



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

Río Cuarto, 05 de Marzo de 2018

Visto el presente Expediente N° 50157-D-18, mediante el cual el iniciador solicita *“modificación de la denominación de Titular Registral de las siguientes certificaciones otorgadas respecto del loteo Ranqueles cuyo actual Titular Registral es M&J DEVELOPMENT S.A.”* (sic), para el *“terreno identificado catastralmente 24 05 52 05 02 147, Parcela N° 001, Matrícula 1.091.570”* (sic), a fs. 01, éste Departamento actualiza el informe indicando que:

En el marco de la Ordenanza N° 1082/11, Plan Urbano de la Ciudad de Río Cuarto, en su artículo 7.3.3., se establece: ***“Delimitación de zonas: Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle. En los casos en que el límite de zona esté determinado con la inclusión de los lotes que enfrentan a una arteria, debe tomarse como límite la dimensión original del lote, no pudiendo anexarse otros lotes para ampliar dicho límite”***.

Según la misma ordenanza, la parcela se encuentra comprendida, hacia el Norte de calle Leopoldo Lugones, en zona **E.D. - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO** y hacia el Sur de la misma calle, en zona **R.B.35 - ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**. Se adjunta esquema gráfico.

Los parámetros urbanísticos establecidos por la citada normativa, para cada una de las zonas descriptas, son los que se transcriben a continuación:

8.25. E.D. - ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO-Criterios Generales para planes especiales

8.25.1. ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO: *Aquellos sectores en los que por su grado de deterioro, tanto edilicio cuanto en términos de espacio público, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la presencia de determinados usos o por la disponibilidad de tierras vacantes, el Departamento Ejecutivo Municipal debe impulsar su desarrollo y renovación parcial o total, identificándolos como Zona Especial o Zona de Desarrollo.*



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

8.25.2. Plan Especial: Por las características excepcionales que presenta su ordenamiento se remite a un "Plan Especial" el que puede incluir uno o más "Planes de Detalle" cuya finalidad es la renovación edilicia y funcional del sector impulsando el desarrollo de nuevos espacios públicos.

8.25.3. Evaluación de Planes Especiales: El IMPURC debe evaluar cada "Plan Especial" de intervención, por iniciativa propia o a través de proyectos o propuestas de terceros con intención de intervenir en dichas zonas.

8.25.4. Criterios: El "Plan Especial" debe desarrollarse de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Priorizarse el desarrollo de procesos de concertación pública y privada.
- b) Precisarse la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales.
- c) Determinarse la ubicación de los espacios verdes públicos.

8.25.5. Indicadores especiales: En cada "Plan Especial" deben determinarse indicadores urbanísticos diferenciales en relación a las características particulares de su entorno. Cuando los mismos impliquen un incremento respecto de los definidos para las zonas próximas los mayores aprovechamientos otorgados se plasmarán de manera explícita en el Plan como también las compensaciones a las que den origen.

8.25.6. Nivel de Complejidad de la Actividad: No se establece NCA para las zonas identificadas como especiales y/o de desarrollo. Cuando la actividad a instalar supere el ochenta por ciento (80%) del valor de NCA fijado para la zona más próxima el IMPURC solicitará la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

8.16. R.B. 35 – ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

8.16.1. Definición: La Zona R.B.35 corresponde al área urbana residencial periférica de baja densidad destinada a la localización de vivienda multifamiliar o unifamiliar, de conformidad con el Plano de Zonificación.

8.16.2. Carácter: La Zona R.B.35 corresponde al área urbana residencial periférica de baja densidad destinada a la localización de vivienda multifamiliar o unifamiliar, de conformidad con el Plano de Zonificación.

8.16.3. Calidad de ocupación: Para la Zona R.B.35 rigen las siguientes regulaciones:

- a) El espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación debe ser destinado a jardín. Cuando la vereda tenga un ancho inferior a dos metros cincuenta



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

centímetros (2,50 m.), debe afectarse una franja en todo el frente del jardín a vereda, de un ancho suficiente para que la vereda adquiriera un ancho de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

b) Cuando no hubiera otra posibilidad de dar ejecución a la construcción de un (1) espacio de garaje, se permite avanzar hasta la L.M. sobre el espacio de jardín con una construcción liviana, sin cerramientos laterales y con estructura ligera de soporte, destinada a garaje, de ancho no mayor a tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3,45 m.) junto a uno de los ejes medianeros.

8.16.4. Usos no permitidos: En la Zona R.B.35 la instalación de actividades Industriales queda sujeta a la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

8.16.5. Medidas de Lote

Superficie Mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250m².)

Frente Mínimo: Diez metros (10m.).

8.16.6. Indicadores Urbanísticos:

Los indicadores urbanísticos para la Zona R.B. 35 son los siguientes:

NCA: 35

FOS: 0,70

FOT: 1

Alturas Altura máxima: Dos (2) plantas Seis metros (6m.).

Retiros De frente: Tres metros (3m.)

Densidad máxima: 400 hab/ha.

Cantidad Máxima de Unidades = $[(\text{Sup. Terreno Total} - S1)/S2]+2$. Superficie Mínima de Terreno (m²) = (Cantidad de unidades x S2) – S2. Siendo S1= Superficie mínima de lote y S2= S1 x 0.75".-

Previsiones de Estacionamiento: No se establecen

A su vez, se informa que en el sector previamente identificado, no existe ningún elemento considerado como parte del patrimonio cultural a preservar.

Se emite el presente informe a los fines de notificar al interesado, con posterior remisión al Departamento de Infraestructura Vial y Desagües, a los fines de emitir el Certificado de No inundabilidad requerido.

Corresponde a Expediente N° 50157 - D - 18

[Firma manuscrita]
Arq. *[Firma]* LA BAQUE
Jefa Departamento
de Planeamiento Urbano