



ANEXO II

Código de Ordenamiento Territorial

Municipio de Presidente Perón

Año 2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	10
OBJETIVOS.....	13
AUTORIDADES	14
I.- DISPOSICIONES GENERALES	15
I.1.- ALCANCES DE LAS NORMAS.....	15
I.2.- ÁMBITO DE VIGENCIA.....	15
I.3.- GLOSARIO.....	15
I.3.1.- DENSIDAD NETA.....	15
I.3.2.- DENSIDAD BRUTA	15
I.3.3.- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (CAS)	15
I.3.4.- FACTOR OCUPACIONAL DEL SUELO (FOS)	16
I.3.5.- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT)	16
I.3.6.- FONDO LIBRE	16
I.3.7.- CENTRO LIBRE DE MANZANA.....	16
I.3.8.- BASAMENTOS	16
I.3.9.- SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES (SERVICIOS ESENCIALES)	16
I.3.10.- USO PREDOMINANTE.....	17
I.3.11.- USOS COMPLEMENTARIOS.....	17
I.3.12.- SOSTENIBLE/SUSTENTABLE	17
I.3.13.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL	17
I.3.14.- ZONIFICACIÓN.....	17
I.3.15.- VALORIZACION INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCION URBANISTICA.....	17
I.3.16.- PREMIOS	18
I.3.17.- HOJAS DE ZONA	18
I.3.18.- BARRIO ABIERTO.....	18
I.3.19.- BARRIO CERRADO.....	18
I.3.20.- CLUB DE CAMPO	18
II.- TRAMITACIONES	20

II.1.-	RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	20
II.2.-	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS 20	
II.3.-	SANCIONES	20
II.4.-	CERTIFICADO URBANÍSTICO	20
II.5.-	CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES	21
II.6.-	CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL	21
II.7.-	EVALUACIÓN DE IMPACTO.....	22
II.7.1.-	DEFINICIÓN	22
II.7.2.-	CATEGORIZACIÓN DE LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL	22
II.7.3.-	REQUERIMIENTO	22
II.7.4.-	CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN.....	23
II.7.5.-	DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	25
II.7.6.-	REVOCATORIA DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	25
II.8.-	FACTIBILIDAD O CERTIFICADO DE LOCALIZACIÓN.....	25
III.-	NORMAS GENERALES	27
III.1.-	SUBDIVISIÓN DEL SUELO.....	27
III.1.1.-	CRITERIO GENERAL	27
III.1.2.-	SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS.....	27
III.1.3.-	SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES	28
III.1.4.-	NUEVOS AMANZANAMIENTOS	28
III.1.5.-	APERTURA DE CALLES	29
III.1.6.-	PARCELAMIENTO.....	29
III.1.7.-	COTA DE PISO	31
III.1.8.-	ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO.....	31
III.1.9.-	CESIONES.....	33
III.1.10.-	PROPAGANDA	35
III.1.11.-	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	36
III.1.12.-	PARCELAS MENORES EN ZONAS DE RUTA	36
III.2.-	MORFOLOGÍA URBANA.....	36
III.2.1.-	OCUPACIÓN DEL SUELO.....	37

III.2.2.-	FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)	37
III.2.3.-	FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.).....	37
III.2.4.-	COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.).....	38
III.2.5.-	DENSIDAD POBLACIONAL NETA.....	38
III.2.6.-	VOLÚMENES EDIFICABLES.....	38
III.2.7.-	ALTURA MÁXIMA.....	38
III.2.8.-	CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO).....	38
III.2.9.-	LIMITACIONES VOLÚMENES EDIFICABLES	39
III.2.10.-	LÍNEAS DE FACHADA	39
III.2.11.-	FACHADA DE FRENTE.....	39
III.2.12.-	FACHADAS LATERALES	40
III.2.13.-	FACHADA DE FRENTE INTERNO.....	40
III.2.14.-	RETIRO LATERAL.....	40
III.2.15.-	RETIRO DE FONDO EN PARCELAS PASANTES Y PARCELAS ATÍPICAS	40
III.2.16.-	RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES.....	40
III.2.17.-	RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTE A DOS O MAS CALLES	41
III.2.18.-	RETIRO DE FONDO PARA LOTES ESQUINEROS.....	41
III.2.19.-	CONSTRUCCIONES EN CENTRO LIBRE DE MANZANA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES 42	
III.2.20.-	REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES EN CENTRO LIBRE DE MANZANA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES	42
III.2.21.-	PATIOS	42
III.2.22.-	ALTURAS DE REFERENCIA.....	45
III.3.-	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	45
III.4.-	PREMIOS	45
III.4.1.-	POR ANCHO DE PARCELA.....	46
III.4.2.-	POR EDIFICACIÓN SEPARADA DE EJES DIVISORES LATERALES	46
III.4.3.-	POR EDIFICACIÓN RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDA	46
III.4.4.-	POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA.....	46
III.4.5.-	POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE	46

III.5.-	SUSTENTABILIDAD	46
III.6.-	REGLAMENTARIEDAD	47
IV.-	CAPÍTULO - USOS DEL SUELO	48
IV.1.-	CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.....	48
IV.1.1.-	ÁREA	48
IV.1.2.-	ZONA	48
IV.2.-	NOMENCLADORES	48
IV.2.1.-	ÁREA URBANA.....	48
IV.2.2.-	ÁREA RURAL	49
IV.2.3.-	ÁREA COMPLEMENTARIA	50
IV.3.-	DELIMITACIÓN DE ZONAS (POLÍGONO).....	52
IV.3.1.-	ÁREA URBANA.....	52
IV.3.2.-	ÁREA RURAL	54
IV.3.3.-	ÁREA COMPLEMENTARIA	55
IV.4.-	PLANOS DE ÁREAS Y ZONAS.....	58
IV.5.-	NOMENCLADOR DE USOS.....	58
IV.5.1.-	LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS	59
IV.5.2.-	CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO HABITACIONAL.....	60
IV.5.3.-	CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO COMERCIAL 62	
IV.5.4.-	CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO EQUIPAMIENTO.....	66
IV.5.5.-	CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO SERVICIOS 75	
IV.5.6.-	CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO PRODUCTIVO	89
V.-	CAPÍTULO - GESTIÓN URBANA Y TERRITORIAL.....	93
V.1.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	93
V.2.-	MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	95
V.2.1.-	DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS	95
V.2.2.-	DEFINICIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS	96

V.2.3.-	REAJUSTE DE TIERRAS	97
V.2.4.-	ZONAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO	97
V.2.5.-	AMPLIACIONES URBANAS.....	97
V.3.-	REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL.....	98
V.4.-	CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HÁBITAT	98
V.5.-	PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA.....	99
V.6.-	AUDIENCIAS PÚBLICAS	99
V.7.-	INFORMACIÓN PÚBLICA	100
V.8.-	PUBLICIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS	100
V.9.-	DEL FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO (FONDO DE DESARROLLO URBANO).....	101
V.10.-	PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO.....	102
V.10.1.-	VALORIZACIÓN INMOBILIARIA.....	102
V.10.2.-	CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA SOBRE VALORIZACIÓN INMOBILIARIA	102
V.10.3.-	AUTORIDAD DE APLICACIÓN.....	103
V.10.4.-	Sujetos de pago	103
V.10.5.-	Momento de exigibilidad.....	104
V.10.6.-	Formas de pago	104
V.10.7.-	Destino de las Contribuciones.....	105
V.10.8.-	Determinación de la Contribución	105
V.10.9.-	Cómputo de Contribuciones mínimas	106
V.10.10.-	Modo de Implementación.....	111
VI.-	CAPÍTULO - CONDICIONES AMBIENTALES	113
VI.1.-	CONCEPTO.....	113
VI.2.-	DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	113
VI.3.-	NORMAS DE APLICACIÓN.....	113
VI.4.-	NORMAS COMPLEMENTARIAS	114
VI.5.-	RESIDUOS PELIGROSOS	114
VI.5.1.-	PROHIBICIÓN.....	114
VI.5.2.-	CIRCULACIÓN DE RESIDUOS.....	114
VI.5.3.-	DISPOSICIÓN FINAL.....	115

VI.5.4.-	DESECHOS RADIACTIVOS	115
VI.5.5.-	RESIDUOS NO GENERADOS EN EL DISTRITO	115
VI.5.6.-	EXCEPCIONES	115
VI.5.7.-	PRODUCTOS TÓXICOS	115
VI.5.8.-	REUTILIZACIÓN DE DESECHOS INDUSTRIALES	115
VI.5.9.-	OBLIGATORIEDAD INDUSTRIAS	116
VI.5.10.-	DECLARACIÓN JURADA TRATAMIENTO – TERCERIZACIÓN	116
VI.5.11.-	ACUERDO CON VECINOS	116
VI.6.-	CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES.....	116
VII.-	CAPÍTULO VII.- ESPACIO PÚBLICO.....	118
VII.1.-	DEFINICIÓN	118
VII.2.-	CONFORMACIÓN	119
VII.3.-	INTERPRETACIÓN	119
VII.4.-	OBJETIVOS GENERALES	119
VII.5.-	ESPACIO PÚBLICO. SU INTERVENCIÓN	120
VII.6.-	TIPOLOGÍAS URBANAS	120
VII.6.1.-	ESPACIOS VERDES	121
VII.7.-	ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES	121
VII.8.-	ESPACIO VIAL Y PEATONAL	122
VII.8.1.-	AVENIDA.....	122
VII.8.2.-	CALLE.....	122
VII.8.3.-	ITINERARIOS	122
VII.8.4.-	CENTRALIDAD	122
VII.8.5.-	ACCESOS.....	123
VII.9.-	FORESTACIÓN	123
VII.9.1.-	GENERALIDADES.....	123
VII.9.2.-	PROHIBICIONES.....	124
VII.9.3.-	DEFINICIONES.....	124
VII.9.4.-	FORESTACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	125
VII.9.5.-	RESPONSABILIDADES.....	125
VII.9.6.-	ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN	126

VII.9.7.-	PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN.....	126
VII.9.8.-	ESPECIES ARBÓREAS	126
VII.9.9.-	ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA.....	126
VII.9.10.-	DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES.....	127
VII.9.11.-	PARQUIZACIÓN DE VEREDAS.....	127
VII.9.12.-	OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN	127
VII.9.13.-	TRAMITACIONES	128
VII.9.14.-	SANCIONES Y/O MULTAS	128
VII.9.15.-	INCREMENTO DEL PATRIMONIO FORESTAL PÚBLICO.....	128
VII.10.-	ACERAS	129
VII.10.1.-	RESPONSABILIDAD SOLIDARIA	129
VII.10.2.-	PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS	129
VII.10.3.-	OCUPACIÓN DE LA ACERA.....	129
VII.11.-	RAMPAS DE ACCESO	130
VII.12.-	ILUMINACIÓN	130
VII.13.-	SEÑALIZACIÓN	130
VII.14.-	MOBILIARIO URBANO	130
VII.15.-	PUBLICIDAD	131
VII.15.1.-	CARTELES EXISTENTES.....	131
VII.16.-	ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.....	132
VIII.-	ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS.....	133
IX.-	CAPÍTULO IX.- CLASIFICADOR DE USOS POR ZONAS (CUADRO DE USOS).....	154
X.-	DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS.....	155
XI.-	IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.....	163
XI.1.-	CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN.....	163
XI.2.-	REVISIÓN PERIÓDICA	163
XI.3.-	VIGENCIA DEL PLAN.....	163
XII.-	CAPÍTULO XII.- PROCEDIMIENTO DE IMPLEMENTACION Y MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.	164
XII.1.-	INICIATIVA INSTITUCIONAL	164
XII.2.-	INICIATIVA DE LA COMUNIDAD	164

XII.3.-	DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES	165
XIII.-	CAPÍTULO XIII.- SISTEMA CIRCULATORIO	166
XIII.1.-	CRITERIO GENERAL.....	166
XIII.2.-	CLASIFICACIÓN.....	166
XIII.2.1.-	NIVEL REGIONAL	166
XIII.2.2.-	NIVEL PARTIDO	167
XIII.2.3.-	PLANO DE LA ESTRUCTURA VIAL.....	168
XIII.2.4.-	TRÁNSITO PESADO	169
XIV.-	CAPÍTULO XIV.- RESTRICCIONES AL DOMINIO	170
XIV.1.-	PATRIMONIO.....	170
XIV.1.1.-	BIENES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL	170
XIV.2.-	AMPLIACIONES DE CALLE.....	174
XIV.3.-	ANEGABLES.....	175
XIV.3.1.-	LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO	175
XIV.3.2.-	LIMITACIONES AL PARCELAMIENTO	175
XIV.3.3.-	LIMITACIONES AL VOLUMEN EDIFICIO.....	176
XIV.3.4.-	RETIROS	176
XV.-	ANEXOS.....	178

INTRODUCCIÓN

El Plan y Código de Ordenamiento urbano y territorial aborda de una manera integral todas las cuestiones que hacen a la convivencia en sociedad, y está articulado con las funciones del Estado en todos sus niveles, Nacional, Provincial y Municipal.

Los desafíos actuales como civilización se concentran cada vez más en el desarrollo de los territorios, desde una perspectiva centrada en las consecuencias del cambio climático generando tensiones para un cambio de paradigma que impulse la reconfiguración de ciudades más sustentables e integradas con el medioambiente.

En este sentido, cobra importancia la manera como se reestructuran progresivamente las normativas territoriales, que en definitiva articulan las relaciones e intereses de los vecinos con los del Estado, las cuales deben estar fundadas bajo los valores de libertad, igualdad y fraternidad.

Dicha visión es necesaria hacerla con quienes habitan desde tiempo pasado y en el propio presente, y también por sus características propias y dinámicas con aquellas generaciones que en el futuro la habiten.

Sin vulnerar el derecho a la propiedad, pero estableciendo los límites que implican su regulación, pensándola desde la integración social, económica y sustentable.

Desde la Ciencia, el diálogo y el consenso, se formuló el presente Código, aportándole además los criterios democráticos, de Justicia social y lo tendiente para la generación de Trabajo. Se logró así la norma que hoy se concreta, basada en el dinamismo y la proactividad, como cualidades para la promoción del desarrollo territorial.

Con la búsqueda de un amplio consenso y a partir del diagnóstico, se formuló la visión estratégica, se determinaron las cualidades del escenario futuro territorial y los lineamientos estratégicos del presente cuerpo normativo.

Las propuestas que engloba este código, se concentran en el reconocimiento de una nueva agenda ambiental que no se desentiende de la intervención del hombre y sus actividades en la influencia del cambio climático. Entendiendo que los Objetivos de Desarrollo Sostenibles planteados por la Organización de Naciones Unidas implican compromisos de diferentes escalas, y también es en lo local, donde es imprescindible fortalecer el nivel de conciencia

social e individual. De una u otra forma todos podemos colaborar para evitar los daños que inevitablemente producirá el calentamiento global.

Los indicadores urbanos han sido contemplados con nuevos conceptos a los legislados en el municipio, se ha contemplado un cuadro de usos, un certificado urbanístico, un proceso claro para la evaluación de impacto ambiental en caso de requerirse, y otras cuestiones administrativas que hacen a transparencia y efectividad para el cumplimiento de las normas.

Se ha buscado con el presente normar e incluir cuestiones vinculadas a la movilización del suelo, previendo el cumplimiento de la ley de hábitat, propendiendo dar una respuesta ante la demanda habitacional latente que existe en el territorio. Previendo, con mitigaciones razonables que obligan a devolver a la ciudad la sustentabilidad que las transgresiones ponen en riesgo.

Se ha procurado una propuesta que tiende a evitar las inequidades, que en muchos casos conlleva la propia zonificación, proponiendo el surgimiento de nuevas zonas industriales y reorganización de las actividades económicas a fin de lograr una vitalidad económica y calidad de vida a los vecinos. Esto supone un salto de nivel para mejorar la competitividad territorial que convoque a las inversiones, con el fin de lograr que el Distrito de presidente Perón deje de ser una Ciudad dormitorio para convertirse en una Ciudad con Desarrollo Sostenible.

En el proceso de diagnóstico y elaboración de informes, se aportaron los instrumentos derivados desde la racionalidad y criterios para alcanzar el escenario deseado, sumándole un modelo de gestión proactivo tendiente a avanzar hacia el enfoque de Desarrollo Territorial Sostenible. En tal sentido, los actores sociales, inversores y vecinos tienen la oportunidad a partir del presente instrumento normativo de ser artífices dinámicos del desarrollo territorial, alcanzando desde la convivencia el progreso.

Quedando establecidos también, los principios rectores ante la modificación de legislación estratégica, contemplando un espacio de diálogo para con los actores sociales donde sus inquietudes formen parte activa de la evolución del presente Código.

Para concluir hay que señalar que ha sido decisión institucional en apelar en gran parte al recurso humano local formado en el municipio, la comunidad, sus representantes y agradecer a los estamentos provinciales, con sus equipos internos y externos, quienes han aunado esfuerzos colectivamente a fin de generar la presente normativa.

Quedará entonces el presente para su aplicación, que pretende ser un instrumento perfectible en el tiempo que irá evolucionando fraternalmente con el aporte de todos.

Blanca H. Cantero
Intendente Municipal

OBJETIVOS

Los objetivos de formular el Código de Ordenamiento territorial Urbano son:

- ∴ Generar un proceso evolutivo del territorio aumentando calidad de servicios urbanos e impulsando desarrollos industriales, comerciales, productivos, turísticos, para dejar de ser una ciudad dormitorio.
- ∴ Potenciar una densificación en altura en sectores, privilegiando dentro de la trama urbana existente, los sectores más urbanizados.
- ∴ Propender la conexión de los diferentes barrios que componen el territorio a través de estrategias urbanas apuntadas al comercio y vías de circulación.
- ∴ Impulsar la consolidación y creación de espacios verdes apuntados al uso social.
- ∴ Incentivar la valoración Protección histórica mediante la puesta en valor de edificaciones preexistentes, hitos urbanos para la comunidad local.
- ∴ Mejorar la planificación del crecimiento de urbanizaciones cerradas dentro del territorio.
- ∴ Promover el desarrollo territorial basado en la industria y comercio para cambiar con la dinámica de la ciudad dormitorio.

AUTORIDADES

Intendente Municipal: **Blanca CANTERO**

Secretario de Planificación Estratégica y Medio Ambiente: **Lic. Hernán SANTANA**

Subsecretaria de Planificación Estratégica y Medio Ambiente: **Arq. María A. ARIAS**

Secretario de Control de Gestión: **Juan Carlos PÉREZ**

Secretario de Gobierno: **Dr. Mariano AMATO,**

Secretario de Hacienda: **Cdor. Nicolas LINARDI,**

Secretario de Seguridad: **Alejandro CARBONE,**

Secretario de Salud: **Dr. Cristian MATIENZEN,**

Secretaria de Obras Publicas: **Mariela PÉREZ,**

Subsecretario Obras Publicas: **Walter COHELLO,**

Secretario de Servicios Públicos: **Ricardo AQUINO,**

Secretaria de Desarrollo Social: **Mari CANTERO,**

Secretario de Educación, Cultura, Recreación y Turismo: **Diego MÁRMOL,**

Secretario de Economía Popular: **Domingo CÓRDOBA**

Equipo Técnico Municipal: **Arq. Gustavo SUAREZ** (Dirección Ordenamiento Territorial), **Arq. Nahuel VEDOYA** (Profesional Técnico), **Dra. Leila LAZOTA** (Profesional Técnico).

Equipo Profesional Consejo Federal de Inversiones: **Arq. Marianela ARMELONI y colaboradores.**

Equipo Asesor Externo: **Arq. Carla ALFINITO, Dr. Marco TIRENDI, Arq. Andrea ALAMINO, Dr. Alejandro FESER, Dr. Guillermo ANDERSON.**

Agradecimiento por Asistencia técnica, supervisión y colaboración en el proceso de Análisis al: **Ministerio De Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaria de Territorio y Desarrollo Sustentable. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires. Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires. Concejo Federal de Inversiones.**

Presidente Perón, 2021-2022

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- ALCANCES DE LAS NORMAS

El presente Código configura el instrumento legal pertinente para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, protección de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanísticos que tengan relación con el ordenamiento territorial y con una mirada Sustentable.

I.2.- ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación a la propiedad privada y bienes de dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas, complementarias y rurales del Partido de Presidente Perón.

I.3.- GLOSARIO

I.3.1.- DENSIDAD NETA

Denominase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

I.3.2.- DENSIDAD BRUTA

Denominase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma

I.3.3.- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (CAS)

Denomínese así al coeficiente establecido para cada zona que, multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

I.3.4.- FACTOR OCUPACIONAL DEL SUELO (FOS)

Se denomina factor de ocupación del suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

I.3.5.- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT)

Coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.

I.3.6.- FONDO LIBRE

Área destinada a conformar el centro libre de manzana que afectará a las parcelas que por su profundidad invaden dicho centro.

I.3.7.- CENTRO LIBRE DE MANZANA

Es un espacio libre tendiente a asegurar la iluminación, ventilación y asoleamiento de locales de contrafrente.

I.3.8.- BASAMENTOS

Entiéndase a toda construcción que recompone ejes medianeros y líneas municipales hasta la cota +6,00 m de altura, por encima de esta cota las construcciones podrán continuar con distintas características. Su uso será comercial y/o administrativo.

I.3.9.- SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES (SERVICIOS ESENCIALES)

Entiéndase por servicios esenciales a los de agua corriente y su red de distribución, pavimento, luz eléctrica, alumbrado público y energía domiciliar y desagües pluviales. Además de los servicios antes indicados en todas las zonas cuya densidad neta potencial supere los 150 Hab/ha. Deberá asegurarse el servicio cloacal.

I.3.10.- USO PREDOMINANTE

Actividad a desarrollar mayoritariamente en el sector establecido.

I.3.11.- USOS COMPLEMENTARIOS

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

I.3.12.- SOSTENIBLE/SUSTENTABLE

Finalidad donde el crecimiento económico es compatible con el aumento de la equidad social y el mantenimiento de sus ecosistemas. Se diferencian, en su significado ya que sostener indica mantener algo, con ayuda externa, en cambio sustentar significa dar auto sustentación a la cosa de que se trate.

I.3.13.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Proceso de programar la distribución y la localización espacial de los componentes de la estructura territorial como medio de sobrevivir en el entorno urbano. Propone concepto de ciudadanía integral, entendiéndose como igualdad de derechos sociales, políticos, económicos y culturales que se verifican en su relación con la ciudad como un marco físico en el que se ofrece mediante las políticas públicas un conjunto de bienes y servicios.

I.3.14.- ZONIFICACIÓN

La zonificación es parte del proceso de ordenamiento territorial. Consiste en definir zonas con un manejo o destino homogéneo sometidas a normas de uso a fin de cumplir los objetivos para el área.

I.3.15.- VALORIZACION INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCION URBANISTICA

Incremento de valor que experimentan los terrenos a lo largo del proceso de urbanización. Presenta rasgos específicos: beneficia de manera diferencial a los lotes dependiendo de su localización en relación con la fuente de valorización; es atribuible a los esfuerzos de la

comunidad y especialmente a las acciones del sector público; son apropiadas privadamente pese a ser producidas por el conjunto de la sociedad.

I.3.16.- PREMIOS

Los premios son aumentos en la aplicación de factores determinantes para un proyecto, considerando gestos arquitectónicos que lo ameriten, según lo establecido en el art. 47° del DL 8912/77.

I.3.17.- HOJAS DE ZONA

Fichas descriptivas de cada sector zonificado en el territorio, donde se desglosan toda la información necesaria que se requiere saber al momento de intervenir en cada una de ellas.

I.3.18.- BARRIO ABIERTO

Territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios como por ejemplo Agua corriente; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

I.3.19.- BARRIO CERRADO

Emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. Podrán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte, como también construcciones complementarias de uso común.

I.3.20.- CLUB DE CAMPO

Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas. Esté localizada en área no urbana. Una parte de la misma se encuentra equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas

de uso transitorio. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo indispensable. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

II.- TRAMITACIONES

II.1.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

II.2.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tiene conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

II.3.- SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los artículos 93° a 97° del Título V del Decreto Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad en el Código de Faltas u Ordenanza que contemple tal infracción, e ingresará a la cuenta específica Fondo de Desarrollo Urbano que se creará a tal efecto.

II.4.- CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en Anexo I.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falsedad de datos, tergiversación y/o omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 (ciento ochenta) días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de localización (radicación) o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico Aprobado.

II.5.- CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan, según especificaciones de este Código, pasaran a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la secretaría de planificación estratégica y medio ambiente posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la secretaría de planificación estratégica y medio ambiente determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

II.6.- CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o por instalarse, deberá solicitar Certificado de Aptitud Ambiental y Categorización, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°11459/93 y decreto reglamentario N°531/19 y sus modificatorias.

II.7.- EVALUACIÓN DE IMPACTO

En materia de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Partido de Presidente Perón se regirán bajo los postulados y requerimientos.

II.7.1.- DEFINICIÓN

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), al documento constituido por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

II.7.2.- CATEGORIZACIÓN DE LAS EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL

A los efectos de establecer exigencias acordes al impacto de cada emprendimiento, las Evaluaciones de Impacto Ambiental se contemplarán dentro de la siguiente categorización:

- a) De alto impacto:** Comprenderá a todos aquellos emprendimientos cuya puesta en funcionamiento y/o continuidad, implique un relevante efecto sobre la cotidianeidad de las personas o el medio ambiente circundante.
- b) De mediano impacto:** Comprenderá a todos aquellos emprendimientos que pudieran, potencial o circunstancialmente, producir un impacto ambiental de relevancia.
- c) De bajo impacto:** Comprenderá a aquellos emprendimientos que, sin ser considerados en forma exhaustiva en el presente, por circunstancias especiales, o a petición de los ciudadanos, merecen su inclusión puntual en un proceso de EIA.

II.7.3.- REQUERIMIENTO

Deberán presentar estudio de impacto ambiental, previamente a la obtención de cualquier tipo de certificado emitido por este municipio, todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por normativa nacional y/o provincial; aquellas actividades que estén establecidas en el presente código de acuerdo a las limitaciones y requisitos planteados al Uso del suelo; como así también en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal contemple sea necesario por considerar que la actividad pueda generar cierto riesgo o molestia al medio y la

población, quedando facultada la misma en solicitar que corresponda su inclusión puntual en un proceso de EIA, una declaración jurada de compromiso para mitigar potenciales condiciones negativas.

Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida además por normativa nacional y/o provincial, se entenderá cumplimentada la exigencia establecida en el presente artículo con la presentación ante la Autoridad de Aplicación Municipal de la copia de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en sede nacional y/o provincial, así como toda otra documentación complementaria adjuntada y/o certificados de autorización o aprobación obtenidos.

II.7.4.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN

Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

II.7.4.1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DE LAS ACCIONES PREVISTAS POR EL MISMO

Debiendo contener los puntos detallados a continuación.

- a) Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
- b) Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).
- c) Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.
- d) Descripción de los procesos de producción o actividad: Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas. Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales. Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.

- e) Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.
- f) Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.

II.7.4.2.- MEDIO FÍSICO NATURAL

Descripción y diagnóstico del Medio natural (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.

II.7.4.3.- MEDIO SOCIOECONÓMICO

Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Forma de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.

II.7.4.4.- JUSTIFICACIÓN LOCALIZACIÓN

Descripción de las alternativas de localización, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.

II.7.4.5.- IMPACTOS POTENCIALES

Descripción de los impactos potenciales, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación valoración cualitativa y/o cuantitativa.

II.7.4.6.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación para los impactos negativos identificados que resulten viables técnicas, ambiental y económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.

II.7.4.7.- PROGRAMAS DE MONITOREO Y CONTROL

Definición y descripción de los programas de monitoreo y control de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.

II.7.5.- DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.) es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal o provincial según la envergadura del proyecto, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

- a) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada, o
- b) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias, o
- c) la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada, luego del análisis del EIA.

II.7.6.- REVOCATORIA DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

- a) Existir ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) El incumplimiento expreso de las recomendaciones impuestas en el acto administrativo de D.I.A

II.8.- FACTIBILIDAD O CERTIFICADO DE LOCALIZACIÓN

El correspondiente trámite para obtener el Certificado o Factibilidad de Localización, en todos los proyectos y/o actividades que el presente código u otra normativa municipal requiera para la radicación en las diferentes zonas del distrito contempladas, se registrá de acuerdo a lo normado en el presente. El Departamento Ejecutivo vía Decreto Reglamentario establecerá los requisitos y procedimiento para la tramitación en caso de ser requerido en el presente código.

Requerimientos:

- a) Documento de Identidad (original y copia)
- b) Contrato de Locación, o suplicación, o cualquier título jurídico que faculte la ocupación del inmueble (original y copia)
- c) Contrato de sociedad o estatuto, en caso de tratarse de una persona jurídica (original y copia)
- d) Plano de obra aprobado. Para habilitaciones con menos de 70 metros cuadrados de superficie, siendo el solicitante el titular del inmueble, y no poseyera plano de obra aprobado, podrá presentar un croquis del local / medición e informe técnico, visado por el colegio profesional (original y copia)
- e) Inscripción ante la A.F.I.P.
- f) Inscripción de Ingresos Brutos ate ARBA.
- g) Certificado Libre deuda Municipal
- h) Libreta Sanitaria.
- i) Numero Domiciliario
- j) Recibo de pago de tasas municipales del lugar donde se desarrollará la actividad (original y copia)
- k) Libro de Actas.
- l) Cualquier otro documento que la municipalidad considere necesario para el estudio de la solicitud de acuerdo a las Ordenanzas existentes que regulen la actividad para la cual se solicita la inscripción.

III.- NORMAS GENERALES

III.1.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las normas para la subdivisión del suelo en el territorio de presidente Perón serán determinadas por las normativas Nacionales y Provincial, no obstante, será de aplicación lo indicado en los siguientes puntos.

III.1.1.- CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N°8912/77, capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N°1549/83 para cada una de las áreas urbanas, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las pautas aquí planteadas; se aplicará la Ley de Acceso Justo al Hábitat, Ley N°14449/12 en los casos que se estipulan en la misma.

III.1.1.1.- DOCUMENTACIÓN DE VENTA DE TIERRAS

Para proceder a la venta de tierras, será obligatorio exhibir el plano de subdivisión aprobado, el cual deberá ser una copia exacta del plano aprobado por las autoridades competentes y en el que constará el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, el distrito o zona de acuerdo a la zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio, propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. De producirse la venta de lotes sin el cumplimiento de lo antes descrito, el Municipio deberá aplicar las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, e iniciar las acciones legales que correspondan.

III.1.2.- SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se regirán por lo establecido en este código para cada zona (ver hojas de zonas) en particular admitiendo las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan con lo siguiente:

III.1.2.1.- AGUA POTABLE Y ELIMINACIÓN DE EXCRETAS

Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o este pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.

III.1.2.2.- APTITUD HIDRÁULICA

En todos los casos, el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del o de los predios.

III.1.2.3.- CONJUNTO HABITACIONAL EN MANZANAS CREADAS

Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas, será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la zona de pertenencia.

III.1.3.- SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En áreas rurales no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas de acuerdo a lo normado por la legislación provincial correspondiente y lo determinado por Organismos Provinciales Intervinientes, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

III.1.4.- NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Las propuestas de los nuevos amanzanamientos, deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes, no siendo obligatorio mantener la cuadrícula tradicional, excepto con las vías de circulación principal. El lado mínimo sobre la circulación secundaria será de 50 (cincuenta) metros y de 150 (ciento cincuenta) metros sobre vía de circulación principal. La aplicación de este artículo está referida a todos los casos de subdivisión que afecten a superficies mayores de 2 (dos) hectáreas.

El área competente del municipio, mediante estudio particularizado, será responsable de la determinación final de la estructuración general del trazado y de la localización de las cesiones de espacio verde y reserva para equipamiento comunitario. En las zonas definidas como reservas para ampliación urbana y zonas residenciales extraurbanas se procurará la integración del sector a la de la estructura general del trazado existente en el entorno.

asimismo, se establecerán las respectivas etapas para su habilitación. Será de aplicación lo establecido en el presente en materia de cesiones.

En áreas complementaria el municipio mediante actos administrativos fundados por los sectores competentes, podrá condicionar o negar las propuestas de nuevos amanzamientos, exigiendo un estudio particularizado para el análisis de impactos urbanísticos y del ambiente.

III.1.5.- APERTURA DE CALLES

Cuando se produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán un ancho de 15 (quince) metros. Para los casos de urbanizaciones especiales la autoridad de aplicación municipal fijará las dimensiones mínimas. Cuando sean continuación de calles existentes más anchas o avenidas, mantendrán las dimensiones de las mismas, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos. El área de catastro determinará con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cesión. La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este código.
- c) incorporación de nuevas manzanas o bloques en zonas de expansión urbana.
- d) materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente código y los artículos 2° y 3° del decreto 1549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización de uso.

III.1.6.- PARCELAMIENTO

Las dimensiones mínimas de parcela serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente código. En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren

las condiciones de frente y superficies fijadas para cada una de ellas. Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares, salvo excepciones contempladas en el presente código, y se deberá respetar un ancho mínimo de quince (15) metros de frente y su superficie deberá ser apta para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona. No se permiten loteos inferiores a 400 metros cuadrados, salvo cuando se aplique la Ley de Hábitat.

III.1.6.1.- RESTRICCIÓN EN PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso directo a la vía pública. Sólo se permitirá su creación cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen un inconveniente en la solución urbanística. La parcela remanente deberá respetar la superficie mínima establecida para la zona.

III.1.6.2.- SUBDIVISIÓN PARCELAS EDIFICADAS

Al subdividir parcelas edificadas con o sin plano de construcción previamente aprobado las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y las dimensiones mínimas de las parcelas admitidas en la zona.

III.1.6.3.- CREACIÓN DE PARCELAS DE DIMENSIONES MENORES

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que, entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen un pasillo de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente mantendrá la superficie mínima establecida para una zona.
- d) Transferir superficie entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista del hecho urbano sean superiores o equivalentes al anterior.

- e) Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores que las exigidas para cada zona.

III.1.6.4.- DISPOSICIÓN GEOMÉTRICA DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.M. o sigan en los casos de curvas, el radio de las mismas. Las parcelas que se creen en forma irregular deberán admitir la inscripción de un rectángulo, con las dimensiones mínimas de la parcela reglamentaria para cada zona. -

III.1.6.5.- RELACIÓN MÁXIMA ENTRE ANCHO Y FONDO DE LA PARCELA

En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a un tercio (1/3).

III.1.7.- COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la autoridad competente del municipio.

III.1.8.- ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Las zonas o sectores comprendidos en el presente código destinados al crecimiento de la trama urbana contemplados son:

III.1.8.1.- MANZANAS CREADAS UBICADAS EN ÁREAS URBANAS NO PARCELADAS

Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentren parceladas. En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

III.1.8.2.- AMPLIACIÓN URBANAS (RU) ESTABLECIDAS EN ZONIFICACIÓN

Para los sectores denominados de Ampliación Urbana se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos, la magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para estos sectores de Ampliación Urbana son de aplicación los artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N°8912/77. Dicha situación será verificada por el área competente del municipio ante la propuesta de un particular o si bien se promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales del desarrollo urbano.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a la realización de un estudio de situación de las zonas linderas, un diseño particularizado de la propuesta, la factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, aperturas de calles y la ejecución de infraestructura de servicios esenciales. La localización de las cesiones, su superficie y dimensionamiento será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario, salvo convenio urbanístico aprobado en el marco de la ley N°14449.

III.1.8.3.- SECTORES DE MATERIALIZACIÓN DEL USO URBANO.

Los sectores de materialización del uso urbano son las zonas de las quintas aledañas al área urbana que aún no han sido subdivididas y este código plantea incorporarlas al área urbana. La municipalidad podrá promocionar el completamiento de los sectores de materialización del uso urbano conviniendo con el propietario una acción conjunta y aportes para la apertura de calles y ejecución de las obras. En ese caso, el estudio particularizado del sector, la propuesta urbanística de la superficie a incorporar y los aportes que efectuarán la municipalidad y el particular quedarán definidos en un convenio urbanístico que autorice la aprobación del proyecto, y el plano aprobado mensura y división con las cesiones obligatorias. La superficie

a incorporar quedará integrada a la zona de emplazamiento, y serán de aplicación los indicadores urbanísticos de la misma.

III.1.9.- CESIONES

Dentro de este apartado se contemplan las sesiones que deben realizarse en el marco del cumplimiento de la legislación vigente, en casos que no estén contemplado en el presente será vigente la legislación correspondiente en la materia; en tal sentido para este código se contemplan las siguientes.

III.1.9.1.- CESIONES DE ESPACIOS VERDES Y LIBRE PÚBLICO, Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE USO PÚBLICO.

Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio, las superficies afectadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de población	Area Verde	Reserva de Usos Públicos
Hasta 60.000 habitantes	6m2/hab.	3 m2/hab.
	min. 1 hab.	
Mas de 60.000 habitantes (será determinado por el Ministerio de Obras Publica mediante estudio especial)		
Ampliación de area urbana	Area Verde	Reserva de Usos Públicos
De hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab	1m2/hab
De 2001 a 3.000	4	1
De 3.001 a 4.000	4,5	1
De 4.001 a 5.000	5	1,5
Mas de 5.000	6	2

III.1.9.2.- REESTRUCTURACIÓN EN ÁREAS URBANAS

Cuando se reestructuren áreas urbanas, se aplicarán los índices consignados precedentemente. La superficie de terreno a ceder no superará el (10%) diez por ciento de la superficie propuesta para espacio verde y libre público y el (4%) cuatro por ciento para equipamiento comunitario de uso público.

III.1.9.3.- CESIONES EN SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

En las parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, deberá respetarse las cesiones que establece la normativa nacional y provincial, con un mínimo de treinta y cinco (35) metros y máximo de cincuenta (50) metros de ancho, a contar de la línea de máxima creciente en casos de curso de agua y cien (100) metros medidos desde el borde del espejo de agua. El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. de Bs. As. Cuando el espejo de agua esté totalmente o parcialmente contenido en el predio a subdividir, se excluirá del título la parte ocupada por el mismo, a fin de determinar el dominio estatal. -

III.1.9.4.- CURSOS Y ESPEJOS DE AGUA NO NATURALES

En los cursos de aguas y espejos construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas, recreativas, propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.

III.1.9.5.- RESTRICCIÓN PARA LAS ÁREAS VERDES Y LIBRES PÚBLICAS Y EN RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE USO PÚBLICO

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas o las reservas para equipamiento comunitario de uso público, pues constituyen bienes del dominio público del Estado. Tampoco podrán transferirse a personas o entidades privadas, salvo en caso de permuta por bienes de similares características que permitan satisfacer mejor su destino establecido.

III.1.9.6.- CESIÓN DE CALLES

Deberán cederse al patrimonio municipal, los espacios circulatorios proyectados y/o materializados, los cuales deberán responder al plan municipal de ordenamiento territorial y

serán aprobados por las oficinas técnicas correspondientes (Municipales y/o Provinciales), debiendo respetar los anchos determinados por la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario.

III.1.9.7.- EXCEPCIÓN CESIONES

Cuando la cesión correspondiente a la reserva fiscal no llegará a la superficie mínima de la parcela exigida para la zona, se unificará con la superficie destinada a reserva de uso público. Si ambas no llegaran a la superficie mínima exigida para la zona, no se exigirá la cesión.

III.1.9.8.- CESIONES EN ZONAS INDUSTRIALES

Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del (5%) cinco por ciento de la superficie de la misma, con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultare menor a la parcela mínima exigible para zona, la cesión no será exigida.

III.1.10.- PROPAGANDA

Para proceder a la venta de tierras se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código. Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Decreto Ley N°9078/78 y N°9240/79) Cualquier medio que se utilice para publicitar la venta de parcelas, debe reproducir con exactitud, la documentación aprobada de la subdivisión. Como así también se deberán enunciar la totalidad de las restricciones que afecten al lote, surgidas del presente código.

III.1.10.1.- PUBLICIDAD DE EMPRENDIMIENTOS.

No se podrán publicar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no hayan obtenido la aprobación de la faz geométrica del proyecto, donde consten calles a ceder, reservas, restricciones, conformación de macizos y eventualmente, su división en el marco del expediente municipal respectivo y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. A tal fin, aquella publicidad que se realice en cumplimiento del párrafo anterior, deberá incluir, obligatoriamente, la constancia de la obtención del Certificado de Prefactibilidad

Hidráulica Provincial, número de expediente municipal y denominación del emprendimiento. El Departamento Ejecutivo promoverá acciones tanto ante la Justicia de Faltas, como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad

III.1.11.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, será de aplicación para la subdivisión de edificios y casos de propiedad horizontal expresamente admitidos en esta legislación. Se entiende por Unidad Funcional o Subparcela, al ambiente o conjuntos de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que pueden estar comunicadas directamente entre sí o vinculadas funcionalmente, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino que fije el plano de obra, susceptible de ser afectado al régimen de Propiedad Horizontal.

III.1.12.- PARCELAS MENORES EN ZONAS DE RUTA

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con rutas, y no estén afectadas como corredor de servicio de ruta, solo se autoriza la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el artículo 7° del Decreto N°1549/83. Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económicamente de explotación dentro del área rural para autorizar parcelamientos destinados al uso residencial.

III.2.- MORFOLOGÍA URBANA

Se considera morfología urbana a la forma y organización espacial de la ciudad, reflejada en la trama urbana en su distribución geográfica y en el plano urbano por su representación gráfica. En tal sentido serán de aplicación en el territorio lo considerado en los siguientes puntos.

III.2.1.- OCUPACIÓN DEL SUELO

El presente código establece para cada zona los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el factor de ocupación total (FOT), el coeficiente de absorción del suelo (CAS), la densidad poblacional Neta y la superficie cubierta mínima por persona.

III.2.2.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el FOS:

- a) La superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1.50 metros).
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.

III.2.3.- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a) salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos, cocheras semicubiertas u otras superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.

- b) Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores, conductos de ventilación, montantes de cañerías e instalaciones.
- c) El 70% de la superficie afectada corresponde a cocheras en plantas superiores, accesos y rampas vehiculares. En las zonas centrales podrá optarse por lo previsto en el artículo referido a Compensaciones Urbanísticas por provisión de cocheras.

III.2.4.- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

Denomínese así al coeficiente establecido para cada zona que, multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

III.2.5.- DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela se multiplicará su superficie por la Densidad Neta máxima fijada para cada zona.

III.2.6.- VOLÚMENES EDIFICABLES

Se establecen limitaciones a la posición y a las dimensiones de los volúmenes edificables que se aplicarán en forma concurrente de acuerdo normado para cada zona.

III.2.7.- ALTURA MÁXIMA

Las alturas máximas permitidas serán determinadas particularmente de acuerdo a lo normado para cada zona. La altura máxima permitida en el Municipio de Presidente Perón no podrá superar los 23 metros, salvo en casos particulares aprobados por Ordenanza del Departamento Deliberativo. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en azoteas.

III.2.8.- CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

Se denomina "Retiro de Fondo" a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno. El retiro de fondo común para todas las zonas será

del 20% Lado mayor. Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio restringido en su capacidad edificatoria, definido en forma y ubicación por las líneas de Frente Interno de toda la manzana. Este espacio estará conformado según el tamaño y forma geométrica de las manzanas o bloques. En aquellos macizos o manzanas cuyas medidas sean de 120 m por 120 m, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de hasta 40 m de fondo (medidos de manera normal a la L.M) para implantar sus volúmenes construibles, respetando siempre el FOS para toda la parcela. El criterio antes mencionado es de aplicación a todo el territorio del partido de Presidente Perón.

III.2.9.- LIMITACIONES VOLÚMENES EDIFICABLES

Se establecen limitaciones a la posición y a las dimensiones de los volúmenes edificables que se aplicarán en forma concurrente para cada caso, indicadas en cada hoja de zona según corresponda.

III.2.10.- LÍNEAS DE FACHADA

Se entiende por “Líneas de Fachada” a las definidas por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela. Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:

- a) En línea: Cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.
- b) Fuera de línea: cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público.
- c) Retirada: Cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

III.2.11.- FACHADA DE FRENTE

Se entiende por “Fachada de Frente” de un volumen edificado al paramento exterior que, por su posición respecto de la Línea Municipal, se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública.

III.2.12.- FACHADAS LATERALES

Se entiende por “Fachadas Laterales” de un volumen edificado a los paramentos exteriores que, por su posición respecto de las líneas divisorias laterales de las parcelas, se vinculan indirectamente con el espacio urbano de la vía pública y/o el centro libre de manzana.

III.2.13.- FACHADA DE FRENTE INTERNO

Se entiende por “Fachada de Frente Interno” de un volumen edificado al paramento exterior que, por su posición respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela, se vincula directamente con el centro libre de manzana.

III.2.14.- RETIRO LATERAL

Se denomina “Retiro Lateral” a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral. En las zonas en que se establece retiro lateral obligatorio, el mínimo será de 2,5 metros de uno de los lados. El Departamento Ejecutivo podrá exigir otros retiros por estudio particularizado, a cargo del área complementaria que corresponda. Para parcelas cuyo ancho sea mayor a 12 mts e inferior al frente mínimo estipulado en la zona, el retiro lateral obligatorio será de 2mts. a uno de los ejes divisorios de la parcela. En el caso que la parcela en cuestión sea lindera de otra parcela con edificación aprobada y retiro sobre ese lado, el retiro de la obra a ejecutar se establecerá a continuación del retiro existente. Las parcelas cuyo ancho sea igual o menor a 12 mts. quedarán eximidas de la obligatoriedad del retiro.

III.2.15.- RETIRO DE FONDO EN PARCELAS PASANTES Y PARCELAS ATÍPICAS

El Retiro de Fondo en parcelas pasantes y parcelas atípicas, no contempladas específicamente en los artículos precedentes, será definido por la autoridad competente municipal a fin de conformar el centro libre de manzana.

III.2.16.- RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

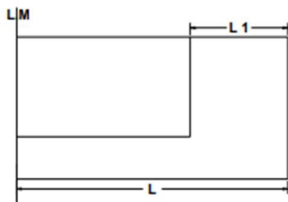
Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública.

Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L_1 = 0 < \text{de } 10 \text{ m.}$ no se exige fondo

Para $L_1 = 10 \text{ m.}$ y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para $L_1 = 0 > \text{de } 20 \text{ m.}$ se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$



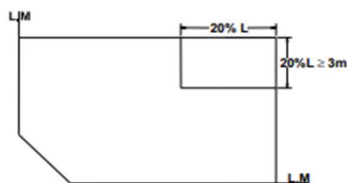
En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación. En lotes interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

III.2.17.- RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MAS CALLES

Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

III.2.18.- RETIRO DE FONDO PARA LOTES ESQUINEROS

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m., éste será el retiro mínimo.

III.2.19.- CONSTRUCCIONES EN CENTRO LIBRE DE MANZANA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

En el centro libre de manzana de las zonas residenciales se admitirán únicamente construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños u otros análogos.

III.2.20.- REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES EN CENTRO LIBRE DE MANZANA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

Las construcciones referidas en el artículo anterior deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Conformar un sector indiviso del resto del inmueble.
- b) Su superficie máxima no podrá superar el 10% de la superficie del terreno.
- c) Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.
- d) La altura máxima de la construcción, al igual que los cercos perimetrales no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (+ 3.50m.) medidos a partir de la cota de vereda en todo el perímetro correspondiente al fondo libre de manzana.

III.2.21.- PATIOS

CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a) Patio de primera categoría
- b) Patio de segunda categoría
- c) Espacio libre urbano

III.2.21.1.- PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para unidades de viviendas. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano

Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventila locales de primera y tercera clase: en una única vivienda unifamiliar: Superficie mínima: 9 m² - Lado mínimo: 3m.

Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventilan locales de primera y tercera clase de dos o más viviendas unifamiliares: Superficie mínima: 16 m² - Lado mínimo: 4m.

III.2.21.2.- PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase: Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 8 m² - Lado mínimo: 2.50 m.

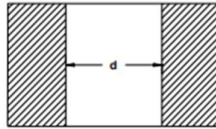
III.2.21.3.- ESPACIO LIBRE URBANO

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase)

Conforman el espacio libre urbano:

- 1) El espacio de la vía pública
- 2) El centro libre de manzana
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación:

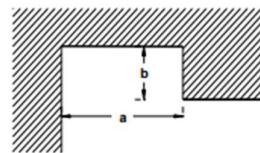
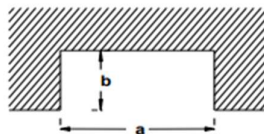
$$d = h > \frac{6 \text{ m}}{2}$$



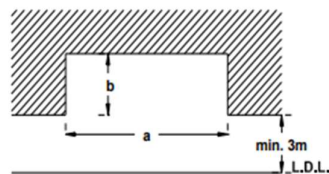
En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

5) El patio apendicular, considerando como tal:

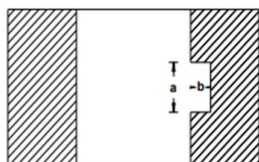
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo ($a > 2b$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación $a > 2$



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a): $a > 2b$.



III.2.22.- ALTURAS DE REFERENCIA

Defínase a los efectos de este Código como "Altura de Referencia" a la altura autorizada para edificar en una zona determinada; y "Altura Máxima Permitida" a la lograda por la aplicación de los "Premios", a la "Transmisión de Volúmenes" y/o "Compensaciones Urbanísticas". La "Altura de Referencia" y la "Altura Máxima Permitida" se medirán en niveles respecto de la cota de la parcela."

III.3.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

De acuerdo normado para cada zona, por el presente código, se establecen los servicios considerados esenciales, siendo fundamental la provisión de red de agua corriente, red de cloacas, red de energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de la densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el presente código, la Ley N°8912/77 y su Decreto reglamentario N°1549/83.

III.4.- PREMIOS

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

III.4.1.- POR ANCHO DE PARCELA

El premio se aplica a partir del incremento de diez metros (10 m.) del ancho de la parcela mínima de la zona, en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

III.4.2.- POR EDIFICACIÓN SEPARADA DE EJES DIVISORES LATERALES

Con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

III.4.3.- POR EDIFICACIÓN RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDA

A razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

III.4.4.- POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA

Que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

III.4.5.- POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento. La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

III.5.- SUSTENTABILIDAD

El concepto de construcción sustentable refiere a las diferentes estrategias destinadas a minimizar el impacto ambiental de las obras de construcción en todas las fases del ciclo de vida de un edificio. Esto incluye las etapas de planificación, diseño, construcción, renovación,

utilización y eliminación ó reconstrucción. Será de aplicación la Ley N°13059 sobre las condiciones de acondicionamiento térmico exigible en la construcción de edificios.

Entre los objetivos generales establecidos se pueden destacar:

- a) Instalar en la sociedad en general, y en los actores que participan en el negocio de la construcción en particular (arquitectos, ingenieros, constructoras, inversores, inmobiliarias, proveedores de materiales, proveedores de equipamiento, entre otros), criterios y principios de construcción sustentable.
- b) Mejorar el desempeño ambiental de las construcciones y así reducir el impacto que éstas generan a lo largo de su ciclo de vida, abarcando los materiales, la obra, su uso, las sucesivas modificaciones que pueda sufrir y su etapa final de demolición/deconstrucción.
- c) Se faculta al Departamento Ejecutivo por Decreto Reglamentario a otorgar beneficios impositivos en construcciones Sustentables.

III.6.- REGLAMENTARIEDAD

El Departamento Deliberativo y el Departamento Ejecutivo Municipal, dictarán las normas según su competencia para su regulación y control del presente Capítulo.

IV.- CAPÍTULO - USOS DEL SUELO

IV.1.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El territorio del Partido se clasifica para su ordenamiento en “áreas” y “zonas”. Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para que realice la localización de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.

IV.1.1.- ÁREA

Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

IV.1.2.- ZONA

Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

IV.2.- NOMENCLADORES

Al fin de agilizar la comprensión de las normas, cada zona está designada en primer término por una letra, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Las letras o los números subíndice colocados a continuación, están destinados a señalar una condición particular de localización, de tejido urbano o de usos diferenciados entre zonas que poseen las demás características similares. Así queda configurada la zonificación del Municipio en Área Urbana, Área Complementaria, Área Rural, cada una con sus zonas, de acuerdo a lo siguiente:

IV.2.1.- ÁREA URBANA

IV.2.1.1.- ZONAS RESIDENCIALES – R

IV.2.1.1.1.- R1

Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad media con compatibilidad con usos mixtos complementarios.

IV.2.1.1.2.- R2

Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad baja con compatibilidad con usos mixtos complementarios.

IV.2.1.2.- ZONA CORREDORES – C**IV.2.1.2.1.- C1**

Corredor Alto - Avenidas de circulación interjurisdiccionales

IV.2.1.2.2.- C2

Corredor Alto - Avenidas anchas en centro urbano

IV.2.1.2.3.- C3

Corredor Medio - Avenidas en centro urbano

IV.2.1.3.- ZONAS CENTRALES – CE**IV.2.1.3.1.- CE1**

Central 1

IV.2.1.3.2.- CE2

Central 2

IV.2.1.3.3.- CE3

Central 3

IV.2.2.- ÁREA RURAL**IV.2.2.1.- ZONA RURAL – R/IN****IV.2.2.1.1.- R/in**

Rural intensiva

IV.2.3.- ÁREA COMPLEMENTARIA**IV.2.3.1.- ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS – REX**

Residencial extra urbano se localiza en áreas desprovistas de centralidad inmediata y se materializa en barrios cerrados de vivienda unifamiliar como predominante y multifamiliar como complementario, de baja densidad y clubes de campo. Se fraccionan para su delimitación gráfica y para determinar su polígono con la numeración:

IV.2.3.1.1.- REX-1

Residencial extraurbana zona 1

IV.2.3.1.2.- REX-2

Residencial extraurbana zona 2

IV.2.3.2.- ZONA COMPLEMENTARIA – CO**IV.2.3.2.1.- CO1**

Complementaria 1

IV.2.3.3.- ZONA DE RESERVA URBANA – RU**IV.2.3.3.1.- RU**

Reserva ampliación urbana

IV.2.3.4.- ZONA DE SERVICIO DE RUTA – SR**IV.2.3.4.1.- SR**

Servicio de ruta

IV.2.3.5.- ZONA INDUSTRIAL – ZI**IV.2.3.5.1.- ZI-1**

Primer zona agrupamiento industrial

IV.2.3.5.2.- ZI-2

Segunda zona agrupamiento industrial

IV.2.3.5.3.- ZI-3

Tercer zona agrupamiento industrial

IV.2.3.6.- ZONAS RESIDENCIALES EXCLUSIVAS – RE

IV.2.3.6.1.- RE1

Residencial exclusivo riguroso de baja densidad

IV.2.3.7.- ZONA DE USOS ESPECIALES – UE

IV.2.3.7.1.- UE-1 Hospital y Polideportivo

IV.2.3.7.2.- UE-2 Eco punto

IV.2.3.7.3.- UE-3 Cementerio

IV.2.3.7.4.- UE-4 Palacio Municipal

IV.2.3.7.5.- UE-5 La Trocha

IV.2.3.7.6.- UE-6 Planta depuradora de tratamientos cloacales

IV.3.- DELIMITACIÓN DE ZONAS (POLÍGONO)

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias que se enumeran para cada zonificación en particular:

IV.3.1.- ÁREA URBANA

IV.3.1.1.- ZONAS RESIDENCIALES – R

IV.3.1.1.1.- R1

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a)** Av. 139, Av. Eva Duarte de Perón; Av. Hipólito Irigoyen; Calle Chaco; Calle Mesopotamia; Calle Alberdi; Calle Neuquén; Calle Lucio V. Mansilla; Av. Néstor Kirchner y Av. Capitán Olivera.
- b)** Av. 38; Av. Atahualpa Yupanqui (41); Calle República dominicana; Calle Antártida Argentina y Av. Crisólogo Larralde.
- c)** Av. Hipólito Irigoyen; Av. De las Américas; Limita al sur con Circ. VIII parcela 679; Calle Francisco Zelada; Calles Islas Malvinas; Calle Manuel de Olazabal y Calle Brasil.
- d)** Av. Eva Duarte de Perón; Av. Soberanía Nacional (21); Av. Atahualpa Yupanqui (41) y Calle 19.

IV.3.1.1.2.- R2

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a)** Av. Atahualpa Yupanqui (41); Av. 38; Calle Gral. Paz; Calle 16; Calle Ensenada; Calle 15 ; Calle Gral. Paz; Av. Libertador Gral. José de San Martín Calle Santo Domingo; Calle Antártida Argentina y Calle República dominicana.
- b)** Av. Atahualpa Yupanqui (41); Calle Lomas de Zamora; Calle Gral. Paz y Av. Soberanía Nacional.
- c)** Av. Espora; Limita al sur con Circ. VIII parcela 607 F; Av. Soberanía Nacional (21); Av. 139 y Av. Capitán Olivera.
- d)** Calle La Inmaculada, Av. Néstor Kirchner; Limita al sur oeste con Circ. V 441 D; Calle Nazca; Limita al Oeste con Circ. V parcela 440B; Limita al norte con Circ. V parcela 437 C y Limita al noreste con Circ. V parcela 438 A.

- e) Calle Manuel de Olazabal; Calle Islas Malvinas; Calle Francisco Zelada; Limita al Sur con parcela 689E; Limita al sur con colector IV; Calle Brasil; Calle Primera Junta y Calle Brasil.
- f) Calle Amat; Calle Fortunato Cáceres; Calle Floro Ugarte; Calle J.J Castro, Calle Enrique Muiño, Calle F. Cáceres y Ruta P. 16.

IV.3.1.2.- ZONA CORREDORES – C

IV.3.1.2.1.- C1

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Comprende las parcelas frentistas de la Av. Hipólito Irigoyen, desde la Av. capitán Olivera hasta, en la mano par, Av. 37 y en la mano impar se extenderá hasta la calle de las Américas.
- b) Comprende las parcelas frentistas de la Av. Néstor Kirchner, desde la Av. Hipólito Irigoyen hasta, en la mano par la calle Granadero Baigorria y en la mano impar se extenderá desde la calle la Inmaculada hasta la Calle Pompeya.

IV.3.1.2.2.- C2

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Comprende las parcelas frentistas de la Av. Eva Duarte de Perón, desde la Av. Hipólito Irigoyen (Ruta Provincial 210) de la mano Noroeste hasta la Calle 139 de la mano Noreste hasta la Calle 21.
- b) Comprende las parcelas frentistas de la Av. Luis A. Testa desde, Av. Hipólito Irigoyen de ambas manos hasta Calle Mesopotamia y J.B Alberdi, según corresponde.

IV.3.1.2.3.- C3

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Comprende las parcelas frentistas de la Av. Centenario de ambas manos desde la Av. Néstor Kirchner hasta calle circunvalación.
- b) Comprende las parcelas frentistas de la calle Chaco, desde la calle Granadero Baigorria hasta la AV. Hipólito Irigoyen.
- c) Comprende las parcelas frentistas de la calle Brasil desde la calle Francisco Zelada hasta la Av. Hipólito Irigoyen.

- d) Comprende las parcelas frentistas de la Av. 37 desde la Av. Hipólito Irigoyen hasta la Av. Atahualpa Yupanqui (41).
- e) Comprende las parcelas frentistas de la Av. 38 desde la Av. Hipólito Irigoyen hasta la Av. Atahualpa Yupanqui (41).

IV.3.1.3.- ZONA CENTRAL – CE

IV.3.1.3.1.- CE1

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Av. J.L Rucci, Calle Chaco, Av. Hipólito Yrigoyen y Av. Eva Duarte de Perón.

IV.3.1.3.2.- CE2

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Calle 19; Av. Atahualpa Yupanqui (41), Av. 37, Av. Crisólogo Larralde y Av. Eva Duarte de Perón.

IV.3.1.3.3.- CE3

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Calle V. Mansilla, Calle Chaco, Calle Circunvalación, Calle Chaco, Calle Granadero Baigorria, Av. Néstor Kirchner.

IV.3.2.- ÁREA RURAL

IV.3.2.1.- ZONA RURAL – R

IV.3.2.1.1.- R/In

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Av. Chivilcoy; Calle 1463; Calle José Ricardo Godoy; Calle Viena; Limita al Sur con la Parcela 615B; Av. Soberanía Nacional (21); Calle Gral. Paz; Av. Gral. Belgrano; Calle 1442; Limita al Norte con Parcelas 801B, 801D,803B,803D; Calle 1485; Calle 1430; Limita al Suroeste con Parcelas 791N, 791M, 794A y 794B; Av. Ángel Gallardo.

IV.3.3.- ÁREA COMPLEMENTARIA**IV.3.3.1.- ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS - REX**

IV.3.3.1.1.- REX1

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Calle Ciudad de Chivilcoy; Ruta Provincial 16; Ruta Provincial 58; Calle Fortunato Caceres; Limita al Norte con el Distrito de Esteban Echeverría.
- b) Calle Granadero Baigorria; Limita con vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Limita al Este con canal IV; Limita al Sur con parte de la parcela 689C; Limita al Suroeste con Parcela 705; Av. Néstor Kirchner.
- c) Ruta Provincial 16; Ruta Provincial 58; Ruta Provincial 16; Limita al Sur con el Distrito de San Vicente; Limita con la Circ. II Secc. D Fr. De Chacra 70 IV Parcelas 1 a 5; Calle A. Bello; Calle L. Marechal; Limita al Noroeste con las Quintas 31,32,33,34,35,36 y 37; Calle M. Coronado; Limita al noroeste con Chacras 2, 3A y 4 de la Cir. II Secc. A.-
- d) Av. Hipólito Yrigoyen; Calle Viena; Limita con vías del Ferrocarril G. Roca

IV.3.3.1.2.- REX2

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Av. Gral. Belgrano; Av. Atahualpa Yupanqui (41); Av. Soberanía Nacional (21); Limita al Norte con las Facciones XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII Y XXVIII de la Circ. VIII Secc. N.
- b) Av. Soberanía Nacional (21); Limita al Sur con las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano; Limita al Suroeste con la Parcela 642C; Limita al Sur con la Autopista Presidente Perón; Av. Libertador Gral. San Martín; Calle Gral. Paz; Av. 38; Av. Atahualpa Yupanqui (41)
- c) Calle Roma; Calle Independencia; Limita al sur con el Distrito de San Vicente; Limita al noroeste con la parcela 706; Limita al norte con Au. Presidente Perón; Limita al sur con la parcela 642 C; Calle Japón; Calle Australia; Calle Camino Real; Au. Presidente Perón y Av. Hipólito Irigoyen.

- d) Calle J.L. Borges; Calle N. Roxlo; Limita al sur con el Distrito de San Vicente; Limita con Circ. II Secc D Fracc. De Chacra 70 IV Parcelas 6A y 6B ; Calle A. Bello; Calle Martin Coronado; Calle R. Payró; Calle F. Sánchez; Calle San Nicolás.

IV.3.3.2.- ZONAS COMPLEMENTARIAS – CO

IV.3.3.2.1.- CO 1

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) Av. Ángel Gallardo; Av. Espora; Av. Gral. Belgrano; Calle 1442; Limita al Sur con Parcela 802A; Calle 1485; Calle 1430; Limita al Norte con Parcelas 790N, 790P, 791A y 791B.
- b) Calle Ciudad de Chivilcoy; Ruta Provincial 16; Vías del ferrocarril Gral. Belgrano; Calle Ciudad de Chivilcoy; Av. Néstor Kirchner; Limita al Suroeste con la Parcela 441C; Limita al Norte con la Parcela 440A; Calle Ventura Ávila; Limita al Sur con la Parcela 440A; Limita al Noroeste con la Parcela 438A; Calle Floro Ugarte; Calle J.J. Castro; Limita al Este con las Parcelas 361 y 368; Calle Hugo del Carril; Limite con el Distrito de Esteban Echeverría.
- c) Av. Néstor Kirchner; Ruta Provincial 16; Limita al Suroeste con las parcelas 404A,405A y 407;Calle R. Payró; Calle F. Sánchez; Calle S. Nicolás; Au. Presidente Perón; Limita al Norte con las Parcelas 689C; 689E y 689F.

IV.3.3.3.- ZONA DE AMPLIACIÓN URBANA – RU

IV.3.3.3.1.- RU

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) Av. Gral. Belgrano; Av. Atahualpa Yupanqui (41); Calle Lomas de Zamora; Calle Gral.Paz
- b) Canal IV; Limita al Sur con Parcela 689E; Limita al Suroeste con Parcelas 705 y 706; Limita al Noroeste con la Parcela 689C.-

IV.3.3.4.- ZONA DE USOS ESPECIALES – UE

IV.3.3.4.1.- UE

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) UE-1: V. Mansilla; Calle Neuquén; Calle J.B Alberdi y Calle Chaco.

- b) UE-2: Calle 1430; Limita al noroeste con Circu. III Parc. 791D; Limita al norte con Circu.III Parc. 791 A y Av. Chivilcoy.
- c) UE-3: Limita al norte con Circ. VIII parcela 642 B; Calle camino Real; Calle Australia y Calle Japón.
- d) UE-4: Calle Crisólogo Larralde; Calle 37, Limita al Noroeste con Ferrocarril Gral. Roca y Av. Eva Duarte de Perón.
- e) UE-5: Calle Chaco; Av. 37; Av. Atahualpa Yupanqui (41); Av. 38; Calle Brasil; Calle Circunvalación; Calle Brasil y Calle Granadero Baigorria.
- f) UE-6: Calle 15; Calle Ensenada; Calle 16 y Calle Gral. Paz.

IV.3.3.5.- ZONA DE SERVICIO DE RUTA – SR

IV.3.3.5.1.- SR

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Ruta P. 58 en toda su extensión.
- b) Ruta P.16 en toda su extensión.
- c) Autopista Presidente Perón en toda su extensión excepto al Norte y Sur frente a las parcelas 706 y 715 de la Circ. VIII- Secc. Rural
- d) Av. Espora en toda su extensión excepto frente a la Fr. I de la Cir. VIII- Secc. Q

IV.3.3.6.- ZONA INDUSTRIAL – ZI

IV.3.3.6.1.- ZI 1

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) Limita al norte con Circ. V parcela 437 C; Limita al noroeste con Circ. V parcela 440 A; Calle la Inmaculada; Av. Néstor Kirchner y Calle Floro Ugarte.

IV.3.3.6.2.- ZI 2

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) Ruta P. 16; Limita al Norte con vías Ferrocarril General Belgrano; Calle Ciudad de Chivilcoy y Av. Néstor Kirchner.

IV.3.3.6.3.- ZI 3

Corresponde al polígono delimitado por:

- a) Limita al sur con Au. Presidente Perón; Limita al Este con Parcela 624 B, Limita al norte con las vías del ferrocarril Gral. Belgrano; Calle Viena.

IV.3.3.7.- RESERVA NATURAL – RN

IV.3.3.7.1.- RN

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Autopista Presidente Perón; Limita al Este con Parcelas 689 G, 689 H, 692 A, 719 A, 720 A; Limita al sur con distrito de San Vicente; Limita al suroeste con Distrito de San Vicente; Calle San Nicolás.

IV.3.3.8.- ZONAS RESIDENCIALES EXCLUSIVAS – RE

IV.3.3.8.1.- RE1

Corresponde al polígono delimitado por las siguientes arterias:

- a) Av. Hipólito Irigoyen; Av. De las Américas; Calle Francisco Zelada y Calle Nueva Zelanda.

IV.4.- PLANOS DE ÁREAS Y ZONAS

Ver Plano Delimitación de Áreas. ANEXO III (Plano 1)

Ver Plano Delimitación de Zonas. ANEXO IV (Plano 2)

IV.5.- NOMENCLADOR DE USOS

Los usos permitidos en la presente norma se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos Habitacionales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos. Clasificándose los mismos de acuerdo a características determinadas. Se faculta al Departamento Ejecutivo

Municipal a determinar vía Decreto Reglamentario la inclusión y agrupamiento en cada categoría y subcategoría del presente, según las actividades listadas por la Administración Federal de Ingresos Públicos (Nomenclador de AFIP); posibilitando a este establecer por Decreto, la solicitud de localización para actividades no contemplados en el presente según nomenclador de usos para las zonas determinadas, debiendo tal decisión estar fundada por dictámenes de las áreas competentes y con el justificado informe particularizado urbanístico y ambiental según el caso.

IV.5.1.- LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS

Son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse, como consecuencia de sus características particulares.

IV.5.1.1.- TIPOS DE LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN

El Departamento Ejecutivo establecerá, por decreto reglamentario, las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la presente norma, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado, siguiendo el acto administrativo por la autoridad municipal competente en la materia.

IV.5.1.1.1.- LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN POR ADICIÓN

Son las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

IV.5.1.1.2.- LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN POR INCOMPATIBILIDAD

Son las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo cuya incompatibilidad, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

IV.5.1.2.- FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN

En los casos que se contemplen en el presente donde se requiera la correspondiente factibilidad o certificado de Localización, el mismo será expedido por la autoridad competente

del ejecutivo municipal previo análisis y luego que el interesado haya cumplido con los requerimientos normativos del presente código y otra legislación a determinar, sea municipal, provincial o nacional.

IV.5.2.- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO HABITACIONAL

El uso habitacional comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

IV.5.2.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial en un predio. En zonas donde no se admiten viviendas multifamiliares, cumpliendo con los requisitos de indicadores urbanísticos, podrá localizarse en un mismo predio junto con la vivienda unifamiliar otra vivienda en relación de principal y accesoria. Requisitos y limitaciones:

- a) En cualquiera de las zonas donde se admita el uso habitacional y aun cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46°.

IV.5.2.2.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura. Se considera vivienda multifamiliar a todo proyecto que contemple más de una (1) unidad de vivienda que se encuentre en el área de cobertura de servicios esenciales. Requisitos y limitaciones:

- a) Estacionamiento mínimo: un espacio de estacionamiento para un vehículo por cada Unidad Funcional, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m² por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m² por habitante. Podrá admitirse una superficie

total menor a la resultante de calcular 12,5 m² por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima.

- b) Se podrán localizar condominios siempre y cuando no genere incompatibilidades con el ambiente de las zonas linderas, debiendo garantizarse la factibilidad y cobertura de los servicios esenciales.

IV.5.2.3.- VIVIENDA TRANSITORIA

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

IV.5.2.3.1.- HOTELES

Establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, aparthotel, pensiones, hospedajes, hotel rural. Requisitos y limitaciones:

- a) Estacionamiento mínimo: un módulo cada 2 unidades de habitación (1 módulo = 25 m²). El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente".
- b) Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.5.2.3.2.- MOTELES, ALBERGUES TRANSITORIOS

Establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional definidas en la presente norma. Requisitos y limitaciones:

- a) Podrán localizarse únicamente sobre las vías caracterizadas pertenecientes a la Red Regional y Metropolitana según la estructura vial definida por la presente norma.
- b) Distancias mínimas: 1 Km. respecto de la Zona Industrial.
- c) Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m².)
- d) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.5.2.4.- CLUBES DE CAMPO

Área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley N°8912/77 y sus normas reglamentarias. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley N°8912/77 (artículos 64° al 69°) y Decreto N°9404/86.
- b) Podrán ubicarse en zona Rural, Rex 1, Rex 2 y Co-1. No podrán erigirse nuevos clubes de campo- en área rural- dentro de un radio inferior a 7 km de los existentes según lo establecido por el Art. 69 del DL N°8912/77, siendo de aplicación lo dispuesto en el Art. 4° del Decreto 9404/86.

IV.5.2.5.- BARRIO CERRADO

Área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley N°8912/77 y sus normas reglamentarias. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto N°9404/86 y 27/98 y normas reglamentarias.
- b) Podrán ubicarse solo en zona residencial extraurbana.

IV.5.3.- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El Departamento Ejecutivo podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.

IV.5.3.1.- COMERCIOS MINORISTAS DE COMESTIBLES Y ARTÍCULOS ASOCIADOS

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas

de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado.

IV.5.3.1.1.- MICRO Y PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 90 m². Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- b) Trámite de "Factibilidad de localización" si supera los 70m² de superficie cubierta.
- c) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 70 m².
- d) Distancias respecto de establecimientos habilitados del mismo tipo, cuando se trate de actividades comerciales combinadas. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario, los rubros que serán alcanzados y las restricciones en distancias mínimas, según nomenclador AFIP.

IV.5.3.1.2.- DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 300 m². Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario, los rubros que serán alcanzados, según nomenclador AFIP.
- c) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 70 m².
- d) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 300 m² de superficie cubierta total.
- e) Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta (1 módulo = 25 m²).

IV.5.3.1.3.- GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 300 m². Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Los hipermercados solo podrán radicarse dentro del espacio sobre la Zona de Servicio de Ruta.
- c) Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.
- d) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 600 m² de superficie cubierta total.

- e) Estacionamiento: un módulo cada 28 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²).

IV.5.3.2.- COMERCIOS MINORISTAS EN GENERAL

Comprende los establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, ubicados en locales frentistas a la vía pública dispuestos en un mismo local, o conformando galerías comerciales o centros de gran escala (“shopping”), cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros). La regulación de Galerías Comerciales y Centro de Gran Escala (Shopping) se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Departamento Deliberativo.

IV.5.3.2.1.- MICRO ESCALA Y PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 90 m². Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- b) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 70 m².
- c) El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario, los rubros que podrán ser exceptuados del trámite de localización según nomenclador AFIP.

IV.5.3.2.2.- DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 300 m². Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”
- b) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- c) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 300 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario, los rubros que podrán ser exceptuados del mismo según nomenclador AFIP.
- d) Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta (1 módulo = 25 m².) El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario, los rubros que podrán ser exceptuados del mismo según nomenclador AFIP.

IV.5.3.2.3.- DE GRAN ESCALA Y/O GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 300 m2. Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Podrá ubicarse en la Zona de Servicios de Ruta.
- c) Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.
- d) Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2 de superficie cubierta total.
- e) Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)
- f) Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

IV.5.3.3.- COMERCIOS MAYORISTAS EN GENERAL

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución.

IV.5.3.3.1.- DE ESCALA MEDIA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m2. Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- a) Locales comerciales: Superficie mínima 150 m2. Para el ambiente comercial.
- b) Carga y descarga: un módulo de 28 m2 como mínimo.

IV.5.3.3.2.- DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 600 m2. Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2. de superficie cubierta total
- c) Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m2).

IV.5.3.4.- COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/O PELIGROSO

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con

playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, químicos, explosivos y/o tóxicos. Debiendo cumplimentar con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Distancias mínimas: 400 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- c) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 400 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Dada la particularidad de la zona y la significación de preexistencias de uso y edificaciones en la misma, el Departamento Ejecutivo, dentro del marco de la normativa vigente, autorizará propuestas tendientes a instalar áreas comerciales, deportivas y culturales, de mediana y gran escala.

IV.5.4.- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO EQUIPAMIENTO

El uso equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

IV.5.4.1.- ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m². de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Debiendo cumplimentarse con los siguientes requisitos y limitaciones:

- a) Para cualquier categoría, se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.

- b)** Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200m² y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

IV.5.4.1.1.- EDUCACIÓN INICIAL

Incluye Jardines Maternales, Preescolar. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m² y evaluación de impacto ambiental, si la autoridad de aplicación lo requiere.
- b)** Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

IV.5.4.1.2.- EDUCACIÓN BÁSICA

Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de impacto ambiental.
- b)** Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- c)** Estacionamiento: 1 m². cada 7.5 m² de superficie cubierta total útil del establecimiento (1 módulo = 25 m²). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario el criterio a computar la superficie cubierta útil.

IV.5.4.1.3.- EDUCACIÓN COMPLEMENTARIA

Educación Secundaria Básica. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de impacto ambiental.
- b)** Estacionamiento: 1 m². cada 7,5 m² de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m²). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario el criterio a computar la superficie cubierta útil.

IV.5.4.1.4.- ACADEMIAS E INSTITUTOS ESPECIALIZADOS

Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas). Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con evaluación de impacto ambiental, cuando la superficie destinada a enseñanza supera los 300 m² y/o cuando la matrícula supera los 50 alumnos por turno.
- b) Estacionamiento: 1 m² cada 7.5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos. El Departamento Ejecutivo Municipal determinará vía decreto reglamentario el criterio a computar la superficie cubierta útil.
- c) Se deberán cumplimentar los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos relacionados a condiciones de seguridad y habitabilidad.

IV.5.4.1.5.- EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con evaluación de impacto ambiental, cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².
- b) Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo =25 m².)

IV.5.4.1.6.- ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN EN GRANDES PREDIOS

Comprende cualquiera de los establecimientos contenidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie supera los 10.000 m².

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Estacionamiento: 1 m². cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m².)
- c) Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

IV.5.4.2.- SANITARIO

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales. Requisitos y limitaciones:

- a) Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiendo únicamente vivienda para personal.
- b) Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- c) Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzadas por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- d) Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- e) Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

IV.5.4.2.1.- EQUIPAMIENTO DE SALUD DE PEQUEÑA ESCALA

De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" cuando supere los 90 m².
- b) Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.

IV.5.4.2.2.- EQUIPAMIENTO DE SALUD DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m². Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de impacto ambiental.
- b)** Estacionamiento: un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)
- c)** Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- d)** Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo, cuando se trate de establecimientos con internación.

IV.5.4.2.3.- EQUIPAMIENTO DE SALUD DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 900 m². Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de impacto ambiental.
- b)** Estacionamiento: un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)
- c)** Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada 1.000 m². de superficie cubierta total y tres módulos como mínimo.
- d)** Carga y descarga: dos módulos de 28 m². como mínimo.

IV.5.4.2.4.- EQUIPAMIENTO DE SALUD DE EQUIPAMIENTOS MÓVILES

Comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Requisitos y limitaciones:

- a)** Requiere “Factibilidad de Localización”.
- b)** Superficie máxima del predio afectado por la actividad 1.800 m².
- c)** Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada unidad con que cuente el servicio.

IV.5.4.2.5.- ATENCIÓN DE ANIMALES DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" cuando supere los 90m².

IV.5.4.2.6.- ATENCIÓN DE ANIMALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc. Requisitos y limitaciones:

- a) Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 900 m².

IV.5.4.3.- SOCIAL Y DEPORTIVO

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley. Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a) Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
- b) Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

IV.5.4.3.1.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 900 m².

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" cuando la superficie supere los 90m².
- b) En los casos que la Autoridad de Aplicación considere podrá solicitar Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.4.3.2.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m². de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”
- b) Cuando su superficie total sea mayor a 5000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Estacionamiento: un módulo cada 500 m². de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m². de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.3.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO EN GRANDES PREDIOS

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”.
- b) Cuando su superficie total sea mayor a 5000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Estacionamiento: un módulo cada 500 m². de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m². de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.3.4.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, campos de golf. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- c) Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de ampliación Reserva Urbana del Área Complementaria, así como a estaciones de

servicio, depósitos de materiales explosivos o combustibles, ductos de combustibles, establecimientos de salud, educación, religiosos y otros establecimientos de afluencia masiva que el Departamento Ejecutivo mediante informe particular considere incompatibles.

- d) Superficie mínima de los predios a afectar a la actividad 2.500 m².

IV.5.4.4.- CULTURAL

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

IV.5.4.4.1.- EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos. Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" cuando la superficie supere los 90m².
- b) Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
- c) Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

IV.5.4.4.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos. Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad

- c) En casos que la Autoridad de Aplicación lo considere podrá solicitar la Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.4.4.3.- EQUIPAMIENTO CULTURAL DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 600 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Cuando su superficie total sea mayor a 5000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Estacionamiento: no menos de 1 m² de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.4.4.- EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos. Requisitos y limitaciones:

- a) Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) No se permite la localización de parques de diversiones ni circos en predios de dominio privado.

IV.5.4.5.- RELIGIOSO

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.

IV.5.4.5.1.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m².

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" si la superficie supera los 90 m².

IV.5.4.5.2.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 600 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".

- b) Cuando su superficie total sea mayor a 5000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO SERVICIOS

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

IV.5.5.1.- BÁSICOS Y GENERALES

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, correos, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc. Requisitos y limitaciones:

- a) Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

IV.5.5.1.1.- SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE PEQUEÑA ESCALA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Locales: Superficie mínima 16 m².
- b) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- c) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 250 m². de superficie cubierta total.
- d) Requiere "Factibilidad de Localización" cuando supere los 90 m².

IV.5.5.1.2.- SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 600 m².
- b) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- c) Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- d) Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta (1 módulo = 25 m²)

IV.5.5.2.- CENTRALES

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc. Se considera financieros administrativos a todo emprendimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos y de gestión; a solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen Bancos, Casas de Cambio, Cajas de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras, Compañías de Seguros, Cooperativas de Créditos, Oficinas Particulares, Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiológicos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Legales, Escribanías.

IV.5.5.2.1.- SERVICIOS CENTRALES DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Locales: superficie mínima 30m²
- b) Podrá presentarse 12 m² de local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.
- c) Requiere "Factibilidad de Localización" a partir de los 90 m²
- d) Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total.

IV.5.5.2.2.- SERVICIOS CENTRALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 150 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2500 m².
- c) Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.5.3.- RECREATIVOS

Uso de servicios destinados a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

IV.5.5.3.1.- RECREATIVOS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de localización" si la superficie supera los 90 m².
- b) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- c) Carga y descarga: un módulo de 28 m². Cuando supere los 250 m². de superficie cubierta total.

IV.5.5.3.2.- RECREATIVOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m² así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, gastronómicas, salones y casas de fiestas; sean durante el día o nocturnas. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2500m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- d) Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de su. cubierta total y no menos de un módulo.
- e) Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 20 m²de superficie cubierta total.

IV.5.5.3.3.- SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200 m² una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas. Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos. Requisitos y limitaciones:

- a) Se requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Distancia mínima de 100 metros radiales respecto de equipamientos de salud (de mediana y gran escala) y de establecimientos de servicios fúnebres.
- c) Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- d) Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.
- e) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- f) Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total.
- g) Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

IV.5.5.3.4.- SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a los 200 m², una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas. Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos. Requisitos y limitaciones:

- a) Se requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1000m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Distancia mínima de 100 metros radiales respecto de equipamientos de salud (de mediana y gran escala) y de establecimientos de servicios fúnebres.
- d) Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- e) Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- f) Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de su. cubierta total y un módulo como mínimo.
- g) Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- h) Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquetización del espacio libre.

IV.5.5.4.- FÚNEBRES

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas. Requisitos y limitaciones:

- a) Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada unidad con que cuente el servicio.
- b) Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

IV.5.5.4.1.- SERVICIOS FÚNEBRES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" si la superficie supera los 90 m².

IV.5.5.4.2.- SERVICIOS FÚNEBRES DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 150 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- c) Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

IV.5.5.4.3.- SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m². Incluye cementerios, cementerios parques. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

- b) Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.
- c) Su regulación regirá por Ordenanza particular

IV.5.5.5.- SEGURIDAD

Uso de servicios destinados a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

IV.5.5.5.1.- SERVICIOS DE SEGURIDAD DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de localización" si la superficie supera los 90 m².
- b) Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²)

IV.5.5.5.2.- SERVICIOS DE SEGURIDAD DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 150 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización".
- b) Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- c) Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² cada 100 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²)

IV.5.5.5.3.- SERVICIOS DE SEGURIDAD CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.6.- SERVICIOS DEL AUTOMOTOR

Uso de servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. Particularmente se establecen los siguientes requisitos y limitaciones para Talleres Mecánicos en todos los casos:

- a) Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N.º 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS –o las normas que rijan en su reemplazo- y por la normativa municipal que regule específicamente en la materia.
- b) Deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- c) Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
- d) Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m². por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.
- e) Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:
 1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda;
 2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 mts. de espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
 3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

IV.5.5.6.1.- TALLERES MECÁNICOS DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD
Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”.

IV.5.5.6.2.- TALLERES MECÁNICOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 150 m² o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte. Requisitos y limitaciones particulares:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”.
- b) Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².

IV.5.5.6.3.- LAVADEROS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 300 m².

- a) Requiere “Factibilidad de Localización”.

IV.5.5.6.4.- LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.

IV.5.5.6.5.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles. Requisitos y limitaciones:

- a) Requieren “Factibilidad de Localización”.

- b) Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- c) Cantidad máxima: un establecimiento por cada de manzana.
- d) Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- e) Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo, por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.
- f) Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.
- g) Requisitos Técnico-Constructivos:
 - 1. Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo, podrán incorporar al frente locales con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinarán por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.
 - 2. Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal

igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcado este con un ancho mínimo de 1.00 mts.

3. Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
4. Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

h) Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.6.6.- ESTACIONES DE SERVICIO

Comprende a las estaciones de servicio automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de quinientos (500) metros, medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos, de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. El Departamento Ejecutivo evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución o Decreto en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales.

- a) Requieren "Factibilidad de Localización".
- b) Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.7.- TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

De servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi, flete, mudanzas, empresas de transporte. Requisitos y limitaciones generales:

- a) En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.
- b) Estacionamiento para Unidades Móviles: no menos de cuatro módulos por establecimiento. (1 módulo = 25 m²). Según las características de la vía en cuestión, la zona de localización y el número de vehículos habilitados, se efectuará un estudio particular a fin de determinar el estacionamiento requerido para cada caso. Las agencias de remises quedan reguladas por lo dispuesto específicamente en el inciso correspondiente.

IV.5.5.7.1.- AGENCIAS DE REMISES

Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Requisitos y limitaciones:

- a) Requieren “Factibilidad de Localización” si la superficie supera los 90 m². No se autorizará la localización de agencias de remises a una distancia menor a 200 m. de una agencia habilitada o con factibilidad de habilitación otorgada por la autoridad municipal competente en materia de control de tránsito y transporte.
- b) Requisitos Técnico-Constructivos:
 1. Local de espera y administración de 16 m² de superficie mínima, con vidriera comercial (mínimo 3 m²) y baño.
 2. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m. de una parada de taxis habilitada.
 3. Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio, localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local.
 4. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de 125 m², con un ancho mínimo de 8 m. y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El

ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.

5. Tanto el local como el estacionamiento deberán ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza.
6. El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento deberá ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2,50 m. y una altura mínima de 2,00 m. En todos los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios

IV.5.5.7.2.- SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos con una superficie cubierta total no supera los 200 m².

- a) Requieren “Factibilidad de Localización”

IV.5.5.7.3.- SERVICIOS DE TRANSPORTE DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos con una superficie cubierta que supera los 200 m². Requisitos y limitaciones:

- a) Requieren “Factibilidad de Localización”.
- b) Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².

IV.5.5.8.- **DEPÓSITOS**

Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención al público, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias. Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación,

requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo. Incluyen en este apartado a los corralones de materiales para la construcción. Requisitos y limitaciones:

- a) Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
- b) En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

IV.5.5.8.1.- DEPÓSITOS TIPO 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m² y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales áridos o de otro tipo al aire libre.

- a) Requieren “Factibilidad de Localización” si la superficie supera los 90 m².

IV.5.5.8.2.- DEPÓSITOS TIPO 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 600 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores. Requisitos y limitaciones:

- a) Requieren “Factibilidad de Localización”.
- b) En los casos que el Departamento Ejecutivo lo considere necesario por la magnitud o por cuestiones particulares, podrá solicitar iniciar un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental y otro tipo de documentación necesaria para su localización y posterior habilitación.

IV.5.5.8.3.- DEPÓSITOS TIPO 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 600m², o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) En los casos que el Departamento Ejecutivo lo considere necesario por la magnitud, por cuestiones concretas o potencialidades que perjudiquen al ambiente, siempre y

cuando la decisión esté justificada por informes y estudios particularizados, podrá denegar la localización.

IV.5.5.9.- SERVICIOS INDUSTRIALES Y/O PRODUCTIVOS

Uso de servicios destinados a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Incluye laboratorios de análisis industriales y ambientales, lavado interior de vehículos tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados siempre que no queden alcanzados por la regulación industrial provincial. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.10.- INFRAESTRUCTURAS

Uso de servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos. No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Pcial. 11.459 de Radicación Industrial. Requisitos y limitaciones:

- a) Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental para su localización.
- b) En los casos de colocación de antenas y otro tipo de sistema de telecomunicación, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto de Ordenanza particularizada para que el Honorable Concejo Deliberante convalide su localización.

IV.5.5.11.- SERVICIOS DE RUTA

Uso de servicio vinculado a servicios del automotor o paradores con actividades gastronómicas complementarias a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas. Complementariamente, siempre que no genere un impacto ambiental desfavorable para las zonas linderas se podrá localizar actividades comerciales, depósitos, deportiva, turísticas, que el Departamento Ejecutivo permita luego de un estudio particularizado. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos

aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso. Cuando la superficie afectada supere los 3.000 m², requerirá ordenanza particular sancionada por el Honorable Concejo Deliberante.

- a) Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.6.- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO PRODUCTIVO

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

IV.5.6.1.- INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA

Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

Requisitos y limitaciones:

- a) Estacionamiento: un módulo por cada 100 m². de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m². por módulo.
- b) Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m².) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.
- c) Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

IV.5.6.1.1.- INDUSTRIAS DE PRIMERA CATEGORÍA

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional cuando cumplan con al menos dos condiciones según detalle:

a) Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

1. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios.
2. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459.
3. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1. Decreto reglamentario N°531/19 ley 11459.
4. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental (RA) no superior dos unidades de riesgo. Decreto reglamentario N°531/19 ley 11459.

IV.5.6.1.2.- INDUSTRIAS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente. Condicionante para su localización:

a) Requieren “Factibilidad de localización” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.6.1.3.- AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS

Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial o logística.

- a) Requieren “Factibilidad de localización” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Por ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante se determinará las características, restricciones específicas, funcionamiento y demás particularidades de acuerdo a cada propuesta.

IV.5.6.2.- AGROPECUARIO

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

IV.5.6.2.1.- AGROPECUARIO INTENSIVO

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

La agricultura intensiva se refiere a un sistema agrícola, en el que hay un alto nivel de uso de mano de obra y capital, en comparación con el área de la tierra.

- a) Requieren “Factibilidad de localización”

IV.5.6.2.2.- AGROPECUARIO EXTENSIVO

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas mayores a 30 ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción frutihortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis mediante la Autoridad de Aplicación adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante el A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenaje existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A., en el marco Ley 12.257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La Autoridad de Aplicación podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de la estructura.

ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA APICULTURA, CRIA DE AVES, ANIMALES DE GRANJA Y CABALLERIZAS.

Estos establecimientos deberán ubicarse en el Área Rural según disposiciones específicas, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000m del Límite del Área Urbana, de Reservas Urbanas y Residencial Extraurbano.

- a) Requieren “Factibilidad de localización”

FEEDLOT / ENGORDE DE HACIENDA EN CORRAL.

Son los establecimientos rurales dedicados a la producción intensiva de ganado mediante el encierro y alimentación de la dieta balanceada.

Se podrán localizar exclusivamente en Área Rural.

Requisitos:

- a) Requieren “Factibilidad de localización” con Evaluación de impacto ambiental.
- b) Planos Obras e Instalaciones a instalar
- c) Certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado
- d) Se deberá prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos precia a su eliminación.
- e) Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.
- f) En los casos donde se ubiquen en cercanías de Área urbana, se realizarán estudios particularizados correspondientes, pudiendo la Autoridad de Aplicación negar su Localización.

ALMACENAJE DE GRANOS EN SILOS.

Deberán localizarse en Área Rural, en zonas industriales (siempre y cuando no se encuentren en zonas Urbanas y periurbanas) o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante. Se regirán por el decreto provincial N°6/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley 12605/01.

Transito restringido de camiones, las maniobras y estacionamientos se realizarán dentro del predio, La entrada y salida de ellos se hará por los accesos habilitados para tal fin, deberán incorporar tecnologías para evitar la dispersión de partículas y ruidos molestos. Deberán

disponer de sistema contra incendios. Contarán con una cortina forestal de hojas perennes que rodeen el establecimiento y los depósitos combustibles deberán cumplir con exigencias legales. Queda prohibido el acopio y fraccionamiento de agroquímicos dentro del predio.

- a) Requieren “Factibilidad de localización”

SALA DE EXTRACCION DE MIEL.

Se denomina de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo erradicarse en las zonas habilitadas por el presente Código y cumplir las siguientes condiciones:

- a) Requieren “Factibilidad de localización”
- b) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia canaleta colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso lavable.

V.- CAPÍTULO - GESTIÓN URBANA Y TERRITORIAL

V.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Promover políticas en materia de vivienda a nivel local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda digna para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad, y propicien al mismo tiempo la participación y colaboración de las comunidades y los interesados pertinentes en la planificación y aplicación de esas políticas, entre otras cosas, apoyando la producción social del hábitat, de conformidad con la legislación y las normas nacionales.

Fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, incluidos los instrumentos de planificación y diseño urbano que apoyan la ordenación y el uso sostenible de los recursos naturales y la tierra, un nivel adecuado de compacidad y densidad, poli centrismo y usos

mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas ampliaciones, según proceda, con el fin de impulsar las economías de escala y aglomeración, reforzar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.

Fomentar la planificación y la gestión participativa del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad.

Promover y financiar la totalidad o parte de proyectos para la generación de lotes con servicios que cuenten con la infraestructura mínima garantizada, adecuada localización, que resulten asequibles a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago y que sean aptos para programas habitacionales

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- a) Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- b) Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- c) Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- d) Mantener valores razonables del suelo urbano.
- e) Intervenir para lograr un desarrollo armónico del Conjunto Urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socioambiental.

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimiza su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano y Promoción de la Vivienda.

Ampliar la oferta de suelo urbanizado, favoreciendo el acceso de los grupos sociales que no pueden acceder a través de la oferta existente en cada localidad.

Mejorar la capacidad pública para anticipar la demanda de suelo urbano para los diferentes usos, en particular los destinados al residencial y anexos.

Vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

Promover programas de desarrollo de la capacidad sobre el uso de ingresos e instrumentos de financiación legales basados en la tierra, así como sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario para los encargados de formular políticas y los funcionarios públicos locales, prestando especial atención a las bases jurídicas y económicas de la captura de valor, incluida la cuantificación, captación y distribución de los aumentos del valor de la tierra.

En gráfico detallado en ANEXO VI se grafican las zonas de cesiones concretadas de manera anticipada por acuerdos municipales, las cuales quedarán exceptuadas de cesiones por la aplicación de la Ley 14449 ley de hábitat.

V.2.- MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

- a) Los que necesitan declaración específica y son:
 1. Provisión prioritaria de servicios urbanos.
 2. Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
 3. Edificación Necesaria.
 4. Englobamiento parcelario.
 5. Reajuste de tierras.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

- b) Las Reservas para ampliación Urbana (A.U.) fijadas por el presente Código.

V.2.1.-DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

La declaración de una zona de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar. La declaración deberá ajustarse a lo establecido por el artículo 64 de la Ley N°14.449. La declaración de edificación necesaria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no

habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

V.2.2.- DEFINICIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

Se declara el parcelamiento y/o edificación obligatorios de aquellas parcelas baldías o edificaciones abandonadas o derruidas que se encuentren localizadas en las áreas urbanas y provistas de servicios básicos de infraestructura, estableciendo plazos y gravámenes para su cumplimiento, de acuerdo a lo normado por el art. 64° de la Ley N°14.449, que modifica los arts. 84° al 90° y 92° del DL N°8912/77. Los inmuebles que así fuesen declarados por la Autoridad de Aplicación, previo relevamiento y certificación de dicha situación, y notificación al titular de dominio, tributarán la Tasa Municipal progresiva con una alícuota 300% mayor que la que le hubiere correspondido de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente para cada ejercicio, una vez transcurridos los siguientes plazos:

- a) Inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada a la fecha de entrada en vigencia del presente Código: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.
- b) Inmuebles urbanos con obras paralizadas, derruidas o demolidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente Código: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.
- c) Inmuebles que pasen de área Rural o Complementaria a área Urbana: cinco (5) años a partir de la fecha de publicación del Código que modifica la clasificación del suelo. Los fondos provenientes de dicho cobro se incorporarán al Fondo de Desarrollo Urbano Municipal.

Los plazos establecidos no se suspenderán ni interrumpirán, aunque durante su transcurso se efectuarán transmisiones de dominio por cualquier título y causa. La aplicación del régimen establecido cesará en todos los casos a partir de la fecha del Acta de Inicio o Reinicio de Obras. Ante caso de fuerza mayor debidamente acreditada, la Autoridad de Aplicación podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente, con previa intervención y dictamen del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat.

V.2.3.-REAJUSTE DE TIERRAS

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 89° y 90° del Decreto Ley N°8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley N°14449/12.

V.2.4.-ZONAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria). La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91° de la Ley 8912/77. La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

V.2.5.-AMPLIACIONES URBANAS

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana, a lo establecido en los artículos 17° y 18° del Decreto Ley 8912/77. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana. Queda expresamente prohibido la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente o de las trazas que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana según lo estipulado en este Código. Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de

compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

V.3.- REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL

En el marco del art. 4º y 6º de la Ley 14449, se crea el “Registro Municipal de Demanda Habitacional” a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional de la ciudad de presidente Perón, el cual funcionará en el ámbito de la Secretaría de Desarrollo Social, o la Autoridad de Aplicación que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin. En el RMDH se inscribirán las personas o familias que manifiesten necesidades habitacionales, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios, espacios aptos, u otros déficits de tipo cuantitativo o cualitativo. Los datos a registrar y la documentación a presentar serán establecidos por vía reglamentaria.

V.4.- CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HÁBITAT

Se crea el “Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial Hábitat”, órgano de participación calificado, asesor y consultivo del Departamento Ejecutivo. El Consejo estará integrado por miembros representantes de distintas áreas del Ejecutivo municipal, del Concejo Deliberante, de los colegios profesionales, de centros académicos especializados y de instituciones intermedias (Junta de Comisiones Vecinales, Sociedades de Fomento, Inmobiliarias, entre otros) con incumbencias o vinculados directamente a los temas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat. Mediante Decreto Reglamentario el Ejecutivo definirá el funcionamiento del mismo, el número y calidad (miembros plenos o invitados ocasionales) de las representaciones y demás atribuciones y facultades no contemplados en el presente. El mismo oficiará mediante resoluciones, dictámenes e informes los cuales serán de carácter no vinculante.

La Autoridad de Aplicación oficiará de Secretaría Técnica y será responsable de coordinar la agenda, el temario y las comunicaciones del mismo.

Son funciones del Consejo:

- a) Promover acciones y asesorar al D.E respecto de las políticas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat que potencien el desarrollo del partido de Presidente Perón;
- b) Participar en los casos que requieran interpretación de la normativa y/o sus procedimientos, cuando se identifiquen vacíos regulatorios o ante casos que no encuadren en la misma;
- c) acompañar la implementación y seguimiento del proceso de planificación integral, planes particularizados, proyectos especiales, así como la revisión y actualización de las normas e instrumentos de gestión.
- d) tomar conocimiento y expedirse respecto de los consorcios urbanísticos a celebrarse, sus motivos y las contraprestaciones exigidas de acuerdo al caso y la normativa vigente, en forma previa a su entrada en vigencia.
- e) participar orgánicamente en audiencias públicas vinculadas a la temática de Ordenamiento Territorial.

V.5.- PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA

El municipio impulsará, a través de sus dependencias y por medio de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que sean promovidos o promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas. Para actuar como tales, dichas organizaciones deberán cumplimentar los requisitos y tramitaciones establecidas por la Ley 14449 art. 5° y su reglamentación, para su incorporación en el “Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales”.

V.6.- AUDIENCIAS PÚBLICAS

Todos los cambios o propuestas de modificación de regulaciones del Código de Ordenamiento Urbano vigente requerirán abrir una instancia de Audiencia Pública. La Autoridad de

Aplicación será la responsable de la convocatoria para debatir dichos cambios o bien para informar y dar participación a la comunidad cuando la importancia de la temática o el caso así lo amerite. Las Audiencias Públicas se realizarán con la presencia de los funcionarios competentes y de los miembros integrantes del “Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat” y se implementarán de acuerdo a los plazos y procedimientos que se definan por la vía reglamentaria.

V.7.- INFORMACIÓN PÚBLICA

Se garantiza el derecho a la información pública referida al régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre las autorizaciones, aprobaciones o factibilidades otorgadas en el marco de este Código. Toda persona con domicilio real, legal o especial en el partido de Presidente Perón tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre dichas cuestiones, reconociendo especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas. El Departamento Ejecutivo podrá denegar por resolución fundada o por silencio, expresados en el término de diez días desde su petición, cuando el requerimiento afecte a procedimientos judiciales, datos personales o proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, comunicación eso deliberaciones internas con otros organismos públicos, o cuando no sea posible determinar el objeto de la solicitud. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

V.8.- PUBLICIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS

El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinente, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Código o cualquier tipo de norma o convenio que implique el cambio de las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza, en forma previa a su aprobación. Así mismo deberá hacer públicos:

- a) Los informes producidos por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat”.
- b) Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas.
- c) Los consorcios urbanísticos a celebrar o celebrados en el marco del Código vigente.

V.9.- DEL FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO (FONDO DE DESARROLLO URBANO).

La implementación de los mecanismos de movilización del suelo se complementará con el Fondo de Desarrollo Urbano y de Promoción de la Vivienda. Créase en la órbita de la Secretaría de Hacienda el “Fondo de Desarrollo Urbano” con el objetivo de administrar los aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones administrativas en materia urbanística, producto de la implementación de procesos de movilización del suelo o bien de “Contribución Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias”. El “Fondo de Desarrollo Urbano” estará destinado exclusivamente al financiamiento de:

- a) Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipal.
- b) La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial, programa lotes con servicios, integración socio-urbana, mejoramiento barrial u operatorio de viviendas destinadas a ser inscriptos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- c) La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos o programas habitacionales estatales.
- d) La ejecución de parques, plazas o espacios verdes públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.

Este Fondo se regirá por las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

V.10.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO

V.10.1.- VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones incluyen los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, así como las futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores según lo establecido por la Ley 14449, art. 46°.

La valorización inmobiliaria (VI) se expresa en la diferencia entre la valuación inicial (V1), previa al hecho generador, y la valuación posterior (V2) de los inmuebles beneficiados ($VI=V2-V1$).

V.10.2.- CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA SOBRE VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

V.10.2.1.- DEFINICIÓN (C.O.V.I.)

Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

V.10.2.2.- CREACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN (C.O.V.I.)

Estableciere a favor de la Municipalidad de presidente Perón el cobro de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” aplicable por los hechos generadores enunciados en el artículo 46° de la Ley N°14.449 de Acceso Justo al Hábitat, que produzcan un incremento de valor en los inmuebles localizados dentro de los límites del partido.

V.10.3.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El área competente de la Planificación Estratégica Municipal identificará las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias de acuerdo lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicados en ese proceso.

V.10.4.- SUJETOS DE PAGO

Son sujetos de pago de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” (COVI) los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo:

- a) El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
- b) La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
- c) Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.
- d) La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- e) Aquellos propietarios o poseedores de inmuebles no exentos en los incisos anteriores que, por acuerdos previos con el municipio, hayan cumplido de manera anticipada con la COVI por cambios de zonificación a la aprobación de la presente norma o bien por no estar alcanzados en la determinación de la contribución por el cómputo mínimo previsto en el presente.
- f) Los sectores indicados en el Plano Anexo VI
- g) En los casos contemplados por el inc.:C) Art. 48° Decreto Ley 14.449, quedando exceptuados lotes menores a 2 hectáreas.

V.10.5.- MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción del Estado, será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14.449, art. 48°, cuando:

- a) solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo se apruebe.
- b) se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo; o
- c) se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

V.10.6.- FORMAS DE PAGO

En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectivizará mediante la cesión de suelo o unidades inmobiliarias edificadas. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar dicha compensación material. Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

- a) Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación, de valor equivalente al monto de la contribución.
- b) Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15°, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.
- c) Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución.
- d) Abonando en dinero efectivo el monto correspondiente a dicha contribución.
- e) Mediante la celebración de acuerdos o convenios, con previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante, pudiendo combinarse las distintas formas previstas

en el presente o bien contemplándose otra alternativa que resultase más favorable para el municipio a fin de garantizar el cobro de la COVI.

Las parcelas, porciones de parcelas o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación con la mejor delimitación y localización en función del interés colectivo y contar con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. En el caso excepcional que la COVI deba ser equiparada por dinero en efectivo, se considerará el valor del m² de un predio o construcción de similares características, vigente al momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. A los efectos del cómputo de su equivalencia deberá considerarse el precio de adquisición del bien abonado o el de valuación fiscal a ese momento si fuese superior. Cuando sea financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio. La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

V.10.7.- DESTINO DE LAS CONTRIBUCIONES

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al “Banco Municipal de Tierras”. Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al “Fondo Municipal de Desarrollo Urbano”. En los casos contemplados por acuerdos o convenios, que sean aprobados previamente por el Honorable Concejo Deliberante, los mismos deberán detallar taxativamente el destino de la contribución.

V.10.8.- DETERMINACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN

La “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” (COVI) se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles.

En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado (Ley 14.449, art. 50°).

En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.

V.10.9.- CÓMPUTO DE CONTRIBUCIONES MÍNIMAS

Las contribuciones se efectuarán según lo previsto en el ítem “Determinación de la Contribución” en las zonas delimitadas en el Plano Anexo VI : “Delimitación de Zonas de exigibilidad de la COVI” en las que a futuro se generen, de acuerdo con lo previsto por el presente. Toda modificación de los límites de áreas y zonas requerirá de la actualización de dicho Plano Anexo que será aprobado en forma conjunta con la ordenanza modificatoria de la zonificación vigente.

El cómputo de la COVI se realizará considerando los criterios mínimos establecidos a continuación. En los casos no previstos específicamente en el presente, que encuadraren como hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, o bien en casos debidamente fundados para garantizar el cobro de la contribución, la Autoridad de Aplicación municipal determinará el computo correspondiente. Cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI ($n\% \times 2$). Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

V.10.9.1.- SUBDIVISIÓN DE PREDIOS DE MÁS DE 11.000 M2 DENTRO DEL ÁREA URBANA.

Esta contribución es aplicable a predios del área urbana con una superficie total igual o mayor a 11.000 m²., a los que se ha otorgado un mayor aprovechamiento, a partir de la vigencia del presente. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen. Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo. Las parcelas a recibir por el Municipio

deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión. La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes.

Subdivisión de predios > 11.000 m2. ÁREA URBANA	
Observación	Infraestructura preexistente o ejecutada por el desarrollador
Contribución en Zona CE2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución en Zona CE3	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución en Zona R1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona R2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta

V.10.9.2.- MAYOR APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DENTRO DEL ÁREA URBANA.

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se incremente el FOS, FOT y/o la densidad, posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable. La COVI se determinará en superficie cubierta, calculada sobre la diferencia entre lo permitido por este código en el predio objeto de la valorización y las superficies que se pretendan construir según lo indicado en el plano municipal de permiso de obra.

MAYOR APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO	
Observación	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución Área Urbana (CE1 CE2 CE3 C1 C2 C3)	20% de la diferencia de superficie cubierta
Contribución Area Urbana (R1 R2.)	10% de la diferencia de superficie cubierta
Contribución Complementaria Rex1 Rex2 Co1	15% de la diferencia de superficie cubierta

V.10.9.3.- AMPLIACIONES DE ÁREA URBANA Y CREACIÓN O AMPLIACIÓN DE ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a la de los predios afectados. Las parcelas a recibir por el Municipio, como contribución por ampliaciones del área Urbana o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas (zonas de Clubes de Campo o análogas), deberán estar precisamente identificadas en los Planes directores y Convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos.

Asimismo, en los Convenios se establecerá si dichas cesiones se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza, o bien cuando se aprueben subdivisiones, edificaciones (materialización del uso) o transferencias de dominio. Cuando no se efectúen al momento de la convalidación provincial y ante la eventualidad que no sucedan aprobaciones o transferencias, podrá incluirse, expresamente, el plazo máximo para efectivizar dicha contribución obligatoria contado a partir de la vigencia de la Ordenanza respectiva.

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la ampliación del Área Urbana se calculará sobre el total de la superficie neta, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes de acuerdo al Plan director del área de ampliación (DL 8912/77, art. 17°):

AMPLIACIÓN del ÁREA URBANA sobre ÁREA COMPLEMENTARIA o RURAL	
Observación	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución Zona RU	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona CO1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona R/IN	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona REX2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona REX1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas o análogas, en área

Complementaria o Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

CREACIÓN o AMPLIACIÓN de ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS en ÁREA COMPLEMENTARIA o RURAL	
Observación	la infraestructura sólo podría ser ejecutada por el desarrollador
Contribución Zona CO1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona R/IN	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona Rex 1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona Rex 2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta

V.10.9.4.- SUBDIVISIÓN DE PREDIOS POR PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS (LEY PCIAL. 14.449)

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados al programa, y será aplicable cuando los mismos sean propiedad de particulares.

Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por la aplicación del “Programa Lotes con Servicios” deberán constar detalladamente en los planos de mensura y división correspondientes (parte gráfica e inscripciones en carátula) y ser cedidas al momento de aprobar la subdivisión (PLcS), circunstancia que será precisada en el Convenio urbanístico correspondiente.

La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

PROGRAMA LOTES con SERVICIOS / ÁREA URBANA	
Observación	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución Zona R1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona R2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona CE2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta

Contribución Zona CE3	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
-----------------------	--

PROGRAMA LOTES con SERVICIOS / ÁREA COMPLEMENTARIA o RURAL	
Observación	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución Zona CO1	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona REX2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta
Contribución Zona R/IN	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta

V.10.9.5.- AUTORIZACIÓN DE BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CAMPO O GRANDES DESARROLLOS INMOBILIARIOS

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios.

Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por las autorizaciones para desarrollar Barrios Cerrados o Clubes de Campo, deberán constar detalladamente en los planos de mensura y de proyecto urbanístico (partes gráfica e inscripciones en carátula) en la etapa de Factibilidad.

La contribución se efectivizará en dos momentos: el pago a cuenta del 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes (Ley 14449, art. 51°) previo a obtener la Factibilidad, y el saldo al momento de aprobar la subdivisión bajo el régimen aplicable a conjuntos inmobiliarios.

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante se calculará sobre la superficie total del emprendimiento, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

Autorización de BARRIOS CERRADOS / CLUBES DE CAMPO o grandes desarrollos inmobiliarios	
Observación	la infraestructura sólo puede ser ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie total, una vez descontadas las superficies destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes al caso

V.10.9.6.- EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, 10 % de la valorización inmobiliaria. No se aplica el cobro en Zona Urbana.

V.10.9.7.- OTROS HECHOS GENERADORES

Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados.

En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

V.10.10.- MODO DE IMPLEMENTACIÓN

Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación municipal iniciará el procedimiento administrativo correspondiente a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria, incluyendo su determinación, la forma y el plazo de cesión o pago, así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad.

El expediente contendrá la documentación que acredite:

- a) Información del inmueble (nomenclatura catastral, titularidad de dominio, superficie parcelaria, superficie edificada y edificable).
- b) Valuación Inicial (Val 1) y Valuación Posterior (Val 2) al hecho generador, especificando la fuente origen de las mismas.
- c) Cálculo de la valorización producida sobre el inmueble (VI)
- d) Determinación de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” (COVI) de acuerdo a lo establecido.
- e) Delimitación de las porciones de suelo a ceder de valor equivalente a la COVI acompañada de los planos de mensura y subdivisión correspondientes, y/o montos dinerarios a recibir con la documentación que acredite la imposibilidad de efectuar cesiones de suelo o inmuebles.
- f) Plazos fijados para efectivizar la Contribución Obligatoria, incluyendo detalle de las posibles multas o sanciones a ejecutar por su incumplimiento.
- g) Convenios Urbanísticos celebrados entre el Municipio y los particulares interesados en los casos que se requiera, o cuando dadas las características del hecho generador resulte conducente para efectivizar la contribución obligatoria determinada.

La Autoridad de Aplicación podrá adicionar o requerir toda aquella información o documentación que considere necesaria o pertinente para posibilitar la correcta implementación de la determinación y cobro de la COVI.

Clausura transitoria:

en la siguiente Ordenanza Fiscal de promulgado el presente deberá incorporarse:

Artículo XXX: Se establece a favor de la Municipalidad de Presidente Perón el cobro de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” aplicable por los hechos generadores enunciados en el artículo 46° de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, con los alcances previstos en la Ordenanza N° XXXXX, que produzcan un incremento de valor en los inmuebles localizados dentro de los límites del partido.

VI.- CAPÍTULO - CONDICIONES AMBIENTALES

VI.1.- CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico ambiental.

VI.2.- DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo de la Ley 11.723/95. Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiéndolo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico y urbano territorial.

VI.3.- NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en Artículo 41°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección. La ley Provincial N°11.723/95 que se encuadra en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica. El decreto 8.751/77 TO N°8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N°11.723/95. Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la ley provincial N°5965 decreto 2009/60 y sus modificatorias y la Ley 11459/96 y decreto Reglamentario. Ley Nacional N°20284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos. Ley Provincial N°6253/60 y Decreto Reglamentario N°11368/61 sobre conservación de Desagües Naturales. Ley Provincial N°11720/95 de Residuos Especiales para establecimientos asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario. Ley Nacional N°11347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo. Ley Nacional N°24051

de Residuos Peligrosos. Ley 20284/73 y Decreto Reglamentario 75/73. Ley Provincial N°12605/01, Decreto Reglamentario N°96/07, Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos. Ley Provincial N°12257/99 código de aguas sobre protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires. Resolución 900/05 que reglamenta la localización, emplazamiento y funcionamiento de las instalaciones que generan campos electromagnéticos en el rango de frecuencias mayores a 300KHZ (kilo Hertz) causantes de la emisión de radiaciones no ionizantes.

VI.4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los convenios que realice el municipio con la autoridad de aplicación y las reales posibilidades de control local. Se referirán como mínimo a los siguientes:

- a) Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- b) Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- c) Ruidos molestos:
- d) Residuos Sólidos: Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

VI.5.- RESIDUOS PELIGROSOS

VI.5.1.- PROHIBICIÓN

Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11720 de Residuos Especiales no originados en el Distrito, quedando exceptuadas las industrias del punto VI.5.8.

VI.5.2.- CIRCULACIÓN DE RESIDUOS

La entrada y tránsito de residuos peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11720, no originados en el Distrito, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas

vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contempladas en el punto VI.5.8.

VI.5.3.- DISPOSICIÓN FINAL

Prohíbese la disposición final de los residuos peligrosos incluidos en los anexos I y II de la ley 11720, cualquiera fuera su origen, aun los generados en el territorio del Distrito.

VI.5.4.- DESECHOS RADIATIVOS

Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radiactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.

VI.5.5.- RESIDUOS NO GENERADOS EN EL DISTRITO

Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11720, que no hayan sido generados dentro del ejido distrital, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.

VI.5.6.- EXCEPCIONES

Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedarán asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.

VI.5.7.- PRODUCTOS TÓXICOS

Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.

VI.5.8.- REUTILIZACIÓN DE DESECHOS INDUSTRIALES

Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11720. Se incluyen las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el

reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando lo tuviesen, no podrán ser considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11720.

VI.5.9.- OBLIGATORIEDAD INDUSTRIAS

Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del ejido municipal, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservaran características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el territorio del Distrito, de acuerdo a lo establecido en el punto VII.5.3.

VI.5.10.- DECLARACIÓN JURADA TRATAMIENTO – TERCERIZACIÓN

Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.

VI.5.11.- ACUERDO CON VECINOS

Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua en el Distrito.

VI.6.- CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan

potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y estudio urbanístico pertinente.

La E.I.A. se entiende como un proceso de análisis que anticipa los futuros efectos ambientales negativos y positivos de determinadas acciones, y permite seleccionar alternativas que alcen los beneficios y disminuyan los impactos. Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro está permitido en la zona por este código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesoraran para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

VII.- CAPÍTULO VII.- ESPACIO PÚBLICO

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido. Define las intervenciones urbanísticas autorizadas en el Partido de Presidente Perón sobre las componentes del espacio público. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento y uso y del espacio público establecidas con carácter de instrumento regulatorio, bajo el principio general de sujeción de la actuación urbanística sobre el espacio público al interés general, urbano y ambiental de la comunidad. Planificación del uso del espacio público aéreo y subterráneo en cuanto a la optimización de la distribución de la infraestructura, garantizando el uso racional del mismo. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, equipamiento, seguridad, servicios y elementos para discapacitados en el espacio público existente. Protección y planificación del arbolado urbano. Impulso de la educación y concientización para el uso adecuado y racional del espacio público a través de la implementación de programas del municipio con la comunidad. Simplificación y efectivización de los mecanismos de control, participación y gestión del espacio público.

VII.1.- DEFINICIÓN

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil y Comercial, la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se entiende por espacio público la red de espacios conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de:

- a)** Aportar los canales de comunicación interurbana e intraurbana, estableciendo la relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la ciudad.
- b)** Articulador del tejido urbano, y proveedor de diversidad del paisaje urbano.
- c)** Facilitador del tendido de redes de servicios de infraestructura urbana.
- d)** Espacio de actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida urbana.

Se concibe al espacio público como un factor clave del equilibrio ambiental, un ámbito de integración social y de construcción ciudadana.

VII.2.- CONFORMACIÓN

Conforman el espacio público urbano, las áreas de esparcimiento, recreación pública y de encuentro social, las vías vehiculares y peatonales y todos los elementos que en ellos se ubiquen. Contribuyen a la configuración del espacio público las fachadas de inmuebles públicos y privados y los elementos arquitectónicos, escultóricos, ornamentales y naturales, emplazados en predios privados que son percibidos desde el espacio público.

VII.3.- INTERPRETACIÓN

Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos expresados en la presente Ordenanza. En caso de discrepancia entre las normas de esta Ordenanza y los Anexos, prevalecerán las normas.

VII.4.- OBJETIVOS GENERALES

A tales efectos este capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- a) Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión ciudadana.
- b) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento.
- c) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- d) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Áreas y Zonas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental.
- e) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- f) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano ambiental.

Se establecen los siguientes principios regulatorios:

- ∴ Eficiencia: Los procedimientos de aprobación, observan las formas más simples para la resolución de los trámites, a fin de garantizar la operatividad de las actuaciones urbanísticas sobre el espacio público. Se unifican las disposiciones sobre el espacio público, con un marco normativo claro, sin superposiciones ni contradicciones, con el fin de fortalecer la capacidad regulatoria en términos normativos y de fiscalización.
- ∴ Equidad: Se garantiza impulsar acciones y gestionar el espacio público, promoviendo el uso y goce de los espacios públicos por todos los ciudadanos.
- ∴ Participación: Se formula el marco regulatorio para la creación e implementación de: Organismos de participación sectorial que propicien doctrina urbanística del espacio público.
- ∴ Racionalidad: El interés general, urbano y ambiental de la comunidad, comprometido en la utilización racional del espacio público urbano, está definido mediante los siguientes instrumentos de ordenamiento y gestión:
 1. Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos.
 2. El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o recuperar determinadas actividades o ámbitos y establecer un tratamiento particular, en sectores o áreas que así lo ameriten.
 3. Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la utilización del suelo, deberán ajustarse a los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.

VII.5.- ESPACIO PÚBLICO. SU INTERVENCIÓN

Las intervenciones en los espacios públicos deberán potenciar, mantener o recuperar, los valores ambientales y urbanos esenciales y la calidad morfológica ambiental-paisajística de sus componentes.

VII.6.- TIPOLOGÍAS URBANAS

Se determinan las siguientes tipologías urbanas, para identificar y regular los espacios públicos articuladores de la estructura urbana:

VII.6.1.- ESPACIOS VERDES

Son los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental. Constituyen un espacio libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana, destinado a la recreación, deporte, contemplación y esparcimiento para todos los habitantes del Partido. Todos los espacios verdes tienen carácter de bienes de uso público y no podrán ser vedados a la ciudadanía, de su uso y goce, disfrute visual. Se establecen las siguientes tipologías de los espacios verdes:

VII.6.1.1.- PARQUE

Espacio verde público preferentemente rodeados de calles, de más de 4has. de superficie que incluye actividades planificadas y espontaneas destinadas a la recreación, la cultura, el deporte, que ameritan equipamientos a tal fin y asumen un rol específico en la estructura urbana.

VII.6.1.2.- PLAZA

Espacio verde público preferentemente rodeado de calles de hasta 4has de superficie, con un uso intenso a partir de demandas barriales o de centralidad, dotado en algunos casos de contenido cívico, que asume un papel de articulador del tejido urbano y que pueden, conforme su escala y rol en la estructura urbana, incluir algún tipo de equipamiento.

VII.6.1.3.- JARDÍN

Espacio verde público, en general de dimensiones reducidas y dispuesto de modo perimetral a los edificios, como rasgo identitario del trazado.

VII.7.- ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

En las Áreas Complementarias y Rurales la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos y caminos rurales donde definirá la señalización, equipamiento urbano, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

VII.8.- ESPACIO VIAL Y PEATONAL

Son los espacios destinados a la conexión intra e interurbana para el desplazamiento de vehículos y peatones. Son el soporte funcional básico de la movilidad urbana. Sus límites quedan definidos por las Líneas Municipales y la altura máxima normada para este Código. Se establecen las siguientes tipologías de los espacios viales:

VII.8.1.- AVENIDA

Parte del sistema de espacios abiertos que constituye la trama circulatoria principal que incluye ramblas o separadores. Son el soporte funcional básico de la movilidad interurbana.

VII.8.2.- CALLE

Parte del sistema de espacios abiertos que interconectan distintos puntos del partido, distribuyendo el tránsito vehicular uniformemente. Son el soporte funcional básico de la movilidad urbana interna.

VII.8.3.- ITINERARIOS

Trayectos o recorridos particulares del partido, que conforman circuitos con fuerte contenido simbólico y temático.

VII.8.4.- CENTRALIDAD

Es el ámbito o sitio en sé que concentran una multiplicidad de actividades ligadas a los servicios en general y residencia multifamiliar, de alta densidad, y alto nivel de movilidad peatonal y tránsito vehicular, vinculadas a la disponibilidad de transporte, comunicación e infraestructura. Se establecen las siguientes categorías, conforme su jerarquía y diversidad de servicios y actividades que en ellas se emplazan, así como su área de influencia:

- a) Centralidades de primer orden del casco fundacional conformadas por el área central y centros comerciales del Casco.
- b) Centralidades de segundo orden del casco fundacional o centralidades distribuidas.
- c) Subcentros fuera del Casco Fundacional conformadas por el área central y comercial de cada una de las localidades fuera del casco fundacional.

VII.8.5.- ACCESOS

Soporte físico y funcional básico de la movilidad interurbana materializado por una red de accesos que cumple la función de vincular el Partido de presidente Perón con otros centros urbanos y Partidos adyacentes. Estos espacios viales incluyen dos categorías:

- a) Accesos Conectores a la región Metropolitana.
- b) Accesos Conectores con Rutas Provinciales.

VII.9.- FORESTACIÓN

VII.9.1.- GENERALIDADES

En términos enunciativo para este código, las actividades de forestación, en especial con especies nativas brindan servicios sociales, ambientales y económicos, así como diversos beneficios ecológicos y sociales: recuperación del paisaje natural y revalorización del patrimonio natural; generación de corredores biológicos para la fauna nativa; refugio y alimento para aves, insectos benéficos y otros organismos; recuperación del folklore y del patrimonio cultural asociado al paisaje nativo; oportunidad de ahorro desde el punto de vista energético (principalmente riego); herramientas para la educación ambiental y actividades ecoturísticas. Se reconoce también que los ecosistemas forestales son biomas altamente valorados por la sociedad, reconocidos por su función en la regulación del aire y su rol sobre la mitigación del cambio climático, reguladores del ciclo hidrológico y su importancia en la protección de cuencas, en la provisión de bienes tales como fibras y alimentos.

Frente al problema de la degradación del paisaje natural asociado a las actividades humanas, desde el Plan de Ordenamiento Territorial se plantean en el área forestal dos grandes líneas de acción. En primer lugar, la protección del bosque natural, incluyendo las acciones para evitar su degradación o destrucción; y en segundo lugar, la creación de nuevos sistemas forestales a través de las plantaciones con especies nativas. Pero también, se propende contribuir con la revalorización del patrimonio ambiental y cultural de nuestro Partido. Se considera que la forestación de nativas también es importante para la concientización y educación ambiental, adquiriendo relevancia social. Y que, desde el punto de vista ecológico, las especies autóctonas brindan alimento y refugio a la fauna nativa, constituyendo corredores biológicos de importancia. Recuperar el paisaje original con especies como el algarrobo, tala,

ombú, caldén, chañar, ceibo, sauce, molle, coronillo, espinillo y sombra de toro entre otros, es un objetivo de gran relevancia para el ambiente y la sociedad.

Considerando que el arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas. Declárase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al Partido del Presidente Perón.

VII.9.2.- PROHIBICIONES

Se prohíbe la extracción, poda, erradicación, destrucción, tala y toda otra acción que implique un daño al ejemplar, no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Partido de presidente Perón. Queda prohibida la fijación a los árboles pertenecientes al arbolado público de todo elemento extraño, tales como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc. De igual forma se prohíbe encalar, pintar troncos o ramas de árboles perteneciente al arbolado público. Queda prohibida cualquier tipo de lesión a su anatomía y fisiología, ya sea a través de heridas o por aplicación de cualquier sustancia nociva o perjudicial o por acción del fuego.

VII.9.3.- DEFINICIONES

Con tal objetivo se define:

- a) Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas y/o nocivas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte del ejemplar.

VII.9.4.- FORESTACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en la propiedad pública incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, del Partido de presidente Perón. Disposiciones especiales de forestación por zona:

- a) Forestación en todas las zonas: de al menos un árbol por frente de la parcela. La distancia entre un ejemplar y otro no será inferior a 8 m. Tomada entre ejes de árboles contiguos. Los ejemplares a plantar en veredas públicas, serán para todos los casos de hojas caducas, con el fin de posibilitar el asoleamiento en épocas invernales. Las especies a implantar serán determinadas por la autoridad de aplicación correspondiente, dependiente de la secretaría de planeamiento y medio ambiente.
- b) Forestación en ZONA CE1: la incorporación de arbolado urbano sobre aceras de avenidas y calles, queda sujeto a un proyecto particularizado a elaborar.
- c) Forestación en ZONA CE2 y CE3: cercos verdes y arbolado urbano que favorezca el paisaje de la zona. Se preferencia la utilización de barreras forestales entre áreas de trabajo y viviendas.
- d) Forestación en ZONA SR: barreras forestales y cercos verdes entre establecimientos.
- e) Forestación en ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: vías principales de circulación quedan sujetas a un plan particularizado de forestación. Los frentes de parcelas y los límites divisorios entre predios serán en cercos verdes o transparentes.
- f) Forestación en ZI: barreras forestales obligatorias en los predios con actividades productivas y/o de almacenamiento linderos a zona rex con el fin de atenuar el paso de partículas y ruidos.

VII.9.5.- RESPONSABILIDADES

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva. En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos anteriormente mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

VII.9.6.- ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en el artículo anterior obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por esta Ordenanza, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación

VII.9.7.- PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará de acuerdo a las especies que la Autoridad de Aplicación determine. No se podrán plantar árboles a una distancia menor de 3 metros de la divisoria de la parcela. Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada, de acuerdo a lo expresado en el artículo siguiente.

VII.9.8.- ESPECIES ARBÓREAS

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en esta Ordenanza, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

VII.9.9.- ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA

Cuando por razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente. La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros. Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
- b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.
- c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.
- d) Cuando afecten la salud pública o se trate de especies que la experiencia demuestra que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.

- e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán trasplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.
- f) f) Cuando por razones de proyecto (construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encuentre incluido en las Áreas Urbanas del Partido) sea necesaria la poda o extracción de ejemplares.
- g) Cuando el arbolado público existente afecte las líneas eléctricas, telefónicas, redes de gas subterráneas, de agua, de cloacas, semáforos, etc., las Prestatarias de los Servicios deberán presentar el correspondiente. Los trabajos deberán realizarse cuando lo autorice la autoridad de aplicación.

VII.9.10.- DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva de espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

VII.9.11.- PARQUIZACIÓN DE VEREDAS

En las zonas donde se disponga la parcial Parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal, así como el ascenso y descenso de pasajeros.

VII.9.12.- OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

El propietario queda obligado a reponer a su cargo los ejemplares cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por esta Ordenanza, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser aquellas que la Autoridad de Aplicación autorice.

VII.9.13.- TRAMITACIONES

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada dicha solicitud.

VII.9.14.- SANCIONES Y/O MULTAS

Toda transgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará posibles a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) Aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubiesen sido podados o dañados.
- b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, más la obligatoriedad de la reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieran sido extraídos, talados o dañados. Debiendo así mismo reponer su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplican sucesivamente

VII.9.15.- INCREMENTO DEL PATRIMONIO FORESTAL PÚBLICO

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en este Código, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelados privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

VII.10.- ACERAS

Todo propietario de terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción.

VII.10.1.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Se consideran solidariamente responsables de cualquier transgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios parcelarios de los espacios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente. La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas. A tal efecto se dictará la Ordenanza y la reglamentación.

VII.10.2.- PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

Queda prohibida en todas las áreas urbanas del Partido, la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, etc.) que afecte la libre circulación peatonal. Sólo se admitirá la colocación de maceteros móviles siempre que apoyen la estética del lugar con tamaños y disposición que no afecten el libre tránsito peatonal, quedando sujetos la elección del color y los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

VII.10.3.- OCUPACIÓN DE LA ACERA

La ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza, ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine. La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

VII.11.- RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida. Será de aplicación la Ley Nacional N°24.314 y la Ley Provincial N°10.592. Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para personas con discapacidad. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

VII.12.- ILUMINACIÓN

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios solo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma. Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la línea municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la Autoridad de la Aplicación.

VII.13.- SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto por la normativa y por lo que establezca la Autoridad de Aplicación, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

La autoridad de Aplicación definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelera y señalización urbana pública.

VII.14.- MOBILIARIO URBANO

Entiéndase por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios. El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de ventas, refugios, bancos, bebederos, kioscos,

carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación. En ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

VII.15.- PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. No se permitirá cartelería saliente perpendicular a la línea municipal. Los letreros y su disposición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación. Se prohíbe la publicidad en medianeras y sobre los techos de las edificaciones. Toda publicidad sobre vía pública, no deberá obstruir el paso peatonal y el ascenso y descenso de personas a vehículos. Se deberá dejar un mínimo de 1,5 metros de paso peatonal. Se admite un solo cartel publicitario por local. El mismo no obstaculizará las visuales y tendrá una altura inferior a 1,00m., debiendo ser colocado únicamente en el ancho del local, sin interferir en aceras vecinas. Los locales comerciales con un paño o más de carpintería podrán ubicar solo en un paño un espacio destinado a publicidad. No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

No se permitirán carteles de tipo bandera, es decir los que invadan la vereda y sobresalen del cordón de esta. La publicidad en la vía pública oblara el canon determinado por la ordenanza fiscal impositiva.

VII.15.1.- CARTELES EXISTENTES

Los que no cumplan con estas normas al momento de entrar en vigencia el presente código, podrán ser mantenidos sin generar derecho de permanencia y serán removidos al fin de sus condiciones de vida útil.

VII.16.- ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el D.E., a través de la Secretaría de Planificación Estratégica y Medioambiente, previo informe podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único. A fin de incrementar las Áreas de Espacios Verdes de Uso Público y las Áreas de Ampliación para Equipamiento Comunitario, en los Planos de Urbanización de la tierra, la Municipalidad podrá permutar a los propietarios, las parcelas y/o parte de las parcelas originadas por el mismo, por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido. El destino de los Espacios Verdes de Uso Público constituidos como bienes del dominio Municipal, no podrá desafectarse para ser transferidos parcial o totalmente a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que lo conformen de manera más relevante.

Cuando la parcela a subdividir o a materializar el uso urbano, esté ubicada simultáneamente en las áreas rural y urbana, o rural y complementaria, la superficie a ceder correspondiente a espacio verde público y reserva de uso público se calculará y se ubicará conforme lo determinen los organismos del Departamento Ejecutivo. Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública, el/los propietarios/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcción de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas.

Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

VIII.- ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS.

Cada Zona o Distrito establecido en el presente contará con los indicadores que se detallan a continuación de acuerdo a lo establecido por cada HOJA DE ZONA de manera complementaria y esquemática y de acuerdo a lo establecido en los capítulos anteriores.

DESIGNACION	DENOMINACION	INDICADORES					MORFOLOGIA			
		FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	SUPERFICIE	RETIROS	FRENTE	ALTURA	
AREA URBANA	CE1	ZONA CENTRAL	2,5 COM	0,6	0,4	1300Hab/Ha	750m2	-	25mt	23mt
			2 RES			1000Hab/Ha				
	CE2	ZONA CENTRAL	2,3 COM	0,6	0,4	800Hab/Ha	600m2	-	20mt	18mt
			2 RES			600Hab/Ha				
	CE3	ZONA CENTRAL	1,5 COM	0,6	0,4	600Hab/Ha	400m2	-	15mt	9mt
			0,8 RES			300Hab/Ha				
	C1	CORREDOR	2,5	0,6	0,4	1300Hab/Ha	750m2	-	25mt	23mt
	C2	CORREDOR	2,5	0,6	0,4	1300Hab/Ha	750m2	-	25mt	23mt
	C3	CORREDOR	2,3	0,6	0,4	800Hab/Ha	600m2	-	20mt	18mt
R1	RESIDENCIAL	1,2	0,6	0,4	500Hab/Ha	400m2	-	15mt	16mt	
R2	RESIDENCIAL	1,2	0,6	0,4	300Hab/Ha	400m2	-	15mt	9mt	
RU	AMPLIACION URBANA									
AREA COMPLEMENTARIA	REX-1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	0,8	0,4	0,6	110Hab/Ha	600m2	perimetro libre min 2,5mt	20mt	9mt
	REX-2	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	0,8	0,4	0,6	110Hab/Ha	600m2	perimetro libre min 2,5mt	20mt	9mt
	RE1	RESIDENCIAL EXCLUSIVO	0,8	0,6	0,4	80Hab/Ha	600m2	frente y lateral min 2,5mt	20mt	9mt
	CO-1	COMPLEMENTARIO	0,8	0,6	0,4	una vivienda por parcela	2000m2	-	40mt	9mt
	SR	SERVICIO DE RUTA	0,8	0,6	0,4	150Hab/Ha	2000m2	3mt ambos lados min	40mt	12mt
	ZI-1	ZONA INDUSTRIAL	1,2	0,6	0,4	-	2000m2	frente/fondo y lateral 5mt	40mt	23mt
	ZI-2	ZONA INDUSTRIAL	1,2	0,6	0,4	-	1000m2	frente/fondo y lateral 5mt	20mt	23mt
	ZI-3	ZONA INDUSTRIAL	1,2	0,6	0,4	-	1000m2	frente/fondo y lateral 5mt	20mt	23mt
	RN	ZONA RESERVA NATURAL	-	-	-	-	-	-	-	-
AREA RURAL	R/IN	RURAL INTENSIVO								

*COM : COMERCIAL
 *RES : RESIDENCIAL

CE1 **ZONA CENTRAL 1**

CARACTER Central de densidad alta.

OBJETIVO A LOGRAR Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido aumentando su densidad con carácter comercial sobre el corredor de la zona. Crear un perfil urbano homogéneo.

USOS	PREDOMINANTE	Administrativo, institucional, comercial, cultural y de esparcimiento.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, equipamiento.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela	
	FOT. MAX Res.: 2.0 de la superficie de parcela	FOT. MAX Come.: 2.5 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL Res.: 1000 hab/ha	DENSIDAD ACTUAL Come.: 1300 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela	
PARCELA MINIMA	FRENTE: 25mts	
	SUPERFICIE: 750m ²	

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica comunitaria, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo o Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*En Usos mixtos el FOT tomado será el máximo de ambos.
*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION **CE1** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
--------------------------	--	--------------------------	--

FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m	
FOT	Residencial	2.0	Retiro de frente	-
	Com-Adm	2.5		
DENS. NETA	Residencial	1000	Retiro de fondo	20%
	Com-Adm	1300		
CAS. MIN	40%	Lateral	-	

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

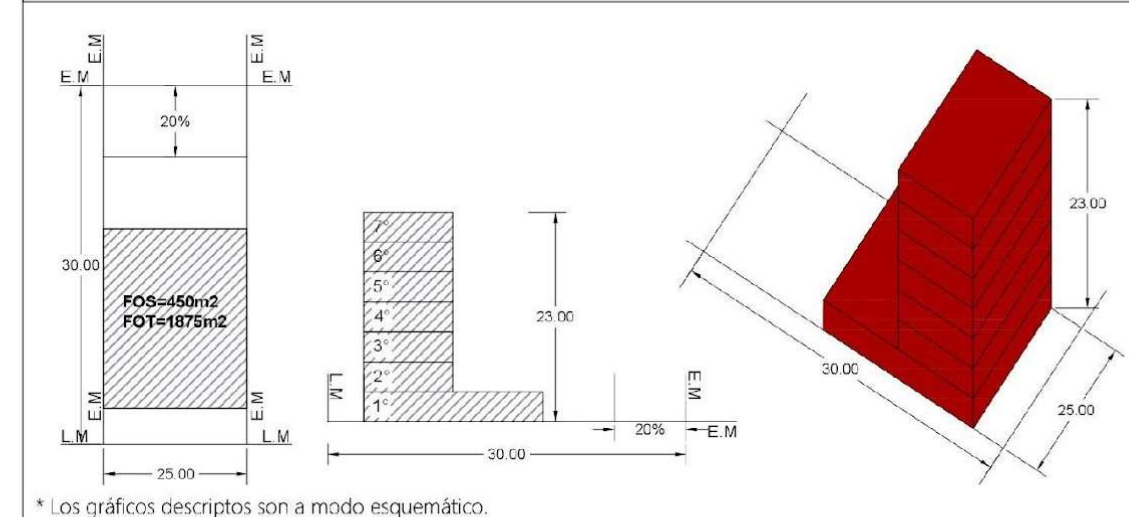
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m² a construir en PB

Cálculo densidad:
 $\frac{\text{Dens. Neta} \times \text{Sup. parcela}}{10.000 (1\text{ha})} = \text{Cant. hab.}$

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m² a construir total

Cálculo dormitorios:
 $\text{Cant. hab.} / 2 = \text{Cant. Dormitorios}$

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



CE2 **ZONA CENTRAL 2**

CARACTER Central de densidad alta.

OBJETIVO A LOGRAR Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y multifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido aumentando su densidad con carácter comercial sobre el corredor de la zona. Crear un perfil urbano homogéneo.

USOS	PREDOMINANTE	Administrativo, institucional, comercial.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, equipamiento.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	18 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela	
	FOT. MAX Res.: 2.0 de la superficie de parcela	FOT. MAX Com.: 2.3 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL Res.: 600 hab/ha	DENSIDAD ACTUAL Com.: 800 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela	
PARCELA MINIMA	FRENTE: 20mts	
	SUPERFICIE: 600m ²	

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales (art 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

*En Usos mixtos e FOT tomado será el máximo de ambos.

*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION **CE2** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
--------------------------	--	--------------------------	--

FOS	0.6	Altura máxima	18.00 m	
FOT	Residencial	2.0	Retiro de frente	-
	Com-Adm	2.3		
DENS. NETA	Residencial	600	Retiro de fondo	20%
	Com-Adm	800		
CAS. MIN	40%	Lateral	-	

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

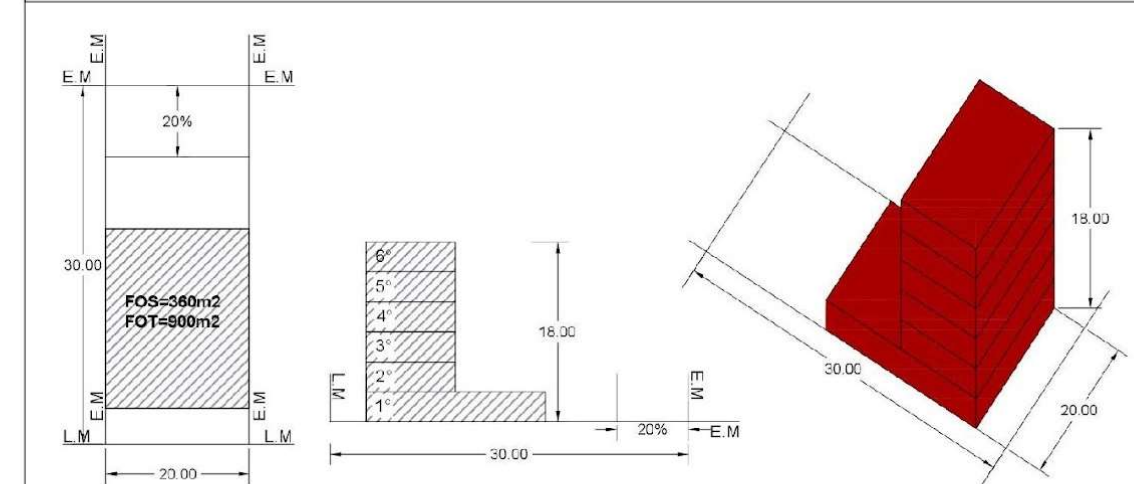
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m² a construir en PB

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m² a construir total

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.

CE3 **ZONA CENTRAL 3**

CARACTER Central de densidad media.

OBJETIVO A LOGRAR Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y multifamiliar. Crear un nuevo centro Administrativo y comercial y cultural, que permita descentralizar el centro de Guernica. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consoldar el tejido aumentando su densidad con carácter comercial sobre el corredor de la zona. Crear un perfil urbano homogéneo.

USOS	PREDOMINANTE	Administrativo, institucional, comercial.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, equipamiento.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	9 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela	
	FOT. MAX Res.: 0.8 de la superficie de parcela	FOT. MAX Com.: 1.5 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL Res.: 300 hab/ha	DENSIDAD ACTUAL Com.: 600 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela	
PARCELA MINIMA	FRENTE: 15mts	
	SUPERFICIE: 400m2	

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales (art 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

*En Usos mixtos e FOT tomado será el máximo de ambos.

*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION **CE3** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
--------------------------	--	--------------------------	--

FOS	0.6	Altura máxima	9.00 m	
FOT	Residencial	0.8	Retiro de frente	-
	Com-Adm	1.5		
DENS. NETA	Residencial	300	Retiro de fondo	20%
	Com-Adm	600		
CAS. MIN	40%	Lateral	-	

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

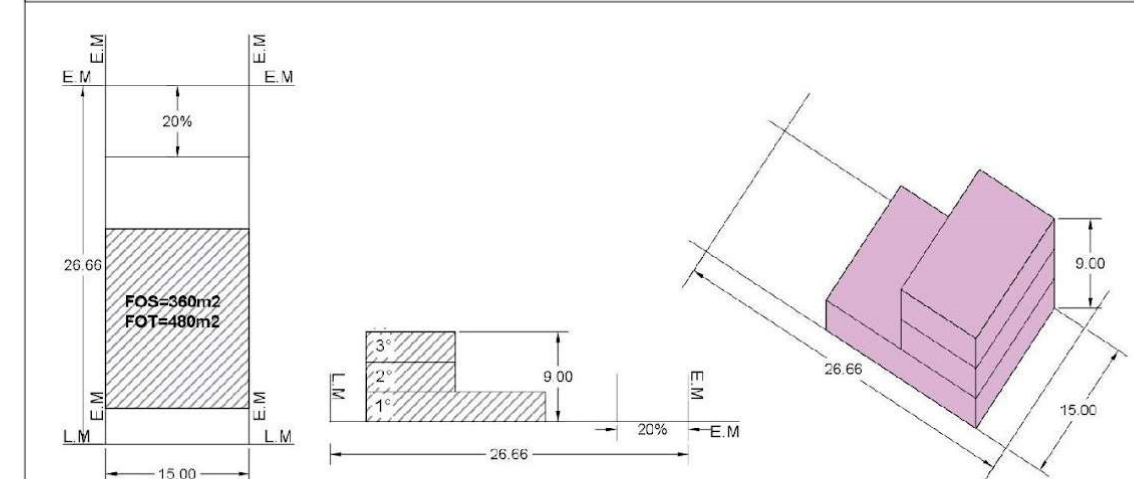
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.

C1 ZONA CORREDOR 1

CARACTER Parcelas frentistas sobre los ejes principales del partido, viviendas multifamiliares, comercio a gran escala, ver cuadro de usos.

OBJETIVO A LOGRAR Establecer un corredor de características comerciales, aprovechando las parcelas frentistas en correlación con las vías principales del distrito.

USOS	PREDOMINANTE	vivienda multifamiliar, Comercial de mediana escala.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, equipamiento.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado maycr. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 2.5 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 1300 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 25mts
	SUPERFICIE: 750m2

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales (art. 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION C1 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m
FOT	2.5	Retiro de frente	-
DENS. NETA	1300	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

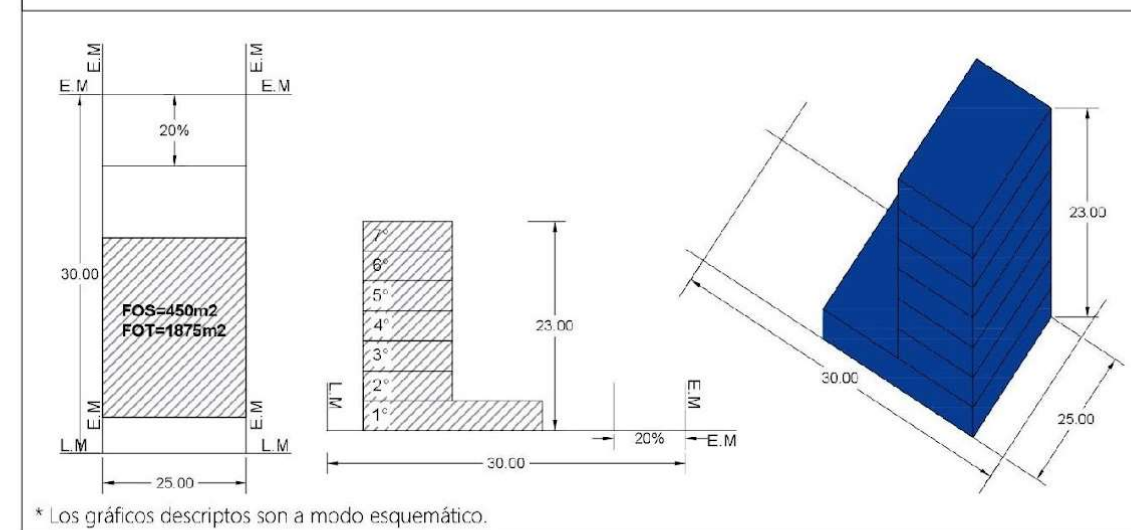
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



C2 **ZONA CORREDOR 2**

CARACTER Parcelas frentistas sobre los ejes principales del partido, vivienda multifamiliar, comercio mixtos, ver cuadro de usos.

OBJETIVO A LOGRAR Establecer un corredor de características comerciales, aprovechando las parcelas frentistas en correlación con las vías principales del distrito.

USOS	PREDOMINANTE	Comercial de baja escala, vivienda multifamiliar.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, equipamiento.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 2.5 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 1300 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 25mts
	SUPERFICIE: 750m2

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales (art. 62 DL 8312/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150 hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION **C2** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m
FOT	2.5	Retiro de frente	-
DENS. NETA	1300	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

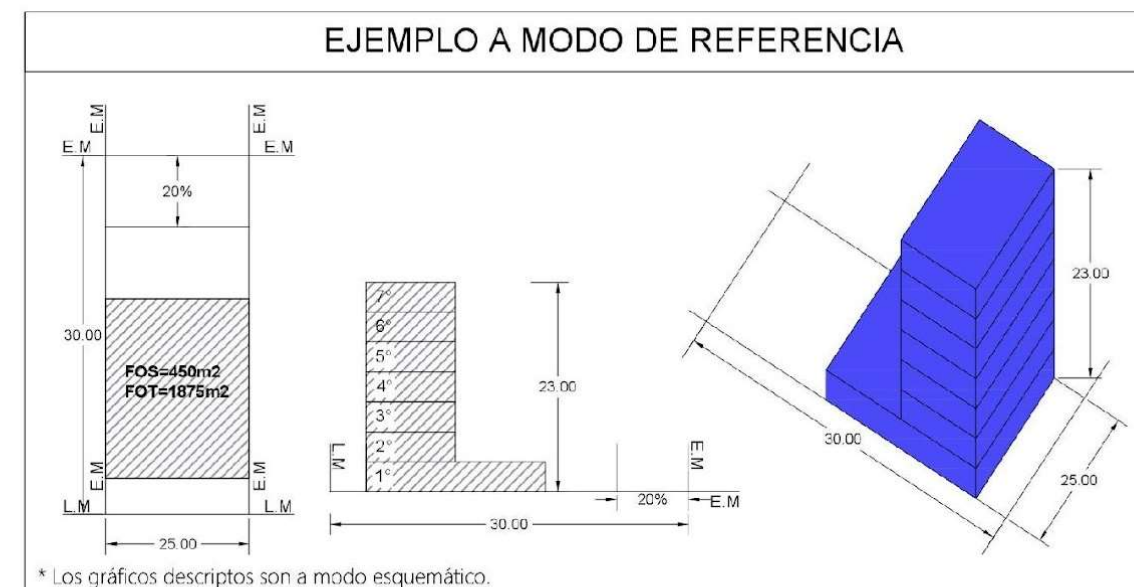
FORMULAS

Cálculo FOS:
 $Sup. parcela \times fos = m^2 \text{ a construir en PB}$

Cálculo densidad:
 $Dens. Neta \times Sup. parcela = Cant. hab. / 10.000 (1ha)$

Cálculo FOT:
 $Sup. parcela \times fot = m^2 \text{ a construir total}$

Cálculo dormitorios:
 $Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios$



C3 **ZONA CORREDOR 3**

CARACTER Parcelas frentistas sobre los ejes principales del partido, con carácter de esparcimiento, deportivo, comercial y cultural.

OBJETIVO A LOGRAR Establecer un corredor de características sparcimiento, deportivo, comercial y cultural, aprovechando las parcelas frentistas en correlancia con las vías principales del distrito.

USOS	PREDOMINANTE	Esparcimiento, deportivo, comercial de baja escala y cultural.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, equipamiento.

Ver capitulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado maycr. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	18 ms

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 2.3 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 800 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 20mts
	SUPERFICIE: 600m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capitulo o Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales (art 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150 hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

*Ver en el cap. de usos las restricciones de estacionamiento / carga / descarga

ZONIFICACION **C3** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	18.00 m
FOT	2.3	Retiro de frente	-
DENS. NETA	800	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

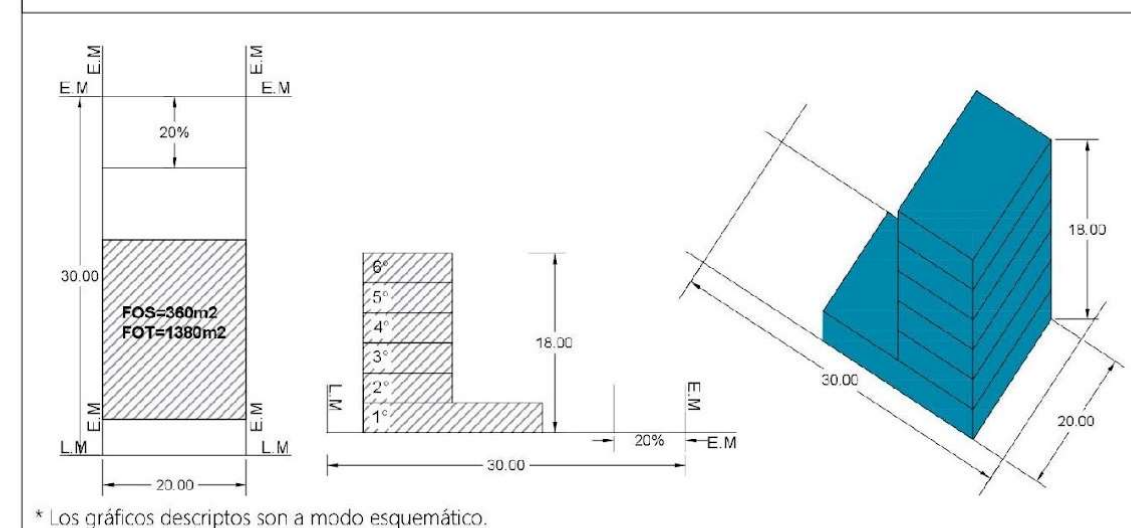
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo densidad:
 $\frac{\text{Dens. Neta} \times \text{Sup. parcela}}{10.000 (1ha)} = \text{Cant. hab.}$

Cálculo dormitorios:
 $\text{Cant. hab.} / 2 = \text{Cant. Dormitorios}$

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



R1 **ZONA RESIDENCIAL 1**

CARACTER Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad media con compatibilidad con usos mixtos complementarios.

OBJETIVO A LOGRAR Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y multifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.

USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar y multifamiliar.
	COMPLEMENTARIO	Servicios, equipamientos, comercial escala barrial, usos y rubros compatibles.
Ver capítulo Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	16 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 1.2 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 500 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 15mts
	SUPERFICIE: 400m2

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.
Ver capítulo o Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES
*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales (art 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150hab/ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.
*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

ZONIFICACION **R1** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
--------------------------	--	--------------------------	--

FOS	0.6	Altura máxima	16.00 m
FOT	1.2	Retiro de frente	-
DENS. NETA	500	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

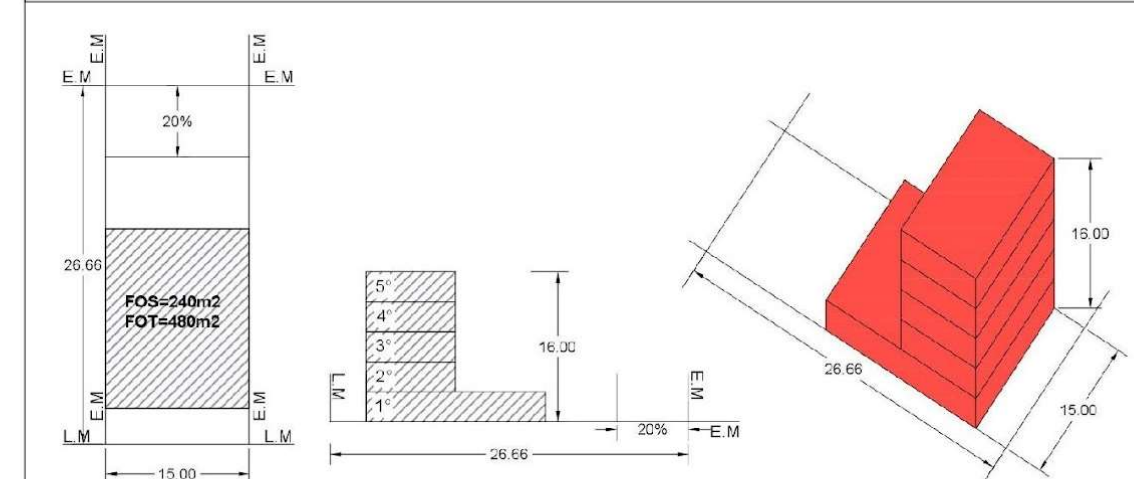
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.

R2 **ZONA RESIDENCIAL 2**

CARACTER Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad baja con compatibilidad con usos mixtos complementarios.

OBJETIVO A LOGRAR Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y multifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.

USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar.
	COMPLEMENTARIO	Servicios, equipamientos, comercial escala barrial, usos y rubros compatibles.

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	9 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 1.2 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 300 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 15mts
	SUPERFICIE: 400m2

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, pavimento, escurrimientos pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo o Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya colectado la infraestructura y la instalación de los servicios de esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües cloacales (art 62 DL 8912/77). Cuando la zona se encuentre abastecida por red de agua corriente y no posea red de desagües cloacales se permitirá una densidad de 150hab/Ha. En caso de carecer de servicios de agua y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.

*Todos los sectores del área urbana que no cuenten con los servicios básicos serán definidos como zonas de provisión prioritaria.

ZONIFICACION **R2** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	9.00 m
FOT	1.2	Retiro de frente	-
DENS. NETA	300	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

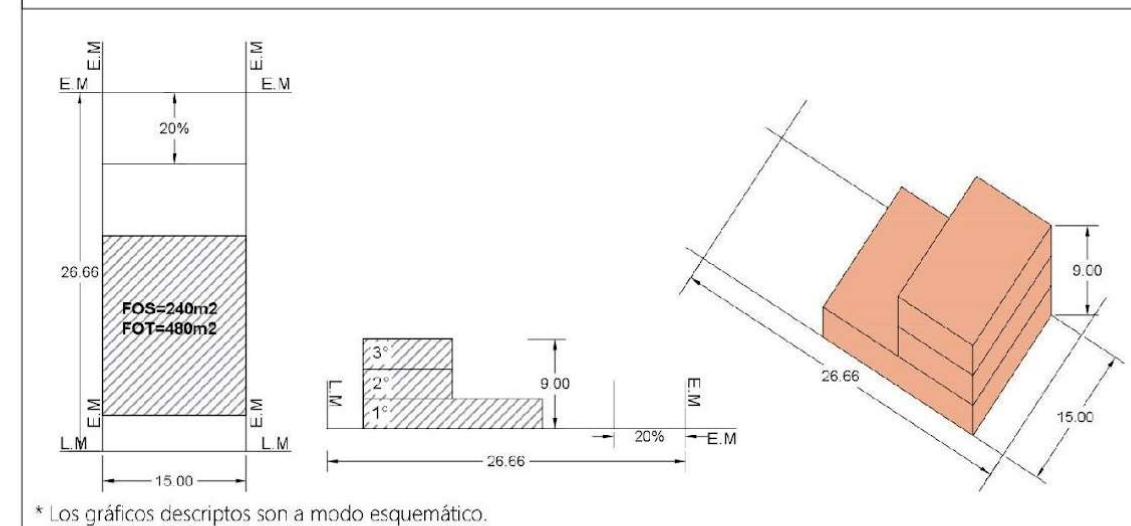
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
 $\frac{\text{Dens. Neta} \times \text{Sup. parcela}}{10.000 (1ha)} = \text{Cant. hab.}$

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
 $\text{Cant. hab.} / 2 = \text{Cant. Dormitorios}$

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



RE1 **ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA 1**

CARACTER Residencial exclusivo riguroso de baja densidad

OBJETIVO A LOGRAR Consolidar el uso residencial de caracter unifamiliar con servicios comunes.

USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar, comercio.
	COMPLEMENTARIO	Áreas deportivas comunes.

Ver capitulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado maycr. LATERAL: Retiro lateral de ambos lados de 2.5 mts como minimo.
	ALTURAS MAXIMAS	9 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT. MAX: 0.8 de la superficie de parcela
	DENSIDAD NETA: 80 hab/ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 20mts
	SUPERFICIE: 600m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica comicialaria, alambrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.
Ver capitulo o Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES
*Solo está permitido exclusivamente viviendas unifamiliares, y como complemento áreas deportivas comunes y servicios existentes a la fecha, cualquier otro uso deberá ser consultado a la Autoridad de aplicación. Ante la presentación de iniciativas y/o proyectos que modifiquen los usos no sean contemplados en el presente, deberán ser acordados con ordenanzas particularizadas.

ZONIFICACION **RE1** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	9.00 m
FOT	0.8	Retiro de frente	-
DENS. NETA	80	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral ambos lados	2.50 m

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

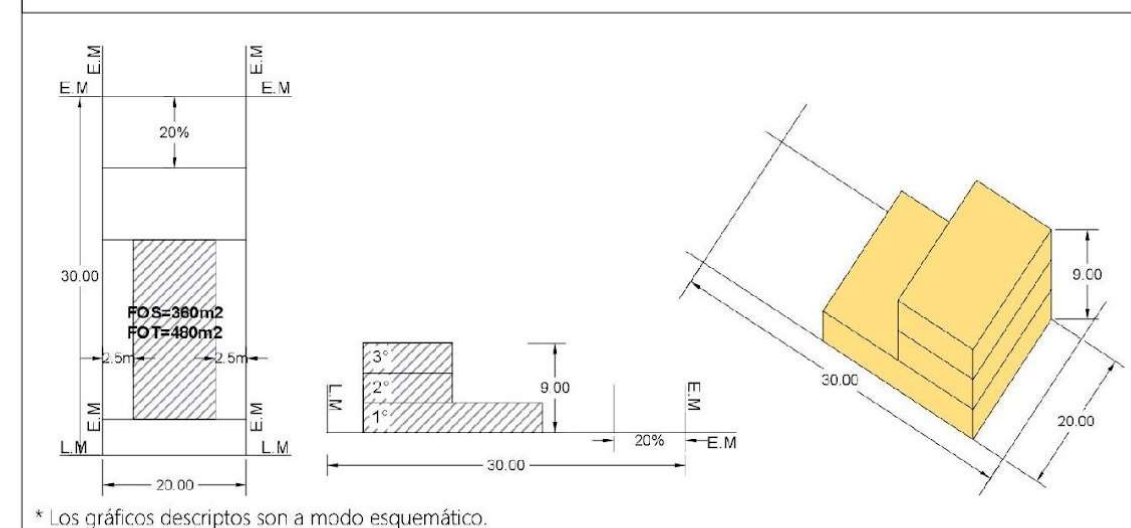
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descritos son a modo esquemático.

REX-1	ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1		
CARACTER	Residencial extra urbano se localiza en áreas desprovistas de centralidad inmediata y se materializa en barrios cerrados de vivienda unifamiliar de baja densidad y clubes de campo.		
OBJETIVO A LOGRAR	Promover el uso residencial de caracter unifamiliar y multifamiliar. Fomentar un corredor con grandes áreas verdes de uso privado, complementado con recreación.		
USOS	PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar en barrios cerrados y clubes de campo, agropecuario intensivo.	
	COMPLEMENTARIO	Se permitira Vivienda Multifamiliar en los casos que se garanticen los servicios esenciales con las prefactibilidades solicitadas. Vivienda unifamiliar como complementaria del uso agropecuario intensivo.	
Ver capitulo Cuadro de usos			
MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. Perimetro libre 2.5 mts minimo	
	ALTURAS MAXIMAS	9 mts	
INDICADORES	FOS: 0.4 de la superficie de parcela FOT: MAX: 0.8 de la superficie de parcela		
	PARCELA MINIMA	DENSIDAD ACTUAL : 110 hab/ha	Agropecuario
C. de campo/ Barrio C.		CAS. MIN: 0.6 de la superficie de parcela	
	FRENTE: 20mts SUPERFICIE: 600m2		
SERVICIOS ESENCIALES	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.		
PAISAJE	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.		
Ver capítulo Espacio público.			
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> *La densidad neta establecida se podra aplicar una vez que se haya consolidado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales en el marco del articulo 62° de DL 8912/77. *En caso de carecer de servicios de agua corriente y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela. *No se admiten nuevos amanzanamientos. *Restricción a la zona por presencia de humedales: Para toda parcela con cercania a la zona de la Reserva Natural y/o en parcelas con presencia de humedales, se debera solicitar la no objeción por la autoridad de aplicación municipal, previo estudios particularizados. 		

REX-1	MORFOLOGIA URBANA		
INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.4	Altura máxima	9.00 m
FOT	0.8	Retiro de frente	2.50 m
DENS. NETA	110	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	60%	Lateral ambos lados	2.50 m
PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)			
FORMULAS			
Cálculo FOS: Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB		Cálculo densidad: Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab. 10.000 (1ha)	
Cálculo FOT: Sup. parcela x fot = m2 a construir total		Cálculo dormitorios: Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios	
EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA			
* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.			

REX-2 **ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2**

CARACTER Residencial extra urbano se localiza en áreas desprovistas de centralidad inmediata y se materializa en barrios cerrados de vivienda unifamiliar de baja densidad y clubes de campo.

OBJETIVO A LOGRAR Promover el uso residencial de caracter unifamiliar y multifamiliar. Fomentar un corredor con grandes áreas verdes de uso privado, complementado con recreación.

USOS

PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar en barrios cerrados y clubes de campo, agropecuario intensivo.
COMPLEMENTARIO	Se permitira Vivienda Multifamiliar en los casos que se garanticen los servicios esenciales con las prefactibilidades solicitadas. Vivienda unifamiliar como complementaria del uso agropecuario intensivo.

Ver capitulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA

RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. Perimetro libre 2.5 mts minimo
ALTURAS MAXIMAS	9 mts

INDICADORES

FOS: 0.4 de la superficie de parcela	
FOT: MAX: 0.8 de la superficie de parcela	
DENSIDAD ACTUAL : 110 hab/ha	
C. de campo/Barrio C.	CAS. MIN: 0.6 de la superficie de parcela
	FRENTE: 20mts
	SUPERFICIE: 600m2
PARCELA MINIMA	Agropecuario: DENSIDAD ACTUAL: Una vivienda por parcela Decreto Reg. 8912/ 77 art. 37 Las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva intensiva

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- *La densidad neta establecida se podrá aplicar una vez que se haya consolidado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales en el marco del artículo 62º de DL 8912/77.
- *En caso de carecer de servicios de agua corriente y cloacas solo se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela.
- *La propuestas de amanzanamiento abierto, deberá ser aprobada por la autoridad de aplicación, siempre y cuando se garanticen las prefactibilidades para los servicios esenciales.
- *Restricción a la zona por presencia de humedales , : A los fines de garantizar la funcionalidad del ecosistema y generar un amortiguamiento a ambos lados de la zona Reserva Natural (RN) se delimita un sector conformado por la calle Roberto Payró y la Av. Independencia siguiendo la línea del trazado de ambas hasta el límite de la zona REX , 1 y la RU respectivamente.

Sobre este sector aplíquese una densidad máxima de 80 hab/ha, no permitiéndose viviendas multifamiliares, restringiéndose el relleno para la modificación de cota natural al máximo de ocupación permitido para la zona (FOS 0.4). En caso de que las parcelas se encuentren alcanzadas por la zona Anegable (Capítulo XIV.3.) corresponderá las limitaciones correspondientes a la misma.

ZONIFICACION REX-2 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.4	Altura máxima	9.00 m
FOT	0.8	Retiro de frente	2.50 m
DENS. NETA	110	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	60%	Lateral ambos lados	2.50 m

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

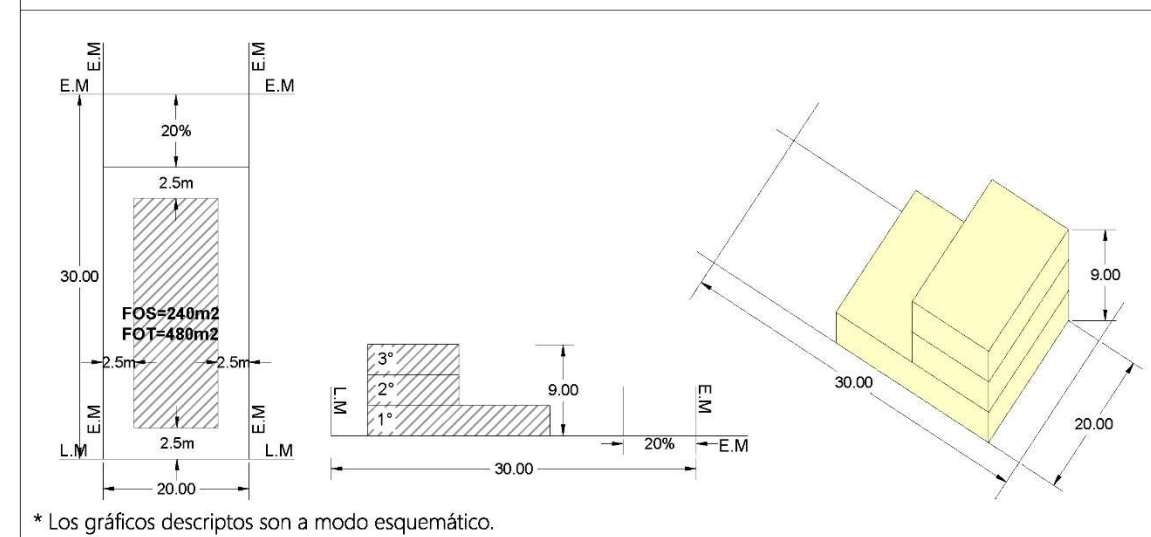
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



CO-1 ZONA COMPLEMENTARIA 1

CARACTER Sectores circundantes o adyacentes al area urbana, relacionadas funcionalmente.

OBJETIVO A LOGRAR Reservar áreas para la explotación agropecuaria y usos relacionados con lo productivo rural, alejados de las áreas urbanas.

USOS	PREDOMINANTE	Agropecuario Intensivo.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar, clubes, establecimientos deportivos recreativos.
Ver capítulo Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	9 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT. MAX: 0.8 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: Una vivienda por parcela Decreto Reg. 8912/ 77 art. 37
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	Las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación intensiva

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización y seguido completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles, y toldos. Se permite un solo cartel por local.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- *En casos fundados en estudios particularizados, la autoridad de aplicación municipal podrá admitir la subdivisión en parcelas de 40 metros de ancho y 2000 m2 de superficie en continuidad con zonas residenciales existentes y cuando se cumplimente con la provisión de energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.
- *El sector localizado al noreste de la Avenida Espora queda delimitado como sujeto a estudio particularizado. Con ello, la Autoridad de Aplicación establecerá una regulación específica para la puesta a norma de sectores con usos residenciales existentes de tipo urbano o extraurbano.
- *Restricción a la zona por presencia de humedales: A los fines de garantizar la funcionalidad del ecosistema y generar un amortiguamiento de la zona Reserva Natural (RN), se restringe el relleno para la modificación de cota natural al máximo de ocupación permitido para la zona (FOS 0.6). En caso de que las parcelas se encuentren alcanzadas por la zona Anegable (Capítulo XIV.3.) corresponderá las limitaciones correspondientes a la misma. (ver en plano Anexo II la delimitación del sector)

ZONIFICACION CO-1 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	9.00 m
FOT	0.8	Retiro de frente	-
DENS. NETA	una vivienda por parcela	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral	-
PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)			

FORMULAS

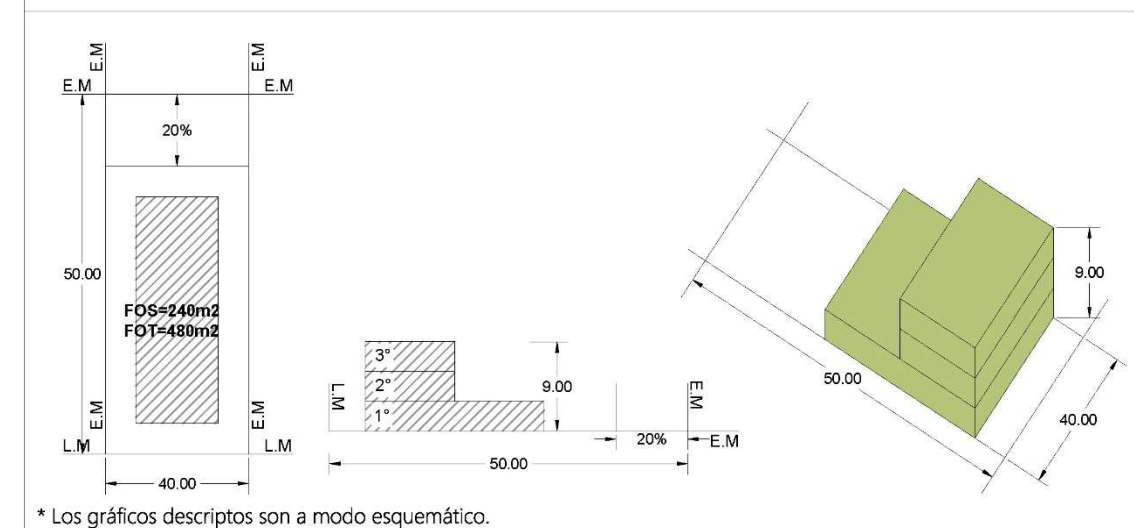
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m2 a construir en PB

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m2 a construir total

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descritos son a modo esquemático.

SR **ZONA SERVICIO DE RUTA**

CARACTER Configuraciones lineales asociadas a vías y rutas que hacen a la vinculación regional.

OBJETIVO A LOGRAR Prever un sector de apoyo a las zonas residenciales que atraviesa, para la localización de servicios, equipamientos y comercios.

USOS	PREDOMINANTE	Talleres de categoría 1°, 2° y 3°, gomerías, estaciones de servicio, depósitos de 1° categoría, comercial, etc.
	COMPLEMENTARIO	Se permitirá vivienda multifamiliar en los casos que se garanticen los servicios esenciales con las prefactibilidades solicitadas y cuando la zona se superponga con otras en las que el uso esté permitido

Ver capítulo Cuadro de usos

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: 20% lado mayor. LATERAL: mínimo 3mts ambos laterales.
	ALTURAS MAXIMAS	12.00

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT: MAX: 0.8 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: 150 hab./Ha
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 40mts
	SUPERFICIE: 2000m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua potable, apertura y tratamiento de calles.

PAISAJE No se permiten toldos.

Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

*El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.
 *Cuando se superponga la zona de servicio de ruta con otra zona, se podrá optar por la elección de una, a través de la obtención del certificado urbanístico.
 *La extensión de la zona es de 100 m desde la línea municipal.

ZONIFICACION **SR** **MORFOLOGIA URBANA**

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	12.00 m
FOT	0.8	Retiro de frente	-
DENS. NETA	150	Retiro de fondo	20%
CAS. MIN	40%	Lateral ambos lados	3.00 m

PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)

FORMULAS

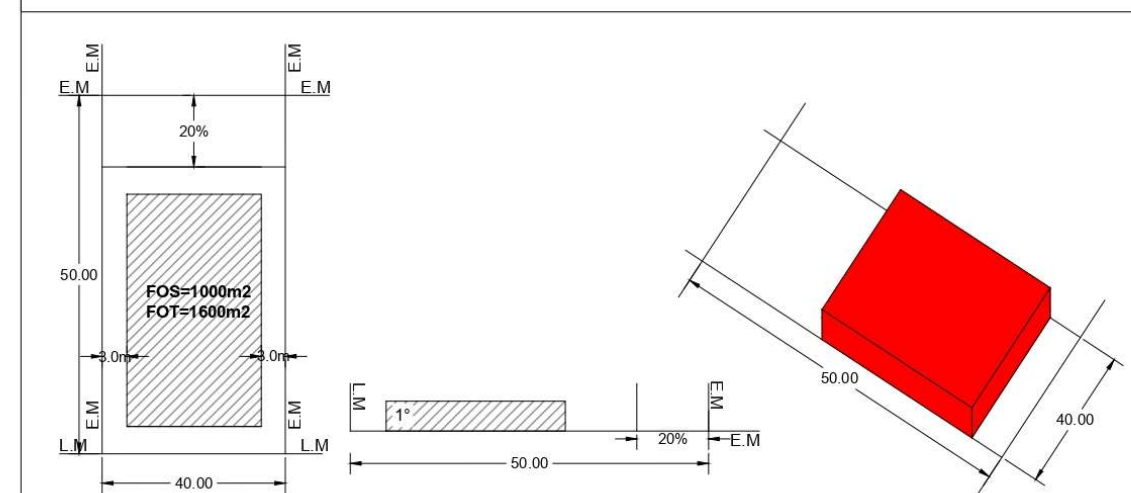
Cálculo FOS:
 Sup. parcela x fos = m² a construir en PB

Cálculo densidad:
 Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
 10.000 (1ha)

Cálculo FOT:
 Sup. parcela x fot = m² a construir total

Cálculo dormitorios:
 Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.

ZI-1 ZONA INDUSTRIAL 1

CARACTER Zona destinada a instalar industrias de 1era y 2da categoría. Se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieran emplazarse en esta zona.

OBJETIVO A LOGRAR Determinar un sector para la localización de industrias, con conexión a la red vial principal, fomentando un polo industrial y productivo local con vinculación regional.

USOS	PREDOMINANTE	Industrial.
	COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamiento para la industria.
Ver capítulo Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FRENTE/ FONDO / LATERALES: Estos no podran ser inferiores a los 5.00 m para cada uno de ellos.
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT. MAX: 1.2 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: Se admite vivienda para cuidador o encargado, complementaria al uso dominante.
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 40mts
	SUPERFICIE: 2000m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica, alumbrado público, tratamientos de desagues cloacales, agua potable y para consumo industrial, pavimento, desagues pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de 15mts de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES
*Perímetro de alambre tejido de altura máxima 1.8mts. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la ley 11459/96 y su decreto reglamentario.
*Usos permitidos (pequeas empresas y depositos)

ZI-1 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m
FOT	1.2	Retiro de frente	5.00 m
DENS. NETA	se admite viv. para cuidador o encargado	Retiro de fondo	5.00 m
CAS. MIN	40%	Lateral ambos lados	5.00 m
PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)			

FORMULAS

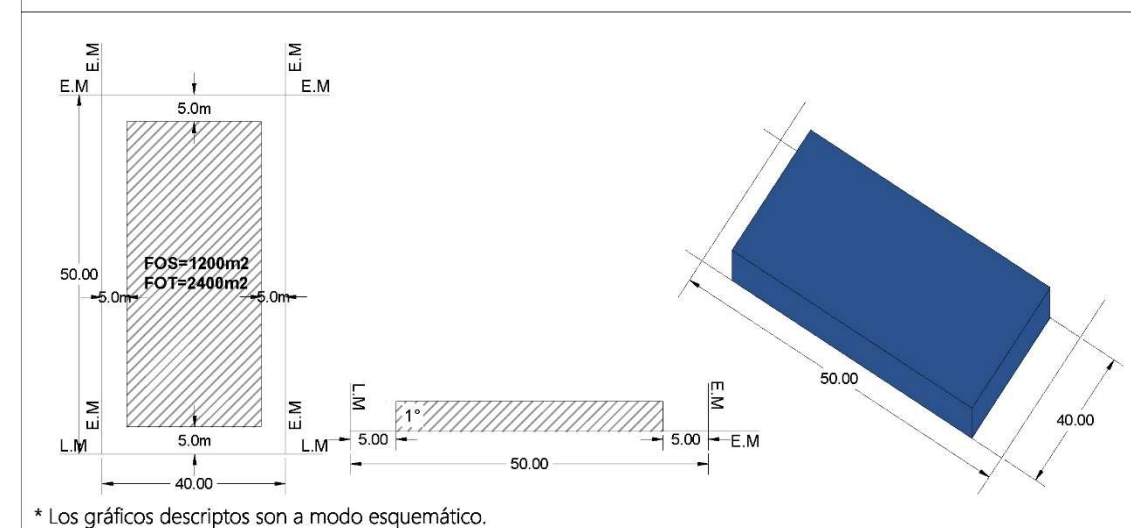
Cálculo FOS:
Sup. parcela x fos = m² a construir en PB

Cálculo FOT:
Sup. parcela x fot = m² a construir total

Cálculo densidad:
Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab.
10.000 (1ha)

Cálculo dormitorios:
Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



* Los gráficos descriptos son a modo esquemático.

ZI-2 ZONA INDUSTRIAL 2

CARACTER Zona destinada a instalar industrias de 1era y 2da categoría. Se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieran emplazarse en esta zona.

OBJETIVO A LOGRAR Determinar un sector para la localización de industrias, con conexión a la red vial principal, fomentando un polo industrial y productivo local con vinculación regional.

USOS	PREDOMINANTE	Industrial.
	COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamiento para la industria / Comercio
Ver capítulo Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FRENTE/ FONDO / LATERALES: Estos no podran ser inferiores a los 5.00 m para cada uno de ellos.
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT. MAX: 1.2 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: Se admite vivienda para cuidador o encargado, complementaria al uso dominante.
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 20mts
	SUPERFICIE: 1000m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica, alumbrado público, tratamientos de desagues cloacales, agua potable y para consumo industrial, pavimento, desagues pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de 15mts de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES

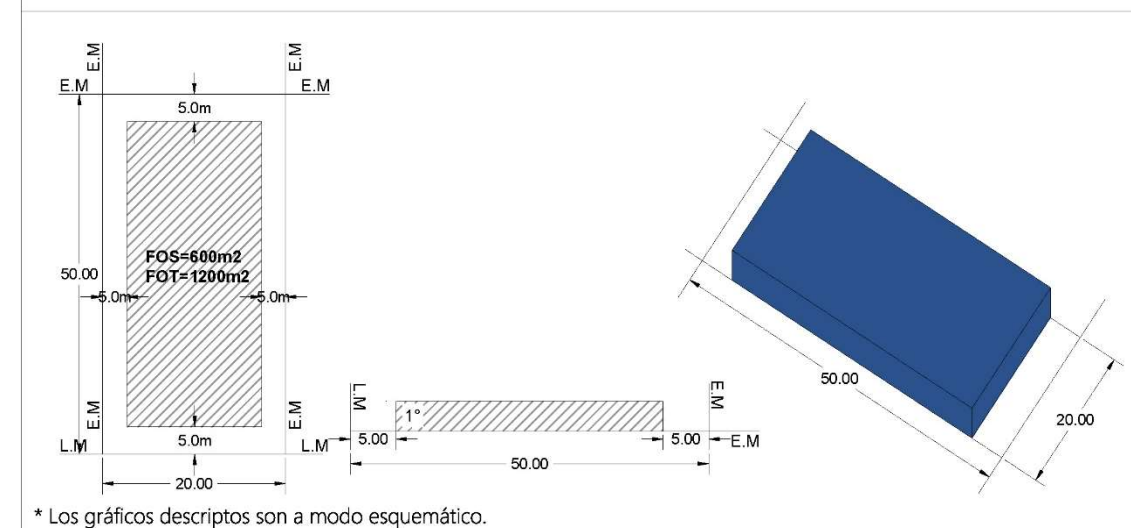
- *Perímetro de alambre tejido de altura máxima 1.8mts. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la ley 11459/96 y su decreto reglamentario.
- *Usos permitidos (Industrias de mediana escala).
- *Restricción a la zona por presencia de humedales: En el vértice oeste y porción sur de la zona ZI2, se restringe el relleno de tierras y la modificación de cota, priorizándose como espacio verde libre para su conservación el cual podrá ser integrado como diseño paisajístico.

ZI-2 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m
FOT	1.2	Retiro de frente	5.00 m
DENS. NETA	se admite viv. para cuidador o encargado	Retiro de fondo	5.00 m
CAS. MIN	40%	Lateral ambos lados	5.00 m
PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)			

FORMULAS	
<p>Cálculo FOS: Sup. parcela x fos = m² a construir en PB</p> <p>Cálculo FOT: Sup. parcela x fot = m² a construir total</p>	<p>Cálculo densidad: Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab. 10.000 (1ha)</p> <p>Cálculo dormitorios: Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios</p>

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



ZI-3 ZONA INDUSTRIAL 3

CARACTER Zona destinada a instalar industrias de 1era y 2da categoría. Se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieran emplazarse en esta zona.

OBJETIVO A LOGRAR Determinar un sector para la localización de industrias, con conexión a la red vial principal, fomentando un polo industrial y productivo local con vinculación regional.

USOS	PREDOMINANTE	Industrial.
	COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamiento para la industria.
Ver capítulo Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FRENTE/ FONDO / LATERALES: Estos no podran ser inferiores a los 5.00 m para cada uno de ellos.
	ALTURAS MAXIMAS	23 mts

INDICADORES	FOS: 0.6 de la superficie de parcela
	FOT. MAX: 1.2 de la superficie de parcela
	DENSIDAD ACTUAL: Se admite vivienda para cuidador o encargado, complementaria al uso dominante.
	CAS. MIN: 0.4 de la superficie de parcela
PARCELA MINIMA	FRENTE: 20mts
	SUPERFICIE: 1000m ²

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica, alumbrado público, tratamientos de desagues cloacales, agua potable y para consumo industrial, pavimento, desagues pluviales.

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de 15mts de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
Ver capítulo Espacio público.

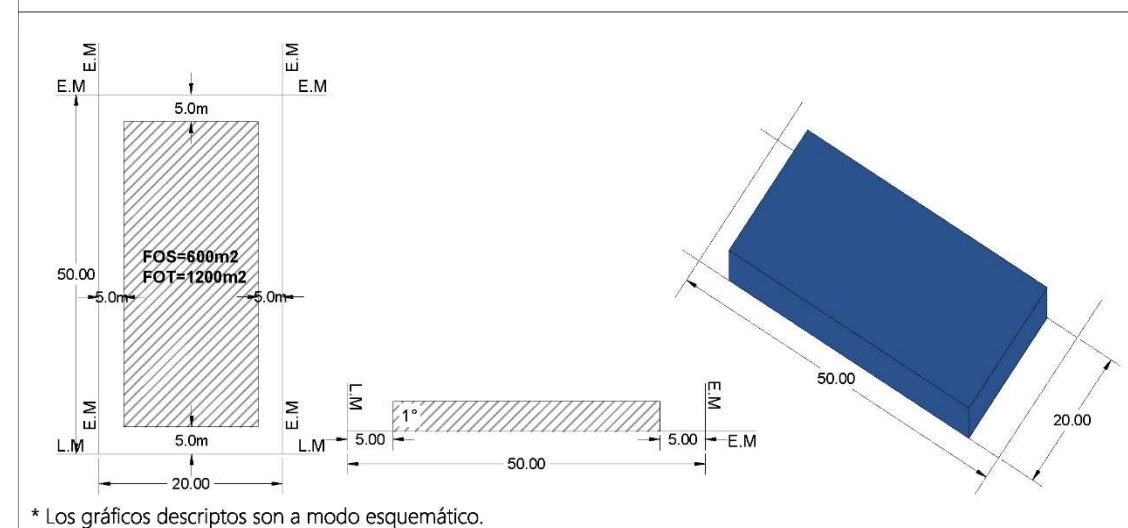
DISPOSICIONES PARTICULARES
*Perímetro de alambre tejido de altura máxima 1.8mts. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la ley 11459/96 y su decreto reglamentario.
*Usos permitidos (depósitos de gran escala)

ZI-3 MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
FOS	0.6	Altura máxima	23.00 m
FOT	1.2	Retiro de frente	5.00 m
DENS. NETA	se admite viv. para cuidador o encargado	Retiro de fondo	5.00 m
CAS. MIN	40%	Lateral ambos lados	5.00 m
PREMIOS (VER CAP. NORMAS GENERALES)			

FORMULAS	
<p>Cálculo FOS: Sup. parcela x fos = m² a construir en PB</p> <p>Cálculo FOT: Sup. parcela x fot = m² a construir total</p>	<p>Cálculo densidad: Dens. Neta x Sup. parcela = Cant. hab. 10.000 (1ha)</p> <p>Cálculo dormitorios: Cant. hab. / 2 = Cant. Dormitorios</p>

EJEMPLO A MODO DE REFERENCIA



R/IN **ZONA RURAL INTENSIVO**

CARACTER Comprende las zonas previstas para el desarrollo de actividades agropecuarias, con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura intensiva.

OBJETIVO A LOGRAR Buscar el abastecimiento del mercado interno y la producción de productos elaborados.

USOS	PREDOMINANTE	Rural Intensiva
	COMPLEMENTARIO	-
Ver capítulo IX Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: -
		LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	-

INDICADORES	FOS: -
	FOT. MAX: -
	DENSIDAD ACTUAL: -
	CAS. MIN: -
PARCELA MINIMA	No inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva

SERVICIOS ESENCIALES -

PAISAJE Los espacios verdes se mantendrán en perfecto estado de higiene y mantenimiento.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES *En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

RU **ZONA DE AMPLIACION URBANA**

CARACTER Sector destinado a las futuras ampliaciones del área urbana

OBJETIVO A LOGRAR Prever el completamiento progresivo de la trama urbana en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de los servicios, se prevé ampliaciones de tipo urbano, sectores destinados a espacios verdes.

USOS	PREDOMINANTE	Agropecuario Intensivo.
	COMPLEMENTARIO	Residencial.
Ver capítulo IX Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: -
		LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	-

INDICADORES	FOS: -
	FOT. MAX: -
	DENSIDAD ACTUAL: -
	CAS. MIN: -
PARCELA MINIMA	No se permite subdivisión

SERVICIOS ESENCIALES Energía eléctrica domiciliar, alambrado público, tratamiento de desagues cloacales, red de agua corriente, apertura y tratamiento de calles.

PAISAJE Los espacios verdes se mantendrán en perfecto estado de higiene y mantenimiento.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES *Estas zonas mientras permanezcan como reserva mantendrán su uso y subdivisión actual. En cuanto los indicadores urbanísticos, usos, morfología, y servicios esenciales, se designarán teniendo en cuenta las zonas contiguas. Estas zonas se habilitarán de manera gradual, por medio de estudios particularizados y por Ordenanza Municipal, que será convalidada a nivel provincial.
*Restricción a la zona por presencia de humedales: A los fines de garantizar la funcionalidad del ecosistema y generar un amortiguamiento de la zona Reserva Natural (RN), se restringe el relleno para la modificación de cota natural al máximo de ocupación permitido para la zona (FOS 0.6). En caso de que las parcelas se encuentren alcanzadas por la zona Anegable (Capítulo XIV.3.) corresponderá las limitaciones correspondientes a la misma. (ver en plano Anexo II la delimitación del sector)

PH **DISTRITO PRESERVACIÓN HISTÓRICA**

CARACTER Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área al que pertenecen.

OBJETIVO A LOGRAR Preservar edificios o espacios urbanos de valor patrimonial.

- ① ESTACION LA TROCHA
- ② ESTACION GUERNICA
- ③ ESTACION VILLA NUMANCIA
- ④ HARAS DE JORGE ANTONIO
- ⑤ CLUB HOUSE PARAISO COUNTRY CLUB
- ⑥ PASEO LA TROCHA
- ⑦ ESTANCIA SAN ANTONIO
- ⑧ HISTORICO ALMACEN LA LATA
- ⑨ COLEGIO LA LATA
- ⑩ IGLESIA SAN ROQUE

PAISAJE Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de 15mts de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
Ver capítulo Espacio público.

DISPOSICIONES PARTICULARES Perímetro de alambre tejido de altura máxima 1.8mts. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la ley 11459/96 y su decreto reglamentario.

UE **ZONA DE USOS ESPECIFICOS**

CARACTER Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área al que pertenecen.

HOSPITAL y POLIDEPORTIVO
UE-1 ÁREA URBANA Circunscripción VIII Sección Rural Parcela 633A

ECOPUNTO
UE-2 ÁREA RURAL Circunscripción III Sección Rural Parcela 791B

CEMENTERIO
UE-3 ÁREA URBANA Circunscripción VIII Sección Rural Parcela 642C

PALACIO MUNICIPAL
UE-4 ÁREA URBANA Circunscripción VIII Sección C Fracciones I y II

LA TROCHA
UE-5 ÁREA URBANA Sin nomenclatura Catastral

PLANTA DEPURADORA DE TRATAMIENTOS CLOCALES
UE-6 ÁREA URBANA Circunscripción VIII Sección P Quinta 30

DISPOSICIONES PARTICULARES Toda intervención que implique desafectación como U.E y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobado por el consejo deliberante, previo informe de autoridad municipal competente. La creación y/o ampliación de U.E deberá ser aprobada por consejo deliberante. Para los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de menor valor de las zonas con las que limitan.

RN	ZONA RESERVA NATURAL
----	----------------------

CARACTER	Comprende las zonas previstas para la protección natural.
-----------------	---

OBJETIVO A LOGRAR	Preservar la biodiversidad del medio ambiente y los medios naturales que la componen.
--------------------------	---

USOS	PREDOMINANTE	Reserva Natural.
	COMPLEMENTARIO	-
Ver capítulo IX Cuadro de usos		

MORFOLOGIA	RETIROS	FONDO: -
		LATERAL: -
	ALTURAS MAXIMAS	-

INDICADORES	FOS: -
	FOT. MAX: -
	DENSIDAD ACTUAL: -
	CAS. MIN: -
PARCELA MINIMA	-

SERVICIOS ESENCIALES	-
-----------------------------	---

PAISAJE	Los espacios verdes se mantendrán en perfecto estado de higiene y mantenimiento.
Ver capítulo Espacio público.	

DISPOSICIONES PARTICULARES	*La Autoridad de aplicación definirá mediante ordenanza particular, disposiciones para la zona.
-----------------------------------	---

X.- DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

RE 1

- ∴ Circunscripción VIII Sección L Fracciones I a XLII
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Quintas 90 a 96
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parte de la parcela 679; Parcelas 680A, 680B, 680C, 680D, 680E, 680F, 680G, 680H

R 1

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 60 a 84
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Chacras 1 a 4
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas de Chacra 1A; 1D; 1F; 1G;1H; 1I;1J; 1K; 1M;1N; 1P; 1R; 1U;1W; 2H; 2M; 2P; 3A; 3E; 3F; 3G; 3H; 3J; 3K; 3M; 3N; 3P; 3R; 3S; 4F; 4G; 4K; 4N; 9A; 9B; 9C; 9D; 9E; 9F; 9G; 9H; 9J; 9K; 9M; 9N; 9P; 9R; 9S; 9T; 9U; 9V; 9X; 9Y; 10A; 10B; 10C; 10E; 10F; 10J; 10K; 10M; 10N; 10P; 10R; 10S; 10T; 10U; 10V; 10X; 11A; 11B; 11C; 11D; 11E; 11F; 11G; 11H; 11M; 11N y 11R
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Fracciones I y II
- ∴ Circunscripción VIII Sección O Manzanas 1 a 6
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Manzanas 1 a 96
- ∴ Circunscripción VIII Sección R Manzanas 1A a 116
- ∴ Circunscripción VIII Sección S Manzanas 1 a 319
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 230; 239;676; 677; 678.

R 2

- ∴ Circunscripción V Sección K Manzanas 1 a 3; 6 a 9; 17 a 20;23 a 31; 34 a 39
- ∴ Circunscripción V Sección S Manzanas 11 a 20; 32 a 40; 54 a 60; 75 a 80; 96 a 100; 117 a 120; 138 a 140; 159; 160; 180
- ∴ Circunscripción V Sección T Manzanas 149; 150; 179;180; 209; 210; 239; 240; 269; 270; 299; 300; 229; 330
- ∴ Circunscripción V Sección T Fracción III

- ∴ Circunscripción V Sección Rural 361; 362; 363; 364; 365; 366;367; 368; 369; 370; 371; 375; 376;377; 380; 381A; 381B; 382; 383; 384A; 384B; 387; 440A y 441C
- ∴ Circunscripción VIII Sección B Manzanas 118 a 222; 229, 230, 238, 239
- ∴ Circunscripción VIII Sección N Manzanas 180 a 187; 198 a 202; 216 a 219; 234 a 238; 252 a 254
- ∴ Circunscripción VIII Sección N Quintas 39; 40; 43 a 45
- ∴ Circunscripción VIII Sección N Fracciones I a VI; IX a XXVIII
- ∴ Circunscripción VIII Sección N Chacras 1; 2
- ∴ Circunscripción VIII Sección O Manzanas 7 a 124A
- ∴ Circunscripción VIII Sección P Quintas 1 a 5; 13 a 18; 25 a 29, 31
- ∴ Circunscripción VIII Sección Q Manzanas 108 a 214
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 592; 593; 594; 595; 598A; 599C; 599D; 599E; 600; 601; 657; 658; 659; 660; 661; 662;663; 664; 666; 667; 668; 669; 670; 671; 672; 673; Parte de la Parcela 688; Parte de la Parcela 689C

REX 1

- ∴ Circunscripción II Sección A Chacra 1
- ∴ Circunscripción II Sección D Quintas 1 a 17 y 19
- ∴ Circunscripción II Sección D Manzanas de Quinta 18A; 18B; 18C; 18D; 18E; 18F; 20A; 20B; 20C; 20D; 20E; 20F
- ∴ Circunscripción II Sección D Fracciones de Chacra 70 IV Parcelas 6A ,6B; 7 a 11; 71 I; 71 II; 72 I; 72 II; 72 III; 72 IV; 72 V
- ∴ Circunscripción II Sección D Manzanas de Chacra 70A; 70B; 70C; 70D; 70E; 70F; 70G; 70H; 70J; 70K; 70M; 70N; 70P; 70Q; 70R; 70S; 70T; 70U;; 71 4 a 71 11; 71 15 a 71 23; 71 44; 71; 46; 71 48; 71 56; 71 58; 71 60; 71 68; 71 70; 71 72; 71 80; 71 82; 71 84; 71 92; 71 94; 71 96; 71 104; 71 106; 71 116; 71 118; 71 120; 71 128; 71 130; 71 132; 72 1 a 72 6; 72 12 a 72 18; 72 23; 72 24; 72 26; 72 28; 72 30; 72 38; 72 40; 72 42; 72 50; 72 52; 72 54; 72 62; 72 64; 72 66; 72 80 a 72 87; 72 94 a 72 101; 72 112; 72 114
- ∴ Circunscripción V Sección Z Fracciones I; II; III; IV; V; VI; VII; VIII
- ∴ Circunscripción V Sección Rural Parcelas 582B; 582C; 583A; 590; 591; 592; 593; 594; 595; 610; 611A; 614A; 614C; 649; 650; 651; 652A; 655; 656; 657; 658; 659; 660A; 660C; 660D; 660E; 660F; 660G; 660H; 660K; 660M; 660N; 661D; 661H; 661P; 661Q; 661R; 662A; 662B; 662C; 662D; 662E; 662F; 662G; 662H; 662K; 662M
- ∴ Circunscripción VII Sección Rural Parcelas 403A, 403B, 403C, 403D, 403E, 403F,403G, 403H, 403J, 403K,404A, 405A, 405B, 407,408, 409, 410, 411,412, 413,

414A, 414B,414C, 415,416, 417, 426, 428, 429, 430B, 434C, 434, 435, 440, 441, 446, 448, 449, 450C, 450D, 500H; 500T; 500AA;500BB; 500CC; 500DD; 500KK; 50MM; 500NN; 500PP; 50RR; 50SS; 500TT; 500UU; 500VV; 500WW; 500XX; 500ZZ; 500AAA; 500BBB; 500CCC; 507D; 507E; 507X; 507P; 518; 526G

- ∴ Circunscripción VIII-Sección Rural parcelas 642J; 688 y parte de la parcela 689C

REX 2

- ∴ Circunscripción II Sección A Quintas 1 a 43; 61 a 64; 69 a 88
- ∴ Circunscripción II Sección A Chacra 14
- ∴ Circunscripción II Sección D Fracción de Chacra 70 I; 70 II; 70 III y 70 IV Parcelas 1 a 5
- ∴ Circunscripción II Sección D Manzanas de Chacra 70V; 70W; 70X; 70Y; 70Z; 70AA; 70BB; 70CC; 70DD; 70EE; 70FF; 70GG
- ∴ Circunscripción VIII Sección D Manzanas 160; 161; 166; 167
- ∴ Circunscripción VIII Sección D Quintas 18; 19; 23; 26; 27; 31; 32;35; 36; 39
- ∴ Circunscripción VIII Sección K Manzanas 1; 7 a 11; 14; 20 a 23; 27; 33 a 36; 40; 50; 53; 63
- ∴ Circunscripción VIII Sección K Fracciones I; II
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Manzana 230
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Quintas 97 a 103
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Fracciones LXI a LXVIII; LXX; LXXI
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 607F, 609, 610 622B, 622C, 622D, Parte de la parcela 624B, 639C; 639D; 639E; 642A; 642B; 689E; 689F; 689G; 689H; 690A; 690B; 690C; 690D; 690E; 690F; 690G; 690H; 690J; 690K; 690M; 690N; 690P; 690R; 690S; 690T; 691A; 691B; 691C; 692A; 719A; 720A;

CE 1

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 52 a 58

CE 2

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 1 a 51
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Quintas 1 a 5; 7 a 9; 11
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas de Quinta 1B; 2D; 5A; 6A; 6B; 10A; 10B; 11E; 11F
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Chacras 5 a 8

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas de Chacra 5A; 5B; 5D;5F; 5G; 5H;5K; 5M; 5R; 5S; 5T; 5W; 5X; 6A; 6B; 6C; 6D; 6E; 6F;6G; 6H; 6J; 6K; 6M; 6N; 6R; 7A; 7B; 7C; 7F; 7G; 7H; 7J; 7K; 7M; 7N; 7P; 7Q; 7R; 8A; 8B; 8F; 8G; 8H; 8K; 8M; 8N; 8P
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Fracción de Chacra, Chacra 8 Fracción I

CE 3

- ∴ Circunscripción VIII- Sección A- Manzanas 1 a 112

C1

- ∴ Circunscripción V Sección T Manzanas 150 Parcelas 6 a 14; 180 Parcelas 5 a 10; 210 Parcelas 6 a 14; 240 Parcelas 4 a 10; 270 Parcelas 7 a 20; 300 Parcelas 4 a 9; 330 Parcelas 6 a 16
- ∴ Circunscripción VIII Sección A Manzanas 1 Parcelas 1, 2 9 a 11; 2 Parcelas 1, 20 a 23; 14 Parcelas 1, 16 a 22; 26 Parcelas 1, 16 a 22; 37 Parcelas 1, 16 a 22; 47 Parcelas 1 a 3; 57; 66 Parcelas 1, 19 a 22; 75 Parcelas 1A, 4 a 7; 83 Parcelas 1A, 18 a 22, 91 Parcelas 1, 18 a 22; 98 1, 18 a 22; 105 1, 18 a 22; 112 1, Parcelas 15 a 17
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 55 Parcelas 20 a 25; 56 Parcelas 8B a 13D; 57 Parcelas 10A; 12 a 18; 58 Parcela 16A; 60 Parcelas 1B a 8A, 61 Parcelas 1 a 10A, 62 1 a 10,63 1 a 10, 64 1 a 9A
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Manzanas 9 Parcelas 1A a 2B; 31 Parcelas 1 a 6; 30 Parcelas 6,7; 59 Parcelas 1 a 13; 78 Parcelas 1 a 6; 96 Parcelas 1 a 8
- ∴ Circunscripción VIII Sección R Manzanas 1A Parcelas 11 a 16; 1B Parcelas 1, 2 Parcelas 1 a 6; 3 Parcelas 1 a 5; 4 Parcelas 1 a 6; 5 Parcelas 1A a6; 6 Parcelas 1 a 8; 7 Parcelas 1 a 5A; 8 Parcelas 1 a 6; 9 Parcelas 1, 10; 10 Parcelas 1 a 9; 11 Parcelas 1 a 5; 12 Parcelas 1A a 6; 13 Parcelas 1, 20 a 32; 39 Parcelas 1, 19 a 31; 61 Parcelas 1, 20 a 32; 84 Parcelas 1, 15 a 22; 95 Parcelas 1, 13 a 20
- ∴
- ∴ Circunscripción VIII Sección S Manzanas 303 Parcelas 1 a 3; 304 Parcelas 16 a 24; 305 Parcelas 16 a 26; 306 Parcelas 16 a 21; 307 Parcelas 16 a 21; 308 Parcelas 17 a 22; 309 Parcelas 17 a 22; 310 Parcelas 17 a 22; 311 Parcelas 17 a 22; 312 Parcelas 17 a 22; 313 Parcelas 17 a 22; 314 Parcelas 17 a 22; 315 Parcelas 17 a 22; 316 Parcelas 17 a 22; 317 Parcelas 17 a 22; 318 Parcelas 17 a 22; 319 Parcelas 17 a 22

C2

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 1 Parcelas 1A, 13 a 16; 7 Parcelas 1A; 13D a 17; 13 Parcelas 1A, 13A a 17; 20 Parcelas 1A, 13 a 17; 26 Parcelas 1, 24 a 29; 32 Parcelas 1A, 13C a 16B; 38 Parcelas 1, 17b a 20; 43 Parcela 1; 52 Parcelas 1, 13 a 16; 53 Parcelas 1, 15 a 19; 55 Parcelas 1, 25 a 27; 61 Parcelas 10A a 14; 62 Parcelas 1; 23 a 26; 64 Parcelas 9A a 14B; 66 Parcelas 9 a 16; 67 Parcelas 1; 24 a 28; 69 Parcelas 2B a 6; 71 Parcelas 10 a 15; 72 Parcelas 1; 22 a 28; 75 Parcelas 8 a 14; 76 Parcelas 1; 21 a 26; 77 Parcelas 6 a 11; 79 plaza; 80 Parcela 1; 81 Parcelas 4 a 8; 83 Parcelas 8 a 14; 84 Parcelas 1; 13; 20 a 25; 85
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Chacra 1 Parcela 22; 3 parcela 24; 5 parcela 1
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Quinta 1 Parcelas 1A a 3
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzana de Quinta 6A Parcelas 1, 12C a 14
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas de Chacra 1A Parcelas 1, 27 a 32; 1F Parcelas 1, 25 a 32; 3A parcelas 1, 23 a 30; 3F parcelas 26 a 30; 3M parcelas 1,2 y 3a ;5F Parcelas 1, 16 a 21; 5M Parcelas 1, 21B a 24; 7A Parcelas 1, 25 a 32; 7F Parcelas 1C, 16C a 18; 7M Parcelas 1A a 3
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Fracciones II y IV
- ∴
- ∴ Circunscripción VIII Sección S Manzanas 17 Parcelas 6 a 8; 34 Parcelas 6 a 17; 51 Parcelas 6 a 17; 68 Parcelas 6 a 17; 85 Parcelas 6 a 17; 102 Parcelas 6 a 17; 119 Parcelas 6 a 17; 136 Parcelas 6 a 17; 153 Parcelas 6 a 17; 170 Parcelas 6 a 17; 187 Parcelas 6 a 17; 204 Parcelas 6 a 17; 221 Parcelas 6 a 17; 238 Parcelas 6 a 17; 254 Parcelas 6 a 17; 269 parcelas 6A a 16; 302 Parcelas 4 a 17; 319 Parcelas 6 a 17

C3

- ∴ Circunscripción VIII Sección A Manzanas 13 Parcelas 14 a 22 ; 25 Parcelas 9 a 16; 36 Parcelas 14 a 22; 46 Parcelas 16 a 23; 56 Parcelas 12 a 19; ;57;58; 59A Parcelas 11 a 18; 60 Parcelas 12 a 19; 61 Parcelas 13 a 20; 62 Parcelas 13 a 20; 63 Parcelas 13 a 20; 64 Parcelas 13 a 20; 65 Parcelas 18 a 26 y 26 a 40; 66 Parcelas 1 a 8; 67 Parcelas 1 a 8; 68 Parcelas 1 a 8; 69 1 a 8; 70 Parcelas 1 a 8; 71 Parcelas 1 a 8; 72 Parcelas 1 a 8; 73 Parcelas 1 a 8; 74 Parcelas 1 a 5 y 5 a 8; 82B Parcelas 6 a 10; 90 Parcelas 11 a 16; 97B Parcelas 6 a 11; 104B Parcelas 2 a 4; 111; 117B Parcelas 2 a 4
- ∴ Circunscripción VIII Sección B Manzanas 118 Parcelas 43 a 50; 125; 133 Parcelas 1; 38 a 45; 141 Parcelas 1; 27 a 33; 149 Parcelas 1; 2H a 2K; 158 Parcelas 1; 31 a 38;

167 Parcelas 1; 43 a 50; 176 Parcelas 1; 31 a 38; 186 Parcelas 1; 37 a 43; 196 Parcelas 1; 31 a 38; 207 Parcelas 1; 33 a 39; 211 1; 23 a 29; 217 1; 16 a 19

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas 19 Parcelas 10B a 12B; 25 Parcelas 10A a 12D; 31 Parcelas 11 a 13; 37 Parcelas 2 a 6; 42 Parcelas 4A a 5B; 47 Parcelas 7B a 9; 48 Parcelas 5A a 7B; 51 Parcelas 9 a 12; 58 Parcelas 12 a 16A; 59 Parcelas 1 a 6; Circunscripción VIII Sección C Quintas 9 Parcelas 10D a 11; 11 Parcela 8;
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzana de Quinta 10B Parcelas 9 y 10; 11E Parcelas 14 a 17
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Manzanas de Chacra 9A Parcelas 1E a 1G, 9C a 16; 9B Parcelas 1 a 7; 9E Parcelas 11 a 13; 9G Parcelas 9J a 11; 9J Parcelas 1; 18 a 24; 9M Parcelas 1; 22 a 28; 9P Parcelas 1; 18 a 24; 9S Parcelas 20 a 26; 9U Parcelas 1; 22 a 28; 9X Parcelas 1; 22C a 24
- ∴ Circunscripción VIII Sección C Fracciones III y V
- ∴ Circunscripción VIII Sección L Manzanas 1 Parcelas 1; 10 a 14; 2 Parcelas 1A; 10 a 13; 3 Parcelas 1; 10B a 15; 4 Parcelas 1; 11 a 13; 5 Parcelas 1; 13 a 15; 6 Parcelas 1; 10 a 12; 7 Parcelas 1; 10A a 13; 8 Parcelas 1; 10C a 15; 9 Parcelas 1A; 10C a 15

ZI-1

- ∴ Circunscripción V Sección Rural Parcelas 438A,

ZI-2

- ∴ Circunscripción V Sección Rural Parcelas 528, 529, 586, 587, 588, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 615, 616

ZI-3

- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 524C y 615B.

UE-1

- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 633A

UE-2

- ∴ Circunscripción III Sección Rural Parcelas 791B

UE-3

- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 642C

UE-4

- ∴ Circunscripción VIII Sección C Fracciones I y II

UE-5

- ∴ Sin nomenclatura Catastral

UE-6

- ∴ Circunscripción VIII Sección P Quinta 30

RN

- ∴ Circunscripción VIII- Sección Rural- Parcelas 704C, parte de la parcela 706, Parcelas 712, 713A, 714 y parte de la parcela 715.

SR

- ∴ Sin nomenclatura Catastral

R/ln

- ∴ Circunscripción III Sección Rural Parcelas 790A, 790B, 790C, 790D; 790E,790F,790G, 790H, 790K, 790M,790N, 790P, 791A, 791B; 791C, 791D, 791AB, 791AC, 791AD, 791AE, 791AF, 792F, 792K, 792M, 792N, 792P,792R, 792U, 792AA, 792BB, 792AD, 792AC, 802A, 802B, 804A, 804B, 805, 806, 807, 808B, 809B, 809C, 809D, 809E, 809G, 809H, 809K, 810, 811, 812B, 812C, 812D, 813C, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826B, 826C, 826D, 827, 828A, 828B, 828C, 829B, 829F, 829G, 829H, 829J, 829K, 829M, 829N, 829P, 829Q, 829S, 829BM
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural Parcelas 613, 614A, 614B, 615A, 615B.

RU

- ∴ Circunscripción VIII- Sección Q- Fracciones I, II, y III y parte de la parcela 689C

CO 1

- ∴ Circunscripción II Sección A Chacras 2; 3A; 4
- ∴ Circunscripción II Sección A Fracción I
- ∴ Circunscripción III Sección Rural Parcelas 791M; 791N; 791R; 791S; 791T; 791U; 791V; 791W; 791X; 791Y; 791Z; 794A; 794B; 794C; 794D; 794E; 794F; 794G; 794H;

794I; 794J; 794K; 794M; 794N; 794P; 794R; 794S; 795A; 795B; 795C; 795D; 795E;
 795F; 795G; 796A; 796B; 797B; 797C; 797F; 798C; 798D; 798E; 798F; 798K; 798M;
 798N; 799D; 799E; 799F; 799G; 799H; 799J; 800A; 800C; 800D; 800E; 800F; 800G;
 800H; 801A; 801B; 801C; 801D; 803A; 803B; 803C; 803D

∴

- ∴ Circunscripción V Sección V Fracciones I; II; III; IV; V; VI; VII; VIII; IX; X; XI
- ∴ Circunscripción V Sección Z Manzanas 41 a 43; 50 a 52
- ∴ Circunscripción V Sección Rural Parcelas 433B, 434A, 434B, 434C, 434D, 434E, 434F, 434G, 434H, 434K, 435, 436, 437A, 439B, 439D, 439E, 439F, 439G, 439H, 439K, 439M, 440B, 441D, 521, 522; 523, 524A, 526B, 526C, 526D, 526E, 528, 529, 584,
- ∴ Circunscripción VIII Sección Rural parte de la parcela 705, parte de la parcela 706, parte de la parcela 715.

XI.- IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

XI.1.- CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Cada dos años de su convalidación, la autoridad municipal de aplicación del presente hará una reunión explicativa informando la evolución que ha sufrido el territorio, indicando positivos y negativos detectados, como también el grado de concreción de las previsiones del plan.

XI.2.- REVISIÓN PERIÓDICA

La revisión periódica del plan es cada seis años, y se efectuará el correspondiente diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficiencia del Plan de Ordenamiento Urbano y de las Normativas de Zonificación. En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan. Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan.

XI.3.- VIGENCIA DEL PLAN

El plan de ordenamiento territorial y el presente código entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Poder Ejecutivo Municipal, y aprobado por el Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art.83 de la Ley 8912/77.

XII.- CAPÍTULO XII.- PROCEDIMIENTO DE IMPLEMENTACION Y MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.

XII.1.- INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Departamento Deliberativo cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones significativas. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912/77.

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

XII.2.- INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código podrán surgir de presentaciones que en forma fundada realicen Entidades Intermedias con personería jurídica y domicilio en el Distrito, que en sus estatutos contemplen en su objeto social cuestiones vinculadas a mejorar el ambiente del barrio en los cuales funcionan; serán con la finalidad de poner a consideración los problemas que puedan surgir de la aplicación de la normativa vigente. Todo ello sin perjuicio de las facultades otorgadas al Departamento Deliberativo según la Ley Orgánica de las Municipalidades, Órganos y Reparticiones Municipales competentes. En tal sentido, tales iniciativas serán de carácter no vinculante.

XII.3.- DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través notificación individualizada, o mediante los medios de comunicación.

XIII.- CAPÍTULO XIII.- SISTEMA CIRCULATORIO

XIII.1.- CRITERIO GENERAL

Todas las vías de comunicación dentro del territorio del Partido de Presidente Perón se clasifican a Nivel Regional y a Nivel Partido conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.

XIII.2.- CLASIFICACIÓN

El sistema circulatorio vehicular en el Distrito de Presidente Perón se clasificará en Nivel Regional, Nivel Partido y de Tránsito Pesado.

XIII.2.1.- NIVEL REGIONAL

A Nivel Regional las vías de comunicación se clasifican en las siguientes redes:

XIII.2.1.1.- RED REGIONAL

La Red Regional cumple la función de vincular el partido de Presidente Perón con otros centros urbanos de la provincia de Buenos Aires y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones del Partido con la región, formando parte de la estructura vial provincial y/o nacional y quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que componen la Red Regional son las siguientes:

- a) Autopista Presidente Perón.
- b) Ruta Provincial N° 58.
- c) Ruta Provincial N° 16
- d) Ruta Nacional N° 210. (Av. Hipolito Yrigoyen)

XIII.2.1.2.- RED REGIONAL METROPOLITANA

La Red Regional Metropolitana cumple la función de vincular el partido de Presidente Perón con otros centros urbanos y partidos adyacentes confiriendo funcionalidad y entidad regional al área de influencia de Presidente Perón quedando, junto con la red anterior, afectada al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que componen la Red Regional Metropolitana son las siguientes:

- a) Av. Espora
- b) Av. Néstor Kirchner
- c) Av. Capitán Olivera

XIII.2.2.- NIVEL PARTIDO

A Nivel Partido las vías de comunicación se clasifican en las siguientes redes:

XIII.2.2.1.- RED DE CONECTORAS PRINCIPALES

Red de Conectoras Principales cumple la función de prolongar dentro del Partido de Presidente Perón las vías que lo vinculan con la región, interconectando diferentes zonas urbanas, complementarias, rurales e industriales, distribuir el tránsito regional en la red de colectoras secundarias absorbiendo un caudal importante de transporte automotor de pasajeros y/o carga, quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.

Las vías que componen la Red de Conectoras Principales son las siguientes:

- a) Av. Néstor Kirchner
- b) Av. Espora
- c) Av. 117
- d) Av. Concejal Capuano
- e) Av. Eva Duarte de Perón
- f) Av. Arturo Jaureche
- g) Av. Hipolito Yrigoyen
- h) Av. 139
- i) Av. 21

XIII.2.2.2.- RED DE CONECTORAS SECUNDARIAS

La Red de Conectoras Secundarias cumple la función de vincular las Conectoras Principales entre sí, interconectar diferentes sectores urbanos y oficiar como colectoras del tránsito pesado o rápido descargando las calles de acceso domiciliario o internas del enclave. Facilitar el acceso a las zonas centrales y subcentros urbanos conectando estas zonas con la red de Conectoras Principales quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno. Calles de Acceso Domiciliario.

XIII.2.2.3.- CALLES DE ACCESO DOMICILIARIO O CALLES INTERNAS

Las calles de acceso domiciliario cumplen la función de permitir el atravesamiento de las diferentes zonas urbanas y el acceso vehicular domiciliario a todas las unidades parcelarias. Recibirán tránsito pesado sólo en forma accidental o periódica, y de acuerdo a la capacidad portante de la calzada, previa autorización del Departamento Ejecutivo sobre la base del informe que elabore la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

XIII.2.2.4.- CALLES DE TRÁNSITO VEHICULAR RESTRINGIDO

Las calles de tránsito vehicular restringido cumplen la función de dar respuesta a situaciones urbanas particulares con prioridad del uso peatonal, quedando el tránsito vehicular condicionado al horario, tipo de vehículo y capacidad portante de la calzada.

Las Calles que componen el tránsito Vehicular restringido son las siguientes:

- a) Av. Arturo Jaureche desde Calle Sacalabrini Ortiz hasta Av. 12

Estas permanecen restringidas al tránsito vehicular los días Sábados, Domingos con horario de 9:00 a.m a 19:00 p.m y días dictaminados por el departamento de tránsito.

XIII.2.2.5.- CALLES PEATONALES Y ESPECIALES

Las calles peatonales cumplen una función de ampliación del espacio circundante de un punto específico, pudiendo ser utilizadas a fin de jerarquizar o propiciar un fin comercial. Las calles destinadas a tal fin serán:

- a) Av. Arturo Jaureche desde Calle Sacalabrini Ortiz hasta Av. 12

XIII.2.2.6.- CALLES COLECTORAS

Las calles colectoras son las aledañas a vías de circulación rápida y sirven como anexo a ellas para conectarse con vías de menor jerarquía. Las calles destinadas a tal fin son:

- a) Colectora Hipólito Irigoyen

XIII.2.3.- PLANO DE LA ESTRUCTURA VIAL

Adjuntase el Plano de la Estructura Vial del partido de Presidente Perón, conteniendo las jerarquías viales que se detallan, ver anexo V que forma parte del presente Código.

XIII.2.4.- TRÁNSITO PESADO

El tránsito pesado forma una parte de gran importancia para el desarrollo de actividades primarias del partido, pero así mismo tiene un gran impacto en la ciudad desde el punto de la organización vehicular y el impacto ambiental que genera. Es por esto que se jerarquiza su movimiento interno en el partido del presidente Perón por la Red de conectores Principales y Secundarias, quedando así restringido su movimiento por las calles de acceso domiciliario.

XIV.- CAPÍTULO XIV.- RESTRICCIONES AL DOMINIO

XIV.1.- PATRIMONIO

XIV.1.1.- BIENES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL

XIV.1.1.1.- COMPETENCIA

Se declara de interés público preservar el patrimonio cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. El D.E. planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código determinen. Los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor paisajístico, histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obligan a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

XIV.1.1.2.- ÓRGANO DE APLICACIÓN

La Secretaría de Planeamiento Urbano, a través de las Direcciones que ella designe, se constituye en Autoridad de Aplicación (A.A.) de la presente normativa, debiendo consultar a la Agencia Ambiental en los casos del patrimonio eco-ambiental, paleontológico y arqueológico.

La A.A. tiene a su cargo la formulación e implementación de todas las normas de protección patrimonial y ambiental, con todas las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así prescriban.

La A.A. elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan en la protección del patrimonio, generando sinergias que alienten a la iniciativa privada. Dichos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de sitios y edificios existentes, y de obras nuevas.

Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios

catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.

Programas de mejora ambiental del espacio público, protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector.

La A.A. brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger. El asesoramiento consistirá en la realización de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación, adecuación y puesta en valor de los tipos arquitectónicos identificados, Cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

XIV.1.1.3.- BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial respectivo, elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante.

Este Registro constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización de la normativa específica, respecto de la calificación asignada. A través del mismo se definirán los niveles de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

XIV.1.1.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área. Los criterios de valoración a utilizar para la catalogación serán:

- a) Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- b) Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- c) Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

- d) Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.
- e) Valor eco-ambiental: arquitectura sustentable, por diseño de estructuras y/o materiales empleados en la construcción que reduzcan el uso de energías no renovables en el largo plazo.

XIV.1.1.5.- ÁREAS DE VALOR PATRIMONIAL

La A.A. analizará aquellas áreas que a través de estudios particularizados resulten homogéneas, en cuanto a morfología, carácter y/o proceso de configuración histórica, con el fin de consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto y articular acciones en procura de su conservación. Para la aprobación de cualquier intervención en las áreas de valor patrimonial, deberá solicitarse factibilidad de Proyecto ante las Direcciones Municipales pertinentes conforme lo establece la normativa vigente.

XIV.1.1.6.- PROTECCIÓN EDILICIA

Se refiere a los niveles de protección de lo construido en las parcelas. Se establecerán niveles particulares de protección e intervención para los inmuebles sujetos a registro. En toda catalogación se establecerá el dictado de los niveles particulares de protección e intervención.

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección de considerar que el mismo presente valores que sean necesarios proteger.

XIV.1.1.6.1.- NIVELES DE PROTECCIÓN EDILICIA

Se definen los siguientes niveles de protección edilicia:

- a) Protección Integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- b) Protección Estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de

articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su tipología de origen.

- c) Protección Contextual: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.
- d) Protección Cautelar: Consiste en la conservación de las propiedades que se hallan aledañas a las de protección integral y/o estructural y cuya intervención podría alterar significativamente los valores de los bienes alcanzados por estas protecciones.

XIV.1.1.7.- RÉGIMEN DE LOS BIENES INVENTARIADOS

Los bienes catalogados quedan sujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

- a) Los cambios de usos permitidos serán parciales, admitiéndose sólo el residencial, equipamiento administrativo, cultural, social o comercial, conforme estudio particularizado y siempre que contribuyan a la auto sustentabilidad del bien.
- b) El permiso de demolición de un bien catalogado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición ante la Dirección de Obras Particulares quien autorizará la acción, previo informe de la Area de Planeamiento Urbano.
- c) El requerimiento por el solicitante no lo autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.
- d) Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio preexistente.
- e) Establécese que todas las violaciones o transgresiones al presente sobre bienes catalogados de Interés Patrimonial, que sean debida y fehacientemente constatadas por el Departamento Ejecutivo, implicarán restricción al dominio del inmueble afectado, la que deberá ser comunicada por el Departamento Ejecutivo al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, para que conste en toda transmisión de dominio.
- f) Considérase falta grave, además de la demolición sin permiso, haber realizado cualquier tipo de intervención edilicia en los bienes catalogados de Interés Patrimonial, que, requiriendo previa autorización municipal, ésta no hubiera sido gestionada con anterioridad. Dando lugar en cualquiera de estos casos a la imposición de la restricción de Indicadores Urbanísticos, de manera tal que la nueva intervención tendrá como

tope máximo los indicadores urbanísticos que tenía el edificio originalmente catalogado, no pudiendo superar el FOS máximo de la zona

Las Restricciones de Indicadores Urbanísticos que se impongan a una propiedad por aplicación de la presente norma y modificatorias o por transgresiones, se comunicarán al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, con especificación de:

- NORMA TRANSGREDIDA
- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LAS INTERVENCIONES
- REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES
- CONTROLES
- INCENTIVOS

XIV.2.- AMPLIACIONES DE CALLE

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para la apertura de calles, y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario. Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12 de la ley N°8912/77 y el Decreto Reglamentario N°1549/83, según su longitud. Cuando sea a continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho. El organismo competente y el área de Catastro determinará con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurarla traza, el ancho y la superficie mínima de cada sesión. La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de expansión Urbana.
- d) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2 y 3 del Decreto N°1549/83

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso. Cualquier modificación de los espacios circulatorios públicos, tales como calles peatonales, reducción de dimensiones y/o alteración de las características de ramblas y plazoletas, será evaluada por la Secretaría de Planeamiento y Medioambiente.

XIV.3.- ANEGABLES

Sector anegable del área urbana, los Sectores de protección de arroyos y bañados de áreas complementaria y rural. El conjunto de parcelas anegables, además de las limitaciones y requisitos establecidos para cada zona, tendrán las siguientes limitaciones especiales:

XIV.3.1.- LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO

- a) No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.
- b) Las industrias localizadas en dichas parcelas, que en alguno de sus procesos generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, dentro del término de seis meses contados a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal, deberán presentar la siguiente documentación:
 - a. Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente en el marco de lo establecido por la Ley 11.459.
 - b. Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.
- c) Las industrias instaladas o a instalarse en dichas parcelas no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

XIV.3.2.- LIMITACIONES AL PARCELAMIENTO

- a) Las parcelas de origen, cuando cuenten con todos los servicios esenciales, podrán ser subdivididas en parcelas con una superficie mínima de 1.800 m²., frente mínimo de 30m., y relación frente/fondo igual o mayor a 1/2.

- b) En las parcelas de superficie mayor o igual a 2 ha, donde aún no se han conformado manzanas, se deslindarán de las restricciones del presente artículo a las manzanas que resulten del proyecto del trazado vial y que no se encuentren afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación. Éstas podrán subdividirse en parcelas que respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona, mientras que sobre las manzanas afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación deberán respetarse los mínimos establecidos en el inc. anterior del presente artículo. Ambos casos requerirán informe previo.

XIV.3.3.- LIMITACIONES AL VOLUMEN EDIFICIO

- a) Ocupación: Los factores de ocupación tendrán los siguientes límites: F.O.S. máximo: 0,3, F.O.T. máximo: 0,5
- b) Podrán adosarse viviendas entre sí, únicamente formando pares, con una superficie máxima de 120 m² cubiertos por cada vivienda.
- c) La cota de nivel de piso interior de la edificación, deberá ser de 0,40m superior a la cota de nivel de la parcela.
- d) En parcelas superiores a 300 m² se podrá alterar la cota natural del terreno mediante relleno hasta en un 70% de la superficie total de la parcela, de la cual solo el 40% podrá estar impermeabilizada.
- e) Queda prohibida la construcción de taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua. Excepto cuando tales obras sean consecuencia de un estudio hidráulico aportado por el recurrente y aprobado por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires;

Los ejes divisorios, tanto el de la Línea Municipal como el de los ejes medianeros, permitirán el libre escurrimiento, pudiendo realizarse de alambre tejido, cerco vivo, rejas. Su altura máxima será de 2,00 metros.

XIV.3.4.- RETIROS

Retiro lateral de Ejes Medianeros: El retiro de la edificación de los Ejes Medianeros laterales en parcelas entre medianeras, dependerá del ancho de la parcela:

- a) En las Parcelas de ancho menor a 12 metros la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 2.50 metros del eje medianero lateral opuesto. Asimismo, podrán edificarse construcciones

semicubiertas, siempre que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0,30 metros sobre el eje medianero. En Parcelas preexistentes, de ancho menor a 12.00 metros, será exigido el retiro lateral en los casos en que la Parcela tenga la superficie mínima requerida para la zona de pertenencia.

- b)** En las Parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 metros y de hasta 15,00 metros, la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 3,00 metros del eje medianero lateral opuesto.
- c)** En las Parcelas de ancho mayor a 15 metros, la edificación cubierta debe dejar todo el perímetro libre y con una distancia mínima de 3,00 metros a ambos ejes medianeros.
- d)** En todas las parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 metros, las construcciones semicubiertas podrán apoyarse sobre ambos ejes medianeros laterales con las siguientes condiciones: un ancho máximo de 4,00 metros medido desde el eje medianero, una altura máxima de 3,00 metros, que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0.30 sobre el eje medianero.

Retiros entre edificaciones en la misma parcela: la distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela será de 3 metros.





Las limitaciones dispuestas deberán registrarse en los planos de subdivisión y en los planos de obras sujetos a aprobación.

El Departamento Ejecutivo podrá disminuir o dejar sin efecto la obligación de retiros laterales siempre que la condición de la parcela y el proyecto arquitectónico así lo justifiquen. Las pautas para evaluar estas circunstancias estarán debidamente fundamentadas en causales tales como dimensiones exiguas, geometrías irregulares, preexistencias consolidadas en predios linderos, factores de consolidación volumétrica, condiciones de asoleamiento y todo otro factor que propenda a una mejor resolución de diseño

Una vez ejecutadas las obras de saneamiento sectorial, previo informe Hidráulico, y estudio particularizado, con intervención y dictamen del area de Planeamiento, se resolverá, pudiendo levantar las limitaciones a fin de poder disponer libremente de los indicadores de la zona de pertenencia.

XV.-ANEXOS

ANEXO I CERTIFICADO URBANÍSTICO

 <p>MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN</p>	<p>CERTIFICADO DE USO CONFORME PARA OBRAS E INSTALACIONES</p>	<p>N°:.....</p>																		
<p>1) Apellido y Nombre del peticionante:</p> <p>Domicilio:</p> <p>Finalidad por la que solicita este certificado (1) Transferencia de dominio <input type="checkbox"/> Ampliación <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Habilitación <input type="checkbox"/> Subdivisión Emplazamiento.....(2)Uso</p> <p>1) Tacha lo que no corresponda o agregar la no indicada</p> <p>2) Indicar el uso</p> <p style="text-align: right;">Firma peticionante</p>																				
<p>2) Ubicación del bien de acuerdo a Catastro.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ubicación</td> <td style="width: 50%;">Nomenclatura Catastral</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;"> <p>DESIGNACION CATASTRAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CIRC.</th> <th>SECC.</th> <th>FRAC.</th> <th>CH</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> <p>Datos parcelarios</p> <p>Dirección:.....</p> <p>Numero:..... Y:.....</p> <p>Superficie terreno:.....m2</p> </td> </tr> </table>			Ubicación	Nomenclatura Catastral		<p>DESIGNACION CATASTRAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CIRC.</th> <th>SECC.</th> <th>FRAC.</th> <th>CH</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> <p>Datos parcelarios</p> <p>Dirección:.....</p> <p>Numero:..... Y:.....</p> <p>Superficie terreno:.....m2</p>	CIRC.	SECC.	FRAC.	CH	QTA	QTA	QTA							
Ubicación	Nomenclatura Catastral																			
	<p>DESIGNACION CATASTRAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CIRC.</th> <th>SECC.</th> <th>FRAC.</th> <th>CH</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> <th>QTA</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> <p>Datos parcelarios</p> <p>Dirección:.....</p> <p>Numero:..... Y:.....</p> <p>Superficie terreno:.....m2</p>	CIRC.	SECC.	FRAC.	CH	QTA	QTA	QTA												
CIRC.	SECC.	FRAC.	CH	QTA	QTA	QTA														
<p>*ubicar distancia a esquina</p> <p style="text-align: right;">..... Firma y Sello Catastro Municipal</p>																				
<p>3) Ubicación del bien de acuerdo al plan de ordenamiento urbano de las localidades.</p> <p>Localidad:.....</p> <p>Usos predominantes:.....</p> <p>Usos complementarios:.....</p> <p>Zona:.....</p>																				
<p>Indicadores Urbanísticos</p>																				
USO	Densi. neta maxima (hab/ ha)		FOT máx.	FOS máx.	CAS %	Retiros			Dimensiones mínimas de parcela											
	Actual	Potencial				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie										
Residencial																				
Comercial																				
Viv. Temporalia																				
<p>Servicios esenciales</p>																				
	Agua corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica Dom.	Alumbrado Público	Gas Natural														
Previstos para la zona																				
Existentes en la parcela																				
<p>4) El uso se clasifica como: PERMITIDO-PROHIBIDO</p> <p>Según la clasificación de usos (Capítulo XIV- Planilla de usos)</p> <p>Tachar lo que no corresponde</p> <p>Fecha de vigencia del certificado urbanístico : 180 días corridos</p>						<p>Planilla observaciones adjunta SI-NO</p>														
<p>..... Fecha de otorgamiento</p>						<p>..... Firma y sello, Dirección de ordenamiento urbano</p>														



CERTIFICADO DE USO CONFORME
PARA OBRAS E INSTALACIONES

N°:.....

Expediente N°:

Descripción:

Observaciones:

.....
Fecha de otorgamiento

.....
Firma y sello, Dirección de ordenamiento urbano

ANEXO II DECLARACION JURADA DE COMPROMISO AMBIENTAL DE MITIGACION



Municipalidad de Presidente Perón
Provincia de Buenos Aires

Presidente Perón, de de 20.....-

DECLARACIÓN JURADA DE IMPACTO SOCIO-AMBIENTAL

Quién suscribe:, titular del D.N.I. n°,
CUIT n°, con domicilio en la calle, n°.....,
entre las calles y de la ciudad de
....., Partido de, en representación de la
firma/comercio, dedicada al rubro de
....., sito en calle n°, Guernica,
Partido de Presidente Perón; vengo por éste medio a presentar en carácter de
DECLARACIÓN JURADA, que el comercio que menciono da estricto y acabo
cumplimiento a la totalidad de la normativa ambiental vigente (tanto en los
ámbitos Nacionales, Provinciales y/o Municipales).

Asumo por lo tanto el compromiso de adoptar todas las medidas mitigadoras y
de control correspondientes, en caso de verificarse alguna, que puedan
ocasionar posibles y/o eventuales riegos ambientales y/o a la salud humana.

Asimismo, asumo el compromiso de cumplir la totalidad de las normas de
Seguridad e Higiene de la Superintendencia de Riegos de Trabajo (S.R.T.) – Ley
n° 24.557 y complementarias.

NOTA: El/la que suscribe en el carácter antes invocado DECLARA BAJO JURAMENTO que los datos consignados en la presente son correctos y completos, y que ésta declaración ha sido confeccionada sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad. Consecuentemente, la falsedad u ocultamiento de datos, dará lugar a que la Municipalidad de Presidente Perón y/o Autoridad de Aplicación, ejerza la facultad derogatoria que le son que le son propias de sus facultades.

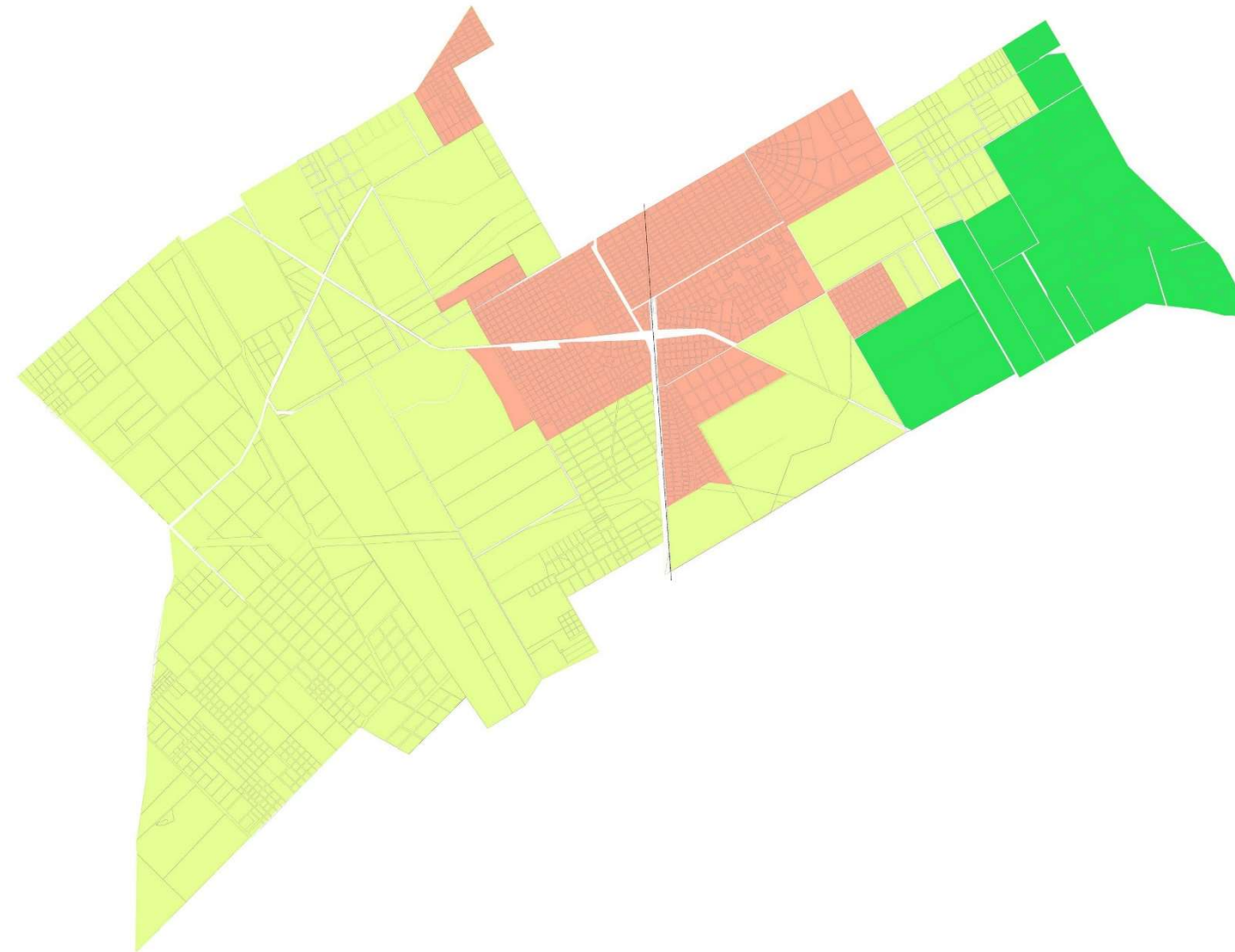
.....

Firma, Aclaración y cargo del/la firmante

ANEXO III PLANO DE AREAS

REFERENCIAS

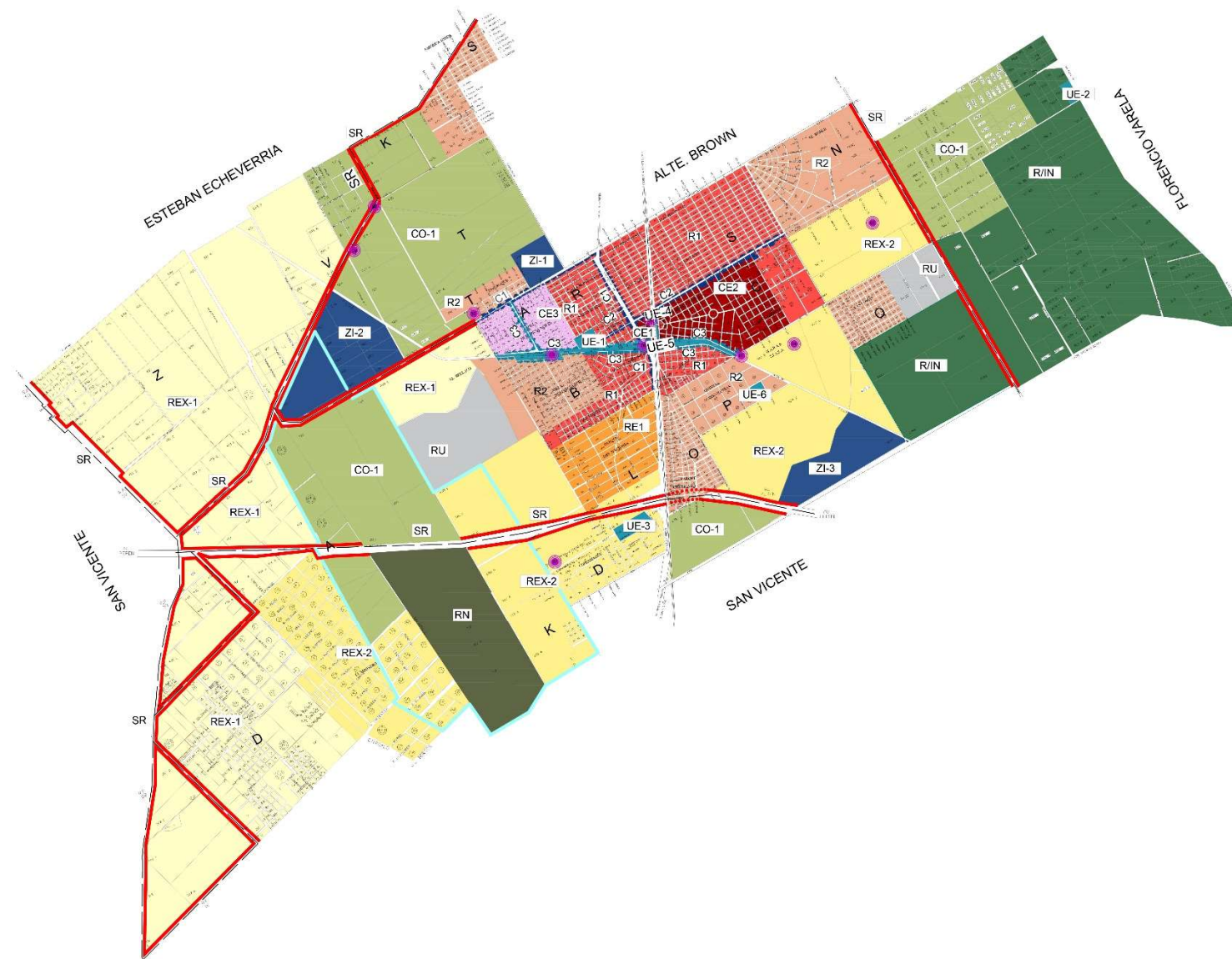
- AREA RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA URBANA



MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN
CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARTIDO DE PRESIDENTE PERON
TITULO: DELIMITACION DE AREAS
PLANO 1

ANEXO IV PLANO DELIMITACION DE ZONAS







REFERENCIAS		ZONAS RESIDENCIALES:	ZONAS CENTRALES:	ZONAS VARIAS:	PRESERVACION HISTORICA	HUMEDALES
CORREDORES:		RE1 RESIDENCIAL EXCLUSIVO 1	CE1 CENTRAL 1	ZI-1 ZONA INDUSTRIAL 1	PH PRESERVACION HISTORICA	HUMEDALES (Ver restricciones en hojas de zonas correspondientes)
CA1 CORREDOR 1 ALTO	R1 RESIDENCIAL 1	CE2 CENTRAL 2	ZI-2 ZONA INDUSTRIAL 2	CO ZONA COMPLEMENTARIA.		
CA2 CORREDOR 2 ALTO	R2 RESIDENCIAL 2	CE3 CENTRAL 3	ZI-3 ZONA INDUSTRIAL 3	UE ZONA DE USOS ESPECIALES.		
CA3 CORREDOR 3 MEDIO	REX-1 RES. EXT. UR . 1			SR ZONA SERVICIO DE RUTA.		
	REX-2 RES. EXT. UR . 2			RN ZONA RURAL INTENSIVA.		
				RU ZONA DE RESERVA URBANA		
				RN RESERVA NATURAL		


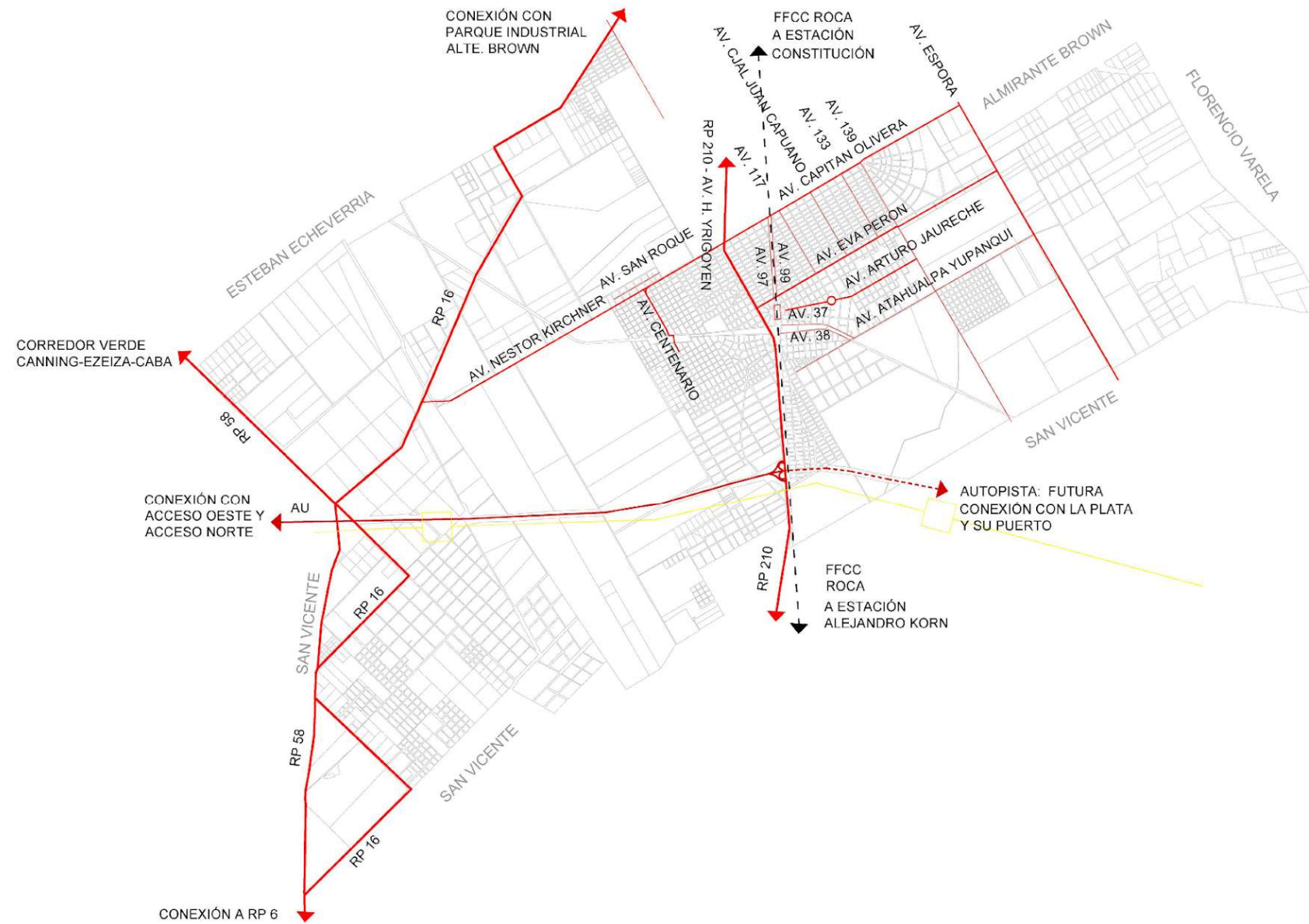


MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN
 CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PARTIDO DE PRESIDENTE PERÓN
 TITULO: DELIMITACION DE ZONAS
 PLANO 2

ANEXO V PLANO DE SISTEMA CIRCULATORIO

REFERENCIAS

	AUTOPISTA		RUTA PROVINCIAL		FFCC ROCA		Electroducto
	AV. PRIMARIA		AV. SECUNDARIA		ESTACION FFCC GUERNICA		

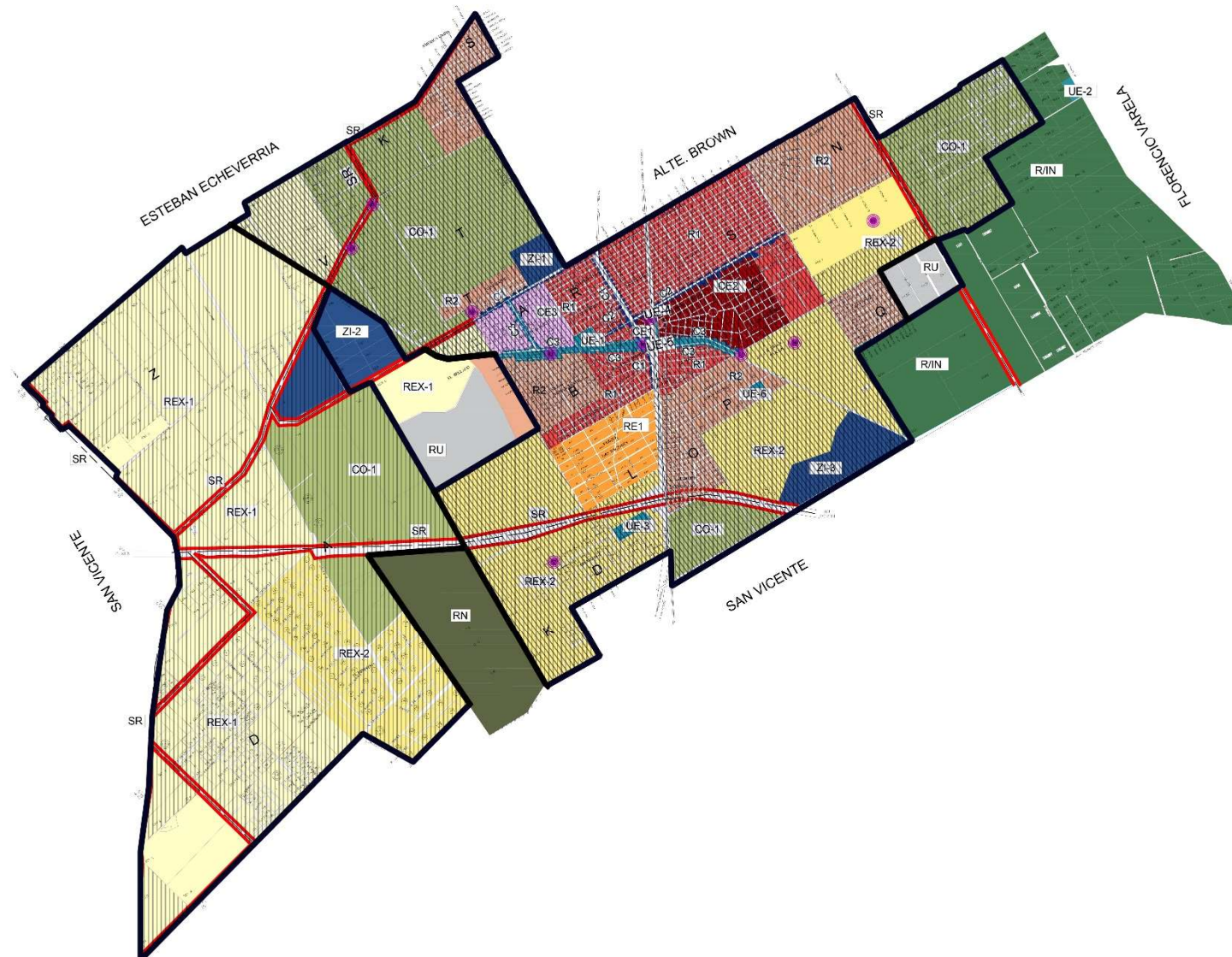
PLANO 5

MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN
 CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. PARTIDO DE PRESIDENTE PERÓN
 TITULO: SISTEMA CIRCULATORIO



ANEXO VI PLANO DE LIMITACION DE ZONAS DE EXIGIBILIDAD DE LA COVI

<p>REFERENCIAS</p> <p>CORREDORES:</p> <p>C1 CORREDOR 1 ALTO</p> <p>C2 CORREDOR 2 ALTO</p> <p>C3 CORREDOR 3 MEDIO</p>	<p>ZONAS RESIDENCIALES:</p> <p>RE1 RESIDENCIAL EXCLUSIVO 1</p> <p>R1 RESIDENCIAL 1</p> <p>R2 RESIDENCIAL 2</p> <p>REX-1 RES. EXT. UR . 1</p> <p>REX-2 RES. EXT. UR . 2</p>	<p>ZONAS CENTRALES:</p> <p>CE1 CENTRAL 1</p> <p>CE2 CENTRAL 2</p> <p>CE3 CENTRAL 3</p> <p>ZONAS VARIAS:</p> <p>ZI-1 ZONA RURAL INTENSIVA.</p> <p>RU ZONA DE RESERVA URBANA</p> <p>RN RESERVA NATURAL</p>	<p>PRESERVACION HISTORICA</p> <p>CO ZONA COMPLEMENTARIA.</p> <p>UE ZONA DE USOS ESPECIALES.</p> <p>ZS ZONA SERVICIO DE RUTA.</p> <p>ZI-2 ZONA INDUSTRIAL 1</p> <p>ZI-3 ZONA INDUSTRIAL 2</p> <p>ZI-4 ZONA INDUSTRIAL 3</p>	<p>VALORIZACION POR HECHO GENERADOR DEC. LEY 14449.</p> <p>VALORIZACION POR AMPLIACION O CREACION DE N. URBANOS, AREAS Y ZONAS DEC. LEY 8912 Art. 56.</p> <p>ZONAS DE CESIONES ANTICIPADAS.</p>
--	---	--	---	---



MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN
 CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARTIDO DE PRESIDENTE PERON
 TITULO: DELIMITACION DE ZONAS DE EXIGIBILIDAD DE LA COVI
 PLANO 3