

39747

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO**

**CIUDAD DE MORTEROS**

**PROVINCIA DE CORDOBA**



**TERCERA ETAPA**

**PRIMER INFORME PARCIAL**

01 F. 3319  
H 11 p  
3ª etapa  
I.

**CORDOBA, Octubre de 1993**

CORDOBA, 18 de Octubre de 1993

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

C. F. I.
INGRESO
19 OCT 1993
Nº 8728

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

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

  
Arq. ROSA HARARI  
Experto Contratado

## **AUTORIDADES**

### **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA**

Sr. Gobernador de la Provincia de La Rioja

**SECRETARIO GENERAL**

Ing. Juan José Ciácerá

**DIRECCION DE COOPERACION TECNICA**

Ing. Susana Blundi

### **GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA**

**GOBERNADOR**

Dr. Eduardo César Angeloz

**MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS**

Lic. Jorge Caminotti

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

Ing. Pablo Luis Bracamonte

### **MUNICIPALIDAD DE MORTEROS**

**INTENDENTE**

Dr. Alfredo J. A. Bría

**SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS**

Sr. Omar Rivoira

**SECRETARIO DE GOBIERNO**

Sr. Julio Domingo Mansilla

**SECRETARIO DE ECONOMIA**

Sr. Samuel Kantor

**EQUIPO DE TRABAJO**

**DIRECTOR DEL PROYECTO**

Arg. Rosa Harari

**EXPERTO ASOCIADO**

Arg. Mario Donicelli

**EXPERTO SECTORIALISTA**

Ing. Adriana Cerato

**AUXILIARES TECNICOS**

Ing. Patricia Maldonado

Arg. María del Pilar Abeledo

**APOYO GRAFICO**

Arg. Hugo Pereyra

**DACTILOGRAFIA**

Srta. María Alejandra Aguada

## INDICE TEMATICO

Contenido	Pág.
<b>9. NORMAS JURIDICAS</b>	<b>1</b>
9.0. Zonificación y Caracterización de Patrones de Asentamiento	1
9.0.1. Introducción	1
9.0.2. Emergentes del Modelo de Conformación Propuesto que Inciden en la Zonificación	2
9.0.3. Consideraciones Generales Acerca de la Zonificación	5
9.0.4. Criterios para la Delimitación de Zonas y Asignación de Usos	8
9.0.5. Agrupamiento de Actividades Industriales	12
9.0.6. Creación de Reservas para Verde	14
9.0.7. Caracterización Actual y Regulación Propuesta por Zonas	15
9.0.8. Consulta a Sectores Públicos y Privados	35

ANEXO DE PLANOS

## 9. NORMAS JURIDICAS

### 9.0. ZONIFICACION Y CARACTERIZACION DE PATRONES DE ASENTAMIENTO

#### 9.0.1. Introducción

El objetivo de esta tarea consiste en la elaboración de una propuesta de zonificación y la caracterización de patrones normativos a asignar a cada espacio territorial resultante de la misma, y que constituirán la base para la formulación del cuerpo normativo que regule el fraccionamiento, el uso y la ocupación del suelo en el ámbito de la ciudad de Morteros, que será objeto del próximo informe.

Esta legislación se encuadra en los lineamientos planteados en las etapas previas, traducidos en los objetivos y políticas formulados y en la alternativa de estructuración urbana seleccionada.

Significa entonces que, la implementación de la normativa a elaborar tenderá a ir materializando progresivamente el modelo delineado conjuntamente con la ejecución de los restantes programas y proyectos formulados en el informe precedente, cuya actualización y completamiento será objeto del Informe Final de la presente etapa.

9.0.2. Emergentes del modelo de conformación propuesta que inciden en la zonificación

El contenido de este punto se refiere a los aspectos salientes del modelo que condicionan la delimitación y caracterización de las zonas reguladas.

El modelo de conformación urbana adoptado, descrito en el punto 7.2.2. (Segunda Etapa, Segundo Informe Parcial) se propone orientar el crecimiento de la ciudad a largo plazo, condicionar la ocupación del territorio a fin de evitar la excesiva dispersión minimizando los costos económicos y sociales derivados de aquella, racionalizar la distribución de la población y las actividades en el espacio urbano, y organizar su configuración física y funcional, cuya estructura básica se visualiza en plano N° 70.

La alternativa adoptada surge de haber ponderado esencialmente el costo económico, la viabilidad técnica y la adecuación a las tendencias evidenciadas, descartando opciones poco realistas, con escaso margen de flexibilidad.

La dispersión de las actividades en el sector central lleva a delimitar una zona con características de trama que contemple la tendencia a su expansión hacia el sur y refleje la mayor concentración previsible sobre los ejes principales.

Ello obliga a considerar con especial cuidado la conformación de sus bordes colindantes con los sectores periféricos, en particular el norte y oeste, ya que sus límites este y sur fuertemente condicionados por barreras físicas.

Se presentan con aptitud para receptar la expansión de las funciones centrales aquellas vías intersectoriales (arteriales principales y secundarias) que vinculan nodos de equipamiento de interés urbano o sectorial de tipo institucio-

nal - recreativo. Lo expresado implica tratar las vías con un perfil adecuado a la función asignada y al alcance de las actividades a albergar.

Las restantes vinculaciones (colectoras) con los centros barriales propuestos como estructuradores de la actividad urbana periférica, quedan integrados en patrones trama, requiriendo de una adecuada jerarquización tipológico-funcional.

En relación al resto de la trama se han encontrado características disímiles que se tratan de ir homogeneizando a efectos de no acentuar situaciones de fragmentación.

A la espina central, constituida por los predios del ferrocarril se le asigna una función trascendente en la estructuración a que se apunta, como es la de favorecer la articulación entre los sectores este y oeste de la ciudad, atenuando la presencia del ramal ferroviario a partir de asentar en él actividades convocantes y mejorando la conectividad entre dichos sectores, de manera tal de favorecer el desplazamiento de la actividad comercial hacia el este, con la consiguiente dinamización del sector.

El carácter de las funciones asentadas en los ejes de vinculación regional (penetraciones urbanas) así como las tendencias previsibles de su evolución, sugiere la estructuración de un patrón de conformación lineal; concentrador de actividades comerciales, de servicio e industriales, acorde con el rol actual y potencial del centro urbano en la microregión donde ejerce gravitación.

En el primer caso, norte-sur y ante la previsible reactivación del ramal ferroviario para carga -proyecto al que se hizo referencia en el informe precedente y que llevara al ajuste del modelo de conformación adoptado originalmente resulta conveniente una diferenciación por tramos del uso

industrial admitido, de conformidad con situaciones tendenciales o consolidadas, en tanto que se homogeneiza el tratamiento en los restantes aspectos regulados.

El eje este-oeste, se insinúa con vocación para la concentración de actividades comerciales y de servicio, donde la dominancia de la actividad productiva más compleja se irá acentuando a medida que se aproxima al área industrial, con una diferenciación gradual de la estructura parcelaria.

Como se expresara, se reafirma la afectación al uso industrial exclusivo de la zona definida en la normativa vigente con ese destino, introduciendo modificaciones en sus límites en función de prioridades de ocupación razonables.

### 9.0.3. Consideraciones generales acerca de la zonificación

El propósito de la zonificación consiste en orientar con un criterio racional la ocupación del espacio así como de las actividades derivadas del asentamiento de los diversos grupos poblacionales sobre el territorio. Parte de reconocer la situación actual y los emergentes de cada sector urbano, tendiendo a promover condiciones favorables y desalentar o condicionar las acciones que se consideran inconvenientes en relación a los lineamientos generales de ordenamiento contenidos en la estrategia de intervención (modelo propuesto).

En el proceso abordado para arribar a la zonificación se tuvieron en cuenta los antecedentes normativos analizados en la primera etapa del presente estudio<sup>1</sup>, así como la experiencia de las oficinas municipales en la aplicación de las mismas.

Así también constituyeron un marco de referencia decisivo los proyectos de impacto físico-espacial significativo, tales como la nueva traza para el tránsito pesado, la jerarquización propuesta de la red vial, el proyecto de provisión de servicios cloacales a un sector del centro urbano, del cual se encuentra en ejecución la primera etapa.

Entre las restantes situaciones que condicionaron la zonificación propuesta, es oportuno hacer referencia a la modificación del Radio Municipal proyectada recientemente por las oficinas técnicas comunales y aprobada por el Consejo Deliberante en el corriente mes por Ord. N° 1245/93. (Ver Plano N° 69)

Tal modificación obedeció fundamentalmente a la necesidad de ampliar el área tributaria incorporando a la Zona

---

<sup>1</sup> Primera Etapa. Segundo Informe Parcial, Octubre 1991, 2.4. Legislación Urbana Sobre Uso del Suelo y Edificación.

A sectores a los cuales la comuna les está proveyendo servicios en forma total o parcial, y que por encontrarse fuera de dicho radio estaban eximidas de contribución alguna.

Se amplía a su vez significativamente la Zona B, área reservada para futura extensión de servicios.

En ambos casos es objetivo del desplazamiento de los citados límites ampliar las facultades del municipio en el control del uso del suelo, la modalidad e intensidad de su ocupación.

La excesiva expansión de la Zona A a juicio del equipo técnico donde no está prevista la dotación de servicios no obligaría a la comuna en ese aspecto -según lo manifestado por funcionarios de la misma- ya que se apelaría al recurso de asignar a las mismas una categoría contemplada de la Ordenanza Impositiva Vigente que las exime de toda contribución.

El hecho de haber consensuado previamente con los distintos sectores de la comunidad los postulados básicos de la propuesta, así como haber intercambiado opiniones respecto al esquema preliminar de zonificación, persigue el propósito de incorporar al instrumento normativo los puntos de vista de los distintos actores urbanos en relación a la regulación pretendida, completando y enriqueciendo la particular concepción del equipo técnico encargado de elaborar el código urbanístico. Más allá de una concepción propia y particular de lo que debe ser la ciudad y su entorno, se trató de interpretar y reflejar la dinámica colectiva de sus fuerzas creadoras, de sus ambiciones y sus posibilidades.

Es evidente que las normas, si se pretende mantener su vigencia, deben adecuarse a las transformaciones que se suceden en un proceso dinámico como el desarrollo urbano, por lo que se hace necesario su periódica revisión y ajuste, salvaguardando el bienestar común por sobre intereses particulares o sectoriales.

#### 9.0.4. Criterios para la delimitación de zonas y asignación de usos

Se parte de reconocer los elementos estructurantes del hecho urbano, materializados por el trazado de los principales ejes viales de vinculación regional y de conectividad intraurbana, el trazado ferroviario y los principales nodos concentradores de actividades institucionales y de servicio.

El proceso de análisis implicó asimismo la identificación en el conjunto urbano de áreas de asentamiento que presentan características estructurales y funcionales de cierta homogeneidad y a las que, por lo tanto, resulta válido asignar un mismo patrón normativo para alcanzar la situación futura a que se aspira, definiendo a ese efecto las políticas de intervención pertinentes en cada caso.

Quedan definidas así zonas de conformación lineal estructuradas sobre los principales ejes viales (afectando en general las parcelas frentistas a los mismos) y en torno a las plazas barriales (Urquiza, Newbery), donde se alienta un mayor grado de mixturación de los usos en base a la incorporación de comercio y servicios de alcance sectorial, urbano y regional según el caso, acompañados por un uso residencial de ocupación intensiva (vivienda colectiva). La actividad industrial permitida varía por tramos en función del grado de compatibilidad aceptable con los usos asignados al corredor y a las tramas adyacentes al mismo. Plano N° 71

El conjunto de la trama se sectoriza en función de promover el carácter multifuncional y la densificación de los sectores centrales actualmente consolidados, alentando su renovación mediante condiciones más favorables de ocupación que alienten el englobamiento y recomposición parcelaria. Se plantean máximas restricciones para la localización de actividades industriales y asimilables.

Respecto a los sectores intermedios semiconsolidados, se tiende a su progresiva consolidación mediante la ocupación plena de los espacios intersticiales, alentando además la mixturación de usos y el incremento del potencial edificatorio sobre las vías principales, con restricciones medias para el asentamiento de usos industriales y asimilables.

Para los sectores periféricos se persigue su paulatina estructuración en torno a núcleos de actividad comunitaria que favorezcan la dinámica barrial, mejorando las condiciones de accesibilidad y la prestación de los servicios básicos de infraestructura, controlando su expansión sobre las áreas rurales adyacentes. Se plantean restricciones medias y máximas a las actividades industriales.

Para cada zona propuesta se toman en consideración los niveles de densidad poblacional previsibles de alcanzar en función del crecimiento proyectado en etapas anteriores; las modalidades más favorables de ocupación del suelo respecto al parcelamiento existente o propuesto y las condiciones medioambientales deseadas; los grados de mixturación aceptables entre el uso dominante y las actividades complementarias, con el propósito de evitar situaciones de segregación social y monotonía del paisaje a partir de posibilitar situaciones alternativas para la resolución de las diversas tipologías urbano-arquitectónicas.

En particular para decidir sobre la localización de las actividades industriales se tomó en consideración el tamaño del establecimiento y la superficie requerida para actividades complementarias (depósitos, estacionamientos), así como el grado de molestia al entorno que ocasiona el proceso productivo utilizado y los requerimientos de accesibilidad en función del área de mercado.

Para los establecimientos de gran tamaño que ocasionan molestias significativas al entorno se delimita un sector denominado Industrial Exclusivo (IE), en tanto para aquellas actividades nocivas o peligrosas se destina la zona designada como (IP).

Se identifican como zonas Institucionales (In) las ocupadas por grandes equipamientos educacionales, sanitarios, culturales - recreativos (Hospital Regional, Sociedad Rural, Hipódromo, Clubes, etc.) en tanto los grandes espacios destinados a parque urbano se identifican como Verde (V).

Los predios del ferrocarril ubicados en el sector central, dada su potencialidad para generar una renovación del entorno a partir de su cambio de uso, se caracterizan como área de Refuncionalización (Rf).

Una decisión de particular significación es establecer la delimitación entre las áreas cuya urbanización se considera conveniente en los plazos contemplados en el Plan y las áreas de reserva destinadas a receptor los procesos de expansión una vez alcanzada una razonable consolidación de aquellas. Se contemplan para ello las tendencias de crecimiento detectadas en el Diagnóstico, definiendo su uso potencial en función de las características de las áreas urbanizadas adyacentes y la jerarquía asignada a las vías de conexión tangenciales a las mismas.

La incorporación progresiva de estas áreas rurales de anexión condicionada (RUAC), permite una mayor flexibilidad en el manejo del suelo, creando una variedad de opciones al municipio, pero requiriendo la fijación por parte de éste de condiciones para su habilitación que desalienten actitudes especulativas y tiendan a promover o potenciar áreas que puedan interesar en el proceso de crecimiento, atendiendo a la dinámica urbana.

Finalmente las zonas externas a las áreas definidas como urbanizables -prioritarias o condicionadas- se destinan a usos rurales exclusivos e intensivos (Ru) y actividades industriales complementarias a aquéllos (IAR).

#### 9.0.5. Agrupamiento de actividades industriales

##### Patrón 1

Establecimientos que no producen molestias al entorno, son compatibles con el resto de actividades, de tamaño pequeño, no requieren superficie adicional para actividades complementarias y se encuentran distribuidos en la trama.

##### Patrón 2

Establecimientos que producen molestias de escasa significación y fácilmente controlables por medios técnicos o constructivos (compatibles con restricciones leves), de tamaño pequeño o mediano, con requerimientos mínimos de superficie de estacionamiento o depósitos, demandando adecuadas condiciones de accesibilidad a escala sectorial y urbana. Presentan cierta tendencia a agruparse en sectores aún no consolidados.

##### Patrón 3

Establecimientos cuyas actividades producen molestias de importancia, corregidas a alto costo, de tamaño mediano o grande, requiriendo superficies adicionales de significación para depósitos y estacionamiento y apropiada accesibilidad urbana y regional. Presentan tendencias a nuclearse sobre corredores.

##### Patrón 4

Establecimientos que por su gran tamaño, ocupación extensiva del suelo y requerimientos especiales de accesibilidad a nivel regional, tienden a concentrarse en la periferia, resultando inconveniente su localización próxima a áreas residenciales. Orientados al mercado regional, nacional e internacional,

requieren de facilidades de acceso en relación a estos ámbitos.

Patrón 5

Comprende aquellas industrias cuyas actividades son nocivas para la salud o presuponen riesgos para personas o inmuebles debido al proceso productivo y/o materiales que se utilizan y depositan, lo que las hace totalmente incompatibles con las otras actividades, debiendo localizarse aisladas de la trama urbanizada con buenos accesos urbanos y regionales.

#### 9.0.6. Creación de reservas para verde

La definición de áreas como reservas para futuros parques urbanos se fundamenta en la necesidad de ir perfilando, con una visión prospectiva de largo plazo, una estrategia integral en materia de verdes, que con progresivas intervenciones vaya completando y equilibrando el sistema, complementado con los espacios verdes de menor escala que progresivamente se vayan obteniendo como resultado de las urbanizaciones tanto de iniciativa pública como privada.

La implementación de este programa evitará la frecuente falencia en materia de verdes de escala urbana y regional que la falta de previsión normativa torna dificultosa o de alto costo económico su concreción, cuando su dotación se torna prioritaria con miras a adecuar la oferta a la demanda creciente.

De esta manera se pretende evitar que el proceso de crecimiento del centro urbano lleve a una inadecuación entre la necesidad de espacios libres recreativos de escala urbana-regional y la satisfacción efectiva de las mismas.

Se definen como reserva verde, tanto un área de cierto interés ambiental que justifica su preservación e integración al parque Centenario con el cual constituiría en conjunto una superficie significativa; como otras que reúnen condiciones funcionales tales que potencialmente puedan contribuir al mejoramiento ambiental de un sector.

#### 9.0.7. Caracterización Actual y Regulación Propuesta por Zonas

Se organiza esta tarea a partir de elaborar fichas síntesis por zonas conteniendo una breve descripción de la conformación actual, acompañada de los correspondientes patrones normativos propuestos.

El perfil actual y potencial de cada zona queda reflejado en la referencia a aspectos tales como: grado de consolidación reflejado en valores de densidad fundiaria; uso, antigüedad y estado de la edificación; aptitud para su renovación, tejido, modos de apropiación del suelo por parte de la población, soporte infraestructural, valor relativo del suelo y condiciones de accesibilidad.

En tanto que la caracterización de los patrones normativos contempla: conformación del área, ya sea trama o corredor, mixtura de usos admisible, tipología de vivienda, densidad a alcanzar, tipo de tejido resultante, posibilidad de renovación por reparcelación, posibilidad de acción según la dinámica de cambio y en relación a condiciones funcionales y ambientales (consolidación, renovación, erradicación de usos, estructuración, etc).

Las fichas que se adjuntan a continuación contienen además una referencia a la ubicación territorial y designación asignada a cada patrón normativo.

## PATRONES DE USO DEL SUELO

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

CENTRO Y  
MICROCENTRO  
(Area Central y  
extensión A: Cent-  
ral)

#### CARACTERIZACION

Area consolidada con mixturación del uso residencial, comercial y de servicios, particularmente en los ejes principales, teniendo como núcleo la Plaza San Martín.  
En el eje 9 de Julio (entre Bv. Perón y calle Cabral) y en la trama en su sector sur domina la residencia.  
Equipamiento y servicios a escala urbana y regional.  
Densidad residencial media y valores máximos de ocupación fundiaria.  
Excesiva subdivisión parcelaria, lotes angostos y profundos.  
Tejido continuo con y sin retiro.  
Edificación antigua, en regular estado de conservación, con aptitud para su renovación.  
Buen nivel de dotación de servicios.  
Alto valor del suelo.  
Buena accesibilidad en general.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

#### CONFORMAC.

#### CARACTERIZACION

C1

Corredor  
Avda. Libertador - Bv. 9 de Julio y 25 de Mayo

Máxima concentración de actividad institucional, comercial y de servicios de alcance urbano - regional, complementado con uso residencial.  
Vivienda colectiva de media densidad.  
Uso industrial: Patrón 1.  
Edificación continua sin retiro de frente.

AC

Trama

Area multifuncional, con uso institucional comercial y de servicios de alcance urbano y regional, mixturado con actividad residencial.  
Uso residencial: vivienda colectiva de media densidad.  
Uso industrial: Patrón 1.  
Ocupación intensiva del suelo con tejido continuo o sin retiro.  
Se desalienta la tendencia a la excesiva subdivisión del suelo y se promueve la reunificación de parcelas.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
NORTE

#### CARACTERIZACION

Uso dominante residencial, con escasa presencia de comercio a escala barrial y sectorial.  
Densidad residencial media y alta ocupación fundiaria, con cierta regularidad en el fraccionamiento.  
Tendencia al completamiento del tejido con edificación continua con y sin retiro de frente.  
Edificación reciente, en buen estado de conservación, con mayor grado de antigüedad sobre Bv. H. Irigoyen.  
Buen nivel de dotación de servicios.  
Alto valor del suelo.  
Buena accesibilidad al Area Central, con restricciones a nivel intersectorial.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

#### CONFORMAC.

#### CARACTERIZACION

C2

Corredor  
Avda. Libertador

Eje mixto institucional, comercial y de servicios de escala urbana y sectorial, con vivienda individual y agrupada de media densidad.  
Uso Industrial: Patrón I.  
Edificación continua o discontinua según tamaño de lote, con retiro de frente.

R1

Trama

Zona en proceso de consolidación, donde se alienta el uso dominante residencial complementado con comercio de escala barrial.  
Uso residencial: vivienda individual con densidad residencial media y media-baja.  
Uso industrial: Patrón I.  
Edificación continua con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
NEWBERY  
(periférico)

#### CARACTERIZACION

Uso residencial con predominancia de planes de vivienda, mixturado con equipamiento, comercio y servicios de alcance sectorial y urbano en el eje 9 de Julio, con mayor concentración en torno a la Plaza.

Uso industrial: localizado sobre el eje con actividades tales como talleres, depósitos y reparación de maquinaria agrícola, incompatibles con el uso del entorno.

Densidad residencial media. Alta ocupación fundiaria, con marcada regularidad en el fraccionamiento.

La calidad y el estado de conservación de la edificación es bueno, deteriorándose hacia el oeste con asentamientos de mayor antigüedad.

Buen nivel de dotación de infraestructura.

Nivel medio del valor del suelo.

Buena accesibilidad al Area Central, con restricciones intersectoriales.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

C2

#### CONFORMAC.

Corredor  
Bv. 9 de Julio

#### CARACTERIZACION

Eje mixto institucional, comercial y de servicios de escala urbana y sectorial, con vivienda individual y agrupada de media densidad.

Uso industrial: Patrón 1.

Edificación continua o discontinua según tamaño de lote, con retiro de frente.

RI

Trama

Zona en proceso de consolidación, donde se alienta el uso dominante residencial complementado con comercio de escala barrial.

Uso residencial: vivienda individual con densidad residencial media y media-baja.

Uso industrial: Patrón 1.

Edificación continua con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
TIRO FEDERAL

#### CARACTERIZACION

Area de uso dominante residencial complementado con comercio diario. Escaso uso industrial con actividades tales como talleres mecánicos y depósitos pequeños.  
Densidad residencial media, con alto grado de ocupación fundiaria, con características regulares en el fraccionamiento.  
Vivienda tradicional, en buen estado de conservación, no detectándose signos de renovación.  
Buen nivel de dotación de servicios.  
Nivel medio del valor del suelo.  
Buena accesibilidad en general.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

R2

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona semiconsolidada o incipiente, con aptitud para su consolidación y renovación, con uso dominante residencial complementado con comercio y servicios a escala barrial.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva. Esta última condicionada a la provisión del servicio de cloacas. Densidad residencial media y media-baja.  
Uso industrial: Patrón 2.  
Edificación continua con o sin retiro de frente según tamaño de lote.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
SUCRE

#### CARACTERIZACION

Zona semiconsolidada e incipiente, con la presencia de áreas libres internas (bolsones) y manzanas sin ocupación.  
El uso es dominante residencial, localizándose algunas industrias medianas y talleres metal-mecánicos con cierto grado de incompatibilidad con la vivienda.  
Densidad residencial baja, descendiendo hacia el oeste, al igual que la ocupación fundiaria que registra valores altos en las proximidades del Area Central.  
Predomina el fraccionamiento de características regulares con excesiva subdivisión parcelaria (lotes angostos) en algunos sectores.  
Tejido continuo y discontinuo con y sin retiro de frente.  
El nivel de la edificación se deteriora significativamente hacia el sector oeste, con un alto porcentaje de vivienda precaria.  
El estado de conservación de la edificación se deteriora hacia el sur debido a su mayor antigüedad.  
Nivel medio de dotación de servicios, completándose hacia el borde del Area Central.  
El valor del suelo oscila entre medio y bajo.  
Escasa accesibilidad intrabarrial debido a la falta de pavimento y de continuidad vial.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

R2

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona semiconsolidada o incipiente, con aptitud para su consolidación y renovación, con uso dominante residencial complementado con comercio y servicios a escala barrial.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva. Esta última condicionada a la provisión del servicio de cloacas. Densidad residencial media y media-baja.  
Uso industrial: Patrón 2.  
Edificación continua con o sin retiro de frente según tamaño de lote.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
URQUIZA (O)  
PTE. ROCA (N)

#### CARACTERIZACION

Uso dominante residencial, complementado con comercio y servicios de alcance barrial distribuido en la trama con leve tendencia a concentrarse en calles Sarmiento y Mitre.  
Densidad residencial media-baja, con alta ocupación fundiaria. Fraccionamiento tradicional, con gran cantidad de lotes angostos.  
Tejido continuo y discontinuo con y sin retiro.  
Edificación antigua, en regular y mal estado de conservación, con escasos signos de renovación.  
Estado de conservación entre bueno y regular, presentando algunas zonas mayor grado de deterioro.  
Hacia los bordes Norte y Sur, edificación más nueva, con mínima tendencia a la renovación.  
Buen nivel de dotación de servicios.  
Valor del suelo medio.  
Buena accesibilidad regional, con restricciones intersectoriales hacia el oeste.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

C1

#### CONFORMAC.

Corredor  
(Sarmiento)

#### CARACTERIZACION

Eje mixto institucional, comercial y de servicios de escala urbana y sectorial, con vivienda individual y agrupada de media densidad.  
Uso industrial: Patrón 1.  
Edificación continua o discontinua según tamaño de lote, con retiro de frente.

R2

Trama

Zona semiconsolidada o incipiente, con aptitud para su consolidación y renovación, con uso dominante residencial complementado con comercio y servicios a escala barrial.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva. Esta última condicionada a la provisión del servicio de cloacas. Densidad residencial media y media-baja.  
Uso Industrial: Patrón 2.  
Edificación continua con o sin retiro de frente según tamaño de lote.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
URQUIZA (E)  
VECINAL (E)  
PTE. ROCA  
(parte)

#### CARACTERIZACION

Area semiconsolidada e incipiente hacia el este.  
Uso dominante residencial con actividad institucional-recreativa de alcance urbano-regional nucleada sobre el sur y este de la plaza Urquiza y en expansión hacia el sureste (Parque Urbano y Estación Biológica en consolidación). Comercio distribuido de alcance barrial.  
Densidad residencial y ocupación fundiaria bajas, salvo en los sectores destinados a planes de vivienda, con significativo porcentaje de manzanas sin fraccionar, especialmente al este.  
En general es baja la calidad edilicia y malo el estado de conservación de las viviendas, en su mayoría sin terminar excepto el plan de vivienda de reciente ejecución.  
Nivel medio de dotación de servicios, siendo más deficitario hacia el sector este donde se registran los valores más bajos de la tierra.  
Accesibilidad regular debido a la falta de pavimento.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

R3

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona semiconsolidada con aptitud para su consolidación con uso dominante residencial, complementado con comercio y equipamiento a escala barrial. Se alienta su consolidación con planes de vivienda.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva, esta última condicionada a la provisión del servicio de cloacas.  
Densidad residencial media baja y baja.  
Uso industrial: Patrón 2.  
Tejido continuo, con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
MALVINAS

#### CARACTERIZACION

Area semiconsolidada, de uso residencial dominante, con equipamiento de alcance sectorial.  
Densidad residencial media, con valores intermedios de ocupación fundiaria.  
El fraccionamiento es regular, en general con lotes de pequeñas dimensiones.  
Estado de la edificación bueno y de reciente ejecución deteriorándose su calidad y estado de conservación hacia el sur y hacia el oeste.  
Regular nivel de dotación de servicios.  
Niveles de valor del suelo medio y bajo.  
Problemas de accesibilidad intrabarrrial.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

R3

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona semiconsolidada con aptitud para su consolidación con uso dominante residencial, complementado con comercio y equipamiento a escala barrial. Se alienta su consolidación con planes de vivienda.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva, esta última condicionada a la provisión del servicio de cloacas.  
Densidad residencial media-baja y baja.  
Uso industrial: Patrón 2.  
Tejido continuo, con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

SITUACION ACTUAL		PATRON PROPUESTO		
UBICACION	CARACTERIZACION	DESIGNAC.	CONFORMAC.	CARACTERIZACION
<p>BARRIO SAN CAYETANO</p>	<p>Zona de ocupación incipiente con alto porcentaje de áreas libres. El uso es residencial, de muy baja densidad concentrándose el asentamiento en el sector NE. Parcelamiento regular de pequeñas dimensiones. Tejido discontinuo con retiro de frente, predominando la vivienda económica en regular estado de conservación. Déficit marcado de dotación de infraestructura básica y de servicios. Registra los más bajos niveles de valor del suelo. Mala accesibilidad en general.</p>	<p>R4</p>	<p>Trama</p>	<p>Zona periférica de ocupación incipiente, apta para su consolidación con vivienda individual de baja densidad, complementada con comercio de alcance barrial. Uso residencial: vivienda individual. Uso industrial: Patrón 2. Tejido continuo, con retiro de frente.</p>

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

BARRIO  
GRAL. ROCA  
(parte)  
LA RURAL  
(parte)

#### CARACTERIZACION

Zona de ocupación incipiente; uso residencial dominante, con asentamiento de vivienda aislada tipo casa quinta.  
Densidad residencial y ocupación fundiaria muy bajas.  
Predios de grandes dimensiones. Alto porcentaje de áreas libres y no amanzanadas.  
Calidad de edificación y estado de conservación buena.  
Bajo nivel de dotación de servicios.  
Valores medios del suelo.  
Mala accesibilidad intrabarrial por falta de pavimento y de continuidad vial.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

R5

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona de ocupación incipiente con aptitud para su consolidación con uso dominante residencial complementado con comercio y equipamiento de escala barrial.  
Vivienda individual.  
Densidad residencial muy baja.  
Uso industrial: Patrón 1.  
Urbanización tipo parque.  
Tejido discontinuo, con retiro lateral y de frente.



## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

SITUACION ACTUAL		PATRON PROPUESTO		
UBICACION	CARACTERIZACION	DESIGNAC.	CONFORMAC.	CARACTERIZACION
<p>BARRIO LA RURAL (E)</p>	<p>Zona sin ocupación, con escasas viviendas aisladas de características semirurales, con localización de desarrollos de automóviles sobre el acceso a la Ruta Provincial N° 1. Alto porcentaje de superficie amanzanada no loteada. Dispone sólo de energía eléctrica. Valor del suelo bajo. Accesibilidad mala.</p>	<p>R6</p>	<p>Trama</p>	<p>Area no urbanizada periférica, con aptitud para extender la urbanización con uso residencial de muy baja densidad, con actividad productiva semi-rural (vivienda-huerta). Comercio y equipamiento distribuido a escala barrial. Uso industrial: Patrón 1. Tejido discontinuo, con retiro lateral y de frente.</p>

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Bv. 25 DE MAYO  
(entre Alberdi y  
Pablo VI)

#### CARACTERIZACION

Zona de conformación lineal, caracterizada por la dominancia del uso residencial complementado con comercio y servicios de alcance barrial y sectorial. Escasa tendencia a la renovación con usos característicos de la zona central hasta calle León XIII. Hacia el oeste de la misma predomina el uso residencial disminuyendo la ocupación fundiaria, localizándose actividades institucionales de escala urbana y regional en su extremo oeste. Fraccionamiento tradicional con parcelas angostas y profundas, en general. Tejido continuo y discontinuo con y sin retiro. Edificación antigua en regular estado de conservación, con signos de renovación con vivienda de buena calidad. Buena dotación de infraestructura. Nivel medio de valor del suelo. Condiciones adecuadas de accesibilidad en general.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

C2

#### CONFORMAC.

Corredor

#### CARACTERIZACION

Eje mixto institucional, comercial y de servicios de escala urbana y sectorial, con vivienda individual y agrupada de media densidad.  
Uso industrial: Patrón I.  
Edificación continua o discontinua según tamaño de lote, con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

SITUACION ACTUAL		PATRON PROPUESTO		
UBICACION	CARACTERIZACION	DESIGNAC.	CONFORMAC.	CARACTERIZACION
Bv. EVA PERON (entre vías FFCC y Acceso R.P. N° 1)	<p>Eje de ocupación incipiente, caracterizado por la presencia de uso industrial aislado, mixturado con escasa actividad institucional y residencia de baja densidad.</p> <p>Parcelamiento regular con manzanas sin fraccionar.</p> <p>Tejido continuo y discontinuo con retiro.</p> <p>Vivienda aislada en regular estado de conservación.</p> <p>Buena dotación de servicios.</p> <p>Nivel medio de valor del suelo.</p> <p>Buena accesibilidad.</p>	C3	Corredor	<p>Eje comercial y de servicio de alcance urbano y regional, complementado con actividad residencial de media densidad.</p> <p>Uso residencial: vivienda individual y colectiva, esta última condicionada a la provisión de cloacas.</p> <p>Uso industrial: Patrón 2.</p> <p>Edificación continua con retiro de frente.</p>

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Bv. GRAL. PERON  
(entre vías FFCC y  
calle Soler)

#### CARACTERIZACION

Zona de conformación lineal, con uso residencial dominante complementado con comercio barrial y sectorial, predominando el uso industrial hacia el oeste (a partir de calle Italia) con actividades tales como talleres de máquinas agrícolas e industrias medianas aisladas.  
Alta ocupación fundiaria entre vías del FFCC y calle Alberdi, disminuyendo al oeste.  
Fraccionamiento tradicional con lotes angostos y profundos en general con manzanas sin fraccionar en el tramo oeste.  
Tejido continuo y discontinuo con y sin retiro.  
Edificación con bueno y regular estado de conservación.  
Buena dotación de servicios.  
Nivel medio y medio-bajo de valor del suelo.  
Condiciones adecuadas de accesibilidad.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

C3

#### CONFORMAC.

Corredor

#### CARACTERIZACION

Eje comercial y de servicio de alcance urbano y regional, complementado con actividad residencial de media densidad.  
Uso residencial: vivienda individual y colectiva, esta última condicionada a la provisión de cloacas.  
Uso industrial: Patrón 1 entre vías FFCC y calle Alberdi; Patrón 3 entre Alberdi y Soler.  
Edificación continua o discontinua según dimensión de lote, con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Bv. Belgrano

#### CARACTERIZACION

Eje mixto de uso residencial comercial, de servicios y equipamiento recreativos de alcance urbano y regional.  
 Industrias pequeñas, medianas y depósitos concentrados al norte de calle Pueyrredón.  
 Densidad residencial baja con alto grado de ocupación fundiaria.  
 Fraccionamiento tradicional con lotes angostos y profundos, al norte de Pellegrini parcelas de mayores dimensiones.  
 Tejido continuo y discontinuo con y sin retiro.  
 Edificación antigua en regular y mal estado de conservación con signos de renovación entre calles Gral. Paz y Sarmiento con vivienda de buena calidad.  
 Buen nivel de dotación de servicios.  
 Valor del suelo medio.  
 Buena accesibilidad regional, con restricciones intersectoriales hacia el oeste.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

C3

#### CONFORMAC.

Corredor

#### CARACTERIZACION

Eje comercial y de servicio de alcance urbano y regional, complementado con actividad residencial de media densidad.  
 Uso residencial: vivienda individual y colectiva.  
 Uso industrial: Patrón 2 entre Bv. Perón y Moreno; Patrón 1 entre Moreno y Pellegrini; Patrón 3 entre Pellegrini y calle de acceso a Feria Ganadera.  
 Edificación continua con retiro de frente.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

SITUACION ACTUAL		PATRON PROPUESTO		
UBICACION	CARACTERIZACION	DESIGNAC.	CONFORMAC.	CARACTERIZACION
RUTA PROV. N° 1 (Sur)	<p>Eje de ingreso caracterizado por la actividad residencial (casas quintas) mixturada con uso comercial y de servicios de alcance regional en las proximidades de Bv. Perón.</p> <p>Uso institucional de alcance regional (Sociedad Rural). Al sur de calle Colombia domina el uso rural.</p> <p>Baja ocupación fundiaria.</p> <p>Predomina el fraccionamiento de tamaño mediano y grande.</p> <p>Vivienda aislada, de reciente ejecución y en buen estado de conservación.</p> <p>Buena dotación de infraestructura de servicios.</p> <p>Valor medio del suelo.</p> <p>Adecuadas condiciones de accesibilidad.</p>	C3	Corredor (entre Bv. Eva Perón y Lugones)	<p>Eje comercial y de servicio de alcance urbano y regional, complementado con actividad residencial de media densidad.</p> <p>Uso residencial: vivienda individual y colectiva.</p> <p>Uso industrial: Patrón 2.</p> <p>Edificación continua con retiro de frente.</p>
		C4	Corredor (entre Lugones y Colombia)	<p>Eje mixto residencial, comercial, recreativo, institucional y de servicio de alcance urbano y regional.</p> <p>Vivienda individual, aislada, muy baja densidad.</p> <p>Uso industrial: Patrón 1.</p>
		C5	Corredor (entre Colombia y Fca. Sancor)	<p>Zona de conformación lineal de ubicación periférica, destinada a la radicación de industrias de Patrón 4 sólo relacionadas con la actividad agropecuaria.</p>

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

SITUACION ACTUAL		PATRON PROPUESTO		
UBICACION	CARACTERIZACION	DESIGNAC.	CONFORMAC.	CARACTERIZACION
RUTA PROV. N° 1 (Norte)	Zona de conformación lineal caracterizada por el uso rural dominante, con actividades industriales, de servicio y recreativas de alcance urbano y regional, localizadas en forma aislada. Escasa vivienda tipo quinta. Carece de infraestructura y servicios. Buena accesibilidad urbana y regional.	C6	Corredor (entre calle Pública A y Calle Vec. Acc. Feria)	Eje mixto residencial, comercial, recreativo y de servicio de alcance urbano y regional. Vivienda individual, aislada, muy baja densidad. Uso Industrial: Patrón 2.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Area sobre Bv.  
Perón al oeste de  
calle Soler

#### CARACTERIZACION

Zona de uso industrial, dominante, caracterizada por establecimientos de gran tamaño y actividad incompatible con el uso residencial.  
Baja ocupación fundiaria.  
Fraccionamiento de grandes dimensiones.  
Escasa dotación de servicios.  
Buena accesibilidad regional y urbana.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

IE

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona destinada a usos industriales exclusivos de alto impacto y uso rural. Se excluye el uso residencial, salvo como accesorio al uso dominante.  
Tejido discontinuo con retiros especiales.  
Patrón Industrial 4.

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Zona al norte de  
calle Brasil y oeste  
de Soler

#### CARACTERIZACION

Area rural.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

IP

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona destinada a usos industriales o asimilables peligrosos o nocivos totalmente incompatibles con otras actividades.  
Vivienda sólo como accesorio al uso dominante.  
Tejido discontinuo con retiros especiales.  
Patrón Industrial 5.

## PATRONES DE USO DEL SUELO (Continuación)

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Zona al norte de  
calle acceso a Fe-  
ria Ganadera

#### CARACTERIZACION

Area rural.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

IAR

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Zona de ubicación periférica destinada  
a uso rural y actividades industriales  
complementarias.  
Se admite sólo vivienda accesoria al  
uso industrial.  
Patrón industrial 4 sólo relacionado con  
la actividad agropecuaria.

34

### SITUACION ACTUAL

#### UBICACION

Areas periféricas,  
adyacentes a la  
mancha urbanizada

#### CARACTERIZACION

Area rural con aptitud para la expan-  
sión de la urbanización.

### PATRON PROPUESTO

#### DESIGNAC.

ARuAC

#### CONFORMAC.

Trama

#### CARACTERIZACION

Area cuya urbanización queda condicio-  
nada al cumplimiento de requisitos  
prefijados.

#### 9.0.8. Consulta a Sectores Públicos y Privados

De conformidad con el enfoque participativo dado al presente trabajo, el cronograma contempla la puesta a consideración de los instrumentos normativos hasta aquí elaborados ante los organismos municipales y los profesionales del medio, así como de los diversos sectores de la comunidad consultados durante el proceso, a efectos de receptor opiniones y sugerencias que permitan efectuar los debidos ajustes, tanto en la zonificación como en los patrones de asentamiento normativos.

La propuesta así consensuada servirá de base para la redacción de la normativa que regulará el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo, así como de recomendaciones en cuanto a la derogación total o parcial de la legislación vigente en la materia y la reformulación del Código de Edificación, a fin de constituir un cuerpo orgánico coherente.

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO**

**CIUDAD DE MORTEROS**

**PROVINCIA DE CORDOBA**

**TERCERA ETAPA**

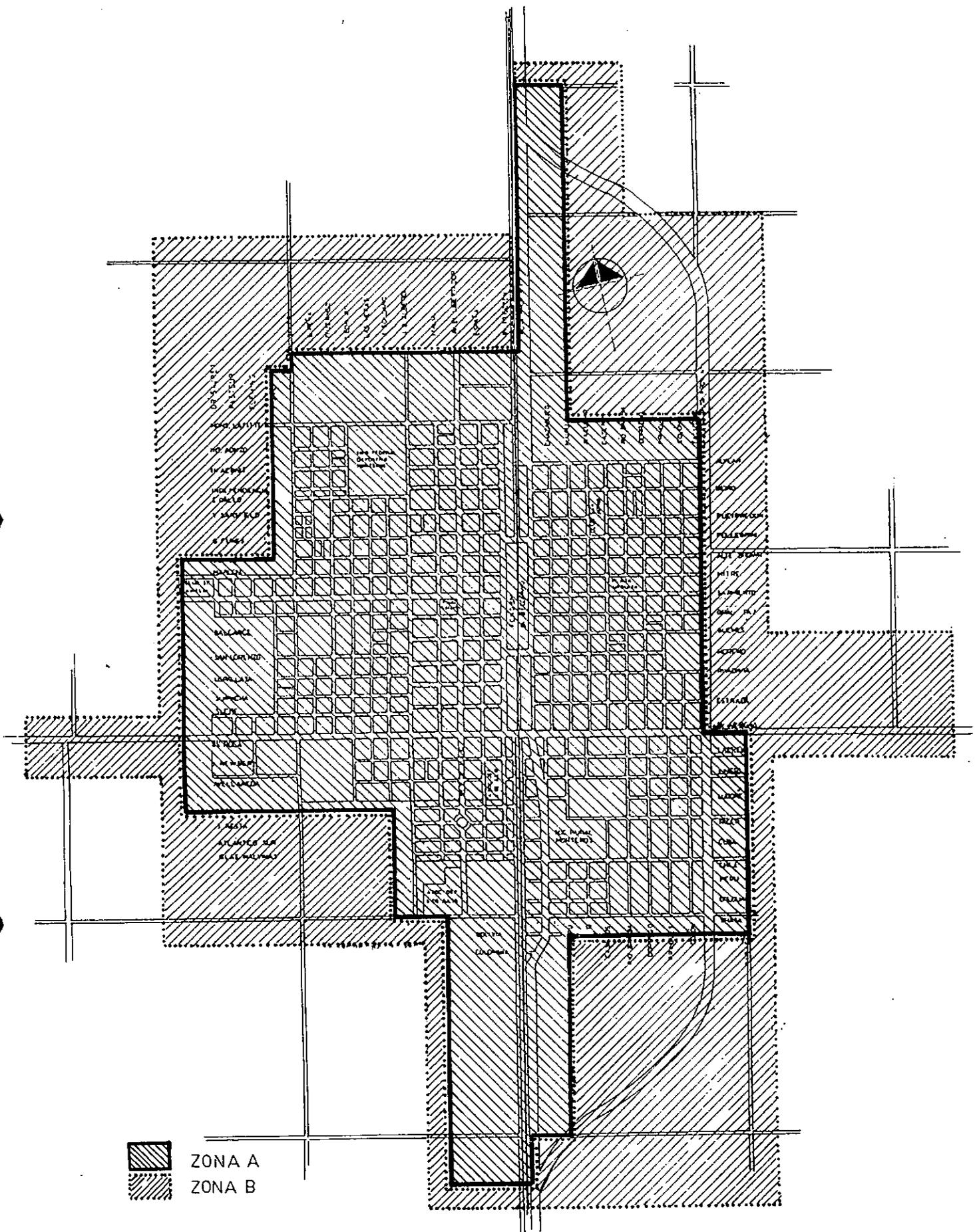
**PRIMER INFORME PARCIAL**

**ANEXO DE PLANOS**

**CORDOBA, Octubre de 1993**

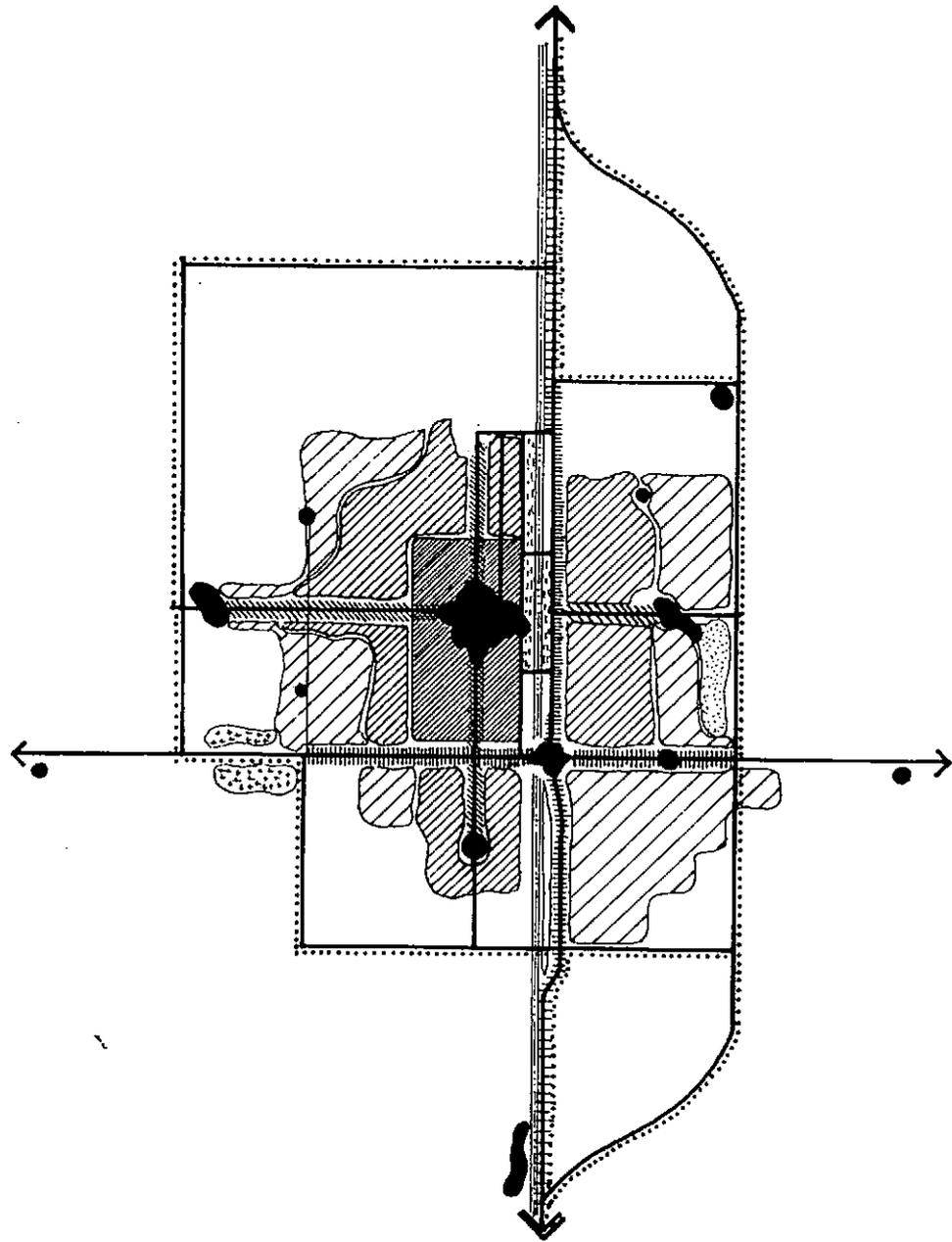
## INDICE DE PLANOS

Plano N° 69	Radio Municipales
Plano N° 70	Estructura Básica Propuesta
Plano N° 71	Zonificación Propuesta



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
 CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA  
 PLANO Nº69 RADIOS MUNICIPALES

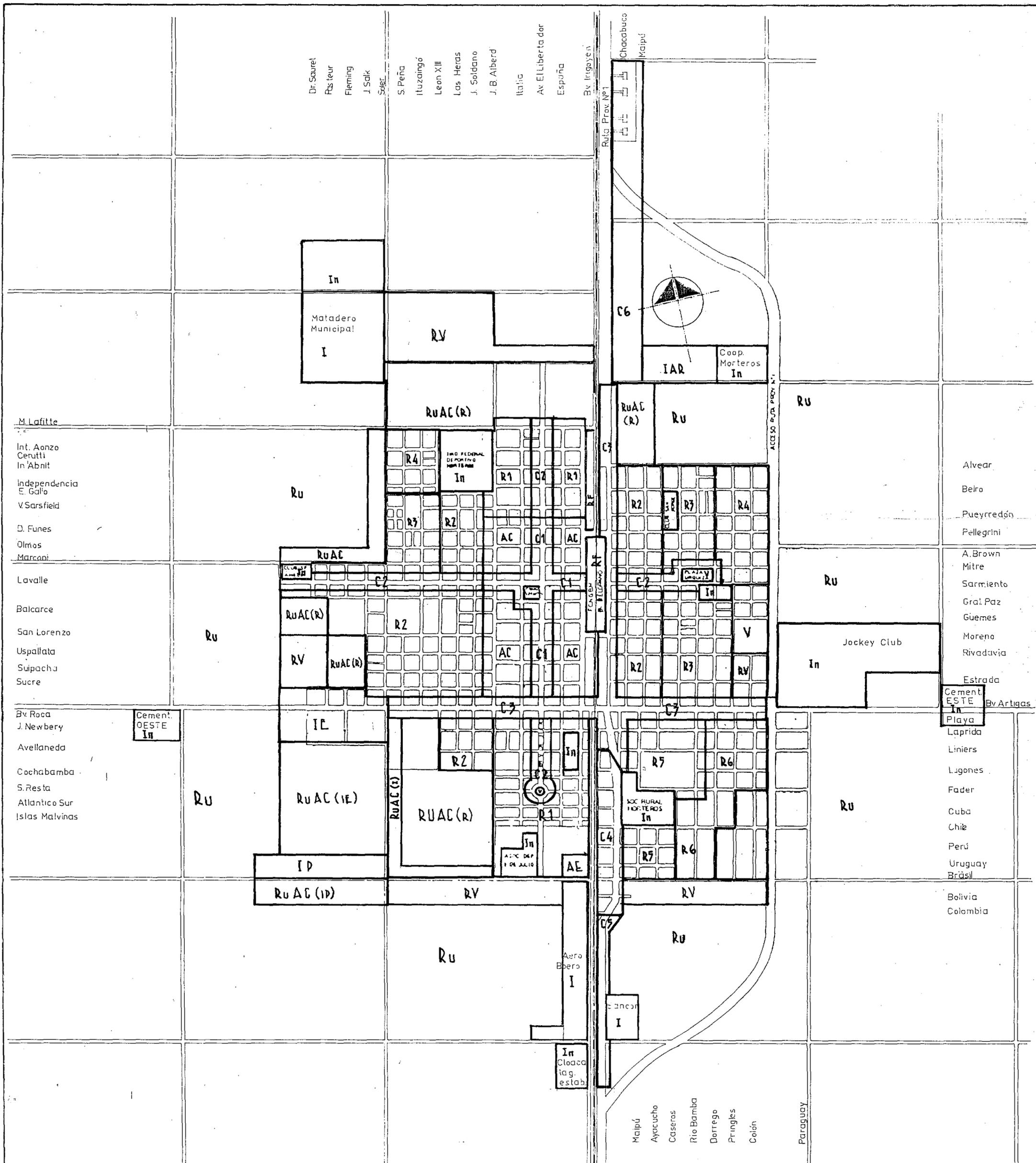
OCT. 1993



- |                    |   |                          |
|--------------------|---|--------------------------|
| AREA CENTRAL       | .... TRANSITO REJADO                    | CORREDOR URBANO-REGIONAL |
| AREAS INTERMEDIAS  | AREA VERDE                              |                          |
| AREAS PERIFERICAS  | AREA INDUSTRIAL                         |                          |
| ESTRUCTURA NODAL   | AREA A REFUNCIONALIZAR                  |                          |
| ARTERIAL PRINCIPAL | CORREDOR MULTIFUNCIONAL URBANO-REGIONAL |                          |
| PENETRACIONES      | CORREDOR SECTORIAL URBANO               |                          |
| VIAS EXCC.         |   |                          |

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
 CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA  
 PLANO Nº 70 ESTRUCTURA BASICA PROPUESTA

OCT. 1993



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
 CIUDAD DE MORTEROS - PCIA. DE CORDOBA  
 PLANO N° 71 ZONIFICACION PROPUESTA