

# CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DEL PARTIDO DE JUNIN

## INTRODUCCIÓN

El Código de Ordenamiento Urbano Ambiental es uno de los instrumentos normativos del Partido de Junín y es el resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones. En este sentido el Código se propone definir, a partir del Modelo Territorial y de las Estrategias identificadas en el Plan Estratégico de Desarrollo Junín, marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, espacio público, estructura vial, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido y mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial.

Son objetivos de este Código:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de Junín incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de su espacio urbano y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.

# **CAPITULO 1**

## **CRITERIOS ORIENTADORES Y MODELO TERRITORIAL**

Se exponen a continuación por un lado los criterios orientadores que sustentan las disposiciones que, en materia de subdivisión, espacio público, morfología, protección del patrimonio, uso del suelo, desarrollo y renovación urbana y calidad ambiental, regulan al Partido. Por otro lado, se explicitan los objetivos de estructuración física que se concretan en el Modelo Territorial de Junín. Estas dimensiones articuladas constituyen el fundamento de los instrumentos normativos y de gestión que conforman el presente Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental para el Partido de Junín.

### **1.1 CRITERIOS ORIENTADORES**

#### **Criterios sobre la expansión del Area Urbana**

El modelo de crecimiento de Junín puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son, las de expansión extraurbana, que se han dado al sur de la Av. Circunvalación y hacia la Laguna de Gómez, las de expansión periférica dentro del casco urbano, con barrios de vivienda social que han determinado la ocupación del cuadrante noroeste de la ciudad. Las tendencias al completamiento y la consolidación del casco por mecanismos de mercado, se verifican en el cuadrante sudoeste.

Con el objetivo de orientar los procesos de valorización de la tierra, evitar la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización, si se mantuvieran estas tendencias de expansión, se impulsa el completamiento del área urbana sobre los cuadrantes noreste y sureste del casco, que presentan excelentes condiciones ambientales y de accesibilidad. Su incorporación como tierra urbana requerirá la presentación de proyectos de desarrollo integral, a gestionarse en forma específica sobre la base de criterios generales de uso, valorización del espacio público y completamiento de la red vial jerarquizada. Con relación al resto de los centros urbanos del Partido se ha priorizado su densificación y consolidación.

#### **Criterios sobre la red vial y su caracterización**

La red vial es uno de los componentes principales de la estructuración urbana. Por lo tanto los corredores viales correspondientes a la red vial primaria y secundaria del Partido, han sido objeto de un análisis particularizado, que permitió la caracterización de los corredores existentes y la identificación de los potenciales.

Se identificaron los accesos a la planta urbana de la ciudad, en consonancia con la red vial primaria, y se priorizaron aquellos que permiten una vinculación coherente con la red vial regional.

La jerarquización de la red vial y los accesos a los pueblos se basó en criterios de especialización funcional con el objeto de promover la identidad de los mismos.

#### **Criterios sobre la conformación del espacio público**

La identidad urbana de la ciudad y de los pueblos está directamente relacionada con la de su espacio público, por lo que su caracterización es determinante.

La cualificación del espacio público se basó en primera instancia, en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, a través de las denominadas avenidas parque. Para las mismas, sobre la base de la homogeneidad de su forestación y el ancho entre

líneas municipales, se definieron criterios específicos sobre conformación del espacio público, alturas máximas y localización de actividades.

Con relación a las áreas consolidadas se incorporaron criterios morfológicos para la conformación y el ordenamiento del espacio público. En ese sentido la homogeneización del espacio público en el área central determinó la promoción de un basamento con altura uniforme, que se complementará con el tratamiento particularizado de aceras, calzadas y mobiliario urbano.

Con relación a la estructuración del sistema de espacios verdes públicos, al conjunto conformado por las plazas, el Boulevard de la Av. San Martín y el Parque Borchex, se incorporan las avenidas parque en el sector norte y sur de la ciudad, se propone la ampliación del Parque Borchex hacia el sudeste y la jerarquización de los espacios verdes de nivel barrial. Este conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas, concreta el sistema de espacios verdes de la ciudad. Se destaca que el desarrollo del predio ferroviario es el que permitirá la incorporación de la mayor superficie verde pública.

Para las áreas de expansión urbana se prevé que las cesiones de espacios públicos para espacios verdes y equipamiento social se estructuren conformando conjuntos significativos que aporten a la identidad de los barrios.

Con relación a los pueblos del Partido se propicia la puesta en valor de las plazas que conforman los espacios verdes públicos de mayor significación, y la caracterización de la red vial de accesos como banda parqueada.

### **Criterios sobre el proceso de renovación urbana**

La definición de los criterios orientadores respecto del proceso de renovación urbana se basó en el análisis del grado de consolidación y la intensidad de ocupación de la ciudad existente, con el objeto de determinar las intensidades de ocupación que hagan rentable el desarrollo urbano. En ese sentido, las tendencias de ocupación encuentran su ecuación económica más eficaz en la expansión extraurbana del casco y no en la densificación en altura de su tejido. No obstante se identificaron tres situaciones diferenciadas.

En las áreas consolidadas, las dinámicas urbanas predominantes son las de ampliación, modificación y renovación de las edificaciones existentes sin incremento significativo del volumen construido. En ese sentido, en las áreas con mayor capacidad constructiva potencial no se ha producido un proceso de sustitución significativo, pese a que las capacidades constructivas permitidas por la normativa vigente no han sido agotadas, como por ejemplo en el área central.

En las áreas consolidadas al norte y al sur de la zona central, predominan los procesos de remodelación y ampliación de los usos residenciales en vivienda unifamiliar. La capacidad constructiva prevista por la normativa vigente representa en las áreas circundantes a este área una restricción al proceso de renovación residencial.

La consolidación de las áreas de expansión periférica, requirió la determinación de intensidades de ocupación que hagan rentable el completamiento del tejido y la incorporación de nueva tierra urbana.

### **Criterios sobre los determinantes morfológicos de conformación del tejido**

Los criterios normativos adoptados para la regulación del tejido tienen como base la configuración de la ciudad existente. Esto implicó reconocer las diversas configuraciones del tejido y sus valores para proponer alternativas de desarrollo compatibles con su carácter y conformar al mismo tiempo, un espacio público de calidad.

El marco normativo vigente, a través de los indicadores de FOT y FOS, de conformación del centro libre de manzana y de premios por retiros o plantas libres promueve, con criterios higienistas, la conformación de un tejido abierto, donde las referencias formales del proceso evolutivo de configuración urbana desaparecen.

En este sentido, la presente normativa se propone evitar la heterogeneización morfológica del tejido, manteniendo sus características con relación a las alturas predominantes y conformación de la línea municipal.

Se destaca que las áreas más caracterizadas de la Ciudad, Pueblo Nuevo, la Av. San Martín y el Area Central, han sido consideradas en particular con relación a sus particularidades tipológicas y morfológicas, para encauzar un proceso de renovación acorde con su carácter.

Las áreas consolidadas han sido tratadas compatibilizando los requerimientos de la Ley 8912 con las particularidades relevadas en el tejido, por lo que se propone la aplicación selectiva de controles morfológicos y alturas máximas.

Por último, con el objeto de caracterizar la estructura urbana se plantean tratamientos morfológicos específicos para la consolidación de sus corredores y avenidas parque.

### **Criterios sobre edificios, tejidos emblemáticos y áreas con valor patrimonial y ambiental**

Los criterios y procedimientos identificados para la puesta en valor tanto de edificios y de tejidos emblemáticos, como la protección de las áreas de valor patrimonial y ambiental, el predio ferroviario, Pueblo Nuevo y los entornos caracterizados de la ciudad entre otros, requirieron la creación de una normativa específica de protección. La misma se basa en la articulación de diversos aspectos tales como la localización selectiva de actividades, la conservación de los rasgos originales de configuración urbana, tanto de su espacio público como de su parcelario, la definición de indicadores de control morfológico y la protección edilicia y tipológica del tejido. Este conjunto de dimensiones aplicadas a cada caso permitirán orientar las dinámicas de renovación urbana de los edificios, entornos y áreas a proteger.

### **Criterios sobre localización de nuevas viviendas de interés social e integración urbana de los barrios existentes**

La significativa expansión periférica del casco urbano de Junín en su cuadrante noroeste a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, ha configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido se determinó que la regulación urbanística para la integración de los mismos al conjunto de la ciudad, debería promover la renovación residencial y la calificación del espacio público. Con respecto a la renovación residencial, el criterio adoptado fue el de asimilación a normas de tejido, para propiciar la valorización y orientar el crecimiento y transformación estos sectores. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes, y el tratamiento morfológico de los bordes de los conjuntos de vivienda para integrarlos con su entorno.

Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el criterio de completamiento del tejido urbano, que genere la integración social de los nuevos habitantes y haga rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto, lo que implica que las nuevas viviendas a localizar no podrán exceder las veinte o veinticinco agrupadas y cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.

### **Criterios sobre la localización de usos**

Con respecto a la localización de actividades, los criterios que sustentan la presente normativa propician que la diversificación funcional a configurar haga sostenible tanto el tejido residencial como el tejido económico de la ciudad de Junín y del conjunto de los pueblos.

En este sentido se consideró que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.

Con respecto a las actividades comerciales, se propicia su localización lineal para caracterizar funcionalmente la estructura vial jerarquizada de la ciudad.

La localización de usos productivos y depósitos fue determinada en gran parte por la anterior normativa. Es por ello que, con relación a los usos productivos y depósitos, la ciudad presenta un

alto grado de especialización, en el cuadrante oeste y los bordes de ruta, además del Parque Industrial en tierras municipales en el cuadrante noreste. Se propone consolidar los bordes de ruta con usos productivos y depósitos de bajo y mediano impacto, mantener la localización de usos productivos especializados en el cuadrante noroeste con relación al desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas, y desafectar del uso industrial al cuadrante sudoeste con el fin de evitar situaciones de riesgo ambiental, promover su cambio de uso y calificar la imagen del acceso a Junín.

Con respecto a la configuración funcional de los pueblos se propicia la diversificación de usos, para promover el desarrollo económico y la localización de población en los mismos.

### **Criterios sobre el control de riesgo en áreas de desborde e inundación**

El área de inundación por desborde del Río Salado afectó el área de expansión urbana sur de la ciudad, el camino a la laguna y la Laguna de Gómez propiamente dicha, con el consecuente riesgo para la población y las viviendas. Por otro lado, se pusieron en evidencia la falta de accesibilidad al sector afectado y las dificultades para la asistencia a la población allí localizada. La normativa que aquí se presenta, propone el control de esta problemática a través la identificación de las áreas críticas por desborde e inundación, que hasta tanto se concreten las obras de regulación y control de inundaciones de la Cuenca del Salado, determinan ciertas restricciones a la localización de población y actividades.

Por otro lado, se impulsa el desarrollo de los instrumentos técnicos para que el municipio pueda fijar la cota de parcela, en función de las cotas de seguridad que determine la autoridad provincial de hidráulica.

### **Criterios sobre instrumentos de planificación y gestión**

La normativa desarrollada incorpora un conjunto de instrumentos de planificación y de gestión que, articulados, permitirán encauzar el proceso de desarrollo y concretar las transformaciones territoriales. En este sentido se han incorporado instrumentos de planificación específicos para las diferentes escalas de intervención identificadas.

Con respecto a los instrumentos de gestión, que complementan a los instrumentos de planificación y regulación urbanística, su incorporación tiene por objeto canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano, aportar a su financiamiento y viabilizar la gestión urbanística.

Entre los instrumentos de promoción del desarrollo urbano de este Código, se destaca el programa municipal de tierras que, recuperando la experiencia de gestión empresarial pública que tiene el Municipio de Junín, facilite la disponibilidad de suelo para la estructuración del espacio público, la provisión de equipamiento, la localización de vivienda de interés social y el desarrollo de los proyectos de desarrollo estratégico.

Por último, se ha introducido la figura del Convenio Urbanístico a los fines de concretar modelos asociativos que articulen la iniciativa pública y la privada para asegurar la implementación, el financiamiento de las intervenciones de desarrollo y renovación urbana y la preservación del patrimonio.

### **Criterios sobre las áreas de desarrollo prioritario**

El Plan Estratégico de Desarrollo Junín ha identificado un conjunto de proyectos de intervención estratégica para la reestructuración física y económica del Partido. En consonancia con el carácter estratégico de los mismos, la normativa urbanística ha introducido las denominadas áreas de desarrollo prioritario. Estas tienen por objeto articular la estructuración física de los ámbitos identificados para estas intervenciones, con los instrumentos de gestión y financiamiento necesarios para su desarrollo. Su identificación se hizo sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa tales como, el eje fluvial y el sistema de lagunas y el predio ferroviario. La delimitación de la zona de actividades

logísticas requirió la individualización de un ámbito con potencialidades con respecto a la conectividad con las redes de vinculación regional.

La implementación de estos proyectos requiere la formulación de un plan de desarrollo integral que identifique una estructuración física acorde con los objetivos del proyecto, el plan de obras de urbanización y de provisión de infraestructuras, el plan de inversiones y los instrumentos de financiamiento. Estos ámbitos están concebidos como ámbitos de desarrollo tanto por iniciativa pública como privada y por consorcios de desarrollo mixtos.

### **Criterios sobre resguardo y promoción de la calidad ambiental**

La totalidad de los criterios enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del habitar, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – ambientales del territorio y, concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Junín.

En particular, en la presente normativa, la consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realizó sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se han especificado competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

### **Criterios sobre la organización para la implementación de los nuevos instrumentos normativos y de gestión**

La implementación de los nuevos instrumentos normativos y de desarrollo requieren la creación de un ámbito específico encargado de la planificación y la gestión urbanística, hacer más eficaz la iniciativa pública en materia de desarrollo urbano y encauzar la iniciativa privada en la actuación sobre el territorio.

Las tareas a desarrollar en este ámbito son la formulación de planes, la coordinación de las actuaciones de los organismos del estado nacional y provincial, el estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial, la factibilidad de localización de vivienda de interés social, el asesoramiento a los particulares, el gerenciamiento de proyectos y actuaciones en el territorio, la formulación de normativas, la generación de información relevante para la toma de decisiones, la compilación y sistematización de la legislación provincial y municipal en materia urbanística y ambiental y, el estudio y la propuesta de normativas municipales.

En consecuencia, es necesario prever una organización adecuada, flexible, adaptable a las circunstancias y dotada de recursos humanos, técnicos y económicos acordes con las tareas a desarrollar.

Una primera aproximación a la organización de este ámbito de planificación y gestión urbanística, deberá prever una conformación funcional específica de planificación, programación y gestión, de asesoramiento a la comunidad, y la organización de un sistema de información geográfica con orientación en planeamiento físico.

### **Criterios sobre mecanismos de consenso técnico para la toma de decisiones**

La creación del Consejo Asesor de Planeamiento, se fundamenta en la necesidad de contar efectivamente con un espacio de articulación específico, para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Junín. En ese sentido la experiencia desarrollada para la concreción de la presente normativa es incorporada como uno de los procedimientos necesarios para garantizar la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad

deban contar con la opinión de profesionales especializados en las materias que regula este Código.

## **1.2 MODELO TERRITORIAL**

El Modelo Territorial deseable para Junín sintetiza el conjunto de criterios orientadores antes expuestos para potenciar las cualidades de la actual estructura urbana y territorial, corregir los desajustes y desequilibrios que hoy se dan y encauzar las dinámicas urbanas según los siguientes lineamientos:

- El desarrollo del área central de la ciudad con la operación emblemática Saenz Peña para consolidar la identidad urbana de la Ciudad de Junín.
- La especialización funcional y el ordenamiento de los Pueblos del Partido y su estructuración urbana a través del reconocimiento y puesta en valor de sus condiciones urbano ambientales.
- El desarrollo de una trama de conectores calificados sobre la que se pueda jerarquizar la trama urbana y rural del Partido y la jerarquización del sistema de accesos a la Ciudad de Junín y de los pueblos.
- El desarrollo de un sistema de áreas ambientalmente calificadas en un conjunto de tipologías que abarcan los grandes espacios de interés ambiental – ecológico de escala regional, tal como la intervención en las Lagunas de Gómez y del Carpincho.
- El desarrollo del predio ferroviario con una operación de estructuración de espacios públicos articulada con la localización de equipamientos emblemáticos en edificios de valor patrimonial y localización selectiva de usos residenciales, comerciales y de servicios.
- La conformación del Parque Lineal del Salado, el desarrollo de un sistema de espacios verdes públicos de diverso carácter y escala, y articulado por una trama jerarquizada de conectores identificados como avenidas parque.
- El desarrollo de la zona de actividades logísticas como área de actividades productivas, de servicios, equipamiento, administración y transferencia asociada al corredor bioceánico e integrado físicamente al conjunto del territorio.
- La jerarquización, la consolidación, la protección, la reconversión y la sustitución del tejido urbano del Partido, encauzando su proceso de conformación morfológica, de localización de actividades y la cualificación del espacio público.
- La expansión de las áreas urbanas a través del desarrollo de proyectos integrales e incorporando mecanismos de articulación pública - privada.
- La integración de las áreas de expansión periférica a través de la cualificación del espacio público y la orientación morfológica del proceso de ampliación y completamiento residencial.