



-

\*\*\*\*\*

**L.2406 - CODIGO URBANO-AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA**

ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE RESISTENCIA

RESISTENCIA, 27 DE JULIO DE 1979.-

EXPOSICION DE MOTIVOS

POR LA PRESENTE LEY SE PROPICIA EL ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DEL / AREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA. SU OBJETO ES ESTRUCTURAR UNA AC- / CION GLOBAL COORDINADA DE LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS QUE HAN ALCANZA- / DO LA CIUDAD DE RESISTENCIA Y LAS AREAS QUE CONSTITUYEN EN LA ACTUALIDAD UN SOLO ESPACIO TERRITORIAL SOLIDARIO E INTERDEPENDIENTE. PARA ORDENAR Y EN- / CAUZAR SU DINAMICO PROCESO DE TRANSFORMACION Y EXPANSION URBANA INTEGRAL, / CONSIDERANDO QUE TODA ACCION QUE SE TOMA EN EL PRESENTE TENDRA UNA DECISIVA Y PERMANENTE TRASCENDENCIA EN SU CONFIGURACION FUTURA E INCIDIRA EN SU PO- / TENCIALIDAD ECONOMICA, SE HA CREADO UN MECANISMO NORMATIVO-INSTITUCIONAL, / DE CARACTER PREVENTIVO Y REGULATORIO TENDIENTE A PRESERVAR UN ADECUADO OR- / DENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA URBANA, EFECTUAR CONTROL DE USOS Y OCUPACION DE SUELOS E IMPLEMENTAR ACCIONES COORDINADAS ENTRE LOS ORGANISMOS COMPETENTES. EN ESTE SENTIDO LOS LINEAMIENTOS GENERALES DEL CODIGO CONSTITUYEN UNA MEDI- / DA ORIENTADORA CUYO OBJETIVO FUNDAMENTAL ES INSTRUMENTAR LOS MEDIOS IDONEOS QUE CONTRIBUYAN A QUE ESTA AREA PUEDA CONSTITUIRSE EN UN ASENTAMIENTO COM- / PETENTE Y AUTOSUFICIENTE QUE POSEA CAPACIDAD AMBIENTAL, MATERIAL Y SOCIAL / PARA MANTENERSE Y DESARROLLARSE, TODO ORIENTADO PARA HACER REALIDAD EL OB- / JETIVO DE ALCANZAR UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA DEL HOMBRE CHAQUEÑO.

VISTO:

LO ACTUADO EN EL EXPEDIENTE N.63/79 DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE LE- / YES DE LA FISCALIA DE ESTADO Y LA AUTORIZACION OTORGADA POR EL APARTADO / 3.1. DEL ARTICULO 1 DE LA INSTRUCCION 1/77 DE LA JUNTA MILITAR, EN EJERCI- / CIO DE LAS FACULTADES LEGISLATIVAS CONFERIDAS POR LA MISMA,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL CHACO  
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY N.2406

ARTICULO 1.- DECLARASE DE INTERES PUBLICO PROVINCIAL EL ORDENAMIENTO URBA- / NO-AMBIENTAL DEL AREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA.

ARTICULO 2.- DEFINESE COMO AREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA LA EX- / TENSION TERRITORIAL QUE COMPRENDE LAS JURISDICCIONES DE LOS / MUNICIPIOS DE RESISTENCIA, BARRANQUERAS, PUERTO VILELAS Y FONTANA, LAS IN- / TERRELACIONES DE DICHA AREA CON LOS MUNICIPIOS DE PUERTO TIROL, MARGARITA / BELEN Y COLONIA BENITEZ CUYOS LIMITES FIGURAN COMO ANEXO I DE LA PRESENTE / LEY.

ARTICULO 3.- APRUEBANSE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DEL CODIGO DE ORDENA- / MIENTO AMBIENTAL DEL GRAN RESISTENCIA QUE COMO ANEXO II FORMAN PARTE INTEGRANTE DE ESTA LEY.

ARTICULO 4.- EL MINISTERIO DE GOBIERNO TENDRA A SU CARGO LA COORDINACION Y / ASESORAMIENTO EN LA GRADUAL APLICACION DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES QUE SE APRUEBAN EN EL ARTICULO 3.

ARTICULO 5.- COMUNIQUESE, DESE AL REGISTRO PROVINCIAL, PUBLIQUESE EN EL BO- / LETIN OFICIAL Y ARCHIVESE.-

ZUCCONI

SERRANO

ANEXO I DE LA LEY N.2406

AREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA

ABARCA LA DESEMBOCADURA DEL RIACHO INE HACIA SUS NACIENTES HASTA EL / PROYECTO DE ACCESO A LA ISLA DEL CERRITO, POR ESTE HASTA RUTA N.11 Y PRO- / YECTO NUEVA TRAZA RUTA N.11 HASTA RUTA N.16 SIGUIENDO ESTA HASTA LA DIVISO- / RIA DE LOS LOTES 58 - 66 - 74 - 83 - 2 Y 8 EN DIRECCION N-NO Y POR LOS LO- / TES 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 HACIA EL S-SE HASTA LA FUTURA TRAZA DE / RUTA 11 Y LUEGO POR LOS LIMITES DEL EJIDO RESISTENCIA, DESVIANDOSE LUEGO A / DOS LOTES AL S. DE AV. INGLATERRA Y PARALELA A ESTA HASTA SU INTERSECCION / CON EL RIO PARANA - RIACHO BARRANQUERAS Y RIACHO ANTEQUERA.

INTRODUCCION:

0.1. EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL GRAN RESISTENCIA Y SUS ALCANCES.

-----  
LA CIUDAD DE RESISTENCIA Y LAS AREAS URBANAS VECINAS DE LOS MUNICIPIOS DE BARRANQUERAS, PUERTO VILELAS Y FONTANA CONSTITUYEN ACTUALMENTE UNA/ VERDADERA AREA METROPOLITANA SOLIDARIA E INTERDEPENDIENTE CUYO DINAMI- CO PROCESO DE TRANSFORMACION Y EXPANSION, ASI COMO LAS PECULIARES CA- / RACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO EN EL CUAL SE HALLA EMPLAZADA, REQUIERE UNA VISION GLOBAL DE SUS NECESIDADES Y UNA ACCION COORDINADA DE ORDE- / NAMIENTO URBANO.

CON TAL MOTIVO EL GOBIERNO DE LA PROVINCIA ENCOMENDO A UN EQUIPO ESPE- CIALIZADO UN ESTUDIO INTEGRAL DEL AREA, QUE FUE REALIZADO DURANTE EL / AÑO 1977, Y CUYAS CONCLUSIONES SE REFLEJARON EN DOS INFORMES: "DIAG- / NOSTICO DE LA SITUACION URBANA EN EL GRAN RESISTENCIA" Y "PLAN DE OR- / DENAMIENTO AMBIENTAL DEL GRAN RESISTENCIA Y SU AREA DE INFLUENCIA".

EL PRESENTE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO REPRESENTA LA PIEZA NORMATI- VA NECESARIA PARA LA PUESTA EN PRACTICA DE GRAN PARTE DE LOS OBJETIVOS CONTENIDOS EN DICHS ESTUDIOS EN TODO LO REFERENTE A CONFIGURACION DE / LA ESTRUCTURA URBANA Y AL CONTROL DE LOS USOS Y OCUPACION DEL SUELO.

EN CONSECUENCIA, EL CODIGO ESTA PREVISTO COMO UNA PIEZA LEGAL QUE RE- / GIRA EN EL AMBITO DE LOS CUATRO MUNICIPIOS QUE INTEGRAN EL GRAN RESIS- TENCIA, ES PROMULGADO POR EL GOBIERNO PROVINCIAL Y APLICADO POR LOS / RESPECTIVOS MUNICIPIOS BAJO UN CONSENSO PREVIO DE ACEPTACION.

EN LA ETAPA ACTUAL DE LA EVOLUCION DE ESTA AREA METROPOLITANA DEBERAN / SER RESUELTOS IMPORTANTES ELEMENTOS DE SU ESTRUCTURACION URBANISTICA / QUE TENDRAN DECISIVA Y PERMANENTE TRASCENDENCIA EN SU CONFORMACION FU- TURA Y ELLO EXIGE QUE SEAN ENCARADOS EN FORMA CONJUNTA MEDIANTE LA / ADECUADA COORDINACION DE LAS RESPONSABILIDADES CONCURRENTES PUBLICAS Y PRIVADAS.

EN CONTRAPOSICION CON OBRAS ACTIVAS DE PROMOCION Y DESARROLLO, EL CO- / DIGO ES UNA MEDIDA PASIVA Y ORIENTADORA DE LA OCUPACION DEL ESPACIO / ASI COMO DE LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES DERIVADAS DEL ASENTAMIENTO / DE POBLACION. SIN EMBARGO, EN SUS NORMAS Y RECOMENDACIONES, SE ADELAN- TAN IMPORTANTES PREVISIONES DESTINADAS A PREPARAR Y POSIBILITAR LAS / OBRAS ACTIVAS DE RE-ESTRUCTURACION URBANA.

EL PROCESO DE PLANEAMIENTO TIENE, NECESARIAMENTE, UN CARACTER INTEGRAL Y TODO ESFUERZO FRAGMENTARIO CORRE EL RIESGO DE DESDIBUJAR LOS OBJE- TIVOS PREFIJADOS.

0.2. OBJETIVOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO.

-----  
EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO QUE SE ADOPTA PARA EL AREA METROPOLI- TANA DEL GRAN RESISTENCIA ESTA ORIENTADO AL CUMPLIMIENTO DE LOS SI- / GUIENTES OBJETIVOS GENERALES:

- A) PROMOVER Y PROTEGER LA SALUD, SEGURIDAD, MORAL, CONFORT Y BIENESTAR GENERAL DE LA POBLACION;
- B) PERMITIR EL PLENO DESENVOLVIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES Y DERECHOS / INDIVIDUALES CUYO UNICO LIMITE ESTA FIJADO POR EL BIENESTAR GENE- / RAL, Y ESTIMULAR, AL MISMO TIEMPO, EL ESPIRITU DE COMUNIDAD;
- C) ORIENTAR EL DESARROLLO DE LA CIUDAD DENTRO DE UNA DEFINIDA ESTRUC- /

- TURA URBANA QUE DETERMINE CON CLARIDAD LA DISTRIBUCION, FORMA Y /  
DENSIDAD DE EDIFICACION, ASI COMO EL CARACTER Y FUNCIONALIDAD DE /  
CADA DISTRITO FACILITANDO LAS INTERCONEXIONES ENTRE ELLOS;
- D) PROTEGER EL CARACTER Y MANTENER LA ESTABILIDAD DE AREAS DONDE SE /  
HAN ZONIFICADO ESPONTANEAMENTE ACTIVIDADES BIEN EMPLAZADAS;
- E) PROHIBIR USOS Y EDIFICIOS QUE SEAN INCOMPATIBLES CON EL CARACTER DE /  
LOS PERMITIDOS EN CADA DISTRITO;
- F) PREVENIR AMPLIACIONES, ALTERACIONES O REMODELACIONES DE EDIFICIOS /  
EXISTENTES CUYOS USOS Y CARACTERISTICAS NO SEAN CONFORMES A LAS /  
NORMAS DEL DISTRITO Y AFECTEN EN MODO ADVERSO AL DESARROLLO, FUN- /  
CIONALIDAD Y VALOR DE LA PROPIEDAD EN CADA DISTRITO;
- G) GARANTIZAR ADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN FUNCION DE LOS /  
REQUERIMIENTOS AMBIENTALES NECESARIOS DE ILUMINACION, VENTILACION, /  
ASOLEAMIENTO, ACUSTICA, PRIVACIDAD, VISUALES Y VEGETACION TANTO A /  
LOS ESPACIOS URBANOS COMO A LOS AMBIENTES HABITABLES;
- H) REGULAR LA INTENSIDAD DE USO DE LOS LOTES Y DETERMINAR EL AREA DE /  
ESPACIOS Y SUPERFICIES LIBRES QUE RODEAN LOS EDIFICIOS PARA ASEGU- /  
RAR LAS NECESARIAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD;
- I) PREVENIR INCONVENIENTES DE DENSIDADES DE POBLACION SEGUN EL CARAC- /  
TER DE CADA DISTRITO REGULANDO EL USO Y VOLUMEN DE LA EDIFICACION;
- J) REGULAR LA FORMA DE SUBDIVISION DE LA TIERRA EN CADA DISTRITO A FIN /  
DE ASEGURAR LA OBTENCION DE PARCELAS APROPIADAS A CADA ACTIVIDAD;
- K) PREVER QUE LA OCUPACION Y URBANIZACION DE LOS TERRENOS SE EFECTUE /  
EN CONCORDANCIA CON LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA QUE REQUIEREN;
- L) POSIBILITAR PROGRAMAS PARA LA COORDINADA EXPANSION DE LOS SERVICIOS /  
DE INFRAESTRUCTURA;
- M) DEFINIR LAS LOCALIZACIONES MAS ADECUADAS PARA LOS GRANDES EQUIPA- /  
MIENTOS Y ESPECIFICAR EL DESTINO QUE DEBERA DARSE A IMPORTANTES TE- /  
RRENOS DE PROPIEDAD PUBLICA;
- N) PREVER LAS ACCIONES DE REORDENAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECA- /  
RIOS SEÑALANDO LAS AREAS PARA SU CONSOLIDACION O REALOJAMIENTO;
- Ñ) CONSOLIDAR LA CREACION DE UNA RED VIAL PRINCIPAL COMPLETA QUE /  
ATIENDA A LAS NECESIDADES DE CIRCULACION ACTUAL Y FUTURA DE LA CIU- /  
DAD, FACILITANDO LA APERTURA DE NUEVAS ARTERIAS DE CIRCULACION Y /  
AMPLIACION DE LAS EXISTENTES;
- O) COORDINAR LAS ACCIONES NECESARIAS PARA PRESERVAR EL ADECUADO FUN- /  
CIONAMIENTO DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE;
- P) VALORIZAR Y PRESERVAR LA AREA DEL PAISAJE NATURAL Y LAS NECESARIAS /  
AL ESPARCIMIENTO PUBLICO DE LA POBLACION;
- Q) EVITAR LAS ACCIONES DE EMISION DE CONTAMINANTES QUE PUEDAN DETERIO- /  
RAR LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL AMBITO NATURAL Y URBANO;
- R) ATENDER A LA ESTETICA-URBANA FIJANDO LINEAS DE EDIFICACION Y ESTA- /  
BLECIENDO DISPOSICIONES ESPECIFICAS EN DISTRITOS ESPECIALES;
- S) PREVER QUE LA INCORPORACION DE NUEVOS TERRENOS AL USO URBANO SE /  
EFECTUE EN FORMA PROGRESIVA Y EN CONCORDANCIA CON LAS REALES NECE- /  
SIDADES DE EXPANSION, EVITANDO LA DISPERSION URBANA QUE SE DERIVA /  
DE ACTITUDES PREMATURAS O ESPECULATIVAS;
- T) EVITAR QUE EMPLAZAMIENTOS AISLADOS O ACTIVIDADES DESTRUCTIVAS DEL /  
SUELO DIFICULTEN LA RACIONAL UTILIZACION Y ESTRUCTURACION DE AREAS /  
QUE POSTERIORMENTE SERAN NECESARIAS PARA LA EXPANSION URBANA.

0.3. CRITERIOS GENERALES DE ESTRUCTURACION URBANA.

-----  
LAS REGLAMENTACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CODIGO PARTEN DEL RECO-  
NOCIMIENTO DE LOS HECHOS EXISTENTES Y TIENDEN A UN REORDENAMIENTO DEL/  
AREA, EN FUNCION DE LOS OBJETIVOS EXPUESTOS, QUE SE ENMARCA EN LOS SI-  
GUIENTES PRINCIPIOS DE ESTRUCTURACION URBANA:

0.3.1. LAS ETAPAS DE URBANIZACION.

-----  
TODA EXPANSION URBANA DEBE ESTAR SUJETA A ESTRICTOS REQUISITOS/  
DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE, BUENAS RELACIONES VIVIENDA- /  
TRABAJO Y LOS NECESARIOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES, CON EL FIN DE/

GARANTIZAR LA EFICACIA FUNCIONAL, ECONOMICA Y AMBIENTAL DEL /  
CONJUNTO.

EN EL CASO DEL GRAN RESISTENCIA, A ELLO SE SUMA LA NECESIDAD /  
QUE EL TERRITORIO A OCUPAR ESTE A SALVO DE LAS INUNDACIONES PE-  
RIODICAS QUE AFECTAN AL AREA.

PARA RESPONDER A TALES REQUISITOS Y LOGRAR QUE LA CIUDAD SE EX-  
PANDA EN FORMA COMPACTA Y COHERENTE DENTRO DE LOS RECINTOS PRO-  
TEGIDOS, USANDO EL SUELO Y LOS SERVICIOS EN FORMA EFICIENTE, EL  
CODIGO ESTABLECE UNA SECUENCIA TEMPORAL Y ESPACIAL DE LAS AREAS  
EN FORMA PROGRESIVA PUEDEN SER HABILITADAS PARA EL USO URBANO./  
ASI SE DELIMITAN LOS DIFERENTES DISTRITOS QUE SON FACTIBLES DE/  
CONSTRUIR O URBANIZAR EN FORMA INMEDIATA, LAS ZONAS DE "URBANI-  
ZACION DIFERIDA" CUYA HABILITACION SERA NECESARIA EN EL CORTO O  
MEDIANO PLAZO Y LAS "ZONAS DE RESERVA URBANA" CUYA INCORPORA- /  
CION AL USO URBANO SOLO SE PREVE PARA EL LARGO PLAZO.

ESTAS ZONAS HAN SIDO DIMENSIONADAS EN FUNCION DE LAS PROYECCIO-  
NES DE POBLACION PREVISIBLES Y DE LAS SUPERFICIES DE TIERRA NE-  
CESARIAS PARA LOCALIZAR TODAS LAS ACTIVIDADES QUE DE ELLO SE /  
DERIVAN, PERO SE CONTEMPLAN MECANISMOS QUE OTORGAN LA ADECUADA/  
FLEXIBILIDAD PARA QUE EL PROCESO DE EXPANSION SE ORIENTE, DE /  
ACUERDO A LA REAL ACELERACION DEL MISMO. ASI, CON LAS SUPERFI- /  
CIES DE LAS AREAS DE URBANIZACION INMEDIATA Y DIFERIDA Y LAS /  
DENSIDADES DE OCUPACION ASIGNADAS, SERA POSIBLE ALOJAR UNA PO- /  
BLACION QUE BORDEE LOS 300.000 HABITANTES LA QUE EXCEDE CON /  
HOLGURA EL CRECIMIENTO TENDENCIAL PROYECTADO AL AÑO 1990. EN /  
TODOS LOS CASOS SE PREVE QUE ACCIONES EXTEMPORANEAS NO DIFICUL-  
TEN LA ULTERIOR Y NORMAL ESTRUCTURACION DE TALES AREAS CUYO DE-  
SARROLLO DEBERA ACONDICIONARSE A PLANES PARCIALES PREVIOS, CU- /  
YOS LINEAMIENTOS GENERALES SE CONTEMPLAN EN LOS ANEXOS III Y /  
IV DE ESTE CODIGO;

0.3.2. LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION.

-----  
EL CODIGO, POR MEDIO DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL TIPO Y DENSI-  
DAD DE EDIFICACION EN CADA DISTRITO, DETERMINA EN FORMA INDI- /  
RECTA, LA MAXIMA CAPACIDAD POBLACIONAL QUE PUEDE SER ALOJADA, /  
LA DISTRIBUCION PARCIAL DE LAS DENSIDADES DE POBLACION DENTRO /  
DE CADA SECTOR SE HA EFECTUADO TENIENDO EN CUENTA LOS SIGUIEN- /  
TES CRITERIOS:

- A) OTORGAR MAYORES DENSIDADES A LOS SECTORES RESIDENCIALES QUE/  
TENGAN MAS PROXIMIDAD Y MEJOR ACCESIBILIDAD A LAS AREAS CEN-  
TRALES PRINCIPALES DE MODO QUE APROVECHEN PLENAMENTE LAS /  
ECONOMIAS EXTERNAS QUE PROVEEN DICHAS AREAS;
- B) QUE LA DENSIDAD DE OCUPACION SEA ACORDE CON LOS SERVICIOS DE  
INFRAESTRUCTURA Y QUE SE APROVECHEN A PLENO LAS INSTALACIO- /  
NES EXISTENTES;
- C) LA CONVENIENCIA DE DISPONER SECTORES CARACTERIZADOS POR DIS-  
TINTOS TIPOS EDIFICATORIOS CORRESPONDIENTES A DENSIDADES BA-  
JAS, MEDIAS Y ALTAS CON EL FIN DE OTORGAR A LA POBLACION RE-  
SIDENTE DIFERENTES OPCIONES QUE OFREZCAN LA NECESARIA DIVER-  
SIDAD DE GENEROS DE VIDA;
- D) SE RESPETEN Y EXALTEN LAS CARACTERISTICAS DEL PAISAJE NATU- /  
RAL Y URBANO;
- E) SE DISPONGA DE LA CANTIDAD DE TIERRA NECESARIA PARA SER DES-  
TINADA A USOS GENERALES DISTINTOS DE LA RESIDENCIA.

EN RELACION AL PUNTO B) PRECEDENTE, LA EXISTENCIA DE SERVICIOS/  
DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA SE REDUCE A LA ZONA DE CONTORNO DEL  
AREA CENTRAL DE RESISTENCIA, LO CUAL LLEVARIA A UNA UNILATERAL/  
Y DESEQUILIBRADA DENSIFICACION DEL CONJUNTO URBANO TOTAL. EN /  
CONSECUENCIA, SE HAN DISTRIBUIDO ALGUNOS DISTRITOS DE DENSIDAD/  
MEDIA EN OTROS SECTORES (COMO EN EL CENTRO DE BARRANQUERAS) /  
DONDE APARECE IMPRESCINDIBLE LA INSTALACION DE LA RED CLOACAL /  
GENERAL, PERO SIEMPRE SUPEDITADO A LA EFECTIVA REALIZACION DE /

TALES OBRAS.

LAS MAXIMAS DENSIDADES OTORGADAS SON AQUELLAS QUE POSIBILITAN / UN HIGIENICO TEJIDO URBANO Y BUENAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD;

0.3.3. EL MEDIO FISICO Y EL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE:

-----  
EL COMPLEJO URBANO DEL GRAN RESISTENCIA ESTA EMPLAZADO EN UNA / PLANICIE ALUVIONAL, DE RELIEVE CHATO, EN EL INTERFLUVIO DE LOS / RIACHOS NEGRO Y ARAZA, SALPICADO DE LAGUNAS SEMILUNARES (RESTOS / DE ANTIGUOS MEANDROS) Y SOMETIDO A INUNDACIONES PERIODICAS. LAS / MARCADAS FLUCTUACIONES EXTRAANUALES DEL RIO PARANA INUNDAN EL / AMPLIO VALLE QUE, EN REALIDAD, CONSTITUYE EL LECHO MAYOR DEL / COMPLEJO FLUVIAL PARANA-PARAGUAY.

ESTAS CARACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO-NATURAL GENERAN DOS PROBLEMAS PRINCIPALES: 1) EL DE PROTEGER EL AREA ANTE EL DESBORDE / DE LOS RIOS Y 2) EL DE EVACUAR LAS AGUAS DE LLUVIA EN UNA PLANICIE CON ESCASAS PENDIENTES DE ESCURRIMIENTO. A MEDIDA QUE LA / CIUDAD SE EXPANDE, LOS PROBLEMAS QUE GENERA EL MEDIO FISICO / TIENDEN A AGRAVARSE POR CUANTO SE EDIFICAN TERRENOS SITUADOS EN COTAS MAS BAJAS, SE DISMINUYE EL PODER DE ABSORCION DEL TERRENO NATURAL POR LA CONSTRUCCION DE PAVIMENTOS Y SE TIENDE A RELLENAR ALGUNAS LAGUNAS QUE SIRVEN DE NATURALES RESERVORIOS DE LAS / AGUAS.

EL COMPORTAMIENTO DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE PUEDE SINTETIZARSE DE LA SIGUIENTE MANERA:

A) LOS RIOS NEGRO, ARAZA Y BARRANQUERAS (Y EN DEFINITIVA EL RIO PARANA) CONSTITUYEN EL DESTINO FINAL DEL ESCURRIMIENTO DE / LAS AGUAS DE LLUVIA CAIDAS EN TODA LA SUPERFICIE URBANA;

B) LAS LAGUNAS CUMPLEN EL IMPORTANTE PAPEL DE RESERVORIOS INTERMEDIARIOS RECOGIENDO EL AGUA EN SUS CUENCAS PARA LUEGO / FILTRAR, EVAPORAR O EVACUAR HACIA LOS CAUCES FINALES. ESTA / FUNCION SE TORNA MAS IMPRESCINDIBLE EN RAZON DE LAS COTAS / BAJAS Y ESCASAS PENDIENTES DEL TERRENO NATURAL, DEL GRAN / CAUDAL DE AGUA QUE SE ACUMULA, DE LAS CONSIDERABLES DISTANCIAS DESDE LAS ZONAS URBANIZADAS HASTA LOS CURSOS FLUVIALES / DE DESTINO FINAL Y, SOBRE TODO, PORQUE EN LAS EPOCAS DE CRECIDAS EL PELO DE AGUA DE LOS RIOS PRINCIPALES QUEDA A UN NIVEL SUPERIOR QUE LOS NIVELES DE TERRENO DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y LA EVACUACION HACIA LOS MISMOS SOLO PODRIA REALIZARSE RECURRIENDO AL BOMBEO QUE ELEVE EL ESCURRIMIENTO DEL DRENAJE HASTA AQUEL NIVEL.

POR CONSIGUIENTE, EN EPOCAS DE CRECIDAS, EL UNICO LUGAR DONDE PUEDE ALMACENARSE EL AGUA DE LLUVIA CAIDA EN LA SUPERFICIE URBANA, SON ESTAS LAGUNAS, A MENOS QUE SE RECURRIERA A / GRANDES Y COSTOSOS SISTEMAS DE BOMBEO.

POR LO TANTO, TODO RELLENO O TAPONAMIENTO DE ALGUN COMPONENTE DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE NO DEBE SER EFECTUADO A MENOS QUE EL AGUA QUE ACUMULA EN SU CUENCA SEA DERIVADA POR / MEDIO DE CONDUCTOS DE DIAMETRO SUFICIENTE A OTRO RESERVOIRIO / DE CAPACIDAD ADECUADA O, EN SU DEFECTO, SEA BOMBEADA A LOS / CURSOS FINALES;

C) LOS ASPECTOS ANTERIORES SE VEN EXTRAORDINARIAMENTE AGUDIZADOS EN TODA OPORTUNIDAD QUE, POR INEXISTENCIA DE UNA RED / CLOACAL UNIDA A DEFICIENTE ABSORCION DE LOS TERRENOS ARCILOSOS PRESENTES EN TODA EL AREA, SE PRODUCEN EVACUACIONES / CLANDESTINAS DE EFLUENTES CLOACALES AL SISTEMA DE DRENAJES / PLUVIALES;

EN ATENCION A LOS IMPORTANTES PROBLEMAS DESCRIPTOS, EN ESTE CODIGO SE ESTABLECE UNA CLASIFICACION DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE INCLUIDOS EN EL AREA URBANA COMO PERMANENTES Y TRANSITORIOS. POR CUANTO NO TODOS ELLOS CUMPLEN UN ROL DE SIMILAR IMPORTANCIA EN SU CARACTER DE EVACUADORES O RESERVO-

RIOS, ES POSIBLE PENSAR EN LA ELIMINACION O RELLENO DISCRIMINADO DE ALGUNOS SIEMPRE QUE, EN FORMA PREVIA, SE EFECTUEN LAS OBRAS TECNICAS NECESARIAS PARA SUSTITUIR LA FUNCION DE DRENAJE/QUE CUMPLEN Y SE GARANTICE LA INTANGIBILIDAD DE LOS RESTANTES. LAS LAGUNAS QUE SE ACONSEJA RELLENAR SON AQUELLAS QUE HAN QUEDADO INMERSAS EN LA TRAMA URBANA CREANDO DISCONTINUIDADES Y HAN PERDIDO TODO VALOR PAISAJISTICO GENERANDO, POR EL CONTRARIO, PROBLEMAS DE SALUBRIDAD AL TRANSFORMARSE EN RECEPTACULO PARA LA DESAPRENSIVA ELIMINACION DE RESIDUOS AL MISMO TIEMPO QUE SU SUSTITUCION EN FUNCION DE OTROS RESERVORIOS PARECE FACTIBLE. LA POBLACION DEL GRAN RESISTENCIA DEBE DECIDIRSE, DEFINITIVAMENTE, A CONSIDERAR SUS LAGUNAS COMO ELEMENTOS INDISPENSABLES DE SU TOPOGRAFIA. A ERRADICAR EL NOCIVO PRECONCEPTO QUE LA LAGUNA ES UN "FONDO SUCIO" AL CUAL SE PUEDEN ARROJAR DESPERDICIOS, EN CUYOS BORDES SOLO PUEDE AGRUPARSE ASENTAMIENTOS PRECARIOS O SOBRE LAS CUALES SE PUEDE ESGRIMIR DERECHOS EXCLUSIVOS DE PROPIEDAD PARA RELLENARLAS SEGUN LA CONVENIENCIA INDIVIDUAL. ESTOS VALIOSOS Y PECULIARES ELEMENTOS DEL PAISAJE NATURAL DEBEN LOGRAR SU CLARA ARTICULACION DENTRO DEL PAISAJE URBANO Y ADOPTAR UN PLAN CONCRETO SEGUN EL CUAL ALGUNOS ELEMENTOS DEL SISTEMA SEAN DEFINITIVAMENTE ERRADICADOS Y LOS RESTANTES DEBIDAMENTE ACONDICIONADOS, PAISAJIZADOS Y UTILIZADOS. A ELLO CONTRIBUYEN LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO PARA QUE SE GARANTICE, EN CARACTER DE RIBERA, UNA FRANJA DE TERRENO LIBRE Y FORESTADO DE ACCESO PUBLICO SOBRE SUS BORDES;

0.3.4. REVALORIZACION DEL PAISAJE NATURAL

-----  
EN CONCORDANCIA CON LO EXPRESADO EN EL PUNTO ANTERIOR, LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO TIENDEN NO SOLAMENTE A GARANTIZAR EL ROL FUNCIONAL QUE DEBEN CUMPLIR LOS COMPONENTES DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE SINO A PRESERVAR Y EXALTAR LAS CARACTERISTICAS DE UN VALIOSO PAISAJE NATURAL QUE SEGURAMENTE DESEARIAN POSEER MUCHAS METROPOLIS ACTUALES. LAS MEDIDAS DE PRESERVACION, Y OBRAS DE ACCESIBILIDAD Y DESARROLLO PARA ACONDICIONAR LOS SECTORES PAISAJISTICAMENTE MAS VALIOSOS, REPRESENTARAN AMPLIAS POSIBILIDADES DE RECREACION A LA POBLACION RESIDENTE EN EL AREA ASI COMO UN ATRACTIVO DE INTERES REGIONAL Y TENDRA UNA TRASCENDENCIA ECONOMICA PARA LA CIUDAD MAS ALLA DE LA QUE PUEDA DERIVARSE DE SU APROVECHAMIENTO DIRECTO. EN TAL SENTIDO EN EL PRESENTE CODIGO SE DELIMITAN DISTRITOS CALIFICADOS COMO "ZONAS DE PROTECCION" Y DISTRITO DE "URBANIZACION PARQUE". EN EL SEGUNDO SE INCLUYEN LAS POSIBILIDADES DE DESARROLLO DE LA AMPLIA ZONA DE MEANDROS QUE ACOMPAÑA AL RIO NEGRO Y QUE DENOMINAMOS COMO FUTURO "PARQUE DEL RIO NEGRO";

0.3.5. ZONIFICACION

-----  
LAS ZONIFICACION ADOPTADA RECONOCE DIFERENTES DISTRITOS CUYAS CARACTERISTICAS SE DESCRIBEN EN EL PUNTO 0.3.8 Y CUYA DISTRIBUCION RESPONDE A LOS SIGUIENTES CRITERIOS GENERALES:

- A) SE EXPANDE FUNDAMENTALMENTE EN FORMA LINEAL EN SENTIDO NO-SE;
- B) EL AREA COMPRENDIDA DENTRO DEL MUNICIPIO DE RESISTENCIA, QUE REPRESENTA LA MAYOR SUPERFICIE DENTRO DEL CONJUNTO METROPOLITANO, ESTA DESTINADA A ALBERGAR LA MAXIMA DENSIFICACION Y EXPANSION RESIDENCIAL ASI COMO DE LAS ACTIVIDADES TERCARIAS: ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES, INSTITUCIONALES Y DE SERVICIOS SOCIALES Y COMERCIALES NECESARIOS A TODO EL CONJUNTO URBANO.

DE ACUERDO CON LAS CARACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO Y A LA CONFIGURACION DE LAS REDES DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA LA EXPANSION URBANA INMEDIATA DE ESTE SECTOR ESTA PREVISTA EN DOS DIRECCIONES PRINCIPALES: 1) HACIA EL SUR DE LA PLAZA PRINCIPAL/



EN DONDE EXISTEN NO MENOS DE SEIS CHACRAS SIN URBANIZAR Y CUYO/ DESARROLLO HASTA EL MOMENTO SE HA VISTO DETENIDO POR LA PRESEN- CIA DEL AERO CLUB. EN CONSECUENCIA, LA REMOCION DE ESTAS INSTA- LACIONES Y LA POSTERIOR URBANIZACION DE ESOS TERRENOS SE CONS- / TITUYE LA PRIORIDAD PRINCIPAL PARA LOGRAR UN ORDENADO PROCESO / DE EXPANSION URBANA.

2) EN DIRECCION N.E. EN TORNO AL NUEVO EJE PAVIMENTADO DE LA / AV. SARMIENTO Y DE LA AV. SABIN. ESTO REQUERIRA, NO OBSTANTE, / UNA IMPORTANTE OBRA DE SANEAMIENTO PREVIO PARA LA SUPRESION DE/ ALGUNOS ANTIGUOS MEANDROS QUE AFECTAN PARCIALMENTE AL AREA.

A ESTAS DIRECCIONES DE EXPANSION HAY QUE AGREGAR LA EMERGENTE / DENSIFICACION RESIDENCIAL EN TORNO AL AREA CENTRAL PRINCIPAL;

C) EN EL AREA CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE BARRANQUERAS, QUE YA ALBERGA LAS ACTIVIDADES PORTUARIAS PRINCIPALES Y UNA IM- / PORTANTE LOCALIZACION INDUSTRIAL, SE PREVE UNA APRECIABLE / AMPLIACION DE ESTAS ULTIMAS HACIA EL SUR, EN TERRENOS OPTI- / MAMENTE LOCALIZADOS PARA ESTE FIN (Y EL POSIBLE DESARROLLO / SOBRE LOS MISMOS DE UN PARQUE INDUSTRIAL PROVINCIAL). LA IM- PORTANTE LOCALIZACION DE FUENTES DE TRABAJO EN ESTE SECTOR, / UNIDO A LA FALTA DE SUPERFICIE LIBRES APTAS PARA LA EXPAN- / SION RESIDENCIAL, ACONSEJAN LA DENSIFICACION DE LAS ZONAS / RESIDENCIALES CENTRALES YA EXISTENTES Y LA CONSOLIDACION DE/ SU CENTRO COMERCIAL-ADMINISTRATIVO. ESTO SOLO SERA POSIBLE / MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE UNA RED CLOACAL INEXISTENTE EN / EL AREA POR LO CUAL LA PROVISION DE ESTE SERVICIO EN BARRAN- QUERAS CONSTITUYE UNA IMPORTANTE PRIORIDAD PARA LOGRAR UNA / EQUILIBRADA DISTRIBUCION DE LA POBLACION DENTRO DEL CONJUNTO METROPOLITANO;

D) EL AREA CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE PUERTO VILELAS, YA / ESPECIALIZADA EN ACTIVIDADES PORTUARIAS E INDUSTRIALES DE / GRAN ENVERGADURA SE DESTINA CASI EXCLUSIVAMENTE A LA MAXIMA/ EXPANSION DE TALES ACTIVIDADES.

NO EXISTEN CONDICIONES EN EL AREA PARA LA EXPANSION RESIDEN- CIAL LA QUE QUEDA RESTRINGIDA AL COMPLETAMIENTO DE LOS PE- / QUEÑOS SECTORES YA EXISTENTES. NO OBSTANTE, LA IMPORTANTE / EXPANSION RESIDENCIAL QUE SE PREVE HACIA EL SUR DEL MUNICI- / PIO DE RESISTENCIA Y LA PROLONGACION DE LA AV. EDISON Y AV./ INGLATERRA (QUE TAMBIEN SE CONSIDERAN OBRAS PRIORITARIAS EN/ LA ORDENADA SECUENCIA DE URBANIZACION DEL CONJUNTO) POSIBI- / LITARAN UNA ADECUADA Y DIRECTA RELACION TRABAJO-VIVIENDA AL/ SERVICIO DE LA AMPLIACION DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES EN EL MUNICIPIO DE VILELAS;

E) EL DESARROLLO DEL AREA CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE FON- / TANA SE PROPONE COMO UN SUB-CONJUNTO INTEGRADO, CON EXPAN- / SION DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE EQUIPAMIENTO CO- / MERCIAL, HACIA EL SUR; LA AMPLIACION DE LAS AREAS RESIDEN- / CIALES HACIA EL N.E. (QUE QUEDARAN DIRECTAMENTE VINCULADAS / AL CENTRO PRINCIPAL DE RESISTENCIA MEDIANTE LA PROLONGACION/ Y PAVIMENTACION DE LA AV. 25 DE MAYO), Y LA CONSOLIDACION DE SU CENTRO COMERCIAL-ADMINISTRATIVO. ESTE DESARROLLO PREVISTO ES COMPLETO Y EQUILIBRADO PERO QUEDA CONTROLADO Y RESTRINGI- DO HASTA LOS LIMITES QUE IMPONE EL CONO DE SEGURIDAD DE SO- / BREVUELO DEL AEROPUERTO;

F) EL LIMITE NORTE DE TODO EL COMPLEJO CONSTITUIDO POR EL RIO / NEGRO CON SUS MEANDROS Y LAGUNAS, SE DESTINA A UNA AMPLIA / FRANJA RECREATIVA CON PRESERVACION Y EXALTACION DEL PAISAJE/ NATURAL Y EN CUYOS BORDES SE ESLABONAN LOS DISTRITOS RESI- / DENCIALES DE BAJA DENSIDAD CON PREDOMINIO DE JARDINES;

#### 0.3.6. LA RED VIAL PRINCIPAL.

-----  
LA CONFIGURACION DE UNA RED VIAL PRINCIPAL COHERENTE Y COMPLETA ES OTRO PUNTO FUNDAMENTAL DE LA ESTRUCTURA URBANA Y DE LAS PRO-

PUESTAS Y REGLAMENTACIONES CONTENIDAS EN ESTE CODIGO. DE LA /  
MISMA DEPENDE LA EFICACIA FUNCIONAL DEL AREA URBANA Y SE CONS- /  
TITUYE EN LA COLUMNA VERTEBRAL DE SU ESTRUCTURACION POR LO CUAL  
CADA UNA DE LAS ARTERIAS QUE LA COMPONEN DEBE ESTAR CONVENIEN- /  
TEMENTE CARACTERIZADA EN CUANTO AL ROL FUNCIONAL QUE DEBE CUM- /  
PLIR, ANCHO DE VIA NECESARIO Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES QUE /  
PUEDAN LOCALIZARSE SOBRE LAS MISMAS.

CON TALES OBJETIVOS SE ESTABLECEN Y REGLAMENTAN CUATRO CATEGO- /  
RIAS DE VIAS:

A) RED VIAL PRINCIPAL:

1) RED PRIMARIA: ESTA CONSTITUIDA POR LOS TRAMOS DE RUTAS /  
NACIONALES Y PROVINCIALES QUE POSIBILITEN LOS ACCESOS RE- /  
GIONALES Y DISTRIBUYEN EL TRANSITO DESDE LOS MISMOS HACIA  
LA RED VIAL SECUNDARIA.

2) RED SECUNDARIA: ESTA CONSTITUIDA POR LAS ARTERIAS DE /  
TRANSITO RAPIDO QUE DISTRIBUYEN LOS FLUJOS PRINCIPALES DE  
CIRCULACION ENTRE LOS DISTINTOS SECTORES DEL COMPLEJO UR- /  
BANO Y DESDE LOS MISMOS HACIA LAS SALIDAS REGIONALES. POR  
SU NATURALEZA ESTAS ARTERIAS DEBEN DISPONER DE UN ANCHO /  
DE VIA SUFICIENTE Y SER PERIFERICAS A LAS AREAS CENTRALES  
Y DE MAYOR DENSIFICACION CON EL FIN DE EVITAR LA CONGES- /  
TION DE LAS MISMAS.

AL MISMO TIEMPO POR SU UBICACION DENTRO DE LA RED, ALGU- /  
NAS ESTAN DESTINADAS PREFERENTEMENTE AL TRANSITO DE CAR- /  
GAS PESADO, OTRAS AL DE CARGAS LIVIANO, Y OTRAS AL TRAN- /  
SITO LIVIANO.

LA CABAL CONFORMACION DE ESTA RED SECUNDARIA ES LA QUE /  
ADQUIERE MAYOR IMPORTANCIA DENTRO DEL COMPLEJO METROPOLI-  
TANO DEL GRAN RESISTENCIA Y ES LA QUE EXIGE MAYOR NUMERO /  
DE ENSANCHES Y NUEVAS APERTURAS.

COMO CASO PARTICULAR DEBE MENCIONARSE LA RED DE APERTURA /  
DE CAMINOS DE ACCESO A LA AMPLIA ZONA DE RECREACION QUE /  
PROPONE INCORPORAR A LA CIUDAD BAJO EL NOMBRE DE PARQUE /  
RIO NEGRO;

3) RED TERCIARIA: ESTA CONSTITUIDA POR LAS VIAS QUE INTERCO- /  
NECTAN ENTRE SI LAS AREAS CENTRALES Y COMERCIALES Y CANA- /  
LIZAN EL MAYOR FLUJO DEL TRANSPORTE COLECTIVO URBANO CON /  
SUS MULTIPLES PARADAS POR LO CUAL LA VELOCIDAD DE CIRCU- /  
LACION SE TORNA MAS LENTA. ESTA RED CONFIGURA UNA TRAMA /  
CRUZADA CON LA RED SECUNDARIA DE MODO QUE DESDE CUALQUIER  
PUNTO DE LA MISMA ES POSIBLE ALCANZAR, A CORTA DISTANCIA,  
UNA VIA RAPIDA DE DISTRIBUCION;

B) RED VIAL INTERNA:

4) RED CUATERNARIA: ESTA REPRESENTADA POR LAS MULTIPLES CA- /  
LLES DE ACCESO A CADA PARCELA URBANA POR LO CUAL NO INTE- /  
GRAN LA CATEGORIA DE RED PRINCIPAL. NO OBSTANTE, DEBEN /  
GUARDAR UNA CONEXION DIRECTA ENTRE SI Y CON LA RED TER- /  
CIARIA Y ES ADMISIBLE SU INTERSECCION CON LA RED SECUNDA-  
RIA, PERO, DE NINGUN MODO PUEDEN TOLERARSE SU VINCULACION  
DIRECTA CON LA RED PRIMARIA PARA LO CUAL, DEBEN PROVEERSE  
CALLES LATERALES DE SERVICIOS.

CADA CATEGORIA DE VIAS FORMA UNA RED CONTINUA ENTRECruzADA CON /  
LA CATEGORIA SUPERIOR E INFERIOR POR LO CUAL ES POSIBLE DESPLA- /  
ZARSE SIN DISCONTINUIDADES DENTRO DE CADA SISTEMA, ASI COMO DE /  
UN SISTEMA A OTRO, DESDE CUALQUIER SECTOR DEL COMPLEJO URBANO /  
TOTAL.

0.3.7. EL TEJIDO URBANO.

-----  
SE ENTIENDE POR TEJIDO URBANO LA RELACION ENTRE LOS VOLUMENES /  
CONSTRUIDOS, O CONSTRUIBLES, Y LOS ESPACIOS LIBRES QUE QUEDAN /  
ENTRE ELLOS. DE TAL MODO, LAS CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTA- /  
LES DE CADA DISTRITO, ASI COMO LA CUOTA DE LUZ NATURAL, ASOLEA-

MIENTO, VENTILACION, HIGROMETRICIDAD, PRIVACIDAD, RUIDOS Y VISUALES EXTERIORES QUE TENDRAN LAS AMBIENTES HABITABLES QUEDAN /  
CONDICIONADOS POR LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN CON RES-  
PECTO AL TEJIDO URBANO. SI LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD QUE  
SE PUEDAN GOZAR EN UN EDIFICIO QUEDAN AFECTADAS POR LOS USOS DE  
LA TIERRA QUE EXISTEN EN EL CONTORNO INMEDIATO, PUEDE AFIRMARSE  
QUE AUN, MAS SEVERAMENTE ESTARAN CONDICIONADAS POR EL ESPACIO /  
URBANO EXTERIOR CON EL CUAL AQUELLOS SE COMUNICAN.

LAS BUENAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD SE VEN PARTICULARMENTE/  
AMENAZADAS EN LOS DISTRITOS DE ALTA DENSIDAD DE EDIFICACION. EL  
AREA URBANA DEL GRAN RESISTENCIA AUN NO HA EXPERIMENTADO LA NE-  
CESIDAD DE UNA GRAN DENSIFICACION CON LA SUBSECUENTE PROLIFERA-  
CION DE LOS EDIFICIOS EN ALTURA, PERO ELLO ES PREVISIBLE AL /  
CORTO Y MEDIANO PLAZO. POR LO TANTO SE PRESENTA LA EXCEPCIONAL/  
POSIBILIDAD QUE EL TEJIDO URBANO DE LAS AREAS MAS DENSAS SE DE-  
SARROLLE EN CONDICIONES OPTIMAS.

EN ESTE CODIGO HA SIDO CONTEMPLADA TAL CIRCUNSTANCIA Y POR ELLO  
LAS REGLAMENTACIONES ESTABLECIDAS PREVEN UNA LIMITACION DE AL-  
TURA PARA LOS EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS DE MODO QUE LAS CONS-  
TRUCCIONES DE MAYOR NUMERO DE PISOS SE DESARROLLEN COMO EDIFI-  
CIOS DE "PERIMETRO LIBRE" CON TOTAL ELIMINACION DE LOS "PATIOS"  
INTERNOS. AL MISMO TIEMPO SE PRESERVA UN "ESPACIO LIBRE" Y /  
"CENTRO LIBRE" DE MANZANA QUE, EN LOS DISTRITOS RESIDENCIALES, /  
DEBERA SER OBLIGATORIAMENTE FORESTADO Y JARDINIZADO. LA MAYOR /  
POSIBILIDAD DE CONSTRUCCION DENTRO DE UN LOTE QUEDA CONDICIONA-  
DA A LA MAYOR CANTIDAD DE ESPACIO URBANO LIBRE EXTERIOR QUE EL/  
EDIFICIO PROVEA.

POR OTRA PARTE, SEGUN EL CARACTER DE LOS DIFERENTES DISTRITOS, /  
SE ESTABLECEN UNA SERIE DE RETIROS OBLIGATORIOS DE LA EDIFICA-  
CION CON EL FIN DE CONTRIBUIR NO SOLO A LAS MEJORES CONDICIONES  
DE HABITABILIDAD PARA CADA ACTIVIDAD QUE EN ELLOS SE LOCALICE /  
SINO A LA ESTETICA URBANA DEL CONJUNTO.

0.3.8. CARACTERIZACION DE LOS DISTRITOS

-----  
SEGUN LAS NORMAS DE ESTE CODIGO LA CIUDAD HA SIDO ORDENADA /  
ADOPTANDO EL CONCEPTO DE "AREA CERRADAS", ES DECIR, QUE EN CADA  
UNO DE LOS DISTRITOS DESIGNADOS SE HAN DETALLADO LA TOTALIDAD /  
DE LAS NORMAS CORRESPONDIENTES A SUBDIVISION, TEJIDO URBANO Y /  
USOS DEL SUELO. DE ESTE MODO SE OBTIENE UNA MEJOR CARACTERIZA-  
CION DE CADA DISTRITO Y SE FACILITA LA COMPRESION DE LAS NOR-  
MAS QUE AFECTAN A CADA PARCELA.

EN ESTE CODIGO SE HA ADOPTADO LA SIGUIENTE TIPOLOGIA DE DISTRI-  
TOS:

A) AREAS CENTRALES: CORRESPONDEN A LAS DE EQUIPAMIENTO COMER- /  
CIAL, ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL, Y SE LOCALIZAN EN LOS/  
PUNTOS DE MAXIMA ACCESIBILIDAD POR MEDIOS DEL TRANSPORTE PU-  
BLICO.

HAN SIDO SUBDIVIDIDAS EN CUATRO CATEGORIAS: C1, AREA CEN- /  
TRAL; C2, CENTRO PRINCIPAL; C3, CENTRO LOCAL Y C4, CENTRO /  
VECINAL, SEGUN EL RADIO Y LA CANTIDAD DE POBLACION QUE ESTAN  
DESTINADOS A SERVIR.

EN LAS DOS PRIMERAS CATEGORIAS: C1 Y C2 QUE CORRESPONDEN A /  
AREAS DE CIERTA EXTENSION Y AGRUPAN LA MAYOR DENSIDAD DE AC-  
TIVIDADES, SE PERMITE LA VIVIENDA CON CIERTAS LIMITACIONES /  
EN EL FOT A FIN DE MANTENER EL CARACTER PREDOMINANTE DEL /  
DISTRITO, EVITAR LA SOBRESATURACION DEL AREA, EQUILIBRAR LOS  
VALORES DE LA TIERRA Y EVITAR LAS MOLESTIAS QUE SE DERIVAN /  
PARA EL USO RESIDENCIAL.

EN LOS DISTRITOS C3, EN RAZON DE SU MENOR INTENSIDAD DE USO/  
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA CON LO CUAL SE TIENDE A GARAN-  
TIZAR TAMBIEN LA NECESARIA VITALIDAD E IMAGEN TRIDIMENSIONAL  
QUE HABITUALMENTE CARACTERIZA A LAS AREAS CENTRALES.

LOS DISTRITOS C4 SON DE MUY BAJA INTENSIDAD DE OCUPACION Y / SE CORRESPONDEN CON AREAS RESIDENCIALES DE DENSIDAD BAJA O / EN LAS CUALES NO EXISTEN PERSPECTIVAS INMEDIATAS DE EXTEN- / SION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETOS;

B) AREAS RESIDENCIALES: ESTAN DESTINADAS A LA LOCALIZACION CASI

-----  
EXCLUSIVA DE LA VIVIENDA Y SOLAMENTE SE PERMITEN OTROS USOS/ DIRECTAMENTE CONEXOS A LA MISMA QUE REQUIEREN PROXIMIDAD IN- MEDIATA, COMO SON ALGUNOS TIPOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/ Y ACTIVIDADES COMERCIALES RESTRINGIDAS. HAN SIDO SUBDIVIDI- / DAS EN CINCO CATEGORIAS: R1, DE DENSIDAD ALTA; R2, DE DENSI- DAD MEDIA; R3, DE DENSIDAD BAJA; R4, DE DENSIDAD BAJA LIMI- / TADA A LA VIVIENDA INDIVIDUAL Y R5, RESIDENCIAL PARQUE.

LAS DE DENSIDAD ALTA EN GENERAL ACOMPAÑAN Y BORDEAN LAS / AREAS CENTRALES PRINCIPALES, LOS PARQUES EXISTENTES Y LAS / AVENIDAS QUE POSIBILITAN BUENA CIRCULACION.

LAS DE DENSIDAD MEDIA EN GENERAL RODEAN LAS DE ALTA DENSIDAD O ACOMPAÑAN A LOS SUB-CENTROS DE MAYOR GRAVITACION.

LAS DE DENSIDAD BAJA COMPRENDEN TRES TIPOS: LA R3, QUE POSI- BILITA LA PRESENCIA DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES LIMITADAS A UNA ALTURA MAXIMA DE 9 METROS Y REQUIEREN LA EXISTENCIA DE / SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETOS; LA R4, DESTINADOS A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PUEDEN COEXISTIR SIN SERVICIOS DE/ INFRAESTRUCTURA COMPLETA Y LA R5, O RESIDENCIA PARQUE, QUE / ESTAN PREVISTAS PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE JARDINES/ CON EL FIN DE PRESERVAR O DESARROLLAR AREAS QUE YA CUENTAN / CON UN BUEN VALOR AMBIENTAL. EN ESTAS ULTIMAS SE EXIGEN RE- / TIROS DE FRENTE Y LATERALES JARDINIZADOS ASI COMO LA PRESER- VACION DEL ARBOLADO EXISTENTE.

C) AREAS DE EQUIPAMIENTO: ESTAN DESTINADAS A ALOJAR USOS QUE / POR SUS CARACTERISTICAS INCLUYEN UN GRADO DE MOLESTIAS QUE / PUEDEN PERJUDICAR EL CARACTER DE LOS DISTRITOS RESIDENCIALES CENTRALES. HAN SIDO SUB-DIVIDIDOS EN SIETE CATEGORIAS.

E1, DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, QUE ESTAN DESTINADOS PRE- FERENTEMENTE A LOCALIZAR EL EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL Y SANI- TARIO EN CORRESPONDENCIA CON LOS SECTORES DE MAYOR DENSIFI- / CACION RESIDENCIAL.

E2, DE EQUIPAMIENTO LOCAL, QUE PERMITE ALOJAR PEQUEÑAS ACTI- VIDADES ARTESANALES E INDUSTRIALES QUE SIRVEN A LOS DIFEREN- TES SECTORES RESIDENCIALES O QUE CONSTITUYEN ACTIVIDADES CO- NEXAS A CIERTO NIVEL DE POBLACION, POR LO CUAL HAN SIDO AL- / TERNATIVAMENTE DISTRIBUIDOS ENTRE LOS DISTINTOS SECTORES UR- BANOS. POR EL RELATIVO GRADO DE MOLESTIAS QUE ACARREAN DI- / CHAS ACTIVIDADES EN ELLAS EL USO RESIDENCIAL SE PERMITE BAJO UN FOT RESTRINGIDO. SU DELIMITACION SE REALIZO, EN GENERAL, / CIRCUNSCRIBIENDO LAS AREAS DONDE ESPONTANEAMENTE SE HA NU- / CLEADO MAYOR CANTIDAD DE LOS USOS TIPICOS DE ESTE DISTRITO.

E3, Y E4 ESTAN DEDICADOS AL EQUIPAMIENTO COMERCIAL MAYORIS- / TA, QUE ES UNA ACTIVIDAD DE TANTA IMPORTANCIA EN UN CENTRO / URBANO CABECERA REGIONAL COMO ES EL GRAN RESISTENCIA. POR LA NECESIDAD DE GARANTIZAR PARA ESTE USO AMPLIAS SUPERFICIES / BIEN LOCALIZADAS EN CONEXION CON LAS RUTAS, Y EL CONSIDERA- / BLE NIVEL DE MOLESTIAS QUE PROVOCAN SE PROHIBE EN ELLOS LA / LOCALIZACION RESIDENCIAL. DENTRO DEL MISMO TIPO DE DISTRITO, EL E3, LOCALIZADO SOBRE UN NUDO DE CIRCULACIONES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS QUE ES UNA PUERTA DE ENTRADA A LA CIUDAD, QUEDA/ RESTRINGIDO A CIERTOS USOS Y EN EL MISMO SE GARANTIZA UN TE- JIDO URBANO QUE PROVEA UN MEJOR NIVEL DE ESTETICA URBANA QUE EL QUE ACTUALMENTE POSEE.

E5, DEDICADO AL EQUIPAMIENTO GENERAL, ESTA DESTINADO A ACTI- VIDADES QUE SIRVEN AL COMERCIO Y A LA INDUSTRIA Y QUE PRE- / SENTAN CONSIDERABLES NIVELES DE MOLESTIAS POR LO CUAL SE LOS

HA DISTRIBUIDO EN FORMA PERIFERICA A LAS AREAS URBANAS Y EN/  
CONCORDANCIA CON LAS RUTAS PRINCIPALES DEL TRANSPORTE AUTO-/  
MOTOR DE CARGAS.

E6, DE EQUIPAMIENTO DETERMINADO, CONSTITUYEN AREAS YA OCUPA-  
DAS POR ALGUN EQUIPAMIENTO ESPECIFICO E IMPORTANTE DENTRO DE  
LA CIUDAD Y CUYA REMOCION NO APARECE NECESARIA NI PREVISIBLE  
EN EL CORTO O MEDIANO PLAZO.

E7, DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL, SON AREAS AUN NO AMANZANADAS,/  
QUE HAN QUEDADO INCLUIDAS COMO ISLOTES DENTRO DE LA SUPERFI-  
CIE URBANA QUE CUENTAN CON BUENAS CONDICIONES PARA LOCALIZAR  
USOS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y CULTURALES DE CARACTER PUBLI-  
CO O SEMI-PUBLICO, Y EN LAS CUALES SE ACONSEJA SU UTILIZA- /  
CION CON TALES FINES.

D) AREAS INDUSTRIALES: ESTAN DESTINADAS A LA LOCALIZACION DE /  
-----

LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE MAYOR DESARROLLO PERMISIBLE/  
DENTRO DE LA CIUDAD. HAN SIDO LOCALIZADAS EN ZONAS MARGINA-/  
LES AL AREA URBANA QUE, EN GRAN PARTE, YA REVESTIAN ESTAS /  
CARACTERISTICAS Y EN ELLAS SE EXCLUYEN LOS USOS RESIDENCIA-/  
LES. SEGUN UN ORDEN PROGRESIVO DE MOLESTIAS HAN SIDO SUBDI-/  
VIDIDAS EN TRES CATEGORIAS: 1, INDUSTRIAL LOCAL, QUE ADMITE/  
SU PROXIMIDAD A AREAS RESIDENCIALES; 2, Y 3 QUE EXIGEN MAYOR  
INDEPENDENCIA DE LOCALIZACION. POR ULTIMO SE ESTABLECE UN /  
DISTRITO, 4, INDUSTRIAL ESPECIAL, DESTINADO A CONSOLIDAR UNA  
ESPONTANEA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES SOBRE LA  
RUTA N. AVELLANEDA. EN ESTE CODIGO SE REGLAMENTA CON EL FIN/  
QUE SE CONSTITUYA EN UN DISTRITO INDUSTRIAL PARQUIZADO EN EL  
CUAL SE GARANTICEN LAS CONDICIONES ESTETICAS NECESARIAS QUE/  
SE DERIVAN DE SU SINGULAR UBICACION SOBRE UNA DE LAS RUTAS /  
PRINCIPALES DE ACCESO A LA CIUDAD.

E) DISTRITOS DE URBANIZACION DETERMINADA: CORRESPONDEN A AREAS/  
-----

QUE HAN SIDO OBJETO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARTICULA-/  
RES CUYAS CARACTERISTICAS DEBEN SER PRESERVADAS.

F) DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL: CORRESPONDEN A IMPORTAN-  
-----

TES FRACCIONES DE TERRENOS QUE AUN NO HAN SIDO URBANIZADOS O  
QUE ESTAN OCUPADOS POR INSTALACIONES DE POSIBLE REMOCION. /  
ESTOS DISTRITOS ESTAN DESTINADOS A DESARROLLOS URBANOS INTE-  
GRABLES, CON USOS DETERMINADOS EN ESTE CODIGO Y QUE EXIGEN /  
UN PLAN DE CONJUNTO PREVIO EN BASE A NORMAS ESPECIALES.

G) DISTRITOS URBANO-COMPLEMENTARIOS: CONSTITUYEN DISTRITOS QUE,  
-----

EN PARTE HAN SIDO OCUPADOS POR USOS URBANOS, PERO CUYA URBA-  
NIZACION EFECTIVA NO ES ACONSEJABLE EN RAZON DEL AREA TERRI-  
TORIAL QUE INCLUYEN. POR TAL RAZON SE LOS RESERVA PARA LA /  
LOCALIZACION DE ACTIVIDADES NO INTENSIVAS QUE REPRESENTAN /  
USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS TIPCAMENTE URBANOS Y QUE PUEDEN  
SER MARGINALES A LOS MISMOS.

H) DISTRITOS PARQUE: INCLUYEN PARQUES QUE YA ESTAN DESTINADOS /  
-----

AL PASEO Y RECREACION DIRECTA Y HABITUAL DE LA POBLACION POR  
LO CUAL TODO USO O ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA QUE EN LOS MIS-/  
MOS SE ESTABLEZCA DEBE ESTAR SUJETA A NORMAS PARTICULARES /  
MUY RESTRICTIVAS.

I) DISTRITO DE URBANIZACION PARQUE: ES UN AREA DESTINADA A UN /  
-----

DESARROLLO ESPECIAL QUE INCLUYE LA PRESERVACION, UTILIZACION  
Y EXALTACION DEL PAISAJE NATURAL CON LA FINALIDAD DE CREAR /  
UN AMPLIO SECTOR RECREATIVO DE ALCANCE REGIONAL: "PARQUE DEL  
RIO NEGRO". MAS QUE UN OBSTACULO A LA URBANIZACION, ESTA IN-  
TERESANTE ZONA DE MEANDROS DEL RIO NEGRO, DEBE VERSE COMO UN

LUGAR DE PRIVILEGIO QUE DEBE SER INTELIGENTEMENTE DESARRO- /  
LLADO CON LA PARTICIPACION CONJUNTA DEL SECTOR PUBLICO Y /  
PRIVADO.

K) ZONAS DE URBANIZACION DIFERIDA: SON AREAS PROXIMAS A LOS /  
-----

DISTRITOS YA URBANIZADOS Y CUYA INCORPORACION AL USO URBANO/  
SE HARA EFECTIVA A MEDIDA QUE LO REQUIERA LA NECESIDAD DE /  
EXPANSION DE LA CIUDAD. SE SUBDIVIDEN EN DOS CATEGORIAS:  
Z.U.D.1. Y Z.U.D.2. SEGUN LA POSIBILIDAD DE URBANIZACION MAS  
O MENOS INMEDIATA.

L) ZONAS DE RESERVA URBANA: SON AREAS RESERVADAS PARA UNA EX- /  
-----

PANSION URBANA PREVISTA PARA EL LARGO PLAZO Y QUE, EN LO IN-  
MEDIATO, SE RESERVAN PARA EL USO AGROPECUARIO.

M) ZONAS DE PROTECCION: INCLUYEN AREAS NO ADECUADAS PARA LA EX-  
-----

PANSION URBANA Y CUYAS PECULIARES E INTERESANTES CALIDADES /  
PAISAJISTICAS ACONSEJAN LA PRESERVACION DEL MEDIO NATURAL.

N) ZONAS RURALES: SON LAS ZONAS QUE RODEAN EL COMPLEJO URBANO Y  
-----

CUYA URBANIZACION NO RESULTA NECESARIA NI SE ENCUENTRA PRE-/  
VISTA, POR LO CUAL SE LAS DESTINA EXCLUSIVAMENTE AL USO /  
AGROPECUARIO. SE SUBDIVIDEN EN DOS SUBZONAS: Z.R.1. Y /  
Z.R.2., CARACTERIZADAS POR ALGUNOS ACONDICIONAMIENTOS PARTI-  
CULARIZADOS.

#### 0.4. POLITICAS ESPECIALES Y ZONAS A PROGRAMAR

-----  
EL PRESENTE CODIGO A TRAVES DE SUS NORMAS REGLAMENTARIAS NO /  
AGOTA LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LOGRAR UNA CABAL REESTRUCTU-/  
RACION Y DESARROLLO DEL COMPLEJO URBANO METROPOLITANO. PARA /  
ELLO, EN FORMA PARALELA SERA NECESARIO APLICAR ALGUNAS POLITI-/  
CAS Y PROGRAMAS ESPECIALES QUE SE ENUMERAN A CONTINUACION;

##### 0.4.1. POLITICAS ESPECIALES:

-----  
A) EN EL PUNTO 1.2. DEL ARTICULADO REFERENTE A LAS "AU-/  
TORIDADES DE APLICACION" SE CREA, LA COMISION ESPE- /  
CIAL DE COORDINACION METROPOLITANA COMO ORGANISMO DEL  
NIVEL PROVINCIAL COMPETENTE PARA COMPATIBILIZAR LAS /  
ACCIONES EN LOS CUATRO MUNICIPIOS Y SE DETALLANLOS /  
ASPECTOS QUE DEBERAN SER ATENDIDOS DESDE ESE NIVEL.  
EN CONSECUENCIA, APARECE RECOMENDABLE PREVER TAMBIEN/  
LA CREACION DE UNA ASESORIA DE PLANEAMIENTO QUE APOYE  
LA LABOR DE DICHA COMISION ESPECIAL Y CUYAS FUNCIONES  
PRINCIPALES CONSISTIRIAN EN: 1) MANTENER ACTUALIZADA/  
Y CORRELACIONADA LA INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION /  
URBANA; 2) INTERVENIR EN LOS PROBLEMAS DE COORDINA- /  
CION Y COMPATIBILIZACION QUE DEBAN SER APROBADOS POR/  
LA COMISION ESPECIAL; Y 3) PREPARAR LAS PROPUESTAS DE  
MODIFICACION Y ACTUALIZACION DEL CODIGO.

CON SIMILAR CRITERIO, Y EN CONCORDANCIA CON LAS FUN-/  
CIONES QUE SE ASIGNAN A LOS DEPARTAMENTOS EJECUTIVOS/  
DE LAS MUNICIPALIDADES, SERA CONVENIENTE PREVER AL /  
NIVEL MUNICIPAL LA CREACION DE UNA DIRECCION DE PLA-/  
NEAMIENTO CUYAS FUNCIONES PRINCIPALES SERIAN:

- \* EXPEDIR EL CERTIFICADO DE PERMISO DE USO Y CONSTAN-  
CIA DE ZONIFICACION;
- \* INTERVENIR EN LA APROBACION DEL TRAZADO VIAL DE LAS  
URBANIZACIONES;
- \* DICTAR LAS NORMAS ESPECIALES EN LOS CASOS Y DISTRI-  
TOS QUE CORRESPONDA;
- \* INTERVENIR EN LA APROBACION DE LAS URBANIZACIONES /

- 
- ESPECIALES Y URBANIZACIONES INTEGRALES;
- \* INTERVENIR EN LOS PERMISOS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION EN ZONAS ZUD;
  - \* INTERVENIR EN LOS PERMISOS DE EDIFICACION Y PARCELAMIENTOS QUE CONCIERNAN CON LA APERTURA Y ENSANCHE DE LA RED VIAL PRINCIPAL Y SOBRE PREDIOS QUE BORDEAN ALGUN ELEMENTO DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE;
  - \* CONSTITUIR EL NEXO DE UNION CON LA ASESORIA DE PLANEAMIENTO DEL NIVEL PROVINCIAL.
- B) DESDE EL NIVEL PROVINCIAL SERA NECESARIO MANTENER POLITICAS ACTIVAS CON RESPECTO A LOS SIGUIENTES ASPECTOS PRINCIPALES DE LOS PROBLEMAS QUE AFECTAN AL GRAN RESISTENCIA.
- 1) RESOLVER EN FORMA CONCRETA EL IMPORTANTISIMO TEMA DE NIVELACION, DRENAJES Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE. ELLO EXIGE PROGRAMAS ESPECIALES A SER DESARROLLADOS POR LA ADMINISTRACION PROVINCIAL DE RECURSOS HIDRICOS CON EL FIN DE GARANTIZAR LA EFICAZ INTERCONEXION DE LAS LAGUNAS-RESERVORIOS Y PARA PROCEDER A LA ELIMINACION DE CURSOS FLUVIALES TRANSITORIOS (RIACHO ARAZA) Y LAGUNAS TRANSITORIAS QUE HAN QUEDADO INMERSAS EN LA TRAMA URBANA Y CUYA FUNCION DE DRENAJE DEBE SER CONSTITUIDA POR OBRAS ESPECIALES.  
LAS IMPLICANCIAS TECNICAS DE ESTE TEMA HACE QUE EL MISMO QUEDE FUERA DEL ALCANCE DE LAS POSIBILIDADES MUNICIPALES Y QUE DEBA SER RESUELTO MEDIANTE PARTICIPACION PROVINCIAL.
  - 2) SERA NECESARIO MANTENER UNA ACCION PUBLICA PERMANENTE TENDIENTE A LOGRAR LA CONSOLIDACION O REALOJAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS DE POBLACION, LA QUE DEBE ESTAR ACOMPAÑADA POR LOS NECESARIOS PROGRAMAS DE RESERVA Y ASIGNACION DE TIERRAS PUBLICAS PARA TAL FIN QUE EN ESTE CODIGO SE PROPONEN.  
AUNQUE EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN ULTIMA INSTANCIA, PUEDE SER CONSIDERADO COMO DERIVADO DEL RELATIVO DESARROLLO ECONOMICO DE LA LOCALIDAD, TODA NEGLIGENCIA EN FACILITAR LA "MANO DE OBRA" (SI NO SE PREFIERE CONSIDERARLO EN TERMINOS HUMANOS Y SOCIALES) LAS CONDICIONES MINIMAS NECESARIAS PARA UN ASENTAMIENTO ESTABLE Y ADECUADO, SEGURAMENTE DERIVARA EN UN EMPOBRECIMIENTO DE LOS RECURSOS HUMANOS IMPRESCINDIBLES PARA EL OBJETIVO DEL DESARROLLO;
  - 3) LAS CARACTERISTICAS Y POSIBILIDADES QUE ADOPTA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO DENTRO DEL COMPLEJO METROPOLITANO DEL GRAN RESISTENCIA TORNA NECESARIO EL PROMOVER EN FORMA EFECTIVA LOS DISTRITOS CALIFICADOS EN ESTE CODIGO COMO DE "URBANIZACION ESPECIAL" Y DE "URBANIZACION-PARQUE";
  - 4) LAS APERTURAS Y ENSANCHES DE VIAS DE CIRCULACION QUE EN ESTE CODIGO SE PROPONEN DEBEN SER GARANTIZADAS TENIENDO EN CUENTA QUE LA MATERIALIZACION DE UNA RED VIAL PRINCIPAL ES UNA DE LAS MEDIDAS QUE MEJOR CONTRIBUYEN A LA EFICACIA FUNCIONAL DEL CONJUNTO URBANO Y CUYO TRAZADO DEBE SER PREVISTO EN ETAPAS INCIPIENTES DE LA URBANIZACION POR CUANTO MAS ADELANTE ELLO EXIGIRIA COSTOSAS EXPROPIACIONES.

0.4.2. ZONAS A PROGRAMAR:  
-----

A) ZONAS DE URBANIZACION PRIORITARIA.

-----  
UNA DE LAS DEFICIENCIAS QUE EN MAYOR MEDIDA DIFICULTA LA ORDENADA EXPANSION URBANA DEL GRAN RESISTENCIA RESIDE EN LA LIMITADA CAPACIDAD Y EXTENSION DE SU RED / DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS, EN ESPECIAL, LA DE / DRENAJES, AGUA CORRIENTE Y DESAGUES CLOACALES. EN CONSECUENCIA, SE ESTIMA NECESARIO DESARROLLAR AL- / GUNOS PROGRAMAS ESPECIALES QUE POSIBILITEN ATENDER A / ESAS NECESIDADES EN AREAS YA URBANIZADAS O DE URBANI- ZACION INMEDIATA. EN EL ANEXO III DE ESTE CODIGO SE / INCLUYEN ALGUNAS RECOMENDACIONES SOBRE COMO PODRIA / PROCEDERSE EN TAL SENTIDO PARA OPTIMIZAR LOS ESFUER- / ZOS DE URBANIZACION PUBLICOS Y PRIVADOS;

B) ZONAS DE RESERVA URBANA:

-----  
ES PREVISIBLE QUE LAS ZONAS CALIFICADAS COMO DE "RE- / SERVA URBANA" SOLO SERAN URBANIZADAS EN ETAPAS ULTE- / RIORES DEL DESARROLLO URBANO. NO OBSTANTE, EN EL CASO QUE CIERTOS PROBLEMAS DE DINAMICA DE CRECIMIENTO, O, / DE PRESIONES DIFICILES DE PREVER EN ESTA INSTANCIA, / INDUZCAN A SU UTILIZACION PREMATURA PARA USOS URBANOS SERA NECESARIO QUE SE CONTEMPLLEN LOS EFECTOS QUE TA- / LES LOCALIZACIONES O URBANIZACIONES CIRCUNSTANCIALES / PUEDEN TENER SOBRE LA POSTERIOR URBANIZACION GLOBAL, / DEL SECTOR (ZONIFICACION DE USOS, RED VIAL, RESERVAS / PARA USOS PUBLICOS, ETC.). ELLO ES AUN MAS IMPORTANTE POR CUANTO LA UNICA EXPANSION POSIBLE ULTERIOR DEL / CONJUNTO METROPOLITANO ES EN DIRECCION NOROESTE, EN UN SECTOR QUE QUEDARA ALGO DESVINCULADO DE LAS AREAS / CENTRALES EXISTENTES Y "MONTADO" SOBRE LA RED DE RU- / TAS REGIONALES. POR LO TANTO, EN EL ANEXO IV DE ESTE CODIGO SE INCLU- YEN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE ZONIFICACION Y ES- / TRUCTURACION URBANA QUE PODRIA ORIENTAR EL DESARROLLO DE DICHOS SECTORES. TAL ESQUEMA TIENE EL CARACTER DE / GUIA GENERAL DE LOS PROGRAMAS QUE DEBERIAN SER ENCA- / RADOS.

CAPITULO 1: GENERALIDADES:

1.1. TITULOS Y ALCANCES:

1.1.1. ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA:

1.1.1.1. ESTE CUERPO DE NORMAS SERA CONOCIDO Y CI- / TADO COMO "CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO / DEL GRAN RESISTENCIA", EN ADELANTE, EL / "CODIGO";

1.1.1.2. LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO ALCANZAN / Y RIGEN EN TODOS AQUELLOS ASUNTOS RELACIO- NADOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON EL USO / DEL SUELO, DE EDIFICIOS, ESTRUCTURAS O / INSTALACIONES, LA APERTURA Y ENSANCHE DE / VIAS PUBLICAS, LA SUBDIVISION Y ENGLOBA- / MIENTO DE PARCELAS, LOS VOLUMENES EDIFICA- BLE Y TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE TENGAN / RELACION CON EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO / URBANISTICO DENTRO DEL AREA DE SU AMBITO / DE VIGENCIA.

LO PRECEDENTE DEBE CONSIDERARSE COMO ENUN- CIATIVO Y NO DEBE INTERPRETARSE COMO LIMI- TACION A LA APLICACION DEL CODIGO EN CUAL- QUIER OTRO SUPUESTO PREVISTO EN EL MISMO;

1.1.1.3. LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO SE EX- /



-  
TIENDEN A LAS PERSONAS DE DERECHO PUBLICO/  
Y A SUS BIENES, CUALQUIERA FUERE SU AFEC-/  
TACION, LOCALIZADOS DENTRO DE LA JURISDIC-/  
CION TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS DE RE-/  
SISTENCIA, BARRANQUERAS, PUERTO VILELAS, Y  
FONTANA, QUE EN ESTE CODIGO QUEDA CALIFI-/  
CADA COMO "AREA METROPOLITANA DEL GRAN RE-/  
SISTENCIA";

1.1.2. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS:

LAS PALABRAS Y EXPRESIONES DE ESTE CODIGO TIENEN /  
LOS SIGUIENTES SIGNIFICADOS:

1.1.2.1. RELATIVOS AL USO:

USO: EL USO DE UNA PROPIEDAD ES EL PROPO-/  
SITO PARA EL CUAL EL TERRENO, EL EDIFICIO/  
O ESTRUCTURA ASENTADOS EN EL HAN SIDO DI-/  
SEÑADOS, CONSTRUIDOS, OCUPADOS, UTILIZADOS  
O MANTENIDOS;

USO PERMITIDO: EL QUE PUEDA IMPLANTARSE EN  
UN DISTRITO SEGUN LAS MAXIMAS CONDICIONES/  
IMPUESTAS EN ESTE CODIGO;

USO COMPLEMENTARIO: EL DESTINADO A SATIS-/  
FACER, DENTRO DE LA MISMA PARCELA, LOS RE-/  
QUERIMIENTOS DEL USO PERMITIDO;

USO CONDICIONADO: EL QUE ESTA SUJETO A RE-/  
QUISITOS DE UBICACION, TAMAÑO, POTENCIA /  
INSTALADA, ECT., SEGUN CADA DISTRITO;

USO ADMISIBLE ESPECIAL: EL QUE SIN PERTE-/  
NECER A LAS CATEGORIAS QUE ABARCAN LOS /  
USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS O COMPLE- /  
MENTARIOS, PODRA SER AUTORIZADO POR RAZO-/  
NES ESPECIALES QUE JUSTIFIQUEN SU LOCALI-/  
ZACION A JUICIO DE LA MUNICIPALIDAD;

USO NO PERMITIDO: EL QUE POR SUS CARACTE-/  
RISTICAS NO ES COMPATIBLE CON EL CARACTER/  
DEL DISTRITO Y CON LOS USOS EN EL PERMITI-  
DOS;

USO NO CONFORME: CUALQUIER ACTIVIDAD, EDI-  
FICIO O INSTALACION QUE SE DESARROLLA EN /  
UNA PARCELA EN EL MOMENTO EN QUE ESTE CO-/  
DIGO ENTRA EN VIGENCIA Y QUE NO CUMPLE LAS  
NORMAS DEL MISMO SEGUN EL DISTRITO EN QUE/  
ESTE UBICADO;

UNIDAD DE USO: AMBITO QUE ADMITE UN USO /  
FUNCIONALMENTE INDEPENDIENTE;

1.1.2.2. RELATIVOS AL TERRENO:

COTA DE LA PARCELA: COTA DEL "NIVEL DEL /  
CORDON" MAS EL SUPLEMENTO QUE RESULTA POR/  
LA CONSTRUCCION DE LA ACERA EN EL PUNTO /  
MEDIO DE LA LINEA MUNICIPAL (L.M.) QUE CO-  
RRESPONDE AL FRENTE DE LA PARCELA;

FRENTE DEL LOTE: DIMENSION MEDIDA SOBRE LA  
L.M.;

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: LA/  
QUE CONCURRE A LA L.M. O A LA LINEA DIVI-/  
SORIA DEL FONDO;

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: LA  
OPUESTA Y MAS DISTANTE A LA L.M.;

LINEA MUNICIPAL: LINEA QUE DESLINDA LA /  
PROPIEDAD PRIVADA DE LA VIA PUBLICA ACTUAL  
O A LA LINEA SEÑALADA POR LA MUNICIPALIDAD  
PARA LAS FUTURAS VIAS PUBLICAS (ABREVIADA,  
L.M.);

-

LINEA DE EDIFICACION: LINEA VIRTUAL DENTRO DE LA PARCELA A PARTIR DE LA CUAL AQUELLA/ PUEDE SER OCUPADA CON LOS VOLUMENES CONS- / TRUIDOS RESPETANDO LOS RETIROS OBLIGATO- / RIOS QUE HAYAN SIDO IMPUESTOS CON RESPECTO A LAS LINEAS DIVISORIAS DE LA PARCELA;

LOTE: PARCELA PERTENECIENTE A URBANIZACIONES EXISTENTES O A CREAR;

OCHAVA: VER LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA;

PARCELA: AREA INDIVISA DE TERRENO DESIGNADA COMO TAL EN PLANOS REGISTRADOS POR AUTORIDAD COMPETENTE;

PARCELA DE ESQUINA: LA QUE TIENEN POR LO MENOS DOS LADOS CONTIGUOS ADYACENTES A LA VIA PUBLICA;

PARCELA INTERMEDIA: AQUELLA QUE NO ES "PARCELA DE ESQUINA";

PARCELA NO-CONFORME: AQUELLA QUE NO CUMPLE CON LAS DIMENSIONES MINIMAS EXIGIDAS PARA CADA DISTRITO;

PREDIO: VER PARCELA;

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA: A LOS EFECTOS DE LA APLICACION DE ESTE CODIGO SE ENTENDERA POR TALES: LA CONEXION A RED DE AGUA CORRIENTE, ENERGIA ELECTRICA / DOMICILIARIA, ALUMBRADO PUBLICO, CLOACAS, / DESAGUES PLUVIALES Y PAVIMENTO.

SUBDIVISION: CUALQUIERA CLASE DE FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLES.

URBANIZACION: TODA SUBDIVISION DE TIERRAS/ DONDE FUERA NECESARIO ABRIR NUEVAS CALLES/ O PROLONGACION DE LAS EXISTENTES CON EL OBJETO DE CREAR LOTES.

URBANIZACION INTEGRAL: TODA URBANIZACION / QUE, ADEMAS DE LA SUBDIVISION Y APERTURA / DE CALLES INCLUYE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETOS, LA CONSTRUCCION DE LOS EDIFICIOS EN EL TOTAL DE LAS PARCELAS Y UNA VIA PRINCIPAL PAVIMENTADA QUE VINCULE EL CONJUNTO CON LA TRAMA CIRCULATORIA URBANA EXISTENTE.

URBANIZACION ESPECIAL: AQUELLA QUE REQUIERE NORMAS PARTICULARES EN CADA CASO.

VIA PUBLICA: AUTOPISTA, AVENIDA, CALLES, CALLEJON, PASAJE Y TODO PASO ABIERTO AL TRANSITO, DECLARADO EXPRESAMENTE "VIA PUBLICA" POR LA MUNICIPALIDAD.

1.1.1.2.3. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO:

ALTURA DE FACHADAS: MEDIDA VERTICAL DE LA FACHADA PRINCIPAL, TOMADA SOBRE LA L.M. O LAS DE RETIRO OBLIGATORIO, A PARTIR DE LA "COTA DE LA PARCELA".

ALTURA MAXIMA: SE ENTIENDE POR TAL LA MEDIDA VERTICAL TOMADA PERPENDICULARMENTE A LA "COTA DE LA PARCELA" DESDE ESTA AL PUNTO MAS ALTO DE LA CUBIERTA TERMINADA DEL EDIFICIO.

BASAMENTO: PARTE DEL EDIFICIO CONSTRUIDA SOBRE EL NIVEL DEL TERRENO, CUYA SUPERFICIE ES MAYOR QUE AQUELLA SOBRE LA CUAL SE ASIENTAN LOS VOLUMENES SOBRE-ELEVADOS DEL

-  
MISMO EDIFICIO;  
CENTRO LIBRE DE MANZANA: SUPERFICIE NO /  
EDIFICABLE, A NIVEL DEL TERRENO, COMPREN- /  
DIDA ENTRE LAS LINEAS INTERNAS DEL BASA- /  
MENTO.  
DESARROLLO PLANEADO: TRATAMIENTO URBANIS- /  
TICO PARTICULARIZADO PARA PARCELAS INDIVI- /  
SAS DE SUPERFICIE IGUAL O MAYOR QUE UNA /  
HECTAREA.  
EDIFICIO: CUALQUIER ESTRUCTURA CONSTRUIDA /  
PARA SOPORTAR, CUBRIR O ALBERGAR PERSONAS, /  
ANIMALES O BIENES MUEBLES DE CUALQUIER /  
CLASE Y QUE ESTA FIJA AL SUELO EN FORMA /  
PERMANENTE.  
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: EDIFICIO QUE SE /  
APOYA SOBRE LAS DIVISORIAS LATERALES DE LA /  
PARCELA.  
EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: EDIFICIO CU- /  
YOS PARAMENTOS PERIMETRALES ESTAN RETIRA- /  
DOS DE LOS LIMITES DE LA PARCELA Y NO /  
CONSTITUYEN MEDIANERAS.  
EDIFICIO DE SEMI-PERIMETRO LIBRE: EDIFICIO /  
QUE CUENTA CON UNO SOLO DE SUS PARAMENTOS /  
PERIMETRALES ES APOYADO SOBRE UNA DE LAS /  
LINEAS DIVISORIAS LATERALES DE LA PARCELA.  
EDIFICIO NO-CONFORME: EDIFICIO QUE NO CUM- /  
PLE CON LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO.  
ESPACIO LIBRE DE MANZANA: ESPACIO AEREO /  
DEL INTERIOR DE LA MANZANA LIMITADO POR /  
LOS PARAMENTOS DE LOS FRENTES INTERNOS.  
ESPACIO URBANO: ESPACIO AEREO, ENTRE LOS /  
VOLUMENES EDIFICADOS EN LA CIUDAD, CAPAZ /  
DE GARANTIZAR BUENAS CONDICIONES DE ILUMI- /  
NACION Y VENTILACION NATURAL A LOS AMBIEN- /  
TES HABITUALES.  
FACHADA PRINCIPAL: PARAMENTO EXTERIOR DE /  
UN EDIFICIO QUE DELIMITA SU VOLUMEN EXTER- /  
NO HACIA LA VIA PUBLICA, AUNQUE LA TRAZA /  
DEL MISMO NO COINCIDA CON LA L.M. O LA DE /  
RETIRO OBLIGATORIO.  
FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT): NUMERO /  
QUE MULTIPLICADO POR LA SUPERFICIE TOTAL /  
DE LA PARCELA DETERMINA LA CANTIDAD MAXIMA /  
DE SUPERFICIE CUBIERTA CONSTRUIBLE.  
FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS): NUME- /  
RO QUE MULTIPLICADO POR LA SUPERFICIE TO- /  
TAL DE LA PARCELA DETERMINA LA SUPERFICIE /  
DE LA MISMA QUE PUEDE OCUPARSE CON LA PRO- /  
YECCION HORIZONTAL (REAL O VIRTUAL) DE LA /  
SUPERFICIE CONSTRUIDA A CUALQUIER NIVEL;  
FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE: SUPERFICIE /  
DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA L.M. Y /  
LAS LINEAS DE FRENTE INTERNO QUE PUEDE SER /  
OCUPADA CON VOLUMENES CONSTRUIDOS SOBRE EL /  
BASAMENTO.  
LINEA DE FRENTE INTERNO: TRAZA DEL PLANO /  
QUE LIMITA LA EDIFICACION PERMITIDA EN UNA /  
PARCELA POR ENCIMA DEL BASAMENTO CON RES- /  
PECTO AL ESPACIO LIBRE DE MANZANA.  
LINEA INTERNA DE BASAMENTO: TRAZA DEL PLA- /  
NO QUE LIMITA LA EDIFICACION PERMITIDA DEL /  
BASAMENTO RESPECTO AL CENTRO LIBRE DE MAN-

ZANA.

PATIO APENDICULAR: TODO PATIO GENERADO POR ENTRANTES O RETIROS PARCIALES DE LOS CUERPOS EDIFICADOS, ABIERTOS POR UNO DE SUS / LADOS AL ESPACIO URBANO.

PLANO LIMITE: PLANO VIRTUAL HORIZONTAL QUE DETERMINA LA ALTURA MAXIMA DEL PUNTO MAS / ALTO DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

PLANTA LIBRE: PLANTA DE UN EDIFICIO, A NIVEL DEL TERRENO, SIN CERRAMIENTOS DE FRENTE Y DE FONDO, QUE PERMITE LA TOTAL INTERCONEXION VISUAL DEL ESPACIO URBANO DE LA / VIA PUBLICA CON EL CENTRO LIBRE DE MANZANA.

RETIRO: DISTANCIA QUE DEBE GUARDAR LA LINEA DE EDIFICACION CON RESPECTO A LAS DIVISORIAS DE LA PARCELA, MEDIDA EN CUALQUIERA DE SUS PUNTOS PERPENDICULARMENTE A LAS MISMAS.

SUPERFICIE CUBIERTA: TOTAL DE LAS SUMAS DE LAS SUPERFICIES PARCIALES DE LOS LOCALES, ENTRESUELOS, BALCONES CUBIERTOS Y PORTICOS DE UN EDIFICIO, INCLUYENDO LA SECCION HORIZONTAL DE MUROS Y TABIQUES, HASTA LAS LINEAS LATERALES DE LA PARCELA Y COMPRENDIDAS EN TODAS LAS PLANTAS QUE COMPONEN EL EDIFICIO.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: A LOS EFECTOS DE LA APLICACION DEL FOT, LA SUPERFICIE EDIFICABLE ES LA SUPERFICIE CUBIERTA MENOS LA SUPERFICIE DE LOCALES NO HABITABLES UBICADOS EN SUBSUELOS Y AZOTEAS, ASI COMO LA DE ALEROS Y BALCONES ABIERTOS EN TRES DE SUS LADOS.

TEJIDO URBANO: RELACION ENTRE LOS VOLUMENES EDIFICADOS Y EL ESPACIO URBANO.

VOLUMEN EDIFICABLE: VOLUMEN MAXIMO QUE PUEDE CONSTRUIRSE EN UNA PARCELA SEGUN LAS PRESCRIPCIONES DE ESTE CODIGO.

VOLUMEN EDIFICADO: VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO EN UNA PARCELA.

VOLUMEN NO-CONFORME: VOLUMEN EDIFICADO EN EXCESO CON RESPECTO AL VOLUMEN EDIFICABLE O EN DEFECTO CON RELACION AL MINIMO EXIGIDO.

1.2. AUTORIDAD DE APLICACION:

1.2.1. COMPETENCIA

EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO DE LAS MUNICIPALIDADES DE RESISTENCIA, BARRANQUERAS, PUERTO VILELAS Y FONTANA, A TRAVES DE LOS ORGANISMOS QUE ELLOS DETERMINEN, SERAN LOS CUERPOS COMPETENTES PARA ATENDER EN TODAS LOS ASUNTOS RELACIONADOS CON LA APLICACION E INTERPRETACION DE ESTE CODIGO DENTRO DEL AMBITO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES.

LA COMISION ESPECIAL DE COORDINACION METROPOLITANA, EN EL NIVEL PROVINCIAL, SERA EL ORGANISMO COMPETENTE PARA COMPATIBILIZAR LAS ACCIONES DE LOS CUATRO MUNICIPIOS.

1.2.2. FACULTADES Y DEBERES

1.2.2.1. DE LA COMISION ESPECIAL DE COORDINACION METROPOLITANA: SERAN FACULTADES Y DEBERES DE LA COMISION ESPECIAL DE COORDINACION /

-  
METROPOLITANA COMO AUTORIDAD DE COMPATIBILIZACION DE ESTE CODIGO, LOS SIGUIENTES:

- A) APROBAR O RECHAZAR LAS MODIFICACIONES A ESTE CODIGO QUE PROPONGAN LOS MUNICIPIOS, NOTIFICANDO A TODOS ELLOS LA RESOLUCION ADOPTADA EN UN PLAZO NO MAYOR DE 30 DIAS;
- B) REVISAR CADA CINCO AÑOS O EN LAPROS MENORES, CONTADOS A PARTIR DE LA VIGENCIA DE ESTE CODIGO, LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA APLICACION DE SUS NORMAS Y REFORMULARLO SI FUERA NECESARIO EN FORMA SUSTANCIAL, EN VIRTUD DE MODIFICACIONES EN LA ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA O URBANA DE LA CIUDAD, O DE LA REGION;
- C) COORDINAR CON LAS AUTORIDADES NACIONALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES QUE CORRESPONDA LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS, E INTERVENIR EN EL ESTABLECIMIENTO DE LAS NORMAS Y RESTRICCIONES NECESARIAS PARA ADECUAR TALES OBRAS A LOS CRITERIOS TECNICOS DE ESTE CODIGO EN TODO PROYECTO DE GRANDES EQUIPAMIENTOS COMO SER:
  - (1) TERMINALES DE TRANSPORTE:
    - PUERTOS;
    - AEROPUERTOS - HELIPUERTOS;
    - FERROVIARIAS DE PASAJEROS Y CARGA;
    - DE PASAJEROS POR AUTOMOTOR DE LARGA Y MEDIA DISTANCIA;
    - DE CARGA POR AUTOMOTOR;
  - (2) ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:
    - PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA Y SU RED PRINCIPAL;
    - PLANTAS DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES E INDUSTRIALES Y SU RED PRINCIPAL;
    - CENTRALES DE GENERACION DE ENERGIA Y RED PRINCIPAL;
    - ESTACIONES TRANSFORMADORAS DE ENERGIA ELECTRICA PARA MAS DE 6,5 KW;
    - ESTACIONES DE RECEPCION Y TRANSMISION DE RADIO-TELEFONIA Y TELEVISION;
    - PLANTAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS;
    - PLANTAS DESCOMPRESORAS DE GAS;
    - USINAS DE ASFALTO;
  - (3) ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:
    - COMPLEJOS HOSPITALARIOS;
    - COMPLEJOS EDUCACIONALES;
    - COMPLEJOS ADMINISTRATIVOS;
    - COMPLEJOS DE ESPARCIMIENTO;
    - COMPLEJOS HABITACIONALES;
    - CEMENTERIOS;
  - (4) CONTROL DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE Y COMPATIBILIZACION DE LOS ASPECTOS DE NIVELACION Y DRENAJES:

- - DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES;
  - MANTENIMIENTO DE CURSOS FLUVIALES PERMANENTES Y LAGUNAS RESERVO- / RIOS;
  - ELIMINACION DE CURSOS FLUVIALES Y LAGUNAS "TRANSITORIAS";
  - COMPATIBILIZACION DE CUENCAS Y / PROGRAMAS DE NIVELACION Y DRENA- / JES;
  - (5) COMPATIBILIZACION DE LA RED VIAL / PRINCIPAL DE ACCESO E INTERCONEXION URBANA;
  - (6) INTERVENIR EN TODA MODIFICACION O / REDEFINICION DE AREAS INDUSTRIALES/ EXCLUSIVAS ASI COMO EN LA PROGRAMA- CION PARA HABILITAR AREAS DE RESER- VA URBANA AL USO URBANO EFECTIVO;
  - D) PROPONER LA AMPLIACION DEL AREA METRO- / POLITANA DEL GRAN RESISTENCIA INTEGRAN- DO EN LA MISMA A NUEVOS MUNICIPIOS EN / LA OPORTUNIDAD QUE SE ESTIME NECESARIO.
- 1.2.2.2. DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO DE LAS MUNICI- / PALIDADES
- SERAN FACULTADES Y DEBERES DEL DEPARTAMEN- TO EJECUTIVO DE LAS MUNICIPALIDADES COMO / ORGANOS COMPETENTES EN LA APLICACION E IN- TERPRETACION DE ESTE CODIGO, LOS SIGUIEN- / TES:
- A) EMITIR OPINION EN TODOS LOS ASPECTOS / QUE SON FACULTADES DE LA COMISION ESPE- CIAL DE COORDINACION METROPOLITANA;
  - B) RESOLVER CUALQUIER CUESTION DE INTER- / PRETACION RELATIVA A LAS NORMAS DE ESTE CODIGO, ANTE CONSULTAS DE PARTICULARES/ O DE OTRAS DEPENDENCIAS PUBLICAS;
  - C) CONCEDER LOS PERMISOS DE USO PREVISTOS/ EN EL PUNTO 1.3.1;
  - D) PROPONER NORMAS ESPECIALES EN TODOS LOS CASOS PREVISTOS EN EL ARTICULADO DE ES- TE CODIGO;
  - E) DECIDIR EL CESE DE USOS NO CONFORMES DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL PUNTO / 4.2.3.5;
  - F) CONCEDER LAS AUTORIZACIONES PREVISTAS / EN EL PUNTO 4.2.3.3 PARA USOS NO CON- / FORMES;
  - G) PROPONER ANTE LA COMISION ESPECIAL DE / COORDINACION METROPOLITANA EL REAJUSTE, MODIFICACIONES O REVISION DEL CODIGO;
  - H) CELEBRAR CONVENIOS CON EMPRESAS DEL ES- TADO NACIONAL Y PROVINCIAL U ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS QUE FUEREN CONVENIEN- / TES EN MATERIA DE PROYECTOS O EQUIPA- / MIENTOS QUE DEBAN REALIZARSE EN EL EJI- DO DE LA CIUDAD O PARA MAYOR EFICIENCIA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE SE PRES- / TAN EN LA MISMA;
  - I) PERMUTAR O ENAJENAR LAS PARCELAS QUE / LOS PROPIETARIOS DEBEN CEDER CONFORME A LOS TERMINOS DEL PUNTO 2.2.3. CUANDO / POR SU UBICACION O DIMENSIONES RESULTEN INCONVENIENTES PARA CUMPLIR CON EL DES-

-  
TINO PARA EL QUE FUERON CEDIDAS Y SIEMPRE QUE LAS SUMAS PERCIBIDAS SE INVIER-  
TAN PARA LA ADQUISICION DE OTROS INMUE-  
BLES CON DESTINO SIMILAR;

J) TODA OTRA FACULTAD QUE LAS LEYES LES /  
ACUERDEN.

1.3. NORMAS ADMINISTRATIVAS

1.3.1 PERMISO DE USO

1.3.1.1. SERA OBLIGATORIO REQUERIR PERMISO PARA USO/  
DE UNA PARCELA, EDIFICIO, ESTRUCTURA, INS-/  
TALACION O PARTE DE ELLOS, CON DESTINO A /  
TODAS LAS ACTIVIDADES NOMINADAS EN LA PLA-/  
NILLA N.2 DEL ANEXO N.1.

LA SOLICITUD ESPECIFICARA:

- A) UBICACION DE LA PARCELA;
- B) MEDIDAS Y SUPERFICIES DE LA PARCELA;
- C) SUPERFICIE CUBIERTA EXISTENTE Y PROYEC-/  
TADA;
- D) NUMERO DE OPERARIOS, Y EMPLEADOS OCUPA-/  
DOS Y A OCUPAR;
- E) POTENCIA INSTALADA;
- F) BOCA DE EXPENDIO Y/O PRESTACION DE SER-/  
VICIOS AL POR MAYOR O MENOR;
- G) PARA TRANSPORTISTAS Y MAYORISTAS CON VE-  
HICULOS: N. DE UNIDADES SEGUN TIPO Y TO-  
NELAJE;
- H) SUPERFICIE EXISTENTE Y PROYECTADA DE DE-  
POSITOS Y PLAYA DE ESTACIONAMIENTO;
- I) DETERMINACION DEL AREA DE MERCADO PRE- /  
VISTO EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLA-/  
ZO;
- J) ESPECIFICACION DEL SERVICIO A SUMINIS- /  
TRAR;
- K) IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL USUA-/  
RIO RESPONSABLE.

LA MUNICIPALIDAD SE EXPEDIRA DENTRO DEL /  
TERMINO DE TREINTA DIAS A CONTAR DE LA RE-/  
CEPCION DE LA SOLICITUD.

EN CASO DE SER APROBADA LA SOLICITUD, LA /  
MUNICIPALIDAD OTORGARA EL PERMISO DE USO /  
QUE DEBERA SER ADJUNTADO COMO REQUISITO IN-  
DISPENSABLE PARA LA INICIACION DE TODO EX-/  
PEDIENTE DE OBRA, INSTALACION O HABILITA- /  
CION.

1.3.1.2. A LOS FINES DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE CODIGO  
CORRESPONDERA AL ORGANO TECNICO QUE DETER-/  
MINE EL MUNICIPIO ENCUADRAR A LOS DISTINTOS  
USOS SEGUN SUS CARACTERISTICAS EN EL TIPO /  
Y/O CATEGORIA QUE CORRESPONDA.

1.3.1.3. LAS NORMAS DE ESTE CODIGO SE APLICARAN TAN-  
TO EN LOS CASOS DE NUEVOS EDIFICIOS O INS-/  
TALACIONES DE CUALQUIER TIPO QUE INCORPOREN  
UN NUEVO USO DEL SUELO COMO EN LOS CASOS /  
QUE EN EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE /  
CUALQUIER TIPO YA EXISTENTES SE PRETENDIE-/  
SE, EN EL FUTURO, VARIAR SUS USOS.

1.3.2. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

EN LA INTERVENCION QUE LE COMPETE A LA MUNICIPALIDAD  
PREVIA A LA ENAJENACION DE INMUEBLES, SE DEJARA /  
CONSTANCIA DE LA ZONIFICACION RESPECTIVA Y, EN EL /  
CASO QUE ASI CORRESPONDIERE, DE SU CONDICION DE EDI-  
FICIO O USO NO CONFORME.

- 1.3.3. PARCELAS MAYORES DE 2500 M2.  
CUALQUIER PROPIETARIO DE UNA PARCELA CUYAS MEDIDAS /  
EXCEDAN LOS 2500 M2, PODRA REQUERIR EL DICTADO DE /  
NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES PARA LA MISMA, LAS/  
QUE SERAN ELABORADAS POR LA MUNICIPALIDAD EN CONSO- /  
NANCIA CON LOS OBJETIVOS DE ESTE CODIGO.
- 1.3.4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO  
SERAN DE APLICACION EN LAS TRAMITACIONES QUE SE ORI- /  
GINEN EN FUNCION DE ESTE CODIGO LAS NORMAS SOBRE /  
PRESENTACION DE PLANOS Y DOCUMENTACION QUE NO HAYAN /  
SIDO AQUI EXPRESAMENTE ESPECIFICADAS, Y QUE OPORTU- /  
NAMENTE ESTABLEZCA CADA MUNICIPIO.
- 1.4. INFRACCIONES Y SANCIONES
- 1.4.1. TODO USO, EN EDIFICIOS E INSTALACIONES DE CUALQUIER /  
TIPO, NUEVO O EXISTENTE, QUE SE INICIARE CON POSTE- /  
RIORIDAD A LA SANCION DE ESTE CODIGO SIN AUTORIZA- /  
CION MUNICIPAL, HARA PASIBLE AL O A LOS RESPONSABLES /  
DE LA APLICACION DE UNA MULTA QUE SERA DETERMINADA /  
ANUALMENTE POR LA MUNICIPALIDAD.
- 1.4.2. EN EL CASO PREVISTO EN EL PUNTO ANTERIOR SI EL USO /  
EFECTUADO CONTRAVINIERE ADEMAS LAS NORMAS PREVISTAS /  
AL RESPECTO EN ESTE CODIGO HARA PASIBLE AL O A LOS /  
RESPONSABLES DE LA APLICACION DE UNA MULTA QUE SERA /  
DETERMINADA ANUALMENTE POR LA MUNICIPALIDAD SEGUN LA  
GRAVEDAD DE LA INFRACCION.
- 1.4.3. EN EL CASO PREVISTO EN EL PUNTO ANTERIOR, SIN PER- /  
JUICIOS DE LA APLICACION DE LA MULTA ESTABLECIDA, LA  
MUNICIPALIDAD PODRA ORDENAR AL O A LOS RESPONSABLES /  
LA DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES /  
REALIZADAS BAJO APERCIBIMIENTO DE EFECTUARLAS DIREC- /  
TAMENTE A CARGO DE LOS INFRACTORES.

## CAPITULO 2: DE LAS SUBDIVISIONES

### 2.1. GENERALIDADES

#### 2.1.1. ALCANCES

QUEDAN SUJETAS A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE CA-  
PITULO:

- A) TODO FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLES A REALIZAR /  
DENTRO DE LOS EJIDOS MUNICIPALES CON EL FIN DE /  
CONSTITUIR NUEVAS ZONAS URBANAS, AMPLIAR O MODI- /  
FICAR LAS EXISTENTES;
- B) TODA DIVISION EN LOTES O SUBDIVISION DE LOS MIS- /  
MOS;
- C) TODA APERTURA DE CALLES Y/O AVENIDAS SEAN O NO /  
PROLONGACION DE LAS YA EXISTENTES;
- D) TODA INICIATIVA QUE DE ALGUNA MANERA INFLUYA SO- /  
BRE LA TRAZA CATASTRAL DE LA CIUDAD O MODIFICA- /  
CIONES PARCELARIAS SEA ESTA DE ORIGEN PARTICULAR /  
O ADMINISTRATIVO, DE INDOLE PROVINCIAL, NACIONAL /  
O PROVENGAN DE DIVISIONES JUDICIALES.

#### 2.1.2. DEFINICIONES

SE ENTIENDE A LOS FINES DEL PRESENTE CAPITULO LAS /  
SIGUIENTES DEFINICIONES:

URBANIZACION: TODA SUBDIVISION DE TIERRAS DONDE /  
FUERA NECESARIO ABRIR NUEVAS CALLES O PROLONGACION /  
DE LAS EXISTENTES, CON EL OBJETO DE CREAR LOTES /  
DESTINADOS A EDIFICACIONES O FINES URBANOS QUE SE /  
APRUEBEN.

LOTEOS: TODA SUBDIVISION QUE SE REALICE EN URBANI- /  
ZACIONES EXISTENTES O A CREAR.

PARCELAMIENTOS: TODA SUBDIVISION DE PREDIOS QUE NO /



-  
TENGAN COMO OBJETO SU URBANIZACION NI COMO CONSE- /  
CUENCIA LA APERTURA DE CALLES.

2.1.3. DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

2.1.3.1. DE LOS PROPIETARIOS

2.1.3.1.1. TODO PROPIETARIO QUE DESEE /  
EFECTUAR MODIFICACIONES DEL ES- /  
TADO PREDIAL DEBERA PRESENTAR /  
UNA SOLICITUD CON EL SELLADO /  
MUNICIPAL QUE CORRESPONDA, /  
ACREDITANDO LA PROPIEDAD DEL /  
BIEN A SUBDIVIDIR ANTE EL ORGA- /  
NISMO TECNICO DE APLICACION, /  
DONDE SE FUNDAMENTE LA CAUSA Y /  
FINALIDAD DEL PROYECTO, CONSTI- /  
TUYENDO DOMICILIO LEGAL EN LA /  
LOCALIDAD, EN EL CUAL SE DARAN /  
POR VALIDAS TODAS LAS NOTIFICA- /  
CIONES ADMINISTRATIVAS Y/O JU- /  
DICIALES QUE DEBEN REALIZARSE. /  
QUIEN OBRARE POR REPRESENTACION /  
DEBERA PROBAR TAL CARACTER EN /  
FORMA LEGAL.

2.1.3.1.2. EL PROPIETARIO DEL BIEN ES PER- /  
SONALMENTE RESPONSABLE ANTE LA /  
MUNICIPALIDAD PARA EL CUMPLI- /  
MIENTO TOTAL DE LAS DISPOSICIO- /  
NES DE ESTE CODIGO HASTA EL MO- /  
MENTO DE LA INSCRIPCION DE LOS /  
TITULOS TRASLATIVOS DEL INMUE- /  
BLE.

2.1.3.1.3. EL PROPIETARIO NO PODRA INICIAR /  
ACTOS DE PUBLICIDAD, PROMOCION /  
O VENTA DEL INMUEBLE CON FRAC- /  
CIONAMIENTO EN TRAMITE HASTA NO /  
OBTENER LA APROBACION DEFINITI- /  
VA.

2.1.3.1.4. EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA E /  
INTERVENGA UN REMATADOR Y/O CO- /  
MISIONISTA DE VENTA DE TERRE- /  
NOS, EL PROPIETARIO DEBERA /  
ACOMPañAR A LA SOLICITUD DE /  
SUBDIVISION UNA CONSTANCIA DEL /  
AGENTE DE VENTA INTERVINIENTE /  
POR LA CUAL SE COMPROMETE A /  
CUMPLIR EN TODO LA PRESENTE /  
ORDENANZA.

2.1.3.1.5. LA MUNICIPALIDAD NO DARA CURSO /  
A NINGUNA SOLICITUD SIN EL CER- /  
TIFICADO DE LIBRE GRAVAMEN CO- /  
MUNAL SOBRE BIENES DEL PROPIE- /  
TARIO QUE PLANTEE MODIFICACION /  
PARCELARIA.

2.1.3.2. DE LOS REMATADORES

TODO ACTO DE PROMOCION, PUBLICIDAD Y/O /  
VENTA DE FRACCIONES DEBERA SER REALIZADA /  
SOBRE PLANOS APROBADOS, CON INDICACION DEL /  
NUMERO DE PLANOS, EXPEDIENTES Y RESOLUCION /  
APROBATORIA MUNICIPAL.

TODO GRAFICO DEBERA AJUSTARSE EXACTAMENTE /  
AL MODELO QUE FUESE APROBADO POR LA MUNI- /  
CIPALIDAD Y SERA OBLIGACION DEL AGENTE DE /  
VENTAS INTERVINIENTE HACER CONOCER A LOS /

-  
FUTUROS COMPRADORES LAS NORMAS DE REGULA- /  
CION DE USO, RESTRICCIONES Y SERVICIOS DE /  
INFRAESTRUCTURA A PRESTAR EN CADA PREDIO, /  
DEBIENDO CONSTAR EN TODO ACTO DE PUBLICI- /  
DAD O VENTA LA DESIGNACION DEL DISTRITO DE  
ZONIFICACION DE ACUERDO A ESTE CODIGO EN /  
QUE ESTE INCLUIDO EL PREDIO OBJETO DE LA /  
TRANSACCION.

2.1.3.3. DE LOS PROFESIONALES

2.1.3.3.1. EL TRABAJO DE AGRIMENSURA, CON /  
O SIN MODIFICACION PREDIAL,  
DEBE SER EJECUTADO BAJO RESPON-  
SABILIDAD DE UN PROFESIONAL CON  
TITULO HABILITANTE, INSCRIPTO /  
EN EL CONSEJO PROFESIONAL DE /  
AGRIMENSORES, ARQUITECTOS E IN-  
GENIEROS;

2.1.3.3.2. TODO PROFESIONAL HABILITADO DE-  
BERA ABONAR UNA PATENTE ANUAL /  
SEGUN LOS VALORES QUE ESTABLEZ-  
CA LA ORDENANZA TRIBUTARIA, NO/  
HACIENDOSE LUGAR A NINGUNA DO- /  
CUMENTACION TECNICA PRESENTADA/  
POR QUIEN NO LA HUBIERE ABONA- /  
DO;

2.1.3.3.3. ES OBLIGACION DE LOS PROFESIO- /  
NALES AJUSTAR LAS SUPERFICIES /  
OBJETO DE PROYECTO O SUBDIVI- /  
SIONES, SEAN ESTAS PROVENIENTES  
DE ACTOS VOLUNTARIOS O JUDICIA-  
LES, A LAS NORMAS ESTABLECIDAS /  
POR EL PRESENTE CODIGO.

2.2. DE LAS URBANIZACIONES.

2.2.1. AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL

2.2.1.1. EN EL TRAZADO DE LAS MANZANAS DEBERAN CUM-  
PLIMENTARSE LAS SIGUIENTES NORMAS:

A) SU FORMA, PREFERENTEMENTE, DEBERA SER /  
RECTANGULAR O CUADRADA, PUDIENDO ACEP- /  
TAR CUALQUIER OTRA JUSTIFICADA POR EL /  
TRAZADO DE LOS SECTORES COLINDANTES SU/  
ORIENTACION O EL DESTINO ESPECIAL DEL /  
AREA;

B) SU SUPERFICIE, EN PRINCIPIO, NO PODRA /  
SER MENOR DE 10.000 M2 NI MAYOR DE /  
15.000 M2;

C) EN GENERAL SUS LADOS NO EXCEDERAN LOS /  
150 M Y NO SERAN MENORES DE 50 M;

D) SU RELIEVE TOPOGRAFICO DEBERA TENER UNA  
ALTIMETRIA TAL QUE PERMITA LA NORMAL /  
EVACUACION DE LAS AGUAS PLUVIALES HACIA  
LAS CALLES COLINDANTES, Y RESPETAR LOS/  
NIVELES GENERALES QUE HAYA ESTABLECIDO /  
LA MUNICIPALIDAD;

2.2.1.2. LOS AMANZANAMIENTOS DEBERAN EFECTUARSE /  
RESPETANDO, EN EL TRAZADO VIAL, LAS SI- /  
GUIENTES PAUTAS FUNDAMENTALES:

A) LA DISTRIBUCION DE VIAS PUBLICAS SERA /  
PROYECTADA CONSIDERANDO EL TRANSITO DE /  
LA ZONA Y DEBERA SER APROBADA POR LA /  
DEPENDENCIA TECNICA RESPECTIVA DE LA /  
MUNICIPALIDAD;

B) LAS ACERAS DEBERAN SER FORESTADAS;

- 
- C) DEBERA DARSE CONTINUIDAD A LAS VIAS DE/ URBANIZACION CONLINDANTE PUDIENDOSE / ACEPTAR EXCEPCIONES JUSTIFICADAS POR EL DESTINO O UBICACION ESPECIAL DEL AREA;
  - D) DEBERA DARSE CONTINUIDAD A LAS VIAS QUE CONFORMAN LA RED VIAL PRINCIPAL DE / ACUERDO AL TRAZADO Y ANCHOS QUE SE ES- / TABLECEN EN EL CAPITULO 5 DE ESTE CODI- / GO Y TODA OTRA TRAZA QUE AL RESPECTO / APRUEBE LA MUNICIPALIDAD SIN QUE SE AD- / MITAN EXCEPCIONES POR NINGUN CONCEPTO;
  - E) LA RED VIAL INTERNA QUE SIRVE DE ACCESO LOCAL A LOS DIFERENTES LOTES TENDRA UN/ ANCHO MINIMO DE 20 M;
  - F) LOS CRUCES Y EMPALMES DE VIAS DEBERAN / EFECTUARSE PREFERENTEMENTE EN ANGULO / RECTO, SALVO QUE LAS DIMENSIONES Y FOR- / MA DEL AREA A URBANIZAR Y/O TRAZADO DE/ LA RED VIAL DE LAS AREAS COLINDANTES / ACONSEJE ANGULOS DISTINTOS, EN CUYO CA- / SO LA CURVA DE ENCUENTRO DEBERA SUAVI-/ ZARSE;
  - G) EN LAS NUEVAS URBANIZACIONES QUE EN- / FRENTE A UNA VIA PRIMARIA DE VINCULA-/ CION REGIONAL DEBERAN RESPETARSE LAS / CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CAPITULO 5 DE ESTE CODIGO;
  - H) EN LAS NUEVAS URBANIZACIONES QUE EN- / FRENTE O ESTEN ATRAVEZADAS POR DESA- / GUES, CURSOS O ESPEJOS DE AGUA NATURA-/ LES O ARTIFICIALES DEBERA CUMPLIRSE CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CA-/ PITULO 6 DE ESTE CODIGO;
  - I) LAS VIAS PUBLICAS QUE REPRESENTAN DIVI- / SORIAS DE CHACRAS TENDRAN UN ANCHO MI-/ NIMO DE TREINTA (30) METROS CONSTITUI-/ DOS PARA TAL FIN CON QUINCE (15) METROS A CADA LADO DEL EJE DIVISORIO DE CHA / CRA. EN EL CASO QUE EL ANCHO MINIMO DE/ AVENIDAS INDICADAS PRECEDENTEMENTE NO / GUARDE RELACION CON SUS MITADES CON RE- / LACION AL EJE DIVISORIO DE CHACRAS, EL/ PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA COMPEN- / SAR TALES SITUACIONES A LOS FINES DE / DEJAR ESTABLECIDOS LOS ANCHOS MINIMOS / POR EL PRESENTE;
  - J) TODO PARCELAMIENTO EXISTENTE QUE INVADA LAS NORMAS FIJADAS SOBRE EL ANCHO DE / AVENIDAS DEBERA CONSTITUIR UNA RESTRIC- / CION A LA EDIFICACION EN EL ANCHO QUE / SEA NECESARIO PARA NORMALIZAR EL TRAZA- / DO DE LA AVENIDA.

2.2.2. URBANIZACIONES ESPECIALES E INTEGRALES

- 2.2.2.1. PARA FRACCIONES MAYORES DE 1 HAS. QUE ES- / TEN DESTINADAS A "URBANIZACIONES ESPECIA- / LES" O SEA OBJETO DE "URBANIZACIONES INTE- / GRALES" DEBERAN RESPETARSE LAS CONDICIONES GENERALES ESTABLECIDAS EN EL PUNTO / 2.2.1.2. INCS. A), B), C), D), F), G) Y H) ADMITIENDOSE VIAS INTERNAS VEHICULARES CON ANCHO MINIMO DE 15 M, ASI COMO TRAZADOS / ESPECIALES CON CALLES CON RETORNO O "CUL-/

-  
DE-SAC Y PASAJES PEATONALES PUBLICOS QUE /  
VINCULEN LAS AREAS DE EQUIPAMIENTO DE LA /  
URBANIZACION CON LAS AREAS SERVIDAS DE LA/  
MISMA, SIEMPRE QUE EL ACCESO DE CADA UNI- /  
DAD DE VIVIENDA U OTRO USO NO DISTE MAS DE  
60 M. DE CALLE DE ACCESO VEHICULAR O PLAYA  
DE ESTACIONAMIENTO.

2.2.2.2. EN TODOS LOS CASOS DEBERA DARSE CUMPLI- /  
MIENTO A LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN /  
EL PUNTO 2.2.1.1. D).

2.2.3. CESIONES DE TERRENO

2.2.3.1. EN TODA SUBDIVISION POR URBANIZACION, ADE-  
MAS DE LOS ESPACIOS CORRESPONDIENTES A LAS  
VIAS PUBLICAS, EL PROPIETARIO TIENE LA /  
OBLIGACION DE CEDER A LA MUNICIPALIDAD, A/  
TITULO GRATUITO Y CON DESTINO A AREAS VER-  
DE PUBLICAS Y OBRAS DE EQUIPAMIENTO COMU- /  
NITARIO, EL 12% (DOCE POR CIENTO) DEL TO- /  
TAL DEL PREDIO A SUBDIVIDIR. ESTAS SUPER- /  
FICIES PASARAN AL DOMINIO DE LA MUNICIPA- /  
LIDAD SIN EROGACIONES NI COMPROMISOS PARA/  
LA MISMA, DEBIENDO ESCRITURARSE A NOMBRE /  
DEL MUNICIPIO DENTRO DE LOS SESENTA (60) /  
DIAS DE LA APROBACION DEFINITIVA.

2.2.3.2. RESPECTO A LA UBICACION Y CARACTERISTICAS/  
DE LAS SUPERFICIES A CEDER A QUE SE HACE /  
REFERENCIA EN EL PUNTO ANTERIOR, LA MUNI- /  
CIPALIDAD SE RESERVA EL DERECHO DE ACEPTAR  
LA LOCALIZACION QUE MEJOR SE AJUSTE A LOS/  
FINES PREVISTOS Y EXIGIR EL ARBOLADO OBLI-  
GATORIO DE LAS AREAS DESTINADAS A ESPACIOS  
VERDES PUBLICOS.

2.2.3.3. CUANDO EL PROPIETARIO URBANICE UN PREDIO /  
POR ETAPAS, EN CADA FRACCION A SUBDIVIDIR/  
EN CADA ETAPA SE APLICARA EL PORCENTAJE /  
ESTABLECIDO.

2.2.4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

EN TODA URBANIZACION DEBERA PROYECTARSE Y REALIZAR-  
SE A CARGO EXCLUSIVO DEL PROPIETARIO, LA INSTALA- /  
CION DE LOS SIGUIENTES SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA  
ESENCIALES:

A) EN AREA URBANA: AGUA CORRIENTE, CON CONEXION PA-  
RA SERVICIOS DE TOMA CONTRA INCENDIO, ENERGIA /  
ELECTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PUBLICO, PAVI-  
MENTO Y DESAGUES PLUVIALES.

EL SERVICIO DE CLOACAS SERA EXIGIDO SIEMPRE QUE:  
SEA FACTIBLE CONECTAR A LAS REDES EXISTENTES; SE  
TRATE DE URBANIZACIONES INTEGRALES, Y EN TODO /  
OTRO CASO QUE POR LA UBICACION DE LA URBANIZA- /  
CION, LA INTENSIDAD DE OCUPACION PREVISTA O POR/  
ENCUADRARSE EN PROGRAMAS ESPECIALES SEA EXIGIDO/  
POR LA MUNICIPALIDAD.

LAS VIAS DE CIRCULACION QUE SE INCORPORAN AL /  
APROBARSE UNA SUBDIVISION AL DOMINIO PUBLICO MU-  
NICIPAL DEBERA DOTARSE, A CARGO EXCLUSIVO DEL /  
PROPIETARIO URBANIZADOR, DE PAVIMENTOS FLEXIBLES  
O RIGIDOS QUE CUMPLIMENTEN LAS ESPECIFICACIONES/  
TECNICAS ESTABLECIDAS POR LA MUNICIPALIDAD. EN /  
ESTAS OBRAS DEBERA PREVERSE UNA EVACUACION NOR- /  
MAL DE LAS AGUAS PLUVIALES Y EJECUTARSE TODAS /  
LAS CONSTRUCCIONES Y/O INSTALACIONES NECESARIAS/  
PARA EVITAR EROGACIONES Y CUALQUIER OTRO PERJUI-

-  
CIO QUE PUDIERE OCASIONAR EN LAS ZONAS COLINDANTES;

- B) EN ZONAS RESIDENCIALES EXTRA-URBANAS CORRESPONDIENTES A CLUBES DE CAMPO: AGUA CORRIENTE, ENERGIA ELECTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PUBLICO, / PAVIMENTO DE VIAS PRINCIPALES DE CIRCULACION, / TRATAMIENTO DE ESTABILIZACION PARA VIAS SECUNDARIAS, DESAGUES PLUVIALES DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DEL CASO. SI LA FUENTE DE AGUA POTABLE FUERE LOCAL Y PUDIERE CONTAMINARSE FACILMENTE POR LAS CARACTERISTICAS DEL SUB-SUELO SE EXIGIRA EL SISTEMA DE CLOACAS.

2.3. DE LOS LOTEOS

2.3.1. DIMENSIONES MINIMAS

2.3.1.1. TODO LOTE RESULTANTE DE UNA SUBDIVISION / EXISTENTE O A CREAR, DEBE TENER ACCESO DIRECTO POR VIA PUBLICA Y SE AJUSTARA A LAS / SUPERFICIES MINIMAS QUE SE ESTABLECEN PARA CADA DISTRITO EN EL CAPITULO 4 DE ESTE CODIGO.

2.3.1.2. PODRAN ACEPTARSE LOTES QUE NO SE AJUSTEN A TALES MINIMOS SOLO EN EL CASO DE URBANIZACIONES Y/O LOTEOS YA EXISTENTES Y CUANDO / EN LAS MISMAS SE ENCUENTREN EDIFICACIONES / NO REGISTRADAS EN LA MUNICIPALIDAD CUYA / SITUACION SEA REGULARIZADA.

2.3.1.3. EN EL CASO DE PARCELAS DE ESQUINA SE PRO- / CEDERA DE LA MISMA FORMA Y A LOS EFECTOS / DEL COMPUTO DE LA SUPERFICIE MINIMA SE / CONSIDERARA COMO PARTE DE ELLA LA DE VIA / PUBLICA COMPRENDIDA ENTRE LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA Y LAS PROLONGACIONES DE LAS LINEAS MUNICIPALES DE LAS CALLES CONCURRENTES; EL FRENTE SOBRE CADA CALLE SE MIDE DESDE LA INTERSECCION DE LAS PROLONGACIONES DE LA L.M. Y LA MEDIDA MINIMA PARA EL FRENTE SE EXIGE RESPECTO DE AMBAS CALLES.

2.3.2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

LAS MANZANAS O MACIZOS RODEADOS DE CALLES PRODUCTO / DE URBANIZACIONES YA EXISTENTES Y QUE ESTEN SIN LOTEAR O PARCIALMENTE PARCELADOS SOLO PODRAN SUBDIVIDIRSE EN LOTES O EN NUEVAS PARCELAS SI SE ASEGURAN / LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA EXIGIDOS EN EL / PUNTO 2.2.4.

2.3.3. DEL TRAZADO

EN EL TRAZADO DE LOS LOTES DEBERAN RESPETARSE LAS / SIGUIENTES NORMAS:

- A) LA FIGURA GEOMETRICA QUE CONSTITUYE LA PARCELA / DEBERA PODER CONTENER UN RECTANGULO CUYOS LADOS / ESTEN EN RELACION NO MAYOR QUE 1,5. EL AREA DE / DICHO RECTANGULO DEBERA SER IGUAL O MAYOR QUE EL 80% DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA Y LA MEDIDA / DEL FRENTE DE LA MISMA DEBERA SER IGUAL O MAYOR / QUE EL LADO MENOR DEL REFERIDO RECTANGULO;
- B) LA LINEA DIVISORIA, ENTRE LOTES QUE NAZCA DE LA / LINEA MUNICIPAL DEBERA FORMAR CON ESTA UN ANGULO DE 90 GRADOS.
- C) CUANDO LA LINEA MUNICIPAL SEA UNA CURVA, POR LO / MENOS UNA DE LAS DIVISORIAS DEBERA FORMAR UN AN- / GULO DE 90 GRADOS CON LA TANGENTE A LA CURVA EN / SU PUNTO DE INTERSECCION;

-  
D) CUANDO LA LINEA MUNICIPAL SEA UNA POLIGONAL QUEBRADA, POR LO MENOS UNA DE LAS DIVISORIAS LATERALES DEBERA FORMAR CON ELLA UN ANGULO DE 90 GRADOS;

E) LAS OPERACIONES DE MENSURA, AMOJONAMIENTO Y ESTACAMENTO DE LOS LOTES SE REGIRAN POR LAS NORMAS PERTINENTES QUE RIJAN A NIVEL PROVINCIAL Y LAS QUE POR SU PARTE HAYA ESTABLECIDO EL MUNICIPIO.

2.3.4. REDISTRIBUCION Y ENGLOBAMIENTO

LA REDISTRIBUCION Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS SE AJUSTARA A LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

A) DE UNA PARCELA SE PUEDE SEPARAR FRACCIONES PARA ACRECENTAR OTRAS COLINDANTES SIEMPRE QUE LA PARCELA CEDENTE QUEDE CON LAS DIMENSIONES MINIMAS ESTABLECIDAS EN ESTE CODIGO PARA EL DISTRITO EN QUE ESTE UBICADA. LA PARCELA CEDENTE PUEDE QUEDAR CON DIMENSIONES MENORES QUE LAS REGLAMENTARIAS UNICAMENTE SI, A JUICIO DE LA MUNICIPALIDAD, SE PRODUCE UNA MEJORA EN LA CONFORMACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES;

B) SE ADMITE EL ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS PARA FORMAR OTRA DE MAYOR SUPERFICIE AUN CUANDO LA RESULTANTE NO SE AJUSTARA A LOS MINIMOS REQUERIMIENTOS POR ESTAS NORMAS;

C) SOLO SE AUTORIZARA LA SUBDIVISION DE PARCELAS EDIFICADAS CUANDO SE DEMUESTRE QUE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE DESEA MANTENER SE AJUSTAN A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE CODIGO.

2.4. DE LOS PARCELAMIENTOS

TODA SUBDIVISION DE PREDIOS QUE SE REALICE EN LOS DISTRITOS REGULADOS POR ESTE CODIGO Y QUE NO TENGA POR OBJETO SU URBANIZACION CON LA CONSECUENTE APERTURA DE VIA PUBLICA NI LA CREACION DE LOTES DENTRO DE AQUELLAS, ESTARA SUJETO A LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

A) SIEMPRE QUE NO FIJEN OTRAS DIMENSIONES ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO, LAS PARCELAS RESULTANTES NO PODRAN TENER UNA SUPERFICIE MENOR QUE 5 HAS. CON UNA RELACION DE LADOS NO MENOR DE 1:3 Y CONTAR CON ACCESO DIRECTO DESDE ALGUNA RUTA, CAMINO PUBLICO O AVENIDA DIVISORIA DE CHACRA;

B) LAS PARCELAS DEBERAN SER PREFERENTEMENTE RECTANGULARES Y TODA OTRA CONFORMACION DEBERA SER EXPRESAMENTE JUSTIFICADA DEMOSTRANDO QUE NO DIFICULTARA LA ULTERIOR URBANIZACION DEL SECTOR EN LOS DISTRITOS QUE ASI ESTUVIERE PREVISTO;

C) LOS PARCELAMIENTOS SE AJUSTARAN A LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN CUALQUIER PLAN PARCIAL PREVIO DE DESARROLLO URBANO DEL SECTOR QUE HAYA SIDO APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD;

D) LA REDISTRIBUCION O ENGLOBAMIENTO DEBERA AJUSTARSE A LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PUNTO 2.3.4.

2.5. DE LAS TRAMITACIONES

2.5.1. URBANIZACIONES Y LOTEOS

2.5.1.1. CARPETA DE CONSULTA

CUANDO SE DESEE EFECTUAR UNA URBANIZACION SE DEBERA PRESENTAR UNA SOLICITUD ANTE LA MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS ENCUADRADA EN LAS OBLIGACIONES QUE SE ESPECIFICAN EN EL PUNTO 1.3. CON EL NOMBRE DEL PROPIETARIO Y DEL PROFESIONAL ACTUANTE Y ACOMPAÑADA DE UNA CARPETA DE CONSULTA CONTENIENDO LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- 
- A) PLANO DE UBICACION DEL TERRENO EN ESCALA 1:10.000 EN DONDE SE INDICARA EL AMANZANAMIENTO REAL EXISTENTE HASTA DIEZ (10) CUADRAS A PARTIR DE SU PERIMETRO Y EN TODO EL ENTORNO RELACIONADO CON EL ANTEPROYECTO, CON MENCIÓN DEL DISTRITO DE ZONIFICACION QUE CORRESPONDA;
  - B) CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO: MEDIDAS, LIMITES, SUPERFICIE Y TODO DATO QUE PUDIERA RESULTAR DE INTERES A LA CONSULTA A JUICIO DEL PROFESIONAL ACTUANTE;
  - C) CERTIFICACION DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION POR EL CUAL DICHO ORGANISMO INFORMA QUE ESTA EN CONDICIONES DE CONECTAR EL AGUA CORRIENTE A LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL PROPIETARIO EN CANTIDADES NECESARIAS, Y DE LAS TOMAS DE SERVICIOS CONTRA INCENDIO SEGUN LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS DETERMINADOS POR EL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS; Y SI ES FACILITABLE LA CONEXION A LA RED CLOACAL;
  - E) CERTIFICACION DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA DE QUE DICHO ORGANISMO ESTA EN CONDICIONES DE CONCRETAR SU SERVICIO A LAS REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO CONSTRUIDAS POR EL PROPIETARIO;
  - F) SI EL TERRENO A SUBDIVIDIR BORDEA O COMPRENDE ALGUN ELEMENTO DEL SISTEMA FLUVIAL-LACUSTRE, CERTIFICACION DEL RECURSO HIDRICO EN LA QUE CONSTE SOBRE PLANO DEL TERRENO 1: 1.000 EL BORDE Y LINEA DE MAXIMA CRECIENTE.

LA PRESENTACION ANTES REFERIDA SERA ANALIZADA POR EL ORGANO TECNICO DE APLICACION PUDIENDO SOLICITARSE LAS ACLARACIONES NECESARIAS A LOS FINES DE SU MEJOR ENTENDIMIENTO, EL QUE EN ESTA INSTANCIA DEBERA PRONUNCIARSE SOBRE:

- 1) EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES PREVISTOS POR LOS PUNTOS ANTERIORES;
- 2) LA VIABILIDAD EN PRINCIPIO DE LA SUBDIVISION QUE SE PRETENDE REALIZAR CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE ESTE CODIGO E INDICANDO, SI ES DEL CASO, LOS AJUSTES QUE DEBAN REALIZARSE TANTO EN ORDEN DE SUPERFICIE, DISEÑO DE URBANIZACION Y DISTRIBUCION DE SERVICIOS.

TODAS LAS OBSERVACIONES SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACION O LOTEO COMO ASI DE LAS CONDICIONES TECNICAS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA SERAN INDICADAS POR MEDIO DE UNA DISPOSICION DE SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

- 2.5.1.2. PROYECTO DE SUBDIVISION APROBADA LA CARPETA DE CONSULTA Y EMITIDA LA DISPOSICION PRECEDENTEMENTE INDICADA, EL SOLICITANTE PRESENTARA ANTE MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS UN PROYECTO DE /

-  
SUBDIVISION COMPUESTO DE:

- A) MEMORIA DESCRIPTIVA DEL TRABAJO REALIZADO EN LA QUE CONSTE LA UBICACION, MEDIDAS (LINEALES Y DE SUPERFICIE), MEJORAS EXISTENTES (RELEVADAS EN MEDIDAS Y SUPERFICIE) LA DETERMINACION DE RELACIONES CORRESPONDIENTES CON LAS URBANIZACIONES O INMUEBLES VECINOS INDICANDO LA UBICACION DE CALLES EXISTENTES CON SUS ANCHOS REALES Y TODO OTRO DATO QUE PUDIERA RESULTAR DE INTERES A JUICIO DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE;
- B) PLANTA DEL PROYECTO DE PARCELAMIENTO EN ESCALA 1:1.000 DONDE SE INDICARAN ANGULOS, LONGITUDES DEL PERIMETRO, DIMENSIONES TOTALES DE LAS MANZANAS Y PARCELAS, RELEVAMIENTO DE LAS ZONAS BAJAS, SUPERFICIES, NOMBRE DE LAS CALLES, ANCHO DE LAS MISMAS, LINDEROS DEL PREDIO TOTAL, EJES Y ANGULOS ENTRE CALLES;
- C) COTAS DE NIVEL NATURAL Y COTAS DE NIVEL PROYECTADO QUE CUBRAN TOTALMENTE LA SUPERFICIE CON RELACION A UN PUNTO FIJO O SOBRE CALLES PAVIMENTADAS, EN LA MEDIDA ADECUADA PARA DEFINIR LA TOPOGRAFIA GENERAL DEL PREDIO;
- D) PROYECTO DE OBRAS DE DESAGUES PLUVIALES Y/O ALCANTARILLADOS;
- E) BALANCE DE SUPERFICIES POR MANZANA Y TOTAL, INDICANDO EN SU CASO LAS SUPERFICIES A DONAR A LA MUNICIPALIDAD;
- F) PROYECTOS APROBADOS POR AGUA Y ENERGIA/ELECTRICA Y OBRAS SANITARIAS DE LA NACION DE LAS REDES DE ALUMBRADO Y AGUA CORRIENTE RESPECTIVAMENTE NO ACEPTANDOSE SERVICIOS EN BASE A TRAZADOS POR SERVIDUMBRE.  
SI ES DEL CASO, EL PROYECTO APROBADO DE RED CLOACAL;
- G) PROGRAMAS DE LOS TRABAJOS, COSTOS, TERMINOS DE EJECUCION DE TODAS LAS OBRAS A SER ENCARADAS POR EL PROPIETARIO EN LA URBANIZACION QUE SON REQUERIDAS POR ESTE CODIGO;
- H) LAS PROPUESTAS QUE SE RADICAN SOBRE SISTEMAS DE MEJORADOS SERAN ANALIZADAS POR EL ENTE EJECUTIVO DEL PRESENTE CODIGO QUEDANDO AUTORIZADA LA SOLUCION A ENSAYOS DE LABORATORIOS SI ASI FUERA CONVENIENTE;
- I) CORTES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE LAS MEJORAS A SER INTRODUCIDAS EN LA RED PRINCIPAL DE ACCESOS A LA URBANIZACION ASI COMO CORTES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE LAS REDES SECUNDARIAS DE LAS CALLES, UBICACION Y DIAMETRO DE LAS ALCANTARILLAS Y/O SISTEMAS DE DESAGUES A SER CONECTADOS A LAS OBRAS EXISTENTES;
- J) UN CROQUIS DE LA URBANIZACION Y LOTES RESULTANTES, COMO ASI DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y VINCULACION CON EL CASCO /



-  
URBANIZADO EN FORMA AJUSTADA A ESCALA, /  
QUE SERA VISADO PARA SU UTILIZACION EN/  
PUBLICIDAD O PROMOCION DE VENTAS;

- K) BOLETO O LIBRETA DE COMPRA-VENTA (MODE-  
LO) CORRESPONDIENTE A LAS AREAS QUE /  
PUEDAN ENTRAR EN VENTA A LOS FINES DE /  
SU VISACION MUNICIPAL.

2.5.1.3. GARANTIAS

2.5.1.3.1. EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DEBI-/  
DAMENTE MANIFESTADA Y ACREDITA-  
DA PARA LA EJECUCION PREVIA DE/  
LAS OBRAS, ANTES DE LA VISACION  
DE LOS PLANOS DE MENSURA Y SUB-  
DIVISION, LOS PROPIETARIOS PO-/  
DRAN PROPONER LAS SIGUIENTES /  
ALTERNATIVAS PARA LA GARANTIA /  
DE LAS OBRAS A SER EJECUTADAS:

- A) AVAL BANCARIO O SEGURO DE /  
CAUCION QUE CUBRA EL MONTO /  
DE LAS OBRAS A SER EJECUTA-/  
DAS;  
B) DEPOSITO DE GARANTIA CON TI-  
TULOS NACIONALES Y/O PROVIN-  
CIALES, POR EL TOTAL DEL VA-  
LOR DE LAS OBRAS A SER EJE-/  
CUTADAS.

LOS DEPOSITOS SERAN EFECTUADOS/  
EN LA ENTIDAD BANCARIA QUE DIS-  
PONGA LA MUNICIPALIDAD.

TODAS ESTAS GARANTIAS SERAN /  
EJECUTADAS POR LA MUNICIPALIDAD  
SI DENTRO DEL PLAZO PROPUESTO /  
POR EL PROPIETARIO Y APROBADO /  
POR LA COMUNA PARA LA EJECUCION  
DE LAS OBRAS, LAS MISMAS NO HAN  
SIDO CUMPLIDAS CONFORME A PRO-/  
YECTO APROBADO;

2.5.1.3.2. SI EL PROPIETARIO NO PUDIERA /  
EXTENDER LA SUFICIENTE GARANTIA  
SOBRE EL TOTAL DE LA URBANIZA-/  
CION, SE COMPRENDERA A LOS FI-/  
NES DE LAS GARANTIAS DE OBRAS,/  
SUPERFICIES NO MENORES A UN /  
TERCIO DEL TOTAL.

CUMPLIDA QUE FUERA LA DOTACION/  
DE LA PRIMERA ETAPA DE OBRAS SE  
AUTORIZARA LA EJECUCION DE LA /  
SUCESIVA APLICANDO IGUAL TEMPE-  
RAMENTO HASTA FINALIZAR LA UR-/  
BANIZACION PROPUESTA. SOBRE CA-  
DA UNA DE LAS ETAPAS AUTORIZA-/  
DAS SE DEBERA EXTENDER GARANTIA  
CONFORME A LO INDICADO EN EL /  
PUNTO 2.5.1.3.1.

LA SUMA QUE RESULTE DE LA EJE-/  
CUCION DE LOS DEPOSITOS DE GA-/  
RANTIA, SERA DESTINADA A LA /  
REALIZACION DE LAS OBRAS DE LA/  
ZONA A SER URBANIZADA.

2.5.1.4. APROBACION

2.5.1.4.1. LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS  
DEL MUNICIPIO CONTROLARA EL /

CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS/ DE ESTE CODIGO, LA CALIDAD TECNICA DE TODA LA DOCUMENTACION / PRESENTADA Y, EN SU CASO, EL / PLAN DE EJECUCION DE OBRAS DE / INFRAESTRUCTURA, VISANDO EN CASO DE SER SATISFACTORIO EL PROYECTO DE SUBDIVISION RESPECTIVO.

2.5.1.4.2. NOTIFICADO DE LA VISACION A QUE HACE REFERENCIA EL PUNTO ANTERIOR, EL INTERESADO, EN SU CASO, DEBERA EFECTUAR UNA PRESENTACION FORMAL OFRECIENDO A DONACION A LA MUNICIPALIDAD LAS / AREAS DESTINADAS A CALLES Y/O / ESPACIOS LIBRE.

2.5.1.4.3. CUMPLIMENTADO LOS TRAMITES DESCRITOS CORRESPONDERA AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL / APROBAR LA SUBDIVISION PROYECTADA. OTORGADA LA RESOLUCION / APROBATORIA EL PROPIETARIO PRESENTARA LOS PLANOS DE SUBDIVISION PARA LA VISACION MUNICIPAL, COMO ASIMISMO LOS BOLETOS/ O LIBRETAS DE COMPRA-VENTA PARA SU VISADO.

#### 2.5.2. PARCELAMIENTOS

CUANDO SE DESEE EFECTUAR UN PARCELAMIENTO ENCUADRADO EN LOS TERMINOS QUE ESTABLECE EL PUNTO 2.4., EL PROPIETARIO DEBERA PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- A) SOLICITUD DEL PROPIETARIO CON LAS EXPRESAS INDICACIONES DE LAS OBLIGACIONES QUE SE EXPRESAN EN EL PUNTO 2.1.3.
- B) PROYECTO EN QUE CONSTE LA UBICACION, DISTRITO DE ZONIFICACION, MEDIDAS (LINEALES Y DE SUPERFICIE), LIMITES, CARACTERISTICAS GENERALES DE PARCELAMIENTO, MEJORAS EXISTENTES Y TODO CUANTO PUEDA SIGNIFICAR, A JUICIO DEL PROFESIONAL ACUANTE UN DATO DE INTERES PARA LAS ACCIONES A REALIZAR;
- C) LA PLANTA DEL PROYECTO DE PARCELAMIENTO EN ESCALA 1:1.000 DONDE SE INDICARA: ANGULO, LONGITUDES DEL PERIMETRO, DIMENSIONES TOTALES DE LAS FRACCIONES, RELEVAMIENTO DE LAS ZONAS BAJAS, SUPERFICIES, CALLES DE ACCESO, LINDEROS DEL PREDIO TOTAL.

APROBADO QUE FUERA EL PARCELAMIENTO POR MEDIO DE RESOLUCIONES MUNICIPALES EL PROPIETARIO PRESENTARA LAS MENSURAS Y SUBDIVISIONES PARCELARIAS A SU APROBACION.

#### 2.6. DE LAS SANCIONES Y PENALIDADES

2.6.1. QUIENES FUEREN RESPONSABLES DE VENTAS A TERCEROS DE LOTES INTEGRANTES DE SUBDIVISIONES DE "HECHO" NO SUSCEPTIBLES DE SER APROBADAS CONFORMES A ESTE CODIGO, SIN PERJUICIO DE OTRAS RESPONSABILIDADES QUE PUDIEREN CORRESPONDERLES, SE HARAN PASIBLES DE UNA MULTA QUE SERA DETERMINADA ANUALMENTE POR EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO, POR CADA LOTE VENDIDO.

2.6.2. INDEPENDIENTE A LA EJECUCION DE LOS VALORES DE GA-

- RANTIAS DE LAS OBRAS PARA URBANIZACIONES O LOTEOS, /  
LA MUNICIPALIDAD APLICARA UNA MULTA QUE SERA DETER- /  
MINADA ANUALMENTE SOBRE CADA PARCELA QUE NO ESTU- /  
VIERE SERVIDA POR LAS OBRAS COMPRENDIDAS, AL FINA- /  
LIZAR EL PLAZO OTORGADO PARA SU EJECUCION.  
LA CITADA MULTA SERA APLICADA CADA SESENTA DIAS DE /  
ATRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS, DUPLICADA GEO- /  
METRICAMENTE A PARTIR DE LA SEGUNDA SANCION.
- 2.6.3. SERA SANCIONADA CON UNA MULTA QUE SERA FIJADA /  
ANUALMENTE POR CADA METRO CUADRADO DE SUPERFICIE /  
QUE, DEBIENDO SER ESCRITURADA A FAVOR DE LA COMUNA /  
EN EL PLAZO DE SESENTA DIAS A PARTIR DE LA APROBA- /  
CION, NO LO HUBIERA HECHO EL PROPIETARIO.  
LA MULTA SERA DUPLICADA GEOMETRICAMENTE CADA SESEN- /  
TA DIAS A PARTIR DE LA FECHA DEL ULTIMO EMPLAZA- /  
MIENTO.
- 2.6.4. SERA SANCIONADO CON UNA MULTA QUE SERA FIJADA /  
ANUALMENTE EL REMATADOR O COMISIONISTA QUE TRANS- /  
GREDIA ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES FIJADAS EN EL PUN- /  
TO 1.4.
- 2.6.5. SERA APLICABLE A LOS PROFESIONALES QUE TRANSGREDAN /  
LAS OBLIGACIONES FIJADAS EN EL PUNTO 2.1.3.3., /  
2.5.1.1. Y 2.5.1.2., UNA MULTA QUE SERA FIJADA /  
ANUALMENTE. DE NO SER ABONADA LA MULTA EN EL TERMI- /  
NO DE CINCO DIAS SE SUSPENDERA TODO TRAMITE DEL /  
PROFESIONAL. CUANDO SE PRODUZCAN MAS DE TRES TRANSGRESIONES SEGUIDAS EL PROFESIONAL SE HARA PASIBLE /  
DE LA PENA DE SUSPENSION DE SU FIRMA POR EL TERMINO /  
DE SEIS MESES EN EL EJIDO DE APLICACION DE ESTE CO- /  
DIGO.
- 2.6.6. EN TODOS LOS CASOS LA MUNICIPALIDAD SE RESERVA EL /  
DERECHO DE INICIAR ACCIONES JUDICIALES Y/O ADMINIS- /  
TRATIVAS SIN QUE EL PAGO DE LAS MULTAS SIGNIFIQUEN /  
LA SUSPENSION DE LAS CAUSAS.

### CAPITULO 3: NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

#### 3.1. GENERALIDADES

- 3.1.1. LOS VOLUMENES EDIFICADOS DEBERAN CUMPLIMENTAR LAS /  
DISPOSICIONES GENERALES ESTABLECIDAS EN ESTE CAPI- /  
TULO CON EL FIN DE CONFORMAR EL ESPACIO URBANO EX- /  
TERIOR CAPAZ DE GARANTIZAR BUENAS CONDICIONES DE /  
ILUMINACION Y VENTILACION A LOS AMBIENTES HABITA- /  
BLES.
- 3.1.2. TODOS LOS LOCALES QUE SEGUN LOS REGLAMENTOS DE /  
CONSTRUCCION O DE EDIFICACION ESTAN DESTINADOS A /  
ACTIVIDADES QUE IMPLICAN PERMANENCIA HABITUAL Y /  
PROLONGADA EN RELACION A LA RESIDENCIA Y EL TRABA- /  
JO, DEBERAN TENER LOS VANOS PARA ILUMINACION Y VEN- /  
TILACION NATURAL QUE DICHO CODIGO EXIGE ABIERTOS AL /  
ESPACIO URBANO EXTERIOR EL QUE QUEDARA CONFORMADO /  
DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE MAS ADELANTE SE /  
DETERMINAN.

#### 3.2. CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

EL ESPACIO URBANO EXTERIOR QUEDARA CONFORMADO CON LOS SI- /  
GUIENTES ESPACIOS:

- A) EL ESPACIO CORRESPONDIENTE A LA VIA PUBLICA COMPRENDIDO /  
ENTRE LINEAS MUNICIPALES Y EL QUE SE ADICIONE AL MISMO /  
MEDIANTE RETIROS DE FRENTE DE LA EDIFICACION;
- B) EL ESPACIO LIBRE DE MANZANA;
- C) EL ESPACIO ENTRE PARAMENTOS LATERALES DE LOS EDIFICIOS /  
SIEMPRE QUE EL MISMO SE CONECTE CON EL DE LA VIA PUBLI- /  
CA Y CON EL ESPACIO LIBRE DE MANZANA;

- 
- D) LA SEPARACION ENTRE PARAMENTOS VERTICALES CORRESPONDIENTES A UN MISMO O DIFERENTES VOLUMENES EDIFICADOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA;
- E) LOS PATIOS APENDICULARES QUE QUEDEN INCORPORADOS A ALGUNOS DE LOS ESPACIOS ANTERIORMENTE ENUMERADOS.
- 3.3. PARAMETROS PARA LA CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR
- CON EL FIN DE GARANTIZAR UNA ADECUADA CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR LOS VOLUMENES EDIFICABLES QUEDARAN REGULADOS, EN FORMA CONCURRENTENTE, POR LOS SIGUIENTES PARAMETROS:
- A) EL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT), QUE INDICA LA RELACION ENTRE LA SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE Y LA SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA;
- B) EL FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS), QUE ES EL PORCENTAJE MAXIMO DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA QUE PUEDE OCUPARSE CON LA PROYECCION (REAL O VIRTUAL) DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA EN CUALQUIER NIVEL POR ENCIMA DE LA COTA DE LA PARCELA;
- C) LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE QUE ES LA SUPERFICIE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS L.M. Y LAS LINEAS DE FRENTE INTERNO Y QUE PUEDE SER OCUPADA CON VOLUMENES CONSTRUIDOS;
- D) EL BASAMENTO, QUE POSIBILITA LA OCUPACION CON VOLUMENES EDIFICADOS DE ALTURA LIMITADA HASTA LA LINEA INTERNA DE BASAMENTO;
- E) LOS RETIROS DE LAS DIVISIONES DEL PREDIO QUE EXPRESAMENTE SE ESTABLECEN;
- F) LA RELACION ENTRE ALTURA Y SEPARACION DE PARAMENTOS;
- G) EL PLANO LIMITE QUE REGULA LA ALTURA MAXIMA ADMISIBLE EN FUNCION DEL ORDENAMIENTO PLASTICO GENERAL DE LOS VOLUMENES EDIFICADOS;
- H) LOS REQUISITOS DE ALINEACION QUE REGULAN LOS RETIROS DE FACHADA CON RESPECTO A LA L.M. Y DE LOS PATIOS APENDICULARES.
- 3.4. NORMAS GENERALES PARA LA CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR
- 3.4.1. EL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT)
- 3.4.1.1. A LOS EFECTOS DE LA APLICACION DEL FOT LA SUPERFICIE EDIFICABLE ES LA SUPERFICIE CUBIERTA MENOS LA SUPERFICIE DE LOS LOCALES/NO HABITABLES UBICADOS EN SUBSUELOS Y AZOTOS ASI COMO LOS ALEROS Y BALCONES ABIERTOS EN TRES DE SUS LADOS.
- 3.4.1.2. EN AQUELLOS DISTRITOS EN QUE EXPRESAMENTE/SE AUTORIZAN INCREMENTOS DEL FOT MAXIMO ESTABLECIDO PARA CADA UNO DE ELLOS, DICHOS INCREMENTOS SE OTORGARAN EN CUMPLIMIENTO DE LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
- 1) EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS:
- A) POR CONSTRUCCION RETIRADA DE LA L.M. DESDE EL NIVEL VEREDA, EL 9% POR UN MINIMO DE 3 METROS Y 3% POR CADA METRO ADICIONAL HASTA CONFORMAR UN MAXIMO DEL 15%;
- B) POR ESPACIO LIBRE PUBLICO, CUBIERTO/O DESCUBIERTO, EN TODO EL ANCHO DEL PREDIO, EL 1% POR CADA METRO DE RETIRO HASTA UN MAXIMO DEL 10%;
- 2) EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE:
- A) POR ANCHO DE PARCELA: A PARTIR DE UN ANCHO MINIMO DE 10 M., UN INCREMENTO

- DE 1,25% POR CADA METRO Y HASTA UN / MAXIMO DEL 25%;
- B) POR EDIFICACION SEPARADA DE EJES DIVISORIAS LATERALES (YA SEA DESDE NIVEL VEREDA O ARRIBA DE BASAMENTO) EL 6% POR UN RETIRO MINIMO DE 4 METROS/ Y 3% ADICIONAL POR CADA METRO QUE SE AGREGUE HASTA CONFORMAR UN TOTAL DE/ 15% POR CADA EJE DIVISORIO;
- C) POR CONSTRUCCION RETIRADA DE LA L.M. YA SEA DESDE NIVEL VEREDA O ARRIBA / DE BASAMENTO, EL 9% POR UN MINIMO DE 3M. Y 3% POR CADA METRO ADICIONAL / HASTA CONFORMAR UN MAXIMO DE 15%;
- D) POR ESPACIO LIBRE PUBLICO, CUBIERTO/ O DESCUBIERTO, EN TODO EL ANCHO DEL/ PREDIO, EL 2% POR CADA METRO DE RE-/ TIRO HASTA UN MAXIMO DEL 10%;
- E) POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL FOS MAXIMO/ ESTABLECIDO PARA CADA CASO: EL 10% Y SIEMPRE QUE LA SUPERFICIE LIBRE RE-/ SULTANTE ESTA VINCULADA VISUALMENTE/ A LA VIA PUBLICA Y LA REDUCCION DEL/ FOS SEA IGUAL O MAYOR AL 15%;
- F) POR PARCELA RODEADA EN TODOS SUS LADOS POR VIAS PUBLICAS, UN UNICO IN-/ CREMENTO DEL 150% CON EXCLUSION DE / TODOS LOS DEMAS.

3.4.1.3. NO PODRAN APLICARSE INCREMENTOS DE FOT POR NINGUN CONCEPTO EN AQUELLAS PARCELAS O / AREAS QUE NO POSEAN LA INFRAESTRUCTURA DE/ SERVICIOS COMPLETA.

3.4.2. EL FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS)

EN LA DETERMINACION DE LA SUPERFICIE MAXIMA DE LA / PARCELA (REAL O VIRTUAL) QUE PUEDE SER OCUPADA CON/ EL FOS QUEDARA EXCLUIDA LA QUE RESULTE DE LA PRO- / YECCION DE BALCONES ABIERTOS EN TRES DE SUS LADOS. LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES QUE RESULTEN DE LA / APLICACION DEL FOS Y QUE NO ESTAN INCLUIDOS EN EL / CENTRO LIBRE DE MANZANA, SOLO PODRAN SER UTILIZADOS COMO ESPACIOS LIBRES JARDINIZADOS Y COMO ESPACIO DE ESTACIONAMIENTOS DESCUBIERTOS O SEGUIR LAS DISPOSICIONES DE CADA DISTRITO.

3.4.3. FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (VER FIG.1 Y 2 ANEXO 1)

3.4.3.1. LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE QUEDARA / DEFINIDA POR LA LINEA DE FRENTE INTERNO Y/ NINGUN PARAMENTO O LA PROYECCION REAL O / VIRTUAL DE ESTOS PODRA SOBREPASAR EL PLANO VIRTUAL PERPENDICULAR A ESAS LINEAS, SALVO CORNISAS Y BALCONES ABIERTOS POR TRES DE / SUS LADOS.

3.4.3.2. LA LINEA DE FRENTE INTERNO DETERMINA LA / FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE POR ENCIMA DE LA ALTURA DE BASAMENTO Y ENCIERRA; EL "ESPACIO LIBRE DE MANZANA".

LA LINEA DE FRENTE INTERNO SE FIJARA A UNA DISTANCIA (D) DE 25 M. DE CADA L.M. MEDIDA NORMALMENTE A LA MISMA Y TRAZADA MEDIANTE/ PARALELAS A LAS RESPECTIVAS L.M. EN LOS / ANGULOS, A UNA DISTANCIA DE 8 M. DEL EN- / CUENTRO VIRTUAL DE LAS DOS TRAZAS DE LA /

- 
- LINEA DE FRENTE INTERNO ESTA RETROCEDERA /  
8 M. HACIA LA L.M. MEDIDOS SOBRE UNA PER- /  
PENDICULAR A LA MISMA Y DESDE ALLI PROSE- /  
GUIRA CON UNA PARALELA A LA L.M. HASTA EN- /  
CONTRARSE CON LA BISECTRIZ DEL ANGULO QUE /  
FORMAN LAS L.M. EN SU ENCUENTRO.
- 3.4.3.3. CUANDO LA LINEA DE FRENTE INTERNO RESULTE /  
UNA LINEA QUEBRADA DENTRO DE UNA MISMA /  
PARCELA SE PODRA REGULARIZAR SIN DESVIR- /  
TUAR LA CONTINUIDAD DEL ESPACIO LIBRE DE /  
MANZANA Y COMPENSANDO EL AVANCE SOBRE LA /  
LINEA DE MANZANA Y COMPENSANDO EL AVANCE /  
SOBRE LA LINEA DE FRENTE INTERNO ORIGINA- /  
RIA CON LA CESION AL ESPACIO LIBRE DE MAN- /  
ZANA DE UN AREA EQUIVALENTE A LA QUE INVA- /  
DA.
- 3.4.3.4. CUANDO LA SUPERFICIE DE UNA PARCELA SE EN- /  
CUENTRE INCLUIDA EN SU TOTALIDAD DENTRO DE /  
LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE SE DEBERA /  
OBSERVAR UN RETIRO DE FONDO OBLIGATORIO DE /  
4 M. SIEMPRE QUE EL ESPACIO RESULTANTE DE /  
DICHO RETIRO QUEDE INCORPORADO AL ESPACIO /  
LIBRE DE MANZANA, EN CASO CONTRARIO, SE /  
CUMPLIRAN LAS DISPOSICIONES DEL PUNTO /  
3.4.6. D) RELATIVAS A ALTURA Y SEPARACION /  
DE PARAMENTOS.
- 3.4.3.5. EN EL CASO DE MANZANAS EN LAS CUALES LA /  
SEMI-SUMA DE SUS LADOS OPUESTOS RESULTA /  
INFERIOR A 75 M. LA LINEA DE FRENTE INTER- /  
NA NO PODRA EXCEDER DE 1/3 DE LA DISTANCIA /  
DE L.M. OPUESTAS.
- 3.4.3.6. EN LOS CASOS EN QUE EL ESPACIO LIBRE DE /  
MANZANA SE ENCUENTRE OBSTRUIDO POR UNA PA- /  
RED MEDIANERA DE UN EDIFICIO PRE-EXISTEN- /  
TE, LOS PARAMENTOS QUE CUENTAN CON VANOS /  
DE ILUMINACION Y VENTILACION CORRESPON- /  
DIENTE A LOCALES DE PERMANENCIA PROLONGADA /  
DEBERAN GUARDAR UNA RELACION ENTRE ALTURA /  
(H) Y SEPARACION (D) A DICHA MEDIANERA /  
IGUAL O MENOR QUE H/D: 2.
- 3.4.4. BASAMENTO
- 3.4.4.1. EL "ESPACIO LIBRE DE MANZANA" PODRA SER /  
EDIFICADO HASTA LA LINEA INTERNA DE BASA- /  
MENTO CON LA CONSTRUCCION DE UN CUERPO O /  
"BASAMENTO" CUYA ALTURA ESTA REGULADA SE- /  
GUN LOS DISTRITOS;
- 3.4.4.2. LA LINEA INTERNA DE BASAMENTO SERA UN PO- /  
LIGONO SEMEJANTE AL DE LA MANZANA QUE LO /  
CONTIENE, TRAZADO MEDIANTE PARALELAS A LAS /  
L.M. A UNA DISTANCIA DE 33 METROS MEDIDOS /  
NORMALMENTE A LAS MISMAS SIN QUE EN NINGUN /  
CASO ESTA DISTANCIA EXCEDA 1/3 (UN TERCIO) /  
DE LA DISTANCIA ENTRE L.M. OPUESTAS;
- 3.4.4.3. EL "CENTRO LIBRE DE MANZANA" QUE QUEDA DE- /  
LIMITADO POR LA LINEA INTERNA DE BASAMENTO /  
SERÁ DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A LA FORES- /  
TACION Y NO PODRA SER INVADIDO POR CONS- /  
TRUCCIONES BAJO NIVEL DE TERRENO, ADMI- /  
TIENDOSE HASTA UN 30% DE DICHA SUPERFICIE /  
CON TRATAMIENTO DE SOLADOS NO ABSORBENTES. /  
LAS CERCAS DIVISORIAS DE PARCELAS DENTRO /  
DEL "CENTRO LIBRE DE MANZANA" NO PODRAN /

-

- SOBREPASAR UNA ALTURA MAXIMA DE 3 METROS;
- 3.4.4.4. POR ENCIMA DE LA ALTURA FIJADA PARA EL BASAMENTO SOLO PODRAN SOBRESALIR CORNISAS, / MOLDURAS Y PARAPETOS TRASLUCIDOS, HASTA / 1,20 M. DE ALTO SOBRE EL RESPECTIVO SOLA- / DO.
- 3.4.5. RETIROS DE LAS DIVISORIAS DEL PREDIO
- 3.4.5.1. LOS RETIROS DE LAS DIVISORIAS DEL PREDIO / QUE EN CADA DISTRITO O CIRCUNSTANCIA SE / ESTABLECEN DEBERAN SER MEDIDOS PERPENDICU- / LARMENTE DESDE CADA UNO DE LOS PUNTOS DE / LA DIVISORIA HASTA LA PROYECCION HORIZON- / TAL DEL PLANO EXTERNO DE CUALQUIER PUNTO / DEL PARAMENTO QUE LA ENFRENTA.  
LOS RETIROS DE L.M. DEBERAN CUMPLIR LAS / CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PUNTO 3.4.8
- 3.4.5.2. CUALQUIERA FUERA EL DISTRITO EN QUE SE HA- / LLE INCLUIDA UNA PARCELA DEBERA CUMPLIR / CON LOS RETIROS DE L.M. Y DE LINEA DE EDI- / FICACION QUE SE ESTABLECEN EN EL CAPITULO / 5 CON RESPECTO A LA RED VIAL PRINCIPAL Y / EN EL CAPITULO 6 CON RESPECTO A LOS ELE- / MENTOS QUE INTEGRAN EL SISTEMA FLUVIAL- / LACUSTRE.
- 3.4.6. RELACION ENTRE LA ALTURA Y SEPARACION DE PARAMENTOS SE OBSERVARAN LAS SIGUIENTES RELACIONES ENTRE LA / ALTURA Y SEPARACION DE PARAMENTOS, EN FORMA CONCU- / RRENTE Y DE ACUERDO A LOS VALORES QUE SE FIJAN EN / EL CAPITULO 4 PARA CADA DISTRITO (VER FIG.2).
- A) CON RESPECTO A EJE DE CALLE  
LA RELACION ENTRE LA ALTURA (H) DEL PARAMENTO DE LA FACHADA PRINCIPAL EN CUALQUIERA DE SUS PUNTOS Y LA DISTANCIA (D) DE SU PROYECCION REAL O VIR- / TUAL AL EJE DE CALLE,  $H/D$ ;
- B) CON RESPECTO AL ESPACIO LIBRE DE MANZANA  
LA ALTURA DE EDIFICACION (H') DE TODAS LAS PAR- / CELAS COMPRENDIDAS DENTRO DE UNA MISMA MANZANA / NO PODRA SOBREPASAR UNA ALTURA MAXIMA CUYA RELA- / CION CON LA DISTANCIA ENTRE LAS LINEAS DE FRENTE INTERNO OPUESTAS ENTRE SI (D') MEDIDA SOBRE EL / EJE DEL ESPACIO LIBRE DE MANZANA DE MENOR DIMEN- / SION, O SEA MAYOR A  $H'/D'$ ; QUE SE FIJA PARA CADA DISTRITO;
- C) EN EDIFICIOS DE PERIMETROS LIBRE  
LOS EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE Y SEMI-PERIME- / TRO LIBRE DEBERAN GUARDAR UN RETIRO LATERAL MI- / NIMO SOBRE BASAMENTO DE 4 (CUATRO) METROS DE LOS EJES DIVISORIOS DE LA PARCELA, CON EXCEPCION DE / AQUELLOS QUE NO SOBREPASEN UNA ALTURA DE 9 (NUE- / VE) METROS EN QUE LA SEPARACION PUEDE REDUCIRSE / A 3 (TRES) METROS.  
CUANDO LOS PARAMENTOS LATERALES EXCEDAN DE 9 M., LA ALTURA DE LOS MISMOS (H'') MEDIDA DESDE LA / COTA DE LA PARCELA, Y LA DISTANCIA A LOS EJES / DIVISORIOS LATERALES DE LA PARCELA (D'') DEBERA / GUARDAR UNA RELACION  $H''/D''$ : 6.  
EN EL CASO QUE EL BASAMENTO ESTE RETIRADO DE LAS DIVISORIAS LATERALES ENTRE LAS PARCELAS, LA SE- / PARACION NO SERA MENOR QUE 3 (TRES) METROS Y EL / ESPACIO RESULTANTE SERA JARDINIZADO Y TRATADO / ARQUITECTONICAMENTE HASTA LA ALTURA DEL BASAMEN- / TO.

EN EL CASO QUE EN UNA MISMA PARCELA SE CONSTRU-  
YAN DOS O MAS EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE, Y /  
SIEMPRE QUE EL ESPACIO ENTRE LOS MISMOS SE INTE-  
GRE POR DOS LADOS OPUESTOS AL ESPACIO URBANO EX-  
TERIOR, SE GUARDARA UNA RELACION ENTRE LA ALTURA  
(H'') Y SEPARACION (D'') DE PARAMENTOS ENFRENTA-  
DOS EN LA MISMA PARCELA H''/D'':6 CON RESPECTO A  
UN EJE VIRTUAL TRAZADO EN EL EJE DE DICHO ESPA-  
CIO, Y CON UN RETIRO MINIMO D'': 4 M.

- D) CASO DE PARAMENTOS OPUESTO DE UN MISMO EDIFICIO  
LA RELACION ENTRE LA ALTURA (H''') Y SEPARACION/  
(D''') DE PARAMENTOS OPUESTOS DE UN MISMO EDIFI-  
CIO OBSERVARA UNA RELACION H'''/D''':1, CUM- /  
PLIENDO UNA DISTANCIA (D''') MINIMA DE 6 METROS.  
SIN EMBARGO, SI LOS PARAMENTOS ENFRENTADOS PER-  
TENECEN A UNA MISMA UNIDAD DE USO Y SU ALTURA ES  
IGUAL O MENOR QUE 9 METROS, LA RELACION PODRA /  
AUMENTARSE A H'''/D''': 1,5. EN ESTE CASO LA /  
DISTANCIA MINIMA (D''') SERA DE 4 METROS.  
CUANDO SE TRATE DE PARAMENTOS OPUESTOS DEL MISMO  
EDIFICIO Y DE DIFERENTE ALTURA, LA RELACION FI- /  
JADA EN LOS DOS PARRAFOS ANTERIORES SE TOMARA /  
CON RESPECTO AL PARAMENTO DE MENOR ALTURA.  
LA LINEAS DIVISORIAS LATERALES ENTRE PARCELAS SE  
CONSIDERARAN COMO PARAMENTOS DE ALTURA IGUAL A /  
LA DE LOS PARAMENTOS QUE LAS ENFRENTAN DEBIENDO/  
CUMPLIRSE LA RELACION H'''/D''': 1 O 1,5, SEGUN/  
EL CASO.

#### 3.4.7. PLANO LIMITE

LA ALTURA DEL PLANO LIMITE SERA MEDIDA DESDE LA CO-  
TA DE LA PARCELA.  
POR ENCIMA DEL PLANO LIMITE SOLO PODRAN SOBRESALIR/  
CONDUCTOS, CHIMENEAS, ANTENAS, PARARRAYOS, SEÑALES/  
DE BALIZAMIENTO O SIMILARES EN LOS CASOS QUE SEAN /  
EXIGIDOS POR RAZONES DE SEGURIDAD O SE JUSTIFIQUE /  
TECNICAMENTE A JUICIO DEL MUNICIPIO.  
EN EL CASO DE EDIFICIOS MONUMENTALES Y TEMPLOS, PA-  
RA LOS CUALES SE PROYECTEN CUPULAS, BOVEDAS, AGUJAS  
Y OTROS MOTIVOS ARQUITECTONICOS SIMILARES, EL MUNI-  
CIPIO PODRA AUTORIZAR QUE SE SOBREPASEN LOS PLANOS/  
LIMITES FIJADOS PARA CADA DISTRITO.

#### 3.4.8. ALINEACION

##### 3.4.8.1. OBLIGATORIEDAD

TODA NUEVA OBRA QUE SE LEVANTE CON FRENTE/  
A VIA PUBLICA NO PODRA TRASPONER LA L.M. O  
LA DE RETIRO OBLIGATORIO. EN NINGUN CASO /  
SE PERMITIRA TRASPONER LA L.M. O LA L.M.E.  
CON CONSTRUCCIONES BAJO NIVEL DE ACERA;

##### 3.4.8.2. OBRAS DETRAS DE LA L.M.

PARA EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS SE PERMI- /  
TIRA EDIFICAR DETRAS DE LA L.M. O DE LA /  
LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO SIEMPRE QUE:  
\* LA PROFUNDIDAD "P" DEL RETIRO EN RELA- /  
CION A LA ABERTURA "A" SOBRE EL FRENTE /  
SEA MENOR O IGUAL A A/P: 2.  
\* LAS MEDIANERAS QUE QUEDEN A LA VISTA SO-  
BRE LA VIA PUBLICA TENGAN UN TRATAMIENTO  
SIMILAR AL DE FACHADAS.  
\* EL ESPACIO CORRESPONDIENTE AL RETIRO DE/  
FRENTE SEA JARDINIZADO O TRATADO ARQUI- /  
TECTONICAMENTE.

LOS VOLUMENES CORRESPONDIENTES A EDIFICIOS



-  
DE PERIMETRO LIBRE QUE NO SE APOYEN SOBRE/  
PAREDES MEDIANERAS PODRAN EDIFICARSE DE- /  
TRAS DE LA L.M. SIN RESTRICCIONES PERO LOS  
BASAMENTOS APOYADOS CONTRA PAREDES MEDIA-/  
NERAS CUMPLIRAN LAS CONDICIONES ESTABLECI-  
DAS PARA LOS EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS.  
LOS EDIFICIOS DE SEMI-PERIMETRO LIBRE CUM-  
PLIRAN LAS MISMAS CONDICIONES QUE LOS EDI-  
FICADOS ENTRE MEDIANERAS;

3.4.8.3. PATIOS APENDICULARES

LOS PATIOS APENDICULARES QUE SIRVAN PARA /  
LA ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE /  
AMBIENTES QUE DEBAN HACERLO AL ESPACIO UR-  
BANO EXTERIOR, GUARDARAN UNA RELACION EN-/  
TRE LA ABERTURA "A" Y LA PROFUNDIDAD "P" /  
A/P: 2, DONDE A < 4M.

3.4.8.4. LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA

EN LA PARCELA DE ESQUINA ES OBLIGATORIA LA  
FORMACION DE ESPACIOS LIBRES EN LA SUPER-/  
FICIE DE TERRENO COMPRENDIDA ENTRE LAS /  
L.M. CONCURRENTES Y LA L.M.E. A LOS EFEC-/  
TOS DE ASEGURAR UNA MEJOR VISIBILIDAD PARA  
EL TRANSITO.

LA TRAZA DE LA L.M.E. SERA PERPENDICULAR A  
LA BISECTRIZ DEL ANGULO FORMADO POR LA L.M.  
DE LAS CALLES CONCURRENTES, DEPENDIENDO SU  
DIMENSION DE ESTE ANGULO Y DE LA SUMA DE /  
LOS ANCHOS DE LAS CALLES, SEGUN EL SI- /  
GUIENTE CUADRO:

	3	< =	24,00	4,00M	6/8M(')	4/5M(')	0
24,00	<	S	< =	42,00M	4,00	6,00	0
42,00	<	S	< =	70,00	4,00	5,00	0
	S	>	70,00	4,00	0	0	0

(') LA DIMENSION MAYOR RIGE PARA LOS DISTRITOS C1 Y C2.

POR ENCIMA DE LOS 3M. SOBRE EL NIVEL DE LA ACERA, SIN REBASAR LAS PRO-/  
LONGACIONES DE LAS L.M. CONCURRENTES, SE PERMITE QUE LOS PISOS ALTOS /  
AVANCEN POR FUERA DE LA L.M.E. FORMANDO CUERPO SALIENTE CERRADO CON UN/  
VUELO LIMITADO COMO SIGUE:

ANGULO	FORMADO POR LAS L.M. CONCURRENTES	VUELO MAXIMO DEL CUERPO CERRADO
GAMA	< =	75 GRADOS
GAMA	>	75 GRADOS
		1,50 M
		(') HASTA EL ENCUENTRO DE LAS LINEAS L.M.

(') EN NINGUN CASO LA EDIFICACION EXCEDERA UNA LINEA TRAZADA EN LA ACERA, /  
PARALELA AL CORDON DEL PAVIMENTO Y DISTANTE 0,80M. DE LA ARISTA EXTE- /  
RIOR DE ESTA.

EN LOS EDIFICIOS DE ESQUINA CUYA EDIFICACION AVANCE EN PISOS ALTOS HAS-  
TA EL ENCUENTRO DE LAS L.M. DE LAS CALLES CONCURRENTES, SEGUN LO ESTA-/  
BLECIDO EN ESTE ARTICULO, NO SE PERMITIRA EMPLAZAR EN LA CERA NINGUN /  
APOYO PARA SOPORTE DEL SOLADIZO.

LA SOLUCION DE LA ESQUINA EN LO QUE RESPECTA AL FUSTE DE LOS EDIFICIOS/  
DE PERIMETRO LIBRE REQUIERE APROBACION ESPECIAL DE LA DIRECCION.

3.4.8.5. PARCELAS FRENTISTAS A LA RED VIAL PRINCI-/  
PAL

EN TODA PARCELA FRENTISTA A LAS ARTERIAS /  
QUE INTEGRAN LA RED VIAL PRINCIPAL DEBERA/

CUMPLIR CON LOS RETIROS DE FRENTE QUE SE ESTABLECE EN EL CAPITULO 5.

3.4.9. ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

3.4.9.1. EDIFICIOS EN ESQUINA

EN UNA ESQUINA CUYAS VIAS PUBLICAS CONCURRENTES REGULAN DISTINTAS ALTURAS DE EDIFICACION, LA ALTURA MAYOR EN LA PARCELA DE ESQUINA PODRA LLEVARSE SOBRE LA CALLE TRANSVERSAL A LA CUAL CORRESPONDE LA ALTURA MENOR HASTA UNA DISTANCIA B: 20M MEDIDA DESDE LA INTERSECCION DE LA L.M. DE ESQUINA CON LA L.M. QUE CORRESPONDE A LA ALTURA MENOR. SI LA DISTANCIA ENTRE B Y LA LINEA DIVISORIA DE LA PARCELA FUERA MENOR DE 3,5 M LA ALTURA MAYOR PODRA EXTENDERSE HASTA ESE EJE DIVISORIO.

3.4.9.2. PARCELAS CON FRENTE A PLAZA, PLAZOLETA O PARQUE.

EN LAS PARCELAS CON FRENTE A PLAZA, PLAZOLETAS O PARQUE LA ALTURA DE LA FACHADA PRINCIPAL PUEDE ALCANZAR LA PERMITIDA PARA LA CALLE QUE AUTORIZA MAYOR ALTURA DE LAS QUE BORDEAN ESE ESPACIO Y HASTA UNA DISTANCIA B CIRCULADA DE ACUERDO AL PARRAFO A).

3.4.9.3. PARCELA INTERMEDIA CON FRENTE A DOS O MAS CALLES.

CUANDO UNA PARCELA INTERMEDIA TENGA FRENTE A DOS O MAS CALLES, LA DETERMINACION DE LA ALTURA SOBRE CADA FRENTE SE HARA INDEPENDIENTEMENTE Y SERAN VALIDOS HASTA LA LINEA DE FRENTE INTERNO, QUE CORRESPONDA A CADA L.M.

3.4.9.4. CONSTRUCCION PERMITIDA SOBRE ALTURA MAXIMA SI LA PLANTA BAJA DE UN EDIFICIO SE DESARROLLA COMO PLANTA LIBRE LA ALTURA DETERMINADA POR LOS PARAMETROS QUE SE INDICAN EN EL PUNTO 3.4.6. PODRA SER INCREMENTADO EN UNA ALTURA IGUAL A DICHA PLANTA LIBRE. EN ESTE CASO LA PLANTA LIBRE DEBE PERMITIR LA TOTAL INTERCOMUNICACION DEL ESPACIO LIBRE DE MANZANA CON EL DE LA VIA PUBLICA, PERMITIENDOSE SOLAMENTE LOS CERRAMIENTOS NECESARIOS PARA VESTIBULOS Y CIRCULACIONES VERTICALES EN UNA PROPORCION QUE NO PODRA EXCEDER EL TERCIO DEL ANCHO DEL LOTE, NI ENCERRAR MAS DE UN 20% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA PLANTA LIBRE, MEDIDA DESDE LA L.M. HASTA LA LINEA DE FRENTE INTERNO.

3.4.10. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE.

PARA ACRECENTAR EL ESPACIO AEREO CIRCUNDANTE DE UN EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE O PARA ALCANZAR LA SEPARACION MINIMA REQUERIDA, PODRAN CONSTITUIRSE SERVIDUMBRES REALES CON LAS PARCELAS COLINDANTES, AUNQUE SEAN DE UN MISMO PROPIETARIO, Y PERDURARAN MIENTRAS SUBSISTAN LOS EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE QUE SE BENEFICIAN CON ELLAS.

ANTES DE CONCEDERSE EL PERMISO DE OBRA DEBERAN ESTAR FORMALIZADAS MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA E INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. LA MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO DEBE ESTABLECERSE/

-

POR SOBRE EL BASAMENTO EN TODA LA PROFUNDIDAD DE LA PARCELA SIN LIMITACION DE ALTURA.

EL PROPIETARIO DE LA PARCELA SIRVIENTE NO PODRA /  
ABRIR VANOS DE ILUMINACION Y VENTILACION SOBRE EL /  
ESPACIO OBJETO DE SERVIDUMBRE A MENOS QUE ENTRE PA-  
RAMENTOS EXISTA UNA SEPARACION MINIMA DE 12 M.

3.4.11. DESARROLLO PLANEADO

EN TODO TERRENO CUYA SUPERFICIE SEA IGUAL O MAYOR A  
10.000 M2 DEBERAN SOLICITARSE NORMAS URBANISTICAS /  
ESPACIALES LAS QUE RESPONDERAN A UN PLAN DE CONJUN-  
TO. ESTAS NORMAS, ENCUADRADAS DENTRO DEL ESPIRITU /  
DE ESTE CODIGO PODRAN CONTEMPLAR SUBDIVISIONES, /  
USOS Y TEJIDO URBANO DIFERENTES A LAS ESTABLECIDAS/  
PARA EL DISTRITO EN EL CUAL SE ENCUENTRA LOCALIZADO  
DICHO TERRENO. LAS NORMAS SERAN ELABORADAS POR LA /  
DIRECCION Y SOMETIDAS A LA APROBACION DEL D.E.

**L.2406 - CODIGO URBANO-AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA**

---

TRAMITE LEGISLATIVO

L.2406 - CODIGO URBANO-AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

SANCIONADA: 27/07/1979

AUTOR:

PROMULGADA: 27/07/1979

PODER EJECUTIVO

PUBLICADA : 06/08/1979 BO: 04453

ESTUDIADO:

DEROGADA :

C.A.L.

CARACTER : GENERAL

OBSERVADA :

SINTESIS :

DECLARA DE INTERES PUBLICO PROVINCIAL EL ORDENAMIENTO URBANO-AMBIENTAL DEL/  
AREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA. APRUEBA LOS LINEAMIENTOS GENERALES  
DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL.