

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
Para la
CIUDAD DE RECONQUISTA

MUNICIPALIDAD



re
conquista

MUNICIPALIDAD DE RECONQUISTA

**SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
URBANO Y VIVIENDA**

1998



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

Para la

CIUDAD DE RECONQUISTA

Contenidos:

CAPITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 3: DISPOSICIONES PARTICULARES

ANEXO NORMATIVO 1: Normas de Urbanización

CAPITULO 4: DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

PLANOS ANEXOS

INFORMES ANEXOS



EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA
SANCIONA CON FUERZA DE :

ORDENANZA N° 4.027 / 98

Artículo 1º) - APRUEBASE el Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Reconquista que se incorpora formando parte de la presente como ANEXO 1.-

Artículo 2º) - AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

Artículo 2º) - COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 28 de mayo de 1998.-

firmado:

Francisco Rubén Gutiérrez
Secretario
H. Concejo Municipal de Reconquista

Ing. Jacinto Raúl Speranza
Presidente
H. Concejo Municipal de Reconquista

INTENDENCIA MUNICIPAL, 29 de mayo de 1998:

Cúmplase, Comuníquese, Tómese nota, dése al R.M. y Archívese.

firmado:

Arq. Fernando Raúl Blanco
Secretario de Obras Públicas
Municipalidad de Reconquista

CPN Hector Nazario Ocampo
Intendente
Municipalidad de Reconquista

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
para la
CIUDAD DE RECONQUISTA**

CAPITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Art. 1: DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

Se define como Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Reconquista al instrumento de carácter urbanístico destinado al ordenamiento integral del territorio que abarca la totalidad del distrito municipal.(Anexo Gráfico 1)

Art.2: CONTENIDOS.

El Plan de Ordenamiento Urbano actúa en los siguientes aspectos básicos:

- . Define los objetivos generales y los lineamientos para la actuación urbanística.
- . Clasifica el suelo para la aplicación del régimen normativo correspondiente.
- . Establece los planes, programas y proyectos para el ordenamiento urbanístico, definiendo los plazos para su desarrollo y ejecución.
- . Señala las condiciones temporales y de gestión referidas al cumplimiento del conjunto de previsiones.
- . Explicita los requisitos y disposiciones para la vigencia, revisión y completamiento del propio plan.

Art.3: ANTECEDENTES.

Para la formulación de su estrategia de desarrollo , el Plan de Ordenamiento Urbano retoma los instrumentos normativos del Plan Regulador del año 1977 (ordenanza 1560) y los reformula a la luz de:

- . Las transformaciones físicas y económicas registradas en la ciudad en estos últimos veinte años.
- . Las innovaciones metodológicas producidas en el Urbanismo contemporáneo, y que este Plan introduce con la finalidad de tornar más ágil, flexible y efectiva la actuación urbanística.

Para la redacción del plan se tomaron como referencia los planes de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Victoria (1995), Director de Rosario (1991), y el propio Plan Regulador para la ciudad de Reconquista (1977).

Art. 4: EL TIPO DE PLAN.

El Plan se concibe como un **instrumento programático**, que incorpora en sus contenidos sus propios mecanismos de gestión, seguimiento y actualización.

El Plan no se presenta como un proyecto de ciudad del futuro, ideal, sino que es un conjunto de principios y normas que orientan la acción de los actores (públicos y privados) que producen, usan y modifican el espacio urbano. Por esta razón establece políticas y cursos de acción vinculados a los procesos presentes, o inducidos, en la ciudad existente, la **ciudad real**.

Art. 5: EL AREA METROPOLITANA RECONQUISTA - AVELLANEDA

El Plan sustenta la idea de coordinación entre ambos municipios en temas de interés común, alentando la elaboración de planes y proyectos interdistritales.

Se concibe de una manera contemporánea la interacción municipal para la planificación y ejecución de obras y servicios que comprenden a ambas ciudades, como son el proyecto de circunvalación y derivación de la ruta nacional N° 11, el tratamiento en conjunto de las áreas contiguas al arroyo El Rey , las políticas tendientes al saneamiento del mismo, el proyecto de pavimentación del camino viejo que une ambas ciudades, las políticas de transporte interurbano, y la necesidad de gestionar en forma integrada ante el estado provincial los proyectos conjuntos.

Art.6: OBJETIVOS GENERALES.

Son objetivos generales para el ordenamiento urbano de la ciudad y su éjido municipal ;

- . Definir a través del plan los lineamientos que regularán las características de la ocupación y el destino funcional del territorio urbano y rural.
- . Generar una estructura espacial adecuada para un eficiente y equitativo desarrollo de la ciudad .
- . Reafirmar el rol productivo de la ciudad, predisponiendo territorialmente los espacios necesarios para su desarrollo. Compatibilizar el proceso del desarrollo productivo con la utilización racional de los recursos urbanos y naturales.
- . Elaborar políticas, programas y mecanismos para un responsable u eficiente control público, destinado al ordenamiento del territorio y que aborde los siguientes aspectos básicos:
 - * La fijación de la planta urbanizada, y el completamiento de la misma.
 - * La delimitación , caracterización y selección de la extensión urbana.
 - * La asignación y habilitación de usos en las distintas áreas.
 - * La organización de la accesibilidad y los componentes estructurales de la ciudad
 - * El progresivo completamiento de las infraestructuras y sus previsiones futuras.
 - * La definición de áreas sobre las cuales implementar planes especiales en función de proyectos de transformación.
 - * La identificación y actuación en los aspectos sectoriales de responsabilidad pública e interés social.
- . Asumir la preocupación ecológica, protegiendo y mejorando la calidad del medio ambiente, y su potencial paisajístico, productivo y recreativo.
- . Incorporar el tratamiento del patrimonio de valor histórico-arquitectónico para garantizar una mejor defensa de la herencia urbana
- . Desarrollar niveles integrados de gestión pública, privada y participación ciudadana en la construcción de la ciudad.

CAPITULO 2: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.7: CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

El plan de ordenamiento urbano procede a clasificar el suelo municipal con el objeto de establecer las directrices urbanísticas y las determinaciones normativas, que regulen en cada caso la subdivisión de parcelas, las condiciones de la edificación, el destino de uso, y la implementación de operaciones estratégicas.(ANEXO GRAFICO 2)

Se identifican las siguientes categorías:

SUELO URBANO :

Comprende los terrenos (con o sin subdivisión parcelaria) incorporados a manzanas conformadas o mayores áreas delimitadas, que cuenten con trazado oficializado y/o apertura de calles efectivizada que faciliten la accesibilidad y que presenten algún grado de ocupación o predisposición a tenerla, con infraestructura de servicios parcial o total existente o con posibilidad de extensión futura.

Pertenecerán también a esta categoría, los terrenos que no incluidos en el suelo urbano al momento de la aprobación de este plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

SUELO URBANIZABLE O DE EXTENSION :

Comprende los terrenos que siendo considerados aptos para la extensión de la ciudad por el plan y de acuerdo a sus directrices de desarrollo, puedan incorporarse en el futuro al suelo urbano a través de operaciones de urbanización privadas y/o públicas ejecutadas bajo determinadas condiciones y regulaciones normativas.

SUELO DIFERENCIAL :

Comprende los terrenos destinados a programas y proyectos específicos en lo que se refiere a destino del área, usos, carácter infraestructural o de sistematización vial, de protección ambiental y aquellos involucrados en operaciones estratégicas de reestructuración de la ciudad.

SUELO NO URBANIZABLE O RURAL:

Comprende los espacios no incluidos en algunas de las categorías de suelos fijadas anteriormente, no aptos para ser urbanizados en esta etapa del plan. El suelo no urbanizable comprende la tierra rural y los sistemas naturales o artificiales que la atraviesan o complementan (cursos de agua, masas forestales, rutas y caminos, líneas ferroviarias, canales e infraestructuras, etc.)

Art. 8: PRINCIPALES LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

De acuerdo a su posicionamiento territorial, a la condición actual y a los objetivos estratégicos que este plan asigna a cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se formulan las siguientes directrices que configuran el marco en el cual deberán implementarse los programas, proyectos y normativas específicos a desarrollar :

a. Confirmación de las políticas e instrumentos normativos orientados a la consolidación y completamiento prioritario de la planta urbana existente frente a los procesos de urbanización extensiva. Esta medida está basada en las conclusiones del informe sobre población urbana (ANEXO INFORME 1), que establecen una densidad

media de 40 habitantes por hectárea efectivamente urbanizada de uso residencial, en el año 1990 .

b. Definición de las áreas de potencial extensión de la planta urbana,estableciendo prioridades y condiciones para su efectiva ocupación.

c. Definición de las áreas destinadas a usos industriales,conformandose un amplio sector de la ciudad situado en el noroeste de la misma, que contiene el actual Parque Industrial, un nuevo Distrito para Industrias y Talleres, y un área de reserva para la extensión de estos usos.

d. Definición de un borde de la ciudad el este, materializado por Bv. Constituyentes y calle Fray A. Rossi, como límite del tejido urbano caracterizado por manzanas y usos residenciales. Creación de un área de usos recreativos para clubes, quintas, etc. al este de calle Rossi, que resuelve la transición entre lo urbano y lo rural.

e. Confirmación del destino de áreas verdes no urbanizables al norte de la ciudad, en contacto con el arroyo El Rey, mediante el Parque Recreativo Norte y el Área de Protección Ambiental.

f. Definición de los terrenos ocupados por el ferrocarril como un área de oportunidad, de valor estratégico en la recualificación de la ciudad, a ser abordada mediante un Plan Particularizado.

g. Protección de las áreas rurales con restricción de operaciones de urbanización, potenciación de sus características productivas y la preservación de sus características paisajísticas que constituyen el contexto natural de la ciudad construída.

h. Definición del Área Puerto Reconquista como distrito con características propias y diferenciadas de la planta urbana, con un Plan Particularizado especial para el sector.

Art.9. EL TRAZADO DE LA CIUDAD

La ciudad de Reconquista presenta un trazado homogéneo de manzanas en damero en su casco fundacional, es decir entre los cuatro boulevares.

Previamente a la puesta en vigencia del Plan Regulador del año 1977, surgen algunos loteos alejados del casco, como Barrios Doña Zulema, La Loma, Don Carlos,Ñú Porá, Viar (Nuevo), y otros, con trazados propios.

Con el Plan Regulador del 77 se propuso un plan de calles en las áreas de crecimiento, que no se materializó posteriormente.

El aumento de población de las últimas décadas se vió reflejado en la planta urbana, en la creación de numerosos barrios nuevos ubicados al sur y al oeste del casco original.

Este proceso no fué acompañado por una política de planificación general que lo oriente, generándose una serie de problemas que comprometen la calidad urbana de amplios sectores. Entre los más importantes podemos citar dos:

. El crecimiento inorgánico de la ciudad a través de loteos disgregados entre sí, con localizaciones dispersas, generándose grándes áreas vacías entre barrios. Esto compromete seriamente la posibilidad de proveer infraestructura (red de agua, red de cloacas, pavimentos) a los mismos, y encarece los servicios públicos que debe atender el municipio.

. La discontinuidad en el trazado de calles y la forma de las manzanas. Cada loteo tiene su propio trazado, producto de la falta de un plan general, y esto dificulta el ensamble correcto entre éstos y compromete definitivamente el logro de una red de calles ordenada.

Uno de los problemas más importantes a resolver es que las divisiones de la propiedad del suelo son fuertemente condicionantes al momento de registrarse las urbanizaciones parciales, forzando soluciones también parciales en el trazado y generalmente sin una visión global de los resultados futuros.

Es necesario por lo tanto prever en el corto plazo un plan de calles en las áreas de futuro crecimiento urbano, darle fuerza legal para que se garantice su cumplimiento y de esa forma lograr un trazado correcto y uniforme que se materialice aún en diferentes momentos del proceso de subdivisión de la tierra. El Plan de Trazado de Calles en las áreas de crecimiento urbano queda pendiente de realización y será incluido como ANEXO NORMATIVO en los plazos que fija el Art. 15- "Completamiento del Plan".

Art.10 : SISTEMATIZACION VIAL.

En función del ordenamiento del suelo propuesto y a los efectos de fijar las condiciones que regularán la implementación de los nuevos trazados o la modificación y completamiento de los existentes, identifícase a las arterias que constituyen el sistema vial de acuerdo a la siguiente jerarquía (ANEXO GRAFICO 4):

a- Red vial básica:
Constituye el conjunto de calles, avenidas o boulevares existentes o proyectados que configuran con su geometría el soporte de la estructura urbano territorial, y que aseguran por sus características físicas, adecuados niveles de accesibilidad y movilidad para servir a la interconexión funcional de la ciudad con la región y distintos sectores de la ciudad entre sí.

b- Red vial complementaria:

Constituye el conjunto de calles existentes o proyectadas no comprendidas en la red básica y que configuran con su geometría la trama elemental de accesibilidad en el tejido urbano y el área rural.

Art.11: CARACTERIZACIÓN VIAL

Se establece de acuerdo a su jerarquía y rol específico la siguiente caracterización:

a- Red vial básica:

. Vías urbano regionales: autopistas, rutas o avenidas de interconexión funcional entre el área urbana y la región.

. Vías urbano primarias: avenidas, boulevares y calles de circunvalación o penetración que tienen como finalidad establecer recorridos perimetrales de acceso y atravesamiento de la ciudad, la accesibilidad del área central o que sirven de interconexión con vías regionales.

. Vías urbano secundarias: calles que interconectan sectores urbanos entre sí, o que son complementarias o alternativas de las urbano -primarias.

. Vías rurales: caminos que posibilitan la accesibilidad principal al territorio rural.

b- Red vial complementaria: conjunto de calles que completan la trama vial de la ciudad.

En esta primera etapa del Plan, se define la clasificación de la red viaria básica sobre el plano de la ciudad y su extensión, de manera de orientar las cesiones que correspondan en los procesos de subdivisión.

El Plan Vial General, en el que se definen las características físicas y las operaciones a producir, queda pendiente de realización, y será incorporado como ANEXO NORMATIVO en los plazos que fija el Art.15- "Completamiento del Plan".

CAPITULO 3 : DISPOSICIONES PARTICULARES.

Art.12:

Las disposiciones particulares del presente Plan de Ordenamiento Urbano, quedan comprendidas en este capítulo como ANEXOS NORMATIVOS. Los anexos normativos que se incorporen en el futuro como completamiento del Plan, serán incluidos previa aprobación del H.C.M. en el presente capítulo, formando parte integrante del Plan.

ANEXO NORMATIVO 1: NORMAS DE URBANIZACION

SECCION 1: GENERALIDADES

1.1. Las disposiciones de estas Normas hacen a todos los aspectos concernientes al uso del suelo, densidad de ocupación del mismo y subdivisión de la tierra, los que deberán ajustarse en un todo a los requisitos del presente reglamento y de sus planos complementarios.

En todos los casos prevalecerán las normas de este reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallare en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia.

1.2.Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas.

Todo propietario , usuario, profesional o empresa a quienes atañan las presentes Normas, debe conocer sus disposiciones y esta obligado a cumplirlas.

1.3.Redacción y definiciones de las presentes Normas.

1.3.1. Redacción.

1. Las palabras y expresiones de las presentes Normas se consignan con el siguiente criterio:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- b) Las palabras del género masculino incluyen el femenino.
- c) El número singular incluye el plural.

2. El término "borde" utilizado para la delimitación de los distritos se refiere a la correspondiente Línea Municipal e incluye , salvo enunciación en contrario,el respectivo tramo de calle , hasta su eje.

3. El término "frente" tiene el mismo significado que "borde"

4. Altura de los edificios: Altura medida desde el nivel de vereda hasta la azotea de los edificios, sin considerar los volúmenes anexos de tanques y/o instalaciones anexas como cajas de ascensores, escaleras, etc.

5. Ancho del lote: Medida mínima tomada sobre una paralela a la línea Municipal.

6. Distritos: Cada una de las áreas delimitadas para definir características específicas de uso, modalidades de ocupación del suelo, altura de la edificación y de la subdivisión de la tierra.

7. Uso accesorio: Cualquier uso anexo secundario al uso principal.

8. Uso comercial: Es el correspondiente a un edificio, o una de sus partes, donde se trafican, y complementariamente se almacenan cosas para su comercialización.

9. Uso industrial: Es el correspondiente a un edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales o productos y al lugar donde se almacenan los objetos antes o después de su industrialización.

10. Uso residencial: es el correspondiente a un edificio o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

11. Uso conforme: Todo uso permitido en estas Normas.

12. Uso no conforme: Todo uso que contraviene las presentes disposiciones.

13. **Uso sujeto a estudio (SE):** son aquellos usos cuya habilitación queda sujeta a una autorización especial expedida por la Municipalidad a través de sus oficinas técnicas correspondientes, con informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano.

1.4. CLASIFICACION DE USOS

1.4.1. RESIDENCIA

CLASE 1

Casa de pensión

Convento

Hogar infantil

Residencia para ancianos

Vivienda individual

CLASE 2

Vivienda colectiva

CLASE 3

Vivienda colectiva de interés social

CLASE 4

Vivienda complementaria a uso rural

Casa quinta

Vivienda de fin de semana

1.4.2. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Cuartel de bomberos

Estafeta postal

Oficina pública

Policía (destacamento)

Policía (comisaría)

Sucursal de Correos y telégrafos

1.4.3. EDUCACIÓN

Colegio con internado

Escuela diferencial

Guardería

Jardín de Infantes

Institutos técnicos, academias, etc

Institutos de investigación

Pre-escolar
Primaria
Secundaria
Terciaria
Universitaria

1.4.4. **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

CLASE 1

Planta potabilizadora de agua
Depósito de agua

CLASE 2

Generación de energía eléctrica
Estación y subestación de transmisión de energía eléctrica
Planta fraccionadora de gases licuados
Planta de tratamiento e incineración de basura
Planta de tratamiento y depuradora de aguas servidas

1.4.5. **SANIDAD**

Casa de reposo
Centro de servicios médicos u odontológicos
Consultorios médicos
Clínicas , Sanatorios e Institutos privados
Dispensario
Prestación de primeros auxilios
Hospital

1.4.6. **TRANSPORTE**

CLASE 1

Expreso de cargas livianas (encomiendas)

CLASE 2

Expreso de cargas pesadas (transportes)

CLASE 3

Estación terminal de ómnibus de media y larga distancia
Garage para ómnibus y colectivos
Garage para camiones
Playa de camiones
Estación de ferrocarril
Depósitos de material ferroviario

1.4.7. **COMERCIO MAYORISTA**

Sin depósito (Exposición y venta)
Con depósito.

nota: No se admitirá el uso comercial cuando el depósito anexo al mismo, necesario para su funcionamiento, no se encuadre en la clasificación determinada en el punto 1.4.11. DEPÓSITOS, para su inclusión como uso permitido en cada distrito.

1.4.8. COMERCIO MINORISTA

Se considerará comercio minorista todo aquel que realice ventas a consumidores finales, aunque también realice ventas mayoristas o a revendedores.

CLASE 1

Comercio individual

Galería comercial, hasta 25 locales

Centro de compras o supermercados, hasta 2000 m²

CLASE 2

Galería comercial, más de 25 locales

Centro de compras o supermercados, mayor a 2000 m² hasta 3000 m².

CLASE 3

Centro de compras , mayor a 3000 m².

Su instalación deberá ser aprobada por el Honorable Concejo Municipal, previo estudio de impacto social y económico, y con un informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano desde el punto de vista urbanístico.

Los únicos lugares previstos para su localización son :

-Sobre ruta nacional Nro 11, al sur de calle nro 131, R. Carussi

-Sobre ruta 40-S, en distrito R.

CLASE 4

Carbón y leña

Materiales de construcción con depósito de materiales a granel

Gas envasado

Sustancias químicas

nota: Las superficies indicadas se refieren a las correspondientes al local comercial libre de depósitos de almacenamiento. Se considerará la superficie total sumando las que correspondan a entresijos o plantas superiores si los hubiere.

No se admitirá el uso comercial cuando el depósito anexo al mismo, necesario para su funcionamiento, no se encuadre en la clasificación determinada en el punto 1.4.11. DEPÓSITOS, para su inclusión como uso permitido en cada distrito.

1.4.9. CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO

CLASE 1

Biblioteca

Club social y cultural (sin instalaciones deportivas)

Museo

Templo

CLASE 2

Auditorio cubierto

Centro de deportes cubierto

Cine

Teatro

Club Deportivo cubierto

Gimnasio

Juegos de salón

Natatorio

CLASE 3

Salón de fiestas
Restaurante
Bar-confitería
Juegos electrónicos
Bowling

CLASE 4

Boite-Discoteca
Confitería bailable

CLASE 5

Cancha de golf
Club deportivo con instalaciones al aire libre
Estadio al aire libre
Estadio cubierto
Jardín botánico
Parque de diversiones
Patinódromo
Velódromo

Paddle

Fútbol 5

Acuario

CLASE 6

Aero club
Autódromo
Predio ferial
Hipódromo
Kárting

1.4.10. **SERVICIOS**

CLASE 1

Planta de empaque
Fúnebre
Lavadero mecánico de autos
Laboratorio de análisis industrial
Reparación de cámaras y cubiertas- Gomería
Alineación y balanceo
Reparación de automóviles

CLASE 2

Lavadero Industrial
Reparación de básculas y balanzas
Reparación de maquinaria vial y de la construcción
Reparación de motos y motocicletas
Taller de chapa y pintura
Rectificación de motores
Taller Mecánico

CLASE 3

Laboratorio fotográfico
Laboratorio de análisis no industrial
Lavandería mecánica de ropa.
Tintorería
Reparación de electrodomésticos

Reparación de armas
Reparación de bicicletas
Reparación de calzados y artículos de cuero
Reparación de cámaras y equipos fotográficos
Cerrajería
Reparación de heladeras, aires acondicionados, lavarropas, cocinas y otros afines
Electricidad del automotor
Reparación de instrumentos musicales
Reparación de joyas y relojes
Reparación de tapicería

CLASE 4

Agencias comerciales
Agencias de viajes y turismo
Alquiler de automóviles
Alquiler de videos cassettes y equipos de video
Estudio de radio y/o televisión
Bancos y entidades financieras
Cámaras, Corporaciones y Asociaciones profesionales.
Copias de planos-fotocopias
Estudios y consultorios
Oficinas en general
Procesamiento de datos
Profesionales
Publicidad
Servicios personales directos
Servicios de saneamiento
Video cable (Oficinas-Recepción)
Veterinaria
Peluquería
Inmobiliaria

CLASE 5

Casa de baños
Casa de pensión
Hostería
Hospedaje
Hotel (excepto albergue transitorio)
Garage comercial menor o iguala 20 cocheras

CLASE 6

Garage comercial mayor a 20 cocheras
Estación de servicio

CLASE 7

Motel
Albergue transitorio

1.4.11. DEPOSITOS

CLASE 1

Cerrados hasta 1000 m2 de superficie cubierta.

CLASE 2

Cerrados hasta 2000 m2 de superficie cubierta.

CLASE 3

Cerrados hasta 3000 m2 de superficie cubierta.

CLASE 4

Cerrados mayores a 3000 m2 de superficie cubierta.

CLASE 5

Abiertos con materiales de construcción a granel.

CLASE 6

Gas envasado hasta 2.000 kg. de almacenamiento.

CLASE 7

Gas envasado mayor a 2.000 kg. de almacenamiento.

DEPOSITOS SUJETOS A ESTUDIO

Combustibles inflamables

Petróleo y sus derivados

Leña y carbón de leña

Productos químicos

Desechos en genera l- desarmaderos

Pescados y mariscos

Balas, cartuchos ,municiones, explosivos.

nota : Se considerará la superficie total, sumando la correspondiente a entrepisos o plantas superiores si los hubiere.

1.4.12. INDUSTRIAS

CLASE 1

Inocuas: Son aquellas que por su volumen y características no provocan perturbaciones, y/o molestias, y/o incomodidades de ningún tipo en el área de su implantación.

CLASE 2

Molestas: Son aquellas que por los ruidos y/o vibraciones que produzcan o por los gases, humos, olores o polvos que proyecten, constituyen una molestia para los usos residenciales.

CLASE 3

Nocivas: Son aquellas cuyos procesos dan lugar a la producción de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, que contaminan el aire, el suelo, o las napas subterráneas, constituyendo un peligro para la salud pública.

CLASE 4

Peligrosas: Son aquellas donde se fabrican, manipulan y/o almacenan productos que puedan originar explosiones o combustiones de un modo fácil o espontáneo o que proyecten al exterior gases, humos, o efluentes que sean riesgosos para las personas y/o los edificios.

nota: al establecer las superficies cubiertas máximas admitidas en cada distrito, se considerarán como parte del uso industrial , los depósitos anexos al mismo.

Las industrias consideradas Clase 3 y Clase 4 no están permitidas en todo el ámbito geográfico del distrito Reconquista.

SECCION 2 : DE LA ADMINISTRACION.

2.1. Tramitaciones.

2.1.1. Se deberá solicitar permiso de uso para la habilitación de edificios, locales, instalaciones o cualquiera de sus partes. Deberá solicitarse igualmente permiso para la demolición, construcción, reconstrucción, modificación o traslado de cualquier edificio o estructura. Deberá cumplimentarse con las disposiciones del Reglamento de Edificación.

No se podrán iniciar actividades comerciales, talleriles o industriales sin tener otorgada la correspondiente habilitación municipal, en caso contrario se procederá a adoptar las sanciones correspondientes, pudiendo llegar éstas a la clausura.

Deberá solicitarse igualmente, la autorización correspondiente para todo proyecto de subdivisión de la tierra, que deberá ajustarse en un todo a las presentes normas.

2.1.2. Permiso de uso o habilitación.

En la solicitud de permiso para la habilitación de edificios, locales, instalaciones o cualquiera de sus partes, se especificará:

1. Ubicación del predio y el uso que se solicita.
2. Nombre, firma y domicilio del usuario.

3. La información que permita conocer y evaluar satisfactoriamente las características vinculadas a la efectivización del uso: superficie cubierta, planos del edificio, personal empleado, maquinarias y equipos utilizados, energía consumida, características de los procesos, etc.

4. La documentación complementaria que se detalla en el Reglamento de Edificación.

2.1.2.1. Obligación de poseer "Permiso de Uso".

Para utilizar o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, es obligatorio poseer "permiso de uso". En caso de ser utilizados con diferentes usos, dada uno de éstos deberá tener el respectivo permiso.

El permiso de uso deberá exhibirse permanentemente en lugar visible y de fácil acceso.

No es necesario poseer "permiso de uso" para vivienda, escritorio, oficina, si el edificio era proyectado para esos usos.

2.1.2.2. Permiso de uso. Constancias.

Satisfechas las respectivas exigencias, se extenderá en formulario oficial el permiso de uso a favor del usuario, en el que constará:

1. El nombre o razón social del usuario.

2. El uso autorizado y su ubicación dentro del predio.
3. La calle y el número de la finca.
4. La ocupación de las personas empleadas declarada por el usuario o máxima permitida.
5. La sobrecarga máxima prevista para los entrepisos.
6. Las especificaciones particulares determinadas por las disposiciones vigentes que correspondan al caso.
7. Haber exhibido Certificado contra Incendios, expedido por el Cuartel de Bomberos Voluntarios de la ciudad.
8. Haber exhibido Libreta de Sanidad, cuando corresponda.
9. La mención del expediente autorizante que tramitó el permiso y fecha del mismo.

2.1.2.3. Responsabilidad del usuario.

El usuario es responsable por los daños que por su negligencia se ocasionare a la finca, a las fincas vecinas, o a terceros, y por toda transgresión a las disposiciones vigentes.

2.1.2.4. Cambio de usuario.

Al cambiar el usuario, se deberá tramitar un nuevo permiso de uso.

2.1.2.5. Revocación de un permiso de uso acordado

Se revocará un permiso de uso acordado cuando se compruebe una amenaza a la seguridad o la higiene, intimando al responsable bajo aplicación de penalidades que correspondieren a colocarse en situación reglamentaria y subsanando los problemas existentes. Si éste no tomara medidas se procederá a la clausura del lugar.

2.1.2.6. Registro de permisos de uso.

Se llevará un registro con los detalles y condiciones impuestas a cada permiso de uso que se expida.

2.1.2.7. Permisos de funcionamiento nocturno en industrias, talleres y depósitos.

Los que se encuentren incluidos en el área industrial de acuerdo a éstas normas, podrán funcionar durante la noche sin necesidad de obtener permiso municipal. Las industrias, talleres y depósitos permitidos en áreas residenciales, y los existentes no conformes a las presentes normas, para funcionar de noche requerirán el permiso correspondiente, el que les será concedido solamente si no provocan perturbación ni molestia alguna en las áreas destinadas a usos residenciales.

SECCION 3: DIVISION URBANISTICA DEL SUELO (ANEXO GRAFICO 3)

3.1 DISTRITOS.

AREA URBANIZADA	DISTRITO 1 DISTRITO 2 DISTRITO 3 DISTRITO 4 DISTRITO LC -Reordenamiento urbano "La Cortada" DISTRITO O -Reordenamiento urbano "Ombusal-Las Ranas"
AREA INDUSTRIAL	DISTRITO PI -Parque Industrial DISTRITO I - De Uso Industrial DISTRITO IT - De Industrias permitidas, talleres, depósitos y usos afines DISTRITO RI - De Reserva Industrial
AREA DE URBANIZACION PRIORITARIA	DISTRITO AUP
AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL	DISTRITO AEC 1 DISTRITO AEC 2 DISTRITO AEC 3 DISTRITO AEC 4
AREA CON NORMATIVA ESPECIAL FRENTE A RUTA NACIONAL A-009	DISTRITO ANE1
AREA PARQUE RECREATIVO NORTE	DISTRITO APRN
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL	DISTRITO APA
AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE TERRENOS FF.CC.	DISTRITO APP 1
AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE BV. H. YRIGOYEN	DISTRITO APP 2
AREA DE USOS RECREATIVOS Y QUINTAS	DISTRITO ARQ
AREA SUJETA A SOLUCIONES DE SANEAMIENTO	DISTRITO ASS
AREA III BRIGADA AEREA	DISTRITO IIIBA

AREA PUERTO RECONQUISTA DISTRITO APR

AREA NO URBANIZABLE O RURAL DISTRITO R

SECCION 4: DETERMINACION DE USOS, PARCELAMIENTOS, CARACTERISTICAS DE LA OCUPACION Y ALTURA DE LOS EDIFICIOS SEGUN DISTRITOS.

4.1. AREA URBANIZADA

Este área está caracterizada por usos residenciales dominantes, combinados con usos comerciales, representativos- institucionales, de servicios, y en un grado variable por usos de talleres e industrias inocuas.

De acuerdo a los objetivos del Plan, se divide este área en distritos que caracterizan diferentes zonas:

4.1.1. DISTRITO 1

Coincide con el centro histórico, representativo e institucional de la ciudad, y contiene el centro comercial de la misma.

Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona (residencial, comercial y representativo-institucional) el mantenimiento de su rol dominante y sus características parcelarias y edilicias.

Posee infraestructura completa (pavimento- desagues cloacales, agua potable, energía eléctrica.)

4.1.1.1 Usos Permitidos

Residencia 1 - 2 - 3 SE

Administración Pública

Educación

Sanidad

Transporte 1

Comercio Mayorista

Comercio Minorista 1 - 2 SE

Culto, Cultura y Esparcimiento 1 - 2 - 3 - 4 SE - 5 SE

Servicios 1 SE - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Depósitos 1

Industria 1 , con superficie cubierta máxima hasta 500 m2.

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.1.1.2. Parcelamiento

- . En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.
- . La superficie mínima del lote será de 180 m² con un lado mínimo de 9 m.
- . Se permiten subdivisiones con lotes internos. Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1- La superficie mínima del lote será de 180 m² con un ancho mínimo de 9 m.
- 2- De haber un sólo lote interno, el ancho mínimo efectivo del pasillo de acceso al mismo será:
 - . Pasillos hasta 20 m de largo: 1,20 m de ancho mínimo efectivo.
 - . Pasillos de más de 20 m, hasta 30 m de largo: 1,50 m de ancho mínimo efectivo.
 - . Pasillos de más de 30 de largo: 1,80 m de ancho mínimo efectivo.
- 3- De haber más de un lote interno el ancho mínimo efectivo del pasillo de acceso será de 3 m. En este caso el pasillo podrá ser utilizado como patio, a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales, de acuerdo con el reglamento de iluminación.

4.1.1.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo

- . La altura máxima permitida es de planta baja y 10 pisos altos o de 35 m., más construcciones complementarias (Tanques, cajas de ascensores y escaleras, etc). Estos edificios tendrán a partir del quinto piso todos sus lados libres, separados de los ejes medianeros 3 m como mínimo. . El ancho mínimo de los lotes en que se admiten edificios cuya altura supere la planta baja y cuatro pisos altos, es de 15 m.
- . Cuando la altura supere la planta baja y cuatro pisos altos, se exigirá ascensor, y garage con capacidad para 0,7 automóvil por cada departamento y oficina o local comercial.
- . Cuando se trate de vivienda colectiva con número de unidades resultantes mayores que diez, cualquiera sea su altura, se exigirá capacidad para 0,7 automóvil por cada departamento.
- . FOS máximo:
 - Para uso residencial: 0,75
 - Para uso de servicio, productivo o mixto: 0,90

4.1.2. DISTRITO 2

Conformado por el resto del área comprendida entre los cuatro boulevares, y el primer anillo de crecimiento de la ciudad (barrios Moreno, barrio Parque Industrial, barrio San Gerónimo del Rey, barrio Chaperó y conjuntos habitacionales).

Con usos predominantemente residenciales, combinados en menor medida con comercios, servicios, industrias y talleres inocuas, es un área que presenta discontinuidades respecto a la calidad de la edificación y al grado de infraestructura existente (pavimentos incompletos, red de agua potable completa, red cloacal incompleta, red eléctrica completa).

Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona el completamiento y renovación parcelaria y edilicia tendientes a su consolidación como corona del área central, y el progresivo completamiento de su infraestructura.

4.1.2.1. Usos Permitidos

Residencia 1 - 2 - 3 SE

Administración pública

Educación

Infraestructura de servicios 1 SE

Sanidad

Transporte 1, 2 SE - 3 SE

Comercio mayorista

Comercio minorista 1 - 2 SE - 4 SE

Cultura , culto y esparcimiento 1- 2 - 3 - 5 SE

Servicios 1 SE - 2 SE - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Depósitos 1 - 2 SE

Industrias 1 ,con superficie cubierta máxima hasta 1000 m2

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

nota: En este distrito, y en las parcelas con frente a Calle 44 "27 de Abril", se admiten los siguientes usos además de los enumerados anteriormente:

Transporte 2

Depósitos 2 - 3 SE

4.1.2.2. Parcelamiento

. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.

. La superficie mínima del lote será la siguiente:

Parcelas en áreas con servicio de agua y cloacas: 200 m2

Parcelas en áreas sin servicio de agua y cloacas: 250 m2

En ambos casos el ancho mínimo del lote será de 9 m.

. Se permiten subdivisiones con lotes internos, con las mismas características que en el Distrito 1 , solamente en las áreas que tienen red de agua potable y cloacas.

4.1.2.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo.

. La altura máxima permitida es de planta baja y cuatro pisos altos, o de 16 m, más construcciones complementarias(tanques de reserva, cajas de escaleras y ascensores, etc), en las áreas con red de agua potable y cloacas, y pavimento; y de planta baja y dos pisos, o de 10 m, en las áreas sin red de agua potable y cloacas o sin pavimento.

. Cuando se trate de vivienda colectiva con número de unidades resultantes mayores que diez, cualquiera sea su altura, se exigirá capacidad para 0,5 automóvil por cada departamento.

. FOS máximo:

Para uso residencial: 0,75

Para uso de servicio, productivo o mixto: 0,90

4.1.3. DISTRITO 3

Comprende los barrios de reciente formación que caracterizan el crecimiento de la ciudad hacia el sur y hacia el oeste, y otros más antiguos con similares condiciones de consolidación.

Con serias carencias de infraestructura y con una densidad de población baja, presenta discontinuidades en el grado de consolidación del tejido urbano, y un grado de ocupación parcializado.

La infraestructura disponible es incompleta (calles de tierra, sin redes de agua corriente y cloacas, red de energía eléctrica discontinua.)

Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona (predominantemente residencial y con presencia de usos de servicios o productivos) el completamiento prioritario del tejido (parcelamiento y ocupación edilicia), pero condicionando una densificación mayor del mismo a la disponibilidad de infraestructura.

4.1.3.1. Usos permitidos

Residencia 1 - 2 - 3 SE

Administración pública

Educación

Infraestructura de servicios 1 SE

Sanidad

Transporte 1 - 2 SE - 3 SE

Comercio mayorista

Comercio minorista 1 - 2 SE - 4 SE

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 5

Servicios 1 SE - 2 SE - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Depósitos 1 - 2 SE - 5 SE - 6 SE

Industrias 1 ,con superficie cubierta máxima hasta 1500 m2

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

nota: En este distrito, y en las parcelas con frente a Calle 44 "27 de Abril", se admiten los siguientes usos además de los enumerados anteriormente:

Transporte 2

Depósitos 2 - 3 - 4 SE

4.1.3.2. Parcelamiento

. En este distrito rigen las disposiciones de centro de manzana.

. La subdivisión de parcelas frentistas deberá respetar las siguientes dimensiones mínimas de acuerdo a la infraestructura de servicios de agua corriente potable y de servicios cloacales, sean estos por extensión de la red existente o por conexión a instalación autónoma de tipo colectivo.

Parcelas en áreas con servicio de agua y/o cloaca: Superficie mínima 250 m2

Parcelas en áreas sin servicio de agua y cloaca: Superficie mínima 300 m2

En ambos casos el ancho mínimo de lote será de 10 m.

. Subdivisiones con lotes internos: SE. Solo se aplicará para lotes preexistentes con largo superior a 70 m, y con parcelas resultantes conforme a las superficies mínimas definidas para el presente distrito. Las medidas de los pasillos se regirán por lo dispuesto para el Distrito 1.

4.1.3.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo.

. Idem Distrito 2.

. FOS máximo:

Para uso residencial: 0,65

Para uso de servicio, productivo o mixto: 0,90

4.1.4. DISTRITO 4

Comprende un área caracterizada por lotes grandes con uso residencial permanente o transitorio (casas de fin de semana). Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona la preservación de sus características actuales de subdivisión y ocupación.

4.1.4.1. Usos permitidos.

Residencia 1 - 4

Administración pública

Educación

Sanidad

Comercio minorista 1

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 5

Servicios 4 - 5

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.1.4.2. Parcelamiento

. La superficie mínima del lote será de 1000 m², con un ancho mínimo de 20 m.

. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

4.1.4.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo.

. La altura máxima permitida es de planta baja y planta alta, o de 7 m.

. FOS máximo: 0,50

. Se establece un retiro obligatorio de la edificación, de 5 m desde la línea municipal.

4.1.5. DISTRITO LC- REORDENAMIENTO URBANO "LA CORTADA"

Pendiente: Se incorporará como Anexo Normativo.(Ver Capítulo 10-Completamiento del Plan)

4.1.6. DISTRITO O- REORDENAMIENTO URBANO "OMBUSAL"

Pendiente: Se incorporará como Anexo Normativo.(Ver Capítulo 10-Completamiento del Plan)

4.2. AREA INDUSTRIAL

El Plan interpreta la imperiosa necesidad de predisponer territorialmente los espacios aptos para la radicación de actividades industriales y talleriles en al ciudad, llevando al mínimo las molestias que estos usos pueden provocar en el resto de las actividades, y reafirma así las ventajas de localización que la ciudad ofrece a la industria como reafirmación de su rol de polo productivo regional.

Se clasifica al área industrial en los siguientes distritos:

4.2.1. DISTRITO PI - PARQUE INDUSTRIAL

El Parque Industrial de Reconquista está administrado por su Ente Administrador y su funcionamiento se ajusta a la Ley Provincial Nro. 6758 de Parques Industriales y la Nro. 6410 de Promocion Industrial.

4.2.1.1. Usos Permitidos

. Dada la sujeción del Parque a las leyes citadas en el párrafo anterior, se permiten en este distrito la implantación de actividades de industrias que tengan un proceso de transformacion manufacturero, a traves del cual se obtenga un producto distinto al de la materia prima y/o productos semiterminados que intervengan en su elaboración, mediante la aplicación de métodos industriales. La enumeracion taxativa del tipo de indutrias permitidas y su zonificación se establecen en la Reglamentación específica para el Parque Industrial.

4.2.1.2. Parcelamiento

. Las características del parcelamiento se establecerán en la Reglamentación específica del Parque Industrial.

4.2.1.3. Altura máxima permitida.

. Para las viviendas de caseros permitidas, la altura máxima permitida es de planta baja y planta alta.

. Para las industrias , talleres y depósitos no se fija altura máxima.

4.2.1.4. Protección de barrios linderos.

. Se establece dentro del distrito Parque Industrial una franja de 20 metros de ancho en todo su perímetro, que no será ocupada con actividades ni edificios industriales, destinada a formar un área verde con cortina de árboles altos y forestación baja conjuntamente, de manera de proteger a los citados barrios de los olores, humos, ruidos y otras molestias que las actividades del distrito generen.

4.2.2. DISTRITO I - DE USO INDUSTRIAL

En este distrito se permitirán usos industriales tolerables. A esos efectos, las industrias ya radicadas deberán arbitrar, de ser necesario, los medios para llevar al mínimo las perturbaciones y/o molestias al entorno.

En cuanto a las actividades industriales a radicarse en el futuro, sólo se las autorizará si no provocaran perturbación ni molestias en el medio.

4.2.2.1. Usos Permitidos

Residencial preexistente

Vivienda como uso accesorio a la industria o taller

Administración pública SE

Infraestructura 1 - 2 SE

Transporte 1 - 2 - 3

Comercio mayorista

Comercio minorista 1 - 4 SE

Culto, cultura y esparcimiento 3 - 5

Servicios 1 - 2 - 3 - 6

Depósitos 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 SE

Industrias 1 - 2

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.2.2.2. Parcelamiento

. La superficie mínima del lote será de 1000 m², con un ancho mínimo de 20 m.

. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

4.2.2.3. Altura máxima permitida y factor de ocupación del suelo.

. Para viviendas de caseros, la altura máxima permitida es de planta baja y dos pisos altos, o de 10 m.

. Para industrias, talleres y depósitos no se fija altura máxima.

. FOS máximo: 0,70

. Se establece un retiro obligatorio de la edificación , de 5 m desde la línea municipal

4.2.2.4. Cesiones

. Por razones urbanísticas, en este distrito no se exigirán las cesiones previstas para espacio verde. Sí corresponde la cesión para espacio comunitario.

4.2.3. DISTRITO IT- AREA DE INDUSTRIAS PERMITIDAS, TALLERES, DEPOSITOS Y USOS AFINES.

Este área da respuesta a la necesidad de contar con un área urbana exclusiva para pequeñas industrias , talleres y usos afines, sin incorporar el uso residencial, ya que éste al consolidarse tiende a expulsar los usos productivos previamente instalados.

Este distrito, con características diferenciadas del parque industrial, está ubicado en contacto con el mismo, al oeste de la ciudad, con buena accesibilidad vial, y con un trazado oficial que da continuidad a la trama urbana. Está destinado a dotar a la ciudad de

un necesario e importante sector para la radicación de industrias pequeñas y medianas, talleres, depósitos y usos afines, en el corto plazo, y con modalidades de urbanización tradicionales, apoyadas por medidas de promoción desde el Municipio.

4.2.3.1. Usos Permitidos.

Vivienda como uso accesorio a la industria o taller

Administración pública

Infraestructura de servicios 1 - 2 SE

Transporte 1 - 2

Comercio mayorista

Comercio minorista 1 - 2 SE - 4

Culto, cultura y esparcimiento 3

Servicios 1 - 2 - 3 - 4 SE - 6

Depósitos 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 SE

Industrias 1 - 2 *

*Quedan excluidas, salvo expresa autorización municipal:

- Industrias alimenticias
- Criaderos de animales
- Industrias del cuero
- Industrias químicas

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.2.3.2. Parcelamiento

- . La superficie mínima del lote será de 420 m², con un ancho mínimo de 12 m.
- . No se permiten subdivisiones con lotes internos.

4.2.3.3. Altura máxima permitida y factor de ocupación del suelo.

- . Para viviendas de caseros, la altura máxima permitida es de planta baja y dos pisos altos, o de 10 m.
- . Para talleres y depósitos, y otros usos permitidos se fija una altura máxima de 10 metros.
- . Para industrias no se fija altura máxima.
- . FOS máximo: 0,80

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

La donación de espacios verdes y comunitarios queda afectada de la siguiente manera, conforme el art.3° de la ordenanza 3.748/96, en que se establecen las medidas de promoción para el distrito:

- . Lotes con superficies mayores a 20.000 m²:
 - Cinco por ciento (5%) para espacio verde
 - Cinco por ciento (5%) para espacio comunitario
- . Lotes con superficies menores a 20.000 m²:
 - Cinco por ciento (5%) para espacio comunitario
 - No se exige donación para espacio verde
- . Lote que corresponde a PI N° 11.090/0000-6 quinta 14-17:

- Por estar afectado en mayor proporción que el resto por el trazado de calles, para este lote no se exige donación de espacio verde ni comunitario.

4.2.4. DISTRITO RI - DE RESERVA INDUSTRIAL

Este área, de aproximadamente 300 hectáreas, queda afectada al futuro crecimiento de la planta industrial de la ciudad, no permitiéndose en ella ningún tipo de urbanización residencial.

Se establece un retiro mínimo de 100 metros frente a los barrios Don Pepito, Santa Rosa e Itatí, que no serán ocupados con construcciones industriales. De este retiro se forestará conforme instrucciones que impartirá el Municipio, una franja de 30 metros como mínimo. Se establece un retiro mínimo de 30 metros sobre la ruta 40 S , destinados también a forestación.

Mientras no se haga efectiva su ocupación por usos industriales, mantendrá las características de subdivisión y usos permitidos para el Distrito R (No urbanizable o rural). Se permite en este área la instalación de los usos clasificados como Industria clase 1 y clase 2.

4.3. AREA DE URBANIZACION PRIORITARIA

Son aquellas áreas interiores vacantes de la trama urbana cuyo completamiento es alentado frente a los procesos de expansión de la planta en sus bordes. La ciudad presenta aún grandes áreas internas incompletas como resultado de un proceso urbanizador abusivo e inorgánico.

La búsqueda de un equilibrio en la forma y de un mejoramiento en las calidades de funcionamiento constituye un objetivo estratégico del plan.

4.3.1. DISTRITO AUP- AREA DE URBANIZACION PRIORITARIA

Este distrito es urbanizable con las condiciones de subdivisión, edificación y usos que rigen para el Distrito 3 del Área Urbanizada.

4.4. AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL.

Son las áreas de borde de la ciudad aptas para el crecimiento de la planta urbana en el futuro, cuya habilitación estará sujeta a un estricto control de las condiciones fijadas por estas Normas para garantizar que dicho crecimiento se produzca una vez consolidada la ocupación de las Áreas de Urbanización Prioritaria.

Estas áreas se clasifican en distritos que permiten que el crecimiento de la ciudad se realice por etapas y progresivamente, evitando discontinuidades en dicho proceso.

4.4.1. DISTRITO AEC1- AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL 1

Serán requisitos para poder urbanizar el Distrito AEC1 que se cumpla una de las siguientes condiciones:

a) Que las Areas de Urbanizacion Prioritaria en su conjunto estén urbanizadas (con loteos aprobados) en un 60 % como mínimo de la superficie total de las mismas, y que en dichos loteos se verifique una ocupación efectiva de lotes (parcelas edificadas) del 50 % como mínimo del total de lotes disponibles.

b) Que los fraccionamientos estén destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones oficiales, con número de viviendas igual o mayor que el número de parcelas que se pretende obtener, quedando la aprobación definitiva sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.

4.4.1.1. Usos Permitidos en su condición actual

Explotación agrícola

Residencia 1 - 4

Administración pública SE

Educación SE

Infraestructura de servicios 1 SE, 2 SE

Sanidad SE

Transporte 1 SE - 2 SE

Comercio mayorista SE

Comercio minorista 1 - 2 SE - 4

Culto, cultura y esparcimiento 1 SE - 2 SE - 4 SE - 5 SE

Servicios SE

Depósitos 1 - 2 - 3 SE - 4 SE - 5 - 6 - 7 SE

Industria 1 ,con superficie cubierta máxima hasta 2000 m2

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.4.1.2. Parcelamiento y características de la ocupación.

. La superficie mínima del lote será de 2.500 m2 , con un ancho mínimo de 50 m.

. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

4.4.1.3. Altura máxima permitida y factor de ocupación del suelo.

. La altura máxima permitida es de planta baja y alta, o de 7 metros.

. FOS máximo: 0,30

4.4.1.4. Cambio de condiciones.

. En caso de cumplirse los requisitos que hacen factible la urbanización del sector, se adoptarán las condiciones de usos, parcelamientos y edificación que rigen para el Distrito 3.

. Esta habilitación del distrito como área urbanizable será otorgada por la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Planeamiento Urbano, mediante un relevamiento fehaciente que garantice el cumplimiento de las condiciones fijadas en el punto 4.4.1.

. En caso de no alcanzarse los porcentajes mínimos exigidos en el punto 4.4.1.a) por decisión de los propietarios de los terrenos afectados al distrito AUP de no urbanizar los mismos, o en casos debidamente fundamentados por la Dirección de Planeamiento Urbano, ésta podrá habilitar el distrito como área urbanizable.

4.4.2. DISTRITO AEC2- AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL 2

Serán requisitos para urbanizar el distrito AEC2 que se cumplan las siguientes condiciones:

. Que el Distrito AEC1 en su conjunto esté urbanizado (con loteos aprobados) en un 60 % como mínimo de la superficie total del mismo, y que en dichos loteos se verifique una ocupación efectiva de lotes (parcelas edificadas) del 50 % como mínimo del total de lotes disponibles.

4.4.2.1. Usos permitidos, Parcelamiento y características de la ocupación, Altura máxima

. Los mismos que rigen para el Distrito AEC1

4.4.2.2. Cambio de condiciones.

. En caso de cumplirse los requisitos que hacen factible la urbanización del sector, se adoptarán las condiciones de usos, parcelamientos y edificación que rigen para el Distrito 3.

. Esta habilitación del distrito como área urbanizable será otorgada por la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Planeamiento Urbano, mediante un relevamiento fehaciente que garantice el cumplimiento de las condiciones fijadas en el punto 4.4.2.

. En caso de no alcanzarse los porcentajes mínimos exigidos en el punto 4.4.2 por decisión de los propietarios de los terrenos afectados al distrito AEC1 de no urbanizar los mismos, o en casos debidamente fundamentados por la Dirección de Planeamiento Urbano, ésta podrá habilitar el distrito como área urbanizable.

4.4.3. DISTRITO AEC3- AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL 3

Serán requisitos para urbanizar el distrito AEC3 que se cumplan las siguientes condiciones:

. Que el distrito AEC2 en su conjunto esté urbanizado (con loteos aprobados) en un 60 % como mínimo de la superficie total del mismo, y que en dichos loteos se verifique una ocupación efectiva de lotes (parcelas edificadas) del 50 % como mínimo del total de lotes disponibles.

4.4.3.1. Usos permitidos, Parcelamiento y características de la ocupación, Altura máxima

. Los mismos que rigen para el distrito AEC1

4.4.1.4. Cambio de condiciones.

. En caso de cumplirse los requisitos que hacen factible la urbanización del sector, se adoptarán las condiciones de usos, parcelamientos y edificación que rigen para el Distrito 3.

. Esta habilitación del distrito como área urbanizable será otorgada por la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Planeamiento Urbano, mediante un relevamiento fehaciente que garantice el cumplimiento de las condiciones fijadas en el punto 4.4.3.

. En caso de no alcanzarse los porcentajes mínimos exigidos en el punto 4.4.3. por decisión de los propietarios de los terrenos afectados al distrito AEC2 de no urbanizar los mismos, o en casos debidamente fundamentados por la Dirección de Planeamiento Urbano, ésta podrá habilitar el distrito como área urbanizable.

4.4.4. DISTRITO AEC4- AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL 4

Serán requisitos para urbanizar el distrito AEC4 que se cumplan las siguientes condiciones:

. Que el distrito AEC3 en su conjunto esté urbanizado (con loteos aprobados) en un 60% como mínimo de la superficie total del mismo, y que en dichos loteos se verifique una ocupación efectiva de lotes (parcelas edificadas) del 50 % como mínimo del total de lotes disponibles.

4.4.4.1. Usos permitidos, Parcelamiento y características de la ocupación, Altura máxima

. Los mismos que rigen para el distrito AEC1

4.4.1.4. Cambio de condiciones.

. En caso de cumplirse los requisitos que hacen factible la urbanización del sector, se adoptarán las condiciones de usos, parcelamientos y edificación que rigen para el Distrito 3.

. Esta habilitación del distrito como área urbanizable será otorgada por la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Planeamiento Urbano, mediante un relevamiento fehaciente que garantice el cumplimiento de las condiciones fijadas en el punto 4.4.4.

. En caso de no alcanzarse los porcentajes mínimos exigidos en el punto 4.4.4. por decisión de los propietarios de los terrenos afectados al distrito AEC3 de no urbanizar los mismos, o en casos debidamente fundamentados por la Dirección de Planeamiento Urbano, ésta podrá habilitar el distrito como área urbanizable.

4.5. AREA CON NORMATIVA ESPECIAL FRENTE A RUTA NACIONAL A-009

4.5.1. DISTRITO ANE1

Este área está caracterizada por lotes destinados en su mayoría a usos comerciales o de servicios y casas quintas. Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona la preservación de sus características actuales , con lotes de mayor tamaño que los de la planta urbana, y un factor de ocupación del suelo que garantice la preservación del área verde predominante en dichos lotes. De esta manera se evita una densificación en los bordes de la ruta, generándose una franja de transición entre ésta y la ciudad propiamente dicha con características diferenciadas.

4.5.1.1. Usos Permitidos

Residencia 1 - 2 - 4

Administración pública

Educación

Infraestructura de servicios 1

Sanidad

Transporte 1 - 2 - 3 SE

Comercio mayorista

Comercio minorista 1 - 2 - 4 SE

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Servicios 1 SE - 2 SE - 3 - 4 - 5 - 6

Depósitos 1 - 2 - 3 - 4 SE - 5 - 6 - 7 SE

Industrias 1 ,con superficie cubierta máxima hasta 1500 m²

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.5.1.2. Parcelamiento

- . La superficie mínima del lote será de 1.000 m², con un ancho mínimo de 20 m.
- . No se permiten subdivisiones con lotes internos.

4.5.1.3. Altura máxima de la edificación y factor de ocupación del suelo.

- . La altura máxima permitida es de planta baja y dos pisos altos, o de 10 metros.
- . FOS máximo: 0,50
- . Se establece un retiro obligatorio de la edificación, de 5 m desde la línea municipal.

4.6. AREA PARQUE RECREATIVO NORTE.

4.6.1. DISTRITO APRN- AREA PARQUE RECREATIVO NORTE

El Parque Recreativo Norte es un área de recreación y esparcimiento al aire libre, con servicios complementarios de apoyo a éstas actividades. Son objetivos específicos para el sector el mantenimiento y preservación de sus condiciones actuales de uso y el mejoramiento de sus instalaciones para lograr un espacio recreativo costero de escala municipal. Los terrenos constituyen en su mayor parte el valle de inundación del arroyo El Rey, por lo que debe considerarse mediante un estudio hidráulico previo toda modificación del estado actual que pueda resultar perjudicial para la ciudad en épocas de creciente.

La ordenanza nro 3.327 sancionada en 1993 desafectó de este área los terrenos ubicados entre la margen izquierda del arroyo El Rey y las calles Ley 1420, Bv.Independencia y prolongación de Olessio, pertenecientes a la empresa Emilio Alal SACIFI, autorizando a dicha empresa a construir en los mismos una planta de tratamiento de efluentes industriales del establecimiento fabril de curtiembre de cueros ubicados en la manzana Q del Distrito 2.

El plan dispone que dichos terrenos, individualizados en el plano de mensura nro 33636, se preserven en su estado natural, libre de edificaciones, excepto la planta autorizada en la citada ordenanza, afectado a futuro Parque Recreativo Norte una vez que se efectivize la relocalización de la planta fabril en un plazo máximo de 5 (cinco) años a contar desde su promulgación.

4.7. AREA DE PROTECCION AMBIENTAL.

4.7.1. DISTRITO APA - AREA DE PROTECCION AMBIENTAL

Este área comprende un franja de terrenos ubicada al norte del área industrial -en toda su extensión- que limita al norte con el arroyo El Rey. Es un colchón natural que preserva el arroyo y elimina los efectos contaminantes del área industrial sobre el mismo, a la vez que sirve como valle de inundación en épocas de creciente.

Es un área que puede contener, sujeto a los estudios pertinentes, las plantas de tratamiento (convenientemente rodeadas de vegetación) necesarias para que los efluentes se encuadren dentro de los parámetros permitidos por las normas vigentes.

El Área de Protección Ambiental garantiza un efectivo control de la contaminación que podrían provocar en el arroyo las industrias, control que es prácticamente inviable cuando el área industrial tiene contacto directo con el mismo.

El área oficia en definitiva como espacio de protección en términos ambientales y ecológicos, a la vez de pulmón a nivel urbano.

Son objetivos específicos para el sector el mantenimiento y preservación de las condiciones naturales preexistentes, descartándose cualquier tipo de utilización del mismo con usos complementarios al uso industrial (áreas de acopio o depósito, playones, etc. de carácter privado) excepto aquellos que contribuyan al mejoramiento de las calidades ambientales.

Toda edificación, apertura de caminos o calles, u otra obra que se pretenda realizar dentro de los límites de este distrito, deberá contar con la aprobación previa fehaciente de la Municipalidad.

4.8. AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE TERRENOS DEL FERROCARRIL.

4.8.1. DISTRITO APP1- AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE TERRENOS DEL FERROCARRIL.

Actualmente frente al proceso de transformación de Ferrocarriles Argentinos y ante la caída en desuso del ramal que atraviesa la ciudad de Reconquista, se están llevando adelante negociaciones tendientes a lograr la transferencia de dichos terrenos a manos del Municipio. En este sentido, ya han sido transferidos al municipio los terrenos que comprenden a la ex estación y sus terrenos contiguos.

En este marco, el área será objeto de un proyecto integral de transformación que resuelva la vinculación necesaria entre el norte y el sur de la ciudad, como así también la creación de un parque de importante impacto urbano en el sector que actualmente ocupan la estación y la playa de maniobras. Este proyecto es vital para la revitalización y puesta en valor del área mediante la recuperación y apertura del Bv. España por el lado norte, la continuación de Bv. Lovatto por el sur y la continuación de calle Roca como eje vial de articulación norte -sur. Este proyecto retoma la propuesta aprobada por ordenanza nro 2885 /90. El Proyecto Particularizado para el resto de los terrenos ferroviarios que atraviesan la ciudad, queda pendiente de realización y será incluido como ANEXO NORMATIVO en los plazos que fija el Art. 15 -"Completamiento del Plan".

(ANEXO GRAFICO 5)

4.9. AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE BV. HIPOLITO YRIGOYEN

4.9.1. DISTRITO APP2- AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE BV. HIPOLITO YRIGOYEN.

El Bv. Hipólito Yrigoyen es uno de los elementos estructuradores primarios del sistema vial. Representa un conflicto urbano funcional debido a su carácter de ruta nacional que atraviesa la ciudad, sumando el flujo propio de la ruta al de la ciudad, combinando así

tránsito pesado, tránsito liviano, más el creciente uso de motos y bicicletas. Por lo mencionado antes, más por la particular disposición de las calles que lo atraviesan y los grandes usos dispuestos al oeste del mismo, configura una barrera urbana que separa la ciudad en sentido este-oeste.

La solución definitiva para este problema es la reforma del trazado de la ruta 11 mediante un desvío de la misma que evite el atravesamiento del conglomerado de Reconquista y Avellaneda, envolviendo a ambas ciudades con las previsiones necesarias para no entorpecer el crecimiento de las mismas, proyecto de vital importancia para ambas ciudades y que requiere de un estudio especial.

La concreción de esta obra, por su magnitud y por ser de escala supramunicipal, puede demandar plazos mayores que los necesarios para resolver los problemas actuales.

Frente a esta situación, el boulevard necesita ser actualizado en su diseño y dimensionamiento, para responder adecuadamente a estas exigencias de uso.

Uno de los objetivos para resolver el tema es descongestionar el mismo, habilitando en el mediano plazo dos canales alternativos:

- La pavimentación de la calle 44 desde la ruta 11 hasta calle Moreno, por un lado, como calle principal de acceso al Parque Industrial, derivaría el tránsito pesado que actualmente se canaliza necesariamente por el Bv. Yrigoyen y luego por calle Pietropaolo.

- La gestión conjunta con la Municipalidad de Avellaneda para el completamiento y pavimentación del Camino Viejo, proyecto de atadura de ambas ciudades, que habilitaría una alternativa de uso para el tránsito liviano y de comunicación rápida entre ambos centros urbanos.

Son objetivos específicos para el distrito la elaboración del proyecto de obra pública de Reforma del Bv. H. Yrigoyen por parte de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad, la aprobación del mismo por el H.C.M. y su incorporación al presente Plan como ANEXO NORMATIVO en los plazos que fija el art.15 -"Completamiento del Plan", y la gestión de su aprobación ante Vialidad Nacional.

4.9.1.1. Usos Permitidos

Residencia 1 - 2 - 3 SE

Administración pública

Educación

Infraestructura de servicios 1

Sanidad

Transporte 1 SE - 2 SE

Comercio mayorista SE

Comercio minorista 1 - 2 SE - 4 SE

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 4 SE - 5 SE

Servicios 1 SE - 2 SE - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Depósitos 1

Industria 1, con superficie cubierta máxima hasta 1000 m2.

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

nota: En este distrito, al sur de la intersección con Bv. Lovatto y Pte. Perón, se admiten los siguientes usos además de los enumerados anteriormente:

Depósitos 2

Transporte 3 SE

4.9.1.2. Parcelamiento y características de la ocupación, Altura máxima de la edificación y factor de ocupación del suelo.

. Los mismos que rigen para el Distrito 2

4.10. AREA DE USOS RECREATIVOS Y QUINTAS

4.10.1. DISTRITO ARQ- AREA DE USOS RECREATIVOS Y QUINTAS

Por su particular ubicación en los bordes de la ciudad, este área resuelve la transición entre el tejido urbano propiamente dicho y el área rural. Son objetivos específicos para el ordenamiento de esta zona la preservación de sus características paisajísticas, con áreas verdes y usos recreativos predominantes.

4.10.1.1. Usos Permitidos

Residencia 1 - 4

Educación

Infraestructura de servicios 1 SE, 2 SE

Sanidad

Comercio mayorista SE

Comercio minorista 1 - 2 SE

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Servicios 5

Depósitos 1 - 2 SE

Cementerios Parque , siempre que se adecúen a las disposiciones de la Ordenanza Nro 3498

Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

4.10.1.2. Parcelamiento y características de la ocupación.

- . La superficie mínima del lote será de 5.000 m² con un ancho mínimo de 50 metros.
- . No se permiten subdivisiones con lotes internos
- . Para clubes de campo rigen las disposiciones determinadas en la Ordenanza Nro...

4.10.1.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo.

- . La altura máxima permitida es de planta baja y planta alta, o de 7 metros.
- . FOS máximo: 0,30
- . Las subdivisiones que se presenten, deberán ceder al municipio las calles correspondientes al trazado oficial.
- . Se establece un retiro obligatorio de la edificación de 10 metros desde la línea municipal y desde los ejes medianeros.

4.11. AREA SUJETA A SOLUCIONES DE SANEAMIENTO.

4.11.1. DISTRITO ASS - AREA SUJETA A SOLUCIONES DE SANEAMIENTO.

Este distrito abarca un área que es inundable en su mayor parte. El aprovechamiento urbanístico del mismo depende de la realización de aquellas obras de infraestructura que solucionen su condición de inundabilidad. Mientras se mantengan las condiciones actuales se establecen para el sector las siguientes condiciones:

4.11.1.1. Usos Permitidos.

Explotaciones agropecuarias

Residencia 1 - 4

Educación SE

Sanidad SE

Transporte 2 SE

Culto, cultura y esparcimiento 3 - 4 SE - 5

Servicios 5 - 6 SE

Los usos que no estando enunciados, guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

nota:Todas las construcciones se permitirán sólo en áreas no inundables, verificables mediante estudio de cotas del terreno presentado por el propietario con la firma de un profesional matriculado , poseedor de título con perfil, alcance e incumbencia suficiente para expedirlo.

4.11.1.2. Parcelamiento

. La superficie mínima del lote será de 10.000 m² con un ancho mínimo de 100 m.

4.11.1.3. Altura de los edificios y factor de ocupación del suelo.

. La altura máxima permitida es de planta baja y alta, o de 7 m.

. FOS máximo: 0,30

4.12. AREA III BRIGADA AEREA

4.12.1. DISTRITO IIIBA - AREA TERCERA BRIGADA AEREA

Por ser un área militar dependiente de la Fuerza Aérea Argentina , está fuera de los alcances de estas normas.

El Plan sí asume la preocupación de que en dicho distrito no se establezcan en el futuro usos que configuren un potencial peligro para la población, como por ejemplo fabricación de municiones o explosivos, o acopio en gran escala de los mismos.

4.13. AREA PUERTO RECONQUISTA

4.13.1. DISTRITO APR - AREA PUERTO RECONQUISTA

Por sus particulares características de uso y ocupación, y por configurar un núcleo urbano claramente diferenciado de la ciudad, se dispone para este distrito el estudio e implementación de un Plan Particularizado que resuelva y ordene las áreas destinadas a puerto comercial, puerto deportivo, usos recreativos, usos residenciales y otros usos

permitidos, sus previsiones de crecimiento y la normativa que regule lo referido a la urbanización, al trazado, a los usos y a la edificación.

Dicho Plan Particularizado para el Area Puerto Reconquista se agregará como ANEXO NORMATIVO, constituyéndose en parte integrante del presente Plan, en los plazos fijados en el art.15 -"Completamiento del Plan".

4.14. AREA NO URBANIZABLE O RURAL

4.14.1. DITRITO R - AREA NO URBANIZABLE O RURAL

4.14.1.1. Usos Permitidos

Explotaciones agropecuarias

Residencia 4

Remates Feria

Hornos de ladrillos, sujeto a aprobación municipal en función de las características planimétricas del área y las condiciones del entorno, de modo de no agravar problemas existentes (por ejemplo: área inundable) ni deteriorar las condiciones ambientales.

Servicios 5 SE - 6 SE - 7 SE

Culto, cultura y esparcimiento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 SE

Cementerios Parque , siempre que se adecúen a las disposiciones de la Ordenanza Nro 3498.

Comercio 1 - 2 - 3 SE (sólo en las localizaciones previstas) - 4

Los usos que no estando enunciados, guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

nota: Todas las construcciones se permitirán sólo en áreas no inundables, verificables mediante estudio de cotas del terreno presentado por el propietario con la firma de un profesional responsable.

4.14.1.2. Parcelamiento

. La superficie mínima del predio será de 10.000 m² con un ancho mínimo de 100 m.

SECCION 5: PARCELAMIENTO Y EDIFICACION DE INTERES SOCIAL

5.1. Las operaciones territorialmente unitarias de subdivisión parcelaria y edificación simultáneas destinadas a vivienda de tipo económica, que realicen entes públicos o privados, y que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas merezcan ser incluidas como programa de interés social, tendrán franquicias y regulaciones especiales:

- . La superficie mínima del lote será de 250 m² con un lado mínimo de 9 m.
- . Las características de la ocupación (FOS , retiros , alturas) deberán respetar las condiciones fijadas para cada distrito.
- . La cantidad mínima de viviendas a construir para su eventual inclusión en este régimen deberá ser igual o superior a 10 (diez) unidades.

5.2. Los emprendimientos de vivienda masiva o Conjuntos Habitacionales, de interés público, siempre que la cantidad de viviendas sea igual o mayor a 20 (veinte) unidades, podrán tener condiciones especiales de subdivisión, edificación e infraestructura, definidas por la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad, con aprobación del Concejo Deliberante Municipal. La localización de los mismos se adecuará a lo dispuesto por estas Normas, no permitiéndose su instalación en distritos donde no estén entre los Usos Permitidos.

5.3. Los requisistos referidos al equipamiento comunitario estarán en función del número de viviendas, y serán los siguientes:

- a. Grupo de hasta 100 viviendas: No se exige equipamiento comunitario.
- b. Grupo de 101 a 250 viviendas:
 - 1 Jardín de infantes y guardería
 - 1 Dispensario (sala de primeros auxilios)
 - Espacio verde para uso público : 5 m² por habitante, no debiendo ser el mismo menor a lo establecido en el punto 8.10 . A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
- c. Grupo de 251 a 500 viviendas:
 - 1 Jardín de infantes y guardería
 - 1 Dispensario (sala de primeros auxilios)
 - Espacio verde para uso público : 5 m² por habitante, no debiendo ser el mismo menor a lo establecido en el punto 8.10 . A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
 - 1 Escuela primaria (excepto cuando se verifique la existencia de alguna , dentro de un radio de 500 metros medidos desde el baricentro del área a urbanizar, y que esté en condiciones de absorber la futura población escolar.
 - Comercios de uso diario
- d. Grupo de 501 a 1000 viviendas:
 - 1 Jardín de infantes y guardería
 - 1 Centro asistencial

- Espacio verde para uso público: 5 m² por habitante, no debiendo ser el mismo menor a lo establecido en el punto 8.10 . A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
- 1 Estafeta postal
- Comercios de uso diario
- 1 Escuela primaria
- 1 Seccional policial
- 1 centro social-cultural y deportivo

e. Grupo de 1001 a 2000 viviendas: Idem al grupo de 501 a 1000 viviendas, más 1 Escuela secundaria.

SECCION 6: DISPOSICIONES GENERALES

6.1. Respecto a las parcelas

Con el objeto de completar las regulaciones específicas fijadas para cada uno de los distritos identificados en estas normas se definen las siguientes disposiciones referentes al parcelamiento y la edificación , para su aplicación general en todo el ámbito del Suelo Urbano.

6.1.1. Forma de la parcela.

La geometría de las parcelas resultantes de operaciones de subdivisión deberán respetar las siguientes condiciones:

- . Que la forma resultante de la subdivisión integre o conforme un patrón homogéneo con el resto de las parcelas del área.
- . Que sus líneas de deslinde medianero sean perpendiculares a la línea municipal, salvo para aquellos casos en que ésta sea curva o quebrada , donde deberán ser definidas en función del cumplimiento de la condición de homogeneidad requerida en el apartado anterior.

6.1.2. Parcelas con edificación existente

Podrán ser divididas las parcelas que se encuentren edificadas según las siguientes condiciones:

- . Deberán pertenecer a los Distritos 1, 2 y 3.
- . Los lotes resultantes serán destinados a uso residencial y/o comercial, y deberán constituir una unidad independiente respecto a la construcción e instalaciones complementarias (agua, cloaca, electricidad, gas, etc).
- . La parcela a subdividir deberá contar con los planos de construcción aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y con el final de obra y/o habilitación correspondiente, de acuerdo al Reglamento de Edificación vigente.
- . En todos los casos deberán tener al menos red colectora de cloacas y red distribuidora de agua.

- . Las parcelas resultantes podrán tener superficies menores a las indicadas para cada distrito, con un ancho mínimo de 5,20 metros, una relación ancho-largo de 1-6 como máximo, y una superficie mínima de 100 m².
- . La edificación deberá tener una altura máxima de planta baja y alta, o 7 m.
- . Se deberá verificar el cumplimiento del FOS máximo dispuesto para el distrito, aplicado a cada parcela resultante.

6.1.3. Parcelas con dimensiones menores.

Cuando por razones de trazado o por accidentes topográficos no se pudieran asignar a todas las parcelas resultantes proyectadas las medidas determinadas en estas Normas, se admitirán las siguientes :

- . Hasta un 10 % del total de parcelas con medidas menores en su frente, teniendo los mismos un frente igual o mayor al 90 % de las medidas mínimas reglamentarias.
- . Hasta un 20 % del total de parcelas con superficies menores, teniendo las mismas una superficie mayor al 80 % de la superficie mínima reglamentaria.

6.1.4. Ampliación de parcelas

Se permitirá la división de terrenos para la anexión de superficies remanentes a otras parcelas linderas siempre que se preserven en las parcelas resultantes las dimensiones mínimas exigidas.

6.2. Con respecto a usos

6.2.1. Quedan prohibidos dentro de la poligonal que a continuación se detalla los siguientes usos:

- . Caballerizas, studs.
- . Criaderos de aves , cerdos y/u otros animales.
- . Colmenares
- . Tambos

Línea paralela a calle 68, ubicada a 600 metros al oeste de la misma; línea paralela a calle 139 ubicada a 600 metros al sur de la misma; línea paralela a calle Fray A. Rossi ubicada a 600 metros al este de la misma; Arroyo El Rey al norte.

Asimismo los usos indicados distarán como mínimo 300 metros de todo área residencial urbana.

6.2.2. En predios o edificios industriales o de depósito no alterará la calificación del uso, dada por éstos últimos, la existencia de viviendas.

6.2.3. Con respecto a usos no conformes.

a- En los casos de usos no conformes, las obras de ampliación deberán ser autorizadas previamente por la Municipalidad.

b- No se permitirá el cambio de uso no conforme salvo que sea para convertirlo en un uso previsto para el distrito.

c- Los ocupantes de un predio o edificio cuyo uso es no conforme con respecto al distrito de su emplazamiento deberán soportar las molestias que pudieran resultar de los usos conformes.

d- Se faculta al DEM a fijar los plazos para que los usos no conformes se ajusten a la presentes normas.

6.3. Con respecto a subdivisiones

En loteos aprobados con anterioridad a la sancion de estas Normas y que se encuentren debidamente registrados en esta Municipalidad y en el Departamento Topográfico de la Provincia, se permitirá la utilización de estos predios para cualquiera de los usos autorizados para el distrito de su emplazamiento, aunque sus medidas sean inferiores a las dispuestas en estas Normas.

6.4. Con respecto a construcciones precarias.

Está prohibido en los distritos 1,2,3,4,y AUP la instalación o construccion de viviendas precarias.

SECCION 7: CENTROS DE MANZANA

7.1. Determinación y normas para Centros de Manzana.

a) Para la determinación del Centro de Manzana se aplicarán las siguientes fórmulas:

$$a = (B + B')/2 \times 0,3 \quad y \quad b = (A + A')/2 \times 0,3$$

siendo a y b las profundidades edificables en un sentido y otro de la manzana.

Para determinar la profundidad edificable "a" se multiplica la semisuma de las longitudes de las calles opuestas de la manzana considerada, por el coeficiente 0,3; y para determinar la profundidad edificable "b" se multiplica la semisuma de las longitudes de las calles opuestas de la manzana considerada , por el coeficiente 0,3.

b) Cualquiera sea el resultado obtenido por la aplicación de la fórmula planteada en el punto a), "a"y "b" no podrán ser menores de 25 m ni mayores de 50 m.

c) En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad de la manzana o más del 60 % de la misma, podrá suprimirse el Centro de Manzana, siempre que se deje como mínimo , libre de edificación, la superficie equivalente al Centro de Manzana y a los patios reglamentarios del proyecto.

d) Se permitirá el uso del Centro de manzana para la construcción de Salas de Espectáculos públicos, galerías comerciales, garages públicos y salones comerciales. La altura máxima de estas construcciones permitidas en el Centro de Manzana será de 10 m.

Se permitirá el uso del Centro de Manzana para las construcciones que respondan a los usos habilitados en cada Distrito, con una altura máxima permitida de 7 m.

ANEXO GRAFICO:

SECCION 8: NORMAS GENERALES PARA LA SUBDIVISION DE TIERRAS

8.1. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará el trazado y ancho de calles a ceder en los loteos y/o subdivisiones que se presenten.

8.2. Las calles principales serán de un ancho no menor a 20 metros y las secundarias de un ancho no menor a 15 metros. Las mismas deberán ser abiertas por el propietario y/o loteador, debiendo tener los alcantarillados adecuados para el escurrimiento de las aguas pluviales y éstos deberán estar conectados a los desagües de la zona, respetando las instrucciones y especificaciones que expidan las oficinas técnicas municipales correspondientes.

Todo loteo o urbanización deberá contar con calles de acceso y/o comunicación de manera que exista interconexión urbana.

Las calles deberán ser enarenadas de acuerdo a las instrucciones que den las oficinas técnicas municipales correspondientes.

8.3. El propietario y/o loteador deberá firmar un convenio con el Municipio para el arbolado de todas las áreas a donar con destino a espacio público (calles, caminos, pasajes, espacios verdes y/o comunitarios), por el cual éste último se responsabiliza de la provisión de las especies y del plantado y mantenimiento de las mismas, con cargo al propietario y/o loteador.

8.4. La conservación de calles será por cuenta y responsabilidad del propietario y/o loteador, hasta tanto no demuestren haber transferido por escritura pública no menos del 50 % de los lotes.

8.5. El propietario y/o loteador gestionará directamente ante la Empresa Provincial de la Energía o en el futuro quien la reemplace, la provisión del fluido eléctrico para el servicio de cada lote; y ante Aguas Provinciales SA o en el futuro quien la reemplace, el suministro de agua potable en caso de ser factible su conexión.

8.6. Establécese un plazo de trescientos sesenta (360) días corridos a partir de la aprobación, para la realización de las obras especificadas en el punto anterior, caso contrario se aplicarán las multas previstas en estas Normas.

8.7. En caso de no ser factible la conexión a la red de agua potable, el propietario y/o loteador deberá presentar un estudio refrendado por un profesional habilitado, que determine en lugares homogéneamente distribuidos del área a urbanizar, (una perforación cada 4 hectáreas) la profundidad de la napa freática existente. En caso que de dicho estudio se desprenda que la profundidad de la napa es menor a 6 (seis) metros del nivel del terreno natural, el urbanizador deberá presentar estudios complementarios con elementos de juicio que establecerá la Municipalidad a través de sus oficinas técnicas correspondientes, que permitan evaluar la viabilidad de la operación. (Posibilidad de exigir provisión de agua por sistema autónomo, modificación del tamaño de lotes, etc.)

8.8. Todo fraccionamiento o urbanización deberá contar con el estudio de cotas o curvas de niveles referidos a un punto fijo mediante el cual se demuestre la no inundabilidad del terreno, presentado por el propietario y/o loteador con la firma de un profesional matriculado poseedor de título con perfil, alcance e incumbencia suficiente para expedirlo.

8.9. Las medidas y superficies de los lotes se ajustarán a lo dispuesto en estas normas, en la Sección 4.

8.10. En toda extensión de 10.000 m² o más, se deberá ceder, cuando se la subdivide, además de las calles correspondientes al trazado, un 15 por ciento de la superficie útil a lotear (excluyéndose para determinar ese porcentaje las áreas destinadas a calles públicas) a la Municipalidad, quién la destinará a espacios verdes y/o comunitarios. Las incidencias porcentuales para cada uno de estos destinos, así como la ubicación de los mismos, serán determinados por la Municipalidad, en cada caso.

8.11. En caso de que un terreno se fraccione por etapas o que se fraccione solo en parte del mismo, siempre que el predio en su dominio origen tenga 10.000 m² o más, deberá ceder las áreas destinadas a calles y espacios verdes y/o comunitarios conforme lo especificado en el punto anterior.

8.12. Los porcentajes de áreas a ceder podrán ser modificadas cuando razones urbanísticas debidamente fundadas lo justifiquen, a criterio de la Municipalidad con aprobación del H.C.M.

8.13. Los propietarios de las tierras a urbanizar quedan obligados a transferir a favor de la Municipalidad los terrenos referidos en el punto anterior, en el término de 90 días contados a partir de la aprobación municipal del loteo o urbanización.

8.14. Cuando el área exigida por el municipio destinada a calles sea igual o mayor al 40 % de la superficie total del predio que se subdivide, se podrá eximir al propietario del cumplimiento de las donaciones para espacios verdes y comunitarios, u otras obligaciones que se desprenden de las presentes normas, a criterio de la autoridad municipal.

8.15. En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de 10 metros de ancho de terreno del interesado, y que no exista conformidad del lindero a donar voluntariamente la parte que le corresponde para completar el ancho establecido, no se aprobará subdivisión de parcelas ni edificación con frente a dicha calle hasta que la misma no tenga el ancho previsto. A su vez, se dejará expresa constancia en la ficha correspondiente a la propiedad colindante en la Dirección de Catastro de la traza de la futura calle y que si se realizara cualquier operación de urbanización y/o subdivisión, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno, la superficie que le corresponda para completar el ancho de la referida calle.

8.16. La Municipalidad podrá realizar operaciones de venta de tierras de su propiedad con el objetivo de concentrar mayores áreas destinadas a espacios verdes y/o comunitarios, en función de lograr plazas o espacios verdes de mayores dimensiones y evitar la dispersión de pequeñas fracciones de estos espacios cedidos a través de diferentes procesos de subdivisión del suelo. Estas operaciones deberán ser aprobadas por el H.C.M. dentro del marco de la ordenanza 3847/97.-

8.17. Para el cumplimiento de éstas disposiciones se dará plazo máximo de 360 días corridos a partir de la fecha de aprobación correspondiente por parte de la Municipalidad.

8.18. Toda venta de lotes que se efectúe sin la debida aprobación del expediente correspondiente por parte de la Municipalidad, será motivo de las siguientes sanciones:

a) Al titular o titulares del dominio se aplicará una multa de pesos cincuenta (\$ 50) por cada 250 m² de superficie urbanizada.

b) A las inmobiliarias, rematadores o intermediarios, se aplicará una suspensión del Registro y de la Habilitación de Industria y Comercio por el término de un año.

8.19. Al cumplirse el plazo establecido en el punto 8.17. y de comprobarse el no cumplimiento de las exigencias establecidas, se aplicará al titular del dominio una multa de pesos cincuenta (\$ 50) a pesos ciento cincuenta (\$ 150) por cada 250 m² de superficie urbanizada, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

8.20. Todo loteo o urbanización cuyo proyecto implique apertura de calles, deberá contar a partir de la aprobación del mismo, con la colocación de un cartel de loteo en lugar visible con los datos del dominio, nombre del loteo, datos del profesional interviniente, número de expediente y fecha de aprobación municipal. El mencionado cartel deberá estar colocado hasta que se demuestre que se ha transferido el dominio por escritura pública de más del 70 % de los lotes.

8.21. Será necesaria la Consulta Previa, para todas las propuestas de urbanizaciones y para todos aquellos casos de subdivisiones simples, en zonas cuyo amanzamiento no se encuentre totalmente definido y que por sus características propias o emplazamiento, deben ser analizados a los efectos de preservar las condiciones que permitan una adecuada inserción dentro de la trama urbana.

Para la consulta previa, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Catastro, con el sellado correspondiente a la iniciación del expediente, nota dirigida al director de dicha dependencia, acompañada por dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario y que conste:

- . Ubicación del terreno a urbanizar , con datos del entorno.
- . Anteproyecto de amanzamiento y parcelamiento, con dimensiones lineales, angulares y superficies del terreno, con espacios verdes y comunitarios previstos.
- . Indicación de uso o destino de la futura urbanización.
- . Infraestructura prevista.
- . Copia de título de propiedad.

La Dirección de Catastro deberá dar intervención a la Dirección de Planeamiento Urbano a los efectos de que ésta se expida respecto de la incidencia urbanística del proyecto, aconsejando o no la conveniencia del fraccionamiento, y haciendo las observaciones que correspondan.

El profesional efectuará la nueva presentación acorde las observaciones que se hubieren formulado, debiendo el expediente presentarse nuevamente a consideración de las direcciones intervinientes.

La Consulta Previa se aprobará con los informes favorables de las Direcciones de Planeamiento Urbano y de Catastro, debiendo ésta última notificar al profesional de dicha aprobación dentro de los cinco días subsiguientes, quedando reservada la actuación hasta la presentación del plano definitivo de urbanización o subdivisión.

El profesional deberá presentar el plano definitivo dentro de los seis meses posteriores a la aprobación de la consulta previa, vencido dicho término sin que aquello se haya efectivizado la aprobación caducará por el simple vencimiento del plazo.

8.22. Los pedidos de aprobación de loteos o urbanizaciones, deberán ser formulados por solicitud dirigida al Sr. Secretario de Obras Públicas, firmada por el o los propietarios de los terrenos afectados y/o por sus mandatarios con poder suficiente.

Dicha solicitud deberá ser acompañada de la siguiente documentación, en forma completa al momento de su presentación:

a) Constancia de inscripción de Título de Propiedad en el Catastro Municipal.
b) Planos del proyecto con trazado de calles , dimensiones lineales y angulares de lotes, y áreas a donar al Municipio, en escala 1: 1000; conforme al expediente aprobado de la Consulta Previa.

Plano de ubicación del loteo en la ciudad, en escala 1:5000

c) Planos de cotas y/o curvas de nivel conforme el punto 8.8.
d) Factibilidad de Provisión de fluido eléctrico y agua potable expedidas por las empresas responsables de brindar el servicio, conforme lo indicado en el punto 8.5.
e) En caso de no ser factible la conexión a la red de agua potable, estudio de profundidad de napas conforme lo establecido en el punto 8.7
f) Convenio firmado con el Municipio para la ejecución del arbolado público.
g) Constancias que acrediten no adeudar impuestos, derechos, tasas municipales y/o provinciales.

h) Acta de Donación, firmada por el/los propietarios por la que ceden a título gratuito a la Municipalidad de Reconquista, las superficies destinadas a calles, espacios verdes y/o de uso comunitario.

i) Todos los planos deberán ser firmados por un profesional habilitado y matriculado, e inscripto en la Secretaría de Obras Públicas. Los planos llenarán todos los requisitos técnicos que correspondan a esta clase de trabajos topográficos, de acuerdo con las exigencias que sobre el particular establece el Departamento Topográfico de la Provincia, y llevarán el visado correspondiente al colegio profesional interviniente.

El expediente se tramitará en la Dirección de Obras Particulares y Catastro, de la Secretaría de Obras Públicas.

La Secretaría de Obras Públicas , bajo ningún concepto, dará permiso ni línea de edificación, en terrenos cuya urbanización o loteo no tenga el Certificado Final de Obras correspondiente.

El trámite para la aprobación de la presente documentación será de 15 (quince) días hábiles administrativos como máximo contados a partir de la fecha de su presentación en forma completa.

Se establece un plazo de 90 días corridos a partir de la aprobación municipal, para la presentación ante ésta Municipalidad, de los correspondientes planos inscriptos en Catastro de la Provincia.

Un vez cumplimentadas todas las exigencias estipuladas en la presente norma, y verificada la ejecución de las obras mediante acta de inspección municipal, se otorgará el certificado final de obras correspondiente.

CAPITULO 4 : DISPOSICIONES DE PROCEDIMIENTO

Art. 13: VIGENCIA Y VALIDEZ DEL PLAN

Con el objeto de determinar el período de vigencia y validez del Plan - sin perjuicio de su vigencia indefinida -, se establece el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de previsiones del Plan de Ordenamiento Urbano, de ocho (8) años, a contar desde la fecha de su aprobación por parte del Municipio. Transcurrido ese plazo y en función del

grado de realización de sus previsiones, podrá verificarse la oportunidad de revisar y modificar el Plan General.

Art. 14: OPCIONES DE REVISION DEL PLAN

Se establece la posibilidad de revisión del Plan, aún antes del transcurso de ocho (8) años ,si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a. Si las previsiones referidas a las distintas clases de suelo fueran superadas por los procesos en curso y exigieren la incorporación de una mayor superficie, verificable y demostrable por la propia evolución demográfica, la incorporación de emprendimientos no contemplados y la propia saturación por intensa ocupación de los mismos.

b. Si se incorporaran nuevos tipos de equipamientos o se desarrollaran sistemas infraestructurales que alteren las hipótesis iniciales del Plan.

c. Cuando el Municipio u otros organismos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Plan de modo que alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones parciales o totales y no existan alternativas u opciones de compatibilización.

La revisión podrá ser dispuesta por el Departamento Ejecutivo Municipal o por el Honorable Concejo Municipal. El pedido de revisión deberá estar acompañado por una apreciación referida a la modificación de alguna o algunas de las variables del plan que aconsejen y fundamenten la revisión.

La Secretaría de Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, responderá al pedido de revisión, ejecutando las actualizaciones que resulten necesarias.

Art. 15: COMPLETAMIENTO DEL PLAN

Defínase como " completamiento del Plan", el proceso por el cual podrán incorporarse a las previsiones insertas al momento de su aprobación por parte del Municipio, un conjunto complementario de programas y normativas que permitan el desarrollo y ejecución progresiva e integral de sus directrices y estrategias.

Estos se incorporarán como ANEXOS NORMATIVOS en el Capítulo 3 -"Disposiciones Particulares", del presente Plan.

Se prevé el siguiente esquema operativo:

a. En un plazo no mayor a un (1) año desde la fecha de aprobación del Plan, deberá incorporarse a esta ordenanza el Reglamento de Edificación, ampliado y corregido sobre la base del Reglamento vigente , ordenanza 1560/77.

b. En un plazo no mayor a un (2) años desde la fecha de aprobación del Plan, deberá incorporarse a esta ordenanza los proyectos y normativas que regulen el reordenamiento de los Distritos LC- La Cortada y O- Ombusal.

c. En un plazo no mayor a 2 (dos) años desde la fecha de aprobación del Plan, deberán incorporarse a esta ordenanza los siguientes proyectos:

. Proyecto Particularizado sobre terrenos FF.CC.

. Proyecto Particularizado sobre Boulevard H.Yrigoyen

d. En un plazo no mayor a 2 (dos) años desde la fecha de aprobación del plan, deberán incorporarse a esta ordenanza los siguientes planes o programas:

. Plan Particularizado para el Distrito APR - Área Puerto Reconquista.

. Plan de Trazado de Calles en las áreas de crecimiento urbano.

. Plan Vial general

- . Plan de Equipamiento Urbano
 - . Programa de tierras y viviendas de interés social
 - . Programa de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.
- e. Se establecerá en el corto plazo un Programa de difusión y Promoción del Plan.

Art. 16. ORGANISMO DE GESTION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

La Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas será el organismo responsable de las tareas técnicas y de gestión referidos al seguimiento y completamiento del Plan.

Art.17. AUTORIDAD DE APLICACION.

Será autoridad de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de obras Publicas como órgano técnico-administrativo responsable.

Art.18. DEROGACIONES

Quedan derogadas las ordenanzas, reglamentos, o cualquier disposición vigente que en forma parcial o total se oponga a lo establecido por el presente Plan de Ordenamiento Urbano al momento de su aprobación.

Art. 19.

El Plan de Ordenamiento Urbano se convierte a partir de su aprobación , bajo la modalidad de Ordenanza Marco, en el instrumento jurídico-urbanístico de orden superior a disposición del Municipio para direccionar y regular el desarrollo de la ciudad.

PLANOS ANEXOS

- ANEXO GRÁFICO N° 1 - Distrito Reconquista
- ANEXO GRÁFICO N° 2 - Clasificación General del Suelo
- ANEXO GRÁFICO N° 3 - División Urbanística del Suelo- Distritos
- ANEXO GRÁFICO N° 4 - Estructura Vial Propuesta
- ANEXO GRÁFICO N° 5 - Área Ex-Estación del FFCC
- ANEXO GRÁFICO N° 6 - Áreas Inundables
- ANEXO GRÁFICO N° 7 - Usos del Suelo- Estado de Hecho
- ANEXO GRÁFICO N° 8 - Densidad de Población (por radios censales)
- ANEXO GRÁFICO N° 9 - Red de Calles Existente
- ANEXO GRÁFICO N° 10- Sistema de Espacios Verdes
- ANEXO GRÁFICO N° 11- Red Cloacal Existente
- ANEXO GRÁFICO N° 12- Red de Agua Existente
- ANEXO GRÁFICO N° 13- Equipamiento Educativo
- ANEXO GRÁFICO N° 14- Equipamiento Recreativo
- ANEXO GRÁFICO N° 15- Puerto Reconquista
- ANEXO GRÁFICO N° 16- Foto Satelital

ANEXO INFORME 1 CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

AÑO	POBLACION RECONQUISTA (URBANA)	POBLACION RESTO DPTO. GENERAL OBLIGADO
1947	12.729	76.126
1960	18.964	84.564
1970	25.793	77.143
1980	32.444	82.670
1991	52.312	89.215

fuelle: I.P.E.C.

Del cuadro precedente se puede deducir que la población de Reconquista aumentó en más de cuatro veces entre 1991 y 1947 ; y en un 61 % entre 1991 y 1980, es decir en once años.

Estos valores de crecimiento poblacional en Reconquista no se corresponden con el registro del resto del Departamento Gral.Obligado, que tuvo un crecimiento del 8 % en el mismo período (1980-1991)

DENSIDAD DE POBLACION

Del análisis de los datos obtenidos por el censo de 1991 (fuente I.P.E.C.) surgen las siguientes observaciones.

* La población total de la ciudad ubicada en el área urbanizada es de 52.312 habitantes. Hay además 3.615 habitantes el área rural perteneciente a la ciudad, con lo cual la población total llega a 55.917 habitantes.

* La superficie de tierras Urbanizadas efectivamente ocupadas por usos residenciales, descontando las áreas de grandes equipamientos y las áreas no residenciales, es en el mismo año de 1.300 hectáreas.

Esto significa que la ciudad tenía en 1991 una densidad promedio de 40 habitantes por hectárea de tierra con uso residencial.

* Si analizamos las densidades por radio censal, podemos detectar lo siguiente:

- El casco urbano dentro de los cuatro boulevares tiene una densidad promedio de 53 hab/Ha.

- Dentro del mismo casco se observa que el área central tiene 43 hab/Ha., mientras que los barrios que lo rodean tienen densidades más altas, entre 50 y 80 hab/Ha.

Esto se debe en principio a que en el centro tiene mayor incidencia el uso comercial

, mientras que en los barrios que lo rodean predomina el uso residencial.

- El primer anillo de crecimiento de la ciudad, es decir barrios Chapero, Moreno, San Gerónimo del Rey, etc. tiene densidades de entre 60 y 70 hab/Ha.

- Los barrios nuevos del suroeste (Lanceros del Sauce, Castercam, Viar, Center) tienen densidades de 20 a 35 hab/Ha; siempre considerando para el cálculo las áreas efectivamente ocupadas.

- Todo el área ubicada al sur de la calle Islas Malvinas, tiene una densidad promedio de 15 hab/Ha; descontando las extensiones no urbanizadas y de grandes equipamientos (Sociedad Rural, Vivero, etc.)

- Hay dos situaciones de densidades mayores, que son barrio Virgen de Guadalupe y barrio Virgen de Lujan:

En el primero se plantea un loteo con dimensiones de parcela pequeñas, de 180 m² y un grado de ocupación alto, de lo que resulta una densidad de 103 hab/Ha.

En el barrio Virgen de Luján, con lotes de 250 m², la densidad llega a 108 hab/ha.

Esta situación se debe a que en muchos casos, un solo lote es ocupado por más de una familia, por las características socioeconómicas de la población que los habita.

Del análisis de los datos precedentes se obtienen las siguientes conclusiones:

* La densidad promedio de la ciudad (40 hab/ha.) es baja e inadecuada para lograr una óptima calidad de servicios e infraestructura a costos razonables por habitante.

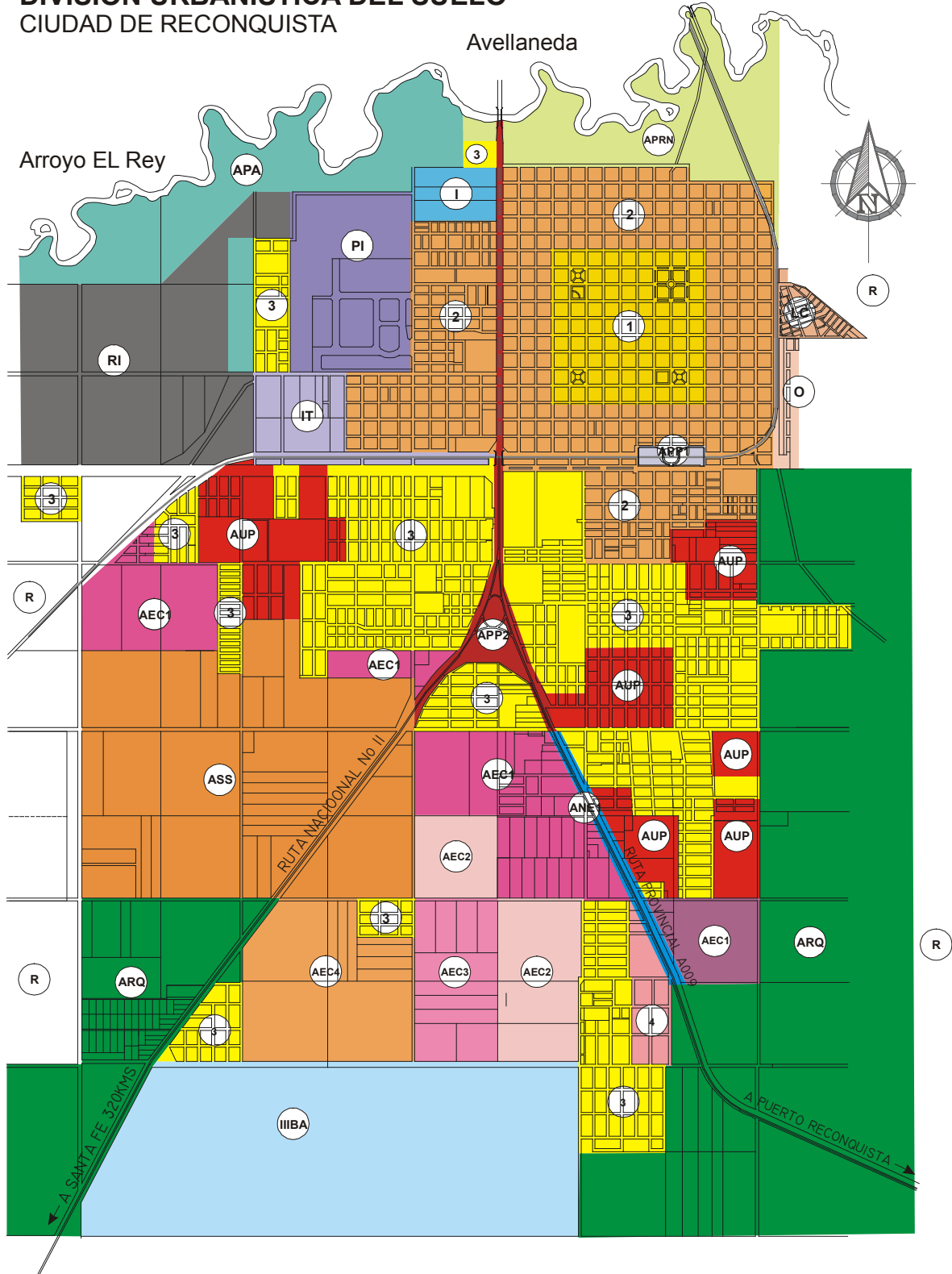
Si consideramos que hay áreas residenciales centrales con densidades de 70 hab/Ha. promedio, con un sistema de ocupación del suelo mediante lotes individuales, y con servicios e infraestructura adecuada, podemos sostener que la población de la ciudad podría aumentar en forma importante sin extender sus límites ni generar mayores áreas urbanizadas, para obtener densidades de población acordes a calidades urbanas y de infraestructura correctas.

* Los nuevos barrios evidencian un proceso de expansión de la planta urbana considerable en los últimos años, que genera grandes extensiones sin infraestructura adecuada, con grandes áreas vacías entre barrios y con densidades de población muy bajas (10 a 20 hab/Ha.) , por lo tanto con serias dificultades para obtener calidades urbanas óptimas.

- Es necesario por lo tanto fijar la planta de la ciudad y controlar estrictamente el crecimiento de la misma, alentando el completamiento y la ocupación de las áreas intersticiales vacantes de manera de completar la trama urbana, y estableciendo condiciones mínimas de ocupación en las mismas para habilitar nuevas áreas de extensión.

DIVISION URBANISTICA DEL SUELO

CIUDAD DE RECONQUISTA



DIVISION URBANISTICA DEL SUELO - REFERENCIAS

DISTRITOS

AREA URBANIZADA	 DISTRITO 1
	 DISTRITO 2
	 DISTRITO 3
	 DISTRITO 4
	 DISTRITO LC - Reordenamiento Urbano "La cortada"
	 DISTRITO O - Reordenamiento Urbano "Ombusal - Las ranas"
AREA INDUSTRIAL	 DISTRITO PI - Parque Industrial
	 DISTRITO I - De uso Industrial
	 DISTRITO IT - De industrias Permitidas Talleres, depositos y usos afines
	 DISTRITO RI - De reserva Industrial
AREA DE URBANIZACION PRIORITARIA	 DISTRITO AUP
AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL	 DISTRITO AEC1
	 DISTRITO AEC2
	 DISTRITO AEC3
	 DISTRITO AEC4
AREA CON NORMATIVA ESPECIAL FRENTE A RUTA NACIONAL A-009	 DISTRITO ANE1
AREA PARQUE RECREATIVO NORTE	 DISTRITO APRN
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL	 DISTRITO APA
AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE TERRENOS FFCC	 DISTRITO APP1
AREA DE PROYECTO PARTICULARIZADO SOBRE BV. H. HIRIGOYEN	 DISTRITO APP2
AREA SUJETA A SOLUCIONES DE SANEAMIENTO	 DISTRITO ARQ
AREA DE EXTENSION URBANA CONDICIONAL	 DISTRITO ASS
AREA AREA III BRIGADA AEREA (Aeropuerto)	 DISTRITO IIIBA
AREA PUERTO RECONQUISTA	 DISTRITO APR
AREA NO URBANIZABLE O RURAL	 DISTRITO R