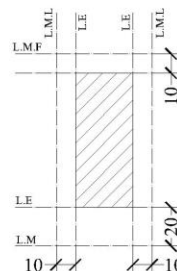
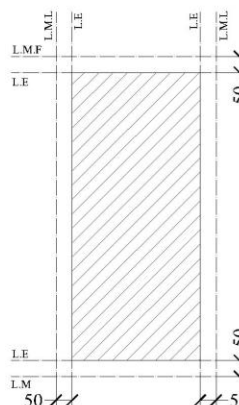
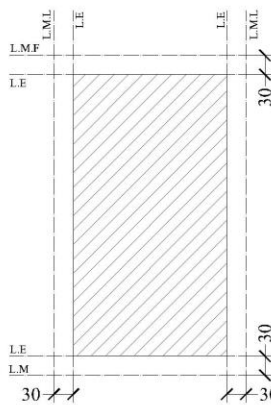
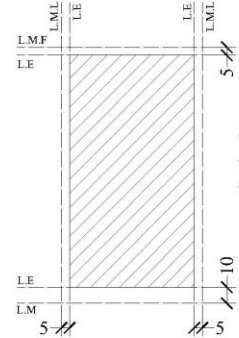
Integran el Área de Infraestructuras y Equipamientos las componentes de escala urbana territorial existentes y aquéllas que se incorporen en el marco de esta normativa;

- Planta Potabilizadora de agua.
- Aeródromo de Marcos Juárez.
- Autódromo de Marcos Juárez.
- Equipamientos: Instalaciones del Complejo INTA Marcos Juárez, Cementerios, etc.

ÁREA DE INFRAESTRUCT. (AIE)	AIE	Área de Infraestructura y Equipamientos
	CV	Corredores Viales

Art. 14.2. Corredores Viales (CV)

Conforman los corredores viales de escala territorial el sistema de autopista y rutas nacionales y provinciales.

ÁREA	DELIMITACIÓN	USOS	PARCELA SUP. MÍNIMA FRENTE MÍNIMO	F.O.S. Y F.I.S.
Corredores viales urbanos (CV) Programas: *Integración Territorial: → Programa de Transporte *Membrana Ambiental: → Programa del Verde → Programa del Agua *Reequilibrio Urbano: → Programa de Movilidad → Programa de Infraestructura y Servicios	Comprende aquellos que vinculan el ejido urbano con la región o configuran el acceso a la ciudad: CV1 - Autopista Córdoba Rosario Frente Norte entre Proyección Circunvalación Oeste y Proyección Los Piamonteses. CV2 - Avenida Circunvalación Este, Sur y Oeste CV3 - Ruta Provincial N°12	CV1 Dominante: - Comercial - Transporte de cargas CV2 Dominante: - Transporte - Uso Específico (s/ Art. 9.7) CV3 Dominante: - Transporte de cargas Complemenario: - Residencial - Administrativo (ver Anexo 2: Cuadro N°1 "Tipificación de Usos" y Anexo 3: Cuadro N°1 "Clasificación detallada de Actividades Económicas por zonas").	CV1 Sup. mín. 5000m2.  Frente mín. CV2 Frente mínimo 500m CV3 Frente mínimo 300m Ref: L.M.: línea municipal L.M.L.: línea medianera lateral L.M.F.: línea medianera fondo L.E: línea edificación	CV1 F.O.S. = 0.30 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.40 CV2 F.O.S. / F.I.S. / Instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria. CV3 F.O.S. / F.I.S. / Instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria. Lotes menores en superficie que tengan subdivisiones anteriores a la presente normativa, y que por sus dimensiones no puedan cumplir con los requerimientos establecidos, tomarán los indicadores urbanísticos: F.O.S. = 0.60 F.I.S. = (Sup.total del lote - F.O.S.) x 0.70
ALTURA EDIFICACIÓN	RETIRO EDIFICACIÓN			
 (PB + 1P) *Art. 6.3. Altura Máxima.	Corredor Urbano 1 (CV1)  Planta *Retiro Frente: 20m. *Retiro Lateral: 10m. *Retiro Fondo: 10m.	Corredor Urbano 2 (CV2)  Planta *Retiro Frente: 50m. *Retiro Lateral: 50m. *Retiro Fondo: 50m.	Corredor Urbano 3 (CV3)  Planta *Retiro Frente: 30m. *Retiro Lateral: 30m. *Retiro Fondo: 30m. Lotes en CV3 que sean menores en superficie a lo reglamentado, que tengan subdivisiones anteriores a la presente normativa, y que por sus dimensiones no puedan cumplir con los requerimientos establecidos, tomarán los indicadores urbanísticos:  Planta Lotes menores *Retiro Frente: 10m. *Retiro Lateral: 5m. *Retiro Fondo: 5m.	

PROGRAMAS PARA TODAS LAS ÁREAS DEL EJIDO URBANO

Art. 15. Preservación

Art. 15.1. Programa de Preservación Arquitectónica y Convenios Urbanístico

El Municipio dispondrá, en el plazo de tres años a contar desde la aprobación de este Plan, la realización de un "Inventario del Patrimonio Histórico y Arquitectónico Urbano" que permita identificar, clasificar y catalogar los edificios y espacios patrimoniales públicos y privados, a fin de definir políticas, acciones y normativas particulares de preservación individual y/o de conjunto. Cuando se trate de bienes públicos, estatales y privados, deberán acordarse las medidas y responsabilidades pertinentes en el marco de un "Convenio Urbanístico" aplicado a la preservación y restauración de edificios.

Art. 15.2. Programa de Protección Natural y Paisajística

El Municipio realizará, en un plazo tres años a contar desde la aprobación del POU 20/50, un "Registro de Activos en Suelo de Protección Ambiental", con el objeto de identificar áreas de resguardo natural y paisajístico, y proceder a gestionar y aprobar las normas particulares de protección. En el caso de propiedades públicas del Estado Nacional o Provincial, o privadas, deberán acordarse las medidas y responsabilidades pertinentes en el marco de un "Convenio Urbanístico" de protección ambiental.

DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Art. 16. Instrumentos para la Gestión Urbanística de Suelo

Art. 16.1. Compensación de suelo u obra

Para los emprendimientos de nueva urbanización en Suelo Urbano, será obligatoria la donación gratuita a favor del Municipio de las superficies determinadas para trazados y espacios verdes en cada Área en particular, así como la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento exigidas a costa del urbanizador.

Cuando a juicio fundado del Municipio se crea conveniente que no es necesaria la donación de suelo o la concreción de determinada infraestructura en el sitio del emprendimiento, podrá compensarse al Municipio en tierras, obras y/o monetariamente por el valor equivalente de los

misimos en otra localización, sujeto a Convenio Urbanístico y de acuerdo con el destino que le asigne.

Para determinar la superficie efectiva a compensar o el monto en dinero del valor de suelo e inversión en infraestructura, el Organismo de Aplicación elaborará los cálculos de equivalencia de los valores entre ambos.

DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO.

Art. 17. Adecuación de las Normas.

El Ejecutivo Municipal procederá, si correspondiere, a derogar las Ordenanzas Municipales que se contrapongan con la presente, o modificar aquellas que se necesite adecuar e integrarlas al presente texto normativo. En caso que una Ordenanza vigente genere controversia de interpretación respecto a la presente, se tomará como válida esta Norma de Ordenamiento Urbano.

Se incorpora como antecedente normativo la Ordenanza N° 2742 “Lineamientos estratégicos del Plan Urbano Territorial”, y su adecuación en concordancia con la presente.

Son parte integrante de esta normativa el Informe Final Consolidado y toda documentación respaldatoria correspondiente a los proyectos “RECONVERSIÓN TRAVESÍA URBANA RN N° 9” y “ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL” conjuntamente con toda legislación de las que fueren parte constitutiva.

17.1. Observaciones

Todo expediente, tanto de arquitectura como de catastro, que cuenten con visación previa aprobada por el Organismo de Aplicación, no tendrá obligatoriedad de adecuarse a la nueva normativa. Por el contrario, toda presentación previa que ingrese con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente normativa, o que habiendo sido registrado en el libro de entradas no contase con aprobación debido a observaciones no remediadas, deberá ajustarse a la misma sin excepción.

Art. 18. Documentación Anexa a las Normas de Ordenamiento

Forman parte de la presente ordenanza los siguientes Documentos;

ANEXO I:

- Plano N°1: Membrana Ambiental.

- Plano N°2: Sistema Vial – Estructura.
- Plano N°3: Sistema Vial Interno.
- Plano N°4: Transporte de Cargas.
- Plano N°5: Sistema de Bicisendas.
- Plano N°6: Transporte Público de Pasajeros.
- Plano N°7: Clasificación Urbanística del Suelo.
- Plano N°8: Clasificación del Suelo Urbano.
- Plano N°9: Áreas Normativas.
- Plano N°10: Urbanización Diferida.
- Plano N°11: Centro de Servicios Microrregionales.
- Plano N°12: Ejes de Desarrollo para Grandes Superficies

ANEXO II:

- Tabla: “Tipificación de Uso de Suelo”.
- Tabla: “Tipificación de Uso de Suelo para E1”.

ANEXO III:

- Tabla: “Clasificación detallada de actividades económicas por zonas”.

ANEXO IV:

- Arbolado público, espacios verdes y patrimonio forestal-natural.
- Tabla: “Proyecto de arbolado público”.

ANEXO V:

- Glosario y abreviaturas.