

ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN
URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO
EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL

MARCOS JUÁREZ

Provincia de Córdoba



Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

INDICE

MEMORIA DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. ANTECEDENTES	9
1.1. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA	
1.2. SISTEMA DE DESAGÜES EXISTENTES EN EL EJIDO URBANO	
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL CENTRO URBANO	
1.4. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL Y AMPLIACIÓN DEL EJIDO	
1.5. RED VIAL Y TRANSPORTE URBANO	
1.6. PRINCIPALES CONFLICTOS AMBIENTALES Y ZONAS DE RIESGO	
2. PLAN URBANO TERRITORIAL DEL NUEVO EJIDO MUNICIPAL	28
2.1. LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LATRANSFORMACION DE LA CIUDAD	
2.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN	
2.3. ARTICULACIÓN DE LA TRAMA URBANA Y VIAL DEL EJIDO	
2.4. INDICADORES DE LÍNEA BASE PARA EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN	
3. NORMATIVA URBANÍSTICA	64
3.1. ANÁLISIS NORMATIVA VIGENTE	
3.2. RECOMENDACIONES PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO URBANO	
3.3. INSTRUMENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN	
3.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	
3.5. LAS POLÍTICAS URBANAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO	
<i>ANTEPROYECTO DE ORDENANZA APROBACIÓN NUEVO PLAN URBANO</i>	88
<i>ANTEPROYECTO DE ORDENANZA NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO</i>	110
4. PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL	157
4.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO	
4.2. DISEÑO DEL PARQUE LINEAL	
4.3. ESPECIES VEGETALES A PLANTAR Y CRITERIOS DE ESPACIAMIENTO Y DENSIDAD	
4.4. PROPUESTAS DE INGRESO Y EGRESO AL PARQUE LINEAL	
4.5. DIMENSIONAMIENTO DE LA CONDUCCIÓN HIDRÁULICA DEL PARQUE LINEAL	
4.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO	
4.7. COSTEO Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	
4.8. FACTIBILIDAD DE FINANCIACIÓN. FUENTES	
<i>ANEXO GRÁFICO: LEGAJO TÉCNICO</i>	
5. ESTRATÉGIA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DEL PLAN	194
5.1. TALLERES PARTICIPATIVOS	
5.2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN DEL ESTUDIO	
5.3. PLAN DE DIFUSIÓN DEL PROYECTO	

RESUMEN EJECUTIVO

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este resumen es exponer los contenidos del Informe Final, dónde se desarrolla el Nuevo Plan Urbano formulado para la Ciudad de Marcos Juárez.

La demanda de un Nuevo Plan, se origina en la urgencia por actualizar los instrumentos de planeamiento vigentes – Plan de Ordenamiento Urbano (POU) y normas complementarias – frente a la problemática que se presenta ante la ampliación del ejido municipal efectuado en el año 2011.

El requerimiento de formulación de un Plan Urbano se inscribe en esta contingencia de reconfiguración de los límites jurisdiccionales del municipio y también en la necesidad de actualizar los instrumentos de planeamiento, normativos y de gestión urbana de cara a la transformación producida en la ciudad en los últimos años.

En este contexto se desarrolla el Nuevo Plan Urbano Territorial de Marcos Juárez, que aporta un conjunto de análisis, diagnósticos, lineamientos, propuestas urbanas y normativas, teniendo en cuenta aspectos ambientales y socioeconómicos relevantes.

El Nuevo Plan Urbano promueve un *“modelo de ciudad”* orientado a la integración en la microrregión como nodo de una red de ciudades, la búsqueda de equilibrio y consolidación de sus barrios y un control programado de la extensión, el desarrollo articulado de las infraestructuras, la producción y la logística y, la generación de un ecosistema urbano con un mejor aprovechamiento de los recursos ambientales.

Un *“modelo de ciudad”* compacto y organizado territorialmente, con un rol de creciente diversificación y complejidad funcional: residencial, servicio, industrial y rural, pero con un valor a preservar: la amabilidad de la escala urbana y la proximidad de los contactos ciudadanos.

II.- CONTENIDOS:

El Informe Final contiene:

La Memoria del Plan que expresa los objetivos de la actualización de los instrumentos de planeamiento, identifica los problemas y oportunidades de la ciudad y define los lineamientos, programas y proyectos estratégicos para la transformación urbana Integral.

La Normativa Urbanística, que implica una propuesta doble: Una primera propuesta referida a la Institucionalidad de Plan y de los Instrumentos de Gestión Urbana, Participación, Monitoreo y Evaluación de su aplicación en el tiempo. Una segunda que refiere a las Normas de Ordenamiento Urbano que define la Clasificación del Suelo y la identificación de Áreas de aplicación de indicadores urbanísticos y de uso del suelo.

El Programa de Comunicación y Difusión del Nuevo Plan Urbano Territorial 2017 dónde se expone la estrategia comunicacional propuesta y se describen las distintas instancias participativas ciudadanas e institucionales en la etapa de presentación del diagnóstico y lineamientos preliminares y luego en la fase de priorización de propuestas.

El Proyecto Ejecutivo del Parque del Canal Lineal, dónde se desarrolla la propuesta hídrica-ambiental y el proyecto arquitectónico-paisajístico para la incorporación de un nuevo espacio público capaz de estructurar el área de crecimiento urbano.

III. RESUMEN

(1) La revisión del POU vigente.

El desarrollo del Estudio para la **Actualización y Ampliación del Plan Urbano Territorial de Marcos Juárez**, se inicia con una revisión conceptual y operativa del Plan de Ordenamiento Urbano vigente (POU) y de la situación urbana actual.

En esta revisión crítica del POU, se evidencia que se trata de un instrumento esencialmente de matriz normativa, que se asienta instrumentalmente en la zonificación funcional y la determinación de algunas características morfológicas generales y funcionales de cada zona. Si bien propone un conjunto de operaciones de carácter estructural, estos proyectos son sólo enunciativos sin explicitación de su desarrollo programático, formal y/o de gestión.

(2) La problemática de la ampliación del ejido.

La ampliación del Ejido, en la actualidad de aproximadamente 3500 has, significan la incorporación en el año 2011 de 2100 has de nueva superficie respecto del Ejido anterior, que contaba con aproximadamente sólo 1400 has, situación que pone en crisis el POU vigente.

Teniendo en cuenta el crecimiento poblacional intercensal, del 11 % para el período 2001 – 2010, y la proyección sistemática de la misma tasa a futuro, la localidad alcanzaría los 56486 habitantes (27004 habitantes según censo del año 2010 más 29482 habitantes que resulta de la capacidad potencial del nuevo ejido para el uso residencial unifamiliar), recién después de seis períodos intercensales, contados a partir del año 2020.

La primera conclusión del estudio expone que la ampliación del Ejido y su capacidad en relación con el crecimiento de población estimado debe promover prioritariamente un direccionamiento y control normativo de la urbanización, atendiendo a la necesaria condición de continuidad, progresividad y cualidad (servicios, equipamientos, espacios públicos, etc.) de la extensión de la planta urbana.

La nueva capacidad del Ejido impone actualizar las normas vigentes para programar un crecimiento por etapas y requiere de un esfuerzo institucional por armonizar objetivos públicos e intereses privados.

En una segunda conclusión se evidencia la necesidad de superar la zonificación funcional como único instrumento del Plan y revisar los indicadores urbanísticos y edilicios, a fin de promover políticas de consolidación, de renovación y ampliación de la centralidad, generación de mixtura de usos en los tejidos urbanos, diferenciación morfológica y desarrollo de situaciones especiales, así como promover desde la normativa un mayor resguardo de las condiciones ambientales.

(3) El análisis de la estructura Urbana.

La revisión crítica del POU se realizó paralelamente al análisis territorial, reconociendo el rol de Marcos Juárez en la microrregión, el proceso de formación histórica y la potencialidad de la estructura urbana de la ciudad, donde el sistema vial jerárquico admite varias lecturas sucesivas e integradas respecto a su configuración actual y constituye el soporte para la transformación futura.

En efecto, es posible conjeturar que la ciudad puede crecer y desarrollar sus diferentes partes, apoyándose en una “macro – malla” vial existente y a completar, de claro orden geométrico, que a su vez define un conjunto de “bandas y pliegues” y “componentes infraestructurales exógenos o de transición”, a partir de las cuales puede orientarse el ordenamiento de la ciudad actual, la detección de problemas y conflictos – fragmentación física, falta de accesibilidad urbana y a los equipamientos públicos, etc.-, así como el direccionamiento de su futuro crecimiento y la identificación de los proyectos estructurales más significativos como la reconversión de la Ruta Nacional N°9 y el Área ferroviaria.

(4) El diagnóstico y los puntos de partida.

La planta urbana, previa a la ampliación del ejido, aún tienen una importante capacidad de completamiento residencial e industrial, por lo cual es prioritario concretar una política de consolidación y densificación del tejido existente y las áreas productivas.

Es necesario evitar la dispersión de las nuevas urbanizaciones teniendo en cuenta para ello la oportunidad *modular* que presenta en su matriz la planta urbana y el sistema vial – “Macro Malla”, “Bandas y Pliegues” y otros “Componentes” - y que permite urbanizar equilibradamente sectores completos.

Es imperioso ampliar la centralidad urbana renovando algunos corredores urbanos y reestructurando con nuevos equipamientos y espacios públicos los barrios al sur del ferrocarril y al norte de la Ruta Nacional N°9.

Deben proponerse tejidos híbridos con tipologías residenciales de mayor densidad “mezcladas” con la vivienda unifamiliar, áreas de trabajo, equipamientos y áreas verdes.

Es necesario articular en el proyecto de extensión, las nuevas urbanizaciones con situaciones o unidades del paisaje características (Bordes rurales, bajos, canales, corredores biológicos y barreras forestales, etc.).

Es importante actuar sobre las principales problemáticas de riesgo ambiental, cuencas y desagües interiores, el saneamiento de zonas anegables, los barrios de borde industrial, el transporte de cargas, el Vertedero Municipal, la Planta de tratamiento de efluentes cloacales y la Cava Borghi, etc.

Debe actualizarse la normativa urbana, reemplazando la clasificación funcional de suelo por una clasificación tipológica del espacio urbano a partir de la cual la aplicación de indicadores deriven en resultados “menos abstractos” y más urbano-arquitectónicos.

(5) Los Lineamientos y Propuestas Estratégicas del Nuevo Plan Urbano.

El Nuevo Plan Urbano desarrolla cuatro Ejes de Actuación, Programas y Proyectos;

La *Integración Territorial* como política de actuación y gestión activa de desarrollo infraestructural (Plataforma productiva y logística) y socio-económico local, proyectado a la microrregión y a la red de pequeñas ciudades y pueblos que la conforman. Se alienta el completamiento vial interno y de los Accesos – Autopista y Circunvalación-, la consolidación y ampliación de las Áreas Industriales y la integración de una zona logística asociada a la reestructuración ferroviaria.

La configuración de una *Membrana Ambiental* como componente de resguardo, especialmente de los recursos hídricos y vegetales, que plantea la necesaria sustentabilidad de la ciudad en relación con la problemática del agua o el entorno rural, pero que al mismo tiempo y a través de la incorporación de nuevos servicios ambientales permitan construir una “Marca Ciudad-Verde” en la región. En esta Línea de actuación se incluyen el Parque Lineal

del Canal, el Parque Agrario, las Barreras Forestales de borde urbano, los Conectores Verdes interiores y los Parques Lineales en áreas de extensión.

La *Ampliación y Distribución de la Centralidad*, extendiendo los servicios centrales a los barrios más debilitados urbanísticamente y al mismo tiempo fortalecer e innovar programáticamente el Centro Histórico con el Parque de la Innovación o *Distrito XXI* en el área ferroviaria y promover la Centralidad Microregional a través del rediseño y desarrollo del eje de la RN9.

El *Reequilibrio Urbano*, mejorando la accesibilidad, cualificando y consolidando los barrios existentes con nuevos espacios públicos, equipamientos e infraestructuras de servicio y fundamentalmente reconociendo el modo progresivo y articulado en cómo y en que tiempos debe desarrollarse la futura extensión urbana.

(6) La Institucionalidad del Plan y la Normativa Urbanística.

Un quinto Eje de Actuación se refiere a;

La *Institucionalidad del Plan* que contempla la formulación, posterior seguimiento y evaluación participativa del Plan y, al desarrollo de los instrumentos normativos y de gestión que permitan su implementación efectiva: Norma Institucional del Plan, Normativa de Ordenamiento Urbano, la definición de Indicadores de Monitoreo, y la Estrategia Comunicacional Participativa.

(7) El Proyecto Ejecutivo del Parque Lineal

Se presenta en el Informe, el diseño ejecutivo del Parque Lineal del Canal, que permitirá reordenar a través de la sistematización del espacio público, la extensión de la planta urbana hacia el noreste de la ciudad y generará una componente ambiental de transición entre la nueva urbanización y la Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales. Este Canal debe configurarse como un corredor ambiental que continua en la “Cava Borghi” y los Bajos ubicados hacia el noreste de la ciudad.

El programa de actividades del Parque Lineal se divide en dos grandes grupos funcionales: Por un lado el paseo urbano, que denominamos *Canal Diagonal* y por el otro el de carácter hidrológico - ambiental, conocido como la *Cava Borghi*.

En el *Canal Diagonal* el programa se basa en resolver los problemas de la movilidad, tránsito vehicular, de bicicletas, peatones y áreas destinadas a diversas modalidades de ocio. En tanto que en la *Cava* el programa funcional se organiza en torno al concepto de protección frente

a la vulnerabilidad del reservorio, que determinaría la modalidad del acceso: libre o con restricciones.

Para el *Canal Diagonal*, se proponen las siguientes áreas funcionales: Paseo y circuito aeróbico y de bicicletas, áreas de descanso, juegos infantiles y una plataforma deportiva, instalaciones para la observación del paisaje y equipamiento de servicio. (Baños. Cafetería. Espacio Cuidador de la Reserva).

Para la Cava se planifican diversas experiencias relacionadas con el reconocimiento de este territorio: como la Educación Ambiental. (Fija y Móvil: Recorridos guiados, cursos, talleres, seminarios, etc. que fomenten al debate y la concientización sobre la problemática del ambiente y de las particularidades del lugar), la “*Cultura*” del Agua. (Control de la calidad, gestión de inundaciones y utilización racional de los recursos hídricos), la Restitución Ecológica. (Defensa de la biodiversidad y participación ciudadana en la construcción y mantenimiento de estos espacios), el Reconocimiento de Fauna y Flora. (Excursiones guiadas para el avistamiento de pájaros y animales que adopten el reservorio como hábitat definitivo o estacional o recorridas guiadas para la exploración, búsqueda y conocimiento de plantas), el Viverismo (producción de plantas nativas, su reutilización en la Cava o en la ciudad.), etc.

El programa es indicativo y por lo tanto objeto de modificación a partir de la participación de diferentes actores sociales que puedan ser convocados para colaborar en el perfeccionamiento del programa general.

ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL DE MARCOS JUAREZ

MEMORIA DEL PLAN URBANO TERRITORIAL

1. ANTECEDENTES

Marcos Juárez se localiza al Sudoeste de la Provincia de Córdoba, y se vincula a través de la ruta Nacional N°9 y la Autopista Rosario-Córdoba. Se encuentra situada a 60 kilómetros de **Bell** Ville, a 256 kilómetros de Córdoba Capital y a 134 km de Rosario.

La ciudad tiene su origen en la Posta del Espinillo, un parador para los viajeros entre Córdoba y Rosario. Una nueva traza recta de 360 km y con postas cada 20 km - actual Ruta Nacional N° 9-, reemplazó al antiguo camino real, un sendero o huella marcada por el paso de carruajes y animales de 515 km entre ambas localidades.

Por estar situada en terrenos bajos y anegadizos, se desplazó hacia el oeste y al norte de la Ruta dando lugar a la formación de un pequeño núcleo de incipiente urbanización y chacras llamado “Pueblo o Villa Argentina”.

En 1866 se inauguró el ramal Bell Ville – Tortugas de la línea Córdoba – Rosario del Ferrocarril Central Argentino, generando un nuevo núcleo urbano de planta homogénea y de rápida ocupación y consolidación en torno a la estación.

La urbanización a ambos lados de la estación se desarrolló fuertemente durante todo el siglo XX, creciendo en “anillos” a partir del casco inicial y ocupando la totalidad del Ejido hacia el sur de la Ruta Nacional N° 9, a excepción de algunos sectores ubicados hacia el suroeste de las vías, mientras la “Villa Argentina” permaneció prácticamente sin cambios hasta los años 60’, cuando comienzan a lotearse tierras adyacentes ubicadas al norte de la Ruta.

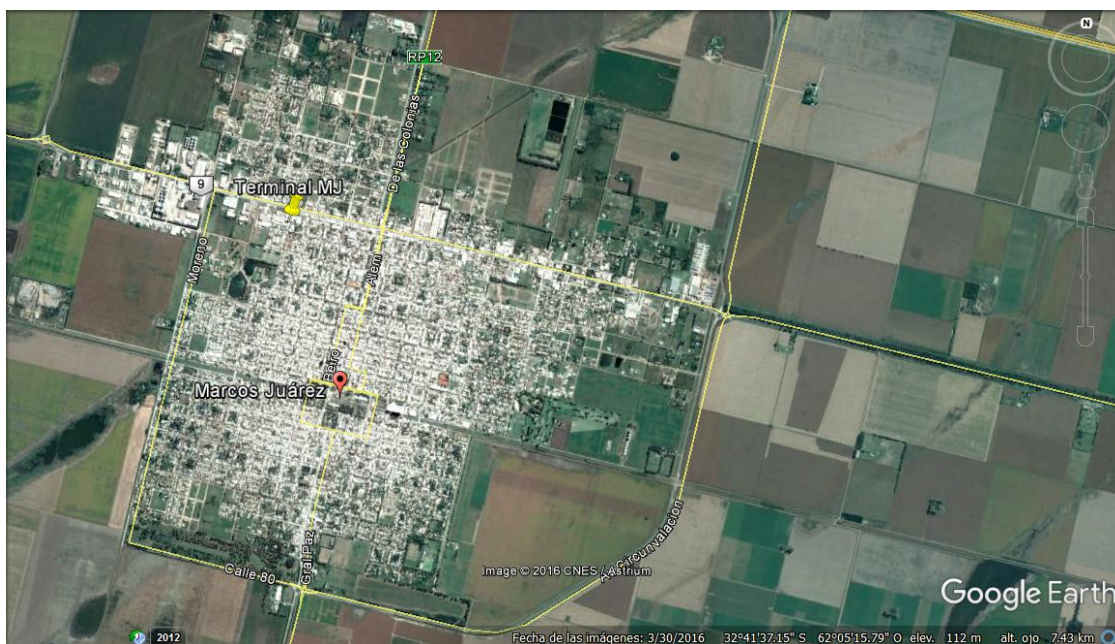
El proceso de urbanización se acelera y desordena en las últimas décadas del siglo XX y principios del actual. Los sectores de la ciudad vinculados a su origen histórico han tenido desarrollos dispares, por un lado el centro de la ciudad ubicado en torno a la Estación Ferroviaria, con un alto grado de consolidación urbana – pavimento definitivo, redes de servicios completos intensa subdivisión del suelo y ocupación edilicia plena -, y por otro la “Villa Argentina” con baja consolidación y aún con gran cantidad de suelo vacante.

Los ensanches por anillos sucesivos de la ciudad en relación al Centro, se caracterizan por su importante nivel de servicios y aceptable grado de consolidación, como es el caso del ensanche norte, pero diferenciándose del ensanche sur con menor grado de consolidación, especialmente los barrios ubicados hacia el oeste sobre el borde de la trama urbana.

Los desarrollos posteriores, generados desde principios de la década del 70' del siglo xx y ubicados hacia el norte de la Ruta Nacional N° 9 y hacia el este de la ciudad, presentan en general un incipiente o bajo grado de consolidación.

La población de la localidad es de 27.071 habitantes según el censo del 2010 de la cual el 91,36% reside en la zona urbana. La tasa de crecimiento intercensal fue 11,7%, mientras que a nivel provincial la misma fue del 7,9%. y la población económicamente activa supera ampliamente el 60%, lo cual se traduce en una realidad de crecimiento continuo y positivo.

En relación al NBI el 75% de la población logra cubrir sus necesidades básicas. Del 25% con Necesidades Básicas insatisfechas (NBI) un 10,5% se encontraría bajo la línea de pobreza y un 0,15% bajo la línea de indigencia.



Vista general de la ciudad de Marcos Juárez

Marcos Juárez se encuentra en una región mediterránea de gran potencial económico, que la ubica en una posición estratégica en cuanto a la creación y distribución de su producción agropecuaria y agroindustrial; y la potencia como polo de atracción para el asentamiento de empresas y emprendimientos fabriles de mediana y gran escala.

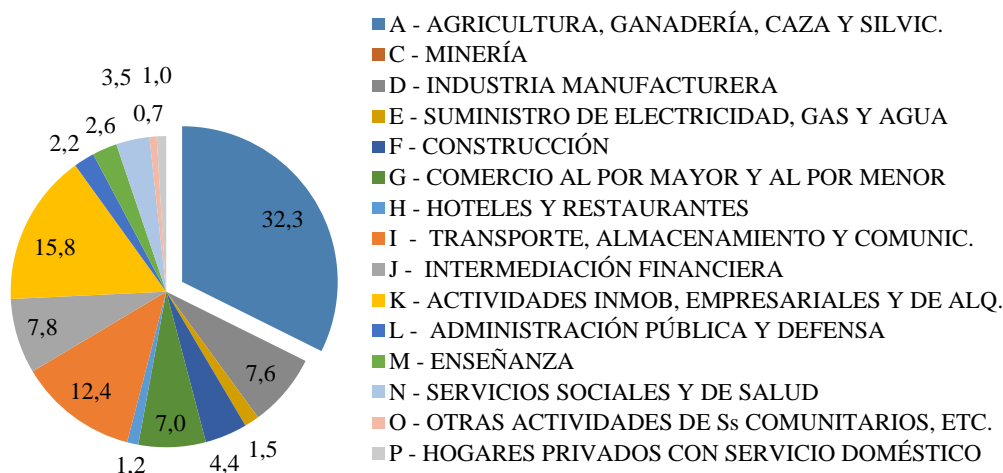
1.1. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

Actividades Económicas y Productivas del Ejido Municipal.

Los sectores económicos que definen la totalidad del Producto Bruto Regional (PBR) para el departamento de Marcos Juárez, tanto de los sectores productores de bienes y como los de servicios son Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura (32,3%), las Actividades Inmobiliaria, Empresariales y de Alquiler (15,8%), Transporte, almacenamiento y comunicaciones (12,4%), Intermediación Financiera (7,8%), Industria Manufacturera (7,6%).

Analizando la serie de los últimos cinco períodos del PBR Marcos Juárez, se tiene que estos sectores en promedio mantienen una similar participación sobre el total.

Producto Bruto Regional Marcos Juárez. 2015
Participación porcentual de los diferentes sectores (%)



Fuente: elaboración propia en base a los datos del Producto Bruto Regional Marcos Juárez. 2015
Dirección de Estadísticas de Córdoba.

Situación del Empleo.

Según los indicadores obtenidos para las Áreas Económicas Locales¹ (AEL) que elabora el Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (OEDE) del Ministerio de Trabajo de la Nación que reflejan el comportamiento del empleo y de las empresas en el Área Económica Local Marcos Juárez, la industria manufacturera es la rama de especialización del área, que muestra un porcentaje de ocupados que alcanza al 31,5%.

Las tres ocupaciones que más empleo concentran (industria manufacturera, agricultura, ganadería, caza y silvicultura, y comercio) suman el 75% de la ocupación formal.

Indicadores Sociales

Para Marcos Juárez, se puede observar que los indicadores muestran niveles inferiores a los registrados a nivel provincial, menos de tres puntos porcentuales (pp) en los hogares con NBI, siete pp en población sin cobertura de salud, 0,6 pp tasa de analfabetismo y 0,8 pp población en viviendas inadecuadas.

¹ Dirección General de Estudios y Estadísticas Laborales. Subsecretaría de Proyecto Técnico y Estudios Laborales. Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (OEDE). Áreas Económicas Locales: empleo, empresas y remuneración. Actualización 2016-Datos 2015.

En cuanto a los aspectos educativos, la oferta de establecimientos tiene para Marcos Juárez proporciones aproximadas a los niveles del total provincial que oscila alrededor de 6 establecimientos por cada mil habitantes en edad escolar.

El 18% de los establecimientos educativos del departamento se localizan en la ciudad de Marcos Juárez, el resto se distribuye entre el resto de las localidades que lo componen.

En la oferta educativa de la ciudad de Marcos Juárez, tiene una alta participación los establecimientos estatales 82% frente al 8% que brinda el sector privado, superior a lo que pasa a nivel provincial donde el 79% es del sector público y 21% restante lo brinda el sector privado.

En relación a la salud la oferta del sector público del Municipio de Marcos Juárez se realiza a través de los Centros de Asistencia Primaria de la Salud (CAPS) que responden a una atención primaria y el Hospital Público Dr. Abel Ayerza con un servicio de mediana complejidad, donde se derivan los casos con alguna dificultad.

Para tratamientos de alta complejidad, la población de dicha localidad cuenta con Centros de mayor complejidad siendo los más cercanos los del Municipio de Rosario, Córdoba, Villa María y Bell Ville².

El índice de ocupación varía mucho según los establecimientos tengan servicios de internación de agudos o crónicos (geriátricos, psiquiátricos)³. En los primeros, se ocupan en promedio algo más de la mitad de las camas disponibles y en los segundos el 80%.

² Municipio de Marcos Juárez. Caracterización Socioeconómica de la Ciudad de Marcos Juárez. Julio 2015.

³ Ver Anexo Salud. Cuadros A4 y A5.

1.2. SISTEMA DE DESAGÜES EXISTENTES EN EL EJIDO URBANO

Las cuencas internas son esenciales para calcular los caudales que permitirán definir las secciones y las pendientes que requerirán las conducciones, tanto nuevas, a ejecutar, como las existentes, las cuales serán pasibles de modificar si fuese necesario para adecuarlas a los nuevos valores. Muchas de estas conducciones forman parte de la cuenca de aporte del canal que se encuentra dentro del futuro Parque Lineal, de ahí la importancia de las mismas, más allá de que la modelación servirá para conocer el comportamiento hídrico de la ciudad y, en un futuro, poder contemplar la ejecución de obras complementarias en aquellos lugares que lo ameriten.

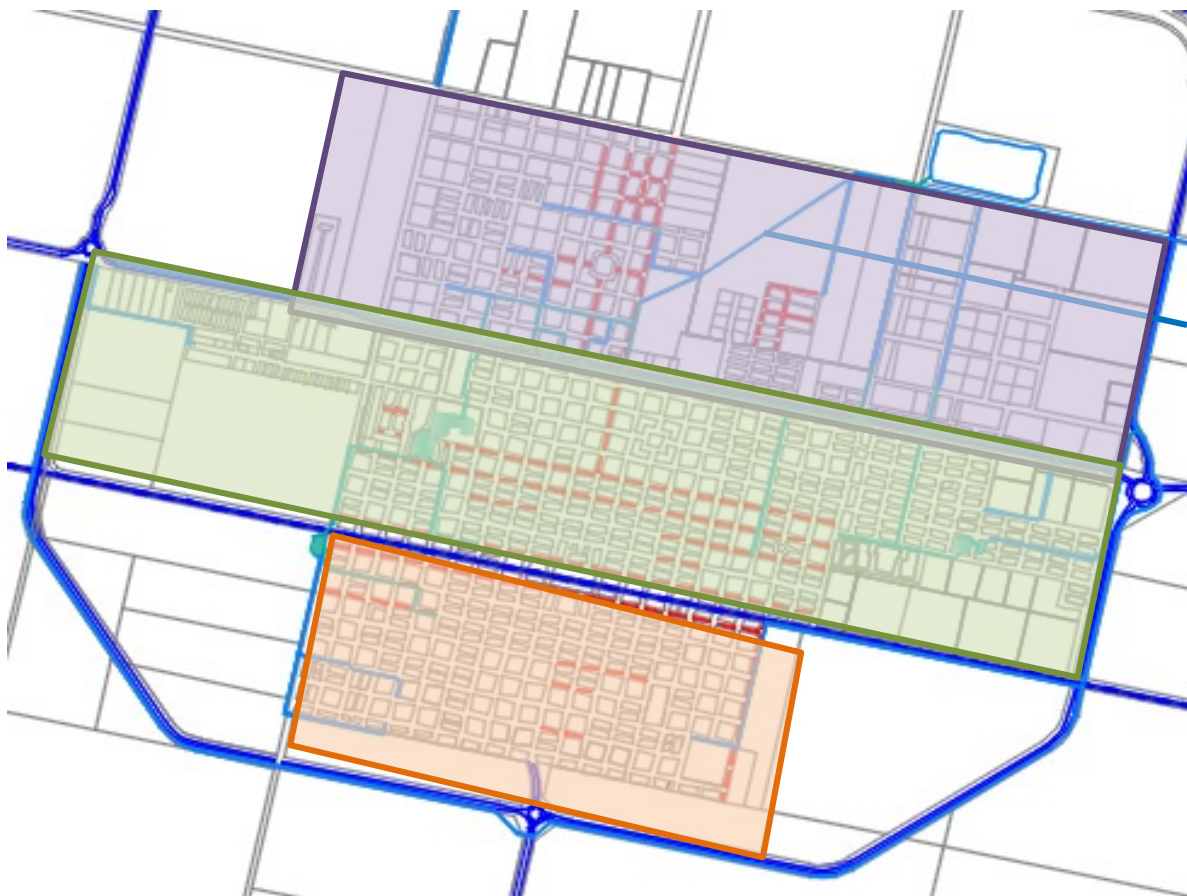
Se pudo obtener la lluvia neta según el método del US Soil Conservation Service. establecer el modelo a emplear para la simulación hidrológica hidráulica, en consecuencia, conjuntamente con el relevamiento planialtimétrico, se dispone de casi todos los datos necesarios para armar con el SWMM la simulación que nos permitirá modelar el comportamiento hídrico del sistema y determinar las modificaciones necesarias para obtener un escurrimiento satisfactorio.

Dentro del área urbanizada, la configuración de las cuencas queda definida por la trama de calles, dimensiones y forma de manzanas y lotes; mientras que los escurrimientos principales de dichas cuencas se relacionan a las pendiente de calles, cordones cuneta, badenes y obras de desagüe existente.

A fin de delimitar las cuencas, se definieron tres zonas: el sector Norte a la RN N°9, el sector entre ésta y el FF.CC., y la zona Sur a éste último. Es posible realizar esta primera diferenciación ya que los escurrimientos de una no se relacionan superficialmente con otra, sino solo a través de alguna obra de desagüe, la cual representa una condición de borde al análisis.

En cada una de estas zonas, con las cotas de nivel de esquinas, las cotas de nivel de badenes existentes, y las de cordones cuneta proyectados, fue posible trazar las cuencas internas o urbanas que luego fueron verificados el sentido de escurrimiento otorgados por badenes y cordones cuneta,

Junto con las cuencas, se definió el sentido de escurrimiento y líneas principales de desagüe de cada una Las obras de desagüe existentes, son en canales a cielo abierto y conductos.



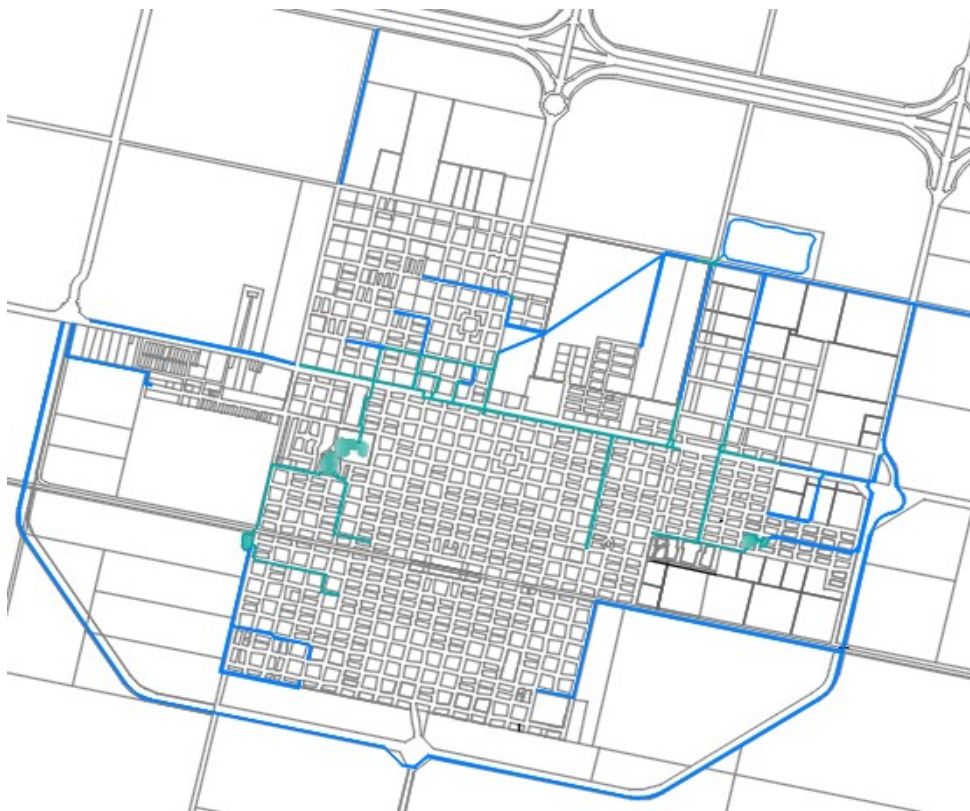
Zonas de enfoque – Análisis Interno de Esgurrimientos.



Cuencas Internas o Urbanas.



Sentido de escurrimientos.



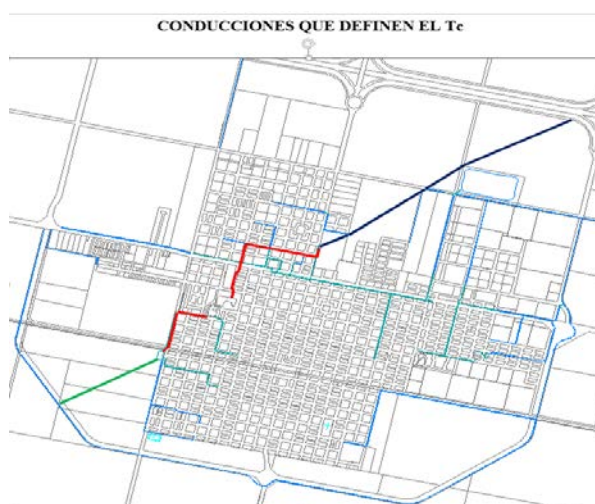
Sistema de Obras de Desagües Existentes.

En relación a las velocidades máximas de escurrimiento en función de las conducciones definidas, éstas serían las siguientes

Conducción	V_e [m/s]
Canal a cielo abierto de hormigón	1,30
Conducto cerrado de hormigón	1,20
Canal a cielo abierto en terreno natural	0,90
Línea de escurrimiento en terreno natural (bajo encauzado)	0,40
Césped (escurrimiento mantiforme)	0,10 / 0,12

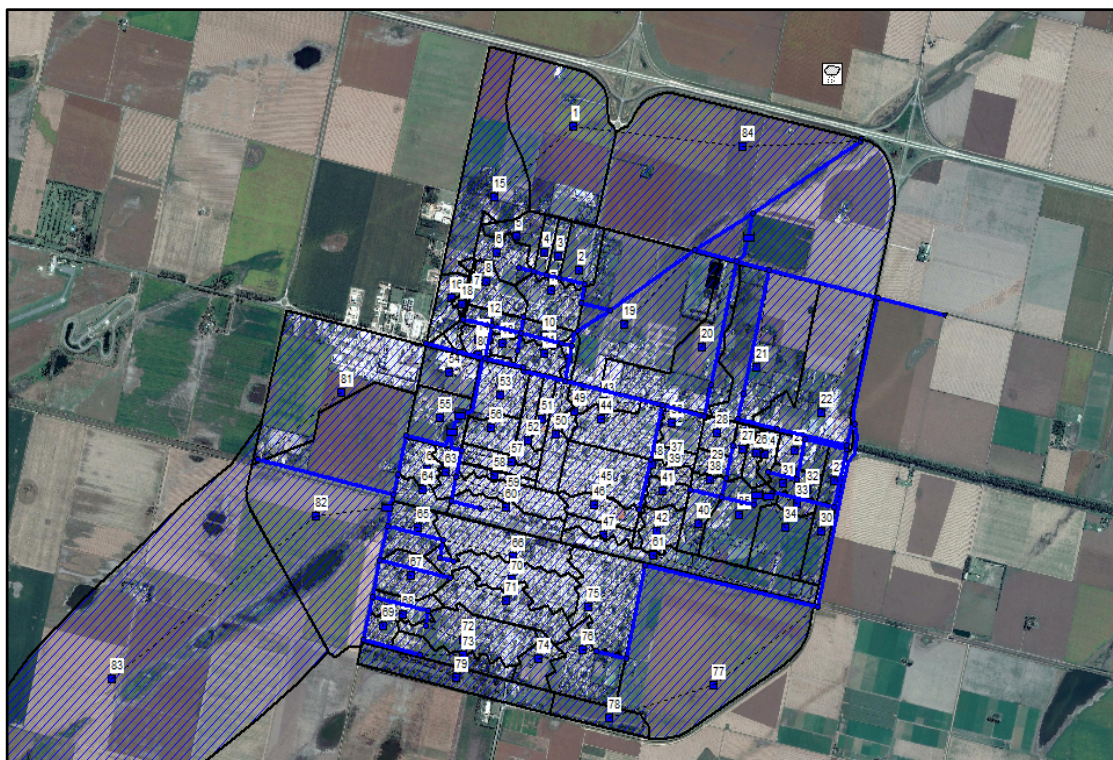
En función de estas velocidades consideradas, el tiempo de concentración resultante para las cuencas urbanas es el siguiente:

Tramo	L [m]	V_e [m/s]	T_c [s]
Bajo encauzado Av. de Circunvalación (futura) - Cava Bianchi	1.156	0,40	2.890
Conducto Cava Bianchi - Lago Noroeste	901	1,20	783
Conducto Lago Noroeste - Camino de las Colonias	1.648	1,20	1.433
Canal Camino de las Colonias - Desagüe Pluviocloacal	1.338	0,90	1.487
Canal Desagüe Pluviocloacal - Alc. Autopista Córdoba Rosario	1.905	0,90	2.117
			8.618



- Bajo encauzado
- Conducto cerrado
- Canal a cielo abierto

síntesis: CUENCAS Y CONDUCCIONES



Se calculó asimismo, la secuencia de precipitaciones capaz de provocar la crecida de diseño en la cuenca analizada

Para este estudio, al tratarse de una obra de saneamiento urbano-rural, deberá permitir un desagüe constante de las aguas de lluvia que llegan a la ciudad provenientes de las cuencas rurales evitando o desviando la continuidad de los flujos, puede asociarse a recurrencias de diseño reducidas (2 o 5 años). Además, el sistema de drenaje diseñado deberá soportar caudales de recurrencias mayores con un grado aceptable de inconvenientes (cortes de caminos, anegamiento temporal de campos), medidos en términos relativos de frecuencia vs. nivel de daños o riegos asociados.

Uno de los puntos o sectores adoptados como verificación será el cruce del FF.CC. al Oeste, la Ruta Provincial Nº 12, Ruta Nacional Nº 9 y las vías del FF.CC. nuevamente al Este, ya que en esos lugares se encuentran las obras de infraestructura más importantes. En estas obras se debería garantizar su funcionamiento para períodos de retorno más elevados (10 años).

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL CENTRO URBANO

Con respecto a la ciudad, se reconoce una fuerte centralidad y una planta con un carácter geométrico rectangular tipo malla, que surge a partir de un crecimiento poblacional alrededor de la estación ferroviaria; para con el paso del tiempo ir desarrollándose concéntricamente hacia el sur, para luego extender la ocupación hacia los límites de la RN N° 9 en sentido norte.

Se distinguen en el proceso histórico de formación de la ciudad, situaciones morfológicas claramente diferenciadas:

- Una correspondiente al patrón de urbanización de origen ferroviario y las sucesivas extensiones del casco, que con diferencias en el tipo de manzanas y particularidades del tejido y la ocupación edilicia, abarca el área central de la ciudad sobre el lado norte de la estación y sectores residenciales más antiguos, pero aún no consolidados hacia el sur, presentando en su conjunto una planta urbana compacta y geométricamente homogénea.
- Otra de morfología dispar en torno a la “Villa Argentina” o el Barrio “El Panal”, producto de urbanizaciones fragmentarias y heterogéneas, que aunque mayormente adosadas o continuas, presentan trazados irregulares con fuerte problemas de atravesamiento sobre la Ruta la primera y ausencia de un sistema articulado de espacio público especialmente la segunda. La construcción y habilitación de la Autopista Córdoba – Rosario y del principal acceso urbano por Avenida Las Colonias, son los nuevos componentes de la estructura de la ciudad, generadores de urbanizaciones recientes que pueden provocar un proceso de mayor dispersión y desintegración de la compacidad urbana.
- Una situación morfológica y funcional a destacar, es el importante desarrollo a partir de los años 70’, de dos zonas diferenciadas de actividad industrial y de servicios, ambas ubicadas sobre la Ruta Nacional N° 9. El área industrial más importante en superficie y cantidad de industrias se localiza al oeste de la calle Los Piamonteses y un área más pequeña, pero rodeada de una extensa urbanización residencial, se sitúa sobre el acceso este a la ciudad.

1.4. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

❖ Componentes Estratégicos en relación al área adicionada.

La ampliación del Ejido y la adición de una gran superficie de tierra rural a la ciudad existente, permite analizar e interpretar la Estructura Urbana a partir de un conjunto de sistemas o componentes de gran valor en la organización morfológica - funcional actual y de desarrollo de Marcos Juárez.

Se reconoce una matriz urbana-rural que sirve de soporte al territorio del nuevo Ejido. Este soporte está constituido principalmente por el sistema vial jerárquico – existente o de potencial apertura -, que admite varias lecturas sucesivas e integradas respecto a su configuración;

Macro – Malla

Una macro - malla geométrica de figura completa cuadrada y que se integra con 16 “cuadrantes o módulos” interiores también cuadrados, semejantes en cuanto a forma y dimensión permite conjeturar que la ciudad puede crecer y desarrollar sus diferentes partes, apoyándose en esta macro – malla, en sus cuadrantes o módulos interiores y en el soporte vial.

Bandas – Pliegues

Un conjunto de “bandas” territoriales, dispuestas en sentido este-oeste y orientadas por la fuerte tensión y división que producen las vías del ferrocarril, la Ruta Nacional N° 9 y más recientemente la Autopista Córdoba Rosario como borde norte. Estas bandas, compuestas de cuatro módulos cada una, coinciden con el origen y desarrollo en el tiempo de la ciudad, las dos primeras al sur vinculadas a la estación ferroviaria y a la centralidad urbana, la tercera organizada en torno al eje de la Ruta y con gran disponibilidad aún de suelo vacante de uso y la cuarta al norte de uso rural y con límite en la Autopista.

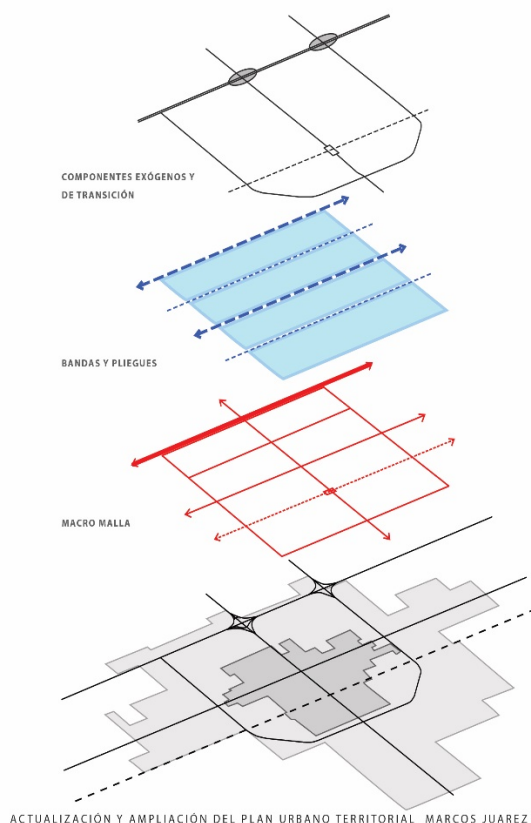
Dada esta estructura urbana organizada por bandas, es posible suponer el ordenamiento de la ciudad actual y el direccionamiento de su futuro crecimiento a partir de estas, pero más precisamente a partir de intervenciones en sus “pliegues” como el ferrocarril, la Ruta Nacional N° 9, la calle Cabo Bussano y los límites de Autopista al norte y Circunvalación al sur.

Componentes Exógenas

Una tercera lectura estructural de la ciudad y de la ampliación del Ejido está dada por la consideración de componentes exógenas a la organización interna de la localidad, pero de fuerte impacto y que fueron incorporadas al nuevo Ejido urbano, como la Autopista, sus intercambiadores de acceso existentes o programados, los tramos de ingreso desde el este y el oeste de Ruta Nacional N° 9 y de la Ruta Provincial N° 12.

Componentes de Transición

Requiere una consideración particular el sistema de transición entre las componentes exógenas de carácter territorial – regional y el soporte vial de la matriz interna del nuevo Ejido: El ingreso por Avenida las Colonias, como eje de acceso principal que conecta la Autopista con el Área Central de la ciudad, la Avenida General Paz que configura el acceso sur desde Ruta Provincial N° 12 y el anillo vial que conforma la Avenida Circunvalación.



❖ **Suelo urbanizado y potencialmente urbanizable. Delimitación según el Plan de Ordenamiento vigente y la situación actual del Ejido.**

El ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento y el Código Urbano actualmente vigentes abarca áreas efectivamente urbanizadas, áreas de uso rural o semirural y suelo vacante del Ejido urbano existente al momento de su aprobación en el año 1995.

En el año 2011 se aprueba una nueva delimitación del Ejido Municipal, teniendo en cuenta el impacto sobre la estructura urbana existente a ese momento, de la construcción y habilitación de la Autopista Córdoba-Rosario, de los nuevos accesos urbanos originados desde esta nueva traza y del completamiento de gran parte de la Avenida de Circunvalación de la ciudad.

El nuevo Ejido amplía el anterior e incorpora una gran superficie de tierra a la jurisdicción municipal, especialmente hacia el norte y hacia el oeste de la ciudad, definiendo su límite norte en relación a la Autopista y hacia el oeste estableciendo su límite en la traza de la futura Avenida de Circunvalación.

Ejido y Suelo urbanizado.

La ampliación del Ejido, en la actualidad de aproximadamente 3500 has, significa la incorporación de 2100 has de nueva superficie respecto del Ejido anterior que contaba con aproximadamente sólo 1400 has.

En la actualidad, la tierra urbanizada sólo compromete un poco más del 60% (840 ha de 1400 ha) si tomamos como referencia el suelo del Ejido anterior y en relación ahora supera apenas el 25% del total de superficie que involucra el nuevo Ejido.

Debe tenerse en cuenta que la tierra urbanizada actual, efectivamente ejecutada o con proyectos aprobados o en curso de aprobación por parte del Municipio para su futura concreción, sea de uso residencial o mixto con trazados, conformación de manzanas y subdivisión en lotes o las mayores áreas de uso predominante de servicio o productivo, no verifican una ocupación edilicia plena y por tanto presentan aún una cantidad importante de parcelas vacantes.

Según lo explicitado, la ampliación del Ejido a las 3500 has actuales, presenta un 75% (2625 has) de suelo rural o vacante “potencialmente urbanizable”.

Suelo potencialmente urbanizable.

En relación a estos datos generales se estima el potencial de crecimiento de la ciudad dentro de los límites del Ejido actual;

La planta actual de Marcos Juárez posee una forma geométrica regular aproximadamente cuadrada que permite subdividir el cuadrado mayor en 16 módulos cuadrados semejantes de aproximadamente 169 has de superficie y de 1300 metros de lado cada uno.

De estos 16 módulos, cinco están casi totalmente urbanizados aunque sin una plena ocupación y tres en proceso de urbanización⁴, además si de los 16 módulos totales se descontasen por problemas de saneamiento y ambientales el módulo suroeste comprometido hídricamente por el denominado Bajo Bianchi, el módulo noreste comprometido por la Cava Borghi, los bajos que se orientan hacia el nudo de la Autopista - Avenida Circunvalación (ramal este) y al menos uno de los dos módulos ubicados hacia el oeste sobre la Ruta Nacional N°9 y de clara vocación de uso industrial, restarían cuatro módulos aptos para urbanizar con uso residencial, salvo las nuevas condiciones o diferimientos que imponga el nuevo Plan Urbano.

La superficie disponible solamente en los cuatro módulos libres actualmente de uso rural, se estima en aproximadamente 675 has para nueva urbanización, pero teniendo en cuenta que la previsión para superficie de calles, espacios verdes y equipamiento puede estimarse en aproximadamente hasta en un 50%

⁴ Debe tenerse en cuenta que para el cálculo de suelo residencial potencial y de cantidad de habitantes realizados en este ejercicio no se incluyen parcelas sin ocupación y actualmente disponibles en urbanizaciones existentes e incluso áreas vacantes contiguas al área urbanizada. Por ejemplo, en los tres módulos ubicados al norte de la Ruta Nacional N° 9 y entre calle Los Piamonteses al este y Avenida de Circunvalación al oeste (Zonas del Código Urbano que corresponden a los patrones de asentamiento: Residencial Barrial, Residencial 2 y 3, Residencial Jardín 1 y Ampliación Urbana Residencial - AUR), donde la tierra efectivamente urbanizada no alcanza en la actualidad el 50% del total.

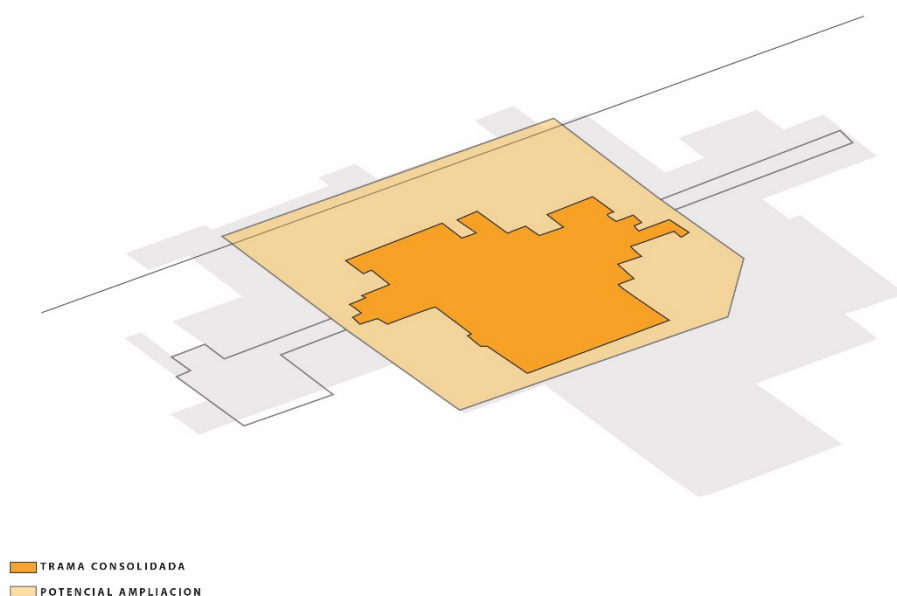
del total, supone el incremento de una nueva superficie de uso residencial de 337,5 has.

De acuerdo con los requisitos de subdivisión mínima que aplica el Código Urbano vigente para los denominados barrios Jardín con lotes promedio de 400 m², puede estimarse una capacidad total del suelo disponible para urbanización de alrededor de 8425 unidades sólo destinada a vivienda unifamiliar⁵ y con una capacidad para albergar una población aproximada de 29.482 nuevos habitantes.

Teniendo en cuenta el crecimiento poblacional intercensal del 11% para el período 2001 – 2010 y si se proyectase sistemáticamente el mismo crecimiento a futuro, la localidad alcanzaría los 56486 habitantes (27004 habitantes según censo del año 2010 más 29482 habitantes que resulta de la capacidad potencial de la ciudad para el uso residencial unifamiliar), recién después de seis períodos intercensales, contados a partir del año 2020.

EJIDO URBANO

INFORME FINAL



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUAREZ

De lo que antecede se puede concluir que la planta urbana y áreas vacantes adyacentes, insertas en el perímetro del Ejido anterior, aún tienen una importante capacidad de completamiento sea por ocupación efectiva de parcelas o por nuevas urbanizaciones contiguas, por lo que es preferible

⁵ Se estiman para este ejercicio 3,5 habitantes por vivienda unifamiliar suponiendo que los nuevos desarrollos sean exclusivamente monofuncionales y de densidad neta baja (50 a 75 hab./ha.)

concretar una política de consolidación y densificación del tejido existente frente a la expansión de la planta urbana.

La ampliación del Ejido y su gran capacidad en relación con el crecimiento de población estimado debe promover un direccionamiento controlado de la urbanización atendiendo a la necesaria condición de continuidad y progresividad para la extensión de la planta urbana, evitando la fragmentación y la dispersión de las nuevas urbanizaciones.

La integración urbana entre las áreas consolidadas y las nuevas urbanizaciones debe organizarse en relación a componentes soporte de la extensión, como la accesibilidad y “legibilidad” del sistema vial, la continuidad de los parques y conectores verdes, la red de infraestructura y equipamientos.

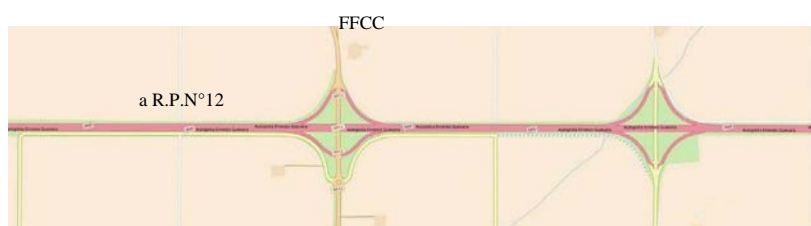
La capacidad actual del Ejido impone plantear un crecimiento por etapas y un esfuerzo institucional por armonizar objetivos públicos e intereses privados.

1.6. RED VIAL Y TRANSPORTE URBANO.

Infraestructura Vial

La infraestructura vial está muy consolidada en el área central, con calles pavimentadas, con tipologías de avenidas, bulevares y/o calles. Esta infraestructura se debilita hacia el norte de la RN9, hacia el sur del ferrocarril y en los bordes de la ciudad.

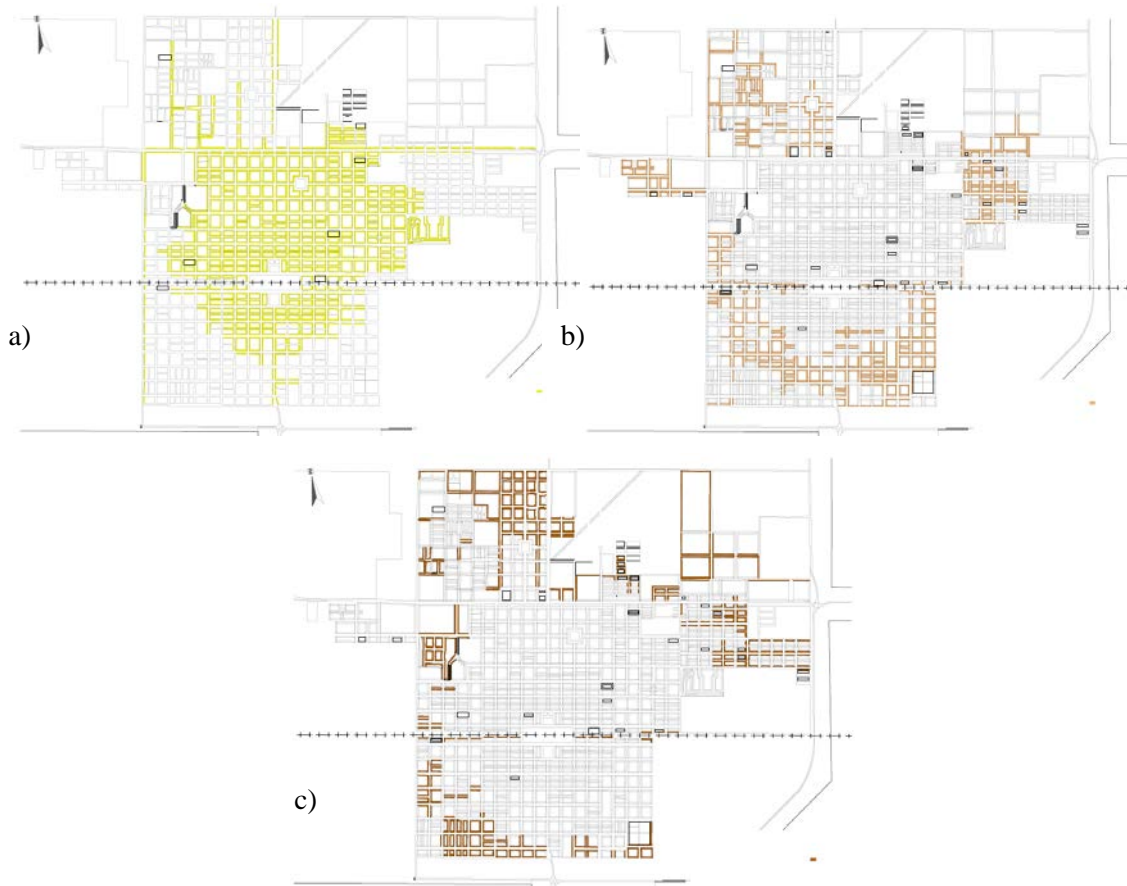
Actualmente y desde que se finalizó la construcción de la Autopista Rosario Córdoba en el año 2010, la ciudad potenció su desarrollo al disponer de dos accesos tipo intercambiadores dispuestos en la intersección de la Ruta Provincial N°12, que conecta directamente el casco céntrico de Marcos Juárez; y el acceso en el extremo Este en la intersección con la Av. de Circunvalación donde se accede perimetralmente a la zona urbana.



Intercambiadores viales sobre la Autopista Rosario – Córdoba

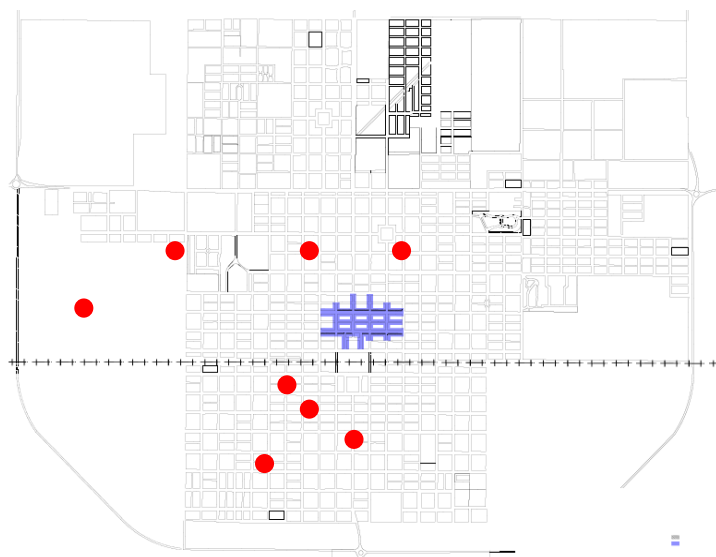
En las franjas norte, sur, este y oeste de la ciudad, hacia donde se ha ido expandiendo el área urbana hay un menor grado de consolidación y jerarquía de la infraestructura vial a medida que nos alejamos del área central. Hay 8 intersecciones semaforizadas.

La condición dual de la RN9 de movilidad de media distancia y asentamiento de actividades trae aparejada una serie de aspectos negativos, tales como la entrada/salida de camiones a los establecimientos agroindustriales localizados en lotes linderos mediante giros a la izquierda sobre la propia ruta, el estacionamiento de camiones a la espera de turnos y/o servicios, la entrada/salida a la estación terminal de ómnibus y el movimiento de escolares a/desde los establecimientos educativos, que impactan sobre la seguridad y el desarrollo de tales cruces.



Características de la infraestructura vial

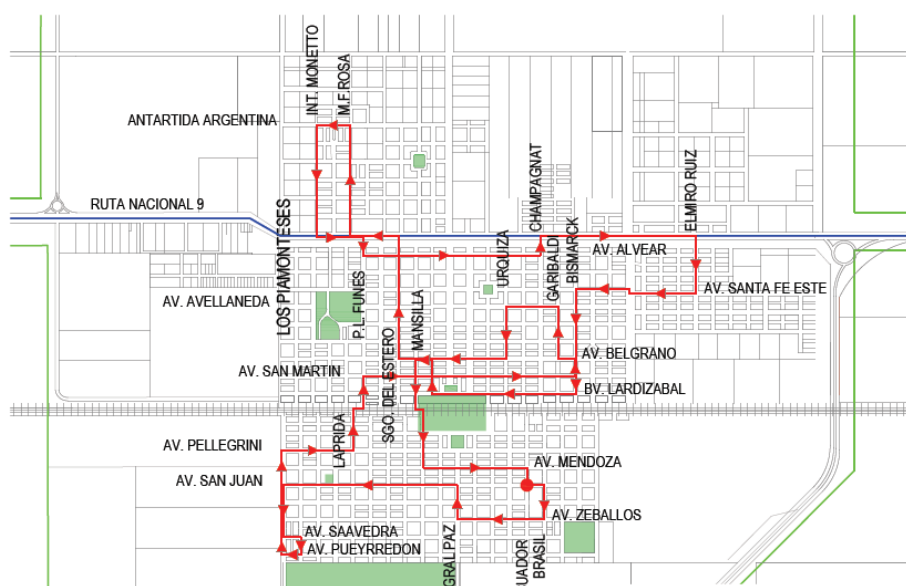
(a) Calles pavimentadas; (b) calles enripiadas; (c) calles de firme natural.



Intersecciones semaforizadas y zona de estacionamiento medido.

Transporte Urbano Actual

El servicio de transporte urbano de pasajeros (TUP) de Marco Juárez está compuesto por una línea., con un horario del servicio municipal es de 6 a 13 hs. y de 14 a 20 hs. de lunes a viernes el recorrido completo dura aproximadamente dos horas partiendo desde el sudeste de la ciudad, atravesando la mancha urbana, con un recorrido en forma de zigzag que utiliza en la zona central las Avenidas San Martín y Belgrano (ida) y las calles Bv. Lardizábal y Mansilla (vuelta) y algunos tramos de la R.N.N°9.



Recorrido de la línea de TUP.

1.6. PRINCIPALES CONFLICTOS AMBIENTALES Y ZONAS DE RIESGO.

De acuerdo a lo relevado se ha determinado que los principales conflictos existentes corresponden a:







- ⇒ La cercanía de las industrias con las zonas residenciales.
- ⇒ La contaminación atmosférica de las plantas de cereales/silos/molinos.
- ⇒ La falta de barreras forestales de doble o triple hilera de las industrias de la zona.
- ⇒ La perturbación sonora de camiones e industrias de la zona.
- ⇒ La perturbación al tránsito por la circulación de vehículos de gran porte.
- ⇒ La falta de red de agua y/o cloacas en sectores del ejido residencial urbano.
- ⇒ Incompatibilidad de usos del suelo entre pymes / bares-locales bailables y residencias.
- ⇒ Contaminación del aire o molestias por olores de la planta de tratamiento de efluentes cloacales de la ciudad.
- ⇒ Zonas residenciales anegadas ante precipitaciones no recurrentes.
- ⇒ Contaminación de suelos y agua por obstrucciones en drenajes pluviales / cloacales.
- ⇒ Contaminación de zonas residenciales por no contar con sistemas integral para los evacuar los desagües pluviales.
- ⇒ Impacto sonoro de motocicletas por la ciudad.
- ⇒ Proliferación de vectores en terrenos privados por falta de desmalezamiento.
- ⇒ Micro basurales en diferentes zonas de la ciudad.
- ⇒ Disposición de residuos patológicos y peligrosos en vertedero municipal.
- ⇒ Antenas telefónicas sin permisos municipales.

En el análisis realizado de la situación de las distintas zonas de la ciudad respecto de estos factores se identificaron como las principales zonas de riesgo ambiental a:

- Vertedero Municipal y zonas aledañas.
- Planta de tratamiento de efluentes cloacales.
- Planta subestación transformadora de gas natural.
- Cava Borghi.
- Zonas bajas de la ciudad que cuentan con la altura de la capa freática a menos de 1 metro conforme a estudios por Fundación NAPAS. Se amplía debajo:
- Agua subterránea: agua de la primer capa freática que puede afectar la calidad de vida de los ciudadanos dado la escasa distancia de ésta con el nivel del suelo⁶.
- Zona de Bares con locales Bailables.

⁶ En el 2015, se instaló una red de 14 freatímetros en la ciudad de Marcos Juárez con el objetivo de monitorear mensualmente el nivel de la napa freática, conocer a que profundidad se encuentra y delimitar las zonas con napa más cercana. La red consta de 14 freatímetros instalados en lugares representativos de la ciudad, estos son caños de pvc de 2 pulgadas de diámetro y 5 metros de profundidad instalados mediante una ahoyadora a explosión.



1		VERTEDERO MUNICIPAL
2		ZONAS Y AREAS INDUSTRIALES / ZONAS DE SERV.
3		ZONAS DE INUNDACION Y CONTAMINACION SUELO, AGUA, PERTURBACION EN VIVIENDAS.
4		PLANTA DE TRATAMIENTO CLOACAL
5		CONTAMINACION VEHICULAR ATOMOSFERICA / RUIDO
6		PUB O BAR CON SALON DE BAILE

El único pasivo ambiental detectado en la Ciudad en las sucesivas recorridas corresponde a la gran Cava Borghi generada por las empresas contratistas que llevaron adelante la construcción de la Autopista Rosario-Córdoba.

Si bien las exigencias de Vialidad Nacional establecen la remediación y/o mitigación de dichos canteras, en este caso se puede constatar un gran faltante de suelos-áridos extraídos. Al presente dicho predio cuenta con una ordenanza para su restitución y conservación paisajística a través de un proyecto de reserva ecológica

Por otro lado se han detectado posibles fuentes contaminantes factibles de ser pasivos ambientales, aunque no pueden establecerse cuantitativamente dado que no fue posible realizar estudios analíticos que así lo determinen.

No obstante, se cree que los puntos más importantes podrían corresponder a los anteriormente enunciados en particular al Vertedero Municipal, tanto como al pasivo en residuos que existirá por muchos años en el lugar donde se encuentra, como los lixiviados que podrían contaminar el suelo y el agua superficial y sub-superficial de la zona) y a las Lagunas de Estabilización de la Ciudad de M. Juárez operadas por la Coop. de provisión de Obras y Servicios Públicos (percolación de contaminantes, contaminación de suelos por lodos activos, contaminación de cava Borghi por efluentes no tratados de la planta conforme a parámetros de vuelco).

2. PLAN URBANO TERRITORIAL DEL NUEVO EJIDO MUNICIPAL.

2.1. LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA TRANSFORMACION DE LA CIUDAD

La tarea analítica desarrollada permitió la identificación de un conjunto de Lineamientos o Ejes Programáticos que permiten plantear los contenidos propositivos del Nuevo Plan Urbano, teniendo en cuenta que a partir de la ampliación del ejido urbano, aparecen oportunidades para la transformación del conjunto. Estos serían:

➤ Integración Territorial.

La no pertenencia a un espacio metropolitano y la distancia relativa con otras ciudades importantes implica cierto *aislamiento* en la red urbana, pero al mismo tiempo la valiosa infraestructura existente de conexión territorial – Autopista, Ruta Nacional, Ruta Provincial y Ferrocarril -, constituye el soporte para generar políticas y proyectos que afirmen y consoliden el rol de Marcos Juárez como nodo microregional de servicios, productivo y logístico de un amplio espacio rural y de pequeñas localidades del sureste de la Provincia de Córdoba.

El impulso de un “programa de integración territorial” que implique mejorar las condiciones para ordenar la Áreas Industriales, desarrollar el nuevo Parque Industrial, reestructurar el ferrocarril en su paso por la localidad, sistematizar el transporte y especialmente la logística – componentes articulados como “Plataforma Productiva”- y, promover la Ruta Nacional N° 9 como “Centro de Servicios Regionales”, será un programa adecuado para consolidar la ciudad como nodo de una vasta zona geográfica.

➤ Membrana Ambiental

Marcos Juárez se encuentra ubicada en un territorio caracterizado por una llanura suavemente ondulada, atravesada por cauces no permanentes de lento drenaje producto de la escasa pendiente topográfica, por esta causa presenta una problemática hídrica que ha necesitado de diversas intervenciones infraestructurales a lo largo del tiempo para drenar la gran acumulación de agua por lluvias. Esta condición territorial, en principio negativa, representa al mismo tiempo una oportunidad para generar una mejor calidad ambiental a partir de generar propuestas, menos artificiales y más “amables” con el entorno urbano y rural.

El “**programa del agua**” es una de las iniciativas principales que debe atender un nuevo plan para orientar el desarrollo y transformación moderna de la ciudad, incorporando los bajos naturales, canales, reservorios y cava como elementos de un renovado paisaje.

Vinculado a lo anterior, el “**programa del verde**” que permita articular los grandes espacios verdes públicos existentes y nuevos - Paseo del Ferrocarril, Parque Loinas –Ronda de la Circunvalación, Reforma del Parque Lago -, promoviendo conectores

verdes – calles, bulevares y ejes forestados -, y organizando y resguardando la periferia a partir de mallas y cortinas vegetales en el borde urbano.

➤ **Centralidad Ampliada.**

La ciudad cuenta con una histórica y fuerte centralidad que concentra una importante y cualitativa oferta de servicios especializados –comerciales, administrativos, educativos e institucionales – a los cuales es necesario dotar de una mejora en los espacios públicos y ordenar morfológica y arquitectónicamente los espacios privados.

Es importante alentar un “**programa de centralidad ampliada o distribución de la centralidad**” que incluya la renovación de distintos sectores con roles diversos, ya sea por la concentración de actividades comerciales y mayor densidad residencial, por incorporación de nuevos espacios públicos o mejoras en el entorno de existentes o la creación de nuevas centralidades en corredores y accesos urbanos.

➤ **Reequilibrio Urbano.**

En el espacio interior de la ciudad es necesario desarrollar un “programa de reequilibrio urbano”, que sumado a la distribución de la centralidad, puede tener como ejes de acción mejorar la accesibilidad a las distintas partes de la ciudad y sistematizar la movilidad, cualificar los Barrios más debilitados y afianzar la construcción de Vivienda de Iniciativa Pública, extender las Redes de Servicios y los Equipamientos.

El programa de reequilibrio debe interesarse tanto en los barrios de la ciudad consolidada, los barrios degradados como en la problemática de la expansión urbana, para ello deben impulsarse la recuperación o incorporación de sistemas y espacios urbanos intermedios entre la escala de la estructura urbana y la escala de los tejidos barriales – corredores verdes, paseos y áreas jerarquizadas de equipamientos -.

Los Lineamientos sobre los que se estructura el Nuevo Plan Urbano, atienden estos cuatro aspectos espaciales y funcionales descriptos, que se consideran esenciales para la transformación de la ciudad: el Territorio, la Producción y la Logística, el Ambiente, la Centralidad, los Barrios y la Extensión, a los que debe agregarse un aspecto no físico y propio de la Institucionalidad del Plan: la Gestión y la Gobernanza Visible.

Estos Lineamientos que se explicitan, son los ejes de actuación, que por un lado se encuadran en las Políticas Urbanas – integración, desarrollo, reequilibrio, renovación, etc.-, que se pretenden llevar adelante desde el Municipio y por otro se definen o concretan a través de Programas y Proyectos físicos y normativos, que configuran en conjunto los contenidos del Plan.

En esta perspectiva, se promueve la organización y ordenamiento de la ciudad, a través de Programas y Proyectos físicos o jurídicos que tienen una resultante física y que se encuentran articulados entre sí.

Es necesario pensar, promover, organizar y gestionar la ciudad en relación a una estrategia de desarrollo, he aquí la importancia de definir estos programas y proyectos que puedan ser presentados como productos urbanos realizables en el tiempo y legitimados por su aceptación y apropiación social.

Es necesario precisar que los *Programas y Proyectos Urbanos*, no deben constituirse en modelos rígidos, sino en referentes o guías para la transformación urbana propuesta y consensuada.

Estos Lineamientos han sido comunicados y puestos a consulta y discusión, en el marco de la participación y el consenso ciudadano durante el proceso de análisis, diagnóstico y elaboración de propuestas que ha llevado adelante esta fase de elaboración del Plan.

2.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN.

Los Lineamientos propuestos contienen las siguientes Operaciones Estratégicas que constituyen la estructura del Plan:

❖ **TERRITORIO INTEGRADO.**

Lineamiento	Políticas urbanas	Programas – Proyectos
Territorio Integrado y Plataforma Productiva	<p>Mejora de la Accesibilidad Territorial</p> <p>Marcos Juárez como nodo de servicios una red urbana microregional</p> <p>Desarrollo de la Plataforma Productiva</p>	<p>Programa de Transporte:</p> <p>1.1. Pavimentación de Rutas Provinciales. 1.2. Activación Ferrocarril de Cercanías 1.3. Completamiento de accesos y de Avenida Circunvalación.</p> <p>Programa de Servicios Regionales:</p> <p>2.1. Rediseño RN9 - Eje de Servicios Regionales.</p> <p>Programa Productivo</p> <p>3.1. Área y Nuevo Parque Industrial. 3.2 Zona Logística y Puerto Seco.</p> <p>Programa Institucional:</p> <p>4.1. Agencia Regional de Desarrollo</p>

➤ **Programa de Movilidad y Transporte.**

Las posibilidades de la ciudad de asumir y consolidarse como nodo industrial y de servicios especializados y agrícolas, depende en gran medida de consolidar las conexiones territoriales, especialmente del Departamento Marcos Juárez, a través de;

1.1. El completamiento y mejora vial de las Rutas Provinciales Departamentales y la pavimentación faltante de la Ruta Provincial N°12 a Saira.

La mejora vial de la Ruta Nacional N°9 a Leones y a General Roca.

1.2. La reactivación del tren de pasajeros de larga distancia Córdoba – Rosario y la modernización de la Estación Ferroviaria Marcos Juárez.

Estudiar la factibilidad de un tren Microregional de pasajeros que conecte Bell Ville – Marcos Juárez – Cañada de Gómez (Provincia de Santa Fe).

1.3. Es prioritario el completamiento de los accesos urbanos: Intercambiador Autopista – Avenida Circunvalación (Acceso Oeste), Avenida de Circunvalación (Tramo oeste) y tramos de calles de servicio de Autopista faltantes.

➤ **Programa de Servicios Regionales.**

El fortalecimiento del rol nodal de Marcos Juárez en la Microregión implica;

2.1. La Reconversión integral de la Ruta Nacional N°9, especialmente en su tramo de atravesamiento urbano, modificando a través de su rediseño el perfil actual de infraestructura vial de paso en uno de características urbanas cualificada que favorezca la radicación de usos especializados y equipamientos, generando una nueva centralidad atractiva a nivel Microregional.

➤ **Programa Productivo.**

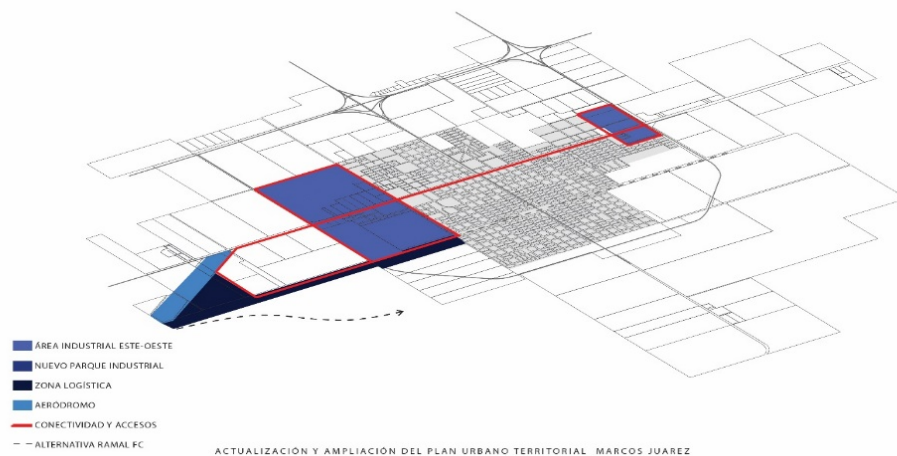
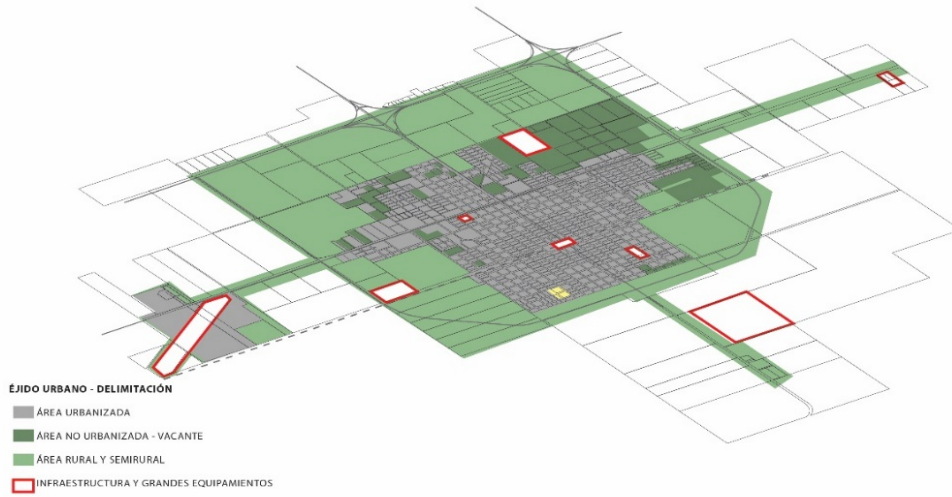
La configuración de una “Plataforma de Desarrollo Productivo” que integre y conecte eficientemente las actividades industriales, de movilidad y carga, plantea las siguientes operaciones;

3.1. La consolidación – accesos internos, infraestructura y saneamiento, etc.- de las dos Áreas Industriales Este y Oeste de la ciudad, limitando el crecimiento de la primera y promoviendo el completamiento y la radicación en torno a la segunda de un nuevo Parque Industrial.

3.2. La ubicación geográfica de Marcos Juárez en el sureste de la Provincia de Córdoba cercana al límite con Santa Fe, la presencia de importantes infraestructuras viales – Autopista Córdoba-Rosario y Ruta Nacional N°9-, y el paso por la localidad de la línea del Ferrocarril ex Mitre, todas estas con conexión directa a los puertos del Área Metropolitana de Rosario, constituyen elementos valiosos para estudiar la factibilidad de instalación de una Zona de Actividades Logísticas y Puerto Seco para la espera y distribución de la carga.

Se plantea la incorporación de una playa ferroviaria de carga, dispuesta linealmente hacia el oeste del ejido urbano, vinculada al área asignada al desarrollo de la Zona Logística, el Parque Industrial, al Área productiva y el Aeródromo.

En relación a la playa mencionada, debe analizarse la ejecución de un nuevo cordón ferroviario que rodee la ciudad por el sur, especialmente para el transporte de cargas, aprovechando para la disposición de su futura traza, la presencia de tierras fiscales (Traza de Avenida Circunvalación e INTA) a fin de evitar onerosas expropiaciones.



➤ MEMBRANA AMBIENTAL

Lineamiento	Política urbana	Programa - Proyecto
Membrana Ambiental	Promover la sustentabilidad ambiental	<p>Programa del Agua:</p> <p>1.1. Parque lineal (Bajo Bianchi/Canal/Cava Borghi/ Bajo Noreste 1.2. Reservorios Hídricos.</p> <p>Programa del verde</p> <p>2.1. Red de Parques (Parque lineal del Canal, Ampliación Parque Loinas o Ronda Sur, Paseo del Ferrocarril, Parque Central, Parque Agrario) 2.2. Conectores y cortinas vegetales.</p> <p>Programa de servicios ambientales:</p> <p>3.1. Reubicación depósito de residuos. 3.2. Reubicación Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.</p>

➤ **Programa del Agua.**

La planta urbana interrumpe el escurrimiento natural de las aguas, que en parte se derivan por sus bordes y en parte se conducen subterráneamente o a través de canales atravesando la ciudad.

La existencia de algunos bajos-cauces temporarios- y reservorios son la oportunidad para considerar el “problema” del agua como “oportunidad” material para la transformación del espacio público, el paisaje y el ambiente;

1.1. Parque Lineal.

Se propone la conformación de un Parque Lineal discontinuo desde el suroeste al noreste, siguiendo el descenso de las aguas, con tres partes o tramos diferenciados:

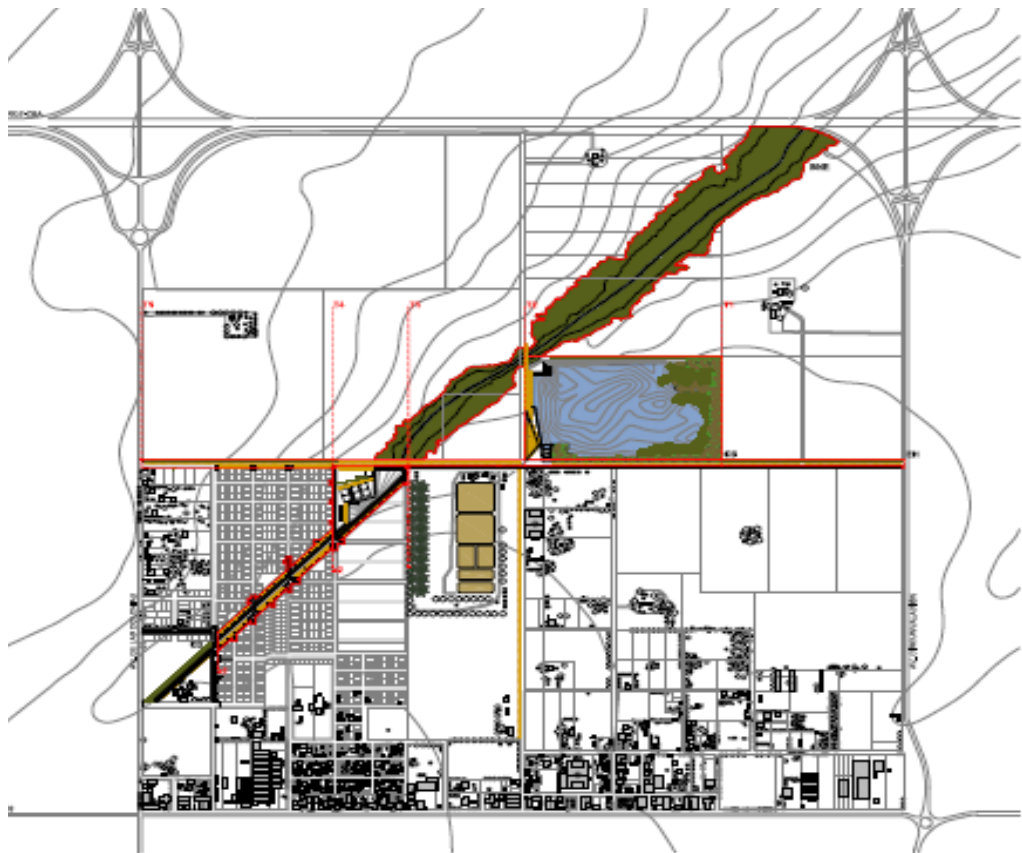
La incorporación del “Bajo Bianchi” como área ambientalmente protegida en el cuadrante suroeste de la ciudad.

El diseño de un nuevo parque público siguiendo el canal a cielo abierto existente entre Avenida Las Colonias y Calle Bussano. La construcción del Parque Lineal del Canal, permitirá reordenar a través de sistematización del espacio público la extensión de la planta urbana hacia el noreste de la ciudad y generará una componente ambiental de transición entre la nueva urbanización y la Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales. Este Canal debe configurarse como un corredor ecológico que continua en la “Cava Borghi” y los Bajos ubicados hacia el noreste.

La incorporación de la “Cava Borghi” y su entorno como espacio ambiental protegido de uso público, hacia el noreste de la ciudad.

1.2. Reservorios Hídricos.

La recualificación del Parque Lago existente y la incorporación de un nuevo parque en relación al reservorio de agua ubicado hacia el oeste, sobre Bulevar Roque Sáenz Peña en su intersección con Calle Madre González. La construcción de este último permitirá equilibrar la oferta de espacios públicos en la franja central de la ciudad.





➤ Programa del verde.

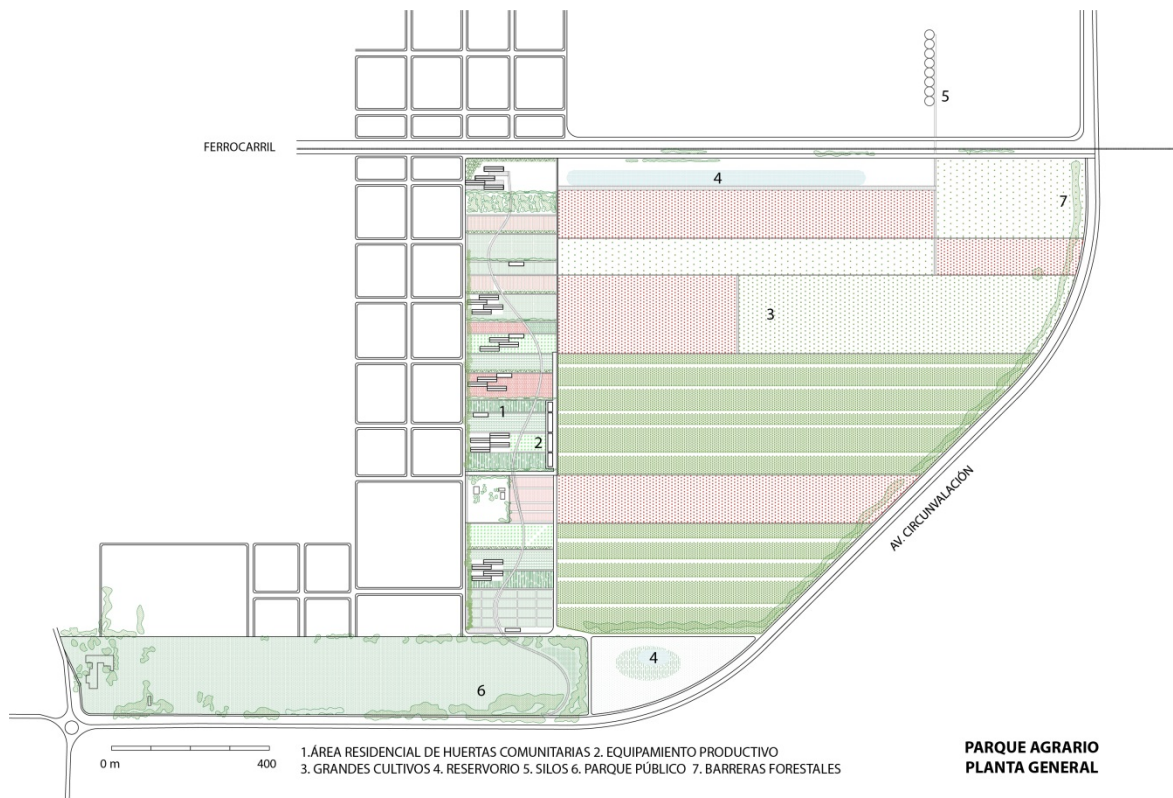
Marcos Juárez posee un conjunto valioso de parques a los que pueden sumarse nuevos, incluso con programas de uso innovadores, configurado junto al sistema de Bulevares y algunas amplias Calles existentes forestadas o a forestar, una red verde interconectada.

2.1. Red de Parques.

A los grandes Parques existentes – Parque Loinas y Parque Lago – se propone incorporar;

- . El Parque Lineal del Canal descrito en el punto anterior.
- . El Parque de la Ronda Sur o ampliación del Parque Loinas, hacia el este de Avenida General Paz anexando tierras del Estado Nacional, que permitirá sumar junto al nuevo espacio público una barrera forestal sobre la Avenida de Circunvalación y el borde de la ciudad.
- . El Paseo Lineal del Ferrocarril, aprovechando las tierras de borde de las vías ferroviarias y la consolidación o completamiento de las Calles y Bulevares Hermano Fernando y Miguel Daga hacia el este y, Cesanelli y Colombia hacia el oeste del Área Central.
- . El Parque Central o “Parque de la Innovación”, situado en los espacios remanentes de la Estación Ferroviaria, frente a la Plaza principal y al nuevo Auditorio.
- . El Parque Agrario se propone como un modelo de nuevo tipo de espacio que compatibilice las actividades urbanas y las agrícolas. Se plantea desarrollar en tierras

del INTA, que fueron incorporadas en la ampliación del ejido urbano, para lo cual se requiere también articular un nuevo modelo de gestión público-público y público-privado. La programación del Parque incluye la agricultura de periurbano como actividad productiva experimental y de investigación de base, pero a la que pueden sumarse actividades de ocio y recorrido, cultivos intensivos de hortalizas y frutales con un mercado de venta y un sector a urbanizar integrado ambientalmente al conjunto.



Los nuevos Parque Lineales en áreas de extensión o completamiento de la planta urbana, pueden incorporarse progresivamente a medida que la ciudad vaya expandiéndose sobre áreas vacantes o de suelo actualmente agrícola ubicadas dentro del ejido urbano. La transferencia de suelo privado a público para la concreción de estos Parques deriva de la obligatoria cesión de tierras destinadas a espacio verde y equipamiento en el proceso de urbanización. Estos Parque Lineales forestados, además de evitar la fragmentación del sistema de espacios y verde público en las nuevas urbanizaciones, deben constituir barreras vegetales de defensa ante la contaminación producida por el uso de agroquímicos en la actividad agrícola extensiva que rodea la ciudad.

2.3. Conectores interiores y cortinas vegetales de borde urbano.

La trama vial urbana posee un conjunto de bulevares, avenidas y calles anchas donde es necesario completar su arbolado, Sin desmedro de la realización de un plan integral de largo plazo, se propone la forestación prioritaria de los siguientes conectores verdes interiores; En sentido Este-Oeste: Ruta Nacional N°9, Calle Alvear y los Bulevares Roque Saenz Peña e Hipólito Irigoyen. En sentido Norte-Sur: Calles Los Piamonteses, 19 de Octubre y Florentina Rosa, el sistema Las Colonias-Alem-Avenida General Paz y Calles 9 de Julio, Fuerza Aérea y Madre González.

La plantación prioritaria de cortinas forestales que protejan a la ciudad de los vientos dominantes y predominantes (NE-SO), requiere de la forestación con varias hileras de árboles sobre los bordes urbanos, especialmente en los siguientes tramos; Autopista entre Las Colonias y Avenida Circunvalación Este, Avenida Circunvalación Este desde Autopista a Ruta Nacional N°9, Calle Bussano y Avenida de Circunvalación Sur y Oeste.

El sistema de conectores y cortinas vegetales se completará en el proceso de urbanización, con la incorporación de los bulevares o parques lineales o las barreras buffer en torno al área industrial y a las infraestructuras de servicios urbanos.

➤ Programa de servicios ambientales:

Respecto a las grandes infraestructuras ambientales, debe considerarse lo siguiente;

3.1. Reubicación depósito de residuos.

La ubicación actual del vertedero municipal en el interior del ejido municipal resulta inadecuada por su cercanía a las áreas residenciales y por estar localizada en el interior de un polígono con destino industrial – logístico. El municipio debe estudiar la factibilidad técnica-económica para su reubicación fuera del ejido y en un sitio alejado que proteja a la ciudad de los vientos dominantes.

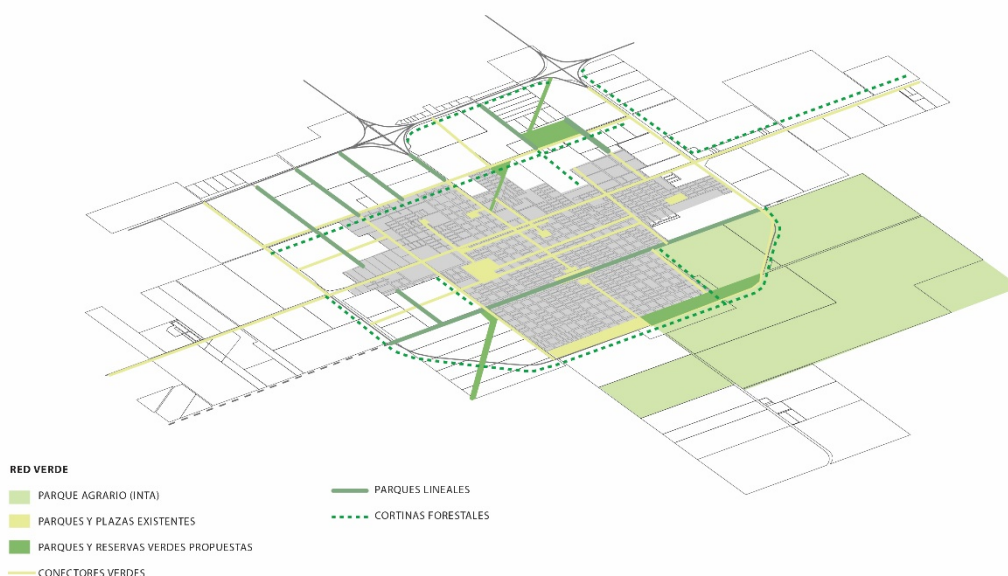
3.2. Reubicación Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.

La Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales se encuentra dentro del ejido, en un sitio estratégico para el desarrollo de nuevos barrios, lo cual compromete el completamiento y la urbanización programada en el proceso de extensión de la ciudad. Debe promoverse su reubicación en Área Rural y hacia el Este de Marcos Juárez.

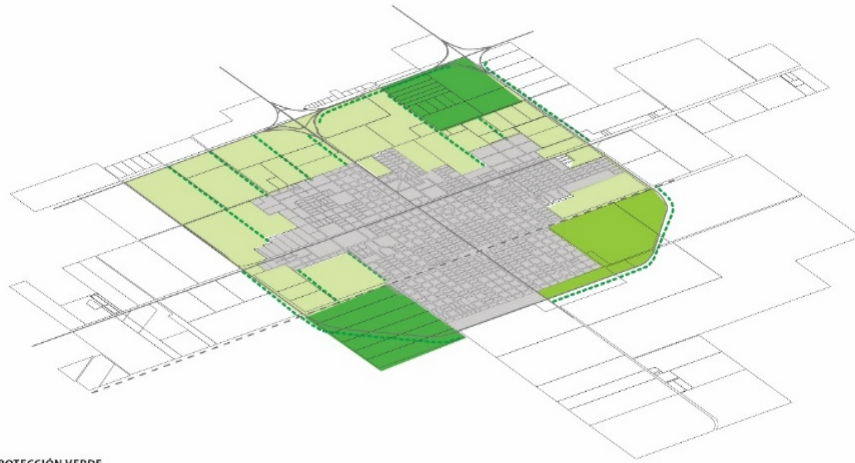
La Red de Parques públicos y los espacios ambientalmente protegidos pueden significar para Marcos Juárez un distintivo de “Marca Ciudad”, especialmente el corredor ecológico del Parque Lineal del Canal, el Parque de la Innovación (Distrito XXI) y el Parque Agrario.

MEMBRANA AMBIENTAL

INFORME FINAL



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUÁREZ

**RED DE PROTECCIÓN VERDE**

- PARQUE AGRARIO
- AREA RURAL SEMIRURAL/AREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA
- AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- CORTINAS FORESTALES PROPUESTAS

ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUAREZ

➤ **CENTRALIDAD AMPLIADA.**

Resulta necesario, fortalecer la centralidad de la ciudad y extenderla hacia el sur, para lo cual el área ferroviaria libre y el sector de la antigua estación debe pensarse como un Centro de Innovación, con nuevos usos culturales y recreativos.

Lineamiento	Política urbana	Programa - Proyecto
Centralidad Ampliada	<p>Renovar y ampliar la centralidad histórica de la ciudad hacia el sur.</p> <p>Promover la centralidad regional</p>	<p>Programa de transformación del centro-ciudad.</p> <p>1.1. Rediseño integral de arterias centrales.</p> <p>1.2. Distrito XXI (Plataforma de Innovación/Parque Central/Nueva Vivienda)</p> <p>1.3. Centro Sur</p> <p>1.4. Distribución de la Centralidad</p> <p>Programa de centralidad Territorial</p> <p>2.1. Eje de Servicios Regionales (RN9)</p> <p>2.2. Eje Las Colonias- "Puerta" Autopista.</p>

➤ **Programa de transformación del Centro Ciudad**

La renovación urbanística del Área Central histórica de la ciudad es una política prioritaria en tanto es y debe sostenerse como el lugar de identidad, de uso ciudadano intensivo y de imagen moderna de la ciudad, para ello se propone;

1.1. Rediseño integral de arterias centrales.

Se propone rediseñar las arterias estructuradoras del centro y su conexión con la Plaza General Paz y el área ferroviaria de la Estación a transformar, interviniendo prioritariamente en las Calles Alem entre Belgrano y San Martín, Calle San Martín entre España e Italia, Calles España e Italia entre San Martín y Bulevar Lardizábal, y Calle Raccone entre España e Italia.

El rediseño del espacio público debe comprender unificación de piso de calzada y vereda y/o ensanche de vereda, incorporación de verde, luminarias,

mobiliario urbano y sistematización de cartelera comercial, generando un espacio público cualificado continuo de mayor y mejor tránsito peatonal. Esta intervención debe ampliarse hacia el sur del ferrocarril en torno a la Plaza Perón y debe acompañarse con modificaciones a la normativa edilicia en la totalidad del sector.

Imágenes: Fuente Municipalidad de Marcos Juárez.

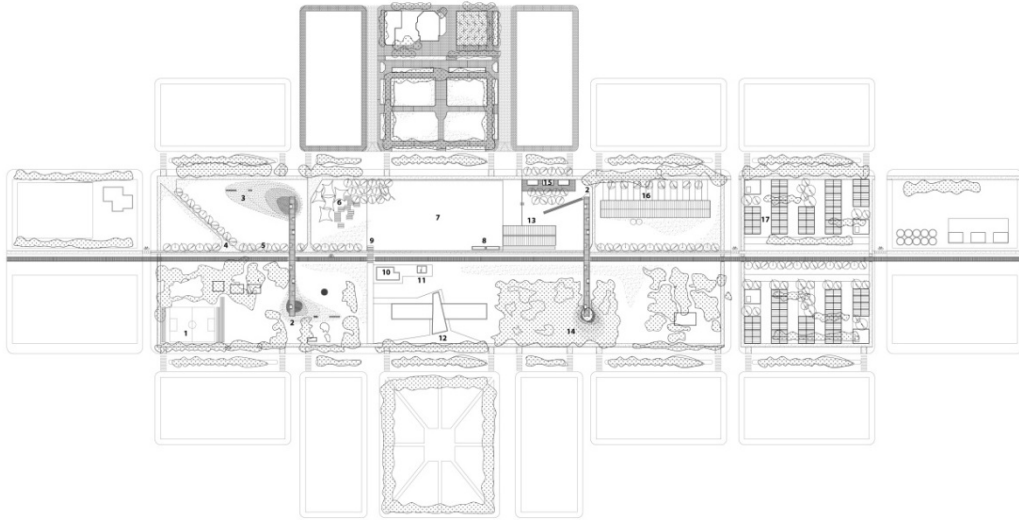


1.2. Distrito XXI (*DIXXI*).

El Distrito XXI o “Parque de la Innovación”, por sus dimensiones y la posibilidad de recuperar algunas construcciones y estructuras existentes, puede organizarse a partir del aprovechamiento de un gran espacio cívico destinado a eventos culturales e institucionales, ferias y otras actividades ciudadanas al aire libre.

Las instalaciones contiguas a recuperar podrán albergar muestras e instalaciones artísticas y un pabellón multimedia, jardines o paseos elevados, gastronomía y servicios. El Distrito XXI debe completar y acoplarse al Área Central y al nuevo Centro Cívico, sumando actividades contemporáneas, para convertirse en un sitio de desarrollo de programas de usos creativos, tecnológico y comunicacionales, que constituya una “sutura ” desde el centro hacia el barrio sur.

Se asigna especial importancia programática al desarrollo del “Pabellón Multimedia”, con el aprovechamiento del histórico galpón de la Estación Marcos Juárez, para el desarrollo de actividades vinculadas a las tecnologías de la comunicación, la información y la creación digital, destinada especialmente a niños y adolescentes.



1. ÁREA DEPORTIVA 2. PUNTO REFUNCIONALIZADO 3. TOPOGRAFÍA 4. CIRCUITO AERÓBICO 5. NUEVA ARBOLEDA 6. ÁREA DE FERIAS 7. EXPLANADA RECREATIVA 8. FOOD TRACKS
9. CRUCE PEATONAL 10. CASA DE LA CULTURA 11. CENTRO DE INFORMACIÓN 12. PLAZA CÍVICA 13. GALPÓN DE LA CULTURA DEL SIGLO XXI 14. BOSQUE DE EUCALIPTOS
15. ÁREA GASTRONÓMICA 16. CENTRO DE ARTES PLÁSTICAS 17. ÁREA RESIDENCIAL

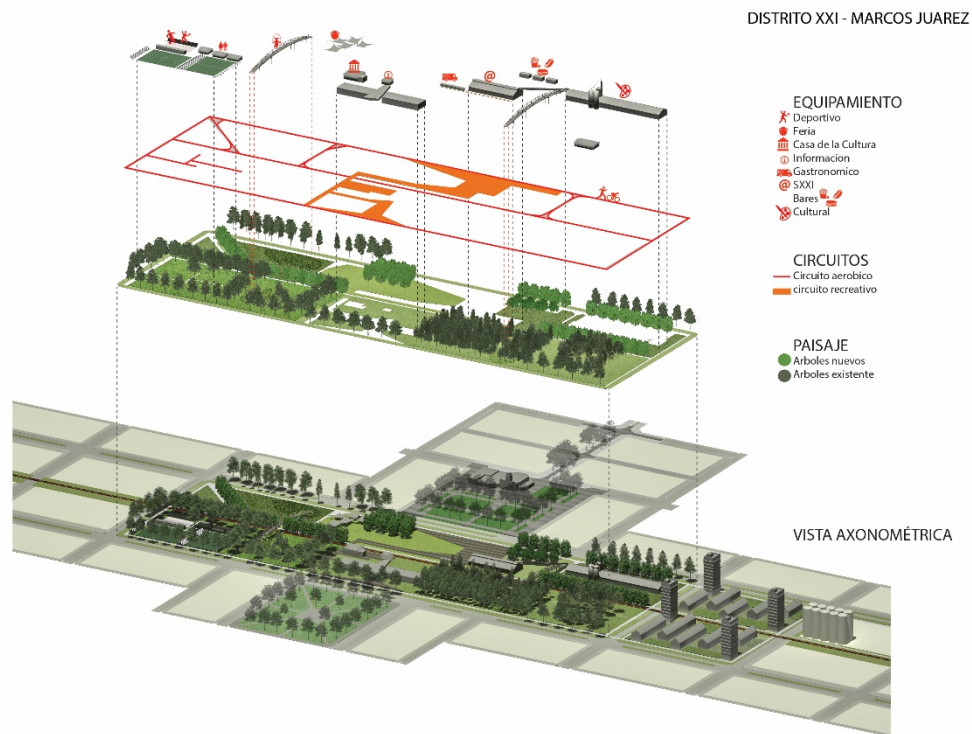
PLANTA GENERAL DEL ÁREA

El denominado Distrito XXI (*DIXXI*) debe integrar otros espacios laterales, vinculados al ferrocarril, como grandes parcelas de dominio privadas, actualmente destinadas a usos de servicio (depósitos, galpones, etc.) que deben renovarse con programas de vivienda, equipamientos y comercios, configurando en conjunto un nuevo paseo lineal sobre Bulevar Lardizábal.

Se definen para Distrito XXI cuatro áreas programáticas: 1/ Cívica, de Innovación y Gastronómica 2/ Recreativa y Deportiva, 3/ Cultural y 4/ Residencial y Comercial (Externa al sector ferroviario).



DISTRITO XXI - MARCOS JUAREZ



1.3. Centro Sur

Se prevé como necesaria para la ampliación de la centralidad, una intervención integral de renovación urbana en torno a la Plaza Perón y el nuevo Centro Cívico, así como la recualificación de la Avenida General Paz como eje comercial y de servicios, considerada “Puerta” de la ciudad, ingresando desde el sur por la Ruta Provincial N°12.

La progresiva densificación residencial y el completamiento de infraestructuras en el barrio sur– pavimentos faltantes y ampliación de la red de servicios, especialmente cloacales – resultan imprescindibles para la integración urbana y la definitiva consolidación de esta parte de la ciudad.

1.4. Distribución de la Centralidad.

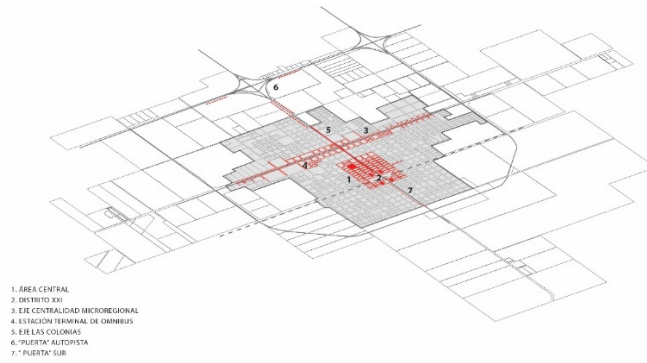
El Plan promueve la ampliación y la distribución de la centralidad como política urbana, asentada en la integración de los sitios centrales tradicionales con la programación de nuevos espacios públicos, densificación urbana, diversificación de usos (Residencia – equipamientos, comercios, etc.) y de extensión de servicios.

Los principales sitios existentes y las operaciones propuestas son:

- Ampliación del Centro Histórico junto con el fortalecimiento de algunos corredores, como calle Alem hacia el norte, que lo conecten con Avenida Jorge Loinas y Bulevar Lardizábal hacia el este.
- Resulta necesario a fin de integrar la ciudad, extender la centralidad hacia el Barrio Sur, para lo cual el área ferroviaria libre y el sector de la antigua estación se incorpora como un Parque o Centro de Innovación (Distrito XXI), con nuevos usos cívicos, culturales y recreativos, y que debe continuarse en el corredor comercial mencionado de Avenida General Paz.
- La renovación urbana del frente del Parque Loinas y del nuevo Parque Agrario, completan la distribución de la centralidad hacia el Barrio Sur.
- La refuncionalización como Centro de Servicios Regionales de la Ruta Nacional N°9 y de Calle Alvear en el tramo central de atravesamiento urbano.
- La consolidación y promoción de la actividad comercial de proximidad en Calle Florentina Rosa en cercanías de la Estación Terminal de Ómnibus en Barrio Villa Argentina.
- El entorno del Parque del Canal, generando una centralidad importante para la totalidad de los Barrios al norte de la Ruta Nacional N°9.
- El acceso desde Autopista por Avenida Las Colonias, con actividades comerciales y de servicio de gran dimensión configurando una “Puerta” jerarquizada de la ciudad.

Acompañando la promoción de centralidad de algunas áreas, se plantea una mayor densificación residencial y edilicia en algunos de los sitios y corredores mencionados, a fin de generar una diferenciación morfológica del Centro y del Eje Las Colonias-Alem-Avenida General Paz.

Gráficos: Estructura de la centralidad. Distribución de la centralidad. Diferenciación morfológica.



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUÁREZ



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUÁREZ



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUÁREZ

➤ **Programa de centralidad Territorial.**

La promoción de la centralidad territorial, entendida como la consolidación de ejes y áreas que brinden equipamientos y servicios de alcance Microregional, debe ser una política urbana prioritaria para consolidar el rol de Marcos Juárez como nodo de una red de ciudades y pequeños pueblos en el sureste de la Provincia de Córdoba.

2.1. Eje de Servicios Regionales (RN9)

El Proyecto de Reconversión de la Ruta Nacional N° 9, en su atravesamiento urbano (Avenida Jorge Loinas), prevé su rediseño tanto desde la necesidad de mejorar la funcionalidad, la oferta de servicio vial y la seguridad de esta arteria como la de recualificarla espacialmente otorgándole un carácter de Avenida Urbana.

La intervención en esta importante infraestructura vial, debe acompañarse con el completamiento y consolidación de sus frentes y entorno con usos predominantes diferenciados según sus distintos tramos: Industrial los extremos este y oeste de la traza, tramos de servicios industriales, comerciales y de ruta contiguos a los anteriores y un tramo central residencial, comercial y de equipamientos entre la Estación Terminal y Calle Champagnat.

Este último tramo merece especial atención por su relación con la centralidad histórica de Marcos Juárez y por contar a corta distancia y hacia el sur, con una calle paralela (Alvear) que cumple con un rol auxiliar a la Ruta, a la que debe densificarse a fin de generar una dinámica urbana de mayor intensidad en el eje, sin producir nuevos conflictos de tránsito. Puede convertirse en un eje de centralidad con doble rol: Urbano y Microregional, concentrando vivienda, comercios especializados y de proximidad y, especialmente nuevos equipamientos.

2.2. Eje Las Colonias- "Puerta" Autopista.

Debe preverse funcional y morfológicamente, la concentración de comercios y servicios de gran escala, excluyendo la radicación residencial o industrial, ubicados en relación del intercambiador Autopista-Las Colonias – principal ingreso urbano-.

La conformación de una "Puerta" urbana de calidad es imprescindible para el resguardo del paisaje general y la caracterización de este importante acceso como primera imagen de la ciudad.

Tanto la "Puerta" como el Corredor Las Colonias, deben tratarse con rigurosidad normativa a fin de preservar una traza de importante dimensiones para el acceso, características del parcelamiento con frente ancho, condiciones que permitan generar cierta continuidad tipológica de la edificación, una forestación sistemática que acompañe cada intervención y excluir la urbanización residencial.

➤ **CIUDAD EQUILIBRADA.**

Lineamiento	Política urbana	Programa - Proyecto
Ciudad Equilibrada	Promover el reequilibrio de la ciudad	Programa de la Movilidad
	Mejorar la calidad urbana de los barrios	Programa de Infraestructura y Servicios
	Extensión Progresiva	Urbanización Programada 3.1. Clasificación de Suelo 3.2. Trazados en áreas de extensión

➤ **Programa de la Movilidad Urbana.**

Se identifica el sistema vial primario, secundario y terciario que permite a través de su consolidación una mejora de la movilidad y el acceso a las distintas partes de la ciudad⁷.

Debe considerarse que los barrios ubicados al norte de la Ruta Nacional N°9, algunos sectores hacia el este con límite en Avenida Circunvalación y hacia el oeste con límite en calle Los Piamonteses no cuentan con calles consolidadas con pavimento definitivo.

El desarrollo equilibrado de los barrios depende de la mejora en las condiciones de accesibilidad, especialmente desde la residencia al trabajo, los equipamientos y los servicios.

Específicamente y en relación al sistema vial primario a consolidar se incluyen prioritariamente las siguientes vías: Calle Fuerza Aérea, Calle del nuevo Parque Lineal, Calle Bussano.

Las arterias mencionadas fortalecerán las conexiones y la accesibilidad de los barrios del este, del noreste y del borde norte de la ciudad.

La reconversión de la Ruta y la incorporación de cruces seguros en el tramo de atravesamiento urbano permitirán unir el norte y la franja central de la ciudad, actualmente escindidos y con problemas críticos de conectividad.

El programa de la movilidad se completa con la previsión de consolidación del sistema vial, a partir de la priorización de intervención sobre calles que requieren intervenciones a corto plazo: Fuerza Aérea, Av. Alem, Libertad. Miguel Daga, Los Piamonteses, Bv. H. Irigoyen, Bv. 14 Diego Romero, Campaña del Desierto, Madre González. Otras necesitan mejoras a mediano y largo plazo: Fuerza Aérea, Hermano Fernando, Libertad, Cabo Bussano, Campaña del Desierto, Calle N°10, Av. Santa Fe Este, Av. Santa Fe Oeste, Bv. 14 Diego Romero y Miguel Daga.

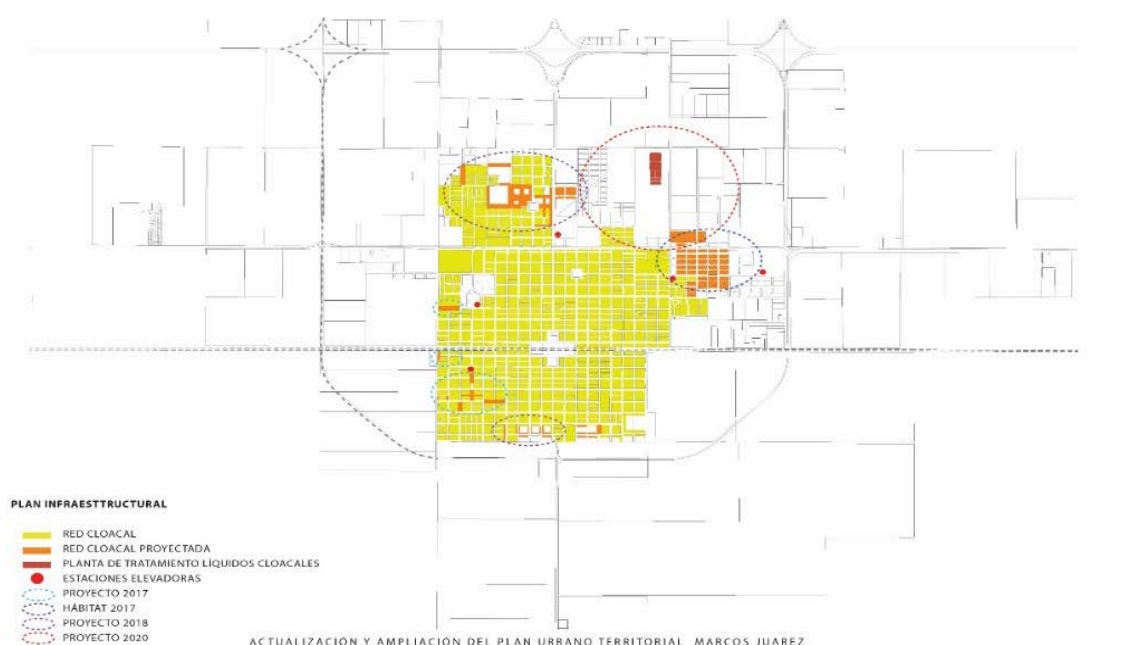
⁷ Tejerina, Eugenia. Informe de Experto Vial.

El programa de la movilidad se completa con la previsión de un circuito de bicisendas, especialmente orientado a fortalecer las conexiones con las áreas de trabajo y servicios, los equipamientos y los espacios públicos. Se destaca particularmente la incorporación de una ciclovía en el rediseño de la RN9.

El tratamiento vial del Área Central y la incorporación de nuevos cruces de la zona ferroviaria será el resultado de un Plan Particularizado.

➤ **Programa de Infraestructura y Servicios.**

Es necesario completar los servicios de infraestructura especialmente hacia el norte de la Ruta, en barrio “Villa Argentina” y en el barrio sur. La política urbana de reequilibrio implica la intervención prioritaria en estos barrios, equilibrando condiciones de consolidación de la planta urbana existente.



➤ **Urbanización Programada**

Se prevé el completamiento residencial de la planta urbana al norte de la Ruta Nacional N°9 y con límite en Calle Bussano, a través de un programa de extensión prioritaria que permita el crecimiento residencial de modo integral, especialmente a partir de la continuidad de los trazados y del espacio público, evitando la fragmentación, aislamiento y desconexión de las nuevas urbanizaciones.

La franja predominantemente rural ubicada hacia el norte de Calle Bussano y hasta la Autopista, debe excluirse del proceso urbanizador, evitando un crecimiento extensivo que encarecerá la construcción de infraestructuras y la prestación de servicios. Esta franja debe preservarse en su condición actual hasta tanto se completen las áreas vacantes y espacios rurales identificados en el párrafo anterior.

3.1. Clasificación de Suelo.

En relación a la Política de Reequilibrio urbano y a la Urbanización Programada se define la Clasificación del Suelo en el ejido urbano, distinguiendo tres tipos o clases de suelo;

Suelo Urbano: Integrado por el área efectivamente urbanizada, el suelo comprometido con urbanización y las áreas de completamiento o de urbanización programada. Forma parte de este tipo de suelo también las tierras consideradas de Urbanización Diferida.

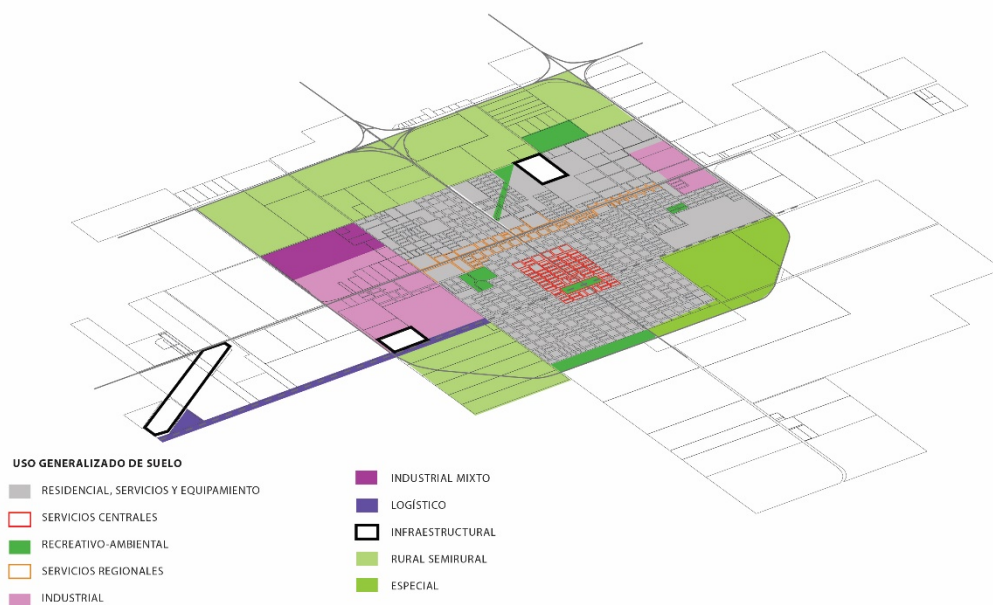
Suelo Especial: Conformado por aquellas áreas o sistemas urbanos que requieren un Plan Particularizado o Proyecto Especial de transformación, como la Ruta Nacional N°9, los espacios del Ferrocarril o la zona logística entre otros, o de un plan-programa de protección ambiental parcial o total, como las tierras del INTA , los Bajos o la Cava Borghi..

Suelo No Urbano: Constituido por las Áreas Rurales o Semirurales excluidas del proceso urbanizador y que tampoco son identificadas actualmente como de valor especial, así como las áreas de protección ambiental, las grandes infraestructuras y equipamientos y los corredores viales territoriales..

La Clasificación del Suelo en el ejido urbano, representa el instrumento que vincula las Políticas Urbanas y el Uso del Suelo, los Lineamientos y Proyectos estratégicos del Plan Urbano con las determinaciones normativas.

PROGRAMA DE SUELO

SEGUNDO INFORME DE AVANCE



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUAREZ

3.2. Trazados en áreas de extensión.

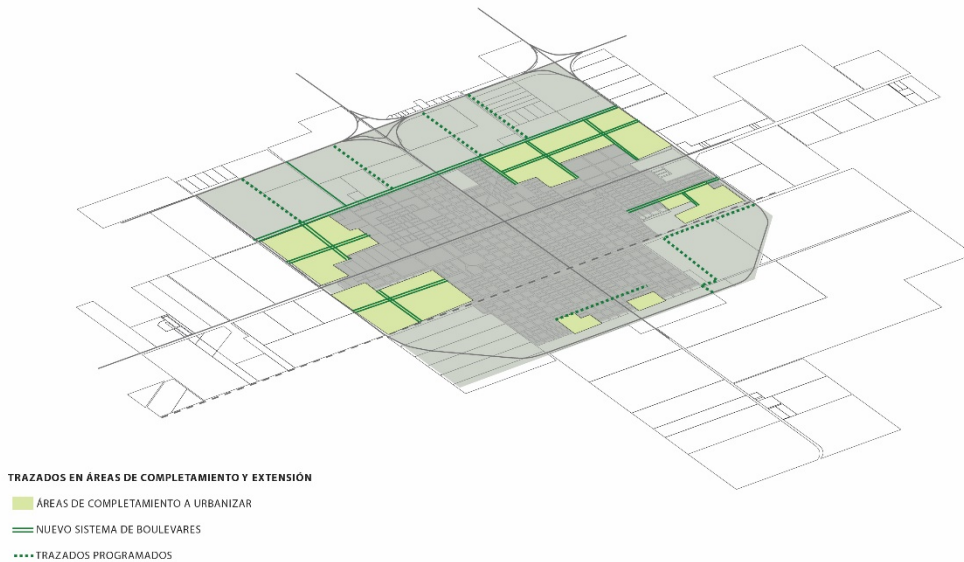
Como se ha explicitado anteriormente es imprescindible reconstituir la continuidad de los trazados urbanos en el área de extensión y completamiento de la planta urbana. Las nuevas urbanizaciones deben admitirse sólo si preservan la continuidad de calles y espacios públicos evitando la fragmentación y desconexión urbana.

La resolución funcional de los trazados y la incorporación de nuevos espacios verdes públicos debe entenderse como una sola operación que desde el punto de vista morfológico integre estas componentes generando un conjunto de Parques Lineales.

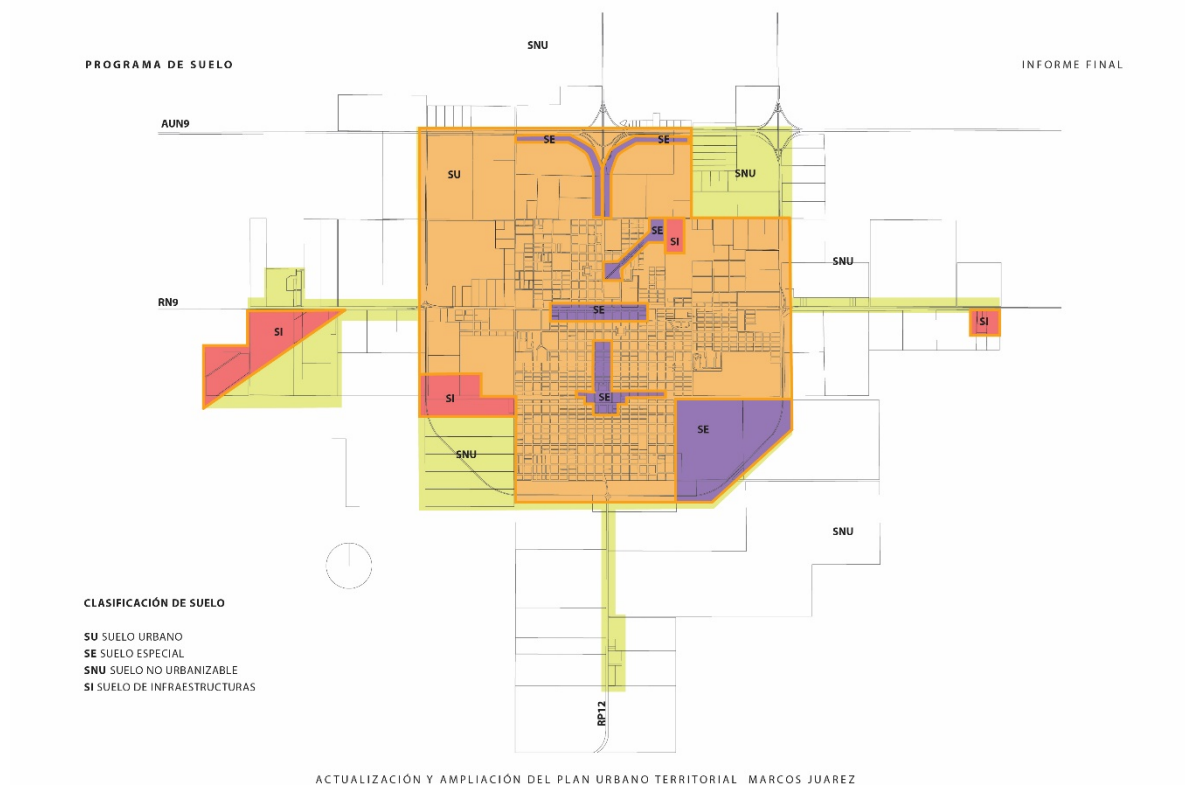
Estas arterias-parque serán de implementación progresiva, en la medida que se desarrollen las nuevas urbanizaciones preservando un ancho mínimo de entre 40m (Bulevar) hasta un máximo de 100m (Parque): De Norte a Sur: Calle N° 10, Los Piamonteses, Almirante Brown , 2 de Abril y Fuerza Aérea. De Este a Oeste: Calle Pública y Calle Cabo Bussano.

PROGRAMA DE SUELO

INFORME FINAL



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL MARCOS JUAREZ

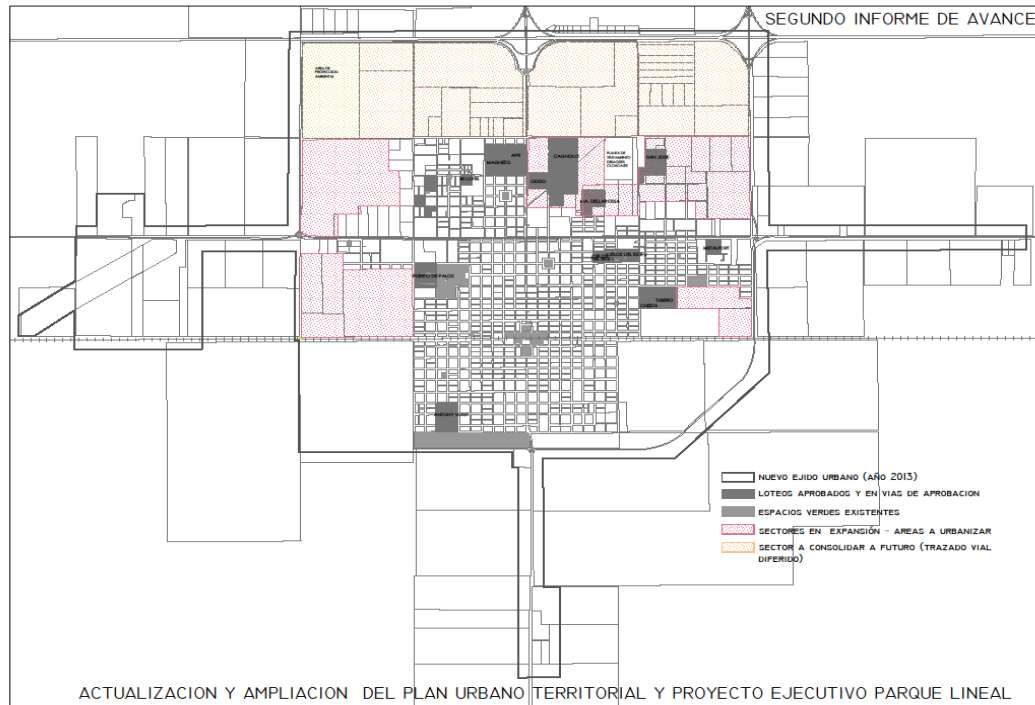


2.3. ARTICULACIÓN DE LA TRAMA URBANA Y VIAL DEL EJIDO MUNICIPAL EXISTENTE CON EL EJIDO AMPLIADO Y SU ENTORNO.

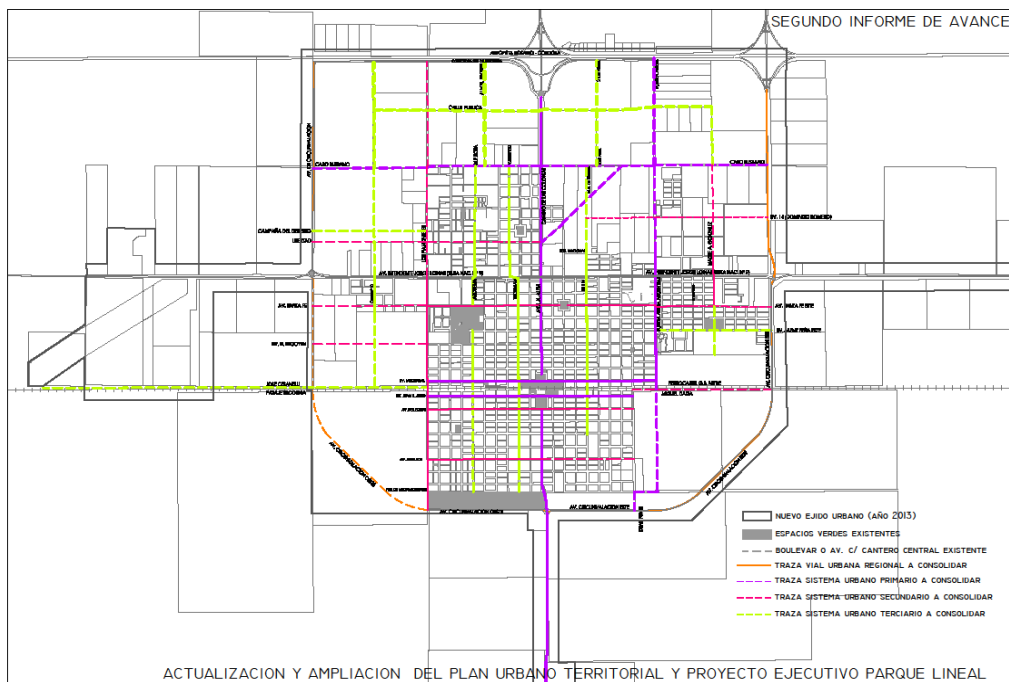
Se plantean como objetivos generales para un Plan de Movilidad para Marcos Juárez los siguientes aspectos:

- La mejora en el ordenamiento y tratamiento del tránsito vehicular, a través de la implementación de elementos estructurales que condicionen físicamente el espacio propio de calzada; así como la disposición de unidades de control específicos
- La diferenciación y tratamiento de las trazas destinadas a los distintos tipos de tránsito, de recurrencia diaria como el que generan las actividades laborales y educativas, los derivados del traslado de cargas, el transporte de pasajeros de corta distancia, etc.; determinando circuitos y/o esquemas de movimientos específicos y regulados.
- El planteo de un proceso para el tratamiento de las calles que llegan de forma perpendicular al límite con la Autopista Rosario-Córdoba, como parte del crecimiento ocupacional previsto a futuro para la franja longitudinal norte de la ciudad comprendida entre la calle Cabo Bussano y la calle Colectora sur de la mencionada Autopista.

- La concordancia que debe establecerse entre las áreas de crecimiento, el uso o función que presenten cada uno de estos sectores con el sistema de conexión vial de carácter local, regional e interprovincial.



En el siguiente esquema se visualiza la proposición de una malla vial que identifique con claridad los lineamientos circulatorios de acuerdo a la jerarquía planteada



Definición de ejes de interés según el sistema jerárquico definido:

- El **Sistema de Circulación Primario a consolidar** operando sobre la conectividad, la mejora de las condiciones de transitividad, y las características de su tipología estaría centrado en las calles: **Fuerza Aérea, Diagonal Parque Lineal Y Calle Bussano**

Asimismo, son de interés los ejes que pertenecen al actual Sistema Primario consolidado: el tramo central **Bv. Lardizábal** entre Los Piamonteses y calle Fuerza Aérea y el **Bv. Juan B. Justo** entre Los Piamonteses y Deán Funes que determinan líneas de movimientos claros en la franja central de la ciudad.

- El **Sistema de Circulación Secundario a consolidar** operando sobre la conectividad, la mejora de las condiciones de transitividad, y las características de su tipología estaría centrado en las calles: **Los Piamonteses, Libertad, Av. Santa Fe Oeste Bulevar Hipólito Irigoyen, Av. Santa Fe Este, Bulevar 14 (D. Romero), Madre González, Miguel Daga**

Asimismo, son de interés los ejes que pertenecen al actual Sistema Secundario consolidado: el tramo central de **Av Santa Fe** entre los Piamonteses y H. Vicentinas (Calle Nº16), la **Av Pellegrini y Av. Zeballos** entre Los Piamonteses y calle Deán Funes que determinan líneas de movimientos claros en la franja sur de la ciudad.

- El **Sistema de Circulación Terciario a consolidar** operando sobre la apertura de la traza, su pavimentación y la infraestructura necesaria estaría centrado en:

Las calles marcadas en la franja longitudinal comprendida entre la calle **Cabo Bussano y la Colectora sur de Autopista Rosario-Córdoba** que se planifica como un **sector de tratamiento diferido**, ya que se pretende lograr una consolidación inicial del ejido urbano situado al Sur de calle C. Bussano para luego darle curso a las aperturas de calles hacia el Norte: **Calle Nº 10, Calle Almte. Brown, Calle M. M. de Güemes, Calle Campaña del Desierto**

Cruces de interés en la Av. Intendente Loinas (propuesta para la RN 9)



Intervenciones planteadas en la Refuncionalización de la RN Nº9.

Corresponden el planteo de las siguientes intervenciones sobre la RN9:

⇒ ***Cruces perpendiculares con tratamiento de semáforos y señalización:***

- Tucumán / Vélez Sarsfield: Cruce seguro del área central a los asentamientos del sector N
- Córdoba / Santiago del Estero: Cruce seguro del área central a los asentamientos del sector N
- Alem / Camino de Las Colonias: Cruce seguro del área central al área de salida a Autopista y de ubicación del Parque Lineal
- 9 de Julio: Cruce que asegura la conexión N-S
- Jujuy / M. M. de Güemes: Cruce seguro del área central a los asentamientos del N-E, con llegada directa al Parque Lineal
- Fuerza Aérea: Cruce seguro y de importancia porque conecta linealmente el extremo S con el N de la ciudad (enlace entre el parque Lineal y el futuro Parque Agrario)

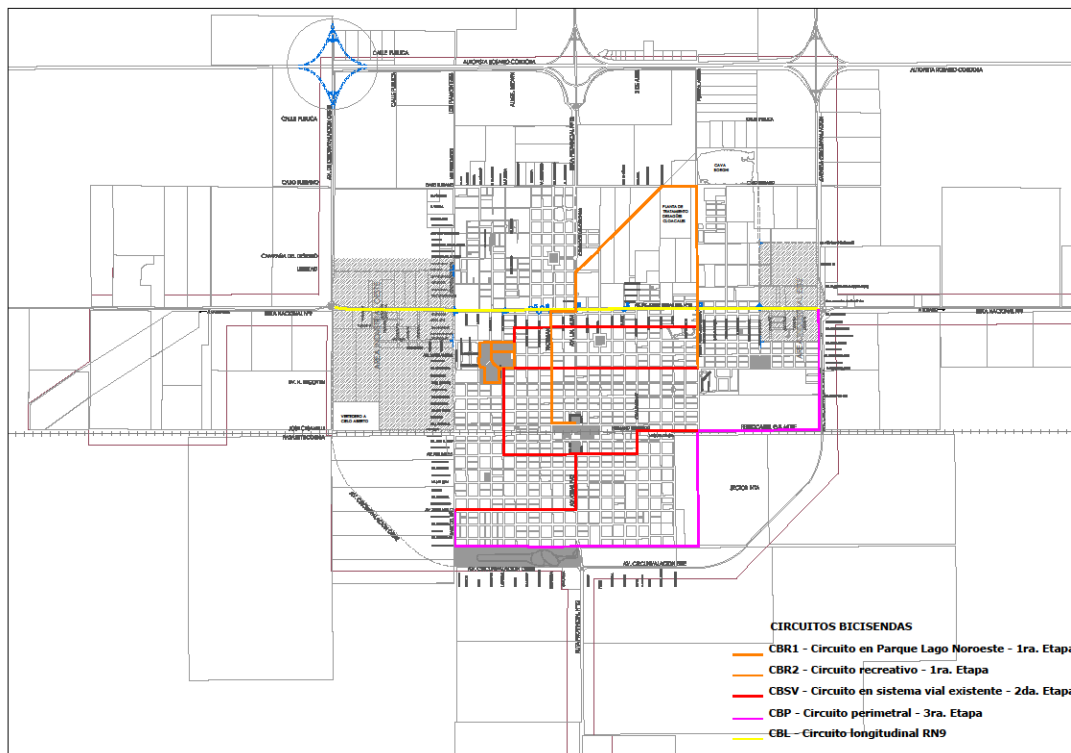
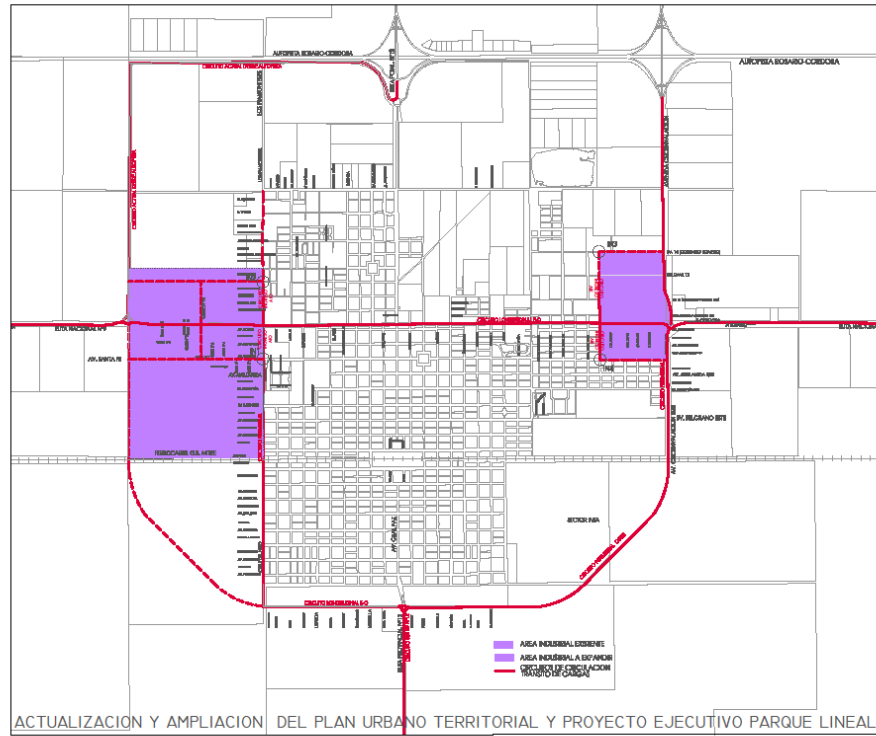
En la intersección RNNº9 - Camino De Las Colonias) se busca readecuar el ciclo y reparto de verdes, con prohibición de giros a la izquierda utilizando giros por derecha en cuadras anteriores para permitir ordenar el cruce peatonal y de bicicletas, aumentando la seguridad en una esquina donde se localiza un establecimiento educativo (IPEM Nicolás Avellaneda).

⇒ ***Intervenciones estratégicas***

- Rotonda en la intersección con calle Los Piamonteses: Mejora en el esquema de circulación del tránsito pesado que ingresa y egresa del AIO
- Rotonda en la intersección con calle /Florentina Rosa: mejora en el esquema de circulación del tránsito de buses que ingresa y egresa de la Terminal de Ómnibus
- Rotonda en la intersección con Madre González Mejora en el esquema de circulación del tránsito pesado que ingresa y egresa del AIE
- Apertura de traza en Bismarck: Apertura del primer tramo entre RN 9 y calle p. Giachino para dar continuidad a la circulación de Norte a Sur y viceversa.

Gráfico Circuito de camiones propuesto

Gráfico de Sistema de Bicisendas



2.4. INDICADORES DE LÍNEA BASE PARA EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN

Indicadores Urbanísticos

Densidad (neta) de la población urbana

Tema	Subtema	
Uso del suelo/Ordenamiento del territorio	Densidad	
Definición		
Personas que viven en el área urbanizada del ejido (2014), por km2.		
Metodología		
Mediante este indicador se mide la cantidad de Personas que viven en el área urbanizada del ejido por km2. La cantidad de personas que viven en el área urbanizada del municipio se divide por el área urbana del municipio. El área urbana del municipio incluye todo lo que se encuentre dentro del perímetro del ejido ampliado (abarca, por ejemplo, parques, reservorios de agua, jardines, etc.), excepto las áreas de agricultura que quedan excluidos de la medición. Este indicador es útil para diagnosticar problemas relacionados con la expansión urbana. Las ciudades más pobladas suelen ser más eficientes; pueden economizar en tiempo y costos de transporte y tienen un impacto más leve en el ambiente circundante.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
7.000–20.000	4.000–7.000; 20.000–25.000	< 4.000, > 25.000
Justificación		
<p>En el período censal 2001-2010, Marcos Juárez incremento su población en un 11.9%, alcanzando una población de 27.000 personas. En el año 2014 se amplió el ejido municipal, pasando de 1400 has. a 3500 has. Si se toma en cuenta la superficie efectivamente urbanizada del ejido anterior, esta alcanza apenas el 60% de 1400 has.</p> <p>La densidad al año 2020, surge de proyectar la población según la tasa de crecimiento intercensal que alcanzaría 30213 habitantes repartidos en una superficie aproximada de 840 has o 8.4 km2 (60% de 1400has), con una densidad promedio de 3596 hab/km2.</p> <p>Por tanto la densidad al año 2020 se ubica en un mal escenario, que puede empeorar si se admite un proceso de urbanización que implique a la snuevas tierras de ampliación del ejido.</p> <p>Resulta imperioso consolidar e intervenir en la ciudad construida para superar, al menos, el umbral de los 4.000 Hab/Km2, sin que la ciudad pierda su particular condición ambiental y paisajística.</p>		

Ocupación de la planta urbana

Tema	Subtema	
Uso del suelo/Ordenamiento del territorio	Ocupación del suelo urbano	
Definición		
Lotes ocupados con viviendas con respecto al total de lotes en el área clasificada como “suelo urbano” en el ejido 2014.		
Metodología		
Mediante este indicador se mide la cantidad de lotes ocupados con viviendas en relación a los lotes vacíos poniendo en evidencia de forma denotada el dimensionamiento de la urbanización en relación a la expectativa de ocupación. Este indicador es útil para diagnosticar problemas relacionados con la prestación de servicios (redes y transporte) e indirectamente la idiosincrasia técnica y política del gobierno municipal con respecto a la aprobación de nuevos loteos y en general al modelo de desarrollo urbano. Las ciudades con mayor consolidación y ocupación de parcelas suelen ser más eficientes; pueden economizar en tiempo y costos de transporte y tienen un impacto más leve en el ambiente circundante.		
Valores de referencia (% de lotes ocupados)		
BUENO	REGULAR	MALO
> 85%	<%85 y >65%	< 65%
Justificación		
La densidad poblacional está íntimamente ligada con la consolidación de la planta urbana en relación a la cantidad de loteos y lotes vacíos. El aumento de la población no ha sido proporcional a la producción de tierra urbana. En la actualidad con aproximadamente 30000 habitantes, Marcos Juárez tenía aproximadamente 12536 lotes urbanos residenciales. Del total de lotes residenciales 10753 se encuentran edificados y 2206 baldíos, evidenciado una sobreoferta de más del 20% de los lotes. Según información provista por la municipalidad. Esta relación no es uniforme para toda la ciudad. Los barrios del casco central histórico cuentan con una ocupación del 90% de los lotes, mientras que los barrios localizados en la banda o franja sur presentan en promedio un 75% de lotes ocupados y hacia el norte de la RN9 corresponde con el rango más bajo en cuanto a los indicadores de sostenibilidad, con un 60% de lotes ocupados.		

A partir de estos datos, se torna prioritario implementar políticas para promover la ocupación de los lotes vacantes y, obviamente, atenuar la producción de suelo urbano.

Instrumento de Planificación vigente y vinculante legalmente

Tema		Subtema
Uso del suelo/Ordenamiento del territorio		Planificación de uso del suelo
Definición		
Existencia e implementación activa de un Plan (Ordenamiento,Regulador, Director, etc.) completo y legalmente vinculante creado o actualizado durante los últimos 10 años.		
Metodología		
Primero, se identifica el plan de la ciudad, si lo tiene; esto se puede hacer contactando al gobierno de la ciudad (especialmente al departamento de planificación). Luego debe verificarse la fecha del plan o cuándo fue actualizado por última vez, y si el plan es legalmente vinculante. Los planes legalmente vinculantes son implementados, pero aquellos que carecen de respaldo legal son menos propensos a implementarse. Los planes maestros legalmente vinculantes ayudan a preparar a las ciudades a lograr futuros patrones de uso de suelo basados en los valores, necesidades y deseos de la comunidad.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
La ciudad tiene un Plan Urbano legalmente vinculante que ha sido actualizado en los últimos 10 años, y lo implementa de forma activa.	O bien: i) la ciudad tiene un Instrumento General de Planificación Urbana, que puede ser un Plan Regulador, Plan Estratégico, Plan Director, Plande Ordenamiento, etc. y es legalmente vinculante pero no ha sido actualizado en los últimos 10 años; o ii) la ciudad tiene un plan que ha sido actualizado en los últimos 10 años pero que no es legalmente vinculante	La ciudad no tiene un Plan de Ordenamiento, o tiene un Plan pero no es legalmente vinculante ni se ha actualizado en los últimos años.
Justificación		
Marcos Juárez cuenta con un Plan de Ordenamiento Urbano de 1995, que ha sido revisado aunque no se han tomado en consideración algunos criterios de ordenación urbanística como, por ejemplo, alcanzar el 75% de la ocupación, para recién en ese momento ampliar la planta urbana. Si se consideran la ampliación del ejido y las actuales dinámicas de urbanización, Marcos Juárez estaría en un rango crítico con respecto a los instrumentos de ordenación urbanística.		

Indicadores Socio-Económicos

Tasa de desempleo promedio anual Localidad de Marcos Juárez

Tema	Subtema	
Empleo	Desempleo	
Definición		
El total de desempleados dividido por el total de la fuerza de trabajo. La tasa de desempleo representa el porcentaje de la fuerza de trabajo que busca empleo de forma activa pero que no logra encontrar empleo en un tiempo determinado		
Metodología		
El total de la población económicamente activa que durante el periodo de referencia de la encuesta estaba disponible para trabajar y buscando empleo, pero no estaba en un empleo en relación de dependencia ni por cuenta propia, se divide por la población que alcanza la edad especificada para medir la fuerza de trabajo.		
Los trabajadores desalentados —aquellos que no buscan empleo de forma activa porque creen que las posibilidades de encontrar un empleo son extremadamente bajas— no se cuentan como desempleados ni como parte de la fuerza de trabajo.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
< 7%	7-12%	> 12%
Justificación		
La tasa de desempleo es un indicador esencial para la solidez de la economía y más en general de la sociedad. Cuando el crecimiento económico es fuerte, la tasa de desempleo suele ser baja. Cuando la economía está estancada o en recesión, el desempleo suele ser más alto. Un alto nivel de desempleo generalmente resulta en una baja calidad de vida de la población. La tasa de desempleo es menor al 7% (*) para la localidad de Marcos Juárez. Situación que posiciona al Municipio con una economía que le permite resolver los problemas de desempleo y generar políticas sociales que acompañan a esta población.		
(*) Los últimos datos disponibles de este indicador para la localidad de Marcos Juárez son los brindados por el Censo Nacional de Población y Vivienda 2010- INDEC. La tasa de desempleo registrada fue del 3,4%.		

% Población de 3 a 5 años de edad que recibe servicios de desarrollo infantil

Tema		Subtema	
Educación		Asistencia escolar	
Definición			
Porcentaje de la población de 3 a 5 años de edad que recibe servicios integrales de desarrollo infantil temprano			
Metodología			
La cantidad de niños de entre 3 y 5 años de edad que recibe servicios integrales de desarrollo de la primera infancia se divide por la población total de niños de entre 3 y 5 años. Los programas de educación preescolar y guardería de la primera infancia se caracterizan por contar con una gran cantidad.			
De modalidades y dependencias o estructuras de gestión (formal o no formal). Con respecto al sector estadual, existe una amplia gama de programas dirigidos por los ministerios de salud, trabajo, bienestar social, familia y educación, o por Organismos responsables de la política de educación de la primera infancia.			
Valores de referencia			
BUENO		REGULAR	MALO
> 80%		60%-80%	< 60%
Porcentaje de la población de 3 a 5 años de edad que recibe servicios integrales de desarrollo infantil			
Justificación			
La atención física y emocional en los primeros años de vida tiene efectos decisivos y de largo plazo en el desarrollo de los niños y de su capacidad de aprender y manejar sus emociones. Los niños que crecen en entornos con riesgo de malnutrición, abuso, maltrato, violencia, estrés y falta de estimulación se ven afectados, en consecuencia, por condiciones que tienen un impacto negativo sobre su capacidad de aprender, y por ende sobre su capacidad de lograr buenos resultados en el ámbito escolar. Los niños necesitan habilidades sociales, emocionales e intelectuales más complejas, que son importantes para su desarrollo e inserción íntegra en la sociedad. Para la ciudad de Marcos Juárez el porcentaje de la población de 3 a 5 años que recibe servicios integrales (asiste al nivel escolar correspondiente) alcanzaba el 98,6 % (*).			
(*) Población de 3 a 5 años que asiste algún establecimiento educativo / Total Población de 3 a 5 años – Localidad de Marcos Juárez. Año 2015 ⁸ .			

Tasa de Mortalidad infantil (cada 1000 nacidos vivos localidad de Marcos Juárez (número de niños menores de un año que fallece por cada 1000 nacidos vivos durante un año determinado) – (15,66%)

Tema	Subtema	
Salud	Nivel de Salud	
Definición		
Probabilidad de que un niño nacido en un año específico muera antes de llegar a los 5 años de edad, expresado como tasa cada 1.000 nacidos vivos.		
Metodología		
Las tasas de mortalidad específicas para la edad entre los niños e infantes se calculan a partir de los datos de nacimiento y muerte que se obtienen de los bancos de datos de registros civiles, censos y/o encuestas de hogares.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
<20	20%-30%	>30%
Justificación		
La tasa de mortalidad de niños menores de 5 años es un indicador destacado del nivel de salud de un niño y del desarrollo general en las ciudades. La mortalidad infantil es un indicador del estado de una ciudad como un lugar saludable o no saludable para vivir. Para la ciudad de Marcos Juárez este indicador no es de preocupación dado que la tasa de mortalidad infantil de niños es inferior al 20% situación favorable para la salud de los niños de la ciudad.		

Indicadores Ambientales

Consistencia del modelo hídrico.

Tema		Subtema
Dinámica hídrica		Calibración del modelo hídrico
Definición		
Porcentaje de diferencia entre los caudales y manchas de inundación brindados por el modelo y los que resultan de la medición real.		
Metodología		
Se deberá llevar un registro de las lluvias, caudales de descargas y manchas de inundación que se observen en la ciudad y contrastar con los resultados que arroje el modelo cargado con la misma lluvia. Si la diferencia es mayor al 20% se deberá reajustar el modelo para que los valores se ajusten a observados.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
< 10 %	10 % - 20 %	> 20 %
Justificación		
Los modelos matemáticos que simulan los procesos hídricos, por más precisos que sean, no dejan de ser una aproximación de los fenómenos reales. Por lo tanto, para garantizar que los resultados se acerquen a la realidad de forma tal que la representación pueda ser considerada consistente y válida, es necesario calibrar el modelo con valores obtenidos a partir de lluvias testigos.		

Sectores afectados por las inundaciones más intensas de los últimos 10 años.

Tema		Subtema
Saneamiento y drenaje		Efectividad del drenaje
Definición		
Distancia máxima que alcanza el agua, medida al cauce del canal Lineal, cuando se producen inundaciones por lluvias intensas en los últimos 10 años.		
Metodología		
Recopilación de registros de lluvias y datos de manchas de inundación de informes municipales, provinciales y medios de comunicación. Se deberá medir inmediatamente luego de cada evento considerado intenso.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Desborde menor a 20 m	Desborde entre 20 m y 50 m	Desborde mayor a 50 m
Justificación		
El sector corresponde a una línea de escurrimiento natural que ha sido encauzado y periódicamente sufre problemas de inundaciones en diversas partes de la futura área urbanizada ante lluvias importantes.		

Generación de residuos per cápita:

Tema		Subtema
Gestión de residuos		Generación de residuos per cápita en MJ
Definición		
Cantidad de residuos generados por persona y que ingresan al Vertedero.		
Metodología		
Se estima la generación de residuos mensual tipo que ingresan al Vertedero relacionándose con la cantidad de habitantes de la Ciudad. Se toma como referencia GIRSU Nación, con los datos de la Prov. de Córdoba Según Censo Indec 2010. La prov. de Córdoba tiene un promedio de 1.011 kg/hab. x día. Ver: http://observatoriorsu.ambiente.gob.ar/estadisticas/8/cordoba		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Generación per cápita (kg/hab. x día) ≤ 0.7	$0.7 >$ Generación per cápita (kg/hab. x día) ≤ 1.2	Generación per cápita (kg/hab. x día) > 1.2
Justificación		
Actualmente y conforme a los datos aportados por el Municipio, Ciudad de M. Juárez, ingresan a la planta unas 25 Tn/día. Residuos generados per cápita: Cantidad de residuos generados per cápita / Población de Marco Juárez = 25000 kg/día / 27.071 habitantes según el Censo Nacional del año 2010 = 0.9234 Kg por x día / habitante.		

Porcentaje de Residuos sólidos recuperados en Vertedero.

Tema		Subtema
Gestión de residuos sólidos		Recuperación de residuos del Vertedero
Definición		
Porcentaje de residuos reciclables devenidos de la gestión en el vertedero.		
Metodología		
La ciudad de Marco Juárez cuenta con un staff de personas que recuperan la mayor cantidad de residuos que ingresan al vertedero. Cuentan con maquinaria para su clasificación, posterior compactación y venta de los materiales recuperados.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Recupero $\geq 10\%$	$2\% > \text{Recupero} < 10\%$	Recupero $\leq 2\%$
Justificación		
<p>Actualmente y conforme a los datos aportados por el Municipio, el Ciudad de M. Juárez, recicla aprox. un 5% de los residuos que llegan al vertedero. Son datos estimativos dado que no se pudo identificar una báscula para los camiones que ingresan. Así mismos los datos aportados:</p> <p style="text-align: center;">% de Residuos recuperados mensual en Vertedero.</p> <p style="text-align: center;">Cantidad de residuos reciclados por mes / Cantidad de residuos ingresados por Mes =</p> <p style="text-align: center;">$37.5 \text{ Tn/Mes} / 750 \text{ Tn/mes} =$</p> <p style="text-align: center;">5 % se recuperan de los residuos</p>		

Porcentaje de Residuos Orgánicos tratados por Compostaje.

Tema		Subtema
Gestión de residuos sólidos		Residuos Biodegradables
Definición		
Volumen de Residuos biodegradables ingresados a compostaje		
Metodología		
Ciudad cuenta con una Planta de Compostaje. A la misma llegan aprox. según las entrevistas mantenidas con los responsables del sector unos 4 m3/día. Dicha planta cuenta con 12 playones de 12 mts de largo por 4 mts de ancho.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Ingresado para tratamiento $\geq 400 \text{ m}^3$	$100 \text{ m}^3 > \text{Ingresado para tratamiento} < 400 \text{ m}^3$	Ingresado para tratamiento $\leq 100 \text{ m}^3$
Justificación		
<p>Actualmente y conforme a los datos aportados por el Municipio, el Ciudad de M. Juárez, ingresan a la planta de Compostaje un carro batea diario. Así mismos los datos aportados:</p> <p style="text-align: center;">Volumen de residuos biodegradables al mes:</p> <p style="text-align: center;">Vol. de residuos orgánicos ingresados a la planta x días del mes promedio =</p> <p style="text-align: center;">$4 \text{ m}^3 \times 30 \text{ días en mes} =$</p> <p style="text-align: center;">$120 \text{ m}^3 / \text{mes.}$</p>		

Estudio y ejecución de Relleno Sanitario.

Tema		Subtema
Gestión de residuos		RSU
Definición		
Disposición de RSU conforme a normativa provincial.		
Metodología		
Es indispensable contar con un plan a mediano plazo para el cierre del actual vertedero poniendo en servicio un Relleno Sanitario donde se traten los residuos Sólidos Urbanos conforme a la Normativa. Se propone con el presente indicador establecer criteriosamente un cronograma para el nuevo sitio. No obstante ello, se recomienda que el futuro Relleno Sanitario sea regional y se encuentre fuera de los límites del Ejido Municipal, en especial en el sector OESTE de la Ciudad.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Nuevo Relleno Sanitario ≤ 5 años	$5 \text{ años} > \text{Nuevo Relleno Sanitario} < 10 \text{ años}$	Nuevo Relleno Sanitario ≥ 10 años
Justificación		
En los valores de referencia se propone una escala de tiempo aceptable para la elección del nuevo sitio contemplando los acuerdos regionales y los trámites pertinentes como el de EsIA. Cabe destacar que en dichos plazos deberían gestionarse paralelamente las fuentes de financiamientos Provinciales / Nacionales correspondientes.		

Plan de cierre y recomposición verde del vertedero municipal.

Tema		Subtema
Gestión de residuos		RSU
Definición		
Vertedero: Sitio de disposición final de los residuos sólidos urbanos de la ciudad. Excluidos los industriales de todo tipo.		
Metodología		
Actualmente todos los residuos sólidos urbanos tienen su destino final en un vertedero. El mismo no cuenta con los permisos correspondientes para lo cual es imperioso contar con un proyecto de Relleno Sanitario y Plan de Cierre del mismo. Se propone con el presente indicador establecer criteriosamente un cronograma del plan de Cierre <u>una vez habilitado el Relleno Sanitario</u> correspondiente.		
Valores de referencia		
BUENO	REGULAR	MALO
Cierre del Vertedero y Recomposición ambiental del sitio ≤ 2 años	2 años > Cierre del Vertedero y Recomposición ambiental del sitio < 4 años	Cierre del Vertedero y Recomposición ambiental del sitio ≥ 4 años
Justificación		
Cabe destacar que la escala de tiempo inicia a partir de la puesta en funcionamiento del Relleno Sanitario con Resolución de aprobación de Impacto Ambiental.		

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

➤ Introducción.

La ciudad de Marcos Juárez cuenta con un Plan de Ordenamiento Urbano (POU) y un Código Urbano que forman parte del mismo cuerpo normativo. Este documento normativo contiene directrices de planificación de la ciudad vinculadas a una identificación de zonas con indicadores cualitativos y cuantitativos, tanto para el ordenamiento de la ciudad existente como para regular la nueva subdivisión del suelo y la urbanización.

A diferencia de otras ciudades de características parecidas, esta unidad que presenta la normativa dónde se respeta un orden de prelación en sus contenidos, no es común en la región al menos en localidades del mismo rango.

En efecto, en general las normativas urbanas de muchas ciudades, se encuentran disgregadas en un conjunto de ordenanzas y decretos que no responden a un plan previo, sino destinadas a resolver problemáticas específicas y más o menos urgentes en la subdivisión, construcción y uso del suelo y, en el mejor de los casos cuando existe el Plan, este casi siempre es posterior a la aprobación de las normas.

Esta disociación de los instrumentos urbanísticos y en definitiva de las políticas públicas para el ordenamiento y el desarrollo de la ciudad, se resuelve en el territorio casi siempre de manera caótica, imprevisible y aleatoria.

Debe considerarse que la forma del territorio es la síntesis de la aplicación de políticas sectoriales casi siempre aisladas – sociales, económicas y ambientales – que ante la ausencia, desarticulación u omisión de las normas urbanas deriva en situaciones caóticas de la estructura urbana y el ámbito rural con el consiguiente costo para la sociedad.

Marcos Juárez, se encuentra en una encrucijada a causa de diversas demandas que se cruzan en su territorio: el fuerte desarrollo económico de la ciudad, el crecimiento expansivo de la planta urbana cada vez más acelerado y el desequilibrio en el desarrollo de algunos barrios, la problemática hídrica ambiental, la necesaria refuncionalización de su infraestructura, la ineludible renovación de su centralidad, entre otros.

A estas demandas, propias de las *tensiones urbanas* existentes, debe sumarse la reciente ampliación del Ejido, que ha sumado una gran cantidad de superficie a la ciudad y la necesidad imperiosa de actualizar el Plan y el Código vigentes, con el fin de resolver problemas actuales y anticipar futuros desarrollos.

Sin embargo, debe considerarse que el plan y la normativa no son sólo instrumentos reglados de ordenamiento, son la representación sistemática y legal de un proyecto, de un contrato social y sobre todo de una visión de ciudad pensada desde una voluntad política y de gestión urbana más amplia.

Se propone además, el esquema de contenidos de los instrumentos de planificación, normativos y de gestión, en él se desarrollan el marco conceptual y metodológico de las Normas Urbanísticas de Marcos Juárez en relación a los Lineamientos y Operaciones estratégicas definidas en la Actualización y ampliación del Plan Urbano Territorial.

Se anexan dos Anteproyectos de Ordenanza: *La Norma para la Aprobación del Plan Urbano y Las Normas de Ordenamiento Urbano*.

3.1. ANÁLISIS NORMATIVO VIGENTE

En este contexto se analizan la Ordenanza Municipal N° 1193/95. Plan de Ordenamiento Urbano y Código Urbano. (POU), sus modificatorias y la aprobación del nuevo Radio Urbano por Ley Provincial N°10162/13.

La Ordenanza N°1193/95 aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano (POU) y el Código Urbano de la ciudad de Marcos Juárez en el ámbito del Ejido Urbano vigente a la fecha de aprobación. Se promulga esta Ordenanza por Decreto N°243 de Noviembre del año 1995 y desde su promulgación se han aprobado por distintas Ordenanzas Municipales un conjunto modificaciones al texto original.

Para la elaboración técnica y desarrollo del Plan, se ha un convenio en el marco de un programa de asistencia técnica entre la Municipalidad y la Provincia, de acuerdo a lo estipulado por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 8102/91, dónde los Municipios y Comunas recurren al Estado Provincial para asesoramiento y asistencia técnica en la elaboración de sus Planes Urbanos.

Este Convenio entre la Municipalidad de Marcos Juárez y la Subsecretaría de la Función Pública, en el marco del Programa de Asistencia Técnica a Municipios (PRO.AT.) - orientada a la elaboración de Planes de Ordenamiento Urbano- , fue llevado a cabo por la Dirección General de Planificación Administrativa de la Subsecretaría de la Función Pública, Ministerio de Coordinación, Gobierno de la Provincia de Córdoba.

En su contenido se define conceptualmente el Plan de Ordenamiento Urbano y el Código Urbanístico, sus objetivos, alcances y reglamentaciones: El PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO es un instrumento de ordenamiento integral del territorio de un centro urbano. Es una herramienta para la gestión del desarrollo local.

EI PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO;

Se entiende como un “...*instrumento de ordenamiento integral del Ejido de un centro urbano*” – la ciudad de Marcos Juárez-.

Se piensa como una “...*herramienta para la gestión del desarrollo local*”.

Sus objetivos fundamentales son, *“...el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través de la racionalización del crecimiento físico de la estructura urbana, la optimización y aprovechamiento de la disponibilidad del suelo, la capacidad instalada de redes de infraestructura, servicios y equipamiento, y la definición de áreas con ventajas comparativas para distintos usos del suelo, que orienten la localización de las futuras inversiones, previendo el impacto de éstas para el conjunto de la localidad”*.

EL CÓDIGO URBANÍSTICO;

Es el instrumento normativo del Plan que permite regular *“... la Zonificación, usos, subdivisión y ocupación del suelo”*.

Plantea en su definición que posibilitará en el tiempo *“...la materialización de la imagen deseada y posible de la localidad, ya que orienta el accionar de los habitantes en la construcción de la misma, según los objetivos comunes establecidos respecto a la identidad urbana y a la calidad de vida para Marcos Juárez”*.

En el año 2013, se aprueba la modificación y ampliación del Radio Urbano;

MODIFICACIÓN DEL RADIO URBANO.

La Ley Provincial N° 10162/13 modifica el Radio Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez Provincia de Córdoba. En ella se incorporan al nuevo Ejido una gran cantidad de tierras rurales o semirurales, respecto al Radio anterior y además el tramo de borde norte de la Autopista Córdoba-Rosario, los tramos de acceso este y oeste de la Ruta Nacional N° 9 y el acceso sur de la Ruta Provincial N° 12;

a. Un sector de tierras rurales y semirurales, ubicadas al norte de calle Bussano (límite norte del Ejido anterior) hasta la Autopista Córdoba-Rosario. En estas tierras se ubica la Cava Borghi, de donde originalmente se extrajo la tierra utilizada para los trabajos de la Autopista y que hoy constituye un gran reservorio hídrico y una reserva biológica.

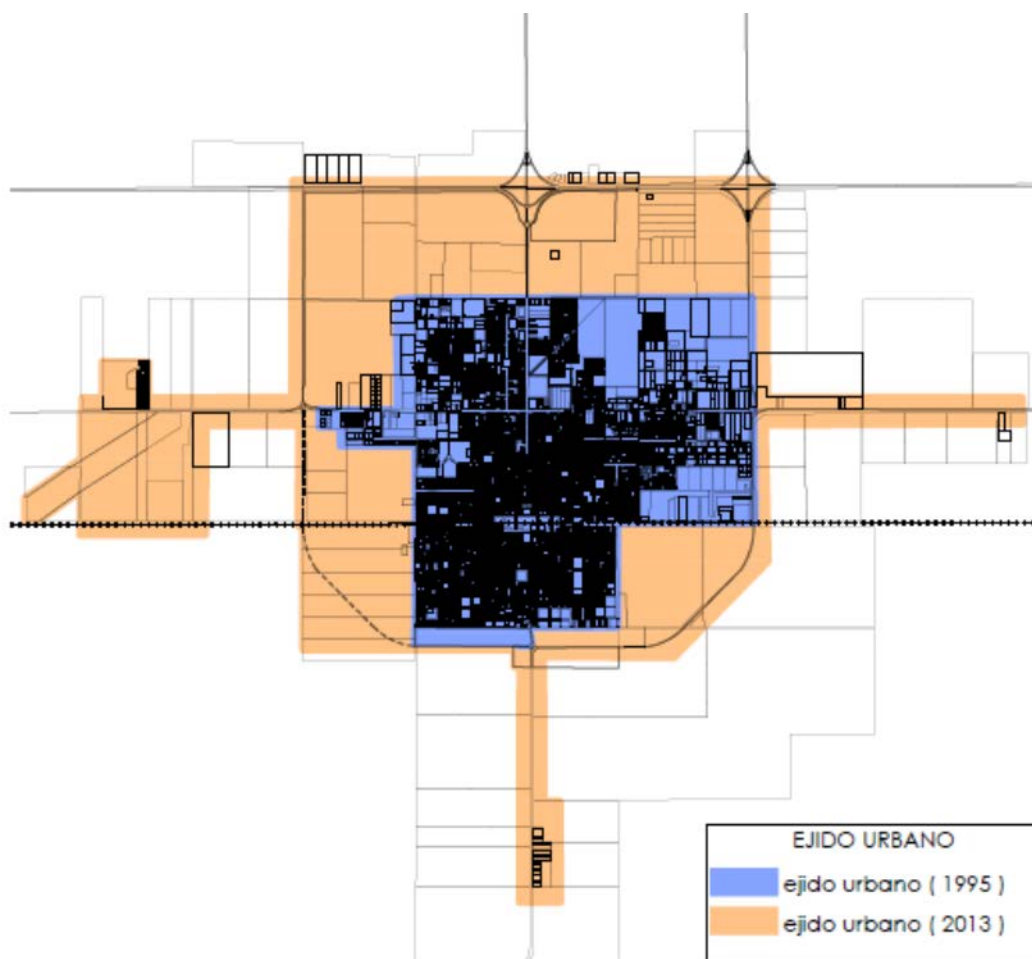
b. Un sector de tierras rurales ubicadas al oeste de calle Los Piamonteses (límite oeste del Ejido anterior) hasta la traza no ejecutada aún del Avenida de Circunvalación y que involucra el área industrial frente a la Ruta Nacional N°9. En este sector incorporado y hacia el sur, se encuentra el denominado “Bajo Bianchi”, una depresión natural de suelo que almacena el agua de escurrimiento de los campos del suroeste.

c. Un sector de tierras rurales de experimentación agrícola, ubicadas hacia el sur de las vías del ferrocarril y al este de calles Deán Funes con cierre del polígono en Avenida de Circunvalación. Estas tierras pertenecen al INTA - Marcos Juárez.

d. Un tramo de la Ruta Nacional N° 9, desde Avenida de Circunvalación hacia el este, de aproximadamente 2970m de longitud y 260m de ancho total (130m a cada lado del eje de traza de la Ruta y hasta el Cementerio Jardín de la localidad).

b. Un tramo de la Ruta Nacional N° 9, desde la futura traza de Avenida de Circunvalación hacia el oeste, en un tramo de aproximadamente 2500m de longitud, que en su parte inicial desde la ciudad, tiene 260m de ancho total (130m a cada lado del eje de traza de la Ruta) y que luego incorpora un el Aeródromo y otros equipamientos.

Por Resolución 000025/14 de la Dirección General de Catastro Provincial se aprobaron los nuevos límites que configuran el Radio Municipal de Marcos Juárez y se procedió a la realización del plano catastral con la descripción de un polígono de 3510 ha. 8449 m. de superficie total.



REVISIÓN DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE Y NORMAS COMPLEMENTARIAS EN RELACIÓN CON EL “ESTADO DE HECHO” Y EL ÁREA ADICIONADA AL EJIDO.

En sus contenidos específicos, el Código Urbanístico vigente incorpora una “Zonificación”, en la cual el Radio Urbano Municipal queda dividido en zonas, previa clasificación del suelo, para la aplicación del conjunto de reglamentaciones normativas, agregando disposiciones para el “Parcelamiento del suelo” y una clasificación detallada de “Usos del suelo”.

Si bien enuncia otros contenidos: “Espacios urbanos” referidos a las áreas de uso público, “Forestación Urbana”, “Barreras Urbanas” y “Patrimonio Arquitectónico”, estos ítems no se desarrollan en el texto normativo a excepción de normas complementarias relativas a la forestación.

(1) CLASIFICACIÓN DEL SUELO;

Previó a la identificación de zonas para la aplicación específica de las disposiciones del Código, se el suelo en el Radio Urbano Municipal en dos clases:

- Suelo Urbano y de Ampliación Urbana.
- Suelo Rural o Rústico.

(2) ZONIFICACIÓN; (La zonificación fue modificada por la Ordenanza Municipal N° 1876/05).

El Código identifica, define y delimita las siguientes Zonas;

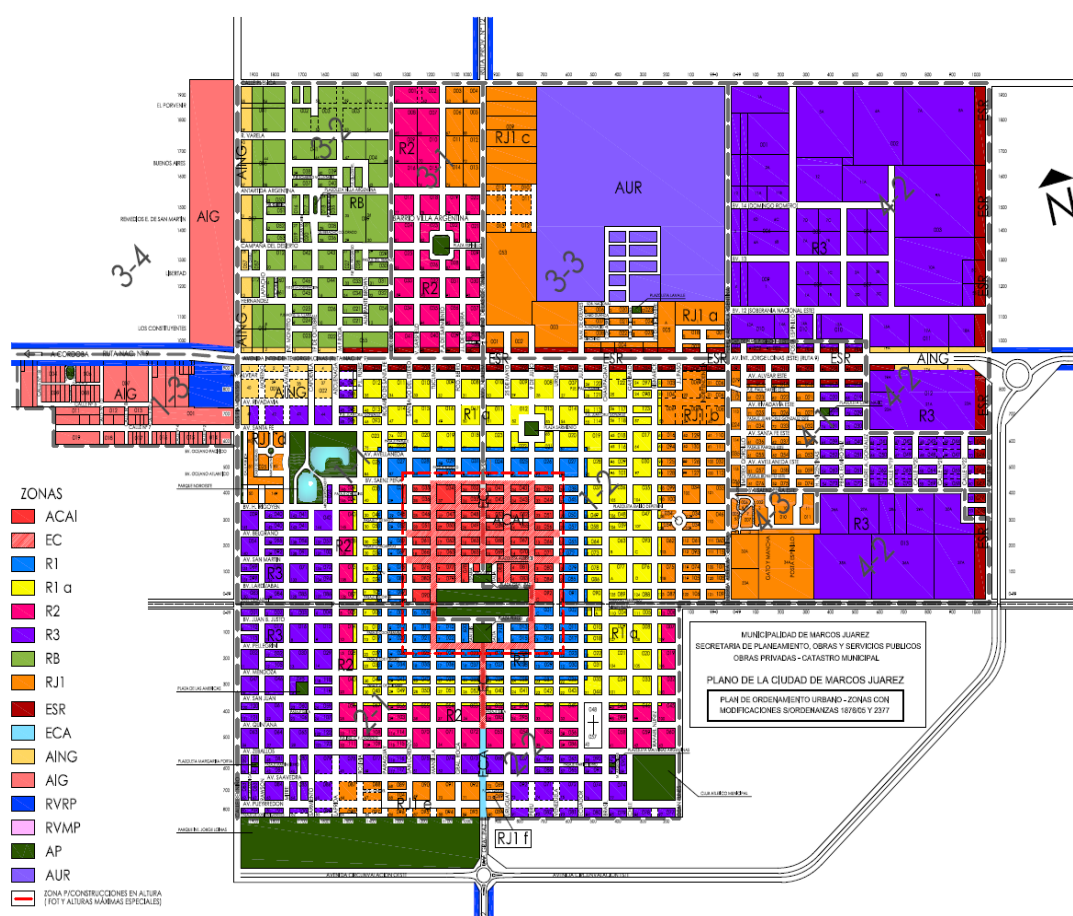
a. Suelo Urbano y de Ampliación Urbana:

- “Área Central Administrativo Institucional” (ACAI) que abarca el casco histórico de la ciudad sobre el lado norte del Estación Ferroviaria.
- “Eje Central” (EC), conformado por un conjunto de calles que atraviesan el Área Central y se extienden por fuera de ella, particularmente en el perímetro sur del área ferroviaria y la calle General Paz, de acceso a la Ruta Provincial N° 12.
- “Residencial 1, 2 y 3” (R1/ R2/ R3), conformado por los barrios residenciales, generalmente de mayor consolidación, dispuestos en forma de anillo en torno al Área Central y que abarcan tanto los sectores hacia el norte y hacia el sur de las vías ferroviarias. Además incorpora sectores no consolidados o sin urbanizar ubicados al norte de la Ruta Nacional N° 9, al este y en torno a las dos áreas industriales que tiene la ciudad.
- “Residencial Barrial” (RB), coincidente con el barrio “Villa Argentina” ubicado hacia el norte de la Ruta Nacional N° 9.
- “Residencial Jardín” (RJ), que incluye sectores ubicados al este del ingreso a la ciudad desde Autopista por Avenida Las Colonias, el norte del tramo de la Ruta Nacional N° 9 (Avenida Jorge Loinas) entre Avenida Las Colonias y calle Fuerza Aérea Argentina y sectores dispuestos con eje en esta última calle hacia el sur de la Ruta.
- “Eje de Servicio de Ruta” (ESR), que se desarrolla sobre la Avenida Intendente Jorge Loinas, en el tramo entre el área industrial ubicada hacia el este de la Ruta y la Estación Terminal de Ómnibus al oeste. Incorpora a esta zona la calle Alvear, cuya traza corre paralela a la Ruta hacia el sur.
- “Eje Comercial Agro-Industrial” (ECA), en la Avenida General Paz, ingreso sur de la ciudad.
- “Área Industrial No Gaseosa” (AING), que se configura en dos sectores: a ambos lados de la Ruta en su extremos este y oeste del tramo de atravesamiento urbano y, en el lado este de calle Los Piamonteses hacia el norte.
- “Área Industrial Gaseosa” (AIG), ubicada hacia el oeste de calle Los Piamonteses y hacia el sur de la Ruta Nacional N° 9, conformando un ángulo en el ingreso oeste a la ciudad.
- “Zona de Transición” (Derogada por Ordenanza Municipal N° 2246/11).

b. Suelo Rural o Rústico:

- Ampliación Urbana Residencial (AUR), es el suelo no comprendido en alguna de las zonas identificadas que al momento de la aprobación del Código tenía uso y dimensiones rurales.
- Red Vial Regional Principal (RVRP), se refiere a la Ruta Nacional N° 9 excluido el tramo de la Avenida Jorge Loinas.
- Red Vial Micro-Regional Principal (RVMP), se encuentra comprendida en la Ruta Provincial N°12, excluyendo el tramo de Avenida Alem, Camino de las Colonias, Avenida General Paz, en toda su extensión.

Gráfica: Zonificación del Código Urbano.



En relación a la Zonificación, el Código determina la subdivisión del suelo, los indicadores edilicios (FOT/FOS/Alturas máximas y mínimas/ Retiros y Retranqueos Medianeros, etc.) y especialmente los usos del suelo.

(3) PARCELAMIENTO DEL SUELO.

Sus disposiciones generales refieren a dos tipos de operaciones: La subdivisión simple de parcelas o lotes y el "lote" entendido como... "Fraccionamiento de la tierra con el fin de crear nuevos nucleamientos urbanos o de ampliar los ya existentes, con apertura de calles. Se

considerará igualmente loteo al fraccionamiento de la tierra que en suma supere la superficie de una hectárea y media”

Se establece que las operaciones de loteos podrán realizarse en todo el Radio Urbano Municipal, pero se fijan una serie de condiciones y requisitos para las nuevas urbanizaciones:

- Debe producirse una ocupación real (parcelas edificadas) de por lo menos el 50% de las parcelas que se encuentran entre la nueva operación y el centro de la ciudad. Establece para este cómputo verificación de la ocupación se establece una franja con dimensiones mínimas.

- Proveer una infraestructura no inferior a la que dispone el área contigua descripta en el punto anterior. *“...Nivelación, Amojonamiento, Enarenado de calles y/o Pavimento y/o Ripio, Cordón cuneta, Agua corriente potable, Desagües cloacales, Gas, Tendido eléctrico, Arbolado, Alumbrado Público y Vereda, sin cuyo requisito no se considerará aprobado el loteo y en consecuencia no estará autorizada ninguna operación o gestión de transferencia de las parcelas”.*

- Deben cumplimentarse requisitos de aprobación local y enmarcarse en la legislación Provincial y Nacional.

- Fija las dimensiones mínimas de parcela en tramo y en esquina para cada una de las zonas. (Estas dimensiones que fijaba el Código Urbano fueron modificadas en algunas zonas por la Ordenanza Municipal N° 1928/06)

- Debe transferirse al dominio del Municipio, las superficies para uso público – verde y equipamiento – y espacios de circulación de acuerdo a porcentajes determinados para cada área. (Ordenanza Municipal N° 2106/09). Se fijan la siguientes dimensiones para la subdivisión mínima y los porcentajes de transferencia y reserva de suelo (excluidas las superficies de calles) por zona:

ZONA	FRENTE (M)	SUPERFICIE (M2)	TRANSFERENCIA Y RESERVA SUELO
ACAI	9	250	
EC	9	250	
R 1/ R 2/ R 3	12	330	12 %
RB	10	280	12 %
RJ 1	18	500	10 %
RJ 2	30	1600	8%
ESR	18	500	5%
AING	55	5500	A concertar
AIG	70	8400	
AUR	A concertar	A concertar	

El Decreto Municipal N° 074 requiere, en los casos que se construyan “*viviendas en forma masivas*”, la obligación de ejecutar las infraestructuras correspondientes.

(4) USO DEL SUELO

Se identifican las siguientes “Clases de Uso”⁹: Residencial (temporaria, permanente, unifamiliar y multifamiliar), Comercial (principal y vecinal), Institucional, Administrativo (público y privado), Sanitario (hospitales, laboratorios, consultorios, etc.), Recreativo (público, semipúblico y privado), Deportivo, Transporte (pasajeros y cargas), Industrial, Servicios de Ruta, Especial, Rural o Rústico.

De acuerdo con las características existentes o las previsiones futuras para cada zona se establecen las siguientes “Categorías de Uso” y en relación con las clases o tipos de usos mencionados anteriormente: Dominante, Complementario, Adicional y Prohibido. (Se produjeron modificaciones de acuerdo al texto original del Código: Ordenanzas Municipales N° 1227 - 1234 - 1241/96 – 1423/99 - 1609/02).

Respecto específicamente al Uso del Suelo Industrial (procesos de producción y transformación de bienes, refinamiento de sustancias y obtención de materia prima mineral, montaje, ensamblaje y fraccionamiento), se considera: Uso Asimilable a Uso del Suelo Industrial Nuevo o Existente (Ordenanza Municipal N° 1502/01) *“...a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados...”*.

El Código, introduce una Clasificación de Actividades en Función de su Impacto Ambiental para el Uso Industrial-o asimilable-, clasificando las actividades según su impacto, como: Inocuas, Tolerables, Molestas y Nocivas. Se estipula la necesaria *“...aprobación de Evaluación de Impacto Ambiental, si se requiere para la actividad en: “Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Zonas”*.

Están en vigencia un conjunto de Ordenanzas Municipales que modifican, especifican y/o amplían las disposiciones referidas a determinados usos: Por ejemplo la Ordenanza Municipal N° 1423/99 que regula la localización en determinadas zonas de Pub, bares y salones de baile, la Ord. N° 1626/99 referida a lavaderos de autos, la Ord. N° 1636/02 que dispone acerca de la radicación, instalación y habilitación de servicios y depósitos de combustibles, la Ord. N° 1853/02 sobre la prohibición de extracción de tierras y arcillas, la Ord. N° 2211/05 referida al régimen para autoservicios, supermercados e hipermercados.

(5) SUPERFICIE EDIFICABLE

El Código incorpora a través de la Ordenanza Municipal N° 1876/05 los siguientes indicadores de FOS y FOT, Alturas máximas y Retiros de frente y medianero, así como las dimensiones mínimas de Parcela para cada una de las zonas;

ZONA	FOS	FOT	FRENTE / SUP. PARCELA	ALTURA MÁXIMA RETIRO EDIFICACIÓN
ACAI / EC	0.9	3.6/5.5	9m / 250m ²	Pb+4/1,5 ancho calle Sin Retiro
R 1	0.8	3.6/5.5	9m / 250m ²	Pb+4/1,5 ancho calle Retiro según Art.95
R 2	0.6	1.2	12m / 330m ²	Pb+2 Retiro según Art.95

⁹ Las Clases de Uso del Suelo se referencian parcialmente en los tipos de uso registrados en la “Clasificación Nacional de Actividades Económicas” (CLANAE)

R 3	0.6	0.8	12m / 330m2	Pb+2 Retiro según Art. 95
RB	0.5	-----	10m / 280m2	Pb+2 Retiro según Art.95
RJ 1	0.6	1.0	15m / 395m2	Pb+1 Retiro 3m /lateral 3m
RJ 2	0.3	0.5	18m / 475m2	Pb+1 Retiro 3m/lateral 3m
ESR	0.55	1.1	18m / 500m2	Sin Altura Máxima Sin Retiro /lateral 3m
ECA	0.55	1.1	12m / 360m2	Pb+1 Retiro según Art.95/lateral 3m
AING	0.45	0.9	55m / 5500m2	Pb+1 Retiro 5m/lateral 5m
AIG	0.45	0.9	70m / 8400m2	Pb+1 Retiro 6m/lateral 6m

Para las construcciones en altura en zona ACAI y EC, se dispone: “...*los siguientes valores especiales de: FOT.: 5.5 (Para el FOT no se computará la superficie construida en Subsuelo, ni la ocupada por cocheras)*”

La Ordenanza Municipal N° 2000/07 modifica lo dispuesto en el Código original y establece para estas zonas: “*Altura Máxima: 1,5 veces el ancho de calle (altura total que no puede ser superada por sala de máquinas, tanque de reserva y/o cualquier otro componente)*”, para los “*Callejones: 1,5 veces el ancho de calle (altura total que no pueda ser superada por sala de máquinas, tanque de reserva y/o cualquier otro componente)*” y “*A partir de construcciones de planta baja y dos niveles y hasta la altura definida en el punto anterior, es obligatorio un retiro de línea de edificación de todo el edificio de tres (3) metros.*”

"A partir de construcciones de planta baja y dos niveles y hasta la altura definida en el punto anterior, es obligatorio un retiro de línea de edificación de todo el edificio de tres (3) metros."

En cuanto a los Retiros de la Edificación de la Línea Municipal se establecen requisitos obligatorios con dimensiones variables según el artículo 95 del Código y la Ordenanza Municipal N° 1876/05;

- 4m frente a Avenida Alem, Caminos de las Colonias y Calle Los Piamonteses hacia el norte de la Ruta Nacional N° 9.

- 3m en los pasajes comprendidos en determinada zonas y frente a un conjunto de calles según tramos: Avenida General Paz, calle 19 de Octubre, Azcuénaga y calle Laprida.

- 2m en pasajes de determinados sectores, y en calle Fuerza Aérea Argentina hacia el norte y sur de la Ruta Nacional N° 9.

El código regula también la construcción de cercas y veredas, la “higienización” de los baldíos, la arquitectura de las fachadas, salientes y marquesinas, carteles de tránsito y toldos, la forestación de las calles, espacios públicos y en las nuevas urbanizaciones. Respecto a la forestación los Decretos N° 104/96, N° 115/98 y 053/01 establecen la competencia municipal en materia de forestación

La Ordenanza Municipal N° 2463/14 modifica el Reglamento de Edificación (Ordenanza Municipal N°263/82) en cuanto a la obligación de ejecución de cocheras por vivienda, estableciendo lo siguiente:... *“La cantidad mínima de cocheras será determinada considerando 1 (un) automóvil por unidad de vivienda. En el caso de construcción de edificios en altura se exigirá un número de cocheras equivalente al 50% de las unidades funcionales de viviendas. A los efectos de esta disposición no se considerarán construcción en altura, aquellas que tengan planta baja y dos pisos, para las que se conservará la exigencia de una cochera para cada unidad funcional de vivienda”.*

Por último es de suma importancia la aprobación de la Ordenanza Municipal N° 2602/15 que dispone el *“Régimen para el Desarrollo de Proyectos Edilicios en Grandes Superficies”*, comprendiendo *“...a aquellas grandes parcelas que se encuentren en un rango entre 5.000 y 20.000 metros cuadrados, estableciendo para ellas un frente mínimo de 50 metros y un fondo máximo de 100 metros”...“ubicadas sobre ejes de desarrollo de la ciudad, identificándose diferente jerarquía entre los mismos”.*

Para estos emprendimientos destinados a *“Vivienda Multifamiliar Exenta en Altura”* se establece un FOS de 0.3, un FIS (Factor de Impermeabilización del suelo) de 15% y una altura máxima variable según la categoría del eje de desarrollo donde se ubique: 13 para lo 1° categoría y 18m y a partir de allí un retranqueo de frente a 45° y hasta 25m para la 2° categoría. Deberán contar con un retiro frentista de edificación de 5m y separarse de las líneas medianeras una distancia igual o mayor al 75% de la altura máxima.

3.2. RECOMENDACIONES PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO URBANO.

(1) CRÍTICA A LA ZONIFICACIÓN FUNCIONAL.

El Plan de Ordenamiento (POU) y el Código Urbano se organizan y vinculan instrumentalmente a partir de la identificación y delimitación de zonas urbanas caracterizadas según patrones de asentamientos funcionales.

En este sentido se considera necesario revisar conceptualmente la normativa vigente a partir del instrumento de la zonificación, para lo cual se realizan las siguientes consideraciones;

El desarrollo de un nuevo Plan y su correspondiente Código deberá contemplar: la *vocación* morfológica - funcional de las distintas áreas, las políticas urbanas – desarrollo, consolidación, rehabilitación, renovación y recualificación, mantenimiento, etc.- en el contexto de la estructura de la ciudad y la identificación de un conjunto de proyectos público-privados que medien entre esta estructura general y las distintas áreas urbanas identificadas.

La articulación de las condiciones existentes –usos, morfología, suelo y ambiente-, las políticas de desarrollo a impulsar y especialmente los proyectos urbanos debieran generar una nueva configuración de partes urbanas que reemplace la tradicional zonificación por funciones.

El reconocimiento de estas partes, entendidas como porciones del territorio donde confluyen lo existente con lo propuesto y su relación con los sistemas públicos – Autopistas, Ruta, Avenidas, Ferrocarril, Parques, Grandes Componentes o Equipamientos, etc., debe constituir la nueva matriz de la futura normativa.

Parece necesario reemplazar o al menos completar la clasificación funcional de suelo con una clasificación tipológica del espacio urbano existente y programado, a partir de la cual la aplicación de indicadores deriven en resultados “*menos abstractos*” y más urbano-arquitectónicos.

La regulación de usos, según la clasificación incorporada en el Código vigente, implica una diferenciación de zonas según su rol fijo residencial, de servicio y productivo. Esta clasificación de usos y actividades debe ser una consecuencia de la propuesta de estructura espacial que pretenda el nuevo Plan y no el origen de una estructura – al menos para el Código- basada en zonas.

Las disposiciones morfológicas referidas a las dimensiones mínimas de parcela y condiciones edilicias – ocupación de suelo, volumen construido, alturas máximas permitidas, retiros, retranqueos, etc. son resultante de los patrones de asentamiento de cada zona funcional y debieran orientarse a la configuración de las partes urbano -ambientales.

La gran cantidad de excepciones a las reglamentaciones vigentes – por ejemplo alturas máximas y retiros o retranqueos-, pone de manifiesto la posible necesidad de adecuación de las normas y sus mecanismos administrativos – que deberá ser equilibrada y racional-, a nuevas demandas y cambios, especialmente en el Área Central, corredores urbanos y algunos barrios – como los residenciales jardín-.

(2) EL NUEVO EJIDO Y LA URBANIZACIÓN.

La aprobación del nuevo Ejido incorpora una gran cantidad de tierras a la jurisdicción del municipio, sobre la que es urgente prever su destino y prioridades respecto a su incorporación al proceso de urbanización, lo cual constituye una importante oportunidad para “*repensar*” la estructura urbana, tanto en la extensión de la planta de la ciudad, la potenciación de algunos corredores, como en la generación de una integración ambiental entre el área rural y la urbanizada.

La reciente modificación del Ejido coloca en perspectiva aumentada, las áreas aún vacantes interiores al perímetro del Ejido anterior, sobre las cuales deberán revisarse las condiciones y oportunidad del parcelamiento.

El futuro crecimiento extensivo de la ciudad debe atenderse desde la oportunidad – áreas de completamiento prioritario, condicionadas y/o diferidas -, desde la forma y el uso – progresividad, patrón de urbanización y continuidad de los trazados, definición morfológica, densidades y usos, etc.-, y desde la gestión – cargas al urbanizador, provisión de infraestructuras, áreas verdes y reservas de suelo, etc.-.

Es importante evitar el crecimiento de la ciudad construido en base al modelo residencial, monofuncional, extensivo y de baja densidad cambiando hacia un modelo de densidad variada y mixtura de usos – tejidos híbridos-, que permitan el desarrollo de nuevos tipos de barrios y centralidades urbanas, integrando vivienda, servicios, trabajo y verde. Se considera un avance en este sentido la aprobación de la Ordenanza Municipal N° 2602/15 que dispone el Régimen para el Desarrollo de Proyectos Edilicios en Grandes Superficies.

Estos aspectos enunciados deben estar integrados en un programa de la extensión: La identificación de la oportunidad debe ser el resultado de las políticas urbano-ambientales a aplicar, la forma debe orientarse en base al proyecto urbano integral, especialmente de espacio público y la gestión no debe agotarse en los porcentajes de cesión al dominio público de suelo y la ejecución de infraestructuras básicas.

Es necesario generar nuevos mecanismos de gestión: compensación de suelo, reparcelación de urbanizaciones problemáticas, convenios público-privados para emprendimientos especiales, etc.

La importante generación de plusvalías en el proceso urbanizador debe ser capitalizada a través de las normas, y utilizada para atender sectores urbanos degradados y para la consolidación de la estructura pública de la ciudad.

3.3. INSTRUMENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

Instrumentos de Planificación.

(1) El Plan Urbano General, que contiene el encuadre institucional, diagnóstico, objetivos, Lineamientos y Operaciones o Proyectos Estratégicos y Políticas Urbanas de Desarrollo para la transformación y crecimiento programado de la ciudad, en el ámbito de su ejido y en relación con el territorio Microregional.

(2) La Clasificación del Suelo en el ámbito del Ejido Municipal es el nexo entre el Plan y los Proyectos físicos o normativos.

En ella se identifican tipos o clases de suelo – Urbano, Especial y No Urbano -, que refieren a los Lineamientos, Operaciones Estratégicas y Políticas de Desarrollo del Plan Urbano. Esta Clasificación del Suelo es el soporte territorial para la aplicación de Instrumentos Técnicos – Plan Particularizado o el Plan de Zona -Programa de Infraestructura y Servicios -, y los requisitos y condiciones de la Normativa Urbana General en cada parte de la ciudad.

(3) El Plan Particularizado es el instrumento urbanístico apto para desarrollar áreas o sistemas de valor estructural de la ciudad que requieren directrices, programas y proyectos específicos. El Plan Particularizado se aplica y desarrolla en relación a las Operaciones Estratégicas del Plan General y en el Suelo Especial identificado en la Clasificación de Suelo.

El Plan Particularizado precisa de modo integral la configuración espacial y funcional de una parte de la ciudad (Suelo Especial), especificando la red de espacios públicos – patrón de urbanización, trazados, verde y equipamiento -, y las características morfológicas y funcionales del tejido privado – parcelas, edificación y usos -, a través de una Normativa Particularizada

(4) El Plan de Zona o Programa de Infraestructura y Servicios es el Instrumento guía para la Actuación y Gestión Pública en las distintas Clases de Suelo – excepto el Suelo Especial-, que permite promover en cada una de las zonas identificadas, los procesos de renovación, rehabilitación y completamiento urbano a alentar, a partir de precisar los programas de

Infraestructuras prioritarios, así como otras acciones de iniciativa pública en relación con los lineamientos del Plan y la organización espacial y funcional específica de la zona.

Instrumentos de gestión

(1) Los Convenios Urbanísticos son un mecanismo de actuación urbanística jurídico y de gestión público – público y/o público-privado, que tiene como objeto elaborar acuerdos entre el

Municipio y Organismos Públicos, Entidades Intermedias, Ong's y/o privados para concertar los contenidos programáticos de un Plan morfológico y funcional que permita la transformación de una mayor área o parcela de importantes dimensiones determinada, considerada de interés para el desarrollo de la ciudad.

El Convenio Urbanístico se constituye a partir del acuerdo de partes entre el Municipio y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas titulares, apoderados y/o concesionarios acreditados de bienes inmuebles sobre los cuales existen intereses públicos legítimos para impulsar y generar procesos de transformación urbana.

A través del Convenio Urbanístico podrán modificarse y/o flexibilizarse las condiciones y exigencias preestablecidas de subdivisión de la tierra, uso del suelo y regulación edilicia requeridas por la Normativa General, mejorando los indicadores urbanos para el sitio del emprendimiento a cambio de una compensación con destino público.

El Convenio Urbanístico tiene su fundamento en la participación de los actores públicos y particulares en el ejercicio del urbanismo, teniendo como prioridad involucrar articuladamente la gestión pública de los distintos niveles del estado y los capitales privados en el desarrollo urbanístico de la ciudad, los que deben ser aplicados al beneficio público de la actuación.

Este beneficio público podrá configurarse según diversas modalidades, a través del mecanismo de la compensación, a aplicar por sobre el cumplimiento de las exigencias normativas regulares de la administración, ya sea por mayor cesión de suelo en el sitio o en otro lugar, ejecución complementaria de infraestructura o equipamiento, especialmente destinados a fines sociales - vivienda y servicios de iniciativa pública -, y/ o aportes económicos al Municipio para ser aplicados en programas urbanos y ambientales - mejoramiento del espacio público, mitigación del impacto ambiental y mejora del entorno (Espacios verdes y barreras forestales, saneamiento, etc.)-, u obras públicas específicas u otra condición que pueda establecerse en un acuerdo entre las partes involucradas. Como resultado del Convenio se ejecutará un Proyecto Unitario Urbano-Arquitectónico.

El ámbito de aplicación del Convenio Urbanístico se corresponde con la totalidad del Ejido urbano, en donde se considere necesario y de interés público proponer un régimen diferenciado, tanto para las áreas que configuran el denominado Suelo Urbano y Suelo Especial, dónde deberá fijarse en cada caso las particularidades para su aplicación – dimensión de parcela mínima de intervención y carácter de las operación a concretar: de completamiento, renovación y/o rehabilitación urbana, reconversión de usos y/o sustitución edilicia y reurbanización.

(2) El Reparcelamiento o Reajuste de Tierras es el sistema de gestión pública-privada, que por iniciativa de un único propietario o varios propietarios de varias parcelas asociadas de un sector o área territorial de la ciudad, pretendan una reurbanización y reconfiguración catastral, para promover un mejor aprovechamiento edilicio y/o funcional y asegurar en el proceso una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

Esta operación pretende valorizar áreas de interés urbanístico, que en la actualidad tienen una conformación espacial deficitaria en relación a las propuestas del Plan Urbano General y/o del Plan Particularizado. El Municipio podrá convenir una compensación por inversión pública para desarrollar la operación y/o por mayor aprovechamiento urbanístico. Esta compensación puede destinarse a obras de infraestructura general o construcción de equipamiento en el área o en otro sitio de la ciudad.

(3) La Retribución por mayor altura es el mecanismo por el cual un privado o conjunto de privados propone para un emprendimiento, una mayor altura edilicia que la altura máxima (base) permitida para el área de ubicación de o las parcelas. El diferencial entre la altura base y la altura total debe ser compensado al Municipio para obra pública.

La retribución por mayor altura podrá permitirse solamente en Suelo Especial (Por ejemplo en el Área Central) y en el marco de un Plan Particularizado para el sector.

(4) Pueden articularse con los anteriores y aplicarse otros mecanismos de gestión como: Impuesto Predial mayor a las parcelas vacantes en Suelo Especial, Tasa por Contribución por Mejoras a aplicar a frentistas o involucrados indirectamente por la realización de determinada obra pública, etc.

Instrumentos Normativos

(1) Las Normas Urbanísticas Generales son las que contienen los requisitos – parcelas y urbanización, edificios, de uso del suelo y ambientales - de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano (Urbanizado y Urbanizable), Suelo No Urbano (Suelo Rural y Suelo de Protección) y Suelo de Infraestructuras (Corredores Viales, Infraestructuras y Equipamientos y, Logística)

(2) Las Normas Particulares son las que contienen los requisitos para el desarrollo de Suelo Especial a través de un Plan Particularizado.

3.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El primer paso sistemático para la concreción de la Actualización y Ampliación del nuevo Plan Urbano Territorial, de acuerdo con las pautas trazadas en los Lineamientos de Transformación, es la de definir el “soporte jurídico territorial” de la actuación urbanística y la normativa.

Este soporte está dado por la Clasificación del Suelo, que fundamentalmente debe reflejar en el territorio estos Lineamientos y operaciones o proyectos estratégicos que impulsa el nuevo

Plan de la ciudad y con el objeto de ordenar normativamente el Modelo Urbano Territorial propuesto.

Se propone, una clasificación del suelo que abarque la totalidad del ámbito del Ejido, basada en pocas categorías con distinciones básicas: el Suelo Urbano, el Suelo Especial y el Suelo No Urbano.

Suelo Urbano.

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

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

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

En el caso del Suelo o Área Urbanizable, podrán reclamarse otras condiciones que se sumen a los requisitos generales exigidos a los emprendimientos, para el caso de nuevas urbanizaciones con problemáticas específicas y, además se deberá programar temporalmente el completamiento y la extensión de la planta urbana fijando la progresividad y/o diferimento de su desarrollo.

Las urbanizaciones condicionadas son aquéllas que precisan para su ejecución, la resolución previa o simultánea, de problemas infraestructurales – accesos viales por fuera del emprendimiento, conexiones externas a la red de servicios de la ciudad, etc. –, o ambientales – saneamiento o eliminación de factores contaminantes del entorno, cortinas o barreras vegetales, etc.-.

Las urbanizaciones diferidas son las que involucran tierras, actualmente vacantes de uso rural o semirural, sobre las que se dispone siguiendo los Lineamientos del Plan, mantener como reserva urbana para su incorporación futura a la planta de la ciudad. Esta decisión de diferimento se funda en la necesidad de completar y densificar prioritariamente otras tierras urbanizables evitando la dispersión o fragmentación urbana y teniendo en cuenta su

localización en la estructura de la ciudad, el crecimiento poblacional estimado, consideraciones ambientales y de costo y eficiencia de las infraestructuras y servicios.

El Suelo Urbano se configura con;

- Área Urbanizada y el Área de Urbanización de Programada (AU / AUP)
- Suelo de Urbanización Condicionada (AUC)
- Suelo de Extensión o Urbanización Diferida (AUD)

Suelo Especial.

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

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

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

En las Operaciones del Plan se identifican las distintas áreas que conforman el Suelo Especial, aunque podrán incorporarse a futuro e integrar esta clase de suelo parcelas o sectores que por sus características dimensionales y su importancia en la estructura urbana se identifiquen como intervenciones estructurales complementarias e impliquen la necesidad de implementar un Plan Particularizado.

Las Áreas o piezas urbanas de valor estructural que requieren o requieran de un Plan o Proyecto Particularizado para el desarrollo de la ciudad, se identifica entonces como Especial (E).

Suelo No Urbano.

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

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

Este suelo incluye además, otros componentes que se excluyen del proceso urbanizador por sus características o condiciones, los grandes equipamientos infraestructurales – algunos de ellos a reubicar por fuera del ejido urbano-, logísticos y/o de servicios, los corredores y espacios de movilidad y los sitios y sistemas naturales no antropizados y/o de resguardo ecológico-ambiental.

El Suelo No Urbano se integra con;

- Suelo o Área Rural (AR)
- Suelo o Área de Protección (AP)
- Suelo o Áreas de Infraestructura y Equipamientos (AI)
- Corredores Viales (CV)

Cuadro Síntesis: Clasificación Urbanística del Suelo.

	ÁREA URBANIZADA	(AU)	Área Urbanizada
		(CU)	Corredores Urbanos

SUELO URBANO (SU)	ÁREA A URBANIZAR	(AUP)	Áreas de Urbanización Programada
		(AUC)	Áreas de Urbanización Condicionada
		(AUD)	Áreas de Urbanización Diferida
SUELO ESPECIAL (SE)	ÁREA ESPECIAL (APLICACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO Y/O NORMAS PARTICULARIZADAS)	(E)	Área Especial en piezas estratégicas.
SUELO NO URBANO (SNU) Y SUELO DE INFRAESTRUCTURAS (SI)	ÁREA NO URBANIZABLE	(AR)	Área Rural
		(AP)	Áreas de Protección Ambiental
		(AI)	Área de Infraestructuras y Equipamientos
		(CV)	Corredores Viales Territoriales

3.5. LAS POLÍTICAS URBANAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

Definidos los Lineamiento de transformación que propone el Plan e identificadas en función de ellos las distintas Clases de Suelo, que junto con el sistema vial primario, secundario y terciario, organizan y estructuran el proyecto de ordenamiento del ejido ampliado, puede avanzarse en la definición metodológica para la elaboración de la normativa, entendida esta como descripción de este proyecto, y no como conjunto abstracto de zonificaciones, indicadores y regulaciones.

Políticas y Condiciones para el Suelo Urbano en Área Urbanizada (AU)

Para la definición de políticas de reequilibrio en el Área Urbanizada y la determinación de condiciones normativas referidas a las características y cualidades del tejido urbano, se consideran un conjunto de aspectos o variables que permitan identificar “zonas o sectores” de acuerdo con sus características (Dimensiones de parcelas, propiedad de la tierra,

características y calidades de la edificación residencial, ubicación de medianos y grandes galpones o construcciones fabriles o de servicio, usos predominantes por cuadra y por manzana, equipamientos públicos y privados, programas de vivienda de construcción pública, edificios de valor histórico, valores del suelo urbano, etc.). Esta información ha de revelar algunos puntos de interés como la característica geométrica unitaria o heterogénea de la planta urbana (Patrón de urbanización existente) y su correspondencia con cierta unidad o no de los tipos edilicios y los usos.

En rigor, la ciudad presenta cierto grado de heterogeneidad – más que homogeneidad-, en la forma general de la cuadrícula, la configuración y sección de los trazados con algunos bulevares o calles más anchas que caracterizan los distintos sectores.

Aunque presenta una altura prácticamente uniforme de la edificación, a excepción de algunos edificios puntuales del Área Central o algunos corredores urbanos, la diversidad se observa en los tipos de edificación y su inserción en la parcela – retiros de Línea Municipal y/o retranqueos medianeros -, que responde a distintas dimensiones de lotes y a una mezcla de usos en el tejido, observable aún en aquellos sectores que presentan una predominancia residencial o de servicios.

La variable menos evidente, pero que identifica más contundentemente ciertas homogeneidades del tejido urbano es la existencia de las infraestructuras de servicio, que pueden permitir la identificación de distintos niveles de consolidación de los barrios o sectores del Suelo Urbanizado.

A partir de la Clasificación de Suelo y el relevamiento de la existencia de infraestructuras y en la perspectiva de una propuesta normativa, la eventual identificación de sectores diferenciados puede verificarse en conclusión, más en relación a los niveles y calidades de los servicios de infraestructura enunciados anteriormente, que a una distinción de zonas de identidad morfológicas o funcionales caracterizadas, excluidas en estas últimas las Áreas Industriales o algunas partes o piezas especiales como el Área Central o la travesía de la Ruta Nacional N°9.

La presencia o ausencia parcial de infraestructuras de servicio (Desagües pluviales, cloacas, pavimentos, etc.) define junto a la intensidad de subdivisión en lotes de la manzana, y la mayor o menor ocupación de las parcelas y calidad edilicia, distintos grados o niveles de consolidación de sectores urbanos.

Esta condición vinculada a la localización de usos productivos o de servicio y su relación a la residencia y los equipamientos admite identificar sectores para la aplicación de políticas básicas que tiendan a reequilibrar el tejido urbano (Entre otros: Sectores residenciales consolidados a mantener y mejorar o sectores de uso mixto a consolidar a través de la incorporación de servicios y mejoras en los espacios públicos, acompañado de indicadores normativos que promuevan su plena ocupación y en algunos casos su densificación).

Una política de consolidación de los barrios más debilitados urbanística y socialmente, con baja ocupación y/o ausencia de infraestructuras como algunos sectores de los Barrio Sur, Villa Argentina o los barrios en desarrollo al noreste y sureste de la Ruta Nacional N°9, deberá atender prioritariamente la provisión paulatina de servicios faltantes y la incorporación de

equipamientos públicos y semipúblicos de “centralidad” que renueven y promuevan la ocupación del tejido residencial (Por ejemplo la inclusión de: Centros culturales y sociales barriales, playones deportivos, talleres educativos y de oficios, etc.).

Para la identificación del suelo urbanizado consolidado y el suelo urbanizado a consolidar, en la búsqueda de una política de reequilibrio, debe tenerse en cuenta que las condiciones normativas dependerán entonces del grado de heterogeneidad- homogeneidad por sectores o barrios con que se registren los siguientes aspectos:

- Área Urbanizada Consolidada.
(Tipo de manzana, Parcelas, Usos - dominantes, complementarios y condicionados-, Tipos edilicios, Morfología general – abierta, cerrada o en bloque, aislada, etc., Infraestructuras y Servicios existentes, Equipamientos, Forestación y Mobiliario urbano).
- Área Urbanizada a consolidar.
(Patrón general de completamiento: Tipo y características de la unidad de completamiento - grandes áreas, manzanas, etc.-, Tipo y sección de los trazados a completar y Espacios y equipamientos públicos a incorporar, Infraestructura y Servicios, Forestación y Mobiliario urbano);
(Patrón de completamiento del Tejido: Parcelas, Usos, Tipologías, Morfología,).

Políticas y Condiciones para el Suelo Urbano en Áreas de Urbanización Programada. (AUP).

Es importante que la “Fijación de la planta urbana” constituya una prioridad para la gestión y control de la urbanización en el proceso de completamiento del Suelo Urbano.

En general se observa el modo “deshilachado”, tanto en la urbanización y subdivisión del suelo, como en la localización dispersa de usos en que se produce. Esta situación muestra problemas que se evidencian en el deterioro del paisaje urbano, en des-economías producto del encarecimiento en la no planificación de servicios y equipamientos, y en reclamos sociales por el escaso nivel de calidad de vida urbana.

Se impone un conjunto de acciones para revisar esta situación. No se trata tanto de delinear o prefigurar anticipadamente en el plano la nueva ciudad, sino más bien orientar el crecimiento teniendo en cuenta la situación y el rol diferente de cada situación urbana, pero siempre bajo determinadas condiciones a cumplimentar, que incluyen la definición funcional y espacial de los nuevos trazados, las características del nuevo parcelario y los usos admisibles, los requisitos para la edificación, la infraestructura disponible y a programar, reservas para verde y equipamientos, y fundamentalmente la clara definición de una estructura pública que organice los nuevos desarrollos extensivos.

Estas condiciones y la regulación en etapas progresivas de la urbanización extensiva, deben crear en cada momento mejores calidades urbanas (servicios, accesibilidad, espacio público) y ambientales (forestación, saneamiento, etc.).

Debe entenderse por *Urbanización*, el proceso mediante el cual el suelo rural o rústico se somete a subdivisión parcelaria, originando nuevas calles estructurales – como por ejemplo los nuevos parques lineales y calles previstos en el Plan -, o por extensión de la red existente, o por apertura de aquellas que hayan estado afectando parcelas y que no hubieran sido transferidas al dominio público, transformando de este modo, las mayores áreas en manzanas o nuevas unidades catastrales.

Debe entenderse por *Reurbanización*: a la operación que mediante nuevos trazados de calles, modifica el suelo ya conformado en manzanas o cuando ese suelo ocupado por usos productivos o de servicios cambien de destino y deban ser parcelados total o parcialmente, generando nuevos trazados urbanos.

La puesta en marcha de la estrategia de “fijación de la planta” debe comprender;

- Identificar las áreas o sectores aptos para la extensión urbana y su destino funcional (Residencial, servicio o productivo, etc.), fundando la selección de tierras en aspectos urbano-territoriales (Lineamientos de transformación) y ambientales generales (Tierras saneadas o a sanear por parte del urbanizador, disponibilidad de infraestructura, buena accesibilidad, forma de crecimiento ya sea por contigüidad a la planta urbana existente o por agregados autónomos completos evitando la segregación y el aislamiento, etc.)
- Distinguir las modalidades de urbanización, referidas al tipo y característica del emprendimiento, entendiendo como;

“Urbanización básica” la que comprende aquellas intervenciones de transformación de la tierra rural o vacante en urbana, conformando manzanas para extender el núcleo urbano existente, mediante la subdivisión en parcelas de mayores áreas, incorporación de nuevos trazados, dotación de infraestructuras y servicios, espacios verdes y equipamientos, sin edificación simultánea.

“Urbanización integral” la operación que se realiza en tierra vacante, para transformarla en urbana a través del proceso de subdivisión, trazados, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes, con destino de uso predeterminado y edificación simultánea (Por ejemplo: Conjuntos de viviendas de iniciativa pública, Condominios o Consorcios Residenciales privados, Grandes Equipamiento públicos o privados, etc.). En Urbanización Integral puede aplicar opcionalmente la figura del Convenio Urbanístico.

En general, las operaciones de urbanización básica debieran ser agregados siempre contiguos o de completamiento de la urbanización existente, lo mismo que las operaciones integrales destinadas a conjuntos de vivienda pública. La urbanización integral cuando se trate de proyectos de equipamientos admite cierta autonomía en su localización, pero en cualquier situación debe ser pensada como estrategia espacial y funcional para la fijación estructural de la planta urbana, otorgándole cualidades paisajísticas. En todos los casos deberán;

- Calificarse los Sectores según su destino funcional, clasificando los usos según sean dominantes (Aquéllos que por su presencia masiva le otorgan un rol funcional

característico a los distintos sectores urbanos), complementarios (Aquellas actividades compatibles y afines con el uso dominante) y aquellos que pueden localizarse de modo condicionado (Es decir con restricciones o condiciones a la actividad, por ejemplo control de accesos, horarios de funcionamiento, exigencias tecnológicas a fin de atenuar impacto ambiental ,etc.). Por último deben detallarse los usos de localización prohibida y los mecanismos para la evaluación de radicación de nuevos usos no incluidos expresamente en la normas de uso.

- Determinarse el “Patrón de urbanización” adecuado para cada situación, pero con “geometrías del plano” coherentes e integradas a la ciudad existente : dirección y tipología de los trazados principales y complementarios, posicionamiento central o privilegiado de los espacios de usos públicos (plazas, paseos, equipamientos), extensión por manzanas regulares, extensión con resguardo de grandes parcelas, extensión adaptada a las condiciones topográficas e hidrológicas y la presencia de infraestructuras territoriales y/o sistemas ecológicos ambientales, etc.
- Definirse las características de las parcelas y las dimensiones mínimas y máximas para la subdivisión, tanto para la parcela origen que se refiere al tamaño completo de la operación de urbanización, como a las variantes de subdivisión mínima según se cuente o no con disponibilidad de servicios en el sector. El tamaño de las parcelas no puede ser genérico y debe tomarse conciencia acerca de su importancia en la prefiguración morfológica y funcional de cada sector de la localidad. El destino de uso del sector, las características tipológicas de la edificación y la morfología general existente y/o propuesta (Por ejemplo: manzana cerrada o en bloque, manzana abierta con servidumbre de jardín, manzana con retiros medianeros, etc.), y por supuesto, el saneamiento y la disponibilidad de infraestructura de servicios.
- Las operaciones de urbanización integral, pueden admitir una subdivisión en condominio o “propiedad horizontal”, o del suelo en parcelas individuales como resultante del “Proyecto Urbanístico Arquitectónico”, y bajo esta modalidad el municipio podrá permitir parcelas de dimensiones menores a las admitidas para cada zona, siempre que la unidad arquitectónica del proyecto lo justifique y cumpla con otros requisitos del reglamento de edificación, y que se realicen el proceso de subdivisión y construcción simultáneamente en un plazo previamente estipulado, debiéndose respetar las condiciones edilicias y de usos que se establecen para cada sector. Estas urbanizaciones, podrían eventualmente, ejecutarse en etapas.
- Determinarse el tipo de edificación y los indicadores correspondientes en cada sector, definiendo las densidades edilicias y habitacionales. Habrá de tenerse en cuenta que la fijación del FOT máximo (Factor de ocupación total que resulta del cociente entre la cantidad máxima admitida de superficie de construcción, distribuidos en una o varias plantas, dividida por la superficie de la parcela) y el FOS máximo (Factor de ocupación del suelo que resulta de dividir la superficie construida en su proyección en el suelo por la superficie de la parcela). La relación entre FOT y FOS (Volumetría, suelo construido y suelo libre de la parcela, etc.) debe definirse en relación al uso del suelo establecido para cada sector. En los tejidos urbanos con “mezcla” de usos y tipos de edificación, se optará por indicadores de FOT y FOS diferenciados para las actividades

residenciales, de servicios o productivas. Además debe sumarse el FIS (Factor de Impermeabilización de Suelo).

- .Establecerse, vinculado con el punto anterior, aquellas variables edilicias que definen las características morfológicas (El aspecto formal-volumétrico general del tejido urbano en un tramo de calle, una unidad de manzana o de modo parcial o total en un sector). En este sentido deberá fijarse la altura máxima de la edificación resguardando la armonía del conjunto. Se estima conveniente que la edificación no sobrepase los diez metros de altura en el tejido urbano general, mientras que para el caso de edificaciones de mayor altura, se planteen alturas hasta 16 metros como máximo sobre algunos corredores. En todos los casos debe tenerse en cuenta la altura general de las urbanizaciones y edificaciones contigua, las infraestructuras y las condiciones del paisaje. A priori, la edificación en altura no tiene una cualidad negativa, dependerá del lugar de posición y del valor arquitectónico de la nueva edificación). Igualmente importante es la resolución del tipo de tejido existente o pretendido (Manzana abierta o en bloque, con edificación aislada, etc.) respecto a los retiros de edificación desde la Línea Municipal, los retranqueos medianeros, las particularidades y alturas de los cercos de frente y medianeros, las disposiciones sobre las cubiertas, y las fachadas principales y secundarias tanto de las viviendas como de cualquier otra construcción.
- Programarse los servicios básicos (Red de agua potable, red eléctrica domiciliaria, red de desagües pluviales por escurrimiento o entubados y red de desagües cloacales), y complementarios (Pavimentos y veredas, alumbrado público, gas, arbolado, etc.) que se exigirán en las operaciones de urbanización, cualquiera sea su modalidad, en Suelo Urbanizable de Completamiento o Condicionado. La provisión de los servicios debe ser una carga urbanística del urbanizador, así como la cesión al dominio público de las superficies destinadas a áreas verdes y equipamiento programadas por el Plan. La programación de las infraestructuras, de manera lógica y con costos equitativos para la comunidad, representa una cuestión de fondo en la planificación y el ordenamiento urbano.
- Preverse la realización de obras y requisitos complementarios a las de cumplimiento obligatorio para el caso del Suelo Urbanizable Condicionado (Barreras y cortinas forestales, espacios de transición, canalizaciones y conductos de desagües, accesos viales, redes troncales de servicios, etc., así como indicadores urbanísticos diferenciados).

Políticas y Condiciones para el Suelo Especial

En cuanto a la identificación del suelo especial, asumiendo las potencialidades estructurales que puede tener este tipo de suelo y por tanto de gran valor en un proyecto de ordenamiento, se propone una política urbana atenta tanto a sus características espaciales y materiales, como a su posicionamiento en la planta urbana. En relación a estas dos variables pueden identificarse un conjunto posible de políticas de actuación, según sus características (Ambiental, Urbano, Infraestructural), posición territorial (Central, Interior o Atravesamiento y

Borde), y políticas posibles de aplicar en suelo especial (Resguardo, Reserva, Patrimonial, Recualificación, Rehabilitación, Completamiento, Reconversión, Reurbanización, etc.). En Suelo Especial se propone la aplicación del Convenio Urbanístico para promover el desarrollo de parcelas o áreas de interés.

Políticas y Condiciones para el Suelo No Urbano

En este tipo de suelo debe restringirse toda actividad residencial densificadora o actividades que generen un impacto ambiental- especialmente en el Suelo de Protección-, o funcional negativo. Deberán regularse específicamente los usos no rurales que pretendan localizarse en los Corredores Viales de acceso a la ciudad.

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA APROBACIÓN NUEVO PLAN URBANO DE MARCOS JUÁREZ NPU2017

CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Artículo 1º: Nuevo Plan Urbano.

Apruébase la “Actualización del Nuevo Plan Urbano para el Ejido Municipal Ampliado” de la ciudad de Marcos Juárez, cuya Formulación: Análisis, Diagnóstico y Propuesta se desarrolla en la Memoria del Plan y en los Contenidos que son parte integrante de la presente Ordenanza: Lineamientos, Instrumentos, Normas Urbanísticas y Funcionamiento Institucional.

El Plan Urbano para la ciudad de Marcos Juárez, es el instrumento que guía el desarrollo sostenible en términos urbanísticos: espaciales, funcionales y ambientales.

El Plan surgió como corolario de gestiones efectuadas por el actual Ejecutivo Municipal ante la Secretaría de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, tendientes a obtener el financiamiento correspondiente para la concreción de la Actualización y Ampliación del Plan para la ciudad, gestión que culminó con la suscripción de un Convenio Subsidiario entre la Municipalidad de Marcos Juárez y la Dirección Nacional de Preinversión (DINAPREM), a través del Programa Multisectorial de Preinversión IV - Préstamo BID 2851- OC-AR.

En el marco del citado Convenio, se impulsó la elaboración de la “Actualización y Ampliación del Plan Urbano Territorial y Proyecto Ejecutivo del Parque Lineal” de la ciudad, Plan que se sustenta en la participación, consenso y protagonismo de los ciudadanos en general y sus diversos actores sociales e institucionales, tanto en la fase de Diagnóstico como de Formulación.

CAPÍTULO II: DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 2º: Memoria del Plan.

Se incorpora como parte inescindible de la presente Ordenanza el texto y gráfica de la Memoria General del Plan (Anexo N° 1).

DISPOSICIONES ACERCA DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN

CAPÍTULO III

Artículo 3º: Contenidos del Plan

El Plan es el Instrumento General de Planificación que permite al Municipio, a partir de interpretar la problemática actual de la ciudad y sus relaciones con el territorio desde una perspectiva urbano - ambiental, avanzar en la necesaria y progresiva organización y transformación de la estructura urbana en el ejido municipal ampliado.

Los contenidos del Plan son los siguientes;

- "Lineamientos o Ejes de Actuación" que orientan el desarrollo en la escala urbano-territorial.
- “Proyectos Estratégicos o Estructurales” de intervención sobre las principales componentes de organización espacial y funcional de la ciudad.
- Un cuadro de actuación sobre los "Sistemas Generales"- red vial y de infraestructuras.

- Una "Clasificación del Suelo" en el ejido municipal que permite el ordenamiento normativo del Suelo urbano, el Suelo Especial y el Suelo No Urbano.
- “Normas Urbanísticas de Ordenamiento y Urbanización”.
- "Instrumentos y Procedimientos de Actuación del Plan" – Plan Programático, Plan y Normativa Particularizada y Convenios Urbanísticos -, con el fin de guiar la gestión pública-privada y las prioridades para la provisión de infraestructuras.

Artículo 3.1º: Ámbito y Escalas de Actuación

El ámbito de "aplicación" de las condiciones, regulaciones y procedimientos normativos generales y particulares determinados por este Plan en relación a sus Lineamientos, Proyectos, Sistemas, Instrumentos, Clasificación del Suelo y Gestión Participativa, se corresponde con el espacio geográfico del ejido urbano del Municipio de Marcos Juárez.

Se considera complementariamente, un ámbito de "implicancias" de los Lineamientos y determinaciones del Plan Estratégico que comprende el espacio departamental y microregional de influencia dónde se inserta la ciudad de Marcos Juárez.

Artículo 3.2º: Políticas Urbanas del Plan.

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

- Promover a Marcos Juárez como nodo de servicios de una amplia Red Urbano - Territorial e impulsar una nueva centralidad microregional.
- Mejorar la accesibilidad territorial e implementar una plataforma productiva que articule en espacios asociados la industria y la logística, desarrollando la actividad económica y el empleo.
- Promover la sustentabilidad ambiental poniendo en valor la presencia del verde y el agua como elementos del territorio sustanciales para el futuro de la ciudad y su organización espacial.
- Renovar y ampliar la centralidad histórica de la ciudad hacia el barrio sur y sobre los corredores urbanos principales.
- Promover el reequilibrio de la ciudad, completando la urbanización, mejorando la accesibilidad e incorporando nuevos espacios públicos, especialmente hacia el norte de la Ruta Nacional N°9.
- Mejorar la calidad urbana de los barrios fortaleciendo los servicios e infraestructuras.
- Priorizar el completamiento urbano a partir de la aplicación de acciones de consolidación y densificación por sobre la expansión indiscriminada de la planta urbana.
- Programar en el espacio y en el tiempo la extensión progresiva de la ciudad.

- Reorganizar y ordenar la ciudad, a través de Programas y Proyectos urbanos y normativos.
- Alentar institucionalmente la participación ciudadana, incluir sus iniciativas en la concreción y monitoreo del Plan y construir una visión compartida sobre el futuro de la ciudad.

Artículo 3.3º: Lineamientos de Transformación

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

En este sentido se establecen, cuatro grandes Ejes de acción y sus respectivas Operaciones Estratégicas (Proyectos y Programas) para la transformación de la ciudad y el territorio;

- Territorio Integrado y Plataforma Productiva.
- Membrana Ambiental.
- Reequilibrio Urbano.
- Centralidad Ampliada.

Artículo 3.3.1: Territorio Integrado y Plataforma Productiva.

Este eje define el desarrollo del rol de Marcos Juárez como nodo microregional de servicios, productivo y logístico de un amplio espacio rural y en relación con las pequeñas localidades del sureste de la Provincia de Córdoba. Los Programas y Proyectos que contempla son;

a. Programa de Transporte:

a.1. Pavimentación de las Rutas Provinciales Departamentales: Conexión y acceso directo a Marcos Juárez, especialmente el completamiento de la Ruta Provincial N°12 a Saira y la mejora de la Ruta Nacional N° 9 a Leones y General Roca.

a.2. Reactivación del Ferrocarril de pasajeros: Línea de Larga Distancia Rosario-Córdoba y de Cercanías Bellville – Cañada de Gómez y, modernización de la Estación Marcos Juárez.

a.3. Incorporación de un By-Pass ferroviario: Nueva línea de vías para el transporte de carga, ubicado hacia el sur de la ciudad, a fin de evitar el atravesamiento urbano y conexión con la nueva playa ferroviaria - logística ubicada hacia el oeste del ejido municipal.

a.4. Completamiento de accesos: Intercambiador oeste de Autopista Córdoba-Rosario y sus tramos de calles de servicio faltantes. Completamiento del ramal oeste de Avenida Circunvalación.

b. Programa de Servicios Regionales:

b.1. Reconversión física y funcional de la Ruta Nacional N° 9 en su travesía urbana – Avenida Jorge Loinas- y su transformación en un “Centro de Servicios Regionales”: Mejoramiento del circuito de desplazamiento de cargas por Ruta en relación a las Áreas Industriales Este y Oeste.

b.2. Renovación de “Calle Alvear”: Como sistema vial complementario del Centro de Servicios Regionales y mejora en los circuitos de acceso y cruce de la Ruta.

c. Programa de Desarrollo de la Plataforma Productiva:

c.1. Completamiento y consolidación de las “Área Industriales Este y Oeste” de la ciudad:

Promoción y gestión del “Nuevo Parque Industrial” a localizar en relación al Área Industrial Oeste.

c.2. Instalación de una “Zona Logística y Puerto Seco”: Espacio para ruptura, clasificación, almacenaje, espera y distribución de cargas generales y agrícolas, a localizar en relación directa a la línea del ferrocarril – Nueva Playa Ferroviaria hacia el oeste de la ciudad por fuera del ejido urbano-, al Área Industrial Oeste, el Nuevo Parque Industrial y en cercanías del Aeródromo de la ciudad.

e. Programa Institucional:

e.1. Creación de una Agencia Microregional: Como herramienta para promover acciones conjuntas de gestión y desarrollo urbano – territorial con municipios vecinos.

Artículo 3.3.2: Membrana Ambiental.

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

a. Programa del Agua:

a.1. Conformación del “Nuevo Parque lineal”: En forma discontinua desde el suroeste al noreste atraviesa el ejido urbano en tramos con políticas e intervenciones diferenciadas; Protección del Bajo Bianchi / Ejecución del Parque del Canal y Resguardo ambiental de la cava Borghi / Protección del Bajo Noreste.

a.2. Configuración de un sistema de parques existentes y nuevos en relación a Reservorios Hídricos: Renovación urbana del Parque Lago / Recualificación Parque Calle Madre González / Incorporación Reservorio Parque Agrario.

b. Programa del verde:

b.2. Establecimiento de una “Red de Parques Públicos”: Parque lineal del Canal en el noroeste de la ciudad como eje de organización de las nuevas urbanizaciones del sector / Ampliación Parque Loinas completando una ronda verde en el borde sur de la ciudad sobre Avenida de Circunvalación / Paseo del Ferrocarril con incorporación de calles laterales faltantes y de sendas de paseo y verde público en los espacios contiguos a las vías / Parque Central con la reconversión integral del área ferroviaria de la Estación, incorporando una nueva plaza cívica y un espacio de recreación e innovación – Distrito XXI - frente al nuevo Centro de Convenciones / Parque Agrario como área de desarrollo de cultivos experimentales del periurbano, huertas orgánicas e incorporación de usos agrícolas y urbanos compatibles, a partir de un convenio entre el municipio y el INTA).

b.3. Implementación de “Conectores Verdes”: Completando la forestación urbana prioritaria de Bulevares y Avenidas y, de “Cortinas Vegetales” preferentemente en los bordes del ejido urbano a fin de resguardar la ciudad de la polución originada por el uso de agroquímicos en la explotación rural. A estos conectores y cortinas pueden agregarse en el tiempo nuevos bulevares y parques lineales forestados como trazados estructuradores en áreas de nueva urbanización.

c. Programa de servicios ambientales:

c.1. Reubicación del actual depósito de residuos por fuera del ejido urbano: Preferentemente en un sector hacia el sureste de la actual planta urbana, fuera de la dirección noreste-suroeste de los vientos dominantes. La relocalización y construcción de un nuevo centro de depósito y/o tratamiento de residuos sólidos urbanos, debe entenderse como un problema microregional.

c.2. Reubicación de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales: Por fuera del ejido urbano, preferentemente hacia el este de la planta urbana. El mantenimiento de la localización actual de la planta requiere medidas de mitigación para con el entorno residencial, especialmente el completamiento y ampliación de la forestación de borde.

Artículo 3.3.3: Centralidad Ampliada.

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

a. Programa de transformación del Área Histórica o Centro-Ciudad:

a.1. Rediseño integral de arterias centrales – Avenida Alem: Desde Belgrano hasta la Plaza General Paz y Avenida San Martín desde Calle España a Italia -, junto con la renovación urbana de corredores, como calle Alem, que conectan el Centro Histórico con el Centro de Servicios Regional (Avenida Jorge Loinas). Estas operaciones deben acompañarse con normativa particularizada con el fin de realizar intervenciones arquitectónicas diferenciadas en este corredor.

a.2. Generación del denominado Distrito XXI: Plaza Cívica, Plataforma de Innovación para equipamientos recreativo-culturales y Parque Central-, en el área ferroviaria de la Estación de Trenes. El Distrito XXI – espacio *punte* entre el centro histórico y el barrio sur - se completará hacia el este con un área de renovación urbana de uso residencial colectivo y de servicios, que configure y consolide el frente sobre Bulevar Lardizábal entre Calles 9 de Julio y Garibaldi y lo enlace con el Paseo del Ferrocarril.

a.3. Prevé el desarrollo del “Centro Sur”: Intervención integral de renovación urbana en torno a la Plaza Perón y el nuevo Auditorio, así como la recualificación de la Avenida General Paz como eje comercial y de servicios, considerada “Puerta” de la ciudad, ingresando desde el sur por la Ruta Provincial N°12.

b. Programa de centralidad Territorial:

b.1. Ejecución del Proyecto de Reconversión de la Ruta Nacional N° 9: En el tramo de atravesamiento urbano – Avenida Jorge Loinas – como infraestructura soporte de un corredor con características de Avenida comercial, de servicios y equipamiento denominado “Centro de Servicios Regionales”. El rediseño de la Ruta y la consolidación del Centro implica una doble finalidad: Posicionar a Marcos Juárez como nodo de la microrregión y promover la integración urbana entre los barrios del norte de la Ruta y el centro de la ciudad.

b.2. Configuración del Eje Las Colonias - “Puerta” Autopista: Espacio de concentración de comercios y servicios de gran escala, excluyendo la radicación residencial o industrial, ubicados en relación del intercambiador Autopista-Las Colonias – principal ingreso urbano-.

Artículo 3.3.4: Reequilibrio Urbano.

En el espacio interior de la ciudad es necesario desarrollar políticas y acciones de reequilibrio urbano: mejorar la accesibilidad a las distintas partes de la ciudad y sistematizar la movilidad, cualificar los Barrios más debilitados, incorporar espacio público, afianzar la construcción de Vivienda de Iniciativa Pública y extender las Redes de Servicios y los Equipamientos. El ordenamiento de la expansión urbana es una acción prioritaria a fin de programar el crecimiento racional y progresivo de la planta urbana en el ámbito del nuevo Ejido.

a. Programa de la Movilidad

a.1. Sistema de Movilidad: Completamiento gradual del sistema de arterias que configuran la matriz de la planta urbana existente y guiarán su futura expansión. Esta matriz se articula con otras arterias del sistema vial primario, secundario y terciario que permiten a través de su progresiva consolidación una mejora de la movilidad y el acceso a las distintas partes de la ciudad. El programa de la movilidad se completa con la previsión de un circuito de bicisendas, especialmente orientado a fortalecer las conexiones con las áreas de trabajo y servicios, los equipamientos y los espacios públicos.

b. Programa de Infraestructura y Servicios

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

c. Urbanización Programada

c.1. Áreas Urbanizables: Identificación de las áreas urbanizables de completamiento prioritario de la planta urbana, ubicadas entre Calle Bussano al norte y la Ruta Nacional N° 9 al sur y, las áreas de urbanización diferida donde se posterga el proceso de urbanización a fin de mantener un equilibrio entre la extensión y el crecimiento demográfico de la ciudad, ubicada entre Autopista al norte y Calle Bussano al sur.

c.2. Trazados en áreas de extensión: Admisión de las nuevas urbanizaciones sólo si preservan la continuidad de calles y espacios públicos evitando la fragmentación y desconexión urbana. La resolución funcional de los trazados primarios y la incorporación de nuevos espacios verdes públicos debe entenderse como una sola operación que desde el punto de vista morfológico integre estas componentes generando un conjunto de Parques Lineales. Estas arterias-parque serán de implementación progresiva, en la medida que se desarrollen las nuevas urbanizaciones preservando un ancho mínimo de entre 40m mínimo (Bulevar) hasta un máximo de 100m (Parque lineal).

DISPOSICIONES PARA LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

Capítulo IV

Artículo 4º: Organización del Territorio.

El modelo de organización de la ciudad y el territorio que propone el Plan, está integrado por los "Proyectos Estructurales o Estratégicos" sobre piezas urbanas de valor morfológico, funcional y

ambiental y, por los "Sistemas Generales" – Sistema Vial, Espacios y Equipamientos Públicos y la Red de Infraestructuras.

Artículo 4.1º: Los Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas.

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

- Área Central Histórica (Distrito XXI y Parque de la Estación).
- Centro de Servicios Microregional (Avenida Loinas – Calle Alvear).
- Parque Lineal del Canal.
- Parques Lineales en Áreas de Urbanización.
- Parque Agrario.
- Plataforma Productiva (Zona Logística y Parque Industrial).

Artículo 4.2º: Los Sistemas Generales.

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

El Municipio deberá continuar acciones, completar, adecuar, mejorar y gestionar de modo prioritario las Componentes primarias del Sistema General que a continuación se identifican;

a. El Sistema Vial.

Esta sistematización implica completar prioritariamente la matriz vial de la ciudad; De norte a sur: Calle Fuerza Aérea, Avenidas Las Colonias, Alem y General Paz, Avenida Los Piamonteses y Avenida Circunvalación Este y Oeste. De este a Oeste: Calle Bussano, Avenida Loinas, Bulevares Lardizábal y Juan B. Justo y Calle de servicio de Autopista Córdoba – Rosario y Avenida de Circunvalación Sur y, continuar con las mejoras del sistema de accesos territoriales y del sistema vial interno de la ciudad, atendiendo al ordenamiento del tránsito en general a través de la identificación y mejora de la oferta vial de los corredores primarios, calles secundarias y terciarias al transporte de carga que ingrese a la ciudad y al transporte público de pasajeros.

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

- Ingreso Autopista: Incorporación de Intercambiador de acceso a Autopista desde ramal oeste de Avenida de Circunvalación.

- Calles de Servicio de Autopista: Completamiento del Tramo faltante entre Ramal Oeste de Circunvalación y Calle Los Piamonteses y, completamiento Tramo faltante entre Avenida Las Colonias y Ramal Este de Circunvalación.
- Avenida de Circunvalación: Completamiento Tramo Sur y Oeste de Avenida de Circunvalación desde Calle Los Piamonteses hasta nuevo Intercambiador de Autopista.
- Acceso Avenida Las Colonias: Incorporación calzadas de servicio en el Tramo Intercambiador Autopista y Calle Bussano.
- Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loinas: Reconversión integral del Tramo de Atravesamiento Urbano entre Rotondas de acceso Este y Oeste de Avenida de Circunvalación.
- Ruta Provincial N° 12: Pavimentación de la Ruta a Saira. (Gestión ante el Gobierno Provincial)

a.2. Sistema Vial Interno: Respecto al sistema vial urbano será necesario continuar el completamiento prioritario del sistema de vías que configuran la matriz de la planta urbana y gradualmente de los circuitos funcionales internos, fijando prioridades de actuación de acuerdo a la siguiente caracterización y jerarquías viales;

Jerarquías Viales: Se establecen jerarquías para el Sistema Vial, permitiendo distinguir la importancia funcional de las componentes del sistema en relación a su rol y a la estructura urbana y, clasificarlos en: Vías Primarias, Vías Secundarias y Terciarias. Esta clasificación implica que deberán ser objeto de mejoras y de mantenimiento prioritario por parte del Municipio, los corredores de mayor jerarquía y demanda de tránsito.

- Sistema primario consolidado: El sistema primario se compone de aquellas calles cuya demanda de uso es de importancia y geométricamente presentan un ancho de 30m; Bulevares Lardizábal, J.B Justo, Sáenz Peña y Avenidas Gral. Paz, Alem y Camino de las Colonias (Incorporación de calles de servicio en el tramo Autopista-Calle Bussano).
- Sistema primario a consolidar: Av. Fuerza Aérea, Cabo Bussano y Nueva Diagonal Parque Lineal.
- Sistema secundario consolidado: se considera como parte de este sistema aquellas trazas con un ancho superior a 20m. Bulevar Irigoyen, Avenidas Santa Fe, Avellaneda, Pellegrini y Zeballos.
- Sistema secundario a consolidar: Los Piamonteses, Bismarck, Madre Gonzales, Miguel Daga, Libertad y Bulevar 14.
- Sistema terciario consolidado: se compone de las calles de ancho mayor o igual a 10m, que enlazan barrios y sectores periféricos de la ciudad y que presentan una menor confluencia de vehículos.

- Sistema terciario a consolidar: Jujuy/Güemes, Tucumán, Azcúenaga/M.F. Rosa al Norte, 2 de Abril, Almt. Brown y Calle 10. Sáenz Peña Este, José Cesanelli, Tiscornia, Campaña del Desierto y Calle Pública al Norte.

a.3. Transporte de Cargas: Se establecen una serie de circuitos de movimientos que permiten el ingreso y egreso de camiones a las Áreas Industriales Este y Oeste de la ciudad;

- Acceso Área Industrial Este: Se establece un circuito de accesos perimetrales que integran Avenida de Circunvalación Este, Bulevar 14 (Domingo Romero), Calle Madre González y Avenida Santa Fe (Este). Este circuito se completa con la nueva Calle de servicio Sur de la RN9, en el tramo Calle Madre González – Avenida de Circunvalación. Los puntos de ingreso al circuito son: Rotonda entre RN9 y Avenida de Circunvalación y la Rotonda a incorporar en la intersección entre RN9 y Calle Madre González.
- Acceso Área Industrial Oeste: Se establece un circuito de accesos perimetrales que integran Avenida de Circunvalación Oeste, Calle Libertad, Calle Los Piamonteses y Avenida Santa Fe (Oeste). Los puntos de ingreso al circuito son: Rotonda entre RN9 y Avenida de Circunvalación y la intersección entre RN9 y Calle Los Piamonteses.
- Circuito Central RN9: Movimiento lineal sobre la RN9 en ambos sentidos con Rotondas existentes en las intersecciones con Avenida de Circunvalación (Este y Oeste) y Rotondas a incorporar en las Calles Los Piamonteses, Florentina Rosas – Azcuénaga y Madre González.
- Circuito de Ronda: Constituido por Avenida de Circunvalación existente y los ramales Sur y Oeste a completar, igualmente que la Calle de servicio de Autopista que configuran el cierre del Circuito de Ronda.
- Acceso a futura Zona Logística: Constituido por el ramal de Avenida Circunvalación Oeste y Calles José Cesanelli y prolongación hacia el Oeste de Calle Colombia, ambas paralelas al Ferrocarril.

a.4 Sistema de Bicisendas: Se plantea a fin de disminuir progresivamente el uso del automóvil y al mismo tiempo generar circuitos de trabajo y recreación, la incorporación de un sistema de bicisendas a construir por etapas;

- Bicisendas en relación a espacios de trabajo: Primera etapa, Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loinas conectando el Área Industrial Este y Oeste.
- Bicisendas en espacios recreativos: Primera Etapa, Camino de Las Colonias, Parque Lineal y Fuerza Aérea. Circuito Perimetral Parque Lago Noroeste.
- Bicisendas demarcadas con señalización horizontal en vías del sistema vial primario: Primera Etapa, incorporación en el área central de bicisendas en las avenidas y/o bulevares existentes. Segunda Etapa: Calle Alvear, Pedro Lino Funes, Sáenz Peña Oeste, Sáenz Peña Este, Calle Fuerza Aérea, Pasaje de Los Inmigrantes, Calle Los Piamonteses.
- Bicisendas de carácter perimetral (Recreativo-deportivo): Se propone realizar circuitos abiertos de mayor recorrido que tengan como finalidad el desarrollo de actividades

recreativas. Tercera Etapa: Azcuénaga, Avenidas Pellegrini, General Paz, Calles Zeballos, Dean Funes, Miguel Daga y Colectora Avenida Circunvalación Este.

a.5 Sistema de Transporte Público de Pasajeros.

- Líneas de ómnibus local: Se plantean dos recorridos autónomos; tal que ambas líneas de forma independiente cubran con una mejor frecuencia horaria, todo el ejido urbano de la ciudad. Estas líneas deben cubrir el Sector Este y Oeste de la ciudad, con recorridos de menor trayectoria y con puntos de contacto en el Área Histórica - Estación Ferroviaria y la Estación Terminal de Ómnibus, para realizar trasbordos en sentido transversal.
- Transporte Inter-urbano: Para mejorar el acceso de los ómnibus de larga y corta distancia que circulan por la Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loinas se requiere incorporar en su intersección con las Calles Florentina Rosa- Azcuénaga, una rotonda de ingreso a la Estación Terminal de Ómnibus.
- Transporte Ferroviario: El Plan considera prioritario el restablecimiento del sistema ferroviario de pasajeros en la línea Rosario-Córdoba, para los trenes de larga distancia. En un escenario complementario se plantea la implementación de un tren de cercanías que observando las condiciones funcionales y de seguridad de la línea en el tramo Bellville-Cañada de Gómez, conecte la ciudad con las localidades de la microrregión.

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

Respecto al completamiento de los espacios verdes públicos se prevén incorporar los descriptos en el Art. 3.3.2. (Membrana Ambiental). Los nuevos equipamientos públicos a incorporar en la escala urbana son los previstos en el desarrollo programático de los Proyectos Estructurales y los que se consideren necesarios sumar progresivamente – educativos, sanitarios y recreativos –, a través del proceso de completamiento y urbanización de la ciudad.

c. Infraestructuras de Saneamiento y Servicios.

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

El Ejecutivo Municipal implementará y/o gestionará “Programas de Infraestructura y Servicios” Bianuales teniendo en cuenta tres zonas básicas para su desarrollo;

- Zona Centro: Corresponde a la franja central de la planta urbana delimitada al norte por la Ruta Nacional N°9-Avenida Jorge Loinas y Vías del Ferrocarril al sur.
- Zona Sur: Franja delimitada al norte por Vías del Ferrocarril y Avenida de Circunvalación al sur.
- Zona Norte: Franja delimitada por Calle Bussano al norte y Ruta Nacional N°9 al sur.

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

e. Servicios Urbanos: El Municipio deberá programar en períodos bianuales el completamiento y forestación de la ciudad teniendo en cuenta las ordenanzas municipales vigentes y las componentes – conectores y barreras vegetales- propuestas por el Plan.

DISPOSICIONES INSTRUMENTALES

Capítulo V

Artículo 5º: Los Instrumentos de Actuación del Plan

El Plan Urbano identifica y define para la actuación de orden intermedio, entre los Lineamientos de transformación y las Normas Generales para la subdivisión, edificación y usos del tejido urbano, los siguientes instrumentos;

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

Artículo 5.1º: Programa de Infraestructuras y Servicios.

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

- Infraestructura de Saneamiento (cloacal/pluvial)
- Infraestructuras de Servicios (agua corriente/red eléctrica/gas)
- Servicios (Mantenimiento/Recolección de Residuos)
- Pavimentos y Alumbrado Público
- Forestación

a.1 Programas de Corto, Mediano y Largo Plazo: El Municipio desarrollará Programas de Infraestructura y Servicios de ejecución Bianuales (Art. 4.2º Inciso c.), a partir de la aprobación de la presente norma, entendidos como extensión de las redes existentes y prestación de servicios en áreas semiconsolidadas o no consolidadas.

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

Podrán formar parte de estos Programas las redes de Infraestructuras ejecutadas por Convenios Público-Privados y las obras que deban realizar emprendedores privados en el proceso de urbanización. Estos Programas deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal y se incorporarán oportunamente como anexos a este texto normativo.

a.2 Programas Especiales para grandes equipamientos de infraestructuras: Se identifican dos Programas Especiales a implementar en el mediano y largo Plazo;

Planta de Tratamiento de líquidos Cloacales: Se plantea la reubicación de la Planta actual por fuera del ejido municipal hacia el este siguiendo la pendiente natural del suelo y a una distancia suficiente a fin de quedar por fuera de la dirección de vientos dominantes y predominantes de sentido Noreste-Suroeste. En el corto plazo deben preverse medidas ambientales directas (obras técnicas, mayor forestación en el perímetro del predio, etc.) e indirectas (normas de entorno) de mitigación de contaminación atmosférica y de efluentes.

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

Artículo 5.2º: Plan Particularizado.

El Plan Particularizado es el Instrumento urbanístico, normativo y de gestión, para desarrollar integralmente los "Proyectos Estructurales" (Artículo 4.1º) determinados por el Plan, es decir aquéllos proyectos a promover en "piezas y/o áreas urbanas" consideradas particulares o especiales por su valor urbano singular y de oportunidad para la transformación prevista.

El instrumento del Plan Particularizado podrá aplicarse progresivamente a mayores áreas o piezas urbanas que en el futuro puedan agregarse en función del proceso de desarrollo de la ciudad y la actualización del Plan Urbano. Para los nuevos casos que puedan incorporarse en el futuro, el municipio definirá oportunamente los proyectos y parámetros de la normativa particularizada (subdivisión, edilicios, usos, etc.).

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

- Proyectos públicos viales, de espacio público y/o equipamientos.
- Programas de Infraestructura y Servicios.
- Aplicación de Normativa General y Particular.
- Aplicación del mecanismo de Convenio Urbanístico.
- Desarrollo de Proyectos Urbano-Arquitectónicos por aplicación del Convenio Urbanístico.

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

5.3° Convenio Urbanístico.

Los Convenios Urbanísticos podrán implementarse en el marco de la aplicación de Normativas Particularizadas, son acuerdos de carácter público-privado o público-público suscriptos entre el Municipio, como autoridad competente en materia de desarrollo urbano y otros actores privados y/o institucionales, instrumentados para la realización de diversos tipos de intervenciones urbanas que generen beneficios a los participantes, privilegiando el interés público y comunitario del emprendimiento.

Los Convenios se implementarán con fines urbanísticos específicos, con el fin de promover un equilibrio entre las cargas y beneficios de las partes involucradas - redistribuyendo rentas y plusvalías generadas-, en el proceso de concertación y sustanciación.

El Convenio definirá con precisión los compromisos de cada parte, objetivos, metas, plazos, formas de control periódico y determinadas regulaciones en el caso de no cumplir con los compromisos contraídos.

a.1 Aplicación del Convenio Urbanístico: En el caso de intervenciones en Suelo Especial, el Convenio Urbanístico podrá aplicarse en emprendimientos a desarrollar en parcelas o grupos de parcelas que incluyan operaciones de completamiento, renovación y/o rehabilitación urbana, reconversión de usos y/o sustitución edilicia, urbanización y/o reurbanización, donde la Municipalidad considere pertinente la posibilidad de establecer un régimen de subdivisión de suelo, indicadores edilicios y calidades de uso diferenciados de los genéricamente establecidos para el sitio en cuestión por las normas generales que oportunamente se aprueben en el marco del Plan Particularizado.

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

- En parcelas ubicadas en corredores del Centro Histórico, sujetas a sustitución edilicia o nueva construcción.
- En parcelas frentistas a Calle Alvear, sujetas a sustitución edilicia o nueva construcción.
- En parcelas frentistas al Bulevar Lardizábal – línea municipal sur, sujetas a sustitución edilicia o nueva construcción.
- En parcelas iguales o mayores a 5000m², sujetas a operaciones de completamiento o reconversión edilicia y/o funcional, ubicadas frentistas a la Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loínas.
- En parcelas iguales o mayores a 10000m², donde se desarrollen operaciones de urbanización – cesión, apertura y ejecución de calles, subdivisión parcelaria, infraestructura y provisión de equipamiento -, ubicadas frentistas o en el entorno inmediato – terrenos linderos a frentistas –, de la Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loínas.
- En Parcelas identificadas de Interés Municipal para el Desarrollo Urbano, independientemente de su dimensión, que puedan considerarse a futuro de interés urbanístico en un área o punto determinado o en relación a un Proyecto Estructural.

a.2 Proyectos Urbano Arquitectónicos: Los Convenios Urbanísticos por beneficio de obra pública o mayor aprovechamiento de las condiciones normativas generales, a requerimiento del Municipio, deben ser definidos por el emprendedor en un Proyecto Urbano Arquitectónico, que es el instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores de uso y edilicios y demás condiciones urbanísticas para la parcela, conjunto de parcelas, tramos especiales o sectores objeto del Convenio.

Los Convenios Urbanísticos que se suscriban deberán precisar en el Proyecto Urbano Arquitectónico:

- Parcela o Ámbito de aplicación.
- Título de propiedad o derechos legítimos para realizar la intervención.
- Objeto del Convenio. Adhesión al Plan y Normativa Particularizada.
- Disposiciones Urbanísticas si correspondieren: Definición de trazados, indicadores urbanísticos particulares: FOS, FOT, altura, usos y otras características arquitectónicas, condiciones del espacio público, pautas de preservación ambiental, condiciones particulares de infraestructura, etc.
- Obligaciones asumidas por el particular si correspondieren, referidas a la donación de tierras para trazados oficiales, donación de tierras para espacio verde y comunitario, ejecución de obras de infraestructura, y al pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca.
- Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan.

Se debe incluir en los Convenios Urbanísticos que se suscriban la identificación del mayor aprovechamiento que genera el nuevo planeamiento, el procedimiento de valoración, y los mecanismos para su cuantificación y cumplimiento.

Los Convenios y el Proyecto deben ser refrendados institucionalmente por el Ejecutivo Municipal y el Concejo Deliberante en instancias técnico-administrativas y plazos preestablecidos.

a.3 Programa de Preservación Arquitectónica y Convenios Urbanístico: El Municipio dispondrá en el plazo de dos años a contar desde la aprobación de este Plan, la realización de un "Inventario del Patrimonio Histórico y arquitectónico urbano-rural", que permita identificar, clasificar y catalogar los edificios y espacios patrimoniales públicos y privados, a fin de definir políticas, acciones y normativas particulares de preservación individual y/o de conjunto.

Cuando se trate de bienes públicos provinciales-estatales y privados, deberán acordarse las medidas y responsabilidades pertinentes en el marco de un "Convenio Urbanístico" aplicado a la preservación y restauración de edificios.

a.4 Programa de Protección Natural y Paisajística: El Municipio realizará, en un plazo dos años a contar desde la aprobación del Plan Estratégico, un "Registro de activos en Suelo de Protección Ambiental", con el objeto de identificar áreas de resguardo natural y paisajístico y, proceder a gestionar y aprobar las normas particulares de protección. En el caso de propiedades públicas o privadas deberán

acordarse las medidas y responsabilidades pertinentes en el marco de un "Convenio Urbanístico" de protección ambiental.

DISPOSICIONES DEL PLAN PARA EL ORDENAMIENTO NORMATIVO

Capítulo VI

Artículo 6º: Los Instrumentos de Ordenamiento

Artículo 6.1º: Clasificación urbanística del suelo

En un todo de acuerdo con los Lineamientos de Transformación y demás contenidos del Plan Urbano, se determina la Normativa Urbanística para la totalidad del ejido de Marcos Juárez.

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

- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Especial (SE)
- Suelo no Urbano (SNU)
- Suelo de Infraestructuras (SI)

a. Suelo Urbano.

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

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

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

Podrán reclamarse otras condiciones que se sumen a los requisitos generales exigidos a los emprendimientos en Área de Urbanización Programada, para el caso de nuevas urbanizaciones con

problemáticas específicas y, además se deberá programar temporalmente el completamiento y la extensión de la planta urbana fijando la progresividad y/o diferimento de su desarrollo.

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

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

El Suelo Urbano se configura con;

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

b. Suelo Especial.

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

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

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

En las Operaciones del Plan se identifican las distintas áreas que conforman el Suelo Especial, aunque podrán incorporarse a futuro e integrar esta clase de suelo parcelas o sectores que por sus características dimensionales y su importancia en la estructura urbana se identifiquen como intervenciones estructurales complementarias e impliquen la necesidad de implementar un Plan Particularizado.

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

- Área Especial Centro Histórico o Centro Ciudad (E1)
- Centro de Servicios Microregionales (E2)

- Parque Lineal del Canal (E3)
- “Puerta Autopista” (E4)
- Parque Agrario (E5)

c. Suelo No Urbano.

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

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

Este suelo incluye además, otros componentes que se excluyen del proceso urbanizador por sus características o condiciones, los grandes equipamientos infraestructurales – algunos de ellos a reubicar por fuera del ejido urbano-, logísticos y/o de servicios, los corredores y espacios de movilidad y los sitios y sistemas naturales no antropizados y/o de resguardo ecológico-ambiental.

El Suelo No Urbano se integra con;

- Área Rural (AR)
- Área de Protección Ambiental (AP)
- Área de Infraestructura (AI)
- Corredores Viales (CV)

Artículo 6.2º: Definición y Alcances de las Normas de Ordenamiento Urbano.

Se definen como Normas de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez, al conjunto de reglamentaciones generales y particulares que fijan las condiciones de subdivisión y ocupación del suelo, edificación - arquitectónicas y de usos, así como aquellas que rigen las modalidades de urbanización y los mecanismos de actuación y gestión. Las normas se encuadran en los Lineamientos y Contenidos del Plan Urbano expresados en la Clasificación del Suelo.

DISPOSICIONES INSTITUCIONALES

Capítulo VII

Artículo 7º: Institucionalidad y Gestión Participativa del Plan

Se establece la creación de una Oficina de Desarrollo Urbano, de una Comisión Técnico-Ejecutivo y una Junta Consultiva, que en conjunto llevarán adelante el monitoreo del cumplimiento de los políticas y lineamientos urbanos, el desarrollo de los distintos programas y de los proyectos estructurales que contiene el Plan, de acuerdo con las prioridades definidas, la escala de los mismos, su demanda de gestión y posibilidades de financiamiento.

Artículo 7.1º: Coordinación General del Nuevo Plan Urbano.

El Ejecutivo Municipal, en la persona del Intendente o quien éste designe en su representación, tendrá a su cargo la “Coordinación General del Plan Urbano” y presidirá tanto el órgano técnico ejecutivo como el órgano consultivo del Plan.

Artículo 3.2º: Oficina de Desarrollo Urbano.

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

Artículo 3.3º: Comisión Técnico-Ejecutiva.

La Comisión Técnica-Ejecutiva, se conformará con un equipo técnico representativo de las distintas Secretarías del Gobierno Municipal involucrados en el desarrollo de los programas y proyectos del Plan. La Comisión estará integrada como mínimo y en forma permanente por representantes de las siguientes áreas:

- Oficina de Desarrollo Urbano – Coordinación Técnica (uno).
- Secretaría de Servicios Urbanísticos (uno)
- Secretaría de Obras Públicas (uno).
- Secretaría Asuntos Jurídicos y Asesoría Letrada (uno).

Podrá requerirse la participación y asesoramiento de otras Secretarías y reparticiones municipales.

En caso que las circunstancias lo ameriten, la Comisión Técnica-Ejecutiva podrá consultar técnicamente al Concejo Económico-Social, Colegios Profesionales, Entidades y Especialistas idóneos en las temáticas a tratar.

La eventual participación de organismos y actores no gubernamentales tendrá carácter no vinculante respecto a las decisiones de la Comisión Técnica Ejecutiva.

Artículo 7.4º: Junta Consultiva del Plan Urbano.

Esta Junta tendrá la responsabilidad de asesorar al Ejecutivo Municipal acerca de la marcha general del Plan y el desarrollo de sus lineamientos y proyectos, así como de promover modificaciones parciales y/o nuevas propuestas sectoriales. Tendrá la responsabilidad complementaria de asesorar acerca de los avances del Plan a la Comisión Técnico-Ejecutiva de acuerdo con las pautas y plazos que se establezcan en el proceso de seguimiento, monitoreo y evaluación.

El Ejecutivo Municipal invitará, convocará y organizará el funcionamiento interno de la Junta Consultiva que estará integrada por representantes públicos y privados (ad-honorem), incluyendo a actores sociales y culturales, económicos y de instituciones públicas y privadas. A estos fines podrán constituirse en el seno de la Junta y de modo indicativo las siguientes Comisiones básicas:

- Educación y Cultura.
- Producción y Comercio.
- Social y Vecinal.
- Urbano - Ambiental.

- Político - Institucional.

Estas Comisiones que integran la Junta Asesora, conformadas por áreas temáticas de estudio específicas y teniendo en cuenta el compromiso comunitario de sus integrantes, deberán reunirse según un cronograma y agenda consensuada con el Ejecutivo Municipal.

La labor de asesoría de la Junta será exclusivamente de carácter consultivo.

Artículo 7.5º: Gestión Participativa.

El Ejecutivo Municipal fijará un cronograma de convocatorias ciudadanas a través de mecanismos de concertación que permitan la amplia participación de actores vecinales, institucionales y privados mediante la realización de Talleres Participativos y/o Audiencias Públicas que permitan evaluar la marcha general del Plan y/o sus posibles modificaciones.

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

PROCEDIMIENTOS Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Capítulo VIII

Artículo 8º Procedimientos.

El Plan Estratégico deberá ajustarse a los siguientes procedimientos;

Artículo 8.1º: Vigencia y validez del Plan.

El conjunto de previsiones y determinaciones del Nuevo Plan Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez, tendrá un límite temporal mínimo que se establece en diez (10) años a partir de la fecha de aprobación de la presente normativa, período que determina la vigencia y validez del Plan, sin perjuicio de que pueda prolongarse por mayor tiempo, de acuerdo a las circunstancias que hagan necesaria su revisión y/o modificación.

Artículo 8.2º: Opciones para la revisión parcial o total del Plan.

Deberá procederse a la revisión parcial del Plan una (1) vez cada dos años. Para revisar parcial o totalmente el Plan con anterioridad al plazo fijado en el párrafo anterior, se deberían producir alguna de las opciones siguientes,

- Si se aprobara un Plan de Estrategia Territorial a escala Nacional, Provincial o Regional que incorpore el Municipio, para ajustarlo y compatibilizarlo con éste.

- Si se modificase o ampliase significativamente el ejido municipal actual.
- Si las previsiones establecidas para las diferentes clases de suelo fuesen eventualmente modificadas rápidamente por los procesos en curso, por un mayor crecimiento demográfico, ocupación intensiva del suelo, emprendimientos de grandes dimensiones no contemplados, lo cual haría necesaria la incorporación de mayores superficies al ejido urbano.
- Si los Lineamientos del Plan se vieran alteradas por la incorporación de nuevos usos del suelo y por nuevas demandas, no considerados por este, de los sistemas de infraestructuras.
- Si se incorporase nuevos Proyectos Estructurales u Operaciones Estratégicas no contempladas al momento de la aprobación del Plan.
- Si ocurrieren acontecimientos extraordinarios que ameriten la revisión parcial o total del Plan.

Artículo 8.3º: Opciones de revisión parcial de los Planes Particularizados y el Programa de Infraestructura y Servicios.

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

Cuando el Municipio u otros organismos públicos implementen obras, inversiones o acciones no contempladas y que alteren el cumplimiento de las previsiones parciales o totales del Plan o el Programa en curso.

Cuando las previsiones, condiciones y acciones de los Programas se vean afectadas por casos excepcionales o por situaciones no previstas por el Plan Urbano.

Artículo 8.4: Procedimiento para completar el Plan.

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

- La creación de un “Fondo de Desarrollo Urbano”, financiado monetariamente o capitalizado en bienes con recursos provenientes de compensación por la aplicación de Convenios Urbanísticos. Estos recursos serán exclusivamente aplicables a Programas o Proyectos Públicos y al desarrollo de emprendimientos de interés social como el “Programa de Suelo, Vivienda y Servicios”.
- Normativas Particularizadas, referidas a aquellos Proyectos Estructurales previstos o nuevos a incorporar o referidas a aspectos específicos y/o puntuales, como resultado de los Proyectos Urbano Arquitectónicos a desarrollar en el marco de Convenios Urbanísticos.

- “Programa Ambiental”.
- “Programa de Preservación Histórico-Arquitectónico del Patrimonio Urbano-Rural”.
- “Programa de Protección de Áreas Naturales y Paisajísticas”.
- “Programa de Desarrollo Territorial” para impulsar a través de la “Agencia de Desarrollo Regional”.
- Se deberá, a partir de la aprobación del Plan, definir el “Programa de comunicación, difusión y consulta pública”.

Artículo 8.5º: Gestión Técnica del Plan

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

Artículo 8.6º: Autoridad de Aplicación

Será autoridad de aplicación del Nuevo Plan Urbano, el Ejecutivo Municipal, a través de la Dirección General del Plan ejercida por el Intendente Municipal o por quien este delegue la función y por la “Oficina de Desarrollo Urbano” como órgano responsable de la coordinación técnica y el Concejo Municipal como ente fiscalizador del acatamiento a la presente normativa.

Artículo 8.7º: Aprobación.

A partir de la aprobación de la presente Ordenanza Municipal, el Plan Urbano, se constituye en el instrumento técnico – urbanístico y normativo, que regirá las acciones del Municipio para conducir y ordenar el desarrollo de la ciudad.

Artículo 8.8º: Adecuación Normativa.

El Municipio, a través de la repartición encargada, promoverá la adecuación progresiva de la normativa vigente con el Plan Estratégico. Toda norma vigente que se oponga parcial o totalmente a lo dispuesto en este texto normativo deberá ser modificada, derogada y eventualmente reemplazada a tal efecto y a medida en que se avance con la implementación del presente Plan.

Artículo 8.9º: Documentación del Plan.

El Nuevo Plan Urbano, cuenta con diversos documentos que en su conjunto integran este texto normativo y que son instrumentales para la aplicación y cumplimiento del mismo.

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

- Memoria del Nuevo Plan Urbano.
- Planos generales y anexos gráficos identificados en esta Ordenanza que contienen la información referida a las Operaciones Estructurales, los Sistemas Generales, los Planes Especiales y los Programas Generales de Infraestructura.
- Normativa General de Ordenamiento Urbano y Normas Particularizadas.
- Planes Particularizados: Proyecto Renovación Centro Histórico / Proyecto de Refuncionalización de la Ruta Nacional N° 9-Avenida Jorge Loinas / Proyecto del Canal Lineal y Cava Borghi / Parque Agrario / Zona Logística.

DISPOSICIONES DE FORMA

Capítulo IX

Artículo 9º: De forma.

En esta etapa del proyecto, ha primado el plano participativo de la propuesta de comunicación y difusión.

La construcción de los discursos entorno al Nuevo Plan de Ordenamiento Urbano, se fue desarrollando en instancias de intervención del equipo técnico y los vecinos.

Todas las actividades bajo la coordinación del consultor en comunicación, se dieron en permanente articulación con los demás consultores y las autoridades municipales, de manera de asegurar pasos claros que obtengan los resultados deseados.

NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

I. ALCANCE DE LAS NORMAS

Art.1: Aprobación

Art.2: Definición y Ámbito de Aplicación

- Nomenclatura

II. DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

Art.3: Ordenamiento Normativo para el Área Urbanizada

- Área Central (AC) que rodea al Centro Histórico
- Corredores Urbanos (CU)
- Área Residencial (AR)
- Área Residencial Jardín (RJ)
- Área Residencial Barrio (ARB)
- Área Industrial (AI)
- Área Logística (AL)

Art.4: Ordenamiento Normativo del Área Urbanizable

- Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión
- Modalidades de la Urbanización
- Requisitos y Exigencias Generales para la Urbanización
- Procedimientos y Plazos de Urbanización

Art.5: Requisitos y Exigencias Particulares para el Área Urbanizable.

- Área de Urbanización Programada (AUP)
- Área de Urbanización Diferida (AUD)
- Área de Urbanización Condicionada (AUC)

III. DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL

Art.6: Requisitos para las Áreas de Plan y/o Normativa Particularizada

- Centro Histórico (E1)
- Centro de Servicios Microregional (E2)
- Parque Lineal del Canal (E3)
- “Puerta Autopista” (E4)
- Parque Agrario (E5)

Art.7: Mecanismos de Gestión para el Suelo Especial

- Convenios Urbanísticos
- Proyecto Urbano y/o Arquitectónicos

IV. DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANO

Art. 8: Requisitos y Condiciones para las Áreas en Suelo No Urbano

- Áreas de Protección Ambiental (AP)
- Área Rural (AR)
- Área de Infraestructuras, Equipamientos y Logística (AI/L)
- Corredores Viales (CV)

V. DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 9: Instrumentos para la Gestión Urbanística de Suelo

- Derecho de preferencia
- Compensación de suelo u obra
- Reajuste de tierras
- Tasa predial
- Contribución por valorización de suelo
- Banco Municipal de Tierras

VI. DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

Art.10: Adecuación Normativa.

Art. 11: Anexos

Art. 12: De Forma

NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO
ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

I. ALCANCE DE LAS NORMAS

ART. 1º: APROBACIÓN DE LAS NORMAS.

Apruébense las presentes Normas de Ordenamiento Urbano, cuyos alcances y contenidos contemplan los Lineamientos, Clasificación del Suelo, Instrumentos de Actuación Pública y Gestión Urbanística del Nuevo Plan Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez e incorpora las Disposiciones de Ordenamiento que fijan las regulaciones y condiciones para el desarrollo físico-funcional del ejido urbano y su entorno.

ART. 2º: DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se definen como Normas de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Marcos Juárez, al conjunto de Disposiciones para el Suelo Urbano, el Suelo Especial, el Suelo No Urbano y el Suelo de Infraestructuras en el ámbito del ejido urbano, que fijan las siguientes condiciones: Subdivisión y ocupación del suelo, edificación - arquitectónicas y de usos, así como aquellas que rigen las modalidades de urbanización, la aplicación de planes y normas particularizadas y los mecanismos de actuación y gestión pública-privada.

NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO - NOMENCLATURA

SUELO URBANO (SU)	ÁREA URBANIZADA	(AU)	Área Central
		(CU)	Corredores Urbanos
			Residencial Residencial Barrio Residencial Jardín
	ÁREA A URBANIZAR		Industrial
		(AUP)	Áreas de Urbanización Programada
		(AUC)	Áreas de Urbanización Condicionada
SUELO ESPECIAL (SE)	ÁREA ESPECIAL (APLICACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO Y/O NORMAS PARTICULARIZADAS)	(AUD)	Áreas de Urbanización Diferida
		(E)	Área Centro Histórico
			Área Centro Servicios Microregionales
			Área del Parque Lineal del Canal
			“Puerta Autopista”
SUELO NO URBANO (SNU) Y SUELO DE INFRAESTRUCTURAS (SI)	ÁREA NO URBANIZABLE		Parque Agrario
		(AR)	Área Rural
		(AP)	Áreas de Protección Ambiental
		(AI)	Área de Infraestructuras y Equipamientos
		(CV)	Corredores Viales Territoriales

II. DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

ART. 3º: ORDENAMIENTO NORMATIVO DEL ÁREA URBANIZADA.

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

- Área Central (AC) que rodea al Centro Histórico
- Corredores Urbanos (CU)
- Área Residencial (AR)
- Área Residencial Jardín (RJ)
- Área Residencial Barrio (ARB)
- Área Industrial (AI)
- Área Logística (AL)

3.1: Área Central (AC).

ÁREA CENTRAL (AC)

Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Altura Edificación- Ancho de Calles	Retiros Edificación
Residencial. Comercial compatible Servicios públicos- privados compatibles	250m2 9m	FOS 0.7 FOT 3.5 FIS 0.8	Mínima 7m Máxima 15m (Pb+4) Mínima Pb:3,5m	Máximo 1.5 ancho de calle	Frente y lateral: Sin retiro edificación sobre línea municipal y medianera. Fondo: Mínimo 5m

3.1.1: Delimitación: Polígono comprendido por Avenida Avellaneda al Norte (Ambos frentes), Calle Venezuela al Este (Ambos frentes), Avenida Pellegrini al Sur (Ambos frentes) y Calle San Lorenzo al Oeste (Ambos frentes).

3.2: Corredores Urbanos (CU).

CORREDORES AVENIDA ALEM (C1) – AVENIDA LAS COLONIAS (C2)

Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Altura Edificación- Ancho de Calles	Retiros Edificación
Residencial. Institucional	300m2 12m	FOS 0.6 FOT 2.5 FIS 0.7	Mínima 7m Máxima 12m (Pb+2)	No aplica	Frente: 4m Mínimo Medianera: Libre. Fondo: 5m

3.2.1: Delimitaciones C1/C2: Comprende los tramos de las siguientes Avenidas;

Avenida Alem (Ambos frentes) entre Calle Alvear al Norte y Avenida Avellaneda al Sur.

Camino de las Colonias entre Calle Bussano al Norte y Avenida Jorge Loinas al Sur.

CORREDOR AVENIDA GENERAL PAZ (C3)

Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Altura Edificación- Ancho de Calles	Retiros Edificación
Residencial. Institucional	360m2 12m	FOS 0.7 FOT 2 FIS 0.8	Mínima 7m Máxima 12m (Pb+3) Mínima Pb:3.5m	No aplica	Sin retiro obligatorio de Edificación sobre línea municipal y medianera. Fondo Mínimo: 5m

3.2.2: Delimitación: Comprende ambos frentes de la Avenida General Paz entre Avenida Pellegrini al Norte y Calle De Los Inmigrantes al Sur y Parcelas frentistas a Calles Pellegrini, San Luis y Salta en torno a la Plaza Juan Domingo Perón.

3.2.3: Retiros obligatorios de edificación en corredores complementarios.

La edificación deberá retirarse 4m desde la línea municipal en las siguientes arterias;

- Calle Fuerza Aérea Argentina entre Calle Bussano al Norte y Vías del Ferrocarril al Sur.
- Calle Los Piamonteses, desde Calle Bussano al Norte de la ciudad hasta Vías del Ferrocarril.
- La edificación deberá retirarse 4m desde la línea municipal en las siguientes arterias;

- Calle 19 de Octubre, entre Calle Bussano al Norte hasta calle Intendente Jorge Loínas.
- Calle Azcuénaga, desde Bulevar Roque Saenz Peña hasta Vías del Ferrocarril.
- Calle Laprida desde Vías del Ferrocarril hasta Parque Municipal Dr. Jorge Loínas.

3.3: Área Residencial (AR).

ÁREA RESIDENCIAL (AR 1/2/3/4)						
Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo. AR 1/2/3/4	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab. AR 1	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab. AR 2/3/4	Altura Edificación	Retiros Edificación AR 1	Retiros Edificación AR 2/3/4
Residencial unifamiliar Comercial Servicios públicos-privados compatibles	300m2 12m	FOS 0.7 FOT 2.5 FIS 0.8	FOS 0.6 FOT 2 FIS 0.7	Mínima 3.5m Máxima 10m (Pb+2)	Frente y lateral: retiro edificación libre sobre línea municipal y medianera. Fondo: Mínimo 5m	Frente: 4m Mínimo Medianera: Libre. Fondo: 5m

3.3.1: Delimitación (AR 1/2/3/4): Incluye las zonas R 1/2/3/4 delimitadas por Ordenanza N°1193/95 (POU).

3.4: Residencial Barrio (ARB).

Área Residencial Barrio (ARB)				
Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Retiros Edificación
Residencial. Comercial compatible Servicios públicos-privados compatibles	280m2 10m	FOS 0.5 FOT 1 FIS 0.7	Mínima 3.5m Máxima 7m (Pb+1) Mínima Pb:3,5m	Frente y lateral: Sin retiro edificación sobre línea municipal y medianera. Fondo: Mínimo 5m

3.4.1: Delimitación: Incluye la Zona Residencial Barrio delimitada por Ordenanza N°1193/ 95 (POU).

3.5: Área Residencial Jardín (ARJ 1/2)

Área Residencial Jardín (ARJ 1/2)

Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo RJ 1	Parcela Superficie / Frente Mínimo RJ 2	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab. RJ 1	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab. RJ 2	Altura Edificación	Retiros Edificación
Residencial. Servicios Complementarios.	400m2 15m	500m2 18m	FOS 0.6 FOT 1 FIS 0.7	FOS 0.3 FOT 0.5 FIS 0.4	Mínima 3.5m Máxima 7m (Pb+1) Mínima Pb:3.5m	Frente: 4m Mínimo Medianeras: a3m/ b1.5m Fondo 5m Mínimo

3.5.1: Delimitación (ARJ 1/2): Incluye la Zona Residencial Jardín delimitada por Ordenanza N°1193/ 95 (POU).

3.6: Área Industrial (AI/AL)

Área Industrial/Logística (AI 1 / 2)

Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Retiros Edificación
Industrial Logístico	5000m2 50m	FOS 0.6 FOT 1.2 FIS 0.7	Mínima: 3.5m Máxima: Libre (Pb+1)	Frente: 10m Laterales:5m Fondo:5m
Parque Industrial	1200m2 30m Desarrollo Mínimo 20 parcelas	FOS 0.5 FOT 1 FIS 0.7	Mínima: 3.5m Máxima: Libre (Pb+1)	Frente: 5m Laterales: 5m Fondo: 5m

3.6.1: Delimitación AI 1/2: Corresponde a la Zona Industrial No Gaseosa y Gaseosa delimitada por Ordenanza N°1193/ 95 (POU).

Los establecimientos destinados a depósito o fabricación de plaguicidas y productos químicos de uso agropecuario se admitirán en Suelo Urbano (Área Industrial), exclusivamente en el corredor de RN9 (Frente Norte) en el tramo entre Calle 10 y Avenida de Circunvalación. La radicación de estas actividades en Suelo No Urbano (Área Rural), se admitirán siempre que se ubiquen a una distancia igual o mayor a 1000 metros del límite del Suelo Urbano (Área Urbanizada o de Urbanización Programada), siempre que no se encuentren en la direccionalidad de los vientos dominantes o predominantes..

La radicación de silos y depósitos de granos se admitirá exclusivamente en el Área Logística y en relación a las vías del ferrocarril Córdoba-Rosario o en Área Rural a una distancia mínima de 1000m del ejido municipal.

La explotación de canteras y hornos de ladrillos no se admite dentro del ejido municipal.

ART. 4º: ORDENAMIENTO NORMATIVO DEL ÁREA A URBANIZAR.

El Área a Urbanizar forma parte del Suelo Urbano y la integran el Área de Urbanización Programada (AUP), el Área de Urbanización Condicionada (AUC) y el Área de Urbanización Diferida (AUD).

4.1: Consideraciones de la Urbanización y la Subdivisión.

4.1.1: Urbanización.

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

4.1.2: Definición.

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

4.1.3: Proceso de Urbanización.

Se entenderá que existe proceso de urbanización independiente del destino de uso, cuando el suelo (parcela origen y/o mayores áreas) este sujeto a subdivisión parcelaria originando o no nuevas calles, pero transformándose en nuevas unidades catastrales o manzanas integradas a la trama urbana.

4.1.4: Proceso de Reurbanización.

Se entenderá que existe proceso de reurbanización, cuando el suelo conformado en manzanas se reconfigure modificando el trazado de sus calles y/o el parcelamiento, o cuando en mayores áreas ocupadas con usos productivos o de servicios se proceda a cambio de uso y reparcelamiento total o parcial, y se genere nuevo trazado urbano.

4.1.5: Proceso de subdivisión.

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

Se entiende por "Subdivisión Simple" todo fraccionamiento de una parcela ya urbanizada en dos o más lotes.

Se entiende por "Subdivisión y loteo" el fraccionamiento de terrenos que no generan nuevas manzanas y que se realiza en áreas donde ya existe trazado de calles, las cuales han sido donadas para el uso público o constan en planos de mensuras aprobados como acceso obligatorio a lotes existentes.

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

4.2: Modalidades de urbanización.

Se identifican dos modalidades diferenciadas de urbanización;

4.2.1: Urbanización básica:

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

4.2.2: Urbanización integral:

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

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

Serán requisitos para esta modalidad de urbanización;

- Las operaciones de urbanización integral admitirán subdivisión de suelo en parcelas sólo como resultantes de un “Proyecto Urbano y/o Arquitectónico” previamente aprobado por el Municipio. Por lo tanto, bajo esta modalidad, no se aplicarán los requisitos dimensionales mínimos de frente y superficie asignados a las parcelas para

cada suelo, quedando su aprobación sujeta a la evaluación técnica del Proyecto que realice oportunamente el Municipio

- La parcela origen para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización integral deberá ser igual o mayor de 1000 m2.
- Estas operaciones podrán estar compuestas de unidades parcelarias de dominio independientes o con subdivisión en unidades bajo régimen de Propiedad Horizontal y áreas de uso común o en condominio, unidas indisolublemente tanto en sus aspectos arquitectónico-funcionales como jurídicos.
- El “Proyecto Urbano y/o Arquitectónico” deberá respetar las condiciones edilicias y de uso que correspondan a las disposiciones generales de la normativa correspondiente al lugar de realización (FOS, Alturas de la edificación, etc.). El proyecto podrá concretarse unitariamente o por etapas progresivas, pero en cualquier caso deberán respetarse las condiciones y exigencias generales.
- .En cuanto a las infraestructuras, estas podrán ejecutarse en su totalidad o parcialmente cuando el proyecto se concrete por etapas sucesivas.
- La modalidad de urbanización integral se implementará a través de la figura del Convenio Urbanístico.

4.2.3: Implementación de las modalidades de Urbanización Básica e Integral según Clase de Suelo.

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

4.3: Requisitos y exigencias generales para la Urbanización.

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

4.3.1: Estudio de Impacto Ambiental y Factibilidad Hídrica.

Las operaciones de urbanización que superen la superficie de cuatro (4) ha deben ser sometidas a categorización ambiental en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno.

Para aprobar cualquier acción u obra, deberá solicitarse previamente un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en las Leyes y reglamentaciones provinciales.

4.3.2: Topografía general.

Se entiende por condiciones topográficas generales, aquellas que caracterizan planialtimétricamente el emplazamiento de la planta urbana y su entorno residencial y rural, con especial atención a los aspectos de escurrimiento hídrico del suelo.

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

Se podrán recomponer niveles sólo en relación al área edificada de cada parcela o más general cuando la urbanización este acompañada por un proyecto hidráulico debidamente aprobado.

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

Podrán exigirse soluciones técnicas y de seguridad complementarias que mejoren la condición de la parcela origen frente a eventuales problemas hídricos.

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

4.3.3: Superficies a donar al Municipio.

4.3.3.1: Trazados.

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

- Bulevares de 30m (Para trazados considerados principales o estructurantes).
- Calles de 20m (Para trazados secundarios o terciarios).

- Pasajes de 15m (Para trazados interiores de la urbanización y de acceso a las parcelas).

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

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

En la modalidad de Urbanizaciones Integrales en Áreas de Urbanización Prioritaria, la geometría de los trazados podrán ajustarse al “Proyecto Urbano y/o Arquitectónico” que les da origen y siempre que el municipio no determine ajustes parciales o totales para preservar la continuidad de las trazas urbanas principales.

4.3.3.2: Verde y Equipamiento Público.

El urbanizador deberá afectar de la superficie total de la parcela origen que subdivide, excluida las superficies destinadas a trazados (Hasta un 40%), zonas reservadas para verde (10% Mínimo) y equipamiento público (5%Mínimo), que serán donadas al municipio con el siguiente destino:

- Calles y sendas públicas
- Educación pública en todos los niveles.
- Verde destinado a paseos, parques, plazas, áreas deportivas, bosques y reservorios.
- Seguridad.
- Salud.
- Servicios Públicos.
- Equipamiento social y comunitario.

4.3.3.3: Reserva Equipamiento Privado.

Deberá preverse dentro de la urbanización la reserva de parcelas destinadas a la venta para equipamientos comerciales y de servicios privados.

Las áreas reservadas a equipamientos privados y destinadas a comercialización se ubicarán en zonificación específica, debiendo figurar en el proyecto para aprobación su municipal. Dicha zonificación y condiciones deberán ser informadas a los posibles futuros propietarios como condición previa a la compra.

Las áreas destinadas a equipamientos privados, deberán ubicarse en la nueva urbanización de modo concentrado y/o conformando un sistema lineal en la Áreas de Urbanización Prioritarias y ubicarse frentista a los “bulevares estructurantes” de sentido norte-sur a desarrollar en las Áreas de Urbanización Diferidas.

4.3.3.4: Reserva de Suelo.

En las nuevas urbanizaciones que a futuro se desarrollen en Áreas de Urbanización Diferidas, se donará al Municipio un 5% de superficie de la parcela origen con destino a la implementación de Programas de Interés Público, con énfasis en el desarrollo de vivienda social.

4.3.3.5: Infraestructuras.

Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios de infraestructura para todas las modalidades de urbanización:

- Calles públicas con cordón cuneta y pavimentadas en un 100% de su extensión (no menos de 60 % en hormigón y máximo de 40 % en asfalto en caliente en sectores menos transitados) en Áreas de Urbanización Prioritaria.
- Calles públicas estructurantes con cordón cuneta y pavimento de hormigón en un 100% de su ancho y extensión, abovedamiento y compactado en calles públicas complementarias en Áreas de Urbanización Diferida.
- Accesos pavimentados con cordón cuneta y pavimento de hormigón, en calles de acceso y principales, que conecten con las vías de comunicación próximas y el resto de la ciudad.
- Veredas y sendas de hormigón, -según instrucciones constructivas del municipio-, en todo el perímetro de las manzanas, de 1,20m de ancho mínimo, y con rampas en las esquinas.
- Servicios de drenajes pluviales (reservorios, acequias, canales y/o entubamientos según el caso).

- El nivel de las parcelas debe ser superior a la cota “cero”, o nivel de calle circundante.
- Servicio de agua potable y tendido de red.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal.
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria. Gestión para su aprobación.
- Tendido Gas Natural y red domiciliaria. Gestión para su aprobación.
- Gestión e infraestructura para Instalación de redes telefónicas, cable e Internet.
- Arbolado público (Se exigirá la plantación de 7 árboles como mínimo, según especies a definir por el municipio, por cada unidad de vivienda programada en la nueva urbanización, que serán dispuestos en calles públicas y espacios verdes). Deberán preservarse aquellas líneas o grupos de árboles preexistentes que constituyan una componente significativa del sitio a urbanizar.
- Accesibilidad a los Equipamientos. No se aprobará ninguna nueva urbanización donde las áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento no estén ubicadas en forma adecuada para el óptimo acceso y uso de la población y reúnan los requisitos de saneamiento según normativa vigente para la ciudad. El equipamiento deberá estar ubicado en el centro de la nueva urbanización o frente a Calles Primarias para un mejor aprovechamiento urbano de los mismos, cuando se trate de Áreas de Urbanización Prioritarias. Para la Áreas de Urbanización Diferidas, los equipamientos y superficies verdes públicas deberán ubicarse en relación directa con los “bulevares estructurantes” y de acuerdo a las condiciones particulares establecidas para estas áreas.

4.4: Procedimientos y plazos de urbanización

4.4.1: Factibilidad de Urbanización.

Ante la presentación para su aprobación de un proyecto de urbanización, el municipio otorgará “Factibilidad de Urbanización”, a través de las oficinas técnicas municipales, quienes verificarán que dicho proyecto cumpla con los requisitos Municipales y Provinciales exigidos. Esta factibilidad podrá

ser revocada si en el plazo de ciento ochenta (180) días corridos de otorgada, no se iniciaran las obras de infraestructura requeridas previa aprobación de las mismas y solicitud del Permiso de Urbanización.

4.4.2: Permiso de Urbanización.

Con la factibilidad otorgada el urbanizador estará en condiciones de comenzar las obras de infraestructura previa aprobación de los proyectos ejecutivos correspondientes, a partir de lo cual deberá requerir al Municipio el “Permiso de Urbanización”, que podrá solicitarse en forma total o parcial respecto a la superficie origen de la operación, en cualquiera de sus modalidades (básica o integral). El Permiso de Urbanización tendrá una validez máxima de dos (2) años. Si cumplido ese plazo, no se hubiera concluido al menos un 60% de la obra total exigida y no habiéndose transferido a favor de la Municipalidad las superficies destinadas a calles, espacios públicos y equipamientos mediante el deslinde catastral de dichas superficies, se podrá ejecutar la caución de garantía y llegado el caso anular el “Permiso de Urbanización” otorgado oportunamente. Bajo las mismas condiciones, el 40% restante de la obra exigida deberá ser completada en el plazo de un (2) año como máximo.

4.4.3: Caución de Garantía.

Otorgado el Permiso de Urbanización básica y/o integral de acuerdo a las exigencias comprometidas, quedarán en caución a favor de la Municipalidad, las parcelas resultantes del proyecto en un valor equivalente a las obras y donaciones de suelo exigidas, estando a cargo del urbanizador las gestiones y gastos que demanden las tramitaciones. Dichas cauciones, serán liberadas por parte del Municipio con la certificación final, parcial o total de obras ejecutadas de acuerdo con los requisitos de esta normativa. Cumplido los plazos establecidos, el Municipio ejecutará la caución correspondiente.

El valor de la tierra efectivamente caucionada deberá ser en todos los casos superior a la inversión que demande la realización para cumplimentar las obras, en caso de demoras que ameriten el otorgamiento de prórroga para la finalización de obras, el Municipio podrá determinar el monto de un depósito de garantía adicional.

4.4.4: Adecuación del Proyecto de Urbanización.

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

el estudio de factibilidad de provisión de todos los servicios exigidos emitidos por autoridad competente en cada caso.

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

Las redes de infraestructuras de servicio serán cedidas al/los Organismos responsables de la prestación de cada servicio.

El Urbanizador se hará económicamente responsable por un término de 10 (diez) años, contados desde la fecha de entrega definitiva de la urbanización de cualquier desperfecto, rotura o deterioro de las obras de infraestructura a su cargo, que se susciten por fallas técnicas en su construcción o la utilización de materiales de baja calidad o defectuosos. Además de rehacer las obras en cuestión en cumplimiento del proyecto original, será pasible de la aplicación de multas por los inconvenientes ocasionados a fijarse por el tribunal de faltas municipal, y según la gravedad del caso. Ante posibles daños y perjuicios a propietarios y terceros como consecuencia de las falencias ante citadas, la responsabilidad será exclusiva del urbanizador.

4.4.5: Aprobación de la Urbanización.

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

Las transferencias de dominio y la inscripción respectiva al Registro de la Propiedad a favor de terceros, de los lotes o unidades resultantes de la urbanización, solamente podrán realizarse una vez obtenida la “Aprobación de Urbanización”, previo a lo cual deberán haberse presentado mediante expediente las actas de donación de calles, espacios públicos y equipamientos, a favor del municipio, que serán analizadas y aprobadas por el Ejecutivo Municipal, siendo remitidas al Concejo Municipal para su aceptación.

Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta ordenanza, no posean aprobación definitiva, contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar las condiciones que se hubieren pactado en cada caso

con el municipio. Transcurrido el plazo sin mediar solicitud de “Permiso de Urbanización” para poder iniciar las obras de infraestructura, dichos trámites deberán ajustarse sin excepción, a las normas establecidas en esta ordenanza.

ART. 5º: REQUISITOS Y EXIGENCIAS PARA EL ÁREA URBANIZABLE.

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

5.1: Área de Urbanización Programada (AUP 1).

ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 1						
Usos	Parcela Superficie Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Máxima	Retiros Mínimos de Edificación:	Cesión de Verde y Equipamiento	Cesión de Trazados Exigibles
Residencial Unifamiliar/ Colectivo Comercial Equipamientos y Servicios compatibles	300m2 12m	FOS 0.5 FOT 1 FIS 0.6	7m	Frente: 4m Medianeras: a3m/ b1.5m Fondo 5m	Mínimo 15% (Verde 10% Equip. 5%)	Hasta 40%

5.1.1: Delimitación: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP1, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al Norte, Avenida de Circunvalación al Este, Bulevar 18 al Sur, Calle Madre González al Este, Avenida Jorge Loinas al Sur y Calle Fuerza Aérea Argentina al Oeste.

5.2: Área de Urbanización Programada (AUP 2/5).

ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 2 / ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 5						
Usos	Parcela Superficie Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total.	Altura Mínima y Máxima	Retiros Mínimos de Edificación:	Cesión de Verde y Equipamiento	Cesión de Trazados Exigibles

		Factor de Impermeab.				
Residencial Unifamiliar/ Colectivo Comercial Equipamientos y Servicios compatibles	400m2 12m	FOS 0.5 FOT 1 FIS 0.6	3.5m 7m	Frente: 4m Medianeras: a3m/ b1.5m Fondo 5m	Mínimo 15% (Verde 10% Equip. 5%)	Hasta 40%

5.2.1: Delimitación AUP 2: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 2, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al Norte, Calle Fuerza Aérea al Este, Avenida Jorge Loinas al Sur, Avenida Las Colonias al Oeste, Calle Antártida Argentina al Sur y Calle P.A. de Sarmiento al Oeste.

5.2.2: Delimitación AUP 5: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 2, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Bulevar Roque Sáenz Peña al Norte, Avenida de Circunvalación al Este, Calle Hermano Fernando al Sur y Calle Fuerza Aérea al Oeste.

5.3: Área de Urbanización Programada (AUP 3/4).

ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 3 / ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 4

Usos	Parcela Superficie Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Mínima y Máxima	Retiros Mínimos de Edificación:	Cesión de Verde y Equipamiento	Cesión de Trazados Exigibles
Residencial Unifamiliar/ Colectivo Comercial Equipamientos y Servicios compatibles	250m2 10m	FOS 0.5 FOT 1 FIS 0.6	3.5m 7m	Frente: 4m Medianeras: Sin retiro obligatorio Fondo: 5m	Mínimo 15% (Verde 10% Equip. 5%)	Hasta 40%

5.3.1: Delimitación AUP 3: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 3, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al Norte, Calle P.A. de Sarmiento al Este, Calle Antártida Argentina al Sur, Avenida Las Colonias al Este, Avenida Jorge Loinas al Sur y Calle Los Piamonteses al Oeste.

5.3.2: Delimitación AUP 4: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 3, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Zeballos al Norte, Calle Deán Funes al Este, Calle De Los Inmigrantes al Sur y Calle Los Piamonteses al Oeste.

5.4: Área de Urbanización Programada Industrial (AUP 6).

ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 6 (INDUSTRIAL)						
Usos	Urbanización Básica: Parcela Superficie Frente Mínimo	Urbanización Integral (Parque Industrial): Parcela Superficie Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Mínima y Máxima	Retiros Mínimos de Edificación:	Cesión de Trazados, verde y equipamiento Exigibles
Industrial	50m 5000m ²	20m 1500m ²	Urbanización Básica e Integral: FOS 0.6 FOT 1.2 FIS 0.7	Mínima: 5m Máxima Libre (Pb+1)	Urbanización Básica: Frente 10m Lateral 5m Fondo 5m Urbanización Integral: Frente 5m Lateral 3m Fondo 5m	Urbanización Básica: Hasta 40% Urbanización Integral: Según Proyecto.

5.4.1: Delimitación: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 6, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Calle Bussano al Norte, Calle Los Piamonteses al Este, Deslinde parcelario de lotes frentistas a Ruta Nacional N° 9 – Avenida Jorge Loinas al Sur y Avenida de Circunvalación al Este.

5.5: Área de Urbanización Programada Industrial (AUP 7).

ÁREA URBANIZACIÓN PROGRAMADA 7 (INDUSTRIAL)						
Usos	Urbanización Básica: Parcela Superficie Frente Mínimo	Urbanización Integral (Parque Industrial): Parcela Superficie Frente	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Mínima y Máxima	Retiros Mínimos de Edificación:	Cesión de Trazados, verde y equipamiento Exigibles

		Mínimo				
Industrial	30m 3000m2	20m 1000m2	Urbanización Básica e Integral: FOS 0.6 FOT 1.2 FIS 0.7	Mínima: 5m Máxima Libre (Pb+1)	Urbanización Básica: Frente 5m Lateral 5m Fondo 5m Urbanización Integral: Frente 5m Lateral 3m Fondo 3	Urbanización Básica: Hasta 40% Urbanización Integral: Según Proyecto.

5.5.1: Delimitación: Se identifican como parcelas sujetas a urbanización en AUP 6, aquellas mayores a 1 ha y actualmente indivisas, que se incorporen a la planta urbana en el polígono delimitado por Deslinde parcelas frentistas a Rutan Nacional N° 9 – Avenida Jorge Loinas al Norte, Calle Los Piamonteses al Este, Calle José Cesanelli al Sur y Avenida de Circunvalación al Oeste. Se excluyen las parcelas que conforman el Suelo de Infraestructura (Vertedero Municipal) y el Suelo Condicionado.

5. 6: Condiciones complementarias para las Áreas de Urbanización Programada:

Cercos: Su materialización no será obligatoria. En caso de concretarse se definen dos alturas opcionales únicas de 0.80m o 2m. El cerco podrá ser ciego o transparente hasta 0.80m y eventualmente completarse hasta la altura de 2m con algún tipo de cerco transparente y/o cerco vivo.

Retiros: Independiente de los retiros de frente, medianeras o fondo de la edificación, deberán respetarse las dimensiones exigidas para patios reglamentarios.

Medianeras: Las medianeras podrán materializarse de modo ciego o transparente con una altura máxima de 2m.

Modalidades Residenciales: No se admitirá la modalidad de urbanización residencial unifamiliar en Barrios Cerrados o Barrio Country Privado. Se admitirán Condominios o Propiedad Horizontal de hasta 10 viviendas unifamiliares como máximo.

5.7: Área de Urbanización Diferida (AUD).

ÁREA URBANIZACIÓN DIFERIDA (AUD)						
Usos	Viviendas	Parcela	Edificación	Altura	Retiros	Suelo Exigible
Dominante y Complemen.	Cantidad Máxima de Viviendas	Superficie Frente Mínimo	Factor Máxima Ocupación Suelo y Total Factor de Impermeab.	Mínima Máxima	Mínimos de Edificación:	Trazado y verde (Bulevares Estructurantes y Parque Lineal) Equipamientos

Rural – Semirural Barrio Chacra: (Residencial Unifamiliar o Colectivo Hotelería y Servicios Equipamiento Educativos y Deportivos) Servicios Agrícola y/o Granja	6 Unidades de Vivienda cada 4 hectáreas (Condominio o PH)	40000m2 150m	FOS 0.04 FOT 0.06 FIS 0.05	3.5m 10 m	Límites parcelarios 20m	Trazados hasta 40% Equipamientos 5% Mínimo
---	--	-----------------	----------------------------------	--------------	-------------------------------	--

5.7.1: Delimitación: Se identifican como parcelas sujetas a Urbanización Diferida, las mayores áreas, actualmente de uso rural o semirural, ubicadas en el polígono delimitado por Autopista al Norte, Avenida Fuerza Aérea al Este, Calle Bussano al Sur y Avenida de Circunvalación al Oeste.

5.7.2: Condiciones para su futura Urbanización:

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

- El total de suelo sin urbanizar al momento de aprobación de la presente normativa, en el conjunto de las Áreas AUP1, AUP2 y AUP3, deberá registrar un 75% de superficie como mínimo con urbanización efectivizada (Apertura y cesión de trazados, espacios verdes y equipamientos, conformación de manzanas y subdivisión parcelaria).
- El total de las urbanizaciones existentes deberá contar con un 50% de las parcelas urbanas efectivamente ocupadas y edificadas con final de obra aprobado y con un 50 % de infraestructuras exigidas ejecutadas).
- Se admitirán nuevas urbanizaciones siempre que se cumpla con las condiciones anteriores y el predio o mayor área a urbanizar sea contiguo al menos en un punto con urbanizaciones efectivizadas.

En el Área de Urbanización Diferida (AUD), cuando exista subdivisión de mayores áreas rurales o semirurales, o cuando a futuro se incorporen al Área de Urbanización Programada (AUD) y se ejecute un proyecto de urbanización, deberá procederse a la cesión al municipio de los nuevos trazados.

Se definen como “Trazados Estructurantes y Parque Lineales” exigibles;

- Las Calles o Avenidas Estructurantes con trazados existentes y de orientación Norte-Sur: Avenida de Circunvalación Oeste, Avenida los Piamonteses, Avenida Las Colonias, Avenida Fuerza Aérea y Avenida Circunvalación Este, que contarán con un ancho mínimo de 50m y podrán incrementar a requerimiento del Municipio, su ancho oficial hasta 100m como máximo, a fin de conformar Parque Lineales Verdes.
- Los Bulevares a crear de orientación Norte-Sur, cuyo nuevo eje se configure como prolongación y continuidad de las Calles: 10, Florentina Rosa y 2 de Abril. Estos Bulevares deberán tener un ancho oficial mínimo de 50m y máximo de 100m a fin de configurar Parques Lineales Verdes y Equipamientos.
- La Calle Bussano existente de orientación este-oeste deberá contar con un nuevo ancho oficial de 30m, su ensanche se producirá hacia el norte, manteniendo fija la Línea Municipal sur.

Se establecen como calles complementarias;

- Las calles a crear, que de acuerdo a la configuración del proyecto de subdivisión rural o semirural o de urbanización, permitan el acceso a las parcelas individuales y que deberán tener un ancho oficial no menor de 20m.
- Las calles complementarias deberán ser cedidas al municipio, pero no se computarán para el cálculo de superficie exigible de cesión con destino a trazados públicos.

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

- En forma ininterrumpida y configurando un eje continuo – Trazados Estructurantes y Parque Lineal-, de uso verde y equipamiento, de ancho variable 50 a 100m y de sentido norte-sur.
- En caso de ser necesarias nuevas calles de borde del Parque Lineal, el ancho mínimo de las mismas será de 15m.
- En la intersección de los Bulevares Estructurantes Norte-Sur y Calles complementarias Este-Oeste, se materializará la ochava tomando 10m sobre ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina. En la intersección entre calles complementarias la ochava se materializará tomando 4m hacia a ambos lados del ángulo de 90° formado por la unión de la esquina.

5.8: Áreas de Urbanización Condicionadas (AUC)

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

III DISPOSICIONES PARA EL SUELO ESPECIAL.

ART. 6: ÁREAS DE PLAN Y NORMATIVA PARTICULARIZADA EN SUELO ESPECIAL.

Constituyen las Áreas sujetas al desarrollo de Planes y/o Normativa Particularizada;

- Centro Histórico (E1).
- Centro de Servicios Microregional (E2).
- Parque Lineal del Canal (E3).
- “Puerta Autopista”(E4)
- Parque Agrario (E5)

6.1: Centro Histórico (E1)

El Plan Particularizado para el Centro Histórico, debe incluir el desarrollo del proyecto público de renovación espacial y funcional del área, que incluye la reconversión del sector ferroviario de la Estación Marcos Juárez de acuerdo a los lineamientos fijados por el Nuevo Plan Urbano y determina la aplicación de los indicadores urbanísticos - subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, factor de ocupación de suelo (FOS), de ocupación total (FOT) y de impermeabilización (FIS) -, y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado.

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

6.1.1: Delimitación para la aplicación de Normas Particulares:

Áreas de Tejido:

- Parcelas frentistas a Avenida Alem (ambos frentes) entre Avenida Avellaneda y Avenida San Martín.

- Parcelas frentistas a Avenida San Martín (ambos frentes) entre Calle Beiró y Calle 25 de Mayo
- Parcelas frentistas sobre ambos frentes a Calles Beiró, España, Italia y 25 de Mayo entre Avenida San Martín y Bulevar Lardizábal.
- Parcelas ubicadas en el polígono delimitado por línea municipal sur de Bulevar Lardizábal al Norte, línea municipal oeste de Calle Chile al Este, límite Norte de las Vías del Ferrocarril al Sur, línea municipal oeste de Calle Venezuela, línea municipal norte de Bulevar Juan B. Justo al Sur y línea municipal este de Calle 9 de Julio al Oeste.

6.1.2: Condiciones Particulares:

CENTRO HISTÓRICO (E1)								
Área Tejido General	Parcela Mínima	Altura Mínima Máxima	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.
Uso: Residencial Comercial y Servicios. (Aplica Convenio Urbanístico)	9m 250m2	7m 23m (Pb+6)	Sin retiro: Edificación obligatoria sobre línea municipal	Sin retiro	Sin retiro hasta 7m de altura. Más de 7m el retiro será 1/3 de la altura y como mínimo de 5m.	5	1	1
Uso: Residencial Exclusivo (Aplica Convenio Urbanístico)	9m 250m2	7m 23m (Pb+6)	Sin retiro: Edificación obligatoria sobre línea municipal	Sin retiro	Retiro Mínimo 5m	5	0.7	0.8

6.1.3: Condiciones de Usos del Suelo.

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

CENTRO HISTÓRICO (E1)			
Área	Uso Dominante	Uso Complementario	Uso No Admitido
Tejido General	Comercial Administrativo Cultural Institucional Recreativo Residencial	Institucional (Seguridad) Sanitario (Privado) Estacionamientos	Industrias Servicios del Automotor Transporte
Ferroviaria	Transporte (Estación FC) Cultural	Deportivo Comercial (Gastronómico)	Residencial Industrial

	Institucional Recreativo		
--	-----------------------------	--	--

6. 2: Corredor de Servicios Regionales (E2).

El Plan Particularizado para el Corredor de Servicios Regionales incluye el proyecto público de reconversión de la Ruta Nacional N°9 en el tramo de atravesamiento del ejido urbano y determina la aplicación de los indicadores urbanísticos - subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, factor de ocupación de suelo (FOS), de ocupación total (FOT) y de impermeabilización (FIS) -, y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado.

6.2.1: Delimitación para la aplicación de Normas Particulares:

A los fines de la asignación de indicadores urbanísticos se identifican los siguientes sectores y tramos;
Sector 1: Ruta Nacional N°9 – Avenida Loinas.

1.a) Frente Norte.

Tramo I: lotes frentistas sobre línea municipal norte de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Avenida de Circunvalación Oeste y Calle Monetto.

Tramo II: lotes frentistas sobre línea municipal norte de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Monetto y Calle Madre González.

Tramo III: lotes frentistas sobre línea municipal norte de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Madre González y Avenida de Circunvalación Este.

1.b) Frente Sur.

Tramo I: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Avenida de Circunvalación Oeste y Calle Azcuénaga.

Tramo II: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Azcuénaga y Calle Tucumán.

Tramo Central: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Tucumán y Calle 9 de Julio.

Tramo III: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle 9 de Julio y Calle Champagnat.

Tramo IV: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Champagnat y Calle Madre González.

Tramo V: lotes frentistas sobre línea municipal sur de RN9 – Avenida Loinas, ubicados entre Calle Madre González y Avenida de Circunvalación Oeste.

Sector 2: Ruta Nacional N° 9 – Accesos.

2.a) Frentes Norte y Sur.

Tramo Oeste: parcelas frentistas sobre línea municipal norte y sur de RN9, entre límite oeste del ejido municipal y Avenida de Circunvalación Oeste.

Tramo Este: parcelas frentistas sobre línea municipal norte y sur de RN9, entre límite este del ejido municipal y Avenida de Circunvalación Este.

Sector 3: Corredor Calle Alvear.

3.a) Frente Norte.

Tramo 1: lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, entre Calle Azcuénaga y Calle Tucumán.

Tramo Central: lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, entre Calle Tucumán y Calle 9 de Julio.

Tramo 2: lotes frentistas sobre línea municipal norte de Calle Alvear, entre Calle 9 de Julio y Calle Champagnat.

3.b) Frente Sur.

Tramo 1: lotes frentistas sobre línea municipal sur de Calle Alvear, entre Calle Azcuénaga y Calle Champagnat.

6.2.2: Condiciones Particulares:

Indicadores urbanísticos y condiciones parcelarias y edilicias:

Se definen las siguientes condiciones para la subdivisión de parcelas frentistas, Alturas, Retiros, FOT, FOS, FIS y requerimientos o exigencias respecto a infraestructuras (1), trazados (2), accesos y estacionamientos (3), forestación (4) y cercos (5).

1. RUTA NACIONAL N° 9 – AVENIDA LOINAS									
Frente Norte	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo 1	50m 5000m ²	Libre Pb+1	10m Mín.	5m Mín.	10m Mín.	1.2	0.6	0.7	1/2/3/4/5
Tramo 2	18m 500m ²	11m Pb+1	5m Mín.	-----	3m Mín.	1.2	0.6	0.7	3/5
Tramo 3	50m 5000m ²	Libre Pb+1	10m Mín.	5m Mín.	10m Mín.	1.2	0.6	0.7	1/2/3/4/5

Frente Sur	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo 1	50m 5000m ²	Libre Pb+1	10m Mín.	5m Mín.	10m Mín.	1.2	0.6	0.7	1/2/3/4/5

Tramo 2/3	12m 300m2	11m Pb+2	-----	-----	-----	3	1	-----	3
Tramo Central	12 300m2	20m Pb+5	-----	-----	-----	4.5	1	-----	3
Tramo 4	18m 500m2	11m Pb+1	5m Mín.	-----	3m Mín.	1.2	0.6	0.7	3/5
Tramo 5	50m 5000m2	Libre Pb+1	10m Mín.	5m Mín.	10m Mín.	1.2	0.6	0.7	1/2/3/4/5

2. RUTA NACIONAL N° 9 - ACCESOS

Frente Sur	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo Este	200m 10 has.	Libre Pb+1	20m	20m	20m	-----	-----	-----	3/4
Tramo Oeste	200m 10 has.	Libre Pb+1	20m	20m	20m	-----	-----	-----	3/4

Frente Norte	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo Este	200 10 has.	Libre Pb+1	60m	20m	20m	-----	-----	-----	3/4
Tramo Oeste	200 10 has.	Libre Pb+1	60m	20m	20m	-----	-----	-----	3/4

3. CORREDOR CALLE ALVEAR

Frente Norte	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo 1/2	12m 300m2	12m Pb+2	-----	-----	-----	3	1	-----	3
Tramo Central	12 300m2	20m Pb+5	-----	-----	-----	4.5	1	-----	3

Frente Sur	Parcela Mínima	Altura Máx.	Retiro Frente	Retiro Lateral	Retiro Fondo	FOT Máx.	FOS Máx.	FIS Máx.	Exigencia 1/2/3/4/5
Tramo 1	12m 300m2	14m Pb+3	-----	-----	3m	3	0.8	0.8	3

6.2.3: Condiciones de Usos del Suelo.

Se determinan los siguientes usos del suelo: dominante, complementario y/o admitido para cada uno de los sectores y tramos frentistas que conforman el eje de la traza de la RN9 y el corredor complementario de Calle Alvear;

SECTOR 1: RN9-AV. LOINAS			
FRENTE-TRAMO	USO DOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO	USO NO ADMITIDO
FRENTE L.M. NORTE TRAMO 1 Av. Circunvalación O.- Calle Monetto	Industrial	Institucional (Seguridad) Sanitario (Urgencia) Administrativo	Residencial Comercial Servicios de Ruta Transporte Recreación

		(Privado)	Deportivo
FRENTE L.M. NORTE TRAMO 2 Calle Monetto – Calle Madre González	Servicio de Ruta Comercial	Institucional Administrativo Residencial (Unifamiliar) Recreación	Industrial Deportivo Transporte Sanitario
FRENTE L.M. NORTE TRAMO 3 Calle Madre González- Av. Circunvalación E.	Industrial	Servicio de Ruta Comercial Institucional (Seguridad) Sanitario (Urgencia) Administrativo (Privado)	Residencial Transporte Recreación Deportivo
FRENTE L.M. SUR TRAMO 1 Av. Circunvalación O.- Calle Azcuénaga	Industrial	Institucional (Seguridad) Sanitario (Urgencia) Administrativo (Privado)	Residencial Comercial Servicios de Ruta Transporte Recreación Deportivo
FRENTE L.M. SUR TRAMO 2/3 y Central Calle Azcuénaga – Calle Champagnat	Comercial Servicio de Ruta	Institucional Administrativo (Público-Privado) Residencial Permanente (Unifamiliar-Colectivo) Residencial Transitorio Recreación Transporte (Pasajeros)	Industrial Deportivo Sanitario
FRENTE L.M. SUR TRAMO 4 Calle Champagnat Calle Madre González	Servicio de Ruta Comercial	Institucional Administrativo Residencial Permanente (Unifamiliar) Residencial Transitorio Recreación	Industrial Deportivo Transporte Sanitario
FRENTE L.M. SUR TRAMO 5 Calle Madre González Av. Circunvalación E.	Industrial	Servicio de Ruta Comercial Institucional (Seguridad) Sanitario (Urgencia) Administrativo (Privado)	Residencial Transporte Recreación Deportivo

SECTOR 2: RUTA NACIONAL N° 9 - ACCESOS			
FRENTE TRAMO	USO DOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO	USO NO ADMITIDO
FRENTE L.M. N-S TRAMO ACCESO OESTE. Límite ejido municipal- Av. Circunvalación O.	Rural – Semirural Especial (Grandes Equipamientos)	Deportivo	Industrial Comercial Servicios de Ruta Residencial Administrativo Institucional Sanitario Recreación
FRENTE L.M. N-S TRAMO ACCESO ESTE. Límite ejido municipal-	Rural – Semirural Especial (Grandes Equipamientos)	Residencial Transitorio (Hotelería)	Industrial Comercial Servicios de Ruta Residencial

Av. Circunvalación E.			Administrativo Institucional Sanitario Recreación Deportivo
-----------------------	--	--	---

SECTOR 3: CORREDOR CALLE ALVEAR			
FRENTE TRAMO	USO DOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO	USO NO ADMITIDO
FRENTE L.M.NORTE TRAMO 1/2 y CENTRAL Calle Pedro Lino Funes Calle Champagnat	Comercial Servicio de Ruta	Institucional Administrativo (Público-Privado) Residencial Permanente (Unifamiliar-Colectivo) Residencial Transitorio (Hotelería) Recreación	Industrial Deportivo Sanitario
FRENTE L.M. SUR TRAMO 1 Calle Pedro Lino Funes Calle Champagnat	Residencial Permanente (Unifamiliar-Colectivo) Comercial	Institucional Administrativo (Público-Privado) Residencial Transitorio (Hotelería) Recreación Sanitario	Industrial Servicio de Ruta Deportivo

6.2.4: Exigencias:

1. Infraestructuras y saneamiento: Corresponderá por cuenta del propietario o emprendedor la extensión urbana de las redes de infraestructuras – agua potable, electricidad, desagües pluvio-cloacal y pavimentos -, así como otras obras o instalaciones de saneamiento ambiental requeridas para el desarrollo de la actividad según evaluación del municipio.

2. Trazados: Deberán cederse al municipio las superficies de los trazados que se evalúen necesarios para la recomposición de la traza urbana. La obligatoriedad de la cesión corresponderá en el caso de emprendimientos a desarrollar en mayores áreas o en los casos de interrupción del sistema vial que a juicio del municipio deba ser incorporado al trazado oficial.

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

4. Forestación: Los emprendimientos urbanos o rurales que se desarrollen con obligación de mantener retiros laterales medianeros de la edificación mínimos de 5m, deberán forestar con una línea continua de árboles cada lateral, mientras los que deban retirarse de la medianera o deslindes parcelario 10m mínimo, deberán forestar con dos líneas continuas de árboles, ubicados en ambos casos a una distancia máxima de 5m uno de otro. Las especies serán definidas por el municipio y podrán contemplarse exceptivamente aquellos casos que requieran accesos vehiculares desde el lateral de la edificación. En

el Sector 2 identificados como Accesos Este y Oeste deberá preservarse la arboleda existente sobre línea municipal Norte y la edificación deberá retirarse 80m como mínimo.

5. Cercos: En las parcelas que corresponda aplicar retiro de la edificación desde la línea municipal, los cercos deberán construirse con materiales transparentes – reja o cerco vivo-, en un 80% de su superficie total y hasta una altura máxima de 2m.

6.3: Parque Lineal del Canal (E3)

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

6.3.1: Delimitación para la aplicación de Normas Particulares:

- Parcelas frentistas al Canal entre la Cava Borghi y Calle Bussano al Norte y Avenida Las Colonias al Sur.

6.3.2: Condiciones Particulares y de Usos:

PARQUE LINEAL DEL CANAL (E3)				
Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Retiros Edificación
Residencial Unifamiliar y Colectivo. Comercio.	400m2 15m	FOS 0.6 FOT 1.2 FIS 0.7	Mínima 3.5m Máxima 12m (Pb+2)	Frente: 4m Único Medianeras: a3m/ b1.5m Mínimo Fondo 5m Mínimo

--	--	--	--	--

6.4. “Puerta Autopista” (E4)

El Plan Particularizado para el Acceso Principal a la ciudad desde Autopista, incluye el proyecto público de rediseño de la traza de Avenida Las Colonias entre Autopista y Calle Bussano, con incorporación de calzadas de servicio sobre ambos frentes urbanos y sin ensanchar su traza, completamiento de calle de servicio de Autopista y calles complementarias en sentido Este-Oeste y, determina la aplicación de los indicadores urbanísticos de las parcelas frentistas al mismo - subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, factor de ocupación de suelo (FOS), de ocupación total (FOT) y de impermeabilización (FIS) -, y los usos del suelo, así como los mecanismos de gestión para la implementación del Plan Particularizado sí correspondiere.

6.4.1. Delimitación para la aplicación de Normas Particulares:

- Parcelas frentistas a Avenida Las Colonias (ambos frentes) en el tramo entre Autopista (Intercambiador vial de acceso) al Norte y Calle Bussano al Sur.
- Parcelas frentistas a Calle de Servicio de Autopista (frente sur) entre Avenida Las Colonias al Este (Intercambiador vial de acceso) y Calle Los Piamonteses al Oeste.

6.4.2: Condiciones Particulares y de Usos:

PUERTA AUTOPISTA (E4)					
Usos	Parcela Superficie / Frente Mínimo Fondo Único	Factor Ocupación Máxima Suelo y Total. Factor de Impermeab.	Altura Edificación	Retiros Edificación	Exigencias
Comercial (Grandes Superficies) Hotelería y servicios (No admite vivienda unifamiliar o colectiva)	3000m2 50m Frente 60m Fondo	FOS 0.6 FOT 1 FIS 0.7	Mínima 7m Máxima 12m (Pb+1)	Frente: 10m Único Medianeras: 7m Mínimo (Ambos laterales)	1,2,3,4,5 y 6

				Fondo 10m Mínimo	
--	--	--	--	---------------------	--

6.4.3: Exigencias.

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

2. Trazados: Deberán cederse al municipio las superficies de los trazados que se evalúen necesarios para la recomposición de la traza urbana del sector. El municipio podrá solicitar la cesión de las trazas Este-Oeste (30m de ancho) así como la traza paralela (20m) a Avenida Las Colonias ubicada sobre el fondo de parcela a urbanizar.

3. Accesos y Estacionamientos: Para aquellos emprendimientos, cuyo destino de uso requiera movimiento de vehículos y operaciones de carga y descarga, se exigirá la resolución adecuada de los accesos al predio y la incorporación de espacios propios de estacionamiento en la parte posterior de la parcela y de acuerdo a evaluación municipal.

4. Forestación: Los emprendimientos que se desarrollen deberán contar con retiros laterales medianeros de la edificación mínimos de 7m a forestar con una línea continua de árboles cada lateral, desde la línea de edificación hasta el fondo de la parcela. Las especies serán definidas por el municipio y podrán contemplarse exceptivamente aquellos casos que requieran accesos vehiculares desde un lateral de la edificación.

5. Cercos: Los cercos deberán construirse con materiales transparentes – reja o cerco vivo-, en un 80% de su superficie total y hasta una altura máxima de 2m.

6. Publicidad: La cartelera no podrá ubicarse en ningún caso en la vía pública o aplicada sobre el cerco.

6.5: Parque Agrario (E5)

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

6.5.1: Delimitación para la aplicación del Plan y las Normas Particulares:

- Parcelas propiedad del Estado Nacional, pertenecientes al INTA Marcos Juárez y de Instituciones públicas ubicadas en el polígono delimitado por: Vías del Ferrocarril al Norte, Avenida de Circunvalación al Este, Sureste y Sur, Avenida General Paz al Oeste, Calle De Los Inmigrantes al Norte y Calle Deán Funes al Oeste.

6.5.2: Condiciones Particulares y de Uso del Suelo:

Las Condiciones Particulares que determinen la definición de las trazas necesarias de acceso y uso público del Parque y la aplicación de los indicadores urbanísticos de las parcelas - subdivisión parcelaria, altura y retiros de la edificación, factor de ocupación de suelo (FOS), de ocupación total (FOT) y de impermeabilización (FIS) -, y los usos del suelo (Rural: Producción Agrícola del periurbano. Semirural: Huertas Hortícolas, Vivero. Parque y Paseo Público. Mercado frutihortícola. Residencial Especial, Equipamientos y Complejos Educativos y de Investigación, etc.), quedarán sujetas a la implementación del Convenio Urbanístico.

ART.7º: MECANISMOS DE GESTIÓN PARA EL SUELO ESPECIAL.

7.1: Convenios Urbanísticos:

A través del Convenio Urbanístico suscripto entre el privado y el municipio y en función de un Proyecto Urbano y/o Arquitectónico, podrá flexibilizarse la Normativa, a fin de generar beneficios mutuos, alentar el desarrollo urbano a partir de una mejor distribución de plusvalías y la transformación espacial y funcional en Suelo Especial.

El Convenio Urbanístico, permitirá a solicitud del propietario, emprendedor o urbanizador legalmente registrado como tal, una mejora en la Ocupación Total del Suelo (FOT) y en la altura de la edificación de hasta un 50% mayor a las admitidas por esta Norma.

En todos los casos, se respetarán o mejorarán a solicitud municipal los demás indicadores urbanísticos, exigencias y requerimientos asignados para el Sector, Tramo y Frente (FOS, FIS, Retiros, etc.), así como los requerimientos de usos dominantes y complementarios o admitidos.

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

Esta compensación se calculará tomando el valor del metro cuadrado en el mercado al momento de hacerse efectiva la retribución, de acuerdo al promedio del precio base que surja de los Colegios

Profesionales de Arquitectos e Ingenieros y para los tipos de construcción que se trate (Residencial, comercial o industrial). La contribución compensatoria será del 15% del valor estipulado por m2 incrementado, que será aplicado a programas de desarrollo urbano en el sector o en otra área de la ciudad.

La compensación será liquidada por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semi-cubierta.

El Municipio reglamentará el procedimiento administrativo correspondiente para la aplicación del Convenio Urbanístico, el pago de retribución por compensación, así como el depósito en la cuenta pública especial destinada a programas de desarrollo urbano.

7.1.1: Aplicación

Estarán comprendidas en la aplicación de la figura del Convenio Urbanístico;

- Centro Histórico (E1): Las intervenciones que se realicen en Parcelas Frentistas en el Área de Tejido del Centro Histórico.
- Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loinas (E2): Las intervenciones que se realicen en parcelas frentistas a la Ruta Nacional N°9 – Avenida Jorge Loinas (Sector 1 – Tramo 2: Frentes Norte y Tramos 2 y 3: Frente Sur), que superen los 2000m2 de superficie y las parcelas frentistas mayores a 500m2 frentistas al Corredor de Calle Alvear (Sector 3 – Frente Sur).
- Parque Agrario (E5): Las intervenciones que se desarrollen en las parcelas que integran el Parque Agrario estarán sujetas a Convenio Urbanístico Público-Público y Público-Privado.

7.2: Proyecto Urbano y/o Arquitectónico:

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

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

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

El desarrollo de los Proyectos Urbano Arquitectónicos cualquiera sea su escala, deberá iniciar su ejecución en un plazo máximo de dos años desde su aprobación municipal, donde transcurrido dicho plazo sin que se iniciaren las obras, cesará el permiso correspondiente.

IV. DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANO

ART. 8: REQUISITOS EN ÁREAS EN SUELO NO URBANO.

8.1: Áreas de Protección Ambiental (AP)

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

8.1.1: Delimitación:

Se identifican dos Áreas de Protección Ambiental dentro del ejido municipal:

(AP1) Área Noreste, delimitada por Autopista al Norte, Avenida Circunvalación al Este, Calle Bussano al Sur y Calle Fuerza Aérea Argentina al Oeste, que incluye la Cava Borghi y los bajos de escurrimiento natural hacia el noreste.

(AP2) Área Suroeste, delimitada por Vías del Ferrocarril al Norte, Calle Los Piamonteses al Este, Límite del ejido municipal al Sur y Avenida de Circunvalación al Oeste.

8.1.2: Condiciones Particulares.

ÁREA DE PROTECCIÓN (AP 1-AP 2)					
Usos	Parcela	Edificación	Altura	Retiros	Suelo Exigible
Dominante y Complemen.	Superficie Mínima	Factor Máxima Ocupación Suelo y Total Factor de Impermeab.	Mínima Máxima	Mínimos de Edificación:	Trazado y verde (Bulevares Estructurantes y Parque Lineal) Equipamientos
Rural – Semirural Intensiva (Granja o Quinta)	25 has.	No aplica	3.5m 10 m	Límites parcelarios 20m	No aplica

8.2. Área Rural (AR)

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

8.2.1 Delimitación.

Comprende las tierras exteriores al ejido municipal y que rodean la ciudad.

8.2.2 Condiciones Particulares.

ÁREA RURAL (AR)

Usos	Parcela	Edificación	Altura	Retiros	Suelo Exigible
Dominante y Complemen.	Superficie Mínima	Factor Máxima Ocupación Suelo y Total Factor de Impermeab.	Mínima Máxima	Mínimos de Edificación:	Trazado y verde (Bulevares Estructurantes y Parque Lineal) Equipamientos
Rural Extensiva	100 has. o la Unidad Mínima Productiva que defina el Gobierno Provincial	No aplica (Vivienda e instalaciones rurales)	No aplica	Frente a rutas nacionales o provinciales 50m Frente a caminos rurales y Límites parcelarios 20m	Caminos rurales públicos

8.2.3 Condiciones de uso.

- Usos admitidos:

Actividad agropecuaria productiva en general y servicios al agro (Cultivos extensivos y producción agrícola en general).

Cría y comercialización de ganado (Las instalaciones de tipo feed lot y de corrales de ganado no podrán ubicarse a una distancia menor de 3000m del límite del ejido urbano y siempre que no se ubiquen en la direccionalidad de los vientos predominantes Noreste-Suroeste).

Depósitos y servicios al agro. Almacenaje de granos (Silos) y productos agropecuarios (Las instalaciones de silos y depósitos de productos fitosanitarios no podrán ubicarse a una distancia menor de 500m del ejido urbano.

Residencial unifamiliar complementaria a la actividad productiva.

Equipamiento de recreación y esparcimiento de carácter campestre de grandes dimensiones de hasta 10 ha como mínimo (No se admite vivienda temporal vinculada a este tipo de emprendimiento).

Ferias y exposiciones de productos agrícola –ganaderos.

Pequeñas industrias dedicadas a la elaboración de productos provenientes de la actividad agropecuaria (lácteos, chacinados, dulces, etc.)

- Usos no admitidos:

Industrias en general (no relacionadas con la actividad agropecuaria)

Comercial de grandes superficies

Urbanización residencial unifamiliar y/o colectiva.

8.3: Área de Infraestructuras y Equipamientos (AI)

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

- Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales a reubicar fuera del ejido urbano hacia el Noreste de la ciudad.
- Planta de Vertido de Residuos Sólidos Urbanos a reubicar en sitio a convenir.
- Aeródromo de Marcos Juárez
- Equipamientos: Instalaciones del Complejo Inta Marcos Juárez, Cementerios, etc.
- Zona Logística a desarrollar en parcelas frentistas a Vías Ferroviarias del ramal Córdoba Rosario, en el tramo entre Calle Los Pirineos al Este y el Aeródromo Municipal.

8.3.1: Área de Infraestructura Logística.

Área Logística (AI/L)

El Uso Logístico admite las siguientes actividades: Playa Intermodal de Cargas, Playa de Camiones, Depósitos cerrados y al aire libre. Áreas de Servicios, Almacenaje de productos agrícolas y actividades anexas. No se fijan dimensiones mínimas de parcela ni indicadores urbanísticos.
--

8.3.2: Delimitación:

Se define como Área Logística al sector frentista Norte de las vías del ferrocarril Ex Mitre Córdoba-Rosario ubicado en el tramo entre Avenida Circunvalación al Oeste hasta el predio del Aeródromo al Este. Complementariamente podrán incorporarse al Área Logística a las parcelas contiguas a la zona de vías sobre ambos frentes, en el tramo entre Calle Los Piamonteses al Este y Avenida de Circunvalación al Oeste.

Complementariamente podrán desarrollarse Actividades Logísticas en el Área de Urbanización Programada Industrial (AUP/I), siempre que tengan acceso directo desde Avenida Circunvalación Oeste.

8.4: Corredores Viales (CV).

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

8.4.1: Delimitación:

Se identifican como Corredores Viales de escala territorial a aquellos que vinculan el ejido urbano con la región o configuran el acceso a la ciudad: Autopista Córdoba-Rosario (Límite Norte del ejido urbano), Ruta Provincial N°12 (Acceso Sur), Avenida de Circunvalación (Línea municipal externa).

8.4.2: Condiciones Particulares:

CORREDORES VIALES (CV)					
Corredor	Usos	Parcela	Edificación	Altura	Retiros
Autopista Córdoba Rosario	Rural Extensivo	Frente Mínimo 500m	FOS/FOT/ FIS Instalacionesn ecesarias para la actividad agropecuaria	No aplica	Retiro Edificación Frente y Laterales 50m
Ruta Provincial N°12 y Avenida Circunvalar	Rural Extensivo / Semirural (Granjas y quintas) Grandes Equipamientos	Frente Mínimo 300m	FOS/FOT/ FIS Instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria o semirrural	No aplica	Retiro Edificación Frente y Laterales 30m

V. DISPOSICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

ART. 9: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE SUELO.

9.1: Derecho de Preferencia.

Se podrá ejercer el Derecho de Preferencia para la adquisición, por parte del Municipio, de inmuebles objeto de transferencia entre particulares.

Se entenderá por derecho de preferencia a la preeminencia o prioridad que tiene el Municipio para la adquisición de inmuebles en el ámbito del ejido municipal objeto de una operación comercial entre particulares.

A tal efecto, el Municipio delimitará por Ordenanza, las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y se fijarán los plazos de vigencia para su adquisición, los que no deberán ser mayores a cinco (5) años renovables por un período igual y por única vez.

El Derecho de Preferencia se ejercerá cuando el Municipio requiera suelo de acuerdo con los siguientes fines:

- . Ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social.
- . Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.
- . Implantación de equipamientos urbanos y comunitarios.
- . Creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes.
- . Creación de unidades de conservación o protección de áreas de interés ambiental.
- . Protección de áreas o edificios de interés histórico, cultural o paisajístico.

9.2: Compensación de suelo u obra

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

Cuando a juicio fundado del Municipio, se crea conveniente que no es necesaria la donación de suelo o la concreción de determinada infraestructura en el sitio del emprendimiento, podrá compensarse al Municipio en tierras, obras y/ o monetariamente por el valor equivalente de los mismos en otra localización para la conformación del Banco de Tierras o de acuerdo con el destino que le asigne el Programa de Infraestructura y especialmente destinado a sectores de interés social.

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

9.3: Reajuste de Tierras

Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión pública-privada, que por iniciativa de un único propietario o varios propietarios de varias parcelas asociadas de un sector o área territorial de la ciudad, pretendan una reurbanización y reconfiguración catastral, para promover un mejor aprovechamiento edilicio y/o funcional y asegurar en el proceso una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

Esta operación sólo será admitida cuando el Municipio, a través de Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal, declare de interés urbanístico las parcelas en cuestión en el marco normativo general propuesto por el Plan Urbano.

Mediante este instrumento el o los propietarios de parcelas urbanas en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador y le permiten que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un nuevo Plan Particularizado, y con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio exigibles y contribución por generación pública de plusvalía.

Los proyectos de reurbanización podrán ser realizados directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

El mecanismo de Reajuste de Tierras podrá utilizarse exclusivamente en sectores ubicados en el Área Urbanizada.

La superficie mínima admitida para ejecutar proyectos de reajuste de tierras será de 5000m², mientras los indicadores máximos y mínimos que regularan el desarrollo del nuevo Plan Particularizado, deberán acordarse con el municipio en el marco de un Convenio Urbanístico.

9.4: Tasa predial.

El Municipio aplicará un Tasa Predial diferencial sobre aquellos inmuebles de uso residencial en Suelo Urbano o Especial, cuyo titular o titulares en copropiedad registren 3 o más parcelas inmuebles vacantes sin ocupación edilicia.

La Tasa Predial diferencial se liquidará a partir de la aplicación de un excedente del 50% de la Tasa Municipal normal como mínimo, regulada a partir de 3 unidades parcelarias y establecerá incrementos variables y progresivos de este porcentaje, de acuerdo a la superficie total y a las unidades parcelarias de propiedad única involucradas. El Municipio deberá reglamentar y proceder a fijar el cálculo de valores progresivos correspondientes.

Los propietarios originales, sean personas físicas o jurídicas, que comercialicen parcelas producto de nueva urbanización, estarán eximidos del pago de la Tasa Predial hasta un plazo máximo de 3 años de aprobada la misma.

Quedarán eximidos del pago de la Tasa Predial, aquellos propietarios de parcelas ubicadas en sectores inundables verificados técnicamente o que se encuentren restringidos por normativa al uso residencial.

9.5: Contribución por valorización de suelo.

En los casos que se produzcan incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas de carácter público, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial y normativa urbana por parte del Municipio que permitan una mejor recalificación del suelo y un mayor aprovechamiento edilicio o inversiones públicas en infraestructuras, espacios y equipamientos públicos, adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte del municipio o el Gobierno Provincial o Nacional, habrá generación de plusvalía inmobiliaria.

Los inmuebles que estén alcanzados por estas situaciones deberán realizar una contribución o compensación por valorización, así el municipio, podrá recuperar parcial o totalmente de la plusvalía de un inmueble originado por todas aquellas decisiones y acciones del Sector Público.

Constituyen hechos generadores de plusvalía de un inmueble y, por ende, de la contribución por mayor valorización, los siguientes:

- Cambio en la clasificación de los distintos sectores del Distrito asignándole el carácter de Suelo Urbano.
- El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo.
- La aplicación de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad.
- Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.
- Actos administrativos que permitan proyectos de reajuste de tierras y mayor aprovechamiento edilicio.
- Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario a juicio fundado del Municipio.

Cálculo y destino público de la contribución por valorización:

- La contribución por mayor valorización no podrá ser inferior al diez por ciento (10 %) del plusvalor inmobiliario que se produzca, porcentaje que será establecido y reglamentada su forma de pago, mediante el dictado de la Ordenanza respectiva, con ajuste a las pautas establecidas en esta normativa.
- El Municipio reglamentará el procedimiento administrativo y fijará, según los casos, el cálculo que corresponda, por mayor valorización del inmueble.
- Los fondos resultantes de la aplicación de la contribución por valorización inmobiliaria a partir de la generación pública de plusvalía deberán aplicarse específicamente al Banco de Tierras y/o al Plan Programático Infraestructura Urbana, con especial atención al mejoramiento habitacional en sectores de interés social.

La obligación de pago de la contribución por valorización, estará a cargo de:

- Los titulares de dominio, ya sea que detenten la posesión o reciban usufructo de los inmuebles.
- Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

- En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente.
- En caso de transferencia por herencia, los sucesores o quien jurídicamente se considere.

La cancelación de la contribución por mayor valorización podrá realizarse mediante cualquiera de las siguientes formas, a opción del Municipio:

- En dinero efectivo.
- Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.
- Cediendo al municipio inmuebles localizados que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el municipio acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

9.6: Banco Municipal de Tierras.

El Municipio creará un Banco de Tierras para vivienda de iniciativa o promoción pública, equipamiento y espacios públicos, consistente en una reserva de tierras en Suelo Urbano o Especial, integrado por todos los inmuebles donados al Municipio en el proceso de urbanización y/ o aplicación del Convenio Urbanístico y como resultado de la ejecución del mecanismo Compensación y/o Contribución por valorización.

La custodia de los bienes afectados al Banco de Tierras permanecerá a cargo del municipio, el que deberá garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto se efectivice su transferencia de dominio y se fije su utilización final.

El destino de los bienes inmuebles será el siguiente:

- Desarrollo de parcelas con servicios para viviendas de Iniciativa Pública.
- Construcción de viviendas sociales urbanas y rurales.
- Espacios verdes y equipamientos de uso públicos.
- Espacio y equipamiento educativo, social, cultural y deportivo no público de fundado Interés Municipal.

- Espacios destinados a otros usos determinados por el municipio, el Gobierno Nacional y/o Provincial.

La organización, gestión y reglamentación del funcionamiento del Banco de Tierras estará a cargo del Ejecutivo Municipal. Sus funciones serán:

- Elaborar un Inventario o Registro que tenga como finalidad integrar inmuebles al Banco de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos.
- Planificar y gestionar suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, compra, venta, cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al Banco de Tierras.
- Elaborar un programa de regularización de dominio de inmuebles Urbano-rurales.
- Acordar, coordinar y ejecutar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias municipales y organismos del Estado Provincial y Nacional, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.
- Garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

La incorporación de los inmuebles al patrimonio municipal para conformar el Banco de Tierras, podrá concretarse a través de:

- Adquisición directa.
- Donaciones por operaciones de nueva urbanización y/o reurbanización y otras cesiones.
- Compensación.
- Convenios con propietarios.
- Subastas por Juicio de Apremio.
- Acciones por abandono.
- Prescripción adquisitiva de dominio.
- Transferencia de tierras nacionales o provinciales.
- Transferencia gratuita de derechos de inmuebles de origen privado.

- Expropiación.

VI. DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO.

ART.10: ADECUACIÓN NORMATIVA.

El Ejecutivo Municipal procederá a modificar o derogar, a fin de adecuarlas e integrarlas al presente texto normativo, las siguientes Ordenanzas Municipales;

ORDENANZA N° 1193: POU Y CODIGO URBANO

ORDENANZA N° 1379: REGLAMENTA CAPITULO III – Cercas y veredas

DECRETO N° 128/99: Zona a aplicar Ordenanza 1379.

ORDENANZA N° 1423: Pub o bar c/salón de baile

ORDENANZA N° 1626: Lavaderos de vehículos

ORDENANZA N° 1636: Estaciones de servicios

ORDENANZA N° 1853: Sanciones por extracción de tierra

ORDENANZA N° 2211: Disposiciones para autoservicios, supermercados, etc.

DECRETO N° 104/96: Reglamentar Título IV – Poda de árboles

DECRETO N° 074/00: Obras de infraestructura para más de 10 viviendas

DECRETO N° 053/01: Forestación

DECRETO N° 044/06: Reglamentar subdivisión de inmuebles

ORDENANZA 2340: Establecer sanciones para Edificaciones en infracción al POU

ORDENANZA N° 2377/14: Modificar Zona R-1 y establecer altura máxima edificación para Zonas R1; R2; R3 y RB

ORDENANZA N° 2463/15: Cocheras

ORDENANZA N° 2495/15: Zona Residencial Jardín Uno

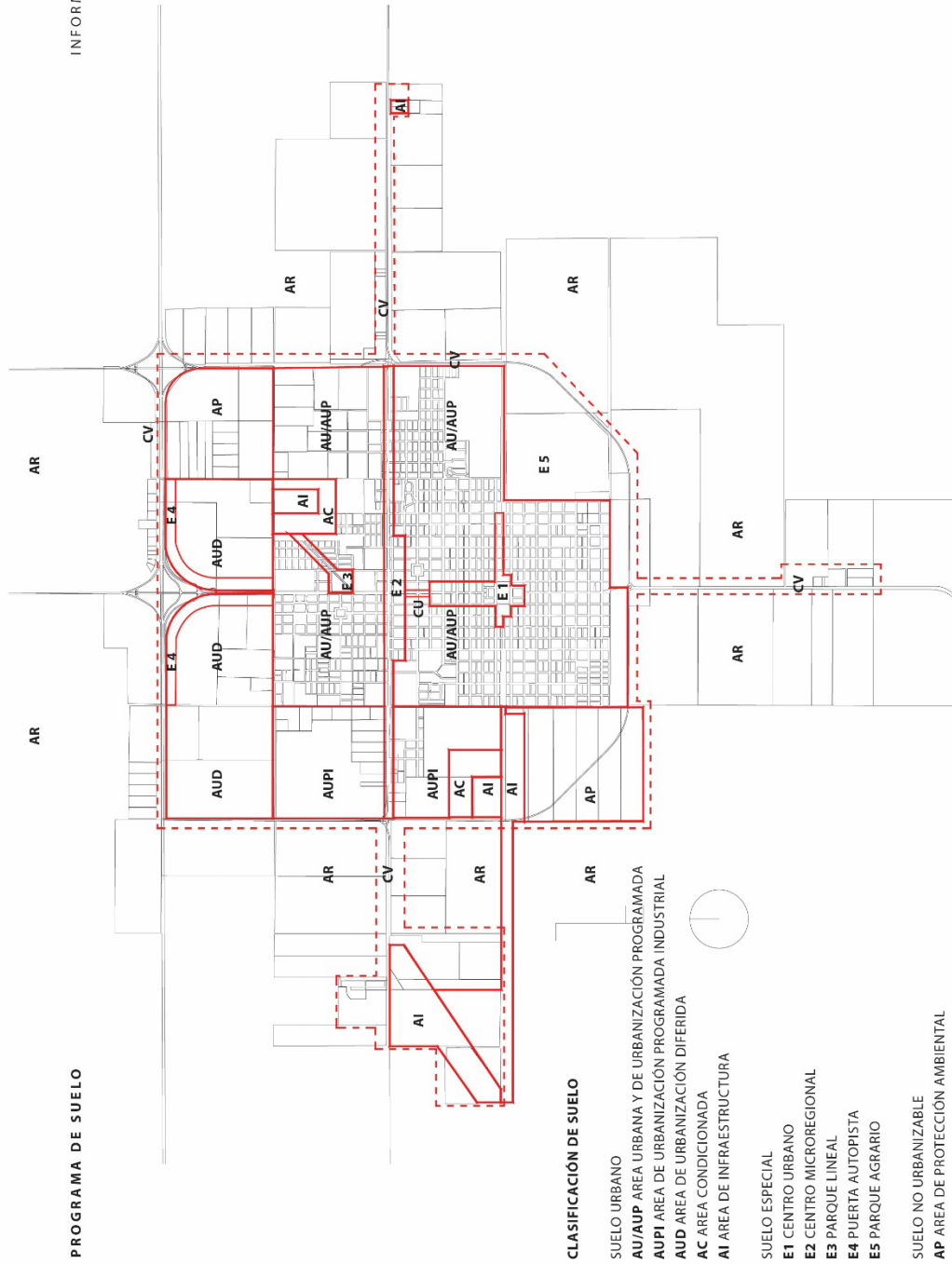
ORDENANZA N° 2602/16: "Régimen para el desarrollo de proyectos edilicios en grandes superficies"

ART.11: ANEXOS.

Forman parte de las presentes Normas Urbanísticas los siguientes Anexos Gráficos;

- Anexo N°1: Programa de Suelo - Plano Clasificación del Suelo.

ART.12: DE FORMA.



4. PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL

Introducción

El área de proyecto, destinada a alojar el Parque Lineal de Marcos Juárez forma parte de un área mayor de escurrimiento hidráulico natural del territorio interrumpida por el desarrollo de la ciudad. Por otro lado, el sector del cuadrante Noreste (CNE) se halla en un proceso de transformación producido por el pase de un área originalmente ligada a la producción agropecuaria a otra industrial y de servicios, especialmente sobre el frente de la ruta Nacional nº9, que incorpora la residencia, con algunos equipamientos.

Este proceso de urbanización caracterizado por una creciente presencia residencial modificará progresivamente el paisaje urbano en el mediano plazo, combinando tanto operaciones de gestión privada como iniciativas públicas e irá transformando un área casi residencial mono-funcional, a excepción de la RN9, a otra que irá acumulando y combinando actividades de servicios, con remanente de espacios agrícolas y áreas vacantes significativas, en el que se pretende articular la aparición de una pieza de carácter público.

4.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

Definición del programa funcional y los espacios de uso del Parque Lineal para el avance proyectual de la propuesta

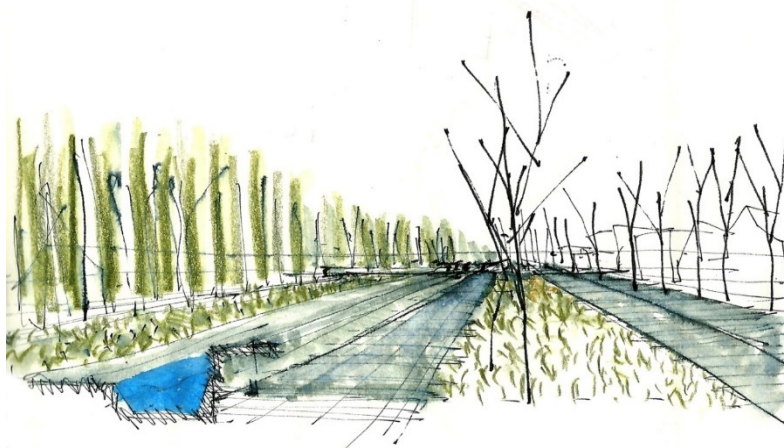
Programas Funcionales

El programa funcional del Parque Lineal de Marcos Juárez se divide en dos grandes grupos. Por un lado el **paseo urbano**, que denominamos **Canal Diagonal** y por el otro el de carácter **hidrológico - ambiental**, conocido como La **Cava Borghi**.

⇒ **El Paseo Urbano: El Canal Diagonal (CD)**

Es el tramo del Canal SO1 que a partir del lado NE de la Avenida de las Colonias se desarrolla como una canalización en zanja a cielo abierto y siguiendo en una diagonal en dirección NE, desviándose en el EH (Calle Bussano), para finalmente

desaguar en la Planta de Tratamiento de Aguas (PT)



Se propone convertirlo en el eje ordenador de los nuevos desarrollos de viviendas que se instalarán sobre sus márgenes.

En el **paseo urbano** el programa se basa en resolver los problemas de la movilidad, tránsito vehicular, de bicicletas y peatones. El resto de las superficies están pensadas para que ocurran diversas modalidades de ocio.

Se proponen las siguientes áreas funcionales a desarrollar:

- **Descanso.**
- **Juegos infantiles.**
- **Instalaciones para la observación del paisaje.**
- **Pequeño equipamiento de servicio. (Baños. Cafetería. Espacio Cuidador de la Reserva).**

⇒ **La Cava Borghi (CB)**

Es un espejo de agua de casi 26 ha, fruto de la excavación realizada para la obtención de tierras como material en la construcción de terraplenes de la Autopista (AP/ROS-CBA). Es una alteración en el paisaje original que ha generado la iniciación de nuevos procesos.

El agua al quedar en contacto con el exterior ha provocado la progresiva colonización de flora y fauna, o lo que es lo mismo: el inicio de construcción abierta de un nuevo paisaje de biodiversidad.

La CB es el baricentro del Parque Lineal de Marcos Juárez -ocupa la centralidad del proyecto- tanto por su posición relativa como por sus condiciones diferenciales.

Para la **Cava Borghi** de carácter hidrológico ambiental se planifican diversas experiencias relacionadas con el reconocimiento de este territorio en producción, tales como:

- **La Educación Ambiental.** (Fija y Móvil: Recorridos guiados, cursos, talleres, seminarios, etc. que fomenten al debate y la concientización sobre la problemática del ambiente y de las particularidades del lugar).
- **La “Cultura” del Agua.** (Control de la calidad, gestión de inundaciones y utilización racional de los recursos hídricos)
- **La Restitución Ecológica.** (Defensa de la biodiversidad y participación ciudadana en la construcción y manutención de estos espacios).
- **El Reconocimiento de Fauna y Flora.** (Excursiones guiadas para el avistamiento de pájaros y animales que adopten la CB como hábitat definitivo o estacional. O así mismo recorridas guiadas también) para la exploración , búsqueda y conocimiento de plantas),
- **El Viverismo** (producción de plantas nativas, su reutilización en la CB o en la ciudad.)

Los Espacios de Uso del Parque Lineal

El Canal diagonal (CD)

Las características espaciales del canal permiten la configuración de un espacio público del tipo parque lineal urbano tradicional -siguiendo un curso de agua- y estructurado a partir de un conjunto de movimientos compuesto por, automóviles, bicicletas, caminantes, etc., pero también espacios para la permanencia y la contemplación. Se pretende promover tanto el atravesamiento como el encuentro.

La operación prioritaria que plantea la propuesta consiste en tratar de manera asimétrica las márgenes del canal, para lo cual se ha decidido reposicionar y re-formalizar el canal de desagüe existente.

Se propone el diseño de una nueva sección para el canal de desagüe mediante una pieza de hormigón pre-moldeado que garantice (como mínimo) el caudal que actualmente transporta el cauce actual.

Así mismo se agregan áreas de eventual inundación rebajando suavemente las cotas de nivel que contactan con la pieza de hormigón pre-moldeada que formaliza el nuevo canal a cielo abierto, generando áreas de laminación.

De manera sintéticse ha ordenado la propuesta para el CD a partir de la idea de Franjas. A lo largo de los 50 metros de ancho se identifican tres franjas o líneas paralelas desde el noroeste hacia el sudeste:

Franja Paseo/Rambla/

Franja Vegetal/Jardín/ Forestal

Franja Canal/ Paseo del Agua/

Pero el CD no es una pieza homogénea sino que presenta momentos diferenciados como

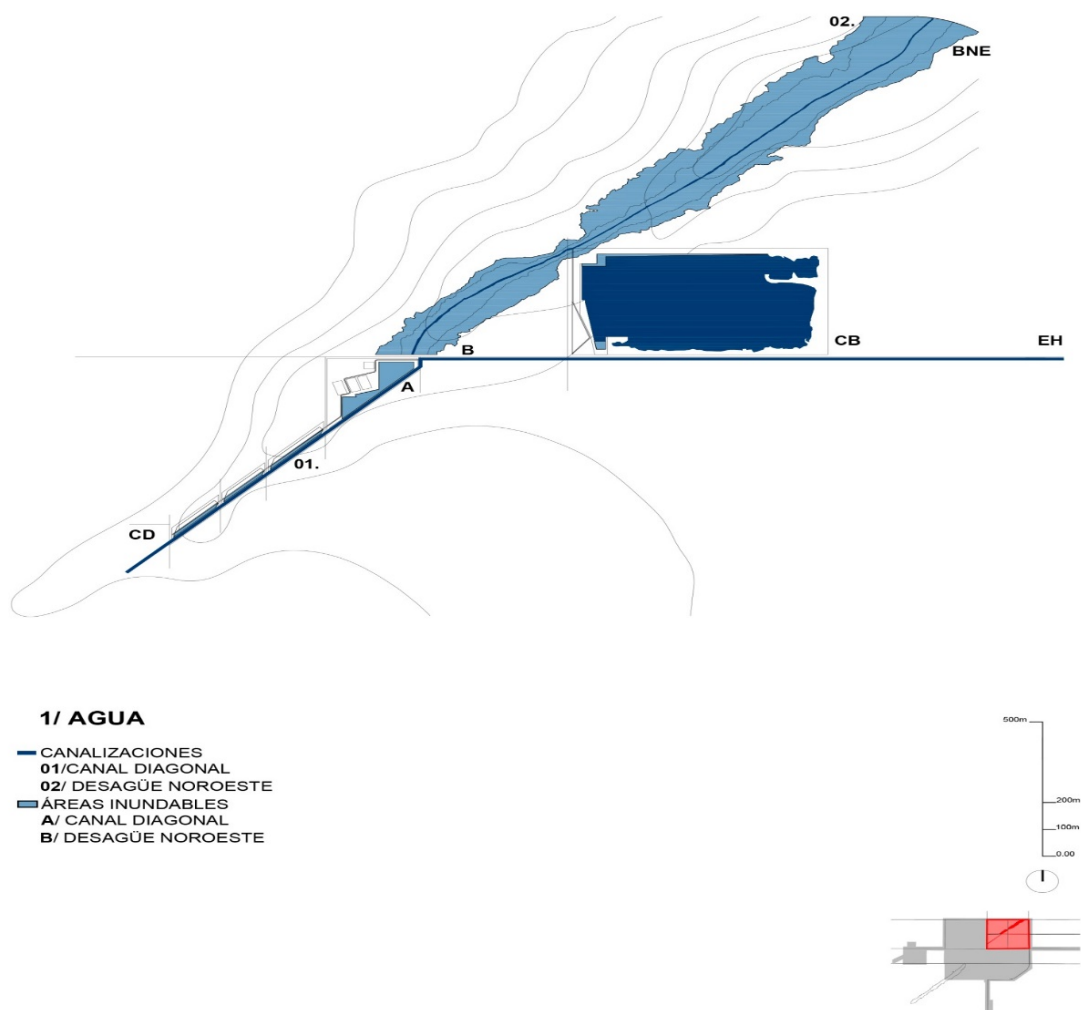
- ❖ Terrenos del antiguo Predio Ferial entre Avenida de las Colonias y la calle 9 de Julio.
Este tramo del canal se encuentra en un proceso de convenio por parte de la administración municipal y los propietarios del mismo.
- ❖ Terrenos de la 1º etapa de La urbanización “Las Lomas”, entre las calles 9 de Julio y Martín Miguel de Güemes.
Este tramo es el que representa más cabalmente la sección y su sistema de franjas ante descripta.
En sentido Norte a Sur, la Franja Paseo, con su rambla urbana equipada, se concluye en la Franja Vegetal, con su zona de jardín, zona forestal y un sendero de bicicletas, luego una suave pendiente contacta con el canal de desagüe. Este contacto da inicio a la Franja Canal, que llega hasta el frente sur de la nueva urbanización, resolviendo el paseo al costado del agua y la movilidad peatonal y circulación vehicular sólo en un lateral.
- ❖ Terrenos de la 2º etapa de la urbanización “Las Lomas”, entre las calles Martín Miguel de Güemes y 25 de Diciembre.
En este tramo se ha optado por concentrar el espacio público en la parcela norte lo que genera un área para desarrollar actividades que requieren de superficies de mayor tamaño. Aquí las Franjas mantienen el orden general anterior, pero modifican sus dimensiones permitiendo la aparición de nuevas componentes espaciales.

La Cava Borghi (CB)

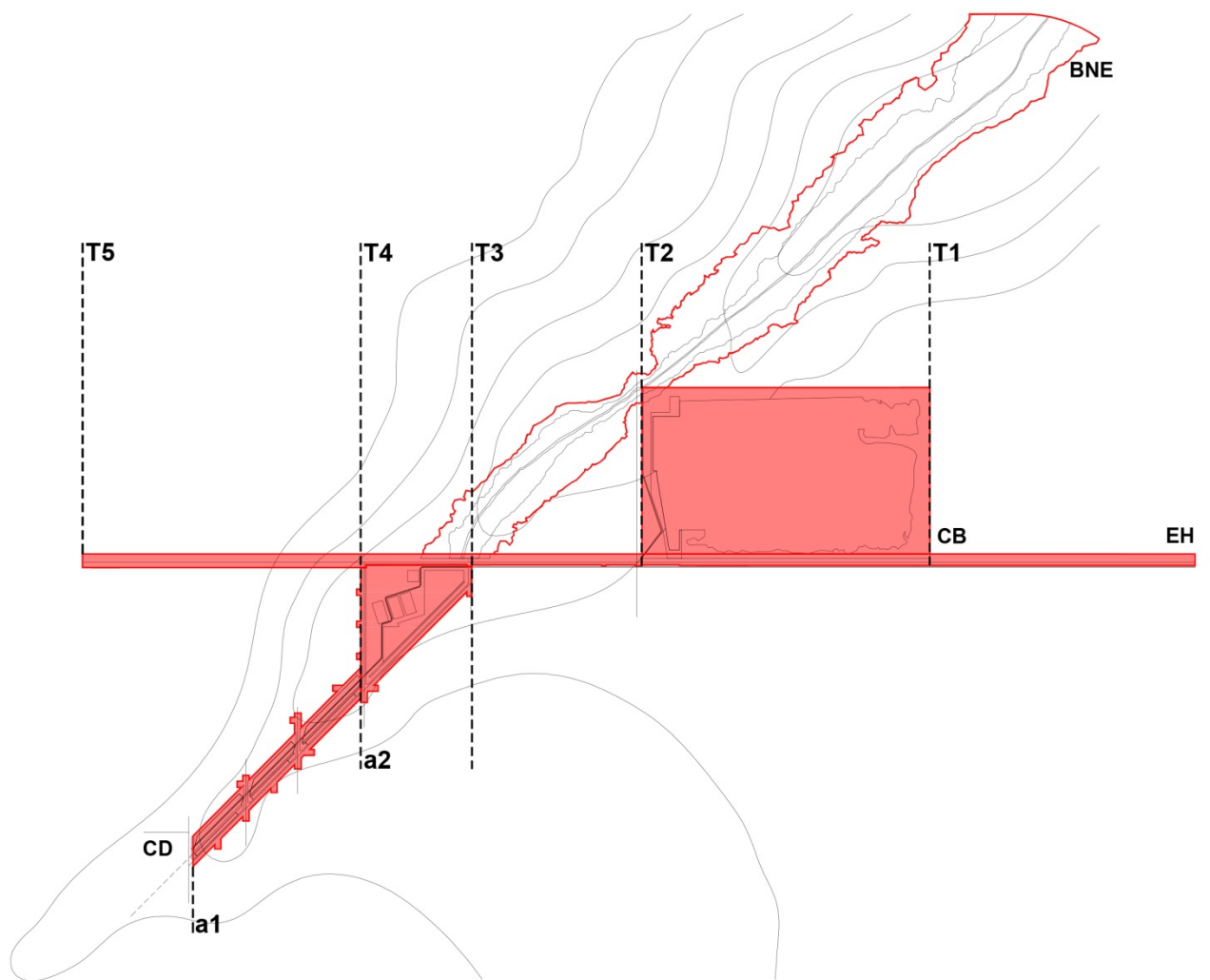
El proyecto para la Cava Borghi se articula sobre tres directrices principales:

- **El Saneamiento Hidráulico.**
Se considera que es una oportunidad para poder pensar que la CB se mejore y consolide como una Balsa de Laminación y que de esta manera quede definitivamente incorporada al sistema de control (Desagüe, tratamiento, aprovechamiento, etc.) de las aguas pluviales.
- **La Protección Ambiental-paisajístico.**
El proyecto asume el estado ambiental y paisajístico positivo que el área presenta y se propone su desarrollo a partir de la incorporación de nueva especies
- **El Acceso.**
Se considera a la CB como un espacio ambientalmente vulnerable, lo que requiere de ciertos cuidados en su utilización pública.
La propuesta desarrolla una idea de accesibilidad discriminada por zonas de mayor o menor vulnerabilidad y en directa relación con los programas

funcionales a desarrollar- se proponen sectores de acceso público libre y otros de acceso público restringido.

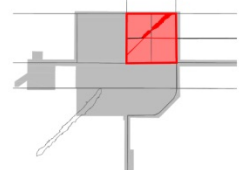
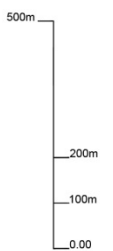


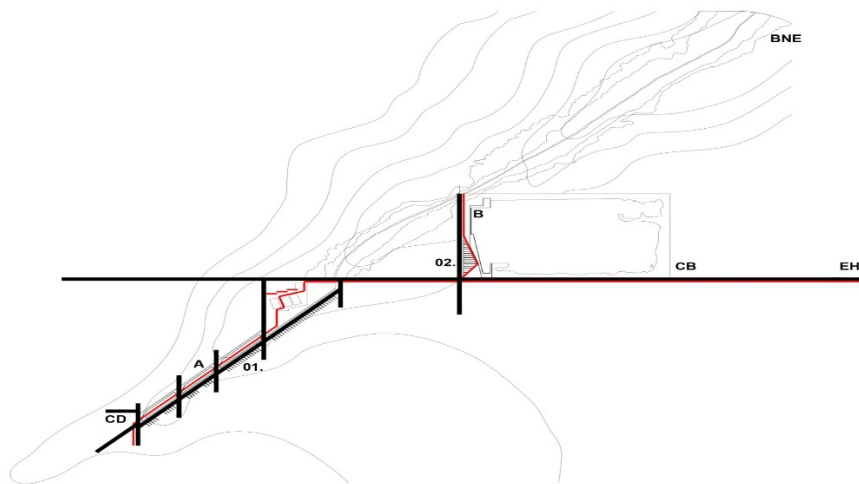
ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ



2/ÁREAS DE INTERVENCIÓN

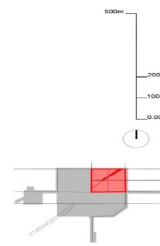
■ PARQUE LINEAL DE MARCOS JUÁREZ	698.238m ² (6,98ha)
■ CD/ CANAL DIAGONAL	77.209m ²
---a1	30.143m ²
---a2	47.066m ²
■ EH/ EJE HORIZONTAL	70.085m ²
---T1	16.244m ²
---T2	17.491m ²
---T3	9.872m ²
---T4	6.545m ²
---T5	19.933m ²
■ CB/ CAVA BORGHI	256.025m ²
■ BNE/ BAJO NORESTE	294.919m ²





3/ MOVILIDAD

- VIAL 30
- SENDERO PEATONAL/BICI
- PASEO PEATONAL
- A/ CANAL DIAGONAL
- B/ CAVA BORGHI
- III ESTACIONAMIENTOS
- 01/ CANAL DIAGONAL
- 02/ CAVA BORGHI

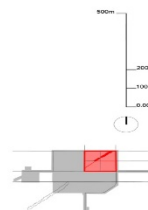


ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ

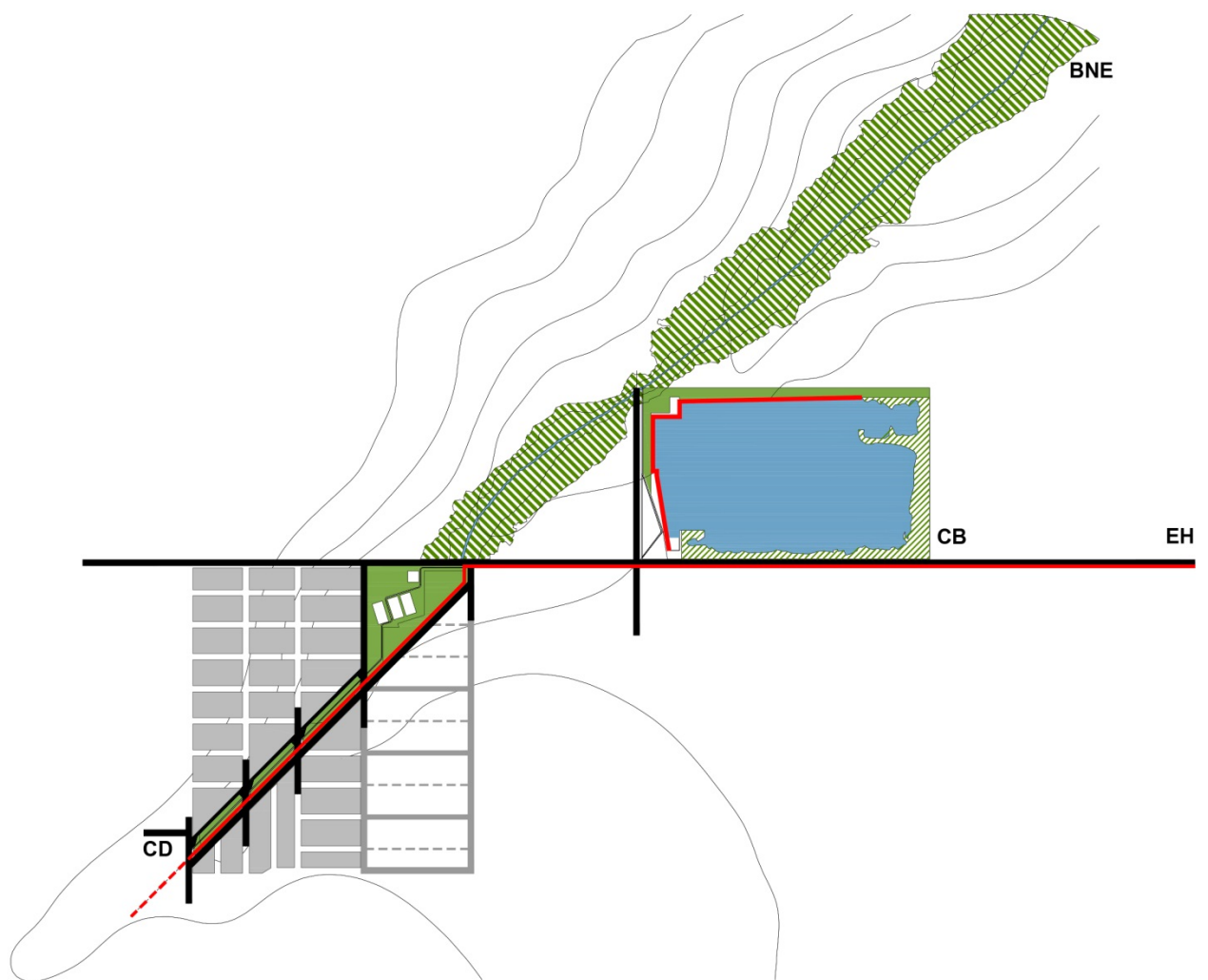


4/ ESPACIOS ABIERTOS

- JARDINES
- A/ CANAL DIAGONAL
- B/ CAVA BORGHI
- PASEOS
- 1/ CANAL DIAGONAL
- 2/ CAVA BORGHI
- SUPERFICIES EQUIPADAS
- SUPERFICIES DEPORTIVAS, AREA DE JUEGOS INFANTILES
- ESPACIO ABIERTO PROTEGIDO
- ESPACIO ABIERTO DE INTERÉS



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ



5/OPERACIONES DEL PROYECTO

NUEVAS URBANIZACIONES:

- URBANIZACIÓN "LAS LOMAS 1º ETAPA"
- TRAZADOS Y PASEOS
- URBANIZACIÓN "LAS LOMAS 2º ETAPA"
- TRAZADOS

ESPACIOS PÚBLICOS

CD/ a1/ a2

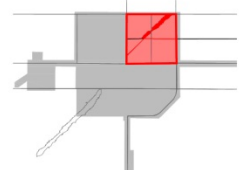
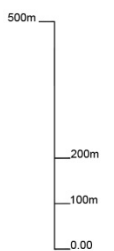
CB

BNE

OBRAS HIDRÁULICAS

— CD- NUEVO DESAGÜE

— MURO DE CONTENCIÓN CB



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ

Componentes Espaciales, Paisajísticas y Arquitectónicas

Los criterios adoptados para la formalización de los mismos se basan principalmente en el trabajo con el agua, el suelo y la vegetación.

El proyecto del Parque Lineal de Marcos Juárez se constituye como se ha dicho a partir de dos componentes bien definidas y que son el Canal Diagonal y La Cava Borghi.

Se ha definido que el primero se comporta como un Paseo Urbano lineal que acompaña un curso de agua mientras que el segundo se plantea como una variante de espacio de naturaleza proyectada.

Componentes Materiales

El criterio para la selección de los materiales encargados de construir la propuesta se basó en la austeridad/eficiencia, sencillez y durabilidad.

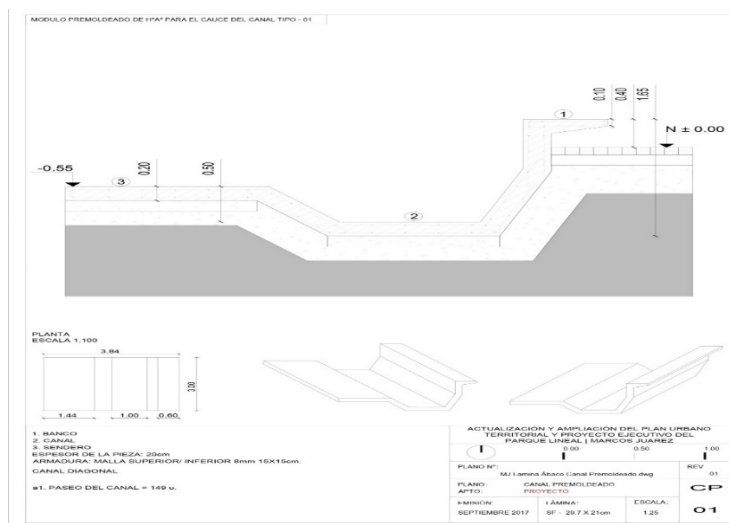
Austeridad/eficiencia, en la cantidad de superficies pavimentadas, sencillez en el número de elementos (tanto en los pavimentos como en el mobiliario) y durabilidad a partir de la condición material de los mismos.

Sistema Hidráulico

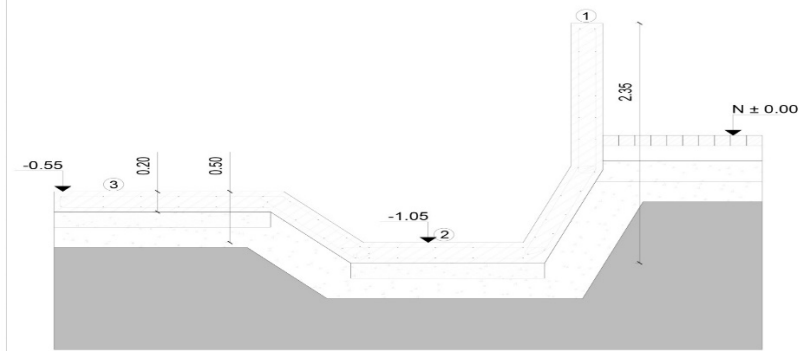
Uno de las componentes (tal vez el más importante) que construye el Parque Lineal de Marcos Juárez es el agua y su lógica de escurrimiento.

Esta lógica se evidencia en el Canal Diagonal donde el sistema de desagüe no solo se encarga de transportar el agua sino que al mismo tiempo estructura, formaliza y da sentido al paseo urbano.

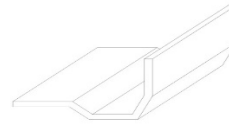
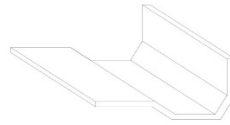
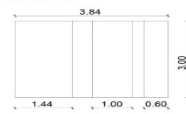
Por ello se incorpora un elemento de hormigón pre-moldeado que tiene como función principal el transporte del agua, pero que al mismo tiempo mediante una sección “plegada” de 15cm de espesor se adapta a diferentes situaciones/necesidades: baranda, banco, o vereda.



MODULO PREMOLDEADO DE HPA* PARA EL CAUCE DEL CANAL TIPO - 02



PLANTA
ESCALA 1:100

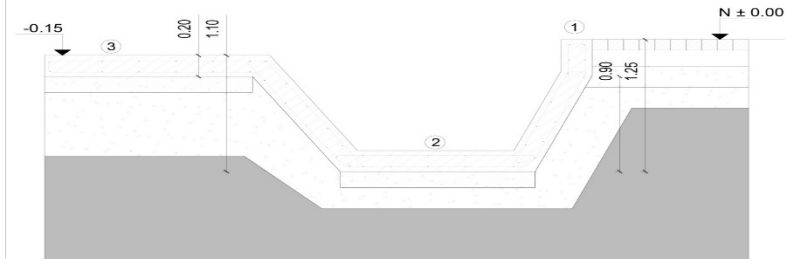


1. BARANDA
2. CANAL
3. SENDERO
ESPEJOR DE LA PIEZA: 20cm
ARMADURA: MALLA SUPERIOR/ INFERIOR 8mm 15X15cm.
CANAL DIAGONAL
a2. JARDIN EQUIPADO = 86 u.

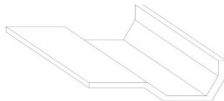
ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO
TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL
PARQUE LINEAL I MARCOS JUAREZ

PLANO N°:	MJ Lamina Abaco Canal Premoldeado deg	REV	01
PLANO:	CANAL PREMOLDEADO	CP	
APTO:	PROYECTO		
EMISIÓN:	LÁMINA:	ESCALA:	02
SEPTIEMBRE 2017	SF - 29.7 X 21cm	1.25	

MODULO PREMOLDEADO DE HPA* PARA EL CAUCE DEL CANAL TIPO - 03



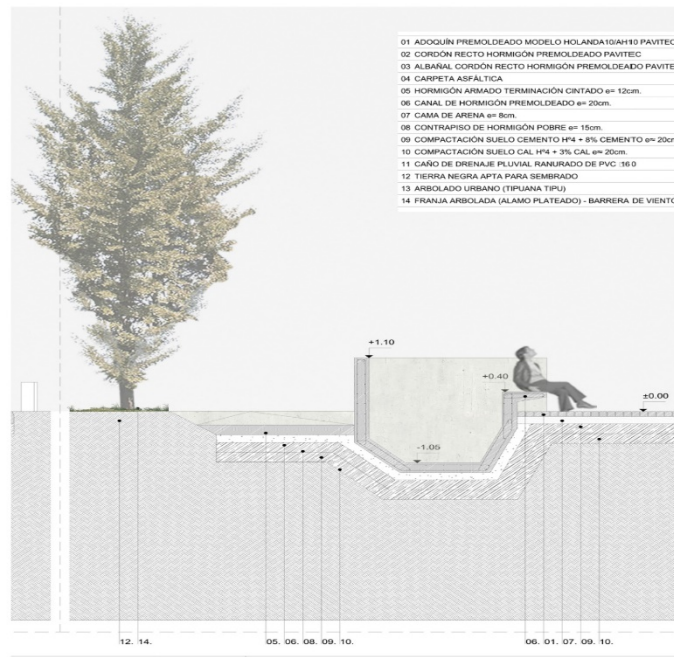
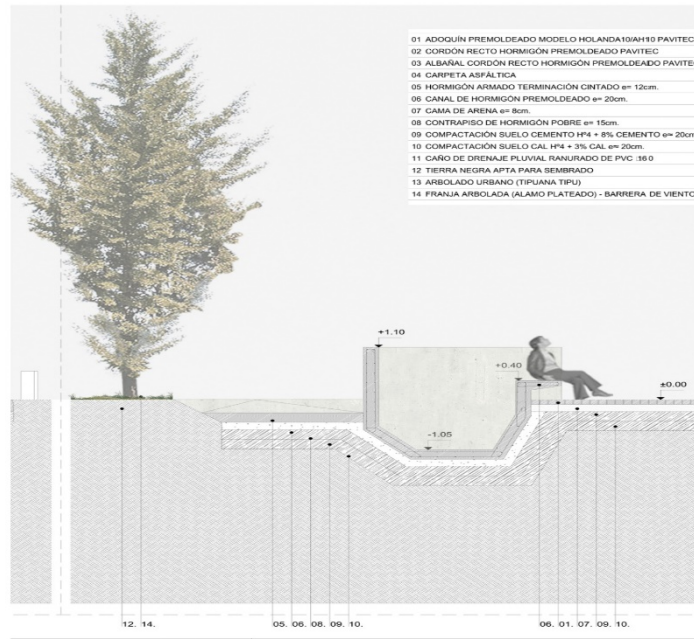
PLANTA
ESCALA 1:100

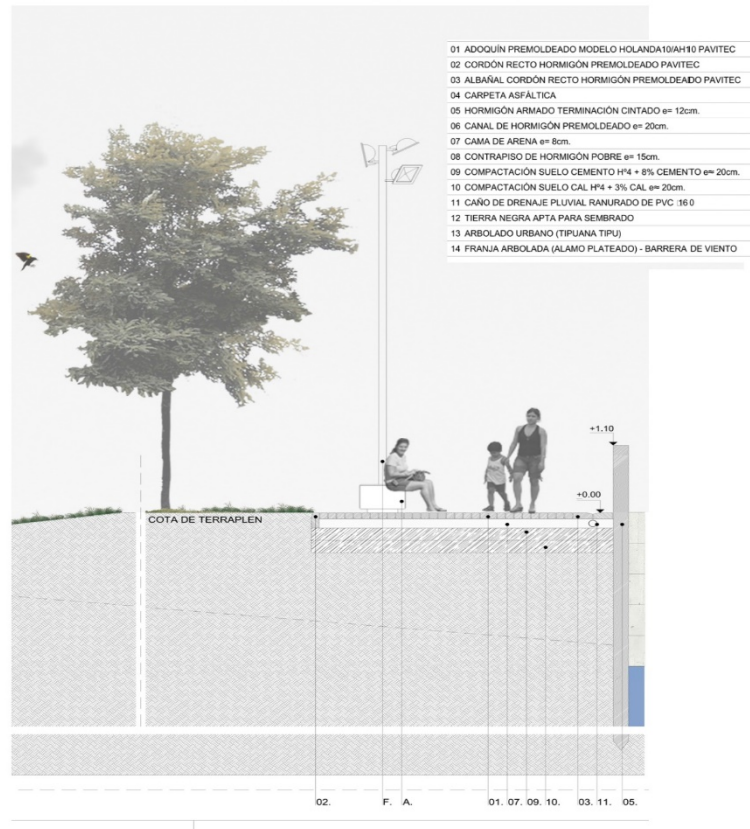


1. CONTENCIÓN
2. CANAL
3. SENDERO
ESPEJOR DE LA PIEZA: 20cm
ARMADURA: MALLA SUPERIOR/ INFERIOR 8mm 15X15cm.
CAVA BORGUL = 152 u.

ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO
TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL
PARQUE LINEAL I MARCOS JUAREZ

PLANO N°:	MJ Lamina Abaco Canal Premoldeado deg	REV	01
PLANO:	CANAL PREMOLDEADO	CP	
APTO:	PROYECTO		
EMISIÓN:	LÁMINA:	ESCALA:	03
SEPTIEMBRE 2017	SF - 29.7 X 21cm	1.25	





CAVA BORGHI

En la Cava Borghi el proyecto se articula a partir del control del desborde ocasional de la misma. La construcción de este límite es en lo que se asienta la propuesta, que se materializa mediante un terraplén en “L” que formaliza el paseo y acceso a la Cava Borghi.

El lado Oeste de esta “L”, está compuesta por una contención, más formal y arquitectónica, construida mediante un sistema de pilotes de hormigón pre-moldeado que contiene las tierras en su lado Oeste y aprovechando esta condición material, se hace coincidir en este sector los equipamientos de la Cava Borghi,

El lado Norte de la “L”, en cambio se concibe a partir de la conformación de un talud modelado mediante la tierra acumulada. El mismo se inicia en la cota 107,5 y mantiene este nivel de rasante en dirección Oeste a partir de la construcción de un camino de servicio de cinco metros de ancho que corona este lado de la pieza de contención.

Sistema de Pavimentos

Se seleccionó un material básico como es el adoquín de hormigón (10x20x8 cm) al que se suma un elemento que, según se coloque vertical u horizontal, funciona como bordillo -tanto para remate de pavimentos como para construir los alcorques del arbolado urbano- o como cuneta de desagüe.

Este adoquín es ideal para ser colocado en pavimentos expuestos a tránsito vehicular como por ejemplo en calles y estacionamientos. Al mismo tiempo su forma rectangular permite la colocación del mismo siguiendo diversos patrones teniendo además resistencia, buen envejecimiento así como la posibilidad de ser removidos y reutilizados.

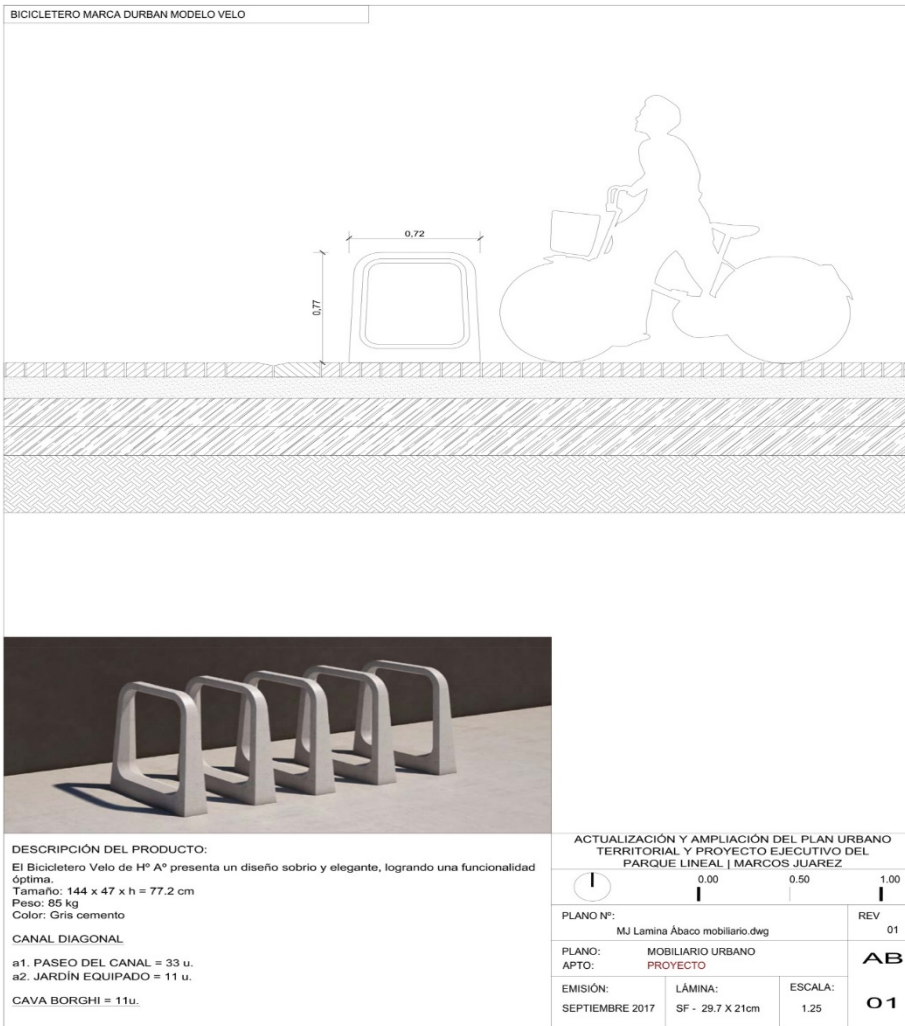
Sistema de Mobiliario Urbano

En concordancia con el criterio adoptado para el sistema de pavimentos, se ha seleccionado una serie de elementos para el mobiliario urbano elaborados en hormigón armado. También cuentan con ventajas para su uso externo ya que tienen resistencia al clima, al uso intenso y buen envejecimiento.

Los elementos seleccionados son:

- Bicicletero
- Bancos
- Papelera
- Bolardo Iluminado
- Bolardo

También se dispuso la utilización de elementos metálicos en las columnas de iluminación o para la conformación de cercas y barandas.





4.3. ESPECIES VEGETALES A PLANTAR Y CRITERIOS DE ESPACIAMIENTO Y DENSIDAD

Arbolado Urbano.

Las plantaciones de árboles se plantean para paseos y parques urbanos. Están dispuestos básicamente en alineaciones simples con marco de plantación cada diez metros o dobles con una separación de dos metros entre hileras y una distancia entre plantas de veinte

Entre las especies propuestas se encuentran: Tipuana, Jacarandá y Lapacho

Jardinería Urbana/ Rural-hortícola

La estrategia de vegetación propuesta plantea superar cuestiones ornamentales y centrarse en la interpretación de las lógicas existentes como, por ejemplo las que derivan del aprendizaje de las mecánicas rurales en la intervención y gestión del territorio. Por ello se proponen para las zonas de jardinería de la Franja Vegetal del Canal Diagonal especies vegetales que se relacionan estas lógicas tales como: Trigo, Girasol, Lino, Albahquilla, Menta, Peperina, Salvia, Tomillo

Barreras Forestales

En concordancia con lo anterior, se plantean barreras forestales para las zonas de protección ya sea en condiciones de carácter urbano, como el paseo diagonal, o en los contactos que el Eje Horizontal tiene tanto con la Cava Borghi como con las parcelas rurales existentes. Pueden ser alineaciones simples, con un marco de plantación de 2 metros entre individuos vegetales, o compuestas formando líneas paralelas a distancia de 2 metros y con una separación entre individuos de cuatro metros.

Las especies seleccionadas son: Álamos (Nigra, Blanco, Americano, etc) y Aguaribay

Bosque Nativo.

En el espacio natural que se ha ido generado a partir de la extracción de tierras en los terrenos de lo que hoy es la Cava Borghi se propone plantar especies de plantas nativas en tres estratos:

Estrato 1/Forestal

Algarrobo, Tala, Moradillo, Chañar, Aromillo

Estrato 2/ Arbustivas

Romerillo, Mío, Carquejilla

Estrato 3/ Herbáceas

Albahaquilla, Menta, Peperina, Salvia, Tomillo

Plantas Acuáticas.

Juncos, Cortaderas, Lentejas de Agua

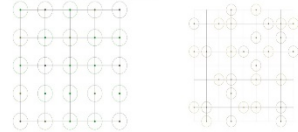
la Franja Vegetal del Canal Diagonal especies vegetales que se relacionan estas lógicas tales como: Trigo, Girasol, Lino, Albahaquilla, Menta, Peperina, Salvia, Tomillo

Barreras Forestales

En concordancia con lo anterior, se plantean barreras forestales para las zonas de protección ya sea en condiciones de carácter urbano, como el paseo diagonal, o en los contactos que el Eje Horizontal tiene tanto con la Cava Borghi como con las parcelas rurales existentes. Pueden ser alineaciones simples, con un marco de plantación de 2 metros entre individuos vegetales, o compuestas formando líneas paralelas a distancia de 2 metros y con una separación entre individuos de cuatro metros.

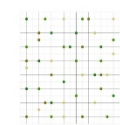
Las especies seleccionadas son: Álamos (Nigra, Blanco, Americano, etc) y Aguaribay.

MOSAICO FORESTAL/ BOSQUE DE NATIVOS



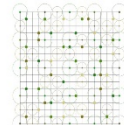
Estrato 1A
Matriz regular 10x10m
Plantación regular
25 ejemplares

- Algarrobo 52%
- Molle 24%
- Tasa 24%



Estrato 1B
Matriz regular 5x5m
Plantación irregular
30 ejemplares

- Acacia 52%
- Chañar 50%



Estrato 2
Matriz regular 2.5x2.5m
Plantación irregular
45 ejemplares

- Caquiella 25%
- Espejillo 25%
- Morón 25%
- Romero 25%



Superposición de Estratos
100 ejemplares

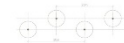


ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ

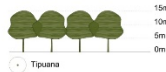
ALINEACIONES URBANAS



Siempre



Desde el área de la



Tipuana



Tipuana



Lapacho



Lapacho

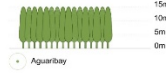
BARRERAS FORESTALES



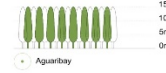
Siempre



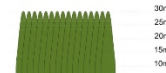
Desde el área de la



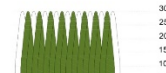
Aguaribay



Aguaribay



Alamo



Alamo



ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL | MARCOS JUAREZ



4.4. PROPUESTAS DE INGRESO Y EGRESO AL PARQUE LINEAL

El proyecto de Parque Lineal propone un espacio conjunto de carácter recreativo y natural que va a permitir la integración del canal a cielo abierto existente en el sector N-E, con la áreas habitacionales en pleno crecimiento; dando lugar a la coexistencia entre la naturaleza de los márgenes del canal y la planta barrial de los nuevos asentamientos de la ciudad.

No obstante, y como la presunción de uso de los grandes espacios verdes se hace extensivo a todos los habitantes del ejido urbano, se planteó la puesta en valor de las conexiones de atravesamiento Norte-Sur y la consolidación de aquellas vías de cruce existentes; sin dejar de lado el equilibrio paisajístico y la arquitectura de los loteos y/o

En cuanto a la composición del perfil proyectado para el desarrollo del Parque Lineal se adoptó una composición de elementos tal que, todo el espacio público pueda ser usado y tomado por todos los actores de la población con una finalidad recreativa y/o con el objetivo de disponer de un circuito de conexión con el resto de la ciudad a través de:

- Determinación de una zona específica destinada a la circulación vehicular a través de UNA banda lineal de 8,0m de ancho que permite recorrer el Parque de forma continua con un sector de estacionamiento y con puntos de ingreso y egreso a lo largo de toda la traza (intersecciones con calles N-S).
- En cuanto a la forma de ingreso y egreso en los extremos de la traza se plantea la proyección de 2 (dos) intersecciones rotacionales tipo rotondas que distribuyan los movimientos vehiculares de forma ordenada y controlada.
- Se incorporan circuitos peatonales a modo de paseo amplios, tal que se potencie el sitio como un espacio recreativo y punto de encuentro social. La disposición de senderos para realizar caminatas lineales, dispuestas como bandas en el borde N-E y a la vera del canal. Puntualmente en este último caso, se proyectó un elemento único que fusiona la obra hidráulica conjuntamente con la destinada al uso peatonal.

No obstante podrá considerarse la incorporación de sectores aeróbicos con estaciones de gimnasia, áreas de descanso, islas espaciosas para el desarrollo de juego infantiles y equipamiento sanitario acorde a la magnitud de los concurrentes en los días de mayor demanda.

- Se demarcaron dos franjas verdes a ambos lados del canal de desagüe, que serán tratadas como espacio verde y donde se plantarán especies arbóreas de importancia y vegetación del tipo horizontal que generen una armonía en tiempo y espacio, durante todo el año calendario.

- Se configuró un circuito de bicisenda contigua a una de las franjas verdes dispuestas en el perfil transversal con la intención de ponderar la actividad física y como se describió en puntos anteriores promover la conformación de circuitos en toda la ciudad.
- Además y como obra complementaria a la conformación del sector a parquear, se dispondrá del equipamiento necesario para la seguridad y confort del sector, incorporando iluminación por posteo, mobiliario urbano, señalización, entre otros.



Proyecto Parque Lineal. Sección transversal tipo

Las intersecciones a considerar son;

- Intersección Camino de Las Colonias y Libertad – Proyecto de intersección rotacional
- Intersección 25 de Diciembre y Cabo Bussano – Proyecto de intersección rotacional
- Intersección Libertad y 9 de Julio – Ingreso/egreso mediante giro a 90°
- Intersección 9 de Julio y Diagonal Parque Lineal – Cruce lineal de calzada
- Intersección Urquiza y Diagonal Parque Lineal – Cruce lineal de calzada
- Intersección M.M. de Güemes y Diagonal Parque Lineal – Cruce lineal de calzada
- Intersección 25 de Diciembre y Diagonal Parque Lineal – Cruce lineal de calzada

4.5. DIMENSIONAMIENTO DE LA CONDUCCIÓN HIDRÁULICA A TRAVÉS DEL PARQUE LINEAL

Se dispuso el modelo con los datos para las lluvias de 2, 5 y 10 años de recurrencia. No se consideraron lluvias de mayor recurrencia debido a que los caudales más determinantes provenían de cuencas urbanas y los desagües urbanos están diseñados para lluvias de 5 años de recurrencia como máximo, por lo tanto, tratar de verificar el comportamiento del sistema hídrico de la localidad de Marcos Juárez bajo un evento centenario daría valores no compatibles ya que en muchísimos lugares habría importantes desbordes lo que generaría grandes escurrimientos superficiales. Esto ya sucede con las lluvias menores, sin embargo, en estos casos, se considera que las bocacalles permiten almacenar el agua que luego se va incorporando lentamente a las conducciones a medida que éstas van descargando. Si se decidiese considerar la lluvia centenario habría que evaluar el sistema mediante una modelización de drenaje dual urbano, es decir considerar una doble red de drenaje, el sistema de cañerías y las calles como conducciones de desborde. Sin embargo esta metodología está fuera del alcance de este trabajo y por otra parte se necesitaría mucha y más precisa información que la disponible en esta ocasión.

Al tramo de conducción que atravesaba el Parque Lineal se lo verificó con distintas secciones hasta lograr una sección de proyecto que permitiera un desagüe sin desbordes para la recurrencia de 10 años.

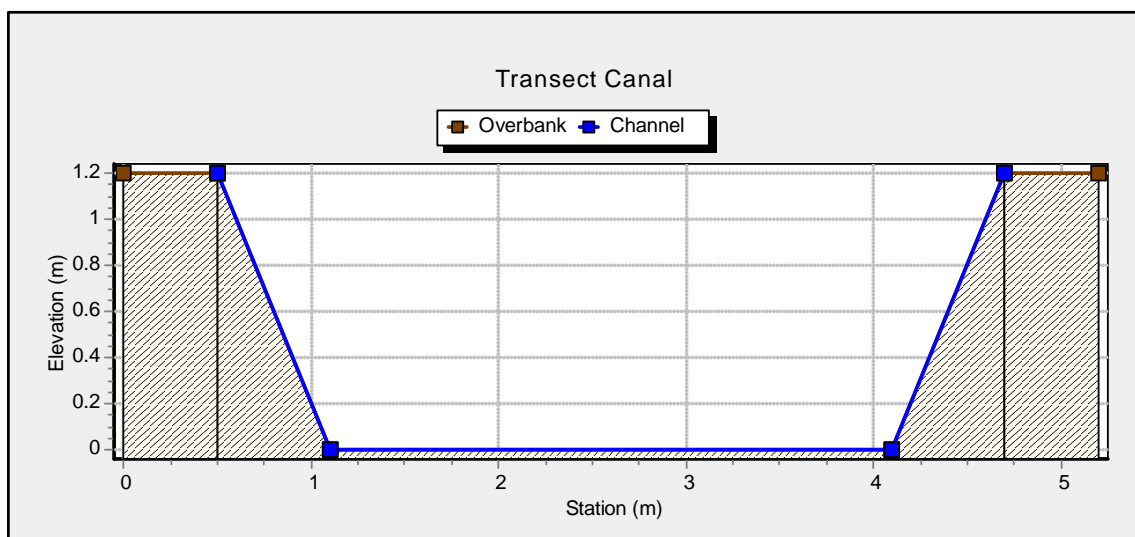
La sección determinada es la siguiente:

B: 3,00 m (ancho de solera)

Talud: 2:1 (vertical / horizontal)

Profundidad: 1,20 m

n: 0,030 (coeficiente de Manning)

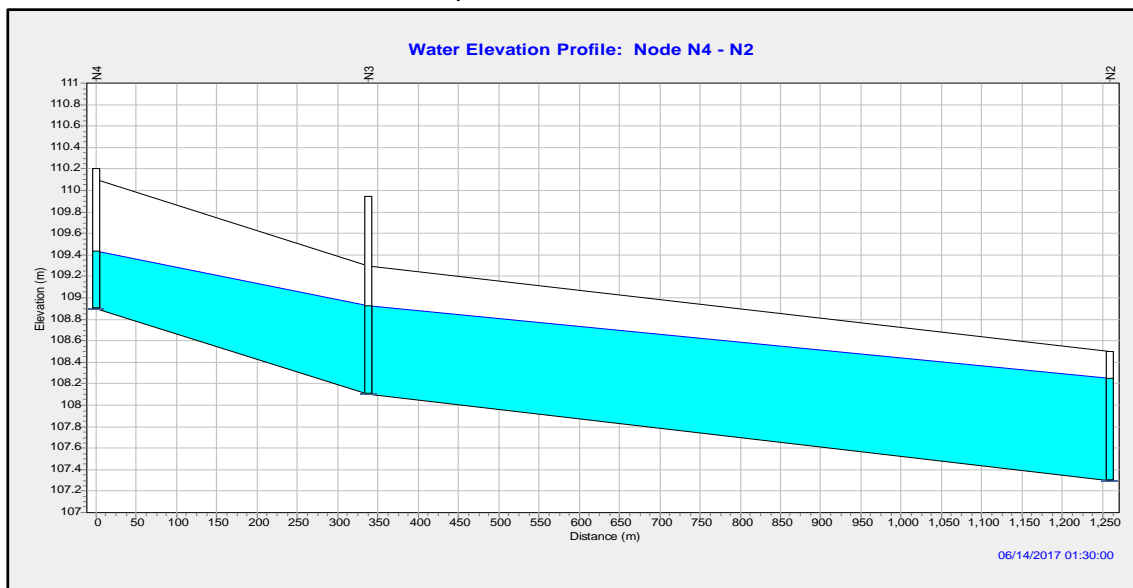


Sobre la base de estos criterios se adoptarán períodos de retorno de 2, 5 y 10 años, con el objeto de evaluar el funcionamiento del sistema propuesto y verificar que los daños producidos se encuentren dentro de los límites considerados admisibles

- **Dos años de recurrencia**

El caudal máximo obtenido para una recurrencia de dos años es: 1,926 m³/s

El tirante máximo obtenido para esta recurrencia es: 0,88 m

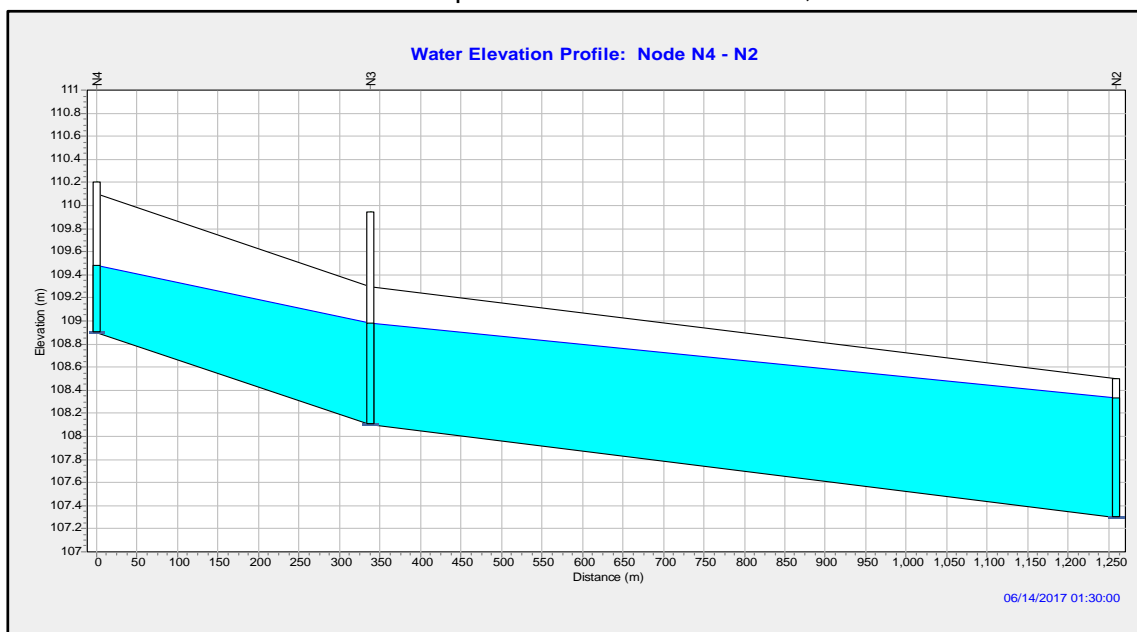


Perfil hidráulico canal lineal – instante de máxima descarga - R2 años

- **Cinco años de Recurrencia**

El caudal máximo obtenido para esta recurrencia es: 2,154 m³/s

El tirante máximo obtenido para esta recurrencia es: 0,96 m

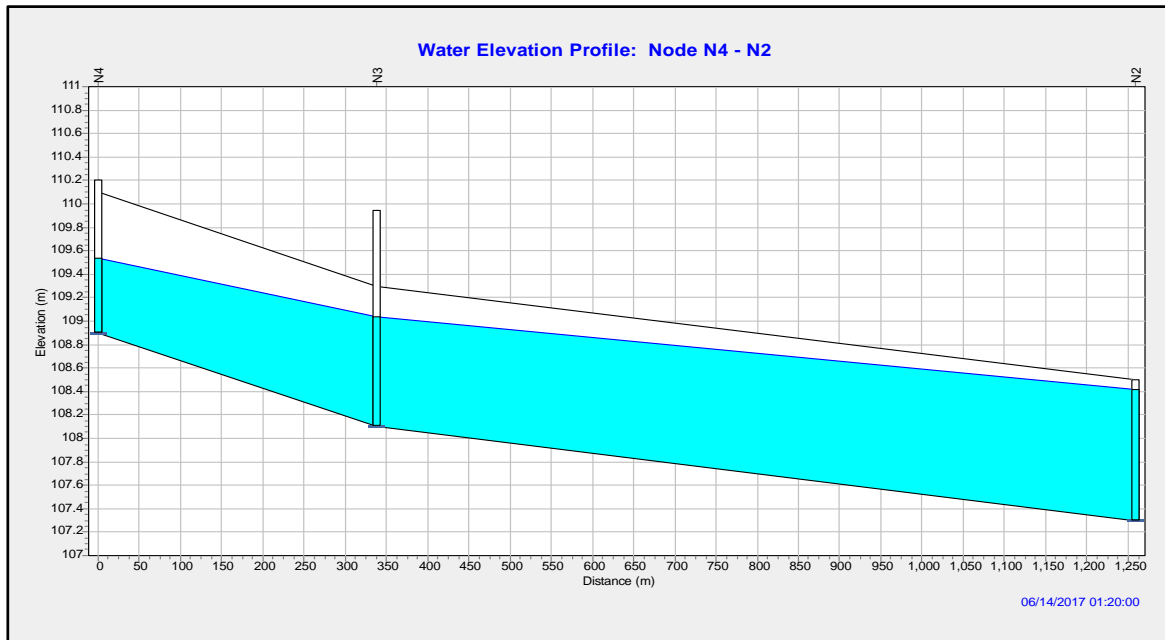


Perfil hidráulico canal lineal – instante de máxima descarga - R5 años

- **Diez años de Recurrencia**

El caudal máximo obtenido para esta recurrencia es: 2,369 m³/s

El tirante máximo obtenido para esta recurrencia es: 1,03 m



Perfil hidráulico canal lineal – instante de máxima descarga – R10 años

La sección definida para el canal en el tramo del Parque Lineal, para la recurrencia de 10 años, permite drenar el caudal que descarga el sector oeste de la ciudad sin desbordes, por lo tanto no es necesario determinar áreas críticas dentro del mencionado parque.

En principio, podría pensarse que la sección del canal es algo pequeña para una cuenca de aproximadamente 980 ha, sin embargo es preciso destacar que cerca de 320 ha son espacios verdes y además la ciudad tiene, en ese sector un bajo que permite regular los caudales que acometen a la ciudad desde el sudeste y un lago retardador, ya dentro de la ciudad, que también permite regular parcialmente los caudales urbanos de las subcuencas que acometen a él.

Por otra parte, al final del canal lineal se encuentra la cava Borghi, muchísimo más grande que cualquiera de los otros embalses (de acuerdo al relevamiento tiene una superficie superior a las 20 ha y una profundidad de entre 3 y 4 metros) que podría utilizarse, en un futuro, para aliviar las conducciones del canal lineal y del desagüe pluvio-cloacal para recurrencias mucho mayores. Sin embargo para que esto pueda llevarse a cabo se deberían proyectar nuevas y mejores conducciones a fin de garantizar poder conducir los caudales que generan las distintas subcuencas sin que se produzcan desbordes y anegamientos como en la actualidad

4.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO

De acuerdo al análisis ambiental realizado mediante la Matriz del Instituto Batelle-Columbus se analiza, como es impactado cada factor ambiental respecto del total de actividades previstas en el proyecto y se detectaron y desarrollan las conclusiones de los impactos ambientales positivos y negativos que se desprenden de la etapa de construcción y puesta en funcionamiento del proyecto.

Matriz de Interacción

Las acciones del proyecto del Parque Lineal se desarrollan en dos fases: la de Construcción, y la de Mantenimiento.

Fases	Acciones
Fase I	Construcción: Relativo a todo lo necesario para llevar adelante la construcción del parque lineal conforme al proyecto ejecutivo.
Fase II	Funcionamiento: Relativo a espacios verdes paisajísticos y recreación. Como también a favorecer el escurrimiento del agua superficial

Etapas de construcción

Impactos positivos Moderado: Se presentan, y corresponden a la totalidad del impacto positivo correspondiéndose a la Percepción, Infraestructura y generación de empleo.

Impactos negativos moderados:

- Componente ambiental aire: Material Particulado: Debido al movimiento no natural durante la construcción como ser maquinaria pesada, vehículos, uso de herramientas ruidosas entre otras, etc.
- Componente ambiental agua: Dado que dicha construcción sin duda afectará la calidad negativamente del agua superficial que actualmente circula por el bajo.
- Componente ambiental suelo: Específicamente en Aspecto Calidad del suelo.

Etapas de Funcionamiento

Impactos positivos: Se presentan, y corresponden a la totalidad del impacto positivo correspondiéndose a la Percepción, Infraestructura y generación de empleo. Así mismo se encuentran impactos positivos en forestación y en el uso recreativo y paisajístico del espacio para la comunidad.

Impactos negativos:

- Componente ambiental aire: Material Particulado: Debido a la circulación vehicular en la cercanía del parque.
- Componente ambiental agua: Dado que las personas al tener acceso a la fuente de agua, pueden impactar sobre ella. En la condición natural, rara ocasión puede verse esta afectación.
- Componente ambiental suelo: Aumento de la contaminación por el uso de pobladores del Parque Lineal.

Requerimientos a la empresa contratista que ejecute el proyecto

- La Contratista es responsable única y exclusiva del cumplimiento de las especificaciones técnicas, del PGA, y de la normativa ambiental.
- Las obras deben producir el menor impacto ambiental perjudicial sobre la población humana, flora, fauna, aire, suelo, agua, paisaje, patrimonio histórico y/o cultural, relaciones sociales y el medio ambiente en general.
- Los daños a terceros causados por el incumplimiento de estas normas, serán de entera responsabilidad del Contratista, quien debe resarcir los costos que resulten de dicho incumplimiento.
- Los contratistas deben respetar las legislaciones nacionales, provinciales, y/o municipales según corresponda, referidas a la materia ambiental. La Autoridad de Aplicación de las mismas serán los Organismos Competentes correspondientes.
- Todas las tareas o erogaciones que impliquen el cumplimiento de la presente especificación no recibirán pago ninguno y su costo estará incluido en los diversos ítems que incluye la obra.
- El incumplimiento de la contratista, en lo referente al Plan de Gestión Ambiental y a las Especificaciones Técnicas de Impacto Ambiental Generales y Particulares, será advertido por la Autoridad de Aplicación Pertinente, mediante actas de visita, sin perjuicio de las acciones legales y administrativas pertinentes.
- El contratista deberá designar una persona física encargada de la Higiene y Seguridad de la obra en cuestión, coordinando además los cortes y/o desvíos que surjan de la ejecución del presente proyecto. Obrará además acorde a fin de evitar cualquier situación normal o anormal que pueda desenlazar accidentes y/o incidentes.
- Deberá designar al Responsable Ambiental, quien obrará además acorde a fin de evitar cualquier situación normal o anormal que pueda desenlazar contingencias ambientales.
- Contar con permisos ambientales y de utilización, aprovechamiento o afectación de recursos, que se detallan a continuación.
- Permisos de captación de agua.

- Disposición de materiales de desbosque y de excavaciones.
- Localización de campamentos (cuando se prevea su emplazamiento en áreas cercanas a zonas urbanizadas).
- Disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos.
- Disposición de efluentes.
- Permisos de transporte: incluyendo el transporte de materiales peligrosos (combustibles, explosivos) y de residuos peligrosos (aceites usados).
- Continuación de la construcción después de hallazgos relacionados con el Patrimonio cultural, incluidos yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- Habilitación de depósitos de combustible por parte de la autoridad competente.
- Las resoluciones mediante las cuales se otorgaren los permisos correspondientes serán puestas a disposición de la Supervisión toda vez que así lo demande.
- Asegurar la contratación de Empresas Habilitadas por los Organismos de Control para el transporte y disposición final de los Residuos generados.
- Archivar toda aquella documentación que asegure la completa Gestión del Plan Ambiental y de los Residuos generados (Manifiestos de Transporte y Constancias de Disposición Final).
- Respetar y cumplir con los compromisos asumidos en el presente documento.

Medidas preventivas, correctivas y de mitigación.

De la detección de los impactos ambientales a generarse durante la construcción y puesta en funcionamiento de la obra surge la necesidad de plantear un conjunto de acciones dirigidas a prevenir, atenuar y minimizar los impactos o efectos negativos que se causen.

A fin de establecer criterios comunes para la identificación de las medidas a implementar se detallan a continuación las definiciones de la misma de acuerdo a la normativa legal.

Medidas de Prevención: Son acciones encaminadas a evitar los impactos y efectos negativos que pueda generar un proyecto sobre el medio ambiente¹⁰.

Medidas de Atenuación o mitigación: conjunto de acciones tendientes a disminuir los efectos de una actividad sobre el medio ambiente¹¹.

Medidas de Corrección: Son acciones dirigidas a recuperar o reparar las condiciones del medio ambiente afectado por el proyecto.

¹⁰ Fuente: Ministerio del Interior y de Justicia. Dirección de etnias. República de Colombia.

¹¹ Fuente: Decreto Reglamentario 101/03, Ley Provincial Medio Ambiente N° 11717.

4.7. COSTEO Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Recursos a utilizar en cada tramo o etapa de obra

Los componentes del proyecto pueden categorizarse en ocho grupos: pisos de adoquines, bicisenda, pisos de hormigón cintado, superficie jardines, superficie canal, mobiliario urbano, movimiento de suelos y equipamientos edilicios. Dentro de estas categorías, se requieren diferentes insumos y cantidades respectivas. La tabla siguiente muestra el detalle de las cantidades necesarias para cada tipo de insumo.

Descripción	Unidad	Cantidad
Adoquines	m2	27.705
Arena	m3	3.805
Compactación Suelo Cemento Hº4+8% Cemento	m3	7.079
Compactación Suelo Cal Hº4+3% Cal	m3	6.964
Bordes y Conteciones - Tipo Pavitec, Modelo CR 62 x 1u	ml	7.021
Albañales - Tipo Pavitec, Modelo CR 62 x 2u	ml	2.815
Carpeta Asfáltica	m2	1.995
Tierra Negra	m3	9.531
Retiro de tierra (Esta misma será reutilizada como relleno o tierra negra)	m3	14.686
Semillas de Césped	Kg	1.059
Tipuana Tipu	u	423
Alamo Plateado	u	1.148
Canal Premoldeado de Hormigón con Banco y Baranda - Espesor 20cm.	u	265
Hormigón H25	u	1.213
Hormigon Pobre bajo Canal Premoldeado - Espesor 10cm.	m2	2.010
Rampa y Baranda de protección de Hormigón Armado In Situ	u	8
Movimiento de tierra	m2	17.935
Canalizaciones bajo Cruces - Largo 30.00 m.	u	5
Piso de Hormigón Cintado	m2	2.165
Polvo de ladrillo	m3	58
Estructura Metalica - Cerramientos en seco	m2	36
Frentes de Madera (Tipo Guayuvira)	ml	876
Luminaria de poste	u	95
Luminaria baja	u	96
Banco	u	100
Cesto	u	45
Bicicleteros	u	44
Bolardos	u	100
Cercos	ml	100
Set de Juegos Infantiles	u	1
Set Gimnasio a cielo abierto	u	1
Pares de arcos de Futbol 7	u	3

Análisis económico de los recursos a utilizar. Costo desagregado del proyecto

Se estimaron los montos en concepto de inversiones necesarios para la implementación del denominado “parque lineal” en la ciudad de Marco Juárez.

El cálculo del presupuesto se basa en dos componentes principales: el sector correspondiente al denominado paseo del canal y el referido al jardín, en donde se instalan los juegos infantiles, gimnasios y actividades deportivas. A continuación se detallan estos rubros.

➤ **Paseo del canal:**

Pisos de Adoquines de hormigón para pavimento intertrabado:

Este rubro se encuentra compuesto por pisos de adoquines de hormigón para pavimento intertrabado del tipo Holanda por un total de 17.170 metros cuadrados.

El costo de obra total incluye una base de cama de arena, la compactación del suelo (cemento y cal), bordes y contenciones y albañales.

El costo total estimado asciende a \$ 30.254.088.



Adoquines intertrabados de hormigón tipo Holanda

Bicisenda:

El paseo del canal incluye una bicisenda abarcando 1.140 metros cuadrados. El costeo de este rubro incluye la compactación del suelo (cemento y cal), construcción de la capa asfáltica más los bordes y contenciones. El costo total estimado es de \$ 3.669.256.

Superficie de jardines:

Dentro del sector del paseo del canal existen dos zonas destinadas a jardines con una superficie estimada de 10.630 metros cuadrados cada uno.

El costeo para este rubro incluye la colocación de tierra negra para el sembrado de césped, arena para siembra, semillas de césped y la forestación, dentro de la cual se indican árboles del tipo Tipuana Tipu y Álamo Plateado.

El costo total estimado para ambos sectores estimado es \$ 3.187.097 (\$ 1.593.548 cada sector).



Álamo plateado y Tipuana Tipu

Superficies Canal

La superficie a desarrollar para la construcción del canal es de 1.880 metros cuadrados y corresponde al canal premoldeado de hormigón, compactación de los suelos y canalizaciones.

La inversión total estimada asciende a \$ 15.007.749

Mobiliario urbano

El mobiliario urbano para el paseo del canal corresponde a las luminarias, bancos, cestos, ciclisteros y bolardos. Como luminarias de poste se toman farolas modelo Rama “Santa & Cole”. La luminaria baja incluye artefactos del tipo empotrable. Los bancos de hormigón son del tipo “Gaona”. Se estima costo de cesto comunitario de hormigón premoldeado de 100 x 98 cm. Los ciclisteros de hormigón premoldeado son del tipo “Velo”. Por último los bolardos son del tipo “Triel”.

El costo total estimado para este rubro es de \$ 3.417.576.



Luminaria tipo Rama Santa & Cole



Banco de hormigón tipo Gaona



Cesto de hormigón



Bicicletero de hormigón tipo Velo



Banco de hormigón tipo Gaona

Movimiento de tierra:

Este rubro se refiere al movimiento y retiro de tierra de la zona y el costeo se ha realizado en función de la información con la que se cuenta. Se aclara que cómo no se ha proporcionado un estudio de suelos con precisión, los valores costeados pueden sufrir modificaciones debido a la complejidad que en realidad presente el suelo.

Bajo estas salvedades, se estima un costo de \$ 14.605.878.

➤ **Jardín equipado:**

Pisos y superficies de adoquines:

Este rubro corresponde a 10.535 metros cuadrados de caminos de adoquines intertrabados del tipo Holanda.

El costo total estimado para esta obra asciende a \$ 22.350.616, incluyendo bordes, contenciones y albañales.

Bicisenda:

Corresponden a 855 metros cuadrados de construcción por un importe total de \$ 2.981.480, de acuerdo al detalle siguiente:

Piso de hormigón cintado:

Este rubro representa un total de 2.165 metros cuadrados. La inversión total estimada es de \$ 5.861.410.

Superficie de jardines:

Para este sector del parque, se establecen dos áreas, una con superficie del jardín de 5.885 metros cuadrados y la otra con superficie de 4.625 metros cuadrados. El trato y la forestación son similares a los anteriormente planteados.

El costo total presupuestado alcanza los \$ 1.716.420.

Superficies canal:

Para este sector del proyecto, la superficie a desarrollar para la construcción del canal es de 1.075 metros cuadrados y corresponde al canal premoldeado de hormigón, compactación de los suelos y canalizaciones.

La inversión total estimada asciende a \$ 9.591.444, según el detalle siguiente:

Mobiliario urbano:

El mobiliario urbano para el sector del jardín equipado es similar al anteriormente presentado respecto a las luminarias, bancos, cestos y bicicletteros. Adicionalmente, este sector cuenta con un área de juegos infantiles, un gimnasio a cielo abierto, arcos de fútbol y una superficie destinada a chancha de bochas / frontón. Para el gimnasios al aire libre los valores se estiman en función de presupuestos para elíptico, ejercitador 3 en 1, caminador dual y aparato cintura triple. Se prevé la compra de dos equipos completos. Dentro de los juegos infantiles se incluyen mangrulllos, hamaca triple

reforzada, sube y baja, trepador. La variedad dentro de los juegos infantiles es abundante (incluyendo juegos del tipo integradores), por lo que, dependiendo del tipo de juegos a instalar, el presupuesto para este rubro en particular puede verse modificado.

El costo total estimado para el mobiliario urbano es de \$ 4.336.863.



Elíptico



Ejercitador 3 en 1



Caminador dual

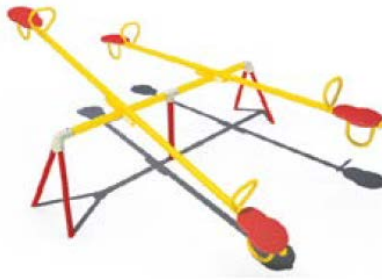


Aparato cintura triple



Mangrullo

Hamaca triple reforzada



Sube y baja



Trepador curvo



Arcos de futbol

Movimiento de tierra:

Este rubro se refiere al movimiento y retiro de tierra de la zona. Al igual que para el caso del paseo del canal, los valores costeados pueden sufrir modificaciones debido a la complejidad que presente el suelo.

Se estima un costo de \$ 31.762.435.

Equipamientos edilicios:

Se prevé la instalación de un bar con mirador dentro del parque. La superficie total proyectada del bar es de 36 metros cuadrados. Se asume que el mismo será adjudicado mediante concesión por licitación.

El costo total presupuestado es de \$ 1.872.000. Estos valores son presupuestados en base a instalaciones similares adjudicadas por la Municipalidad de Rosario y ajustados por los metros cuadrados correspondientes. Los valores pueden cambiar de acuerdo al tipo de edificación.

Análisis del flujo de fondos del Bar:

A efectos de evaluar la posibilidad de concesión del bar, se realizaron las proyecciones esperadas de los flujos de fondos futuros que se podrían generar. Las proyecciones fueron realizadas tomando como referencia información de emprendimientos similares concesionados ajustando por la cantidad de metros cuadrados disponibles para atención al público, mesas, etc. Dadas las características del bar, se estimó un consumo promedio per cápita de \$120, y considerando doble rotación en los fines de semana. Se estima una capacidad de 30 personas en mesas. La inversión del bar queda a cargo de la concesión, quien deberá además pagar un canon mensual. La totalidad de las instalaciones al finalizar el período de concesión (asumido en 10 años)

quedará para la Municipalidad. Por simplicidad, se asume que la totalidad del IVA de la inversión es al 21%. Bajos estos supuestos, se estimaron los costos fijos y variables del emprendimiento y se estimó el canon de equilibrio que resultaría.

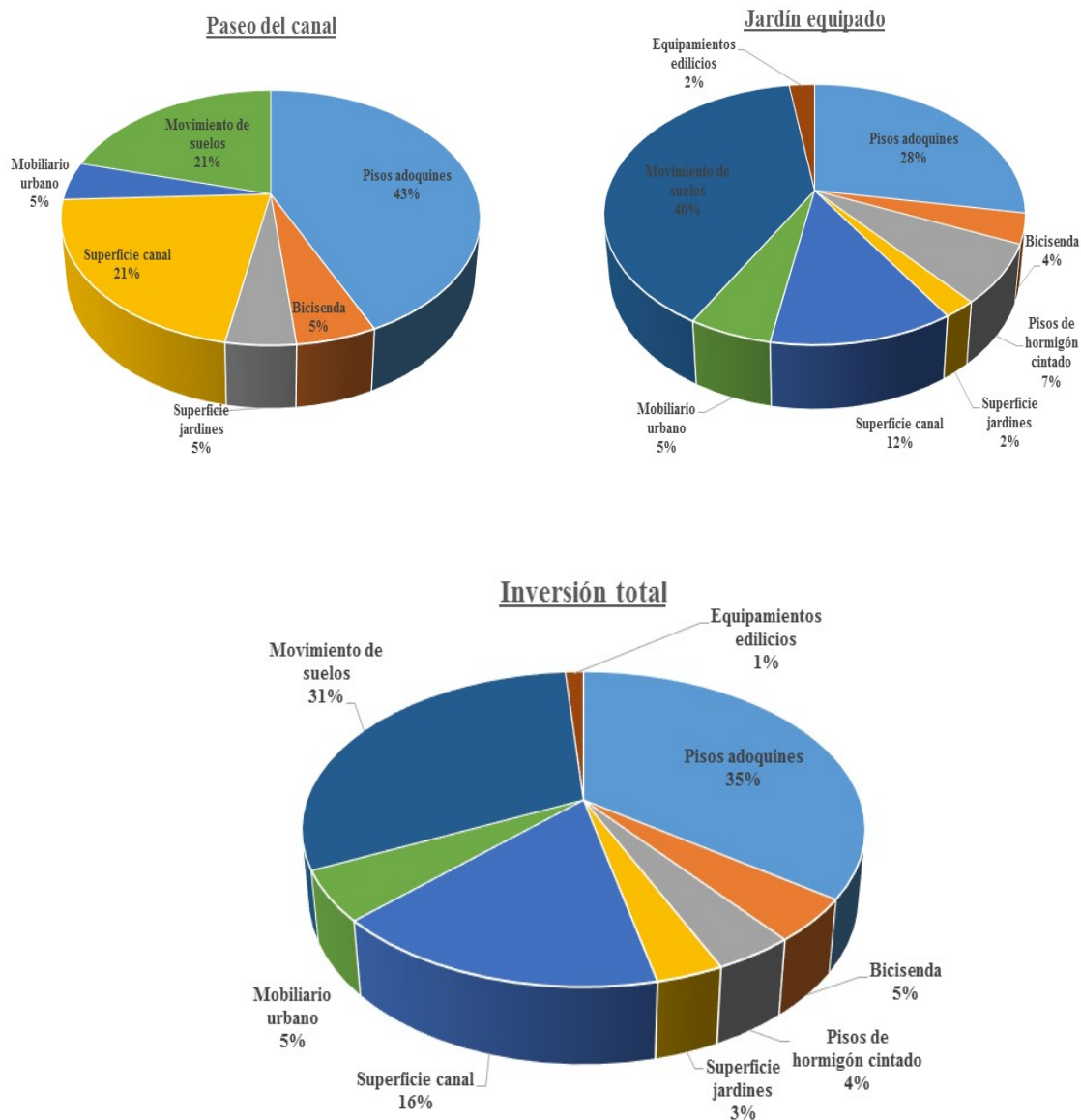
Los resultados obtenidos arrojan una Tasa Interna de Retorno (TIR) antes del pago del canon del 28,70% en términos reales. Mediante el pago de un canon de \$18.950 mensuales, se logra obtener una TIR en términos reales del 12%, recuperando la inversión al término del período concesionado de 10 años. El flujo de fondos proyectado es el siguiente (a efectos de visualización y espacio se muestran los primeros 5 años):

➤ **Costos de inversión totales:**

Los costos de inversión totales para la obra en su conjunto de acuerdo a los lineamientos planteados son de \$ 150.614.312.

El gráfico siguiente refleja las proporciones según los distintos rubros y sectores. Las proporciones de inversión son de un 46,57% el total para el paseo del canal y un 53,43% para el jardín equipado. Los costos mayores de obra corresponden al tramo de pisos de adoquines, seguido los movimientos de suelos, abarcando un 66% de la obra total.





La evaluación económica realizada deja de lado el análisis de los objetivos y opta por asegurar que los mismos sean alcanzados incurriendo en los costos mínimos. La implementación de este enfoque se realiza comparando alternativas que atiendan a un mismo objetivo, pero es preciso que todas ellas brinden beneficios de igual o similar magnitud. Por lo expuesto no podemos determinar una Tasa interna de retorno (TIR) ni medir el Valor Actual Neto del proyecto (VAN) ajustada a una tasa de descuento relacionada.

4.8. FACTIBILIDAD DE FINANCIACIÓN. FUENTES

- FONDO PERMANENTE DE FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA URBANA (FOPIN)

La ley de responsabilidad fiscal nro. 25.917 y su decreto reglamentario 1731-04 son fundamentales para analizar este instrumento. El FOPIN es un instrumento que concentra y administra los aportes de los inversores y beneficiarios de parque lineal y los dirige hacia las entidades que ejecuten las obras relacionadas. Este modelo de gestión público-privada administra el capital aportado por los inversores principales y por la contribución por mejoras que abonen los propietarios que se vean beneficiados, futuros concesionarios de espacios y en caso de existir, por otros aportes no reintegrables (Fondos de la Nación).

➤ **SISTEMA NACIONAL DE INVERSIONES PÚBLICAS SNIP**

El Sistema Nacional de Inversiones Publicas (SNIP) consiste en un conjunto de principios, organización, normas, procedimientos e información que tienen como objetivo la iniciación y actualización permanente de un inventario de proyectos de inversión pública nacional y, la formulación y gestión del plan nacional de inversiones públicas. Los objetivos y alcance del SNIP están establecidos por la Ley N° 24354/94. La Dirección Nacional de Inversiones Públicas (DNIP) es el organismo responsable de la administración del Sistema Nacional de Inversiones Públicas.

➤ **PLAN NACIONAL DE INVERSIONES PUBLICAS (PNIP)**

Es el conjunto de programas y proyectos de inversión toda la administración pública nacional que planean ejecutarse a lo largo del año fiscal y tiene su correlato en la partida presupuestaria correspondiente, por fondo y fuente de financiamiento (debe coincidir con el proyecto de ley de presupuesto general de la administración nacional). El plan se formula anualmente con una proyección plurianual.

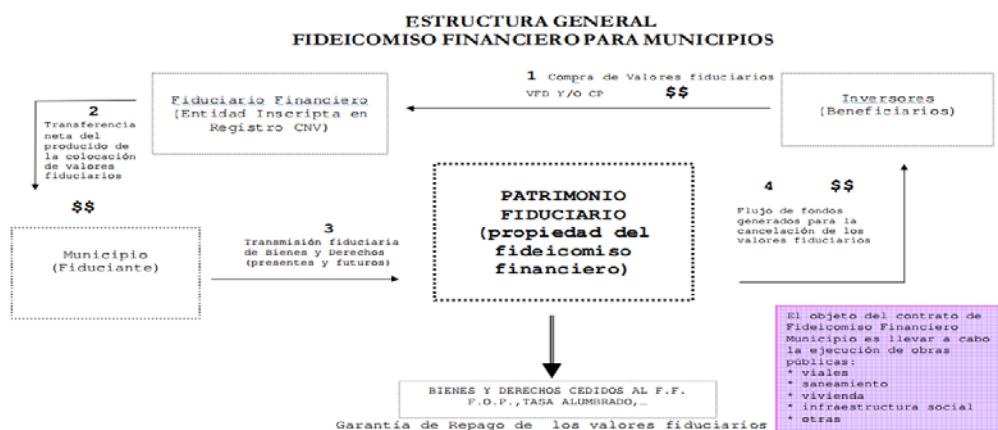
➤ **EL FIDEICOMISO COMO HERRAMIENTA PARA EL FINANCIAMIENTO EN MUNICIPIOS**

Cada vez más municipios están considerando la utilización de la figura del fideicomiso como alternativa para financiar obras públicas y realizar inversiones para el desarrollo local.

El fideicomiso resulta una herramienta útil que permite al sector público obtener el financiamiento para obras de infraestructura y pago de proveedores sin aumentar la presión fiscal.

Adicionalmente, la seguridad jurídica que ofrece el fideicomiso puede resultar un incentivo a la suscripción por parte de ahorristas individuales e institucionales dispuesto a invertir en proyectos de alto impacto social.

Este instrumento posibilita el acceso al mercado de capitales, otorga transparencia a la administración de recursos y a la gestión de las obras públicas.



FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL

Las jurisdicciones que hayan adherido a la Ley N° 24.855 podrán solicitar la suscripción con el F.F.F.I.R. de un Convenio de Mutuo de Asistencia Financiera (CMAF) donde quedará(n) establecida(s) la(s) obra(s) a las que deberá(n) afectarse el crédito otorgado y las condiciones específicas de esa asistencia financiera.

LEY 27328-CONTRATOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

Los Contratos PPP podrán celebrarse entre órganos y entes de la Administración Pública Nacional (incluidas las empresas y sociedades de participación estatal) en carácter de contratante (Contratante), y sujetos privados o públicos en carácter de contratistas, con el objeto de desarrollar proyectos de diseño, construcción, ampliación, mejora, mantenimiento, suministro de equipamientos y bienes, explotación u operación y/o financiamiento en los campos de infraestructura, vivienda, actividades y servicios, inversión productiva, investigación aplicada y/o innovación tecnológica.

Los Contratos PPP tendrán un diseño flexible para adaptar su estructura a las exigencias particulares de cada proyecto y a las de su financiamiento, de acuerdo con las mejores prácticas internacionales existentes en la material.

En este sentido, el Ministerio de Economía Provincial o alguna Secretaría o Dirección Provincial creada con el objetivo de coordinar las negociaciones y gestión de préstamos otorgados por organismos multilaterales de crédito, tales como: el Banco Mundial (BIRF), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Fondo para el Desarrollo de la Cuenca del Plata (FONPLATA). Estos organismos, en la actualidad cuentan con diversas líneas de crédito que permiten la financiación de obras para el desarrollo comunal y municipal. Se trata de líneas de financiamiento gestionadas través del ministerio del Economía.

FINANCIAMIENTO INTERNACIONAL

BANCO MUNDIAL

A través de Programas como:

FONDO DE FINANCIAMIENTO MUNICIPAL:

Es una iniciativa conjunta del Banco Mundial y la Corporación Financiera Internacional (IFC), que tiene por objeto proporcionar inversiones de capital a municipalidades y otras entidades públicas locales de países en desarrollo sin tomar garantías de los gobiernos centrales. Las ofertas del Fondo de Financiamiento Municipal ponen nuevos productos y servicios financieros a disposición de estados, municipalidades e instituciones bajo control municipal, a los que también brindan acceso a los mercados de capitales.

FONPLATA

El Fondo para el Desarrollo de la Cuenca del Plata, fue creado para actuar como el órgano financiero del Tratado de la Cuenca del Plata y tiene como Misión: Apoyar técnica y financieramente la realización de estudios, proyectos, programas, obras e iniciativas que tiendan a promover el desarrollo armónico y la integración física de los países miembros de la Cuenca del Plata. Las principales funciones de FONPLATA son: Conceder préstamos, otorgar fianzas y avales, gestionar recursos por encargos de sus miembros y ejercer todas aquellas actividades necesarias para cumplir con sus objetivos fundamentales y apoyar financieramente la realización de estudios de preinversión y asistencia técnica, identificando oportunidades de interés para la región.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

Dentro sus objetivos, contempla extender y/o mejorar la cobertura de servicios básicos en los municipios de menor desarrollo relativo, a través de la provisión y/o mejoramiento de la infraestructura urbana y servicios públicos.

El programa incluye dentro de sus componentes, financiamiento en inversiones de obras de Infraestructura básica municipal, pavimentos, alumbrado público, que encuadran en lo relativo al parque lineal. Asimismo brinda servicios de consultoría para apoyar a los municipios en la preparación de sus proyectos de inversión y la supervisión de obras.

CORPORACIÓN ANDINA DE FOMENTO

Corporación Andina de Fomento CAF – banco de desarrollo de América Latina, tiene como misión impulsar el desarrollo sostenible y la integración regional en América Latina, mediante el financiamiento de proyectos de los sectores público y privado, la provisión de cooperación técnica y otros servicios especializados.

5. ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DEL PLAN

Introducción

Desde nuestro ámbito de conocimiento, la comunicación en términos de políticas públicas, posee varias aristas, siendo las más importantes la participación de los vecinos en ámbitos de construcción colectiva por un lado; y por otro, los discursos que desde la gestión municipal se quieren hacer saber.

En este caso, el equipo del proyecto fue trabajando en diversos espacios técnicos según los requerimientos del área de Obras Públicas Municipal. Sin embargo, se necesitaron insumos por parte de la comunidad que pudieran enriquecer el contenido de ese diagnóstico.

Para ello, se realizaron los talleres participativos con los profesionales de la arquitectura, ingeniería y construcción, primero y luego una instancia abierta a instituciones y vecinos en general. En esos espacios, los debates fueron intensos y los productos obtenidos, constituyeron pilares importantes en el diseño del plan.

Luego de las acciones participativas y el análisis de la producción de todos los consultores, se comenzó el trabajo pormenorizado de construcción de los mensajes que integrarán el Programa de Comunicación del Estudio.

Paralelamente, se fueron investigando y analizando las posibilidades de difusión del Plan. Así es que este consultor integró diferentes espacios de debate en las dependencias municipales para conocer las prácticas de comunicación que utilizan desde esta gestión.

Todas las actividades bajo la coordinación del consultor en comunicación, se dieron en permanente articulación con los demás consultores y las autoridades municipales, de manera de asegurar pasos claros que obtengan los resultados deseados.

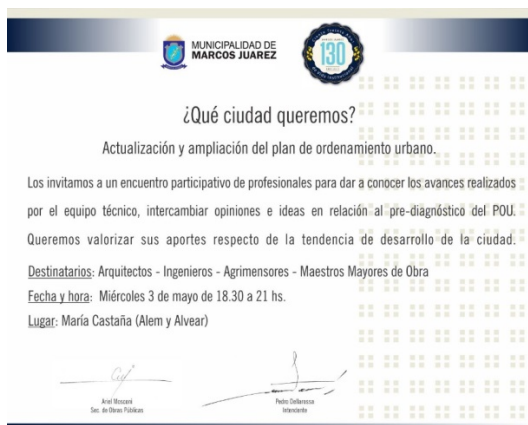
A lo largo de todo el estudio, se fueron desarrollando los planos de comunicación propuestos en el Plan de Tareas de este consultor.

5.1. TALLERES PARTICIPATIVOS

Taller para profesionales:

¿Qué Ciudad Queremos? Fue el lema convocante para que se reunieran en la tarde del miércoles 3 de mayo, los arquitectos, ingenieros y agrimensores de Marcos Juárez.

A continuación, se presenta la invitación oficial utilizada para enviar a los invitados vía correo electrónico, whatsapp, medios masivos y redes sociales:



Convocados por la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad de Marcos Juárez, los profesionales asistieron a la presentación del pre-diagnóstico elaborado por el equipo del proyecto DINAPREM de Actualización y Ampliación del Plan de Ordenamiento Urbano (P.O.U.), a cargo del Arq. Ricardo Kingsland, coordinador del mismo.



La exposición del prediagnóstico, tuvo como objetivo poner a consideración las apreciaciones y datos relevados por el equipo. Luego de esto, los participantes trabajaron en mesas de debate aportando sus opiniones, sugerencias y críticas al proyecto, lo que fue de suma importancia para obtener esas visiones como insumos que mejorarán la propuesta. Las principales opiniones de las mesas de trabajo fueron las siguientes:

- Una parcialidad opinó que el proyecto es muy grande, ambicioso.
- Creen necesario “valorizar el centro con el ferrocarril integrado”.
- Densificar el centro, ofrecer buena calidad de vida con **NORMATIVA PROPOSITIVA, NO RESTRICTIVA**.
- Intervenir el barrio sur, área ferrocarril. Revalorizar y mejorar.
- Movilidad y accesos: fomentar uso de bicicletas y caminata.
- Regular las construcciones antiguas, proteger las que se consideren patrimonio de la ciudad.
- Optimizar recursos como la red cloacal.
- Regular con urgencia los **LOTEOS BARRIALES**.
- Aprovechar los bulevares: establecer mismo diseño de iluminación y arbolado.
- **VISIBILIZAR** los espacios públicos, coordinación y conexión entre los mismos.
- Fomentar bicisendas o Ciclovías
- Proyectar con nueva imagen visual – señalética.
- **VISIÓN ESTRATÉGICA REGIONAL:** ofrecer en la ciudad todos los servicios para la región (salud, comercio, industria, etc.).
- Barrios periféricos: conectar con el centro – “a la gente de la periferia le gusta ir al centro”
- La ruta 9 en el POU, elemento estratégico.

Ésta fue la primera de las reuniones participativas que se planificaron en torno al proyecto DINAPREM, con el objetivo de escuchar las voces de todos los actores sobre las necesidades y oportunidades de desarrollo que tiene la ciudad.

Primer Taller para Referentes Institucionales y Vecinos:

El Taller estuvo destinado a referentes de instituciones, comercios, industrias, cámaras profesionales, centros educativos y vecinos de la ciudad. Se invitó particularmente a actores sociales claves para el desarrollo como bomberos voluntarios, policía, cámaras comercial y industrial, escuelas, entre otros. Y también se hizo una difusión masiva del evento a través de los medios de comunicación y redes sociales.

El equipo de la Dirección de Comunicación de la Municipalidad junto a este coordinador, articularon la prensa para lograr el objetivo de la convocatoria. Como parte de la difusión del evento, citamos la nota en la página web de la Municipalidad.¹²



En esta instancia, con diferente enfoque, se puso a consideración el diagnóstico de situación del POU, realizado por el equipo técnico del proyecto. Previamente cada asistente completó un breve cuestionario donde pudo manifestar la situación de su barrio o su visión acerca de las principales problemáticas urbanas de la ciudad. Los casi 60 asistentes debatieron temas relacionados a los lineamientos del POU presentados en el diagnóstico:

En el plenario del trabajo grupal, las opiniones coincidieron en los siguientes aspectos como más relevantes:

CENTRALIDAD AMPLIADA:

- Accesibilidad desde el sur y el norte hacia el centro
- Funcionalidad del área ferrocarril
- Descentralización de los servicios municipales
- Utilización del centro cívico para conectar Norte – Sur

INTEGRACIÓN URBANA:

- Que cada barrio tenga los mismos beneficios que el centro
- Fortalecer – recuperar los corredores comerciales barriales
- Mejorar servicios en periferia: iluminación, asfalto, veredas.
- Generar redes de ciclovías, tanto recreativas como circulatorias.

MEMBRANA AMBIENTAL:

- Erradicar minibasurales
- Dar soluciones al tema basura: ordenar o reubicar el vertedero, fortalecer el reciclado.
- Vincular los parques de cada zona.
- Generar nuevas áreas verdes, sobretodo donde no existen parques públicos como en Villa Argentina.
- Reubicación antenas de telefonía celular
- Mejorar la forestación y crear nuevas barreras verdes.

PLATAFORMA PRODUCTIVA:

- Separar áreas agroquímicos, cereales, metalúrgicas
- Generar espacios para logística empresarial
- Mejorar y ampliar área industrial
- Corredor clave Ruta 9.

¹² Invitación al taller participativo

http://www.mmj.gob.ar/webmj/index.php?option=com_k2&view=item&id=2165:que-ciudad-queremos&Itemid=138

Segundo Taller Participativo para instituciones y comunidad

Con el objetivo de socializar los avances del proyecto, teniendo en cuenta los aportes de los talleres participativos y el trabajo de cada uno de los consultores del estudio, se convocó a instituciones, comercios, industrias, vecinos, medios de comunicación y la comunidad en general.



En el mismo, el coordinador Arq. Ricardo Kingsland, presentó los lineamientos del plan de ordenamiento urbano y cada uno de los proyectos propuestos. Los participantes pudieron opinar y consultar sobre lo expuesto, de manera individual a través de una encuesta que contenía los siguientes interrogantes:

Segundo Taller Participativo

Plan de Ordenamiento Urbano - Marcos Juárez 2017

Nos interesa conocer su opinión acerca de lo expuesto recientemente. Para ello le pedimos que se tome unos minutos y responda estas consultas.

Muchas gracias.

Nombre y Apellido:

Institución/Organismo/otro que representa:

Correo electrónico:

Teléfono:

1. *¿Qué proyecto de los incluidos en el Plan le parece prioritario desarrollar para la transformación de la ciudad?*
2. *De las propuestas presentadas, ¿cuál piensa que puede ser de mayor impacto en el largo plazo para el desarrollo de la ciudad, aun no considerándola prioridad?*
3. *¿Cree necesario sumar una propuesta que no se haya tenido en cuenta en el Nuevo Plan de Ordenamiento Urbano? ¿Cuál sería?*
4. *¿Considera que en los proyectos enunciados pueden incluirse actividades o intervenciones que no han sido contempladas?*

Teniendo en cuenta que el cuestionario fue de carácter subjetivo, no podemos hacer una tabulación y análisis cuantitativo de las respuestas. Sin embargo, podemos enunciar que en líneas generales, las opiniones vertidas acerca de lo expuesto son positivas, ya que se solicitó

la selección y priorización de proyectos que fueron bien recibidos, lo cual alienta a profundizar el Plan, con miras de poder ejecutar las obras presentadas.

5.2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN DEL ESTUDIO

El Programa de comunicación del estudio, constituye los mecanismos de comunicación hacia adentro del municipio para lograr que el personal, funcionarios y operativos, alcancen los siguientes objetivos:

- Que conozcan las propuestas contenidas en el Plan de Ordenamiento Urbano
- Que puedan brindar información a los vecinos que se acerquen a las dependencias municipales, acerca de los proyectos estratégicos que integran el POU.

Para lograrlo, se plantean una serie de acciones comunicacionales a desarrollar en el término de dos meses (octubre y noviembre), generadas desde la Secretaría de Obras Públicas, con el apoyo de la Dirección de Recursos Humanos y la Dirección de Prensa y Protocolo, a saber;

3.1 Reunión de Gabinete: como primera medida, convocar a Secretarios, Directores y Encargados de áreas a una reunión informativa del POU, más allá de que hayan participado en las instancias participativas propias del estudio. En esta reunión, el Secretario de Obras Públicas y la Directora de Ordenamiento Urbano, desplegarán el proyecto y evacuarán dudas, haciendo hincapié en las relaciones de cada área de gobierno involucrada, directa o indirectamente con el POU.

3.2 Reuniones de áreas: cada funcionario deberá trasladar la información del proyecto al interior de su área, para lo que se proponen reuniones en cada una de las oficinas.

3.3 Mailing: se enviará vía mail un resumen del POU, cuyo contenido puede ser similar al del folleto de entrega domiciliaria que se plantea en el Plan de Difusión a la comunidad que se explicitará más adelante en este informe.

3.4 Carteleras informativas: se dispondrán en las carteleras informativas, afiches infográficos con los lineamientos principales del Plan y los proyectos estratégicos. Los afiches se describen en el Plan de Difusión más adelante.

5.3. PLAN DE DIFUSIÓN DEL PROYECTO

Publicación Plan de Ordenamiento Urbano y Proyecto Parque Lineal.

Objetivos:

Todo Plan de Difusión contiene objetivos que se pretenden lograr con las acciones a implementar. En el caso del presente, los objetivos son:

- ✓ Dar a conocer públicamente las propuestas del Plan de Ordenamiento Urbano y Proyecto Parque Lineal.
- ✓ Proponer los nuevos espacios de convivencia y esparcimiento.
- ✓ Favorecer la integración Norte-Sur de la ciudad.
- ✓ Poner a consideración una nueva normativa de desarrollo territorial

Medios de comunicación:

La selección de los medios de comunicación se realiza teniendo en cuenta los objetivos del Plan y del Proyecto, atendiendo al análisis de públicos realizados y a las necesidades de información de los vecinos.

Medios masivos de comunicación locales:

Radios FM: Radio Marcos Juárez, Cadena Sudeste, Radio Espinillos, Radio Ciudad, Radio Panorama, Radio Libertad, FM Play, Radio Lu-k, Z Radio, FM Sensaciones.

Televisión: Televisora Regional UNIMAR, Telered.

Periódicos semanarios: La Info Semanal, TAQD, Semanario.

Redes sociales:

Facebook, Twitter, Instagram.

Otros: Documento de difusión, Folletería, Banners, Afiches.

Mensajes:

Los mensajes a emitir, contienen los aspectos principales del Plan de Ordenamiento Urbano y del Proyecto Ejecutivo del Parque Lineal, propuestos por el equipo técnico y enriquecido con las opiniones de todos los actores convocados en el proceso. Las instancias participativas de encuestas y talleres, aportaron gran cantidad de visiones que contribuyeron a mejorar las propuestas del Estudio.

Aspectos claves como INTEGRACIÓN NORTE-SUR, MEMBRANA AMBIENTAL, CENTRALIDAD AMPLIADA, PLATAFORMA PRODUCTIVA Y NORMATIVA, están contemplados en los materiales a desarrollar.

Se utilizarán algunas frases comunes a todas las piezas de difusión, basadas en los objetivos del Plan y en la línea comunicacional que sigue el gobierno municipal, con formato HASHTAG.

#ObrasParaSiempre

#EstamosHaciendo

¿Qué ciudad queremos?

Estamos trabajando en la ciudad que queremos

Creación identitaria:

Por la magnitud e importancia de este Plan para la ciudad, que constituye un momento trascendental en el desarrollo urbano territorial, es que se propone la creación identitaria a través de un isologotipo.

Un isologotipo es un elemento gráfico que sirve para representar una empresa, institución, idea o proyecto. Generalmente, los isologos encierran símbolos o íconos acerca de lo que representan.

La funcionalidad de un isologotipo radica en su capacidad para comunicar el mensaje que se requiere, atendiendo al uso del color y de íconos que contribuyan a esta descripción. En términos generales, requiere de un apropiado uso de la semiótica como herramienta para lograr una adecuada comunicación del mensaje y la interpretación adecuada por parte del espectador más cercana a este mensaje.

En el caso de este estudio, se hicieron variadas propuestas de isologotipo, atendiendo a los aspectos centrales del estudio y manteniendo la identidad ya establecida por el nombre POU (Plan de Ordenamiento Urbano). A continuación se muestran los bocetos:



En ellos se reflejan los elementos principales del POU: la cuadrícula simulando el tejido urbano; el perfil de ciudad que combina casas bajas con construcciones en altura; el componente ambiental simbolizado en color verde y con arbolado; el nuevo trazado de ruta 9; el proyecto del agua, simbolizado en la línea celeste, integrando el Parque lineal.

Piezas de comunicación:

Las piezas de comunicación propuestas abarcan un amplio espectro comunicacional, y se detallan a continuación:

Representación gráfica

- A. Diagramación de folleto tríptico para difusión domiciliaria del proyecto. Impresión y distribución.
 - A.1 Características: folleto con formato tríptico, papel ilustración de 250 gramos, full color.
 - A.2 Contenido: aspectos centrales del estudio, propuestas e infografía para distribuir entre los frentistas y la comunidad en general.
 - A.3 Cantidad: 5.000 folletos.
 - A.4: Distribución: será enviado domiciliariamente junto al boletín municipal que se entrega bimensualmente.
- B. Diseño de banner con infografía. Impresión de banners.
 - B.1 Características: banner de lona, medida 1,90 x 0,90 cm.
 - B.2 Contenido: infográfico del proyecto para ubicar en edificios municipales.
 - B.3 Cantidad 5 banners.
- C. Diseño de afiche.
 - C.1 Características: afiche impreso en laser full color, tamaño A3.
 - C.2 Contenido: informativo sobre el proyecto para distribuir en instituciones, comercios e industrias.
 - C.3 Cantidad: 1.000 afiches.
- D. Documento de difusión.
 - D.1 Características: documento impreso en láser blanco y negro con páginas ilustrativas a color.
 - D.2 Contenido: informativo descriptivo del proyecto para distribuir a la comunidad interesada, principalmente profesionales relacionados a la arquitectura, comerciantes, industriales y vecinos.
 - D.3 Cantidad: 300 ejemplares.
- E. Difusión digital:

Flyers para difusión digital: se solicita el diseño de flyers para comunicación en redes sociales, webs y demás medios digitales. Se solicitan 5 flyers.

El contenido de estos flyers, tendrá los aspectos centrales del proyecto como el resto de los materiales.

Representación Audiovisual

- F. Spots radiales:

Se planifica el grabado y edición de 4 spots radiales, con una duración de 25 a 30 segundos cada uno, informando sobre los aspectos centrales del Plan de Ordenamiento Urbano. A continuación, se detallan los textos de los mensajes a grabar:

 - Estamos trabajando en la ciudad que queremos. Proponiendo la renovación del centro histórico, con un nuevo espacio cívico, cultural y social. #POU17. Municipalidad de Marcos Juárez.
 - Estamos trabajando en la ciudad que queremos. Fortaleciendo los servicios e infraestructura en los barrios, mejorando la movilidad y planificando la expansión urbana. La integración es posible! #POU17. Municipalidad de Marcos Juárez.
 - Estamos trabajando en la ciudad que queremos. Articulando los grandes parques, transformando el canal en un Parque Lineal y resguardando la membrana vegetal. #POU17. Municipalidad de Marcos Juárez.

- Estamos trabajando en la ciudad que queremos. Fortaleciendo las áreas industriales, ordenando la logística y el transporte de cargas, organizando la infraestructura de servicios. #POU17. Municipalidad de Marcos Juárez.

G. Spots videos

Se planifica el grabado y edición de 4 spots de video, con una duración de 20 a 25 segundos cada uno, informando sobre los aspectos centrales del proyecto mencionados en los textos radiales.

Las imágenes a utilizar serán del estado actual de las zonas y se mostrará el fotomontaje de lo que se pretende lograr con la transformación. También se mostrarán renders de cada temática.

Se propone que en cada spot aparezca un vecino-representante del aspecto a comunicar, por ejemplo:

- Centro Cívico – Concejales;
- Integración de los barrios – referente barrial;
- Membrana ambiental – representante INTA u ONG ambientalista;
- Plataforma productiva, referente industrial y/o comercial.

Por otra parte, se propone realizar un video de mayor extensión que pueda integrar todos los aspectos anteriores y algunos otros que no se hayan visto en los spots cortos. En este video se propone incorporar a los participantes de los spots cortos y como cierre al Intendente Municipal. Los spots breves se emitirán en redes sociales como Twitter, Facebook e Instagram principalmente. El spot integrador se pautará en televisión en horarios centrales de emisión local.

Todas las comunicaciones se emitirán vía los canales oficiales de la Municipalidad de Marcos Juárez y se pautarán en principio por el término de 3 meses: octubre, noviembre y diciembre. A continuación se anexan algunos links de noticias relacionadas a las actividades presentadas en este informe:

<http://www.redpanorama.com.ar/segundo-taller-participativo-del-programa-ordenamiento-urbano/>

<http://www.eldiariociudad.com/plan-de-ordenamiento-urbano-se-convoca-al-segundo-taller-participativo/>

<http://www.lainfosemanal.com.ar/?p=4794>

<http://www.guiamedia.com.ar/municipalidad-msjz-realizo-taller-ciudad-queremos-actualizacion-ampliacion-del-nuevo-plan-urbano-2017/>

“ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAN URBANO TERRITORIAL Y PROYECTO EJECUTIVO DEL PARQUE LINEAL”

MUNICIPALIDAD DE MARCOS JUAREZ - PCIA DE CORDOBA

Ing. Pedro Dellarossa – Intendente Municipal

Arq. Ariel Mosconi – Secretario de Obras Públicas
Arq. Alfonsina Ballarino – Directora de Ordenamiento Urbano

MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA NACIÓN

SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES - DINAPREM

Equipo de Consultores Dinaprem

Arq. Ricardo Kingsland – Coordinador
Arq. María Eva Contesti – Planificador Urbano
Ing. Eugenia Tejerina – Experto Vial
Ing. Miguel Rico – Especialista Vial
Ing. Alfredo Manavella – Experto Hídrico
Ing. Fabricio Colombano – Especialista Hídrico
Ing. Juan Carlos Garda – Experto en Obras Civiles
Ing. Andrés Carbajo – Experto Ambiental
Arq. Juan Munuce – Diseño y Paisaje
Lic. José Parenti – Evaluador Económico
Arq. María Luz Torres – Experta Normativa Urbana
Lic. María Noelia Forgione – Especialista en Comunicación
Arq. Federica Abate – Asistencia Técnica

Contraparte EB

Arq. Pedro Soria – Proyecto y Asistencia Técnica
Arq. Mariano Dezzotti – Asistencia Técnica

2017



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

25 de Mayo 101 • C1002ABC

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

www.mininterior.gov.ar

Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública

Dirección Nacional de Preinversión

25 de Mayo 145 • C1002ABC • (54-11) 4339-0800 / Interno 71076

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina