

## **CAPITULO 8**

### **DESARROLLO Y RENOVACION URBANA TERRITORIAL**

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto orientar la renovación urbana territorial de las áreas o zonas que así lo requieran, a través de la implementación de instrumentos específicos de planeamiento y gestión.

#### **8.1 OBJETO**

El desarrollo y la renovación urbana y territorial tiene por objeto:

- La solución de los problemas emergentes del desarrollo urbano o territorial en condiciones de déficit y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad y la seguridad públicas.
- La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación.
- La salvaguarda y la puesta en valor de las áreas recuperables por razones históricas, estéticas, ambientales o paisajísticas.
- La modificación de parcelamientos localizados en áreas inadecuadas o que impidan o dificultan una adecuada estructuración del territorio.
- La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento y recreación.
- La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, o una insuficiente estructura vial, el deterioro ambiental y / o de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento.
- La promoción del equilibrio funcional entre las zonas componentes de los núcleos urbanos y entre éstas y sus áreas complementarias y el conjunto del territorio.
- El desarrollo económico de áreas degradadas, obsoletas y con potencialidades para el cambio de encuadre mediante la radicación de actividades productivas, turísticas y recreativas.
- La promoción de mecanismos de participación de las organizaciones representativas de la población, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana.

## **8.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO**

La implementación del desarrollo y la renovación urbana y territorial requiere instrumentos específicos que reconozcan las diferentes escalas de intervención según objetivos y ámbitos concretos, tanto territoriales como temático sectoriales. El objetivo de estos instrumentos particularizados es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo de las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos.

### **Plan de Desarrollo**

Son planes referidos a los núcleos urbanos del Partido que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

### **Plan de Sector**

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle, que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

### **Plan Sectorial Temático**

Estos planes tienen por objeto desarrollar aspectos temáticos para la totalidad del territorio o para cada uno de sus núcleos urbanos en lo referido a los espacios verdes, forestación y mejora del espacio público, la provisión de servicios, las obras de regulación de las cuencas, las nuevas infraestructuras de circulación, transporte y logística.

### **Proyectos Específicos**

Tienen por objeto el diseño de situaciones particularizadas en áreas emblemáticas de la Ciudad o de los Pueblos, para viabilizar intervenciones integrales de ordenamiento y puesta en valor del espacio público y las edificaciones. En atención a los objetivos de consenso para la toma de decisiones respecto de la renovación urbana de este Código, la Autoridad de Aplicación podrá, previa consulta y evaluación del Consejo Asesor, llamar a concurso de ideas y/o anteproyecto, y realizar talleres de diseño, con relación a la formulación de Proyectos Específicos. El Consejo Asesor evaluará y propondrá a la Autoridad de Aplicación respecto de las intervenciones susceptibles de ser objeto de concurso.

### 8.3 AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Se denominan Areas de Desarrollo Prioritario a aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos enumerados en este Capítulo, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados para la transformación de la situación actual.

Se corresponden con tierras e inmuebles de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas y rurales para los que se prevé un cambio de uso y un régimen especial de gestión de suelo. Se encuentran ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, tierras de uso ferroviario y terrenos aledaños a esos usos y, áreas en las que exista la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia y deterioro de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público.

Los polígonos que delimitan las Areas de Desarrollo Prioritario serán propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por el Honorable Concejo Deliberante. Estas áreas destinadas a desarrollos integrales, exigen un plan de conjunto previo, planes de sector, planes sectoriales y/o de protección patrimonial y ambiental para su posterior desarrollo y regulación, sobre la base de los procedimientos especificados en este capítulo. La zonificación preexistente a la delimitación de un Area de Desarrollo Prioritario mantiene plena vigencia hasta su efectivo desarrollo.

Se declaran Areas de Desarrollo Prioritario a las enumeradas en el siguiente listado

**Adp 1 PREDIO FERROVIARIO**

**Adp 2 ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS**

**Adp 3 LAGUNA DE GOMEZ**

#### **Adp1 PREDIO FERROVIARIO**

Delimitación según plano de zonificación

#### **Lineamientos propositivos**

La renovación urbana del predio ferroviario como área de nueva centralidad, prevé su revalorización funcional y ambiental y la provisión de equipamiento e infraestructura adecuadas para contener funciones ligadas al paseo y la recreación, la residencia, la educación y las actividades económicas, manteniendo la singularidad de su patrimonio edilicio.

La propuesta de desarrollo y la renovación urbana del predio ferroviario se realizará a través del desarrollo de planes de sector y planes sectoriales temáticos y proyectos específicos, de acuerdo a las diferentes escalas y temáticas de intervención.

#### **Componentes**

##### **- Espacio público**

La estructuración del espacio público deberá conformar una trama distintiva, con apertura limitada de vialidades, para mantener sus características singulares dentro de la Ciudad.

Se deberá prever con destino a uso público aproximadamente el 50%, de la superficie del predio, estructurando situaciones de recorrido y paseo, otorgando calidad ambiental al sector a partir de la recuperación y diseño de los espacios verdes. Toda intervención deberá contemplar el tratamiento integral del espacio público con el entorno circundante, generando un ordenamiento y adecuación del mismo a las determinaciones de diseño del predio.

- **Edificios de valor patrimonial**

El valor patrimonial del predio se encuentra representado por el sitio en sí mismo y por los edificios de distinta escala que lo estructuran, los objetos e instalaciones y la forestación. Se prevé la refuncionalización de los edificios los que deberán estar rodeados por un espacio público abierto, que mantenga las actuales características de emplazamiento e imagen.

Los objetos e instalaciones singulares y la forestación existente deberán integrarse a los recorridos estructuradores del espacio público.

- **Infraestructura ferroviaria y afectaciones**

El predio cuenta con una infraestructura que consiste en un corredor ferroviario, varias playas de cargas y maniobras, dos sectores de depósitos, la Estación ferroviaria y los Talleres Ferroviarios. La intervención prevé la relocalización de las playas operativas vinculadas al transporte de carga, playas de carga y de maniobra.

### **Nuevas Construcciones**

Los indicadores de la zona se especificarán con relación a la propuesta proyectual resultante de los Planes de sector para el área que oportunamente se desarrollen. Se prevén intensidades mínimas de ocupación del suelo y la propuesta morfológica de las nuevas edificaciones deberá ser de características contemporáneas, promoviendo la estructuración del predio a partir del reconocimiento de los edificios históricos.

### **Lineamientos de Intervención**

El predio es propiedad del Estado Nacional y se encuentra en parte concesionado a un operador de cargas y en parte alquilado a una Cooperativa de Trabajo, por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Actuación.

Se prevé la participación de la comunidad y de las entidades profesionales en la formulación de propuestas alternativas de desarrollo a partir de la implementación por parte de la Autoridad de Aplicación de talleres de diseño y concursos de ideas, en el marco de lo especificado en este Capítulo.

El desarrollo del sector se debe prever para cada uno de los componentes enumerados, etapas sucesivas y alternativas de intervención, cuya implementación parcial no interfiera en la implementación de las restantes ni altere el proyecto de desarrollo integral para el predio.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 9 de este Código.

La preservación del patrimonio se realizará a partir de la incorporación de los edificios con valor patrimonial, en el Catálogo de Bienes Patrimoniales con la determinación fehaciente de los grados de intervención requeridos, según lo especificado el Capítulo 6 de este Código.

## **Adp 2 ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS ZAL**

Delimitación: Según plano de Zonificación

### **Lineamientos propositivos**

El desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas tiene por objeto ampliar la oferta de suelo para la localización de actividades relacionadas con el intercambio de escala regional, potenciando la situación relativa de Junín con relación al corredor bioceánico.

El proyecto prevé crear una zona industrial planificada que, complemente las actividades de intercambio modal, ruptura de cargas y logística del transporte, con una infraestructura de servicios adecuada a las nuevas exigencias de producción y comercialización.

Su desarrollo demanda un emplazamiento vinculado a la red vial regional, con superficies que permitan la localización en el mismo ámbito de las playas ferroviarias de alistamiento de cargas a relocalizar, con la desactivación de ese uso en el predio ferroviario.

La estructuración de este espacio requiere la creación de una red circulatoria interna, la cesión de calles perimetrales, una subdivisión acorde con las actividades a localizar y el tratamiento del espacio público con el objeto de minimizar los impactos visuales y mejorar las condiciones ambientales del emprendimiento.

### **Lineamientos de Desarrollo**

La Zona de Actividades Logísticas, por las características del emprendimiento, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo y en las Normas Generales sobre Calidad Ambiental de este Código.

## **Adp 3 LAGUNA DE GOMEZ**

Delimitación: Según Planos de Zonificación.

### **Lineamientos propositivos**

El predio identificado para su desarrollo es el Balneario Municipal completo, recuperando el área consolidada y desarrollando las áreas potenciales, en las parcelas y fracciones de propiedad pública. En este ámbito se busca poner en valor la potencialidad ambiental y paisajística de la ribera de la Laguna, por lo que la intervención deberá proponer el desarrollo ambiental sustentable del sector. El desarrollo integral de este sector requiere una estructuración de recorridos y ámbitos diferenciados, la articulación de los sectores existentes con los nuevos a incorporar y, la delimitación de los espacios necesarios para la localización de actividades recreativas y de esparcimiento en ambientes naturales.

### **Componentes**

La estructuración de este conjunto deberá prever el reordenamiento de los sectores existentes, el Balneario tradicional, su articulación con el sector sobre el Río Salado, donde se localiza el Club de Planeadores y, el desarrollo del sector lindante al denominado Camino Costero entre la Ruta N° 188 y el actual Balneario. Para incrementar la accesibilidad al conjunto a desarrollar, se deberá proyectar el ingreso a la Laguna desde la rotonda de las Rutas 46 y 65.

#### **- Balneario Existente**

En este sector se deberá reordenar la dotación de equipamientos comerciales y de servicios con relación a la estructuración del espacio público, con el objeto de potenciar ámbitos de encuentro y actividades recreativas en recorridos significativos.

Se deberá adecuar la estructura parcelaria, con la definición de una regulación específica en materia de englobamiento parcelario, con el objeto de reducir la actual intensidad de ocupación, a partir de un relevamiento exhaustivo del estado de la edificación.

### **Nuevas Construcciones**

El reordenamiento funcional y parcelario del sector deberá articularse con la determinación de tipologías constructivas acordes con el carácter del sector.

### **Protección Ambiental y Patrimonial**

El valor ambiental del área está dado por la calidad de su ambiente que articula el paisaje lacustre con el desarrollo de un gran parque. Por otro lado se localizan edificios y objetos que dan cuenta de la historia del balneario y que poseen valor por su aporte como hitos significativos.

### **Camino Costero**

El proyecto del Camino Costero vinculará al balneario municipal y permitirá el acceso desde la Ruta N° 188.

La traza del camino costero deberá articularse con una trama circulatoria interna. Esta última tendrá como elemento estructurador una traza circulatoria sobre la línea de ribera de la laguna y un conjunto de recorridos que, junto con el tratamiento de dicha línea, conforme un área de características ambientales diferenciadas del Balneario existente.

### **Lineamientos de Desarrollo**

La Autoridad de Aplicación estudiará y propondrá a los organismos competentes del Departamento Ejecutivo una normativa específica que regule las formas y plazos de concesión para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios y los permisos de uso para la localización de viviendas. Esta regulación deberá contemplar contraprestaciones y requerimientos de inversión y o de mantenimientos de los espacios concesionados y cedidos en uso y los mecanismos de fiscalización pertinentes.

Para la determinación de las tipologías constructivas más adecuadas de las nuevas construcciones requeridas, la Autoridad de Aplicación implementará oportunamente el llamado a Concurso de Ideas, según lo especificado en este Capítulo.

La protección del patrimonio construido y de los objetos característicos, se realizará a través de su incorporación al Catálogo de Bienes Patrimoniales, con indicación de los niveles de protección y grados de intervención correspondientes, según lo dispuesto en Normas Generales de Protección Patrimonial de este Código.

La intervención sobre el sector a desarrollar sobre el camino costero, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo.

La protección de la forestación existente y de los ambientes naturales se realizará según las disposiciones del Capítulo 9 de este Código. La Autoridad de Aplicación podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar o desarrollar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 9 de este Código.

## **8.4 INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO**

Tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, aplicar el marco y los instrumentos normativos vigentes, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido. Se refieren al conjunto de instrumentos destinados a facilitar la implementación y el financiamiento de las intervenciones según se enuncia a continuación.

### **Programa de Tierras**

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación a los contenidos de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos municipales competentes, el Programa de Tierras del Municipio de Junín. El programa encuadrado, en el marco de la normativa provincial vigente en la materia, podrá disponer la adquisición anticipada de predios, el inventario de tierras e inmuebles del dominio privado municipal con el objeto de su movilización, el inventario de tierras e inmuebles provinciales y nacionales con el objeto de iniciar las gestiones necesarias que permitan su desarrollo urbanístico en forma concertada o su cesión al municipio, el inventario y disposición de inmuebles vacantes, con problemas de titularidad y / o con deuda municipal, en cumplimiento del objeto de este Capítulo.

### **Convenios Urbanísticos**

Son los acuerdos celebrados entre la Administración con otras organizaciones conviniendo las obligaciones entre la administración y los interesados, ya sean propietarios o promotores, instituciones públicas o privadas, para la realización de los objetivos y principios contenidos en este Código. Se trata básicamente, de formas asociativas y contractuales que deberán tener su correlato normativo. Los Convenios urbanísticos podrán ser de dos tipos según lo siguiente.

#### **Convenios Urbanísticos Generales**

Son los relativos y aplicables a la totalidad del territorio del Partido según lo siguiente

#### **Adquisición fiduciaria de inmuebles**

Se llaman adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario de tierras e inmuebles por parte del Municipio, para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos de desarrollo y renovación urbana. El objeto de la constitución del fideicomiso es el financiamiento de intervenciones, incorporando en las mismas a la iniciativa privada tanto como aportante de los fondos o los inmuebles, o como desarrollador urbanístico de los mismos, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del Municipio, una vez vencido el plazo establecido en la intervención a desarrollar. El Departamento ejecutivo podrá constituir sociedades para la administración de fideicomisos, a través de la constitución de Consorcios de Desarrollo Urbano, pudiendo revestir el carácter de fiduciante, y reservarse el derecho de administrar los fondos o de fideicomitente.

### **Consortios de Desarrollo Urbano**

El objeto de la creación por Convenio de los Consortios de Desarrollo Urbano, es el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo o renovación urbana. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

El Consorcio de Desarrollo Urbano también se podrá conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiario de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

### **Englobamientos para desarrollos integrales**

Se llaman englobamientos para desarrollos integrales, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso publico podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso publico de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante

### **Baldíos aptos para recalificación ambiental**

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio, hasta tanto se incorporen con usos y edificaciones.

### **Estructuras o edificios inconclusos**

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su rehabilitación y refuncionalización.

### **Procedimiento**

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al siguiente procedimiento:

- El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental y de una Factibilidad Económica.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las disposiciones de este Código, realizará la consulta al Consejo Asesor, y deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.
- Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión, consulta y alegaciones especificados en el Capítulo 2 de este Código
- Agotadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

## **Convenios Urbanísticos Específicos**

Serán objeto de estos Convenios Urbanísticos Específicos las intervenciones destinadas a la protección y preservación del patrimonio y el ordenamiento y desarrollo de determinadas zonas.

### **Convenios de Desarrollo**

**Objeto:** Podrán ser objeto de estos Convenios las propuestas de intervención localizadas en inmuebles ubicados en las Areas de Protección Ambiental, Zonas R1, R2 y R3 y las Areas de Desarrollo Prioritario, que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano y calificación ambiental. En estos casos los convenios deberán encuadrarse en las disposiciones determinadas por este Código, cumpliendo sus especificaciones generales y particulares de la zona en el que están incluidos el o los predios considerados en el Convenio. De existir incrementos de FOT o Densidad, deberá preverse una compensación urbanística. La misma implicará la cesión del dominio, para usos de interés público, de una superficie proporcional al incremento de FOT y no menor del 10% del área al cual se refiere el convenio y podrá imponer la materialización de construcciones destinadas al uso público.

**Procedimiento:** La suscripción de un Convenio de Desarrollo seguirá el siguiente procedimiento:

- El interesado presentará la propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un estudio de impacto urbano ambiental y de una propuesta de contraprestación por generación de beneficios.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, luego de los cuales deberá elevar informe técnico al Consejo Asesor, que deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando el mismo formulando las observaciones pertinentes. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar tasaciones o evaluaciones económicas necesarias a los organismos competentes
- Considerada viable la propuesta la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión, consulta y alegaciones especificados en el Capítulo 2 de este Código
- Agotadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

### **Programas de Actuación**

La Autoridad de Aplicación podrá, para resolver aspectos sectoriales, territoriales o temáticos, formular, implementar y desarrollar los denominados Programas de Actuación. Estos programas se enmarcarán en las determinaciones contenidas en los Planes de Desarrollo, los Planes de Sector y las propias que correspondan a su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas de detalle. Asimismo serán el marco para la formulación de Proyectos Específicos que permitan el logro de los fines para los que fueran formulados.

**Objeto:** Los Programas de Actuación podrán tener por objeto las intervenciones identificadas para:

- las Areas de Desarrollo Prioritario
- las Areas de Protección Ambiental
- las Areas de Protección Integral y sus operaciones conexas como inventario, catalogación, etc.
- Las derivadas de los estudios y propuestas identificadas a través de

los Planes Integrales, de Sector, de Detalle y de los Planes Sectoriales.

- Las correspondientes a la ejecución de obras de infraestructura del territorio o a los elementos determinantes para el desarrollo urbano y territorial del partido

**Organización:** La Autoridad de Aplicación arbitrará los medios e instrumentos necesarios para concretar una organización acorde con el fin perseguido con la creación del Programa de Actuación, con relación a los recursos humanos y económicos necesarios para su realización a través de las afectaciones presupuestarias correspondientes.

**Plazos:** La gestión y desarrollo de cada Programa de Actuación se realizará en períodos acotados, que no excederán los dos años renovables en forma fundada.

**Recursos económicos:** Cada Programa de Actuación contará con recursos presupuestarios específicos previstos en cada ejercicio presupuestario y otros provenientes de cooperación nacional o extranjera, fondos fiduciarios, aportes de la Provincia, etc.

## 8.5

Todo proyecto de intervención, renovación y desarrollo urbano y territorial, factible de ser resuelto en el marco de los procedimientos propuestos para los Instrumentos de Planificación, Ordenamiento, Gestión, Promoción y Desarrollo Urbano, deberá ser remitido al HCD para su consideración..