Fecha 10 ABR 1991	ORDENANZA Nº 1.691.-
Expte. Nº 2203-260	

M.C.E. - INTENDENCIA
SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 09 de Abril de 1991.-

VISTO: el Expediente nº 2431/90 y sus agregados nºs.- 6214/90 y 6237/90, por los que la Comisión designada por Decreto nº 300-309-89, para la revisión del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza nº 514/81), de conformidad con lo dispuesto por Ordenanza nº 1113-HCD- sancionada con fecha 30-08-89 y promulgada el 05-09-89, eleva el Proyecto de modificación de las Secciones 3 (Apertura de vía pública y Parcelamiento) y 6 (Sistema Vial); y

CONSIDERANDO:

Que a una década de la elaboración y ejecución del Código de Planeamiento Urbano, se hace necesaria una evaluación de sus resultados de aplicación;

Que de los varios aspectos constitutivos, se consideran prioritarios la revisión de las Secciones 3 y 6, referidos a loteos y su complemento, la red vial;

Que la normativa imperante en 1979, con las modificaciones de 1981, trajeron consigo, por sus exigencias, prácticamente la eliminación del lote regular;

Que simultáneamente se produce un aumento en la demanda de tierras para la vivienda, producto del crecimiento vegetativo y del fenómeno de emigración rural;

Que esta demanda se satisfizo en gran medida con asentamientos urbanos espontáneos en la periferia de la ciudad o con loteos clandestinos, basados en confusos contratos de compra-venta, que tornan ilusoria la perfección de los títulos de propiedad para los adquirentes;

Que de esta manera la ciudad se extendió, salvo en los loteos realizados por el Estado, sin la intervención Municipal y por tanto, sin órden, sin integración física ni social, a veces careciendo de los servicios más elementales y sin previsión de reservas de áreas para usos públicos, comunitarios y ecológicos;

Que en consecuencia es necesaria una política de racionalización del loteo que posibilite y facilite el acceso a la tierra a un amplio sector de la población, adecuando las exigencias de infraestructura de acuerdo a la ubicación del terreno, su accesibilidad, posibilidad de servicios, aptitud y fundamentalmente su valor venal, que es en definitiva, el producto de las variables nombradas;

Que a tal efecto se propone una zonificación de la ciudad en tres sectores con exigencias decrecientes donde al Sector I corresponde la máxima infraestructura (pavimento, luz, agua, cloaca, gas) y al Sector III la mínima (enripiado, agua, luz, cordón cuneta en las vías de acceso);

Que cabe señalar que el Sector III coincide con la zona donde se realiza la gran mayoría de los loteos de interés social y para su confección han sido consultados los sectores interesados y representativos en cuanto a loteos. (Cámara Inmobiliaria, Instituto Provincial de la Vivienda y Empresarios;

Que al respecto, la Cámara Inmobiliaria está de acuerdo con la necesidad de diferenciar zonas, pero con equipamiento menor (Lotes de 8.00 m. x 20.00 m., luz y perfilado de calles en el Sector III);

Que el Instituto de la Vivienda opina favorablemente sobre la zonificación por cuanto le permitiría cumplir con los porcentajes asignados para infraestructura en las operatorias FONAVI;

Que los Empresarios expresaron que la disminución de exigencias de infraestructura posibilita volcar mayores recursos en la construcción, ó sea elevar el nivel de terminación o construir mas unidades de viviendas;

Que el plano de Sectores y los fundamentos de las modificaciones, fueron expuestos en las jornadas de Marginalidad concedida por la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia, mereciendo el consenso general de los participantes;

///...

Que cabe señalar que en las conclusiones de la misma se consideró conveniente que este enfoque en la planificación se extienda a otros sectores de la Provincia;

Que también se trata de no constituir nuevas barreras físicas que resulten inconvenientes de accesibilidad a los distintos sectores. Para ello se reglamenta el tratamiento de las vías circunvalatorias que afectan a accidentes naturales o artificiales como son vías férreas, cursos de aguas y línea de ribera sobre el Río Salí;

Que con respecto a las cesiones para usos y utilidad pública se modifican los porcentajes exigibles para lograr una escala más justa y equitativa;

Que se diseña la estructura vial principal y los calibres de acceso a los distintos sectores de acuerdo a las necesidades actuales y del futuro crecimiento de la ciudad;

Que en el nuevo proyecto se alinean algunas avenidas (Continúa de Avenida Mitre a Ejército del Norte, en sector de Avenidas Independencia, Martín Alfaro y Ernesto Padilla) y se fija el perfil transversal de las arterias en función del tránsito vehicular y peatonal;

Que finalmente se crea una Comisión, similar a la dispuesta por Ordenanza nº 3496/90, para evaluar situaciones particulares, dentro del espíritu de las normas, dada la gran diversidad de casos atendibles que se presentan;

Por ello, y a lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Legales;

EL COMISIONADO INTERVENTOR MUNICIPAL
SANCIONA CON FUERZA DE :

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Modifícanse las Secciones 3 - Apertura de Vía Pública y Ensanchamiento- y 6 - Sistema Vial- del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza nº 514/87, los que quedan redactados de la siguiente manera:

///...

SECCION III

3. URBANIZACIONES Y MODIFICACIONES PARCELARIAS

3-1. URBANIZACIONES.

3-1-1. Definición.

Urbanización es todo fraccionamiento de tierras que se realiza con apertura de vías públicas de circulación, cesión de espacios y obligación de proveer determinadas obras de infraestructura.

3-1-2. De la Apertura de Vías Públicas.

a. Dimensionado:

Las avenidas, calles y pasajes se dimensionarán de acuerdo a lo establecido en el Cuadro de Características de la Red Vial (Cuadro nº 6-1).

b. Diseño de la traza:

La traza de las vías de circulación respetará la continuidad de los ejes ya existentes o sus prolongaciones virtuales.

Los ejes de calles se proyectarán sin que se produzcan desplazamientos de los mismos.

Se admitirán ángulos de quiebre en vías de circulación siempre y cuando convenga a la trama vial existente en el sector o cuando la configuración parcelaria y/o topográfica así lo aconseje.

Cuando el eje de la calle coincida con un límite del inmueble a urbanizar, se permitirá la apertura de la misma en la mitad de su ancho.

c. Nudos:

En los casos en que se presente la existencia de barreras físicas tales como canales, vías férreas, desniveles, etc., o cuando por razones urbanísticas lo aconsejen, el diseño del nudo se resolverá en forma particular.

d. Apertura de pasajes:

Los pasajes no podrán diseñarse con una longitud superior a los 150 m., salvo que se trate de completar la apertura parcial exig

tente al eje central, a que la misma exceda esta medida. Para el cálculo de la longitud máxima permitida, deberá adicionarse la existente.

Deberán disponerse en forma alternada entre calles y no podrán empalmar con avenidas, a menos que éstas tengan calle de servicio.

a. Barreras físicas:

Cuando el inmueble a urbanizar sea afectado por la existencia de una barrera física, se proveerán soluciones como las que se detallan:

• Vías férreas: Se construirá una avenida según perfil P4 del Artículo 6-3. que plantea calles a ambos lados de la línea que circunscribe la traza del ferrocarril.

• Cursos de agua: En las márgenes de cursos de agua canalizados o sin canalizar se proveerán calles laterales según perfil P5 del Artículo 6-3.

• Líneas de ribera: En parcelas colindantes con el Río Salí se construirá una calle a partir de la línea de ribera según perfil P5 del Artículo 6-3.

Los casos que se aparten de lo establecido en 3-1-2. serán resueltos por la Comisión Permanente para el Código de Planeamiento Urbano.

3-1-3. De la Cesión de Espacios.

a. Vías de Circulación:

Las superficies destinadas a vías públicas de circulación y las obras serán transferidas a la Municipalidad sin erogaciones ni compromiso para la misma.

b. Espacios verdes y para uso público:

Cuando la superficie total a urbanizar no exceda los 10.000 m2. no se exigirá cesión de espacio para uso público.

En terrenos mayores, sobre el excedente de 10.000 m2. se cederá un 10 % de la superficie total a urbanizar con una superficie mínima de 300 m2.

Cuando la superficie a ceder para espacios verdes y uso público exceda los 5.000 m2. deberá reservarse como manzana independiente.

La distribución porcentual de las superficies destinadas a espacios verdes y para usos públicos, así como la ubicación de las plazas serán determinadas por la Comisión Permanente para el Código de Planeamiento Urbano.

Remanentes no aprovechables y espacios de uso común en conjuntos habitacionales podrán computarse como espacios de uso público en un 20 % de su superficie.

3-1-4. Infraestructura.

Toda urbanización será equipada con las obras de infraestructura que se establece, teniendo en cuenta lo determinado por el Plan de Sistema Vial y el Plano de Sectores de Exigencias de Infraestructura.

. Sector I:

Pavimento de tipo superior en las vías de circulación.
Agua corriente.
Energía Eléctrica domiciliaria.
Alumbrado público.
Gas natural y cloacas.
Construcción de aceras y forestación.

. Sector II:

Cordón cuneta de hormigón armado con calzadas consolidadas y empiedradas en las vías de circulación.
Agua corriente.
Energía Eléctrica domiciliaria.
Alumbrado Público.

///...

Gas natural y cloacas según el lugar de conexión a la red existente se encuentre a menos de 300 m. de los límites del inmueble a urbanizar.

Construcción de veredas y forestación.

. Sector III:

Calzadas consolidadas y enripiadas en las vías de circulación.

Se construirá cordón cuneta de hormigón armado en las vías de circulación primarias y secundarias, según plano nº 6-1., que afecten al inmueble a urbanizar.

Agua corriente.

Energía Eléctrica domiciliaria.

Alumbrado público.

Construcción de veredas y forestación.

Factibilidad de O.S.N.T.O.S. para la evacuación de aguas servidas domiciliarias, del modo que considere adecuado según las características de la zona.

En todos los casos se asegurará el correcto escurrimiento de las aguas de lluvia a través de las vías de circulación y/o eventuales obras complementarias.

3-2. MODIFICACIONES PARCELARIAS.

3-2-1. Definiciones.

Modificación parcelaria es todo acto cuyo objeto es producir cambios en la conformación parcelaria, sin necesidad de abrir nuevas vías de circulación.

La misma puede provenir de: división y/o unificación.

a. División:

Es todo fraccionamiento de tierras que tenga como resultado la obtención de parcelas a partir de una mayor extensión origen.

b. Unificación:

Es la modificación parcelaria que implica el englobamiento de dos o más parcelas existentes cualesquiera fueran sus medidas.

3-2-2. De las Medidas Mínimas.

a. Toda fracción resultante de una modificación parcelaria

deberá contener, como mínimo, un cuadrilátero rectangular de 300 m2. de superficie, salvo en aquellos casos en los que este Código disponga expresamente otra cosa. Esta superficie deberá provenir de medidas mínimas de 10 m. de frente x 30 m. de fondo.

b. En caso de imposibilidad de conseguir la medida mínima de fondo, podrá compensarse tal deficiencia incrementando la medida de frente en una proporción equivalente al 40 % de la medida faltante sobre la profundidad establecida, cumpliéndose en todos los casos la superficie indicada como mínima. Se entenderá que hay imposibilidad cuando la deficiencia provenga de retiro de línea municipal o prolongaciones de ejes existentes.

c. Para el caso de fraccionamientos a realizar por entes estatales, la superficie mínima se reduce a 240 m2. con frente mínimo de 8m.

En caso de tratarse de urbanizaciones con conjuntos habitacionales realizados por entes estatales, podrán no respetarse las medidas mínimas de superficie y longitud, siempre y cuando el FOS no supere el 40 % .

2-2-3. De las Divisiones y Unificaciones.

a. De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que el remanente de la parcela fraccionada quede con las dimensiones mínimas establecidas por este Código. La parcela cedente podrá quedar con dimensiones menores a las reglamentarias si, a juicio de la Comisión Permanente para el Código de Planeamiento Urbano, se produce una mejora en la conformación parcelaria. Para ello se tendrá en cuenta la relación frente-fondo, ubicación y morfología del sector.

b. Se admite la unificación de dos o más parcelas aún en los casos en que la resultante no se ajuste a las disposiciones de estas normas.

.../...

3-2-4. Divisiones con Medidas Insuficiente.

De una parcela pueden separarse fracciones con medidas insuficientes, siempre que éstas últimas estén de acuerdo a títulos debidamente registrados y que la constitución de la parcela origen obedezca a un acto administrativo.

3-2-5. Divisiones con Frente a Calle Abierta con Infraestructura Insuficiente.

En los casos de divisiones con frente a calle abierta con infraestructura insuficiente, previamente deberá acreditarse la existencia de los siguientes servicios:

- Agua corriente.
- Energía Eléctrica domiciliaria.
- Alumbrado Públ. co.

3-2-6. Divisiones de Parcelas Afectadas por la Prolongación de Arterias de la Red Vial.

Si el predio a dividir resultare afectado por la prolongación de una arteria de la red vial, la superficie correspondiente a esa prolongación deberá ser cedida a la Municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma.

3-2-7. Del Frente Sobre Vía Pública.

No se admitirán modificaciones parcelarias de las que resulte una o más fracciones sin frente a vía pública. Se entiende como frente en este caso a la línea que divide la propiedad pública de la privada que debe constituir un lado de la parcela y no servir exclusivamente como acceso.

3-3. COMISION PERMANENTE PARA EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO.

La Comisión Permanente para el Código de Planeamiento Urbano estará integrada por un representante de la Dirección de Catastro y Edificación, un representante del Departamento de Planeamiento Urbano y un tercero elegido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de entre el personal de la Planta Permanente de la Municipalidad.

En todos los casos se tratará de profesionales de la rama de la ingeniería, arquitectura o agrimensura y serán designados por el Departamento Ejecutivo.

SECCION VI

6. SISTEMA VIAL

6-1. Clasificación:

Las vías se clasifican según su función y están integradas por la Autopista Este y las redes primaria, secundaria y terciaria.

6-1-1. Red Vial Primaria

a. Está formada por las avenidas de doble sentido de circulación.

b. Tiene la función de conectar la ciudad con la región y las diferentes áreas urbanas entre sí.

c. Sus características se definen en el cuadro nº 6-1. y su trazado en el Plano de Sistema Vial nº 6-1.

d. El equipamiento está indicado en el Plano de Sectores de Exigencias de Infraestructura nº 3-1.

e. Vías con diseño particular:

. Avenida 24 de Setiembre:

Tramo 1:

Desde Avenida Mitre-Alem hasta el punto medio entre calles Leptida y Rivadavia.

Distancia entre líneas municipales: 25 m.

Se mantiene como cordón fijo el de la vereda sur.

Perfil: P9.

Tramo 2:

Desde el final del Tramo 1 hasta calle Las Heras-Rivadavia.

La línea municipal norte se mantiene con la traza del Tramo 1.

La línea municipal sur es la resultante de unir las correspondientes al Tramo 1 y Tramo 3.

Tramo 3:

Desde calle Las Heras-Rivadavia hasta Avda. Sáenz Peña-Avellaneda.

Distancia entre líneas municipales: 24 m.

Se mantiene como cordón fijo el de la vereda norte.

Perfil: P10.

///

- Calles laterales a vías férreas:

Perfil: P4.

- Ribera del Río Salí:

Perfil: P3.

- Calles laterales de canales y cursos de agua:

Perfil: P6.

f. Veredas:

- En arterias de 20 m.: veredas de 4 m. Perfil P2.
- En arterias de 30 m.: veredas de 5 m. Perfil P3.
- En arterias de 40 m.: veredas de 6 m. Perfil P7.

En los casos de avenidas existentes con ancho reglamentario que no cumplan con las medidas de vereda, la línea de edificación se retirará según lo dispuesto en este apartado.

6-1-2. Red Vial Secundaria:

a. Está integrada por las calles o pares de calles con equipamiento prioritario.

b. Sirven de ingreso y egreso a los sectores de la ciudad definidos por la red vial primaria.

c. Ancho de calles: 19 m. Perfil P2.

d. Ubicación: según Plano de Sistema Vial nº 6-1.

e. Equipamientos: Según Plano de Sectores de Exigencias de la Infraestructura nº 6-6.

6-1-3. Red Vial Terciaria:

a. Está integrada por el resto de las calles y pasajes de la ciudad.

b. Su función es servir al tránsito local.

c. Ancho de pasajes: 12 m. Perfil P1.
Ancho de calles: 18 m. Perfil P2.

d. Equipamientos: Según Plano de Sectores de Exigencias de la Infraestructura nº 6-6.

e. Se respetará la estructura existente, salvo en los casos especificados de retiro de línea de edificación que se indican en

///

cuadro nº 6-1. a un vino con diseño particular.

6-2. RETIRO DE LINEA DE EDIFICACION EN EL CASCO COLONIAL.

Las parcelas ubicadas en el sector comprendido entre calles Santiago, Salta-Jujuy, General Paz y Avenida Sáenz Peña-Avellaneda deberán retirar la línea de edificación a 3 m. del cordón de la vereda.

Se excluyen las vías perimetrales del sector, la quinta cuadra de calle San Martín y la tercera cuadra de Muñecas acera este.

Se incluye en este régimen la quinta cuadra de calle Chacabuco.

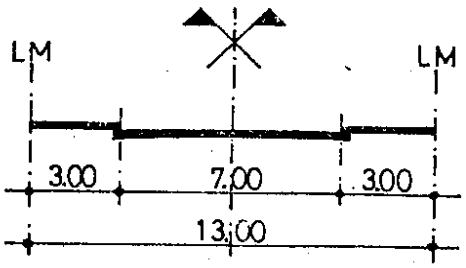
La línea de edificación de la tercera cuadra de calle 25 de Mayo, acera oeste es fija a 4,50 m. del cordón de la vereda.

ARTICULO 2º.- Notifíquese a las Direcciones de Catastro y Edificaciones; Obras Públicas; Asuntos Legales; Departamento de Planeamiento Urbano y Contaduría General, del contenido de la presente ordenanza.-

ARTICULO 3º.- Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

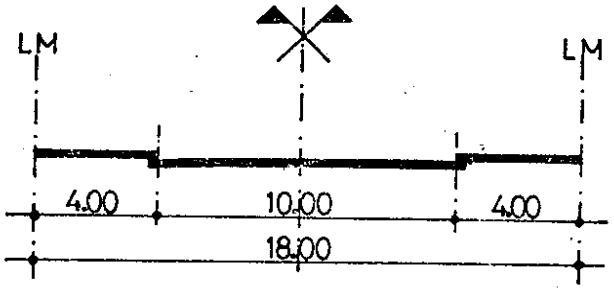
RED VIAL TERCIARIA.

P1. PASAJES



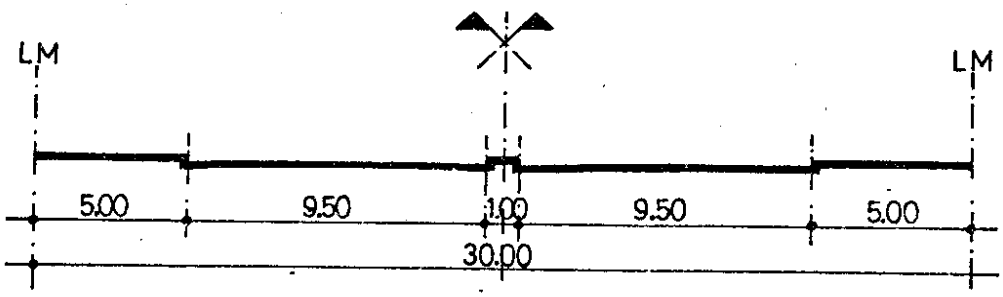
RED VIAL SECUNDARIA Y TERCIARIA.

P2. CALLES

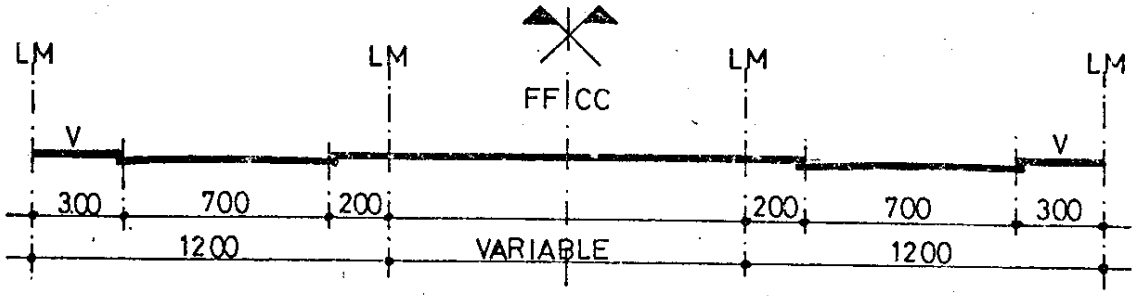


RED VIAL PRIMARIA.

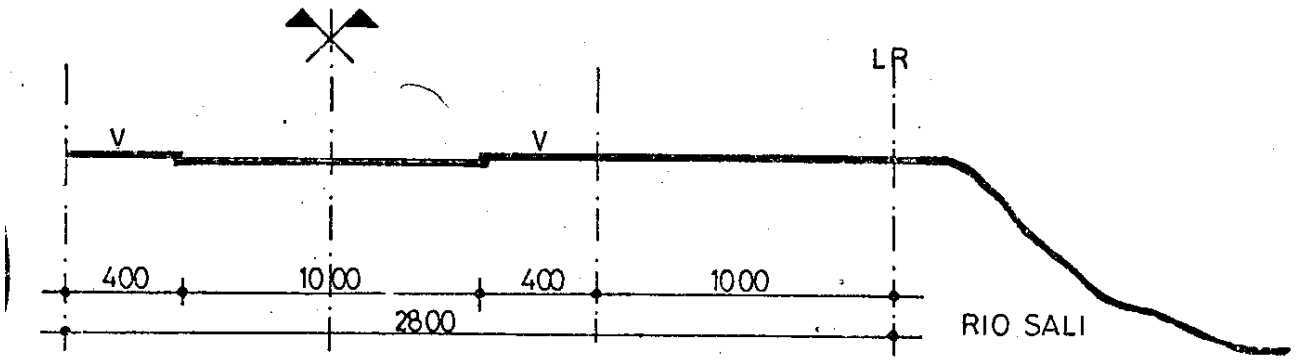
P3. AVENIDAS



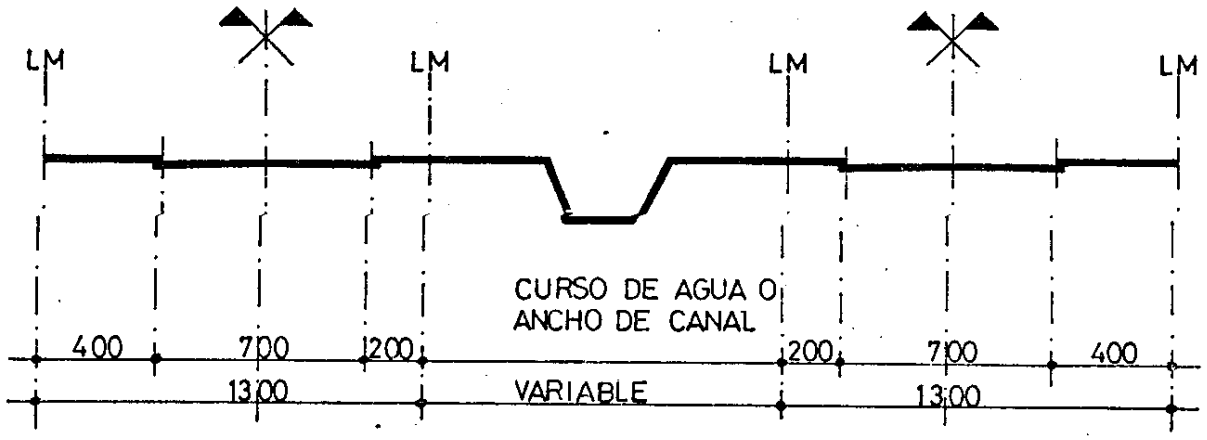
P4. VIAS FERREAS.



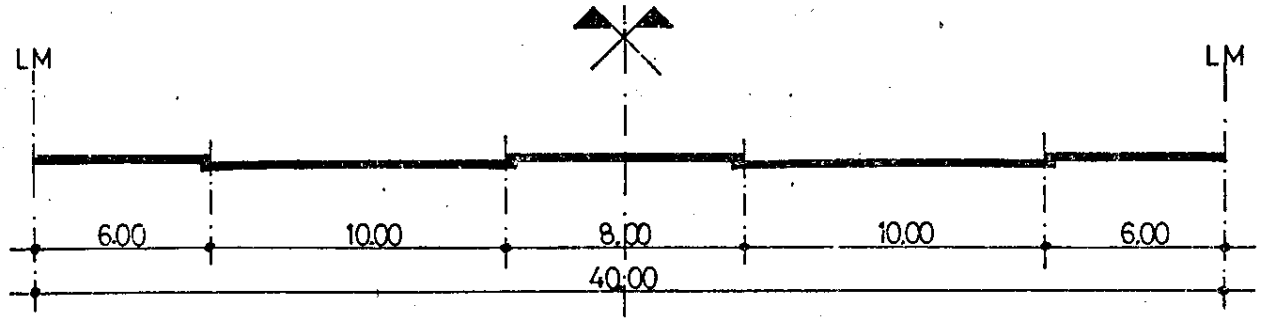
P5. RIBERA DEL RIO SALI.



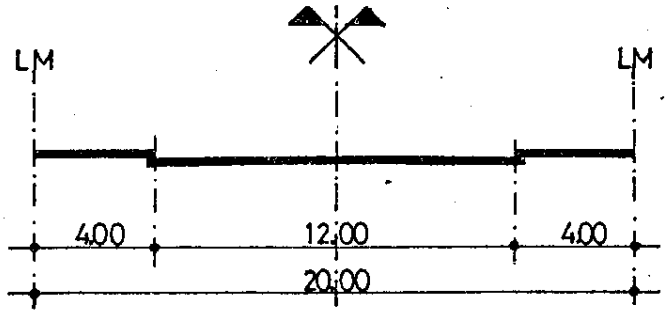
P6. CANALES Y CURSOS DE AGUA.



07. AVENIDAS AMERICA Y ADOLFO DE LA VEGA.

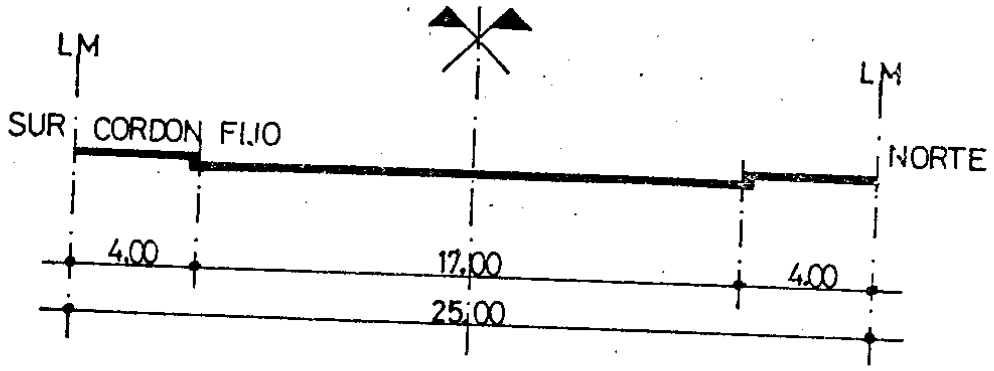


08. CALLES PELLEGRINI Y SAN RAMON.

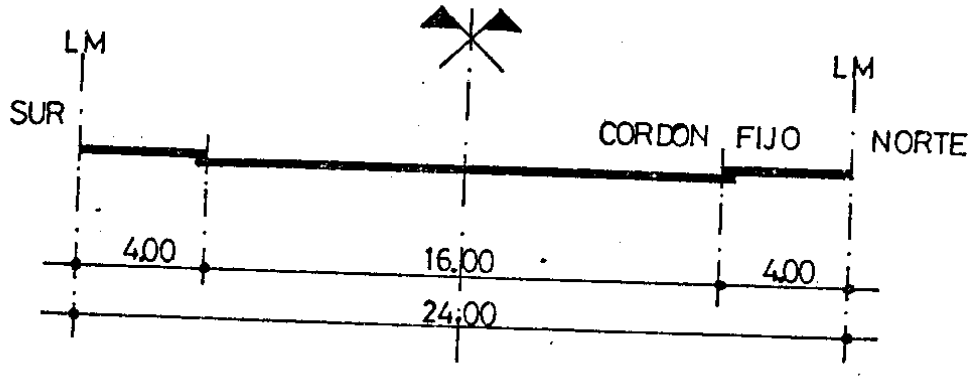


AVENIDA 24 DE SETIEMBRE.

PS. TRAMO 1.



P10. TRAMO 2.



CUADRO Nº 6-1.

CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL

AVENIDA	TRAMO	L.E. A EJE m	ANCHO TOTAL m	PER	OBSERVACIONES
AMERICA	Mate de Luna a Italia.		40	P7	Eje a 14 m. del cordón este existe
	Italia a Uruguay		40	P7	S/Proyecto D.C.y E.
	Uruguay a límite municipio		40	P7	Eje a 20 m.de L.E. este existente
ALEN Leandro		15	30	P3	
ARAOZ Benjamín		15	30	P3	
ARAOZ Bernabé				P4	Conserva est.exist. de C.Alvarez a roca
ARAOZ Pedro Miguel	Gral. Paz a I. Loyzizamo		20		Conserva est.exist. con vereda mínima de 5 m.
	I. Loyzizamo a Silvano Bores	15	30	P3	
AVELLANEDA Nicolás		15	30	P3	
BELGRANO Manuel		15	30	P3	
BERHO Martín		15	30	P3	
BORES Silvano	Benjamín Aráoz a P.M.Aráoz	15	30	P3	
CAMINO DEL PERU	Mate de Luna a Belgrano				L.E. a 35 m. del eje del canal.
	Belgrano a F. de Aguirre	15	30	P3	
CANAL SUR			13	P6	
COLON Cristóbal		15	30	P3	

CUADRO Nº 5-1. (continuación)

CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL

AVENIDA	TRAMO	L.E. A EJE m	ANCHO TOTAL m	PER.	OBSERVACIONES
DE AGUIRRE Francisco		15	30	P3	
DE LA TORRE Lisandro	Delfín Gallo a Canal Norte				Conserva est.exist.
DE LA VEGA Adolfo	Mate de Luna a Roca	20	40	P7	
DEL CAMPO José M.,Gob.		15	30	P3	
DE LOS PRO-CERES y DE SOLDATI Alberto	Benjamín Aráoz a FF.CC.	15	30	P3	
	FF.CC. a Gob.del Campo				Conserva est.exist.
DEMOCRACIA		15	30	P3	
DE SOLDATI Alberto					Ver Av. de LOS PROCERES
ED.DEL NORTE		15	30	P3	
GUZMAN Alfredo	Mate de Luna a ex vías FF.CC.				Conserva L.E.exist.
	Ex vías FF.CC. a canal desagüe	15	30	P3	
INDEPENDEN-CIA	Jujuy a Ruta nº 30	15	30	P3	
JUAN XXIII	Lavalle a Roca	15	30	P3	
JUJUY	Roca a La Plata		30	P3	L.E. a 25 a del cordón este
	La Plata a Canal Sur	15	30	P3	
JUSTO Juan B.		15	30	P3	
LAVALLE Juan G.,Gral.	Colón a Diag.Juan XXIII	15	30	P3	

CUADRO Nº 6-1. (continuación)

CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL

AVENIDA	TRAMO	L.E. A CDE. m	ANCHO TOTAL m	PER.	OBSERVACIONES
LOBUIZAMO Ignacio			24		Mantiene L.E. este
MARINA ALFARO Francisco	Roca a Independencia		30	P3	S/Proyecto D.C.yE.
	Independencia a A. Vespucio	15	30		
MATE DE LUNA Fernando		15	30	P3	
MEJICO		15	30	P3	
MITRE Bartolome		15	30	P3	
PADILLA Ernesto	Mate de Luna a Alsina	15	30	P3	
PELLEGRINI Carlos		30	20	P6	
ROCA Julio Argentino	Sáenz Peña a Alsa	15	30	P3	
	Alsa a Colón				Conserva estexist. con vereda mancha de 5 m.
	Colón a Ruta nº 38				Diseño Dirección Prov. de Vialidad
SAENZ PEÑA Roque		15	30	P3	
SALTA	Santiago a Delfín Gallo	15	30	P3	
SAN RAMON		10	20	P8	
SANTIAGO	Ej. del Norte a Camino del Perú	15	30	P3	
SARMIENTO Domingo F.		15	30	P3	

CUADRO Nº 6-1. (continuación)

CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL

AVENIDA	TRAMO	L.E. A EJE m.	ANCHO TOTAL m.	PER.	OBSERVACIONES
STORNI Alfonsina		15	30	P3	
SUAREZ Manuel, Cnel.	Benjamín Aráoz a Gob.del Campo	15	30	P3	
	Gob.del Campo a R.Colombres		30	P3	L.E. a 25 m del cordón este.
	R. Colombres a A. Storni		30	P3	S/Proyecto D.C.yE.
TERAN Deán Fdo.		15	30	P3	P.M.Aráoz a A.Dojo conserva est.exist.
24 DE SETIEMBRE	Tramo 1 Libre-Alem el punto medio La-palda-Rivadavia		25	P3	
	Tramo 2 Desde final Tramo 1 a Rivadavia		Ka-ria-ble		
	Tramo 3 Rivadavia a Sáenz Peña-Avellaneda		24	P10	
VESPUCIO Américo	R.Alfaro a lim. oeste municipio	15	30	P3	
VIAMONTE Juan José		15	30	P3	