

ORD 3059/07

873



LA PLATA, 14 MAY 2008

VISTO el expediente N° 4025-122/04, mediante el cual la Municipalidad de Coronel de Marina Leonardo Rosales solicita la aprobación del Código de Zonificación del partido, y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio citado propicia la aprobación del código mediante la Ordenanza N° 3.059/07 y su Decreto de Promulgación N° 534/07 obrantes a fojas 3 a 77, 89 a 91, lo que constituye una etapa de avance en su proceso de planeamiento;

Que deberán excluirse de la aprobación que se gestiona los capítulos I, II, III, VII, VIII, los puntos 4.4.4. a 4.5.3.4. del capítulo IV y los artículos 2° y 3° de la Ordenanza N° 3.059/07, por ser materia estrictamente municipal y ajena a lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios;

Que los organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 79, 82, 85 y 94;

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fojas 83 y vta. y 96);

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

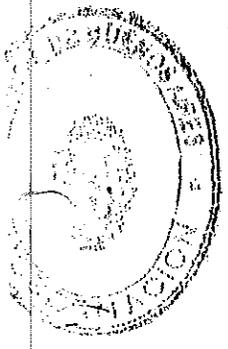
DECRETA

ARTÍCULO 1°. Aprobar la propuesta presentada por la Municipalidad de Coronel de



*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

Marina Leonardo Rosales por la que se aprueba el Código de Zonificación del partido, conforme a la Ordenanza N° 3.059/07 y su Decreto de Promulgación N° 534/07, que forman parte integrante de este Decreto como Anexos 1 y 2 compuestos de 76 y 2 fojas respectivamente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.



ARTICULO 2º. La aprobación que se dispone en el artículo precedente excluye a los capítulos I, II, III, VII, VIII, los puntos 4.4.4. a 4.5.3.4. del capítulo IV y los artículos 2º y 3º de la Ordenanza N° 3.059/07, por ser materia estrictamente municipal y ajena a lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios

ARTÍCULO 3º. El presente Decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Jefatura de Gabinete y Gobierno.

ARTÍCULO 4º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al INBA pasar al Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno. Cumplido, archivar.

DECRETO N° 873

Alberto Pérez
Lic. ALBERTO PÉREZ
Ministro de Jefatura de
Gabinete y Gobierno

Daniel Osvaldo Scioli
DANIEL OSVALDO SCIOLI
Governador de la
Provincia de Buenos Aires



Honorable Concejo Deliberante
Presidencia



Punta Alta, Diciembre 10 de 2007
Corresp. Expte S.064/06

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO CON FUERZA DE
ORDENANZA 3059**

ARTICULO 1º: Apruebase el Código de Zonificación del Partido de Coronel Rosales obrante a fojas 3 a 77 del Expediente 4025-122/04.

ARTICULO 2º: Suspéndese por el plazo de 180 días, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la factibilidad y/o radicación de los Clubes de Campo descriptos a fojas 40, del Expediente S-064/06, en el punto 5.6.12 (ZCC) en todo el ámbito del Distrito de Coronel Rosales, a los efectos de revisar, precisar y adecuar la Ordenanza Fiscal e Impositiva y definir directrices sustentables con el ecosistema urbano natural.

ARTICULO 3º: Suspéndese por el plazo de 180 días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la factibilidad, adjudicación y/o radicación en el sector denominado C/1 Comercial Industrial 1, lindante entre la ruta Nacional N° 229, Villa el Porvenir, vías del Ferrocarril, y acceso a Villa del Mar, a los efectos de definir el perfil comercial industrial que deberá tener dicho sector.

ARTICULO 4º: Derógase la Ordenanza N° 2624/97 y toda norma que se oponga a las disposiciones establecidas en el Código de Zonificación descripto en el Artículo 1º.

ARTICULO 5º: Regístrese, Comuníquese. Dése al Boletín Municipal, Hecho. Archívese.

DADA EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE CORONEL DE MARINA LEONARDO ROSALES EN LA CIUDAD DE PUNTA ALTA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA A LOS OCHO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.

Hugo Daniel Belloso
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Alejandro Santos Siracusa
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

U.P. RUBEN FERNANDO VIDELA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE CORONEL ROSALES

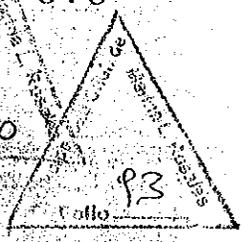


Municipalidad
Coronel de Marina Leonardo Rosales
- Punta Alta -

ANEXO 2



873



REGISTRO Nº 3059

PUNTA ALTA, 13 | 12 | 07

Secretaría General

AUTO DE REGISTRACION

Expediente:

LETRA: S Nº 64 AÑO: 06
 ROTULO: Subproyecto de Planeamiento para
 propuesta modal cobro y liqui...

INGRESO A MESA DE ENTRADAS DPTO EJECUTIVO	13	12	07
VENCIMIENTO PLAZO PROMULGACION AUTOMATICA (Artículo 108,2º Ley Orgánica de las Municipalidades)	23	12	07

En la fecha se procedió a registrar el Proyecto de Ordenanza obrante en el expediente más arriba referenciado: al Nº 3059 del Registro de Ordenanzas de la Secretaría General de la Municipalidad de Coronel Rosales.- Conste.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

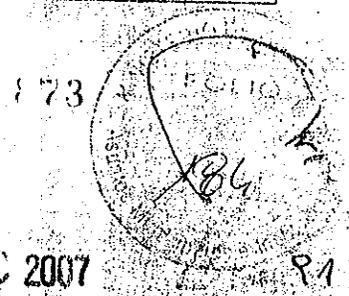
C.P. RUBEN FERNANDO VIDELA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE CORONEL ROSALES

ING. NESTOR HUGO STARO
ING. N.º ENTENDENTE STARO
MUNICIPALIDAD DE C. DE M.
N.º LEONARDO ROSALES
LEONARDO ROSALES

17-12-07



Municipalidad
Coronel de Marina Leonardo Rosales
- Punta Alta -



PUNTA ALTA, 18 DIC 2007

VISTO

Las actuaciones promovidas en el expediente S-064/06, relacionadas con la aprobación del Código de Zonificación del Partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales obrante en el expediente 4025-122/04 y suspensión por el plazo de 180 días a partir de la promulgación de la presente ordenanza de la factibilidad y/o radicación de los Clubes de Campo descriptos a fs. 40 del expediente S-064/07, en el punto 5.6.12 (ZCC) en todo el ámbito del Distrito de Coronel Rosales, a los efectos de revisar, precisar y adecuar la Ordenanza Fiscal e Impositiva y definir directrices sustentables con el ecosistema urbano natural, como asimismo la suspensión por 180 días a partir de la promulgación de la presente norma, de la factibilidad, adjudicación y/o radicación en el sector denominado C/11 Comercial Industrial 1, lindante entre la ruta Nacional N° 229, Villa el Porvenir, vías del Ferrocarril y acceso a Villa del Mar, a los efectos de definir el perfil comercial-industrial que deberá tener dicho sector, derogando la Ordenanza N° 2624/07 y toda norma que se oponga a las previsiones establecidas en el Código de Zonificación descripto en el artículo 1° de la presente norma, y

CONSIDERANDO

La Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en sesión extraordinaria de fecha 08 de diciembre de 2007.

EL INTENDENTE MUNICIPAL del Partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales, en uso de sus facultades

DECRETA

ARTICULO 1°.- Promúlgase, acúcese recibo, quede registrada bajo el número 3059.-

ARTICULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno y Hacienda.

ARTICULO 3°.- Regístrese, tomen conocimiento las Secretarías de Salud y Acción Social y de Obras y Servicios, déjese constancia de ello en el expediente y notifíquese por su intermedio a las jerarquías inferiores que corresponda.- Tomén conocimiento las Subdirecciones de Planeamiento Urbano y Asuntos Legales.- Hecho, resérvese.-

DECRETO N° 5314

C.P. RUBEN FERNANDO VIDELA
SEC. DE GOBIERNO Y HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE CORONEL DE MARINA LEONARDO ROSALES

ING. NESTOR HUGO STARG
Municipalidad de C. de M.
Leonardo Rosales



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DR. DAMICO ANTONIO JOSÉ
Secretario de Salud y Acción Social
Municipalidad de Coronel Rosales

C.P. RUBEN FERNANDO VIDELA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE CORONEL DE MARINA LEONARDO ROSALES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE
PUNTA ALTA Y LOCALIDADES DEL PARTIDO DE CORONEL ROSALES

CAPITULO I- PRINCIPIOS BÁSICOS

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente enunciado de principios y objetivos generales, está avalado a través de la gestión de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Subdirección de Planeamiento de este Municipio, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Departamento Ejecutivo, y tiene por finalidad consolidar una serie de principios básicos que guían el accionar Municipal en el Partido de Cnel. Rosales con referencia a su ordenamiento urbano y dar a conocer los objetivos que sustentan las normativas de este Código.

1.2 PRINCIPIOS BÁSICOS

El objetivo principal es implementar para la ciudad de Punta Alta y el resto de las localidades del Partido, un proceso de planeamiento continuo y dinámico, y programar el desarrollo urbano a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e intervenciones mediante métodos operativos de ejecución a corto, mediano y largo plazo, avalado por normas técnicas, legales y administrativas para:

- Estructurar las áreas urbanas en función de las necesidades generales y mayoritarias de la población.
- Asegurar el ejercicio de los derechos individuales.
- Ordenar el crecimiento y desarrollo de la ciudad.
- Garantizar una adecuada calidad de vida.
- Establecer un marco de referencia para el desarrollo urbano, guiando los cambios y tendencias para el logro del bien común.

1.3 ALCANCES

La enunciación de los objetivos está estructurada en función de los siguientes temas:

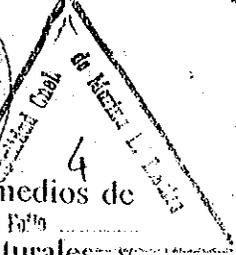
1.4 OBJETIVOS GENERALES:

1.4.1 Objetivos generales de orden municipal

- a) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales

873

106



- b) Difundir los temas que hacen a la problemática urbana a través de los medios de comunicación, organismos educacionales, entidades profesionales, culturales y barriales, sociedades intermedias, etc. Posibilitando la participación y el apoyo de la población en el proceso de planeamiento para asegurar que se satisfagan sus aspiraciones y necesidades.
- c) Orientar y encausar las decisiones y acciones del sector privado.
- d) Estudiar todos los temas en forma integral, evaluando las propuestas en todos sus niveles de interacción.
- e) Formular estrategias y cursos de acción alternativos, estableciendo prioridades para la implementación de planes.
- f) Verificar constantemente los resultados de los planes evaluándolos en función de su efectividad, para reajustarlos de acuerdo a los cambios.
- g) Considerar con especial cuidado las decisiones que se tomen respecto de los usos del suelo y restricciones al dominio, procurando evitar un perjuicio innecesario a particulares, o un beneficio económico inmerecido, desincentivando la especulación a fin de evitar un desequilibrio en el valor de la tierra que dificulte el acceso a la vivienda propia y desaliente la inversión a largo plazo.

1.4.2 Objetivos generales de orden intermunicipal

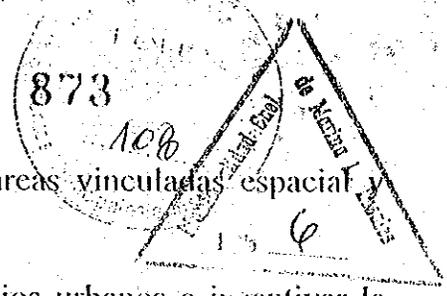
- a) Coordinar acciones con los partidos limítrofes en todo aquello que se estime útil para el desenvolvimiento de la planificación y desarrollo del Partido de Cnel. Rosales, propiciando acciones mancomunadas y la elaboración de planes en forma conjunta.

1.4.3 Objetivos generales de orden provincial-municipal

- a) Elaborar planes, programas y proyectos urbanos en el marco de estrategias globales de desarrollo provincial, aplicando las leyes que rigen el ordenamiento territorial y urbano en el ámbito provincial para resolver la problemática local.
- b) Controlar el uso industrial en el marco de la política provincial de descentralización, sin descuidar el proceso de reactivación económica del partido de Cnel. Rosales.

1.5 USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA

1.5.1 General



- b) Regular el tratamiento paisajístico de los retiros y áreas vinculadas espacial y visualmente a la vía pública.
- c) Dar especial atención al arbolado de todos los espacios urbanos e incentivar la parquización, plantación y cuidado de árboles en parcelas individuales.

1.5.6 Renovación urbana

- a) Revitalizar áreas deterioradas en las que exista un desajuste entre las necesidades funcionales y la estructura físico-espacial que le sirve de soporte.
- b) Revitalizar determinadas áreas, incentivando los usos que pudieran resultar convenientes para mejorar su funcionamiento y calidad.

1.5.7 Preservación

- a) Preservar y valorizar áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico salvaguardando sus características, a los fines de uso racional y educativo de los mismos para conservar nuestro patrimonio y afianzar nuestra raíz histórica y sentido de identidad.
- b) Acondicionar adecuadamente el entorno inmediato a las áreas o edificios de interés histórico.
- c) Afianzar el carácter residencial de áreas destinadas a ese fin.

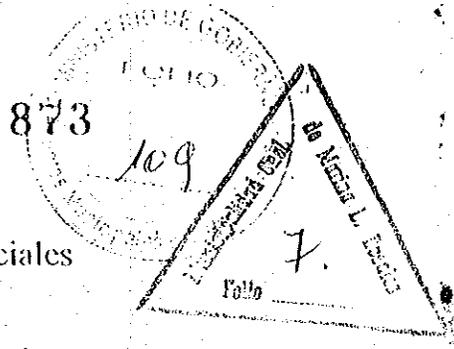
1.5.8 Industrias

- a) Evitar la localización indiscriminada de industrias o depósitos cuyo abastecimiento y distribución de productos elaborados genere tránsito de vehículos que deteriore las calles y/o cree molestias y congestión.
- b) Erradicar paulatinamente las industrias molestas y/o contaminantes y adecuar aquellas que sean compatibles con su zona de implantación.
- c) Proveer a las zonas industriales de los servicios que estas requieran, como así del equipamiento necesario para las actividades del sector.
- d) Reglamentar la dotación de las superficies parquizadas en las áreas industriales.

1.6 EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

1.6.1 General

- a) Proveer el equipamiento e infraestructura suficiente para servir adecuadamente a todos los habitantes del Partido, en directa relación al crecimiento previsible de la población, de forma que sus áreas de captación no dejen sectores marginados.



1.6.2 Comercio

- a) Estructurar funcional y espacialmente corredores comerciales

1.6.3 Recreación

- a) Proveer y recuperar las áreas verdes necesarias y suficientes para satisfacer las necesidades de la población actual y futura, procurando disminuir el déficit de espacios verdes, a fin de establecer una adecuada relación por habitante.
- b) Posibilitar el aprovechamiento de tierras ociosas y espacios residuales para actividades de esparcimiento y recreación.
- c) Recuperar parte del sector costero para esparcimiento y recreación

1.6.4 Equipamiento Comunitario

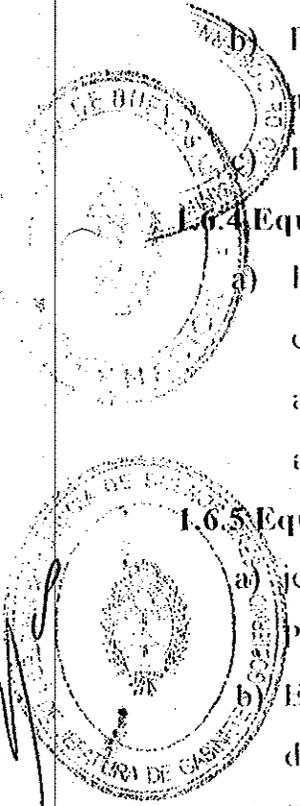
- a) Implementar una política de desarrollo comunitario, a través de la formación de centros barriales para servir las necesidades locales de la población, tales como: atención materno-infantil y de la tercera edad, programas de alfabetización, asistencia sanitaria, educativa y promoción social.

1.6.5 Equipamiento Administrativo

- a) Jerarquizar la red vial, procurando una mejor vinculación entre las áreas del Partido y la fluidez del tránsito en general, previendo el impacto del desarrollo.
- b) Evitar que las vías de circulación principales se constituyan en barreras que dividen barrios o sectores urbanos.
- c) Racionalizar y optimizar la red e infraestructura de transporte-público.

1.7 CALIDAD AMBIENTAL.

- a) Se procurará optimizar el funcionamiento especial del sistema productivo evitando el deterioro de las condiciones ambientales.
- b) Evitar y desalentar el proceso de construcciones clandestinas y su posterior consolidación, considerando que dichas construcciones atentan contra las disposiciones municipales de edificación.
- c) Controlar los volúmenes edificables con el objeto de asegurar adecuados niveles de ventilación, iluminación natural y asoleamiento en los interiores de los edificios y en los espacios exteriores. Regular la relación entre la altura y la separación entre paramentos enfrentados dentro y fuera de un mismo predio, a los efectos de asegurar la calidad ambiental y resguardar la privacidad.

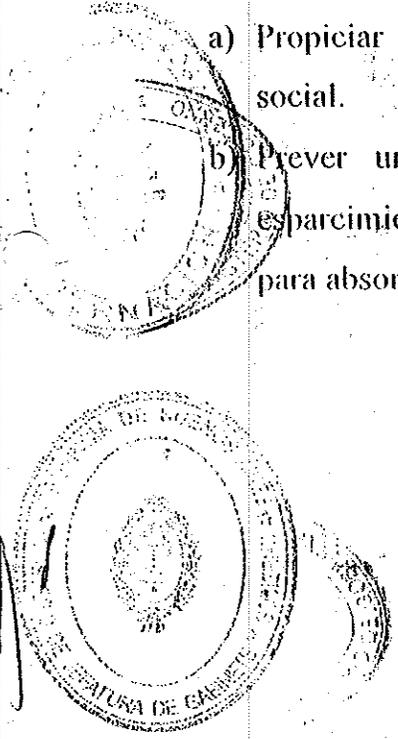


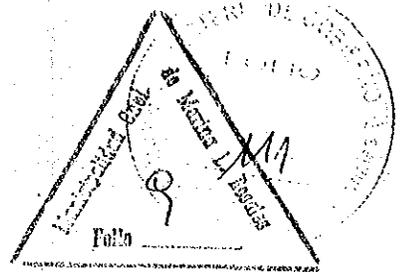


- d) Aumentar las superficies absorbentes que alimentan las napas freáticas, fomentando el uso de la vegetación de manera de mejorar el microclima proporcionar buenas visuales desde los edificios.
- e) Evitar la contaminación de los cursos de agua y del aire debido a desechos industriales, o efluentes nocivos de otra fuente.

1.8 ESTUDIOS PARTICULARIZADOS

- a) Propiciar las propuestas de urbanizaciones y complejos de viviendas de interés social.
- b) Prever un mayor aprovechamiento del área de la ribera para usos de esparcimiento y recreación, adecuando las vías de acceso locales y regionales para absorber la demanda generada.





CAPITULO II- OBJETIVOS

2.1. GENERALIDADES

2.1.1. ALCANCE DE LAS NORMAS

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del plan, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

2.1.2. ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado, para las áreas urbanas y complementarias de las localidades del partido de Coronel de Marina Leonardo Rosales.

2.1.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

ALCANTURA DE EDIFICACIÓN

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.

AMPLIAR

Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

ÁREA COMPLEMENTARIA

Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y futura ampliación de la zona urbana.

ÁREA RURAL

La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

ÁREA URBANA

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

BLOQUE

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S)

Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

DENSIDAD POBLACIÓN NETA

Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificado.

DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos.

Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

ESPACIO LIBRE URBANO

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Límite o paramento exterior de un edificio.

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA

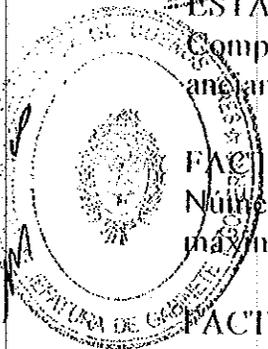
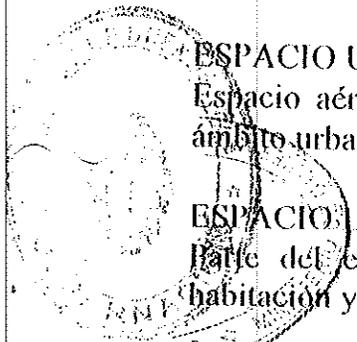
Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA

La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.



P

**LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)**

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LOCAL

Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1ra; 2da; 3ra; 4ta; o 5ta. CLASE

Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

LOCAL DE PRIMERA CLASE

Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitables.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE

Cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

LOCAL DE TERCERA CLASE

Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes.

LOCAL CUARTA CLASE

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, guardarropas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósito no comerciales ni industriales, guardacoches.

LOCAL DE QUINTA CLASE

Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

LOCAL HABITABLE

El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

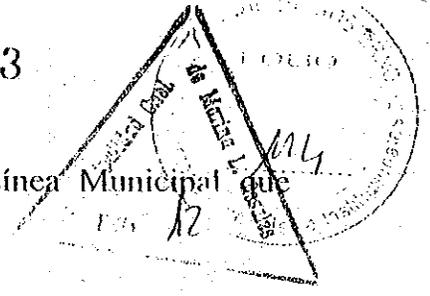
MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registrada como tal en la Dirección de Catastro.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

NIVEL DE VEREDA



Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA

Plano ubicado como máximo a 1,50 m. sobre el Nivel de la Vereda.

OCUPACIÓN DEL SUELO

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

O.T.M.

Abreviatura de Oficina Técnica Municipal.

PARCELA-PREDIO-LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

PATIO

Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de los locales.

PATIO DE FONDO

Es un espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela, cuando por sus dimensiones éste no presente restricciones de conformar centro libre de manzana.

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente).

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO INTERNO

Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos o relaciones fijadas en este código.

PLANTA LIBRE

Definense como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

PRECINTO

Fracción delimitada con un uso autorizado distinto al de la zona en la cual está ubicada.

RETIRO DE FRENTE

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela al eje divisorio.

RETIRO DE FONDO

Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

RETIRO LATERAL

Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

RECONSTRUIR

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFORMAR

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad de productividad.

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial.

TRANSFORMAR/RECICLAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

USOS DEL SUELO

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PREDOMINANTE

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

USO COMPLEMENTARIO

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO CONDICIONADO

Uso no permitido cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

USO NO CONFORME

Uso no permitido en una zona, pero no constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

USO PERMITIDO O CONFORME

Todos los usos, ya sean predominantes o complementarios que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO

Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO ESPECÍFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen acceso y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües).

ZONA

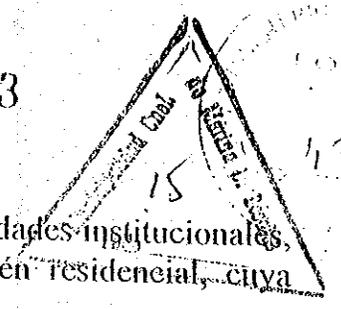
Polígono territorial delimitado en que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

ZONIFICACION

La zonificación consiste en la delimitación de zona o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población...

ZONA BANDA DE CIRCULACIÓN

La destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicios al transporte automotor de carga y de pasajeros, actividad agropecuaria y de servicios en general.

**ZONA CENTRAL**

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

ZONA COMERCIAL

La destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible con el uso residencial.

ZONA DE ESPARCIMIENTO

La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parqueado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

ZONA DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y AMENIDADES

La destinada a grandes equipamientos de carácter recreativo, comercial, amenidades, deportivo, etc.

ZONA INDUSTRIAL

La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

ZONA DE RECUPERACIÓN

La que en su estado actual no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

ZONA DE RESERVA PARA COMPLETAMIENTO DE TEJIDO URBANO

Sectores a los que la asignación inmediata de los usos no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

ZONA RESIDENCIAL

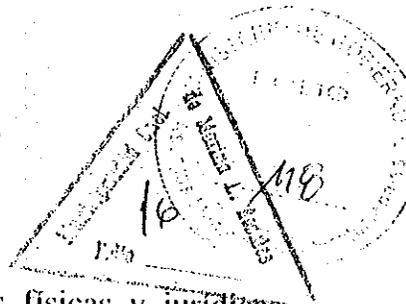
La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA

La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios. A los fines del presente Código, se han mencionado 7 zonas distintas.



CAPITULO III- TRAMITACIONES

3.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidos 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 Decreto Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

3.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS.

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen 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.

3.3. 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 8.912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal.

3.4. 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.

La solicitud especificará:

- Nombre y Apellido del usuario
- Ubicación de la parcela
- Medidas y superficie de la parcela
- Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- Especificaciones de la actividad a desarrollar
- Todo otro dato que la O.T.M. considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

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

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

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

3.5. 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 pasarán 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 O.T.M. posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se le considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido.

Para los usos no conformes y/o prohibidos en las zonas en que se hallen emplazados, tales como Confiterías Bailables, Industrias, Talleres y Depósitos, se establece un plazo de tres (3) años a partir de la puesta en vigencia del presente Código, para su definitiva erradicación y relocalización en las zonas permitidas, acorde a las características de la actividad que desarrollen. Durante este lapso de tiempo no se permitirá realizar ampliación alguna en los inmuebles de referencia.

3.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

3.7. LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA DEL PRESENTE CODIGO.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se dio inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

3.8. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se registrarán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

3.9. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN.

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M. en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del Decreto Ley N° 512 y/o de cualquier otro ordenamiento municipal, que en el caso de que estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los toques máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados

- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
 c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
 d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M. la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N° 11.459/93 y su reglamentación.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
 b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

3.10. CATEGORIZACIÓN DE APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96.

Los emprendimientos industriales, talleres y depósitos existentes, deberán presentar los informes correspondientes de Impacto Ambiental, dentro del primer año de puesta en vigencia del presente Código, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 3.5, para determinar su encuadre o no, según corresponda, con la zona donde se encuentran emplazados. En caso de encontrarse fuera de la zona correspondiente se les otorgará un plazo de tres años para su erradicación y reubicación, no permitiéndose durante dicho lapso de tiempo efectuar ampliación alguna de las instalaciones existentes.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo V, inciso 5.1.6.

CAPITULO IV- NORMAS GENERALES**4.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO****4.1.1. CRITERIO GENERAL**

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Decreto Ley N° 8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, sobre la base de las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

4.1.2. SUBDIVISIONES EN LAS ÁREAS URBANAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) 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 esta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios.
- 2) en todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica de los predios.

4.1.3. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes.

Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reservas para completamiento de tejido, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

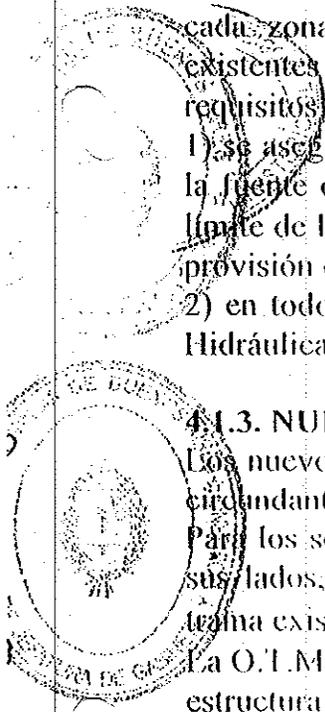
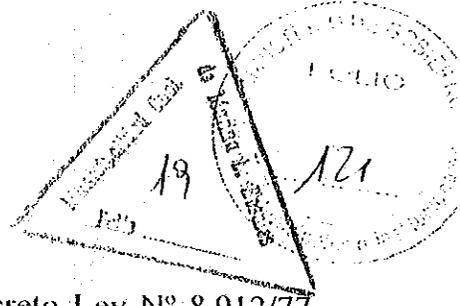
4.1.4. APERTURA DE CALLES

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° del Decreto Ley N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión.

4.1.5. PARCELAMIENTO

Las dimensiones mínimas de parcelación serán las establecidas en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).



P

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

2) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

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 difícil y costosa remoción.

b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c) Cotregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la relación inferior a $1/3$. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o manjillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio ($1/3$), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

4.1.6 COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M.

4.1.7. ZONAS DE RESERVAS PARA COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Serán de aplicación los Artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N°8.912/77 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva según Artículo 4.1.3.

4.1.8. CESIONES

4.1.8.1. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56° del Decreto Ley 8.912/77 y en el Decreto 1.549/83.

4.1.8.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al Decreto Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000m², compensándose la densidad neta y el F.O.T. máximo según indica el Artículo 57° del Decreto Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 7% de reserva para equipamiento comunitario.

4.1.8.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

Todos los predios que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art.59° del Decreto Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1.549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

4.1.8.4. CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N° 6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario N° 11.368/61, todos los predios incluidos en las áreas Urbanas y Complementarias definidas por este Código.

4.1.9. PROPAGANDA

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, 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 y las ordenanzas municipales vigentes en la materia.

4.1.10. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación.

4.1.11. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inscriptas a una institución administrativa 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.

4.2 MORFOLOGÍA URBANA

4.2.1. OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cada zona el presente Código establece 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.

4.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN 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.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Se computa para el FOS:

- La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela
- La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

4.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)

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

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos, y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

4.2.4. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS establecidos en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo IX), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

4.2.5. DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

873

22

124

altes e insat



P

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art.41° del Decreto N° 1.549/83, Reglamentario del Decreto Ley N° 8.912/77.

4.2.5.1. DENSIDAD POTENCIAL

Tendrá carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 Hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 Hab/Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

4.2.5.2. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula

Número de habitantes: Superficie de la parcela (m²) por densidad neta (hab./m²)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

4.2.5.3. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

4.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONAS

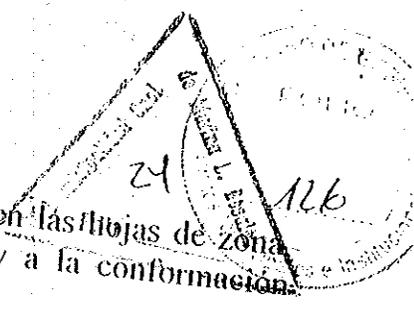
Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR Hasta 2 ambientes: 15 m²/persona

Más de 2 ambientes: 12 m²/persona

VIVIENDA MULTIFAMILIAR Hasta 2 ambientes: 18 m²/persona

O COLECTIVA más de 2 ambientes: 15 m²/persona



4.2.7 VOLÚMENES EDIFICABLES

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

4.2.8 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Quedará a criterio de la O.T.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

4.2.9 CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (retiro de fondo)

4.2.9.1 DISPOSICIONES GENERALES

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m. Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares.

Superficie de lote (m ²)	Superficie de ocupación centro libre (m ²)
Hasta 200 m ²	20
200 - 300	40
300 - 500	60

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parqueado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

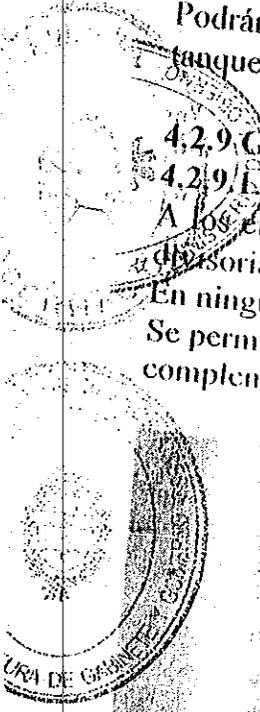
Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00 m.

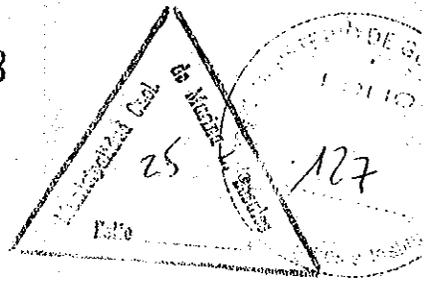
Quedan exceptuadas de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan -por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

4.2.9.2 RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

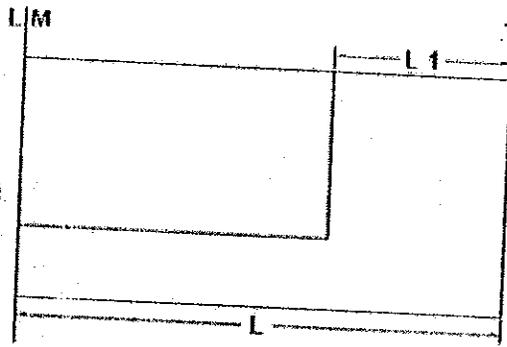
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

A





Se aplicará el siguiente esquema:
 Para $L_1 = 10$ m. no se exige fondo
 Para $L_1 = 10$ m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.
 Para $L_1 =$ Mayor de 20 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.

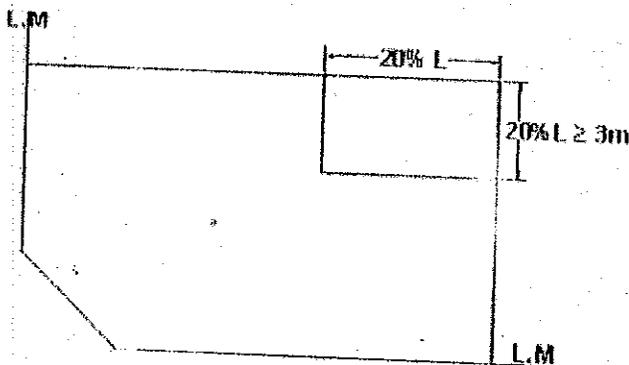
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

4.2.9.3. 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.

4.2.9.4 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.

4.2.10 PATIOS

4.2.10.1 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

4.2.10.2 Patio de primera categoría

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

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16 m² - Lado mínimo: 4m

4.2.10.3 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: 10 m² - Lado mínimo: 2.50 m

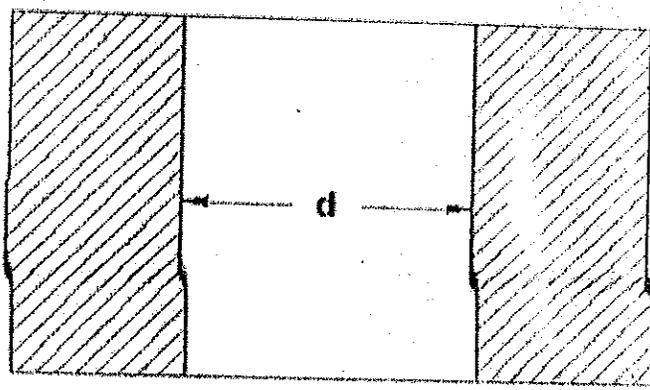
4.2.10.4 Espacio libre urbano

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:

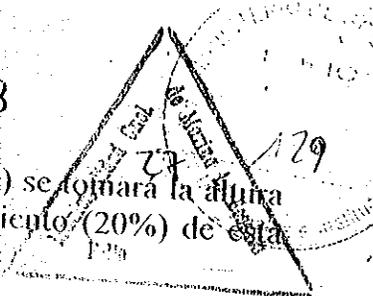
- 1) El espacio de la vía pública
- 2) El centro libre de manzana
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro 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:

$$d = \frac{h}{2} \geq 6m$$



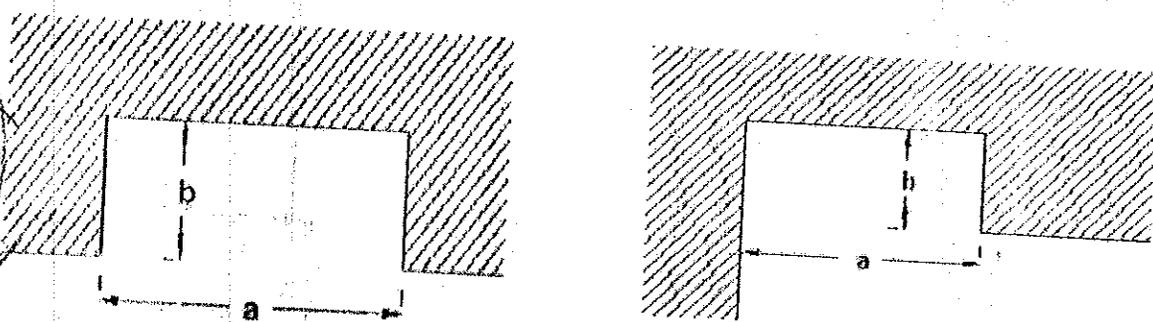
P

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.

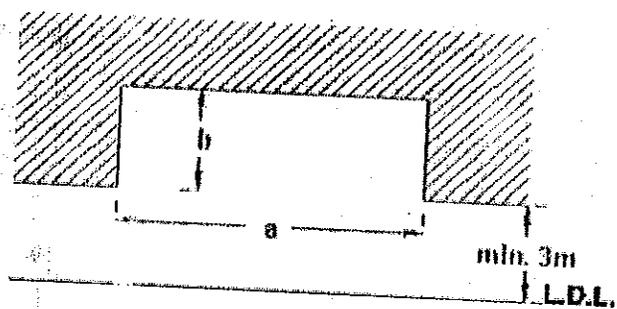


5) El patio apendicular, considerando como tal:

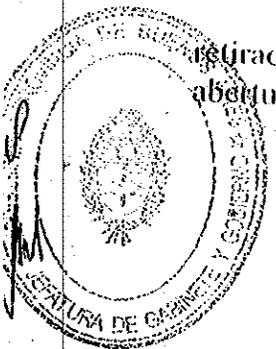
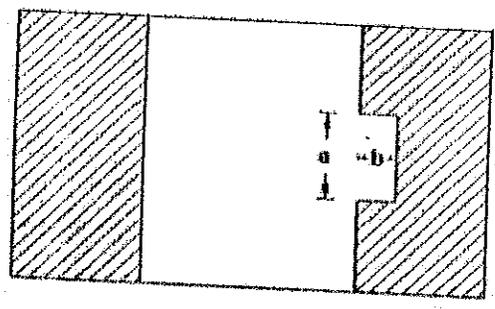
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo ($a \geq 2b$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar 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 $a \geq 2b$.



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): $a \geq 2b$.



[Handwritten signature]

4.2.11 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES.

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

4.2.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

4.2.12.1 DISPOSICIONES GENERALES

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

4.2.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 4.2.5 de este Código, el Decreto Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

4.3. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m² por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - b) Vivienda multifamiliar 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - c) Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
 - d) Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m² de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - e) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - f) Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual, o superior a doscientas personas.

- g) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
- h) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- i) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- j) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².

En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones los mencionados precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Artículo 3.9

7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

9) La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- La superficie cubierta máxima será de 30 m². y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código

4.4.2 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas, está autorizado, exclusivamente, el uso de los siguientes materiales: ~~albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos huecos, albañilería de bloques~~ huecos de hormigón, de cemento (aprobados), albañilería y sillería de piedra, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural y madera.

4.4.3 MUROS EXTERIORES

Los muros exteriores de las construcciones deberán tener tratamiento arquitectónico adecuado, resguardando la estética y la armonía con el entorno, admitiéndose la utilización de los siguientes materiales: ladrillo visto, revoques (fino a la cal, simple, lggana, bolscado o revestimientos epoxi de similar comportamiento físico-químico), piedra natural, madera industrializada cepillada y tratada, y bloques de hormigón color o texturado siempre que cuenten con certificado de aptitud técnica.

4.4.4 CUBIERTAS

Se admite la utilización de los siguientes materiales para cubierta: fibrocemento, hormigón, chapa de zinc o aluminio prepintado, tejas, tejuelas y pizarra. Se prohíben las cubiertas que posean alguna de las siguientes características: sean ejecutadas con materiales permeables, putrecibles o con defectuosa conducción térmica.

4.4.5 PROHIBICIONES

Prohíbese la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas que no posean, a criterio de la OTM, niveles mínimos de calidad técnico - constructiva y/o no permitan asegurar niveles adecuados de habitabilidad y/o no resguarden las condiciones del paisaje.

4.4.6 CONSTRUCCIONES EN MADERA

Todo pedido de construcción de edificios en madera, deberá acompañarse con la documentación técnica respectiva, que garantice la calidad de los elementos componentes y/o del sistema constructivo, así como toda otra documentación que a juicio de la OTM sea necesaria, por cuestiones relativas a la seguridad, la habitabilidad o la estética.

4.5 CARTELERIA URBANA

4.5.1 UBICACIÓN DE ANUNCIOS Y CARTELERIA

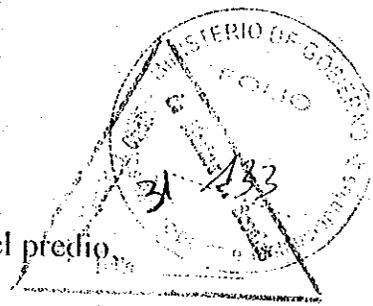
Los edificios destinados a actividad comercial podrán disponer la utilización de publicidad formando parte de la construcción siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- Los anuncios y/o carteles deberán ubicarse sobre el frente del edificio, en coincidencia con la línea de frente de edificación, pudiendo ocupar toda la extensión del ancho de la parcela.
- Los anuncios y/o carteles no podrán sobrepasar la altura máxima de fachada del edificio.
- La ocupación con anuncios y/o carteles identificatorios en veredas, calles y sitios del espacio urbano, no definidos dentro de los ítems anteriores, previo a su implantación, se deberá presentar la documentación que determine la capacidad técnico-constructiva que permita asegurar la estabilidad de los mismos, a juicio de la OTM.

4.5.2 PATROCINANTES

Cuando el cartel sea patrocinado por una empresa, el logotipo de la misma deberá tener colores determinados, la presencia de dicho logotipo no podrá exceder más del 10% de la superficie del anuncio.

4.5.3 CARTELERIA URBANA SOBRE RUTAS 229, 249 Y 3



4.5.3.1 UBIACACIÓN

La señalización y cartelería deberá estar ubicadas dentro de los límites del predio.

4.5.3.2 PROHIBICIONES

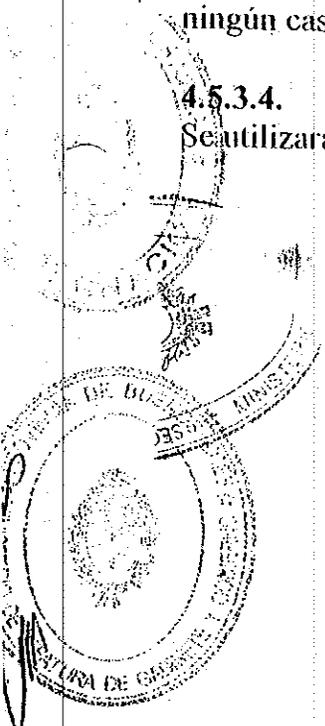
Queda prohibida la localización de cartelería o elementos de publicidad sobre banquetas y a una distancia menor a 20 metros del borde de la calzada de la Ruta.

4.5.3.3. DIMENSIONES Y FORMAS

Los carteles publicitarios serán siempre apaisados, es decir, más anchos que altos, y en ningún caso serán verticales.

4.5.3.4. MATERIALES

Se utilizarán materiales perdurables que guarden armonía con el entorno.



5.1 INDUSTRIAS**5.1.1. DEFINICIÓN**

De acuerdo al artículo 3° del Decreto Reglamentario N° 1.784/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

5.1.2. DISPOSICIONES GENERALES

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96 y a las normas establecidas en el presente Capítulo

5.1.3. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera.

- a) Industrias inocuas - Categoría 1
- b) Industrias incómodas - Categoría 2
- c) Industrias peligrosas - Categoría 3

5.1.3.1 Industrias Inocuas- Categoría 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

5.1.3.2. Industrias Incómodas- Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene la salubridad o la seguridad, no contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen. Funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

5.1.3.3. Industrias Peligrosas- Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que

configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96

5.1.4 PROCEDIMIENTO PARA INSTALACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.

5.1.4.1. CERTIFICADO URBANÍSTICO

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

5.1.4.2 CATEGORIZACIÓN

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo III, Decreto 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo II (Decreto 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Subsecretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.)

5.1.4.3 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 1º CATEGORÍA

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco(5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) HP, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

5.1.5. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES PREEXISTENTES

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A)

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a ~~fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación~~

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, no pudiendo modificar sus

instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica. Se les otorgará un plazo de tres años para su erradicación definitiva.

5.1.6 HOMOLOGACIÓN DE ZONAS CON LEY DE INDUSTRIAS N° 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

Según Ley 11.459

Zona A; Residencial Exclusiva

Zona B; Residencial Mixta

Zona C; Industrial Mixta

Zona D; Industrial Exclusiva

Zona E; Rural

según Código

RVM; RVA; ZRPP

ZC, R1, R2; RM; BC; CVM

C/I

C/I2

Rural

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades que no se encuentren prohibidos expresamente por Ordenanzas en vigencia.

5.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR

5.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores con relación a la maquinaria a instalar.

5.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS TALLERES DEL AUTOMOTOR

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

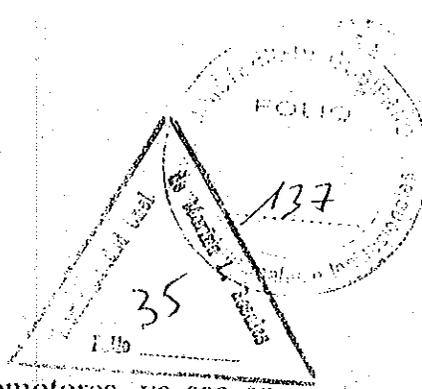
- Talleres Categoría 1
- Talleres Categoría 2
- Talleres Categoría 3

5.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.



5.2.2.2. Talleres: Categoría 2 -

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 Kg.

II - Gomerías

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

5.2.2.3. Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura

II - Taller integral

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

5.3 DEPÓSITOS

5.3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuos- Categoría 1
- b) Incómodos Categoría 2
- c) Peligrosos Categoría 3

5.3.1.1. Depósitos Inocuos - Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

5.3.1.2 Depósitos Incómodos y Peligrosos - Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos

5.4 PRESTACIÓN DE SERVICIOS

5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario

5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

5.5.1 Categoría 1:

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m² sin acopio, a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

5.5.2 Categoría 2:

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2.

5.5.3. Categoría 3:

Exposición y venta con depósito a granel.

5.6 USOS VARIOS

5.6.1. HOTELERÍA

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías:

- 1.- Hotel: de 1 a 5 estrellas
- 2.- Hostería: de 1 a 3 estrellas
- 3.- Motel: de 1 a 3 estrellas
- 4.- Apart hotel: de 1 a 3 estrellas

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se registrarán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en el Decreto N° 3030/77 de la Provincia de Buenos Aires.

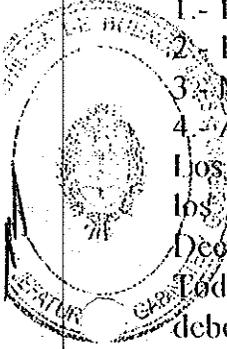
Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

5.6.2 HOTELES ALOJAMIENTO

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el área rural.

5.6.3. URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m². o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas



[Handwritten signature]

particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral". Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de "proyectos urbanísticos de carácter integral", que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar.

- 1- Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar)
- 2- Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3- Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
- 4- Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

5.6.4. GALERÍAS COMERCIALES

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano.

5.6.5. LOCALES DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación: cabaret, club nocturno, dancing, boîte, restaurante con espectáculos confitería bailable,

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales que regulen la actividad

5.6.6. CENTRALES DE SERVICIOS PÚBLICOS

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, Agua y Desagües, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

5.6.7. TEMPLOS

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en

cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

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

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas en este Código, según las disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 m del límite del Área Urbana, de Reserva para Ampliaciones del tejido Urbano y Residencial Extra Urbano.

5.6.9. ALMACENAJE DE GRANOS SILOS

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante.

5.6.10. SALAS DE EXTRACCIÓN DE MIEL

Se denominan de este modo a los galpones destinados al acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código de Ordenamiento Urbano y cumplir con las siguientes condiciones:

- Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m de los límites del predio.
- Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos; y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

5.6.11. HANGARES

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

5.6.12. CLUBES DE CAMPO

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley-8,912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9.404/86, y podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural, Zona de Clubes de Campo.

5.6.13. SERVICIOS FÚNEBRES

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

5.6.14. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y LAVADEROS PARA CAMIONES

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

5.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente

Código:

5.8 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados. Los predios correspondientes a los Cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.

CAPITULO VI MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

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

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas
- Orientar el proceso de ocupación del suelo
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano
- 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 socio - ambiental

6.2 MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

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

1. Los que necesitan declaración específica y son:

- A. Provisión prioritaria de servicios urbanos
- B. Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
- C. Edificación Necesaria
- D. Englobamiento parcelario

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

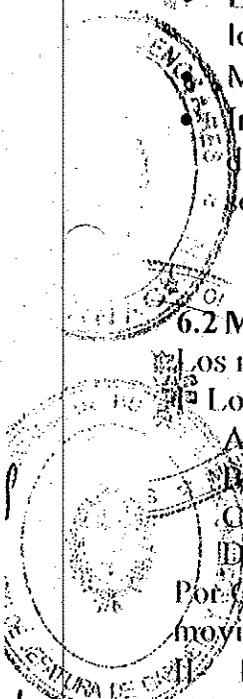
Las Reservas para completamiento de tejido fijadas por el Código de Ordenamiento Urbano.

6.2.1 ZONAS DE PROVISIÓN PRIORITARIA DE SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana, de la Infraestructura necesaria y orientar hacia la misma, la inversión que posibilite un más racional ejercicio de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los art. 85° y 86° del Decreto Ley 8.912 i 77.

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras.

~~Cuando las obras de infraestructura están adelantadas, la Municipalidad podrá declarar~~
 un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.



P

La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

6.2.2. ZONAS DE EDIFICACIÓN NECESARIA

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 los artículos 87°, 88°, 89° y 90° del Decreto Ley 8.912/77)

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.

6.2.3 ZONAS DE ENGLOBALAMIENTO PARCELARIO

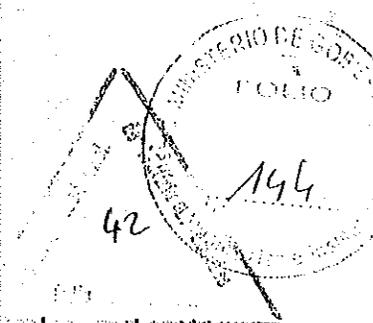
Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria)

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° del Decreto Ley 8.912/77

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.

6.2.4. RESERVAS PARA COMPLETAMIENTO DEL TEJIDO

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 8.912/77. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana. Queda expresamente prohibida 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 según lo estipulado en el Artículo 4.1.3.



CAPITULO VII- CONDICIONES AMBIENTALES

7.1 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.

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

7.2. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/94

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

7.3 NORMAS DE Aplicación

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N° 11.723/94, 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 T.O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/94

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se registrarán por lo establecido en el Ley Provincial N° 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios

Ley Nacional N° 2.052/63 sobre Conservación Y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73

Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

7.4 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 Secretaría de Política Ambiental y las reales posibilidades de control local.

873



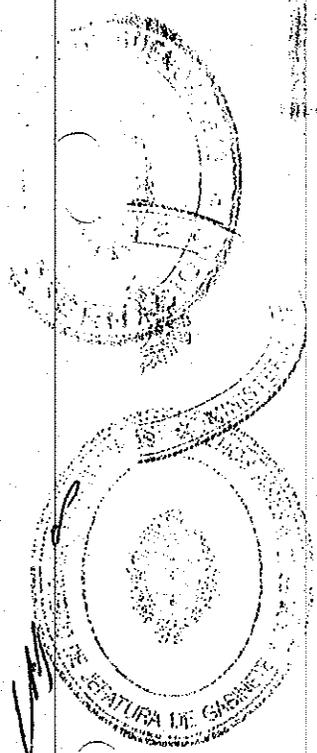
Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles

Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles

Ruidos molestos

Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.



P

CAPITULO VIII - FORESTACIÓN

873



8.1 GENERALIDADES

La forestación de los espacios urbanos constituye 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

8.1.1 AUTORIDAD DE APLICACION

La Secretaría de Obras y Servicios será la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

8.1.2 PROHIBICIONES

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en 8.1.

8.1.3 DEFINICIONES

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndese por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndese por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndese por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, 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.

8.2 FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, y ramblas de las localidades del Partido.

8.2.1 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 antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

8.2.2 ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en 8.2.1 obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

8.2.3 PLANTACIÓN Y REPOSICION

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada recientemente no se ajuste a la anterior, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada a de acuerdo a lo expresado en 8.2.4.

8.2.4 ESPECIES ARBÓREAS

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

8.2.5 ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA

Cuando 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.

8.2.6 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 del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

8.2.7 COLOCACIÓN DE CANTEROS Y VEREDAS

En determinados distritos se dispondrá la parcial parqueización de las aceras, la conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista.

8.2.8 PROVISIÓN DE LOS EJEMPLARES

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

8.3 SANCIONES Y/O MULTAS

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las sanciones y/o multas establecidas en el Código de Faltas Municipales.

A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, además de las multas establecidas se le agregará la obligación de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados debiendo asimismo reponer en 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 duplicarán sucesivamente.

8.4 PATRIMONIO FORESTAL PÚBLICO

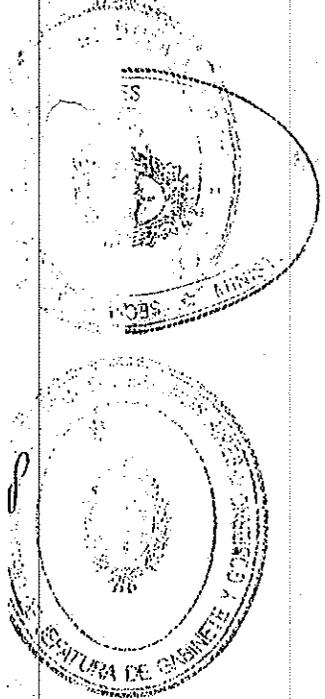
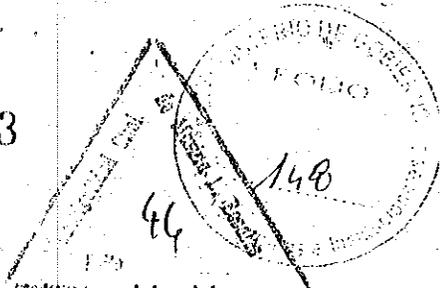
El total de las especies arbóreas y lo arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 8.3, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de Cnel. Rosales, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura

873

localización de dichos ejemplares.

8.6 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios 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.



P

CAPITULO IX NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

9.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano y rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la formulación del Programa que deberá elaborarse para:

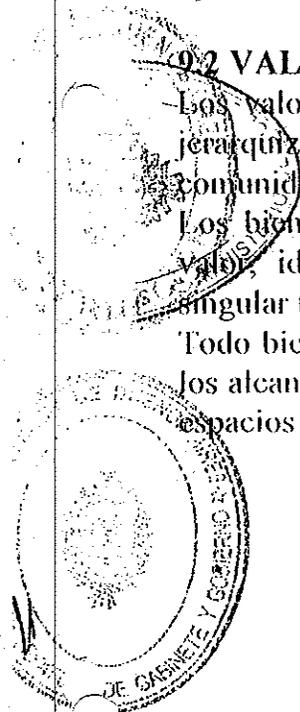
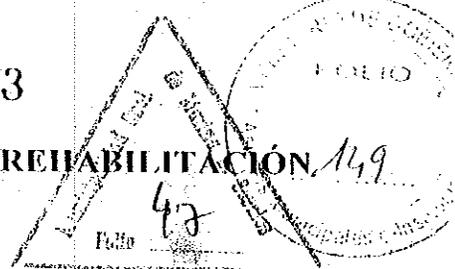
- a) Potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y cambio.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

9.2 VALORES PATRIMONIALES

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.



P

CAPITULO X- IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**10.1 CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN**

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

10.2 REVISIÓN PERIÓDICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

Se rescata el concepto de continuidad del Plan a través de su actualización.

10.3 IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto de actualización, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan.

10.4 VIGENCIA DEL PLAN

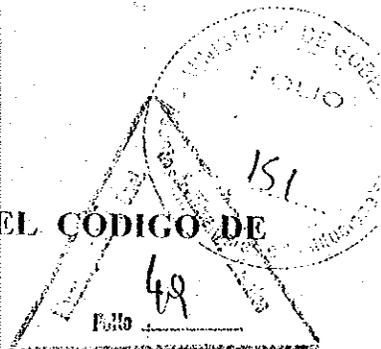
El Plan de Ordenamiento Urbano del Partido de Cnel Rosales entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N° 8919/77 T.O. Decreto N° 3.3.89/87. Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

10.5 RESPONSABLES DEL PLAN

Funccionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Así mismo, serán corresponsables en la aplicación del Plan.

CAPITULO XI -PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO:



11.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico, al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Decreto Ley N° 8.912/77, T.O N° 3.389/87)

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación 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 (Dirección de Planeamiento Estratégico y Dirección de Asistencia Urbana y Territorial).

La incorporación de tierras al Área Urbana se regirá por los mecanismos establecidos en el Capítulo IV y por lo establecido para cada tipo de Reserva para completamiento de tejido, según la zona de emplazamiento; de la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo IV. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo V: Usos del Suelo.

11.2. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Urbano.

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

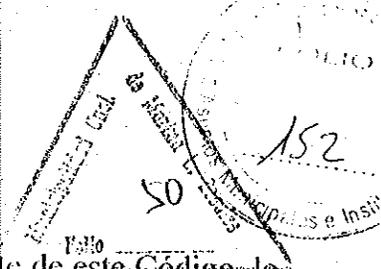
11.3. COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad.

Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y solo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

11.4. DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

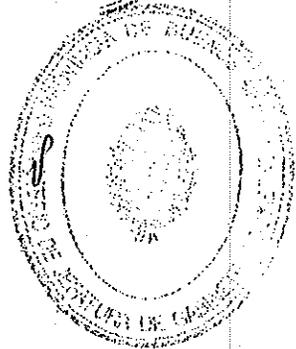
Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias o a través de los centros vecinales.



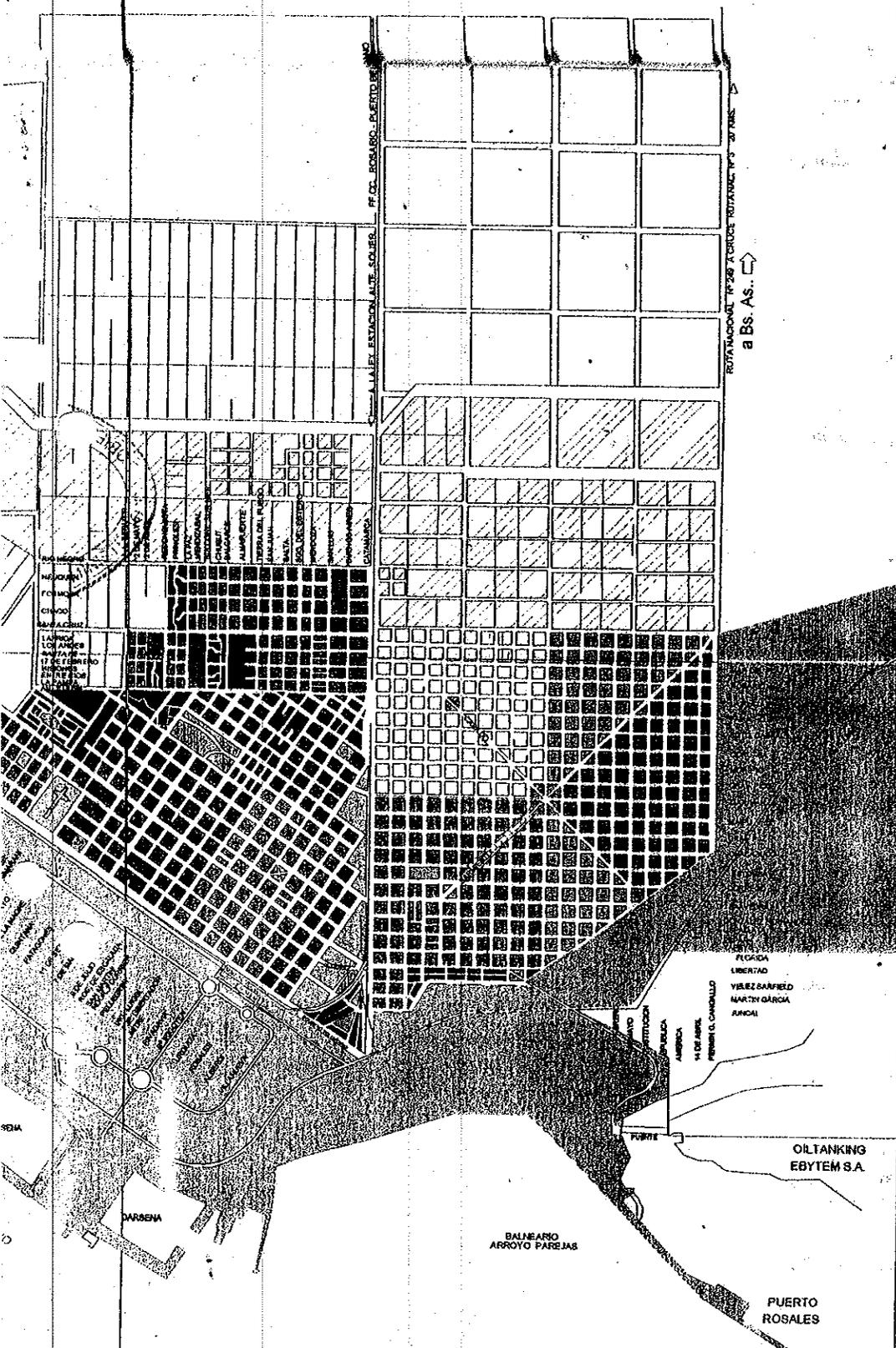
CAPITULO XII ZONAS, PLANILLAS Y PLANOS

Conjuntamente con el articulado de la presente ordenanza, forman parte de este Código, lo establecido en la Ley 8.912 y sus modificaciones, como así también:

- 1) Plano Nº 1 de Zonificación.
- 2) Plano Nº 2 de Zonificación de Pehuen-Có.
- 3) Hojas de Zonas.
- 4) Planilla Nº 1: Cuadro de usos, entrada por actividades.



P



REFERENC

- Z C Zona Centr.
- R 1 Residencial
- R 2 Residencial
- RM Residencial
- RVA Residencial
- RVM Residencial
- CVM Comercial
- BC Banda de Ci
- POU Parque Urb
- DUE Urbano Esp.
- RCT Reserva Co
- C/I 1 Comercial
- C/I 2 Comercial
- ZLE Usos Espec
- A C Zona Comp
- ZCC Zona Club
- ZB Zona Bañea
- ZF Zona Franca

MUNICIPALIDAD DE

SECRETARIA DE
 SUBDIRECC

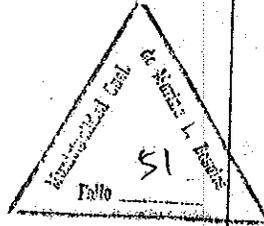
CODIGO DE ORI
 TERRITORIA DE L
 PARTIDO DE



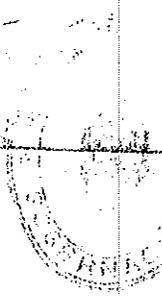
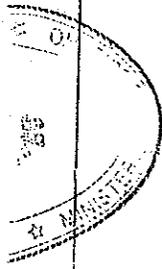


873

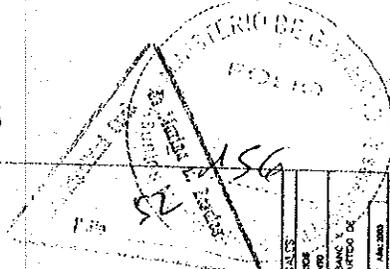
REFERENCIAS



-  Z C Zona Central
-  R. 1 Residencial Urbano 1
-  R 2 Residencial Urbano 2
-  RM Residencial Urbano Mixto
-  RVA Residencial Villa Arias
-  RVM Residencial Villa del Mar
-  CVM Comercial Villa del Mar
-  BC Banda de Circulación
-  PQU Parque Urbano
-  DUE Urbano Especial
-  RCT Reserva Completamiento de Tejido
-  C/I 1 Comercial Industrial 1
-  C/I 2 Comercial Industrial 2
-  ZUE Usos Específicos
-  A C Zona Complementaria
-  ZCC Zona Clubes de Campo
-  ZB Zona Bañero
-  ZF Zona Franca



A

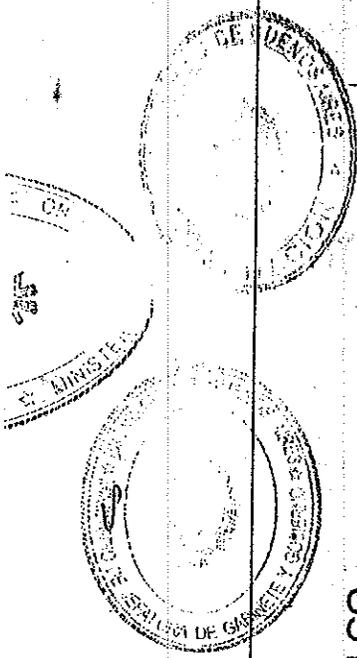
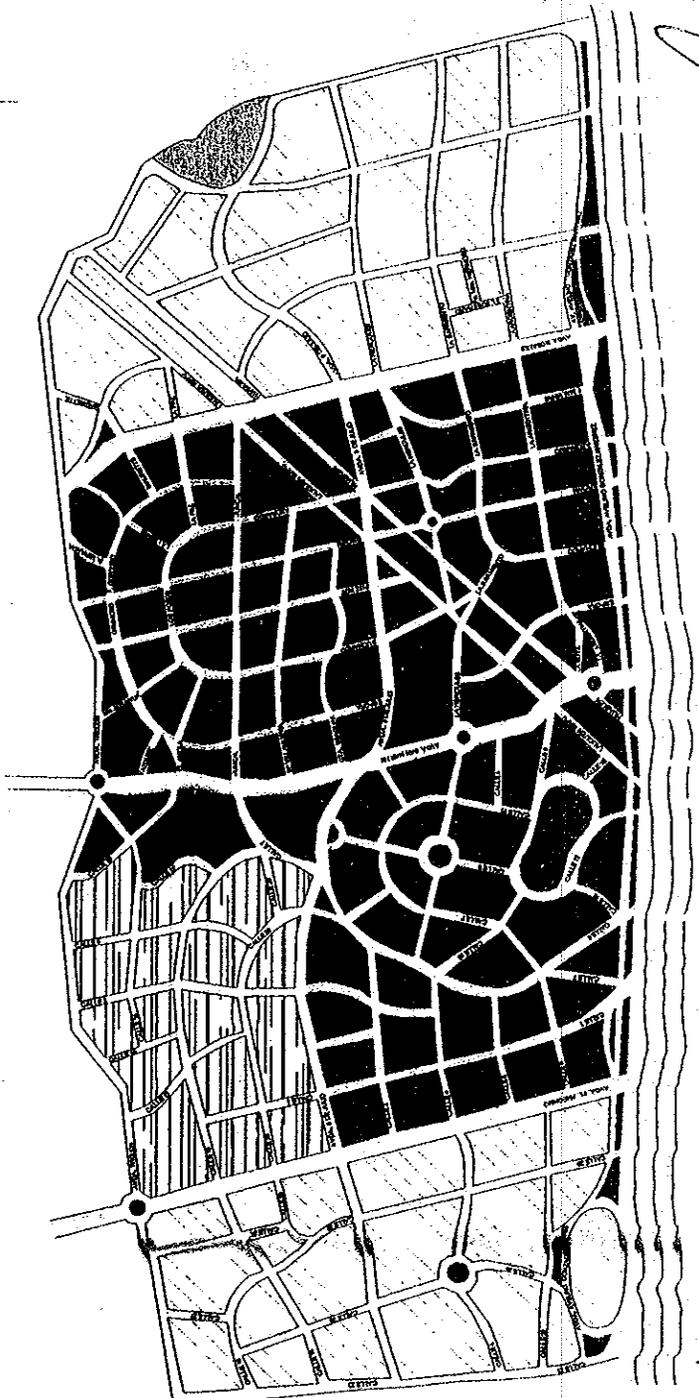


REFERENCIAS

- ZRPP Zona Residencial Parque Pehuén - Co
- ▨ ZUE Usos Específicos
- ▩ POU Parque Urbano
- ▧ ZCT Zona de Complementamiento de Tejido
- ▦ ZC Zona Complementaria

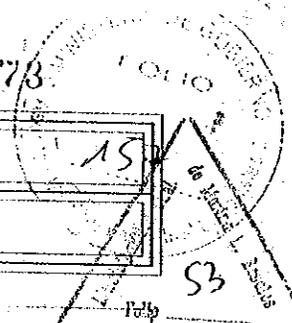
MANCOMUNIDAD DE COMUNAS ROSALES
 SERVICIO DE OBRAS Y SERVICIOS URBANOS
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 TERCERA DE GRADO - COORDINADOR GENERAL ROSALES
 AÑO 2003

PEHUEN CO



[Handwritten signature]

873



AREA URBANA
ZONA CENTRAL Z C

CARACTER DE LA ZONA:	Zona destinada a la localización de actividades administrativas, comerciales, financieras, institucionales y culturales a escala urbana, amenidades, de servicios residenciales con las máximas posibilidades constructivas y de densidad poblacional.
-----------------------------	--

DELIMITACION:	Según plano y delimitación catastral.
----------------------	---------------------------------------

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	1.8
DENSIDAD:	300 hab/ha.	SUBDIVISION:	Parcela: frente 15 metros mínimos. Superficie: 375 m2. mínimos.
C.A.S:	10 %		

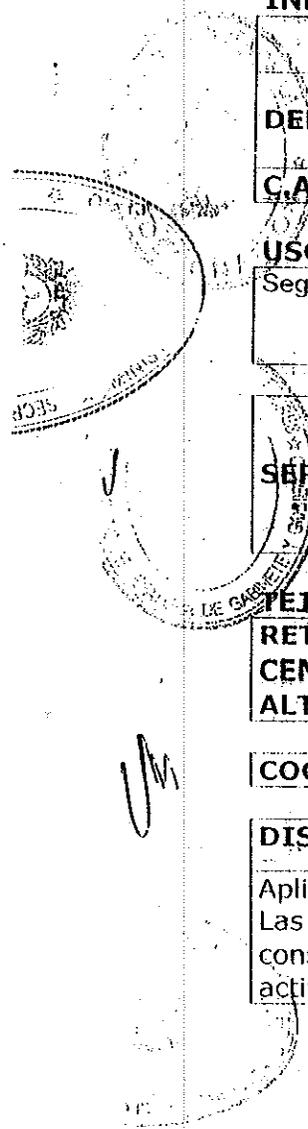
USO	Según planilla de usos
------------	------------------------

SERVICIOS ESENCIALES:	Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), desagües cloacales, pavimento, gas, teléfono, recolección de residuos
------------------------------	---

RETIROS:	No se admiten
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Según normas generales
ALTURA MAXIMA:	9 metros

COCHERAS:	Según normas generales
------------------	------------------------

DISPOSICIONES PARTICULARES:	Aplicación Ordenanza sobre preservación del Patrimonio. Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.
------------------------------------	---



A

AREA URBANA**BANDA DE CIRCULACION ZONA BC**

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada a la localización de servicios de ruta y otras actividades no residenciales compatibles

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	1.8
DENSIDAD:	200 hab/ha	SUBDIVISION:	Parcela: frente 12 metros mínimo.
C.A.S:	10 %		Superficie: 300m2. mínimo

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), pavimento, desagües cloacales, gas, teléfono y recolección de residuos

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio (5 metros)
RETIROS LATERALES: Optativo 3 metros
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admitirá vivienda unifamiliar únicamente como complemento de un uso predominante

AREA URBANA**ZONA COMERCIAL VILLA DEL MAR C.V.M.**

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada a la localización de equipamiento comercial, turístico de esparcimiento, recreación y amenidades

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	0.5	F.O.T:	1
DENSIDAD:	120 hab/ha	SUBDIVISION:	Lote frente: 15 metros mínimo
C.A.S:	20 %		Superficie: 400 m2. mínimo

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano, recolección de residuos

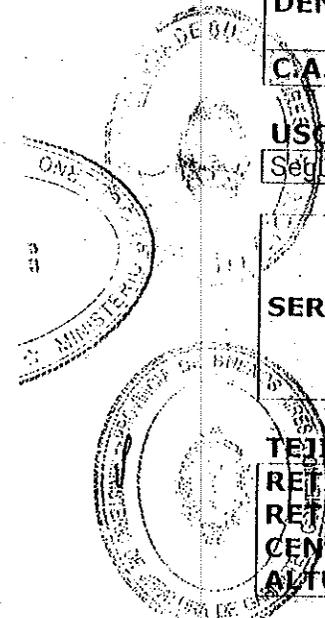
TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: 3 metros
RETIROS LATERALES: Optativo mínimo 2 metros
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tratamiento parquizado de los espacios libre de parcela.
 Se requiere autorización para remover árboles si es necesario para la ejecución de obras, los que deberán ser reemplazados por nuevos ejemplares. (capítulo VIII)



A

AREA URBANA

ZONAS RESIDENCIALES R 1

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	1.8
DENSIDAD:	250 hab/ha.	SUBDIVISION:	Parcela: frente 15 metros mínimos. Superficie: 375 m2. mínimo
C.A.S:	20 %		

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), pavimento, desagües cloacales, gas, teléfono y recolección de residuos

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Optativo (max 3m, mínimo 1 m)
RETIROS LATERALES: Optativo (max 3m, mínimo 2m)
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se preferencia el tejido compacto. En las edificaciones con retiro de frente y/o lateral deberá recomponerse la línea municipal mediante cerco de mampostería, con o sin rejas, de altura mínima 2,00 metros.
 Se admiten como preexistencia otros usos que por su tipo y magnitud no desvirtúan el carácter predominante de la zona
 Se admiten comercio minorista, servicios personales, educación, salud, culto y cultura según planilla de usos.
 Se definen como usos condicionados aquellos talleres y depósitos que puedan ocasionar molestias a su entorno (categoría 2 y 3), pudiendo solicitarse su reubicación conforme a las molestias que originen, según el art. 3.5.

873
 16/1/13
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL

AREA URBANA

ZONAS RESIDENCIALES URBANAS R 2

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos directamente vinculados a la vivienda, comercio minorista, talleres y depósitos.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	1.2
DENSIDAD:	200 hab/ha.	SUBDIVISION:	Parcela: frente 12 metros mínimos. Superficie: 300 m2. mínimo
C.A.S: 20 %			

USO
 Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), pavimento, desagües cloacales, gas y recolección de residuos.

TEJIDO

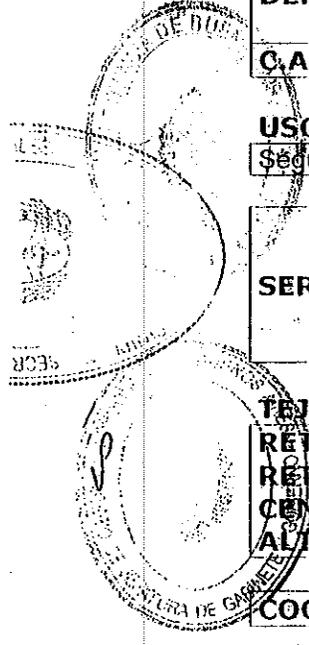
RETIRO DE FRENTE: Optativo (max 3m, mínimo 1m)
RETIROS LATERALES: Optativo (max 3m, mínimo 2m)
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 7,5 metros

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

La densidad neta de 200 hab/ha es potencial y podrá utilizarse en parcelas conectadas a red de desagües cloacales. Para los que tienen agua corriente solamente, la densidad máxima admitida es de una vivienda por parcela, hasta tanto no se completen los servicios.

Se definen como usos condicionados aquellos talleres y depósitos que puedan ocasionar molestias a su entorno (categoría 2 y 3), pudiendo solicitarse su reubicación conforme a las molestias que originen, según el art. 3.5.



Handwritten signature/initials

Handwritten mark or signature

AREA URBANA**ZONAS RESIDENCIALES URBANAS R.M.**

CARÁCTER DE LA ZONA: Area destinada al uso residencial de densidad baja y carácter mixto, en la cual se admiten talleres y depósitos.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.:	60 %	F.O.T.:	1.2
DENSIDAD:	150 hab/ha.	SUBDIVISION:	Parcela: frente 20 metros mínimos. Superficie: 600 m2. mínimo
C.A.S.:	20 %		

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, desagües pluviales, desagües cloacales, pavimento, gas, teléfono y recolección de residuos.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Desagües cloacales, pavimento, gas, teléfono.

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Optativo (max. 5m mín 2m). Obligatorio sobre calle Colón (5 metros)

RETIROS LATERALES: Optativo (máx. 3m, mín 2m)

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

La O.T.M. podrá denegar cualquier uso que por su tipo, magnitud o impacto no sea compatible con el carácter de la Zona RM.

En las parcelas frentistas a la Avda. Colón se admiten únicamente usos no residenciales. Se admitirán viviendas unifamiliares sólo como complemento de los usos predominantes (comercio, industrias admitidas, talleres o depósitos).

AREA URBANA**AREA RESIDENCIAL VILLA ARIAS RVA****CARACTER DE LA ZONA:**

Area destinada al uso residencial de densidad baja, tejido abierto con usos directamente vinculados a la vivienda.

DELIMITACION:

Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	1
DENSIDAD:	150 hab/ha.	SUBDIVISION:	Frente 15 metros mínimo Superficie: 400 m2. mínimo
C.A.S:	30 %		

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, desagües pluviales y recolección de residuos.

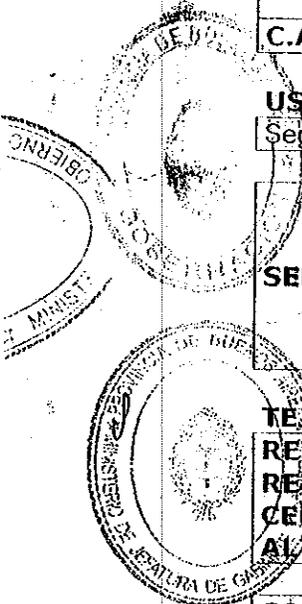
TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Optativo (máx 5m, mín 2m)
RETIROS LATERALES: Optativo (máx. 5m, mín 2m)
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 7,5 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admitirán conjuntos habitacionales integrados con parcelas individuales de dimensiones mínimas: 12 metros de frente y 300 m2 de superficie por cada unidad de vivienda.



A

873 FOLIO
164
60

AREA URBANA
ZONA RESIDENCIAL VILLA DEL MAR RVM

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada al uso residencial exclusivo, de densidad baja y tejido abierto.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	40 %	F.O.T:	0.8
DENSIDAD:	120 hab/ha.	SUBDIVISION:	Frente 15 mts. mínimo
ESPACIOS VERDES: 40 %			Superficie: 600 m2. mínimo

USO
Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano y recolección de residuos.

TEJIDO
RETIRO DE FRENTE: 3 metros
RETIROS LATERALES: Optativo mínimo 2 metros
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 7,5 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:
Tratamiento parquizado de los espacios libres de parcela.
Preservación de la forestación existente. Deberá solicitarse autorización para la remoción de ejemplares que impidan la ejecución de obras y ser reemplazados por nuevas unidades (capítulo VIII).



Handwritten signature

Handwritten letter 'P'

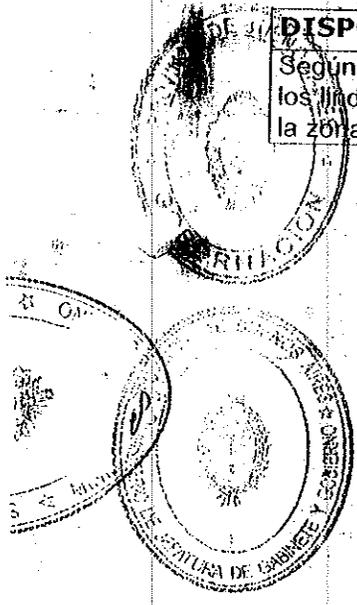
878
FOLIO
165
61

AREA RURAL
ZONA CLUBES DE CAMPO ZCC

CARACTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización de Clubes de Campo, Barrios cerrados, Residencial extra urbano

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

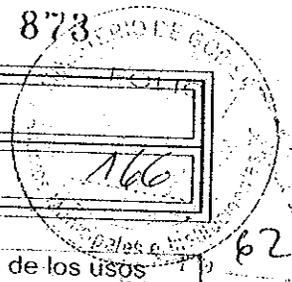
DISPOSICIONES PARTICULARES:
Según normas generales y Decreto Ley N° 8912/77 Decreto 9404/86. Los usos de los linderos deben ser compatibles con la característica residencial predominante de la zona.



ms

P

873



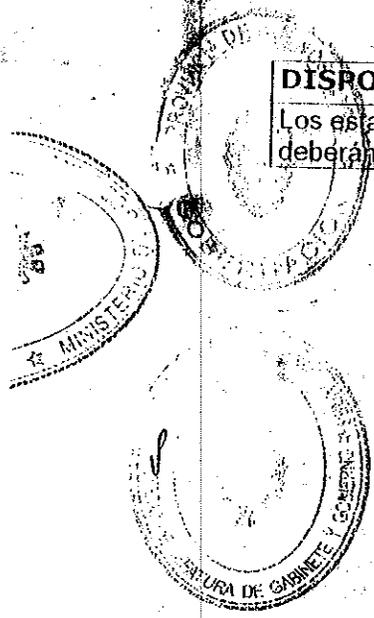
AREA COMPLEMENTARIA
AREA COMPLEMENTARIA AC

CARACTER DE LA ZONA: Zonas destinadas a actividades complementarias de los usos urbanos típicos, vinculadas a los usos agropecuarios intensivos.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

SUBDIVISION: Superficie: 4 hectáreas

DISPOSICIONES PARTICULARES:
Los establecimientos destinados a la cría de cerdos, aves, apícolas y afines deberán cumplimentar el art. 5.6.8 de las normas generales



Handwritten signature

Handwritten mark

873
 167
 63

AREA COMPLEMENTARIA
ZONA INDUSTRIAL C/I 1

CARACTER DE LA ZONA: Areas destinadas a la localización de industrias pequeñas y medianas, depósitos y talleres. Estos establecimientos son los definidos como de 1° y 2° categoría, de acuerdo a la ley 11459.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60%	F.O.T:	1,2
DENSIDAD:	1 vivienda complementaria	SUBDIVISION:	Frete 40 mts. mínimo Superficie: 2000 m2.
C.A.S:	40 %		

USO

PREDOMINANTES:	Vivienda unifamiliar o multifamiliar.
COMPLEMENTARIOS:	Comerciales.

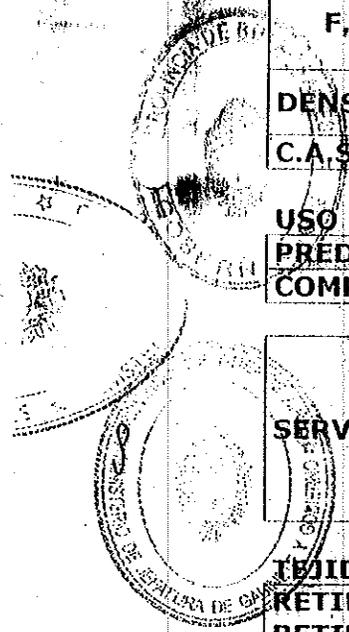
SERVICIOS ESENCIALES: Agua potable, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, arbolado urbano y recolección de residuos.

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Optativo (máx 10m, mín. 3m)
RETIROS LATERALES: Optativo (máx 5m, mín 3m)
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:
 Viviendas unifamiliares únicamente como complementarias del uso predominante.



P.

873 FOLIO
168
64

AREA COMPLEMENTARIA
ZONA INDUSTRIAL C/I 2

CARACTER DE LA ZONA: Constituye la zona industrial donde estas actividades pueden alcanzar su máximo desarrollo y comodidad de operaciones. Admite establecimientos definidos como clase 1°, 2° y 3° categoría de acuerdo a la ley 11459

DÉLIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60%	F.O.T:	1
DENSIDAD:		SUBDIVISION:	Parcela: frente 40 mts. mínimo Superficie: 2000 m2
C.A.S:	30 %		

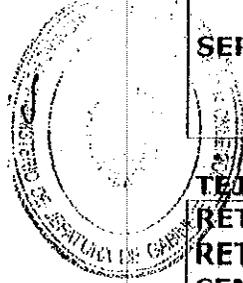
USO
Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES: Agua potable, energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), tratamiento de calles, desagües pluviales, gas, tratamiento de efluentes industriales y recolección de residuos.

TEJIDO
RETIRO DE FRENTE: Optativo (máx 10m, mín 5m)
RETIROS LATERALES: Optativo (máx 5m, mín. 3m)
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES: Se admite vivienda mínima para personal de vigilancia.



Am

P

873

169

Folio 65

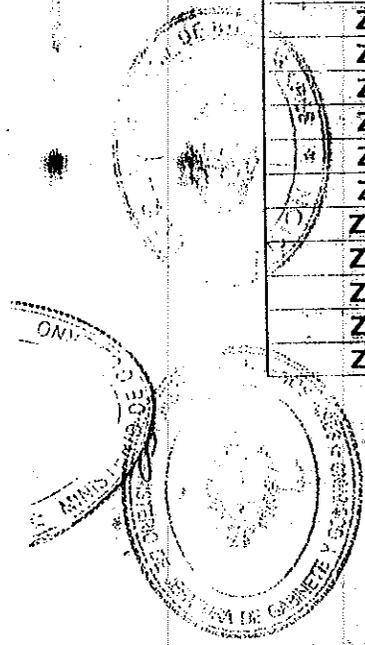
ZONAS DE USOS ESPECIFICOS

ZONA ZUE

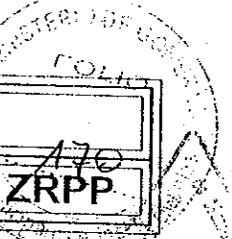
CARACTER DE LA ZONA: Tierras destinadas para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

ZUE1	Cementerio
ZUE2	Club Tiro Federal
ZUE3	YPF Ebitem
ZUE4	Zona Franca
ZUE5	Puerto Rosales
ZUE6	Planta Cloacal
ZUE7	Aero Club
ZUE8	Autódromo
ZUE9	Estadio Club Rosario Puerto Belgrano
ZUE10	Estadio Club Sporting
ZUE11	Cooperativa Eléctrica
ZUE12	Terrenos del Ferrocarril
ZUE13	Equipamiento Educativo (EMN° 5 EETN° 1
ZUE14	BASE NAVAL PUERTO BELGRANO



P



AREA URBANA

ZONA RESIDENCIAL PARQUE PEHUEN-CO ZRPP

CARACTER DE LA ZONA: Area destinada a vivienda unifamiliar de baja densidad con características de barrio parque y usos recreativos de esparcimiento vacacionales, turísticos, así como áreas de reserva paisajística.

DELIMITACION: Según plano y delimitación catastral

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S:	60 %	F.O.T:	0,8
DENSIDAD:	120 hab/ha.	SUBDIVISION:	Parcela: frente 20 metros mínimos. Superficie: 600 m2. mínimo
C.A.S:	30 %		

USO

Según planilla de usos

SERVICIOS ESENCIALES:

Energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario), gas, teléfono y recolección de residuos

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio 3 metros (excepto sobre calle Brown)
RETIROS LATERALES: Obligatorio 2 metros sobre ambos lados en parcelas de más de 15 metros de frente.
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 7,5 metros.

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Podrán establecerse comercios minoristas destinados exclusivamente para satisfacer las necesidades de aprovisionamiento familiar, siendo este uso compatible con la vivienda.

Los comercios de grandes magnitudes destinados a la venta de materiales de construcción, depósitos, talleres podrán localizarse sobre la Avda. Trolón entre Rosales y Ameghino, y San Martín entre Trolón y 9 de Julio.

El uso hotelero o de hospedaje de cualquier magnitud, se tratará como proyecto particularizado, sujeto a aprobación. Deberán contar con provisión de agua potable y tratamiento de efluentes de acuerdo a la población a alojar. Su ubicación se orientará preferentemente sobre: Avda. Costanera, San Martín, Ameghino y Rosales.

Las confiterías bailables deberán localizarse sobre Avda. Trolón entre San Martín y Ameghino.

Las industrias categorías 1 ó 2 podrán localizarse sobre Avda. Trolón entre Ameghino y calle 21.

Está prohibida la instalación de campings dentro de la zona delimitada por las Avdas. Ameghino, Trolón, Rosales y de la Ribera.

La O.T.M. podrá denegar cualquier uso que por su tipo, magnitud o impacto no se compatible con el carácter de la zona.

PLANILLA Nº 1

CUADRO POR USOS
ENTRADA POR ACTIVIDADES

USOS

ZONAS

	ZC	R1	R2	FRM	RVA	RVM	BC	C1	C12	ZRPP	AC	RURAL
ADMINISTRACION PUBLICA												
Correo Central y/o telegrafo												
Cuartel de Bomberos												
Estafeta Postal												
Oficina descentralizada (R. Civil, D.G.I., T.E.)												
Oficina Pública con acceso al público												
Oficina Pública sin acceso al público												
Plantel de Policía, Reformatorio												
Policia, Comisaría												
Policia (Dpto. Central)												
Sucursal de Correo y telegrafo												
COMERCIO MAYOR Y MENOR												
Sin depósito (exposición y ventas)												
Con depósito (excepto productos perecederos)												
Con depósito (productos perecederos)												
COMERCIO MINOR												
Antigüedades												
Art. deporte, armería, alfarería, alhilería, ortopedia, óptica, inst. de precisión científica y musical												
Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar												
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones (exposición y ventas)												
Cerrajería												
Farmacia												
Ferretería, herrajes y accesorios, artículos eléctricos y papales pintados, pinturería, almacenes navales												
Fibrería, semillera, artículos para jardinería												
Joyería, relojería												
Rodados, bicicletas, motocicletas, motocicletas												
Galerías comerciales, grandes tiendas, autoservicios de productos no alimenticios												
Gas envasado, distribuido en cilindros nuevos												
Gas envasado, distribuido en cilindros nuevos												
Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y ventas)												
Máquinas de oficina												
Materiales de construcción Clase I (exposición y ventas)												
Materiales de construcción Clase II (con depósito sin materiales a granel)												
Materiales de construcción Clase III (sin exclusiones)												
Mercados y ferias												

MINISTERIO DE ECONOMIA
FOLIO 873

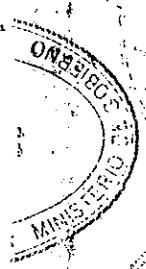
67
171

873
172

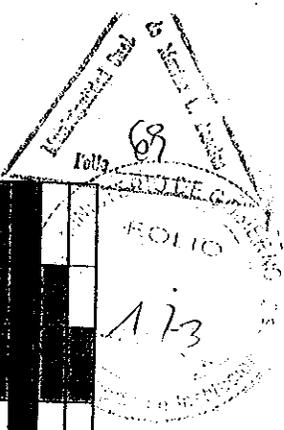
68

PLANILLA Nº 1

USOS	ZONAS												
	ZC	SRT	R2	RM	RVA	RVM	CVM	BC	C1	C2	ZRPP	AC	RURAL
Mercadería, botaneria, papetería, fantasías													
Muebles en general, productos de madera y mimbre, colchones y afines													
Papelaría, librería, cartonería, cotillón, filatelia, impresos, ventas de discos y grabaciones, juguetes													
Perfumería, artículos de limpieza y tocador													
Productos alimenticios, bebidas, tabaco, excluido ferias, mercado, supermercado y autoservicio													
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, lotería, golosinas, etc.													
Santería, artículos de culto y rituales													
Supermercado, autoservicio													
Supermercado total													
Sustancias químicas, caucho, plástico													
Textiles, pieles, cueros, artículos personales y del hogar y afines, regalos													
Veterinaria, venta de animales domésticos													
Vivero													
Vidrios y espejos													
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO													
Autódromo, estadio, hipódromo, velódromo, etc.													
Biblioteca Central													
Biblioteca local													
Café concert, boîte, salón de baile, casa de fiestas													
Cine, cine-teatro, teatro, auditorio													
Autocine													
Circo rodante, parques de diversiones													
Club deportivo con instalaciones al aire libre													
Club social y cultural													
Exposición, galería de arte													
Gimnasio, natatorio													
Jardín zoológico, botánico, acuario													
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias													
Museo Clase II, condicionado por el inmueble													
Planetario													
Templo													
Club de tiro													
Club de golf													
Centro de exposiciones													
Sala de entretenimiento													



[Handwritten signature]



CUADRO POR USOS		PLANILLA N° 1												
ENTRADA POR ACTIVIDADES		ZONAS												
USOS		ZC	NEC	R2	ERM	IRVA	IRVM	CVM	BC	CM	C12	ZRPP	AC	RURAL
DEPOSITOS														
Categoría 1														
Categoría 2														
Categoría 3														
EDUCACION														
Campos Universitarios														
Escuelas o colegios con internado														
Escuela diferencial														
Guardería - Jardín maternal														
Institutos técnicos, academias														
Institutos de investigación sin laboratorios														
Institutos de investigación con laboratorios														
Pre- escolar														
Primaria - EGB														
Secundaria - Polimodal														
Universitaria o superior no universitaria														
INDUSTRIA														
Categoría 1														
Categoría 2														
Categoría 3														
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS														
Centrales y concentraciones telefónicas														
Depósitos de agua														
Depósitos de gas (gasmetro)														
RESIDENCIA														
Asilo para ancianos (residencia)														
Casa de pensión														
Convento														
Hogar infantil														
Vivienda colectiva														
Vivienda individual														
Complejos recreativos residenciales														
SANIDAD														
Casa de reposo y convalescencia														
Dispensario														

PLANILLA Nº 1

CLADRO POR USOS
ENTRADA POR ACTIVIDADES
USOS

	ZONAS											
	ZC	RA	R2	RM	RVA	RVM	BC	C11	C12	ZRPP	AC	RURAL
Hospital												
Hospital especializado Clase II (con internación)												
Hospital especializado Clase I (sin internación)												
Primeros auxilios, consultorios externos												
Sanatorios para enfermedades mentales												
Sanatorios privados												
SERVICIOS												
Agencias comerciales, de empleo, turismo, etc.												
Alimentación en general												
Bar, café												
Bancos												
Banco casa Central												
Bolsa de Valores y Comercio												
Copias, reproducción, fotografía, salvo las reproducciones heliográficas												
Estación de servicio y garage comercial (menos de 300 coches por cuadra)												
Estación de radio y/o televisión (planta emisora)												
Estudios y consultorios profesionales												
Estudio de radio y/o televisión												
Estudios y consultorios profesionales anexos a viviendas												
Fúnebre (oficina)												
Fúnebre con depósito y garage												
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora												
Hotel por hora												
Laboratorio de análisis industriales												
Lavandería, tintorería, receptoría												
Oficinas en general												
Peluquería, barbería												
Playa de estacionamiento												
Talleres Categoría 1												
Talleres Categoría 2												
Talleres Categoría 3												
Velatorio												
Laboratorio de análisis industriales												
Lavadero de automotores												

CAPITULO XIII -DETALLE DE ZONAS POR NOMENCLATURA CATASTRAL

AREA URBANA

ZONA CENTRAL (ZC)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	A	3-4-5-7-8-13a-13B-14-15-16-17a-17b-18-23-24-25-26-27-28-33-34-35-36-37-38-43-44-45-46-47-48-53-54-55-56-57-58
VI	B	18c-18d-19c-19d-20c-20d-24a-24b-24c-24d-25a-25b-25c-25d-26a-26b-26c-26d

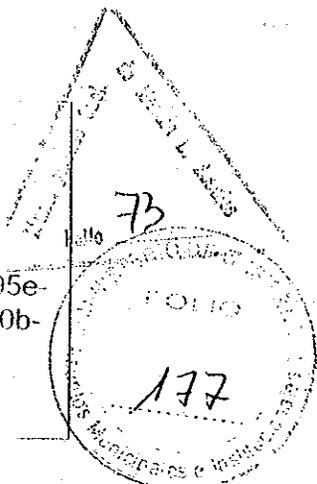
ZONA RESIDENCIAL URBANA 1 (R 1)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	A	1-2-9-11-12-20-21-22-29-30-31-32-39-40-41-42-49-50-51-52-59-60-
VI	B	1a-1b-1c-2a-2b-2c-2d-2e-2f-2g-2h-4a-4b-4c-5a-5b-5c-5d-5l-5ll-6a-6b-6c-6d-7c-7d-7l-9b-9c-9e-10a-10b-10c-10d-11a-11b-11c-11d-11l-12a-12b-12c-12d-13a-13b-13c-13d-17a-17b-17c-17d-17e-17f-17g-17h-18a-18b-19a-19b-20a-20b-21a-21b-21c-21d-22a-22b-22c-22d-23a-23b-23c-23d-28a-28b-28c-28d-29a-29b-29 ll-31a-31b-31c-31d-32 l-32 ll-32a-32b-35a-35b-35c-35d
VI	C	9a-9b-9c-9f-9g-9h-9m-9n-9p-9s-9t-9u-15e-15j-15k-15r-15w-16a-16b-16c-16d-16e-16f-16g-16h-16j-16k-16m-16n-16p-16r-16s-16t-16u-16v-16w-16x

ZONA RESIDENCIAL URBANA 2 (R 2)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	C	6f-6g-6h-6j-6m-6n-6p-6q-6r-13n-13p-13r-13s-13t-13u-13v-13x-14c-14d-14e-14h-14i-14j-14k-14m-14n-14s-14t-14u-
VI	L	211-212-213-214-215-216-217-218-219-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244
VI	M	256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-300-301-304-305-306-307-308-309-310-322-323-324-325-327-328-329-330-331
VI	N	342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365a-365b-366-367-368-369-370-371-382-383-384-385a-385b-386-387-388-389-390-391-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411 362-363-364-365a-365b-366-367-368-369-370-371-382-383-384-385a-385b-386-387-388-389-390-391-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411
VI	X	1-2-3-4-5-6
VI	W	179a-179b-179c-179d-179f-179g-179h-180a-180b-

		180c-180d-180e-180f-180g-180h-181a-181b-181c-181d-181e-181f-181h-182a-182b-182c-182d-183a-183b-183c-183d-183e-183f-183g-183h-184a-184b-184c-184d-185a-185b-185c-185d-186a-186b-186c-186d-187a-187b-187c-187d-193a-193b-193c-193d-193e-193f-193g-193h-194-195a-195b-195c-195d-195e-195f-195g-195h-196-199b-199d-199f-199h-200a-200b-200c-200d-200e-200f-200g-200h-201a-201b-201c-201d-202a-202b-202c-202d-202e-202f-202g-202h-203a-203b-203c-203d-204a-204b-204c-204d
--	--	--



ZONAS RESIDENCIAL URBANAS (RM)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	C	10a-10b-10c-10d-10e-10f-10g-10h-10i-10j-10k-10l-10m-10n-10p-10r-10s-10t-10u-10v-10w-10x-10y-10z-10aa-10bb-10cc-10dd-10ee-10ff-10gg
VI	J	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70
VI	K	81-82-83-84-86-87-88-89-90-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-123-124-125-126-127-128-12-130-131-132-133-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155
VI	L	167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-189-190-191-192-193-194-195-196-197

AREA URBANA VILLA ARIAS (RVA)

Circ.	Secc.	Manzanas
V	F	97-98-99-10-11-102-103-109-110-111-112-113
V	E	38-39-40-41-42-43-44-49-50-53-54-61-63-64-65-72-73-74-75-77-78-85-86-89

ZONA RESIDENCIAL VILLA DEL MAR (RVM)

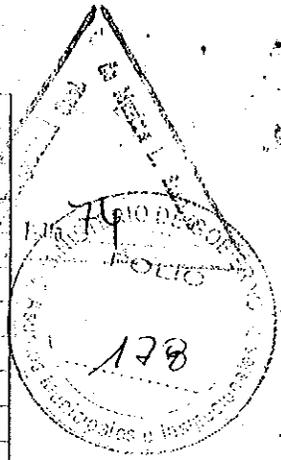
Circ.	Secc.	Manzanas
V	N	20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59

ZONA COMERCIAL VILLA DEL MAR

Circ.	Secc.	Manzana	Parcelas
V	N	20	1-3-4-5
		22	1-12-13-14
		26	1-14-15-16
		30	1-14-15-16
		34	1-14-15-16

[Handwritten signature]

39	6-7-8-9
40	1-14-15-16
45	6-7
46	1-12 a-12b
55	6-7
56	1-13
63	6 a-6b-6c-7
64	1-12
70	1
72	1
74	1



ZONA RESIDENCIAL PARQUE PEHUEN CO (ZRPP)

Circ.	Secc.	Manzanas
VII	A	23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 a-60b-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-92-93-99-100-101-102-103-104-109-110-111 a-111b-112-117 a-117b-118-119-120-121-122-123-129-130-131-132-133

BANDA DE CIRCULACION (BC)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	C	Parcelas con frente a Avda. Colón – manzanas 13s – 13t – 13u – 13v – 13x – 14s – 14t – 14u
	M	Parcelas con frente a Diagonal Sarmiento – manzanas 220 – 221 – 242 – 243 – 263 – 264 – 284 – 285

ZONA PARQUE URBANO (ZPQU)

Circ.	Secc.	Manzanas
V	E	14-51
V	F	114
VI	A	6
VI	B	14-27b-30b-30c-33-34-38-37-Quinta30
VI	C	13j-14v-14x
VI	K	85-96
VI	L	198-199-200-201-223-224-
VI	M	303-326-337
VI	W	178

DISTRITO URBANO ESPECIAL (DUE)

Circ.	Secc.	Manzanas
V	E	55a-55b-60a-60b-62a-62b-66a-66b-76a-76b-87a-87b-88a-88b-90a-90b-91a-91b

P

AREA COMPLEMENTARIA (AC)

Circ.	Secc.	Manzanas
V	Rural	94 d - 287 b - 327
V	E	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-34-35-36-37-45-46-47-48-56-57-58-59-68 a-68b-69 a-69b-70-71-83-84-96
V	J	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24
VI	C	1-2-4-5-9 d
VI	O	Todas las manzanas
VI	P	Todas las manzanas
VI	W	154-155-156-157-158-15-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170
VII	A	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21a-21b-21c-21d-22-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

ZONA DE USOS ESPECIFICOS (ZUE)

Circ.	Secc.	Manzanas
VI	C	14v - 14x- 17
VI	B	7 Fr I - 10 -14 - 27 Fr. I - 30 a - 30b - 30c - 33 - 37 (1a y 1'b)
VI	M	302 - 303

AREA RURAL**ZONA DE CLUBES DE CAMPO (ZCC)**

Circ.	Secc.	Manzanas
V	Rural	292n-292d-292m-292x-292b-292c-324-323 a-323d

ZONA DE BALNEARIO (ZB)

Circ.	Secc.	Manzanas
V	N	62-63-64-65-66-67-68-Fracción I-II y III

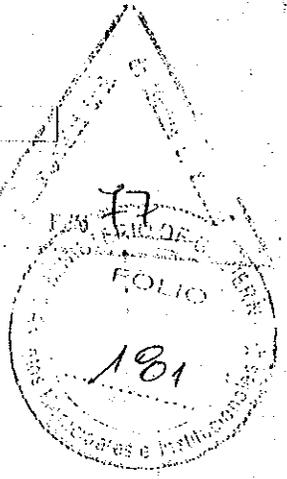
ZONA DE RECREACION (ZR)

Circ.	Secc.	Manzanas

VII

A

72-91-98- Fracción I-II-III-VIII-IX-X-XI-XI-XIII



P