

### G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S

2023 - Año de la democracia Argentina

### Resolución

<b>T</b> T	• •					
	11	m	^	10	^	٠
1 7			•		.,	•

**Referencia:** EX-2022-07906861-GDEBA-DPOUYTMGGP

**VISTO** el EX-2022-07906861-GDEBA-DPOUYTMGGP, mediante el cual el Municipio de Ayacucho modifica la normativa vigente en el partido, y

### CONSIDERANDO:

Que se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 5793/22 promulgada por Decreto N° 3168/22, mediante la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho;

Que la propuesta se encuentra avalada por el municipio de Ayacucho, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que ha tomado intervención la Dirección de Planificación Urbana y Territorial, entendiendo cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que ha tomado intervención la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración;

Que ha tomado intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos y legales que le precedieron;

Que ha tomado conocimiento la Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable;

Que ha tomado intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por Decreto N° 183/2019 se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83° del Decreto Ley N° 8912/77;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios) y el Decreto N° 183/2019;

Por ello,

### EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES

### **QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° 183/2019**

### LA MINISTRA DE GOBIERNO

### DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°.** Convalidar la Ordenanza Nº 5793/22, promulgada por Decreto Nº 3168/22, mediante la cual el municipio de Ayacucho modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único IF-2023-46883560-GDEBA-DTLMGGP forma parte de la presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

**ARTÍCULO 2°.** Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56°, 62° y 63° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

**ARTÍCULO 3°.** Publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Subsecretaría Legal y Técnica dependiente de la Secretaría General, incorporar al SINDMA y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.



### G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S

2023 - Año de la democracia Argentina

### Resolución

<b>T</b> T	• •					
	11	m	^	10	^	٠
1 7			•		.,	•

**Referencia:** EX-2022-07906861-GDEBA-DPOUYTMGGP

**VISTO** el EX-2022-07906861-GDEBA-DPOUYTMGGP, mediante el cual el Municipio de Ayacucho modifica la normativa vigente en el partido, y

### CONSIDERANDO:

Que se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 5793/22 promulgada por Decreto N° 3168/22, mediante la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho;

Que la propuesta se encuentra avalada por el municipio de Ayacucho, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que ha tomado intervención la Dirección de Planificación Urbana y Territorial, entendiendo cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que ha tomado intervención la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración;

Que ha tomado intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos y legales que le precedieron;

Que ha tomado conocimiento la Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable;

Que ha tomado intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por Decreto N° 183/2019 se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83° del Decreto Ley N° 8912/77;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios) y el Decreto N° 183/2019;

Por ello,

### EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES

### **QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° 183/2019**

### LA MINISTRA DE GOBIERNO

### DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°.** Convalidar la Ordenanza Nº 5793/22, promulgada por Decreto Nº 3168/22, mediante la cual el municipio de Ayacucho modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único IF-2023-46883560-GDEBA-DTLMGGP forma parte de la presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

**ARTÍCULO 2°.** Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56°, 62° y 63° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

**ARTÍCULO 3°.** Publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Subsecretaría Legal y Técnica dependiente de la Secretaría General, incorporar al SINDMA y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.



### Ayacucho, 29 de Septiembre de 2023

# Dirección Provincial de Ordenamiento Ambiental del Territorio Arq. Guillermo Omar MARIANO

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud a fin de elevar informe ambiental regional (IAR) que fuera solicitado en el proceso de evaluación y análisis del Plan Ordenamiento Urbano de Ayacucho que lleva adelante vuestra Dirección.

A tal fin se adjunta informe solicitado que consta de cuatro páginas y Anexo Plano de Diferencia entre Zonificación Vigente y Zonificación Propuesta.

Sin otro particular a la espera de una respuesta favorable, saludamos a Ud. atentamente.

Arq. IGNACIO DURCODOY Secretario de Obras y Servicios Públicos Municipalidad de Ayacucho Lic. EMILIO CORDONNIER INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho





# DEFINICIÓN MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO (POU)

### 1. ASPECTOS Y OBJETIVOS CENTRALES QUE PERSIGUE LA PROPUESTA

El POU tiene los siguientes objetivos generales, que guían su formulación:

- Establecer lineamientos de política urbana para propiciar el desarrollo de actividades económicas e incrementar el empleo, las oportunidades productivas y reforzar el rol del Estado.
- Definir un perfil de ciudad acorde y coherente con la política poblacional y productiva de orden local, sin dejar de interponer el carácter regional como orientador o potenciador de la misma.
- Hacer un uso racional de los recursos del ambiente (suelo, agua, aire, paisaje natural y construido), mediante una política sustentable del suelo urbano y las zonas aledañas a este.
- Contar con lineamientos y normas que permitan encuadrar y dar respuesta fundada a solicitudes de emprendimientos urbanísticos, industriales y otros que se presenten en la ciudad.
- Contar con un marco técnico-jurídico que otorgue garantía jurídica a los inversores y usuarios en el uso y explotación del suelo urbano, así como también una mayor agilidad y transparencia para la gestión Municipal.

# 2. CONSIDERACIONES PARTICULARES Y GENERALES QUE SE HAN TENIDO EN CUENTA A LA HORA DE PROPONER EL CAMBIO DE USO DEL SUELO

El punto de partida de este Plan tuvo un doble desafío, y puede ser visto de dos maneras complementarias. Por un lado, se puede apreciar que la ciudad se encuentra en un punto histórico donde se percibe, que la implementación de programas, acciones, ejecuciones y controles no planificados y desarticulados con los actores sociales e instituciones, impacta negativamente en la calidad de vida y en la imagen de la ciudad. Los condicionamientos para el crecimiento y desarrollo están a la vista. Por otro lado, está el desafío de la comunidad y los gobernantes de salir de la coyuntura y empezar a edificar una ciudad que anticipe los problemas del desarrollo y que tome las riendas de su futuro, apuntando a una ciudad que esté en el imaginario colectivo de la mayoría de los ayacuchenses.

El proceso de planificación seguido para la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano, adopto un perfil metodológico basado en un enfoque ambiental, participativo, estratégico y de naturaleza procesual, con el fin de aportar a la construcción de una herramienta de política pública para el Municipio a mediano y largo plazo, con una agenda de programas y proyectos estratégicos con el fin de alcanzar el modelo deseado propuesto.



El enfoque Ambiental, está presente a partir de incorporar la consideración de la relación hombre-naturaleza respetando las condiciones ecológicas del medio en que se asienta, procurando una ciudad con calidad y diversidad de espacios verdes que incorpore formas de vida limpias y saludables, donde la interacción entre el entorno y las personas inviten al encuentro y mejoren la calidad de vida en sentido amplio. Cultura sustentable, que mejore la utilización de los recursos y se transmita de generación en generación.

El enfoque Participativo, está presente al incluir a la sociedad y a las instituciones para que pueda trascender, incorporando espacios favorezcan esa participación de manera equilibrada y horizontal. La solidaridad y la inclusión como forma de vida, donde sean potenciadas espacios participativos por continuos luego de la aprobación y convalidación del Plan. Educar en valores y respeto a la igualdad de derechos para todos, fortalecer la cultura ciudadana. Su construcción se basa en aspectos y valores que la ciudadanía rescata como centrales para el desarrollo de mediano y largo plazo.

Partir desde la reflexión y el consenso de un modelo deseado de ciudad permite orientar el Plan en todas sus etapas a un norte común, todos los productos vinculados mantienen coherencia con la situación de mediano y largo plazo.

Los espacios creados desde el municipio tuvieron el fin de canalizar las perspectivas, necesidades y soluciones de la ciudad, ordenarlas y jerarquizarlas en un Plan. Lo expuesto en el mismo está debidamente consensuado y validado, con el fin de mejorar las posibilidades de apropiación de una parte importante de la sociedad. La construcción colectiva se entiende como fundamental, para poder generar un paso importante hacia una política pública del municipio de mediano y largo plazo.

El enfoque Estratégico, se materializa en el Plan porque se ha basado en la identificación de aquellos proyectos de distinta índole y naturaleza que permitan potenciar el desarrollo futuro de la ciudad, con una visión estratégica y sostenible manteniendo las características positivas de la ciudad actual, pero afrontando sus problemas, en pos de un futuro que mejore la calidad de vida de los habitantes en relación a los distintos aspectos de la vida cotidiana.

Finalmente, su <u>naturaleza procesual</u>, parte de considerar que la ciudad no cuenta con experiencias de planificación. El actual Plan es un paso en ese sentido, es la primera experiencia en concretarse y deberá prever en cada una de sus etapas de comunicación, ejecución y control, las formas de concientizar a todos los actores en el sentido y los fines de la planificación. La función pedagógica dentro del contexto local, se relaciona con la necesidad de contar con un comienzo y con la práctica de su puesta en funcionamiento, seguro mejorara el entendimiento y el sentido de pertenencia y apropiación por parte de la sociedad.





# 3. ASPECTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS REFERIDOS AL DESARROLLO LOCAL QUE SE TUVIERON EN CUENTA

Para el desarrollo del POU se trabajó en la caracterización general del Partido, a partir de un reconocimiento de su proceso histórico de conformación; su inserción y rol territorial dentro de su región de pertenencia al ser parte de uno de los 135 partidos de la Provincia de Buenos Aires. Se analizaron también, los aspectos: Físico-geográficos, Climatológicos, Demográficos y Económicos, tanto a nivel de región, como del partido.

A escala urbana, en su localidad cabecera, se profundizo el análisis y su valoración a nivel del análisis del medio físico-natural (hidrología, cotas de inundación, aptitud del suelo) y de su estructura física, mediante el análisis de distintas variables constitutiva del asentamiento: trazado, ocupación, usos, sistema de movimientos, sistema de espacios verdes, morfología, estado de la edificación, patrimonio (natural y artificial), espacio público, infraestructuras sanitara, energética, equipamientos y residuos sólidos urbanos (RSU).

## 4. SITUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

El análisis de la situación ambiental del área de estudio se encuentra desarrollado en Capitulo 1. Item 1.4 Aspectos Físicos-Geográficos (Pp. 21 a 36), donde se abordan aspectos relacionados con la fitogeografía; zoogeografía; hidrografía-hidrología profundizando aspectos relacionados al riesgo hídrico, haciendo una caracterización hidrogeológica y analizando la vulnerabilidad de acuíferos aplicando el método GOD; finalizando con el análisis del suelo, desde el punto de vista de su aptitud y capacidad de carga.

Por otra parte, en el Item 1.5 se abordan los aspectos climatológicos (Pp. 37). Las escalas de abordaje son a nivel de la región de pertenencia, partido y localidad cabecera del mismo.

En base a este análisis, la propuesta toma en consideración los aspectos vinculado al curso de agua que atraviesa la ciudad a cielo abierto y entubado en la planta urbana, así como los canales derivadores y las zonas de riesgo hídrico, regulando los aspectos de su ocupación.

## 5. OBJETIVOS Y/O ESTRATEGIAS DE CARÁCTER AMBIENTAL PROPUESTAS

### **Objetivo General:**

Hacer un uso racional de los recursos del ambiente (suelo, agua, aire, paisaje natural y construido), mediante una política sustentable del suelo urbano y las zonas aledañas a este.

### **Objetivos Particulares:**

- Preparar el uso correspondiente para el suelo urbano para favorecer la localización de distintas actividades y asegurar las posibilidades de desarrollo sustentable, sin generar perjuicios a la población y el ambiente.
- Previsión de espacios verdes que se articulen de manera estratégica abasteciendo e identificando cada sector.
- Parquización de los espacios verdes libres y públicos.
- Realizar un programa de forestación reforzando los ejes principales de circulación, e identificación de las vías de Circunvalación y principales accesos al casco urbano.
- Establecer la Zona Especial de Protección Ambiental destinada a la previsión de futuras ampliaciones del núcleo urbano, con asentamientos no intensivos en pleno contacto con la naturaleza y en los que se prevé la protección e integración espacial urbana del arroyo Tandileofú.



Fortalecer a través de la preservación, puesta en valor de sus instalaciones y dotación de equipamiento necesario a los dos Espacios Verdes Recreativos ( Club Independiente y Chacra Municipal) , 82 Hectáreas entre ambos de importante valor paisajístico y ambiental por su geografía natural del Arroyo Tandileofú que lo surca al primero y por su destacada forestación del segundo.

En el marco de los objetivos que atiende a los aspectos ambientales de la propuesta, se han formulado las siguientes directrices y lineamiento para el ordenamiento territorial y urbano.

### **Directrices Estratégicas de Desarrollo:**

Desarrollo Ambiental Sustentable: planificación del territorio e integración regional con bases fundadas

en una gestión para la protección ambiental, preservando los recursos naturales, la flora y la fauna del lugar, preservando los espacios verdes paisajísticos y de recreación.

### **Lineamientos de Ordenamiento Urbano:**

Conservar y mejorar la calidad ambiental y paisajística de los espacios verdes, diseñar los lugares de recreación y paseo a fin de incentivar el turismo y espíritu deportivo.

Ordenar y distribuir las diferentes actividades de servicio, comerciales, industriales, con el objetivo de evitar incompatibilidades de uso que provoquen malestar o conflictos del tipo medioambiental.

Regular y controlar la ocupación de la población en áreas con riesgo hídrico por inundación, atendiendo a las condiciones del medio físico-natural.

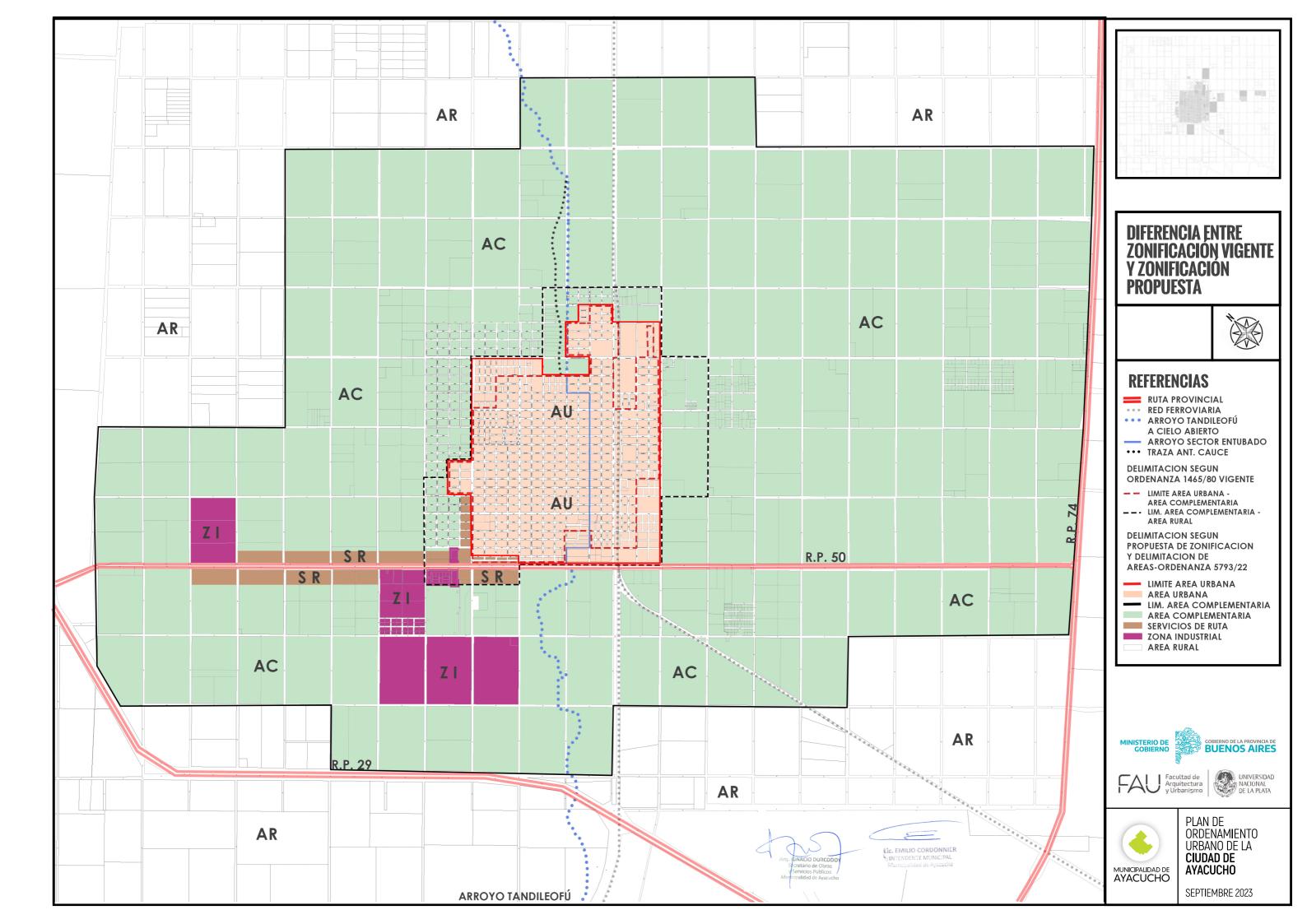
## 6. ETAPA DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO SEGÚN EL DECRETO LEY NO 8.912/77

Dentro de las etapas que establece el Decreto Ley en su artículo 75, se procura alcanzar a la tercera etapa relacionada con los Planes de Ordenamiento Municipal. Actualmente, el municipio cuenta con las etapas uno Delimitación Preliminar de Áreas, y la etapa dos Zonificación Según Usos. (ver Plano Anexo de diferencias entre la zonificación vigente y la zonificación propuesta)

El trabajo ha sido realizado con la asistencia técnicas de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano Territorial (DPOUT) y el Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata.



Arq. ISNACIO DURCODOV Secretario de Obras y Servicios Públicos Muricipalidad de Ayacucho





### EX-2022-07906861--GDEBA-DPOUYTMGGP

La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica Informa desde el ámbito de su competencia sobre la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad) y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos Cloacales e Industriales previamente tratados, solicitado por el usuario "Municipalidad de Ayacucho y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial", el proyecto de ordenanza relativo a la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano (POU) de la Ciudad de Ayacucho, en el marco del DL N° 8912/77 - DR N° 1549/83 y sus normas complementarias, inmueble identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección B; Circunscripción II, Sección A, Partido Ayacucho.

Prefactibilidad Hidráulica: El Departamento Límites y Restricciones al Dominio informa que consultados los antecedentes y evaluada la información aportada por el Usuario, los sectores intervenidos se ubican en la cuenca del Arroyo Tandileufu, en zona urbana/ suburbana y rural, con cercanía a la Ruta Provincial 50; Observándose construcciones civiles ejecutadas y aperturas de calles. Las cotas promedio de los inmuebles es I.G.N. 76,0 mts. S.N.M. Por lo expuesto se considera viable otorgar la prefactibilidad solicitada. Se deja constancia que la Aptitud hidráulica que se tramita para los sectores intervenidos al cambio de Ordenamiento Urbano y Territorial en estudio está condicionada a la presentación de la Documentación Técnica relativa a las obras hidráulicas ejecutadas en la zona afectada y su conexión con el entorno, la que deberá ser caracterizada como "Medición e Informe Técnico". Toda la documentación deberá ajustarse a lo establecido en la Ley Provincial N°6253/60 (Conservación de los Desagües Naturales), Ley Provincial N°6254/60 (Ley de Fraccionamiento), Ley Provincial N°12257/99 (Código de Aguas), Resolución ADA N°2222/2019, y demás legislación vigente.

Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad): El Departamento Planes Hidrológicos señala que se deberán aminorar los efectos derivados por los nuevos usos del suelo, manteniendo suficiente cantidad de espacios verdes, áreas con capacidad de retención de humedad y áreas de vegetación natural en zonas húmedas o cursos de agua. El cambio de uso de suelo natural o rural a uso urbano produce el aumento de la escorrentía superficial, por lo que, ante precipitaciones de magnitud, se producen desbordes, inundaciones, erosión, difusión de contaminantes, entre otros efectos. Asimismo, los cambios en la cubierta vegetal alteran los mecanismos de infiltración de recarga natural de los acuíferos, disminuyendo su tasa de recarga. En lo que respecta al riesgo hídrico, se indica que en los predios en los que exista un curso y/o cuerpo de agua, deberá establecerse un área de restricción al dominio dentro de la cual no se podrá construir





Prefactibilidad de Vertido de Efluentes Líquidos: el Departamento Planes Hidrológicos informa que podría realizarse vuelco a cuerpo de agua superficial o por absorción en suelo, debiéndose analizar cada caso en particular. Si el destino final fuera un cuerpo de aqua superficial, los efluentes deberán ser previamente tratados y cumplir con la Resolución AdA Nº 336/03. Cada caso se analizará en particular, de manera de contrastar los volúmenes a volcar con capacidad de funcionamiento medio del cuerpo receptor y el impacto que produjeran en el ambiente. Asimismo, en cada uno de los emprendimientos a realizar se implementará un plan de monitoreo de parámetros y caudales de vuelco para realizar un seguimiento de manera de preservar el cuerpo receptor natural. Por fuera del emprendimiento y hasta receptor final, se deberá contar con autorización de uso de la vía de conducción de los efluentes, extendida por el responsable de la misma, o presentar proyecto de conducción propia aprobada ante los organismos correspondientes desde la salida del emprendimiento hasta el cuerpo receptor natural final. Para disposición final al suelo, en el caso de bajos volúmenes diarios (menores a cinco metros cúbicos diarios), sería factible mediante sistemas de biodigestores y drenes de infiltración o sistemas análogos, todas las unidades convenientemente dimensionadas. En el caso de disposición final mediante laguna de infiltración y evaporación o riego, sería factible siempre y cuando se realice dentro del propio predio, debiéndose gestionar los excesos en períodos húmedos y garantizándose que no exista escorrentía superficial hacia el sistema pluvial. Las tecnologías de disposición final en suelo serán factibles siempre y cuando las características del suelo y litológicas del subsuelo lo permitan. Atento a la vulnerabilidad del acuífero freático, se podrá





El proyecto con obras ejecutadas y activas presentado por el usuario "Municipalidad de Ayacucho y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial", ha sido evaluado con Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad Hidráulica, Calificación Hídrica 2 (Chi 2) para Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad), Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos. La Resolución AdA 2222/19 establece como principio general que los usuarios del recurso hídrico y/o aquellos que requieran obras de saneamiento hidráulico, obras para abastecimiento y distribución de agua y/u obras de colección y tratamiento de efluentes líquidos, deben transitar las tres fases integradas, independientemente del estado en que se encuentre la obra (proyecto o ejecutada, con o sin funcionamiento); a excepción de aquellos con Calificación Hídrica 0 (CHi 0) en alguna de las componentes que cursaran solo Fase 1 (Prefactibilidad).

El presente documento es de naturaleza exploratoria, no da derecho de uso, y tendrá una vigencia de 6 (seis) meses, a contar a partir de la fecha de emisión, período en el cual deberá tramitar las Aptitudes correspondientes.

IC





## G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S 2023 - Año de la democracia Argentina

### Hoja Adicional de Firmas Certificado

	. ,			
N	11	m	er	∙•
T.4	u.	ш	CI	v.

Referencia: EX-2022-07906861--GDEBA-DPOUYTMGGP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.



### GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS A IRES

2023 - Año de la democracia Argentina

### **Providencia**

Número:	
Referencia: Ayacucho - EX-2022-07906861GDEBA-DPOUYTMGGP	

Ordenanza Nº 5793/22

Plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Ayacucho

Por las presentes acutaciones la Municipalidad de Ayacucho tramita la convalidación provincial de la Ordenanza Nº 5793/22 (Orden 17, páginas 3/5 y 15/293), promulgada por Decreto Nº 3168/22 (Orden 17, página 2) que aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho.

Visto lo informado precedentemente en el orden 19 (IF-2023-20083679-GDEBA-DPUTMGGP), criterio avalado por la Dirección de Planificación Urbana y Territorial, que esta Dirección comparte, corresponde avanzar en el proceso de convalidación provincial de la Ordenanza Nº 5793/22 de la municipalidad de Ayacucho, y dar lugar a la intervención de la Autoridad del Agua (ADA) y el Ministerio de Ambiente en el marco de sus respectivas competencias.

En esta instancia, se remiten los actuados a intervención de la Autoridad del Agua.

Sirva la presente de atenta nota de envío.



Alem 1078 · 3º Piso 87150AIN Ayacucho · Pcia. de Buenos Aires Tet: 02296 459038

opublicasadmin1@ayacucho.mun.gba.gov.ar opublicasadmin2@ayacucho.mun.gba.gov.ar

### Ayacucho, 19 de Abril de 2023

# DIRECTORA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Arq. Claudia Viviana Rodríguez

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en carácter de Intendente Municipal del Partido de Ayacucho a fin de elevar Ordenanza 5793/2022 y Decreto Promulgatorio del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Ayacucho para su evaluación y convalidación Provincial.

A tal fin se adjuntan Copia Fiel de Ordenanza Municipal y Decreto Promulgatorio, Anexo Documento POU escaneado, Certificados Prestatarias Absa SA, Edea SA y Municipales, como así también Plano ACPU-1 Plano de Delimitación de Areas y Zonas en PDF sin escanear.

Sin otro particular, saluda atte.



Lic. EMILIO CORDONNIER INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho



Ayacucho, 11 de noviembre del 2022

### DECRETO Nº 03168 /2022

PROMULGANDO ORDENANZA Nro. 5793/2022.-

**VISTO**, la Ordenanza Nº 5793 sancionada por el C.D.A en su sesión del día 10 de Noviembre de 2022, que lleva el número de Expediente 5796 de fecha 10 de Noviembre de 2022, mediante la cual se aprueba el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de Ayacucho, y cuyo ámbito de aplicación será la ciudad de Ayacucho.

El Sr. Intendente Municipal, en uso de sus atribuciones

### DECRETA

ARTICULO 1º: Promúlgase la Ordenanza Nro. 5793/2022, de acuerdo a lo mencionado en el presente exordio.-

ARTÍCULO 2º. El presente decreto será refrendado por el Sr. Jefe de Gabinete.-

ARTÍCULO 3º. Registrar, comunicar, publicar, y dar al Boletín Oficial. Cumplido, archivar.-

Lic. HERNAN NAVEYRA

Jefe de Galinete

Municipalidad di Avacucho

Municipalidad de Ayacucho

The second secon

Lic. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho

LIC. EMILIO CORDONNIER
INTENDENTE MUNICIPAL



5796 10 11 2022

"Año homenaje a caídos en Malvinas e Islas del Atlántico Sur,

veteranos, veteranas, y familiares. Las Malvinas son argentinas."

Ayacucho, 10 de Noviembre de 2022.

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

LIC. EMILIO CORDONNIER

SU DESPACHO.

VISTO el Expediente №51/22 mediante el cual el Departamento Ejecutivo remitiera el Proyecto de Ordenanza del nuevo Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, y CONSIDERANDO,

Que la Ordenanza Vigente es la número 1465/80, la cual fue quedando obsoleta ante el crecimiento y la demanda de la población de la ciudad de Ayacucho.

Que es necesaria la actualización del Ordenamiento Territorial dispuesto por la Ordenanza Nº 1465/80, con el objeto de permitir un crecimiento armónico de la ciudad acorde a las necesidades actuales.

Que en el año 2017 se sancionó la Ordenanza Nº 5223/17, donde se actualizaba el nuevo Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de Ayacucho, faltando su convalidación por parte de la Provincia.

Que el Decreto-Ley Provincial Nº 8912/77 establece la responsabilidad primaria del Municipio sobre el ordenamiento territorial.

Que existen sectores que se han consolidado en el tiempo con características propias y prevaleciendo en el uso del suelo sobre otros.

Que en la elaboración del proyecto han intervenido el equipo Municipal en conjunto con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y el asesoramiento externo por parte de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo del Dr. Arq. Juan Carlos Etulain, junto a estudiantes oriundos de nuestro distrito.

Lic. EMILIO CORDONNIE:
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Ayacucho



Que cumplimentadas las etapas que prevé la legislación y aceptadas por parte de los organismos provinciales mencionados, corresponde reemplazar la ordenanza vigente, con los alcances que prevé el proyecto remitido por el Departamento Ejecutivo.

**POR ELLO**, el Concejo Deliberante de Ayacucho en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades sanciona con fuerza de:

### **ORDENANZA N°5793/2022**

**ARTÍCULO 1º:** Apruébese el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de Ayacucho, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza, y cuyo ámbito de aplicación será la ciudad de Ayacucho.

**ARTÍCULO 2º:** El Código de Ordenamiento Urbano, constituye la ordenanza marco a la que se ajustan todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales y las obras públicas en la ciudad de Ayacucho.

**ARTÍCULO 3º:** El Código de Ordenamiento urbano y Territorial, aprobado por esta Ordenanza y sus modificaciones son normas de orden público y las convenciones particulares no pueden modificar ni dejar sin efecto sus normas.

ARTÍCULO 4º: En la interpretación del Plan, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias del mismo. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

**ARTÍCULO 5º:** Las actividades habilitadas en forma provisoria con anterioridad a la presente Ordenanza, deberán regularizar su situación adecuándose conforme lo dispuesto en el Anexo I. Las actividades habilitadas en forma definitiva que no coincidan con los usos de la zona quedan condicionadas hasta la baja.

**ARTÍCULO 6º:** Remítase a los Organismos Provinciales pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83 y concordantes del Decreto-Ley 8912 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 7º: El Código entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

**ARTÍCULO 8º:** Encomiéndese al Departamento Ejecutivo la actualización de las normas sobre responsabilidades y penalidades por infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Código y aquellas que se encuentran contenidas en el Código de Edificación y sus modificatorias.

**ARTÍCULO 9º:** Derógase la Ordenanza 1465/80, con relación al alcance territorial del presente Código (Circunscripción I y II), quedando vigente para las demás zonas y localidades del Partido no alcanzados y toda otra que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 10º:** Derógase la Ordenanza 5223/17, con relación al alcance territorial del presente Código (Circunscripción I y II), quedando vigente para las demás zonas y localidades del Partido no alcanzados y toda otra que se oponga a la presente.

Lic. EMILIO CORDONNIER
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Ayacucho

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ARTÍCULO 11º: De forma.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE AYACUCHO A LOS DIEZ DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.

Registrado 5793ord.

Asunto №51/22.

ADRIANA ISASI SEPTETAHIA Concejo Deliberante de Ayacucho Pracucho Pracucho

MARÍA EMILIA SOUZA Presidente Concejo Deliberante Ayacucho

Lic. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Ayacucho, 5 de abril de 2023

MUNICIPALIDAD DE AYACUCHO Secretario de Obras y Servicios Públicos Arq. Ignacio Durcodoy 7150 – Ayacucho

Ref.: Solicitud de Prefactibilidad.-

De nuestra mayor consideración:

Por la presente, tenemos el agrado de dirigirnos a Usted con relación al pedido de prefactibilidad de abastecimiento de energía eléctrica, ingresado por nota del 24/02/2023, para la ampliación del Area de Zona Urbana y la incorporación de la Zona Residencial Extraurbana identificadas en el Plano adjunto ACPU-1 como R1, R2, R3 y RE del Partido de Ayacucho. Para la convalidación provincial de la Ordenanza N° 5793/22 " Plan de Ordenamiento Urbano de Ayacucho".

En este sentido, les informamos que para la mencionada ampliación, **EXISTE LA FACTIBILIDAD** para el abastecimiento de energía eléctrica.

Para esto, previamente deberán proyectarse y construirse las obras necesarias, tanto en Media como en Baja Tensión, que resulten necesarias para la provisión de la potencia máxima requerida, para el abastecimiento eléctrico.

Con el objeto de avanzar en el desarrollo y confección de los proyectos mencionados es necesario contar con documentación que nos informe respecto de los siguientes puntos:

- Disponer del plano de las ampliaciones.
- > Detalle de las demandas máximas simultáneas requeridas y tensión de los mismos.
- Detalle de cantidad y potencia de luminarias para A°P°, etc.

Una vez que contemos con dicha información generaremos su solicitud y cargaremos una Actuacion para generar los proyectos de abastecimiento, le comunicaremos el detalle de las obras a realizar, conjuntamente con el presupuesto de obra en caso de corresponder.

Como aclaración es importante marcar o tener en cuenta lo siguiente, que es **condición necesaria** la puesta en funcionamiento de la nueva ET 132/33/13,2 KV en Ayacucho, para cumplir con el futuro abastecimiento de energía eléctrica, en el partido de Ayacucho.



Lic. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho

Sede Central: Av. Luro 5867 - Tel/Fax 54 223 499 3200 Sede Técnica: Av. Vértiz 10612 - Tel/Fax 54 223 499 3100 (B7604BX) Mar del Plata - Buenos Aires - República Argentina Internet: www.edeaweb.com.ar



Sin otro particular, y quedando a la espera de la información solicitada, saludamos a Ud. muy

atentamente.

MARIA D. PERAZZ MARIA D. Comercial Meterente Comercial Referente Ayaoucho EDEA - Ayaoucho

> Lic. EMILIO CORDONNIER INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho





Ayacucho, 5 de abril de 2023

MUNICIPALIDAD DE AYACUCHO Secretario de Obras y Servicios Publicos Arq. Ignacio Durcodoy 7150 – Ayacucho

Ref.: Solicitud de Prefactibilidad.-

De nuestra mayor consideración:

Por la presente, tenemos el agrado de dirigirnos a Usted con relación al pedido de prefactibilidad de abastecimiento de energía eléctrica, ingresado por nota del 24/02/2023, para la generación de las zonas Industriales identificadas en el Plano adjunto ACPU-1 como ZI del Partido de Ayacucho. Para la convalidación provincial de la Ordenanza N° 5793/22 " Plan de Ordenamiento Urbano de Ayacucho".

En este sentido, les informamos que para la mencionada ampliación, **EXISTE LA FACTIBILIDAD** para el abastecimiento de energía eléctrica.

Para esto, previamente deberán proyectarse y construirse las obras necesarias, tanto en Media como en Baja Tensión, que resulten necesarias para la provisión de la potencia máxima requerida, para el abastecimiento eléctrico.

Con el objeto de avanzar en el desarrollo y confección de los proyectos mencionados es necesario contar con documentación que nos informe respecto de los siguientes puntos:

- Disponer del plano de las zonas.
- > Detalle de las demandas máximas simultáneas y tensiones requeridas.
- Detalle de cantidad y potencia de luminarias para A°P°, etc.

Una vez que contemos con dicha información generaremos su solicitud y cargaremos una Actuacion para generar los proyectos de abastecimiento, le comunicaremos el detalle de las obras a realizar, conjuntamente con el presupuesto de obra en caso de corresponder.

Como aclaración es importante marcar o tener en cuenta lo siguiente, que es **condición necesaria** la puesta en funcionamiento de la nueva ET 132/33/13,2 KV en Ayacucho, para cumplir con el futuro abastecimiento de energía eléctrica, en el partido de Ayacucho.



Lic. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho

Sede Central: Av. Luro 5867 - Tel/Fax 54 223 499 3200 Sede Técnica: Av. Vértiz 10612 - Tel/Fax 54 223 499 3100 (B7604BX) Mar del Plata - Buenos Aires - República Argentina Internet: www.edeaweb.com.ar



Sin otro particular, y quedando a la espera de la información solicitada, saludamos a Ud. muy atentamente.

MARIA O PERAZZI Referente Comercia REDEA - AVAIL

> Lic. EMILIO CORDONNICP INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacacho





## CERTIFICADO CONDICIONAL DE PRE-FACTIBILIDAD TC 7598199

REGIÓN 6

### CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Convalidación Provincial Ordenanza 5793/22

Partido: Ayacucho

Atendiendo a lo solicitado por el Municipio de Ayacucho, de ampliar el área urbana mediante Convalidación Provincial de la Ordenanza 5793/22 aprobada en sesión ordinaria del HCD según lo establecido en plano de zonificación Anexo ACPU-1 que adjunto forma parte del presente y con el objeto de propiciar las condiciones de vida y trabajo de los habitantes de la comunidad promoviendo un desarrollo sostenido con infraestructura que garantice una correcta aplicación del sistema normativo dentro de la zonificación U/R1, U/R2 y U/R3 de la localidad de Ayacucho.

Aguas Bonaerenses S.A, en su carácter de concesionario del Servicio Público Sanitario dispuesto por Decreto Provincial N° 517/02, otorga el Certificado Condicional de Pre-factibilidad Técnica sujeto a la ampliación de la red de agua y desagües cloacales necesaria para atender el cambio solicitado que será evaluado en cada caso particular previa solicitud de Factibilidad Técnica por parte del interesado, presentación mediante, de toda documentación requerida para tal fin; reservándose el derecho de autorizar las obras que resulten necesarias, pudiendo éstas ser supeditadas a la ejecución y puesta en servicio de aquellas que permitan la ampliación del abastecimiento a la localidad de agua potable como así también el de transporte, bombeo y tratamiento de efluentes asimilables a líquido cloacal que garanticen el normal funcionamiento de la infraestructura de servicios que opera y mantiene Aguas Bonaerenses S.A en la localidad.

Se extiende el presente Certificado a los 13 días del mes de abril del año 2023.-

Ing. SANTIAGO NEGRI Gerente Ingenieria y Flanificación Aguas Bonaurences S.A.

> LIC. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho



## CERTIFICADO CONDICIONAL DE PRE-FACTIBILIDAD TC 7598199

**REGIÓN 6** 

### CAMBIO DE ZONIFICACIÓN ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA Convalidación Provincial Ordenanza 5793/22

Partido: Ayacucho

Atendiendo a lo solicitado por el Municipio de Ayacucho, de ampliar el área urbana mediante Convalidación Provincial de la Ordenanza 5793/22 aprobada en sesión ordinaria del HCD según lo establecido en plano de zonificación Anexo ACPU-1 que adjunto forma parte del presente y con el objeto de propiciar las condiciones de vida y trabajo de los habitantes de la comunidad promoviendo un desarrollo sostenido con infraestructura que garantice una correcta aplicación del sistema normativo dentro de la zonificación C/RE de la localidad de Ayacucho.

Aguas Bonaerenses S.A, en su carácter de concesionario del Servicio Público Sanitario dispuesto por Decreto Provincial N° 517/02, otorga el Certificado Condicional de Pre-factibilidad Técnica sujeto a la ampliación de la red de agua necesaria para atender el cambio solicitado que será evaluado en cada caso particular previa solicitud de Factibilidad Técnica por parte del interesado, presentación mediante, de toda documentación requerida para tal fin; reservándose el derecho de autorizar las obras que resulten necesarias, pudiendo éstas ser supeditadas a la ejecución y puesta en servicio de aquellas que permitan la ampliación del abastecimiento a la localidad de agua potable como ser obras de captación, reserva, transporte, bombeo y tratamiento que garanticen el normal funcionamiento de la infraestructura del servicio de agua potable que opera y mantiene Aguas Bonaerenses S.A en la localidad.

Se extiende el presente Certificado a los 17 días del mes de abril del año 2023.-

Ing. SANTIAGO NECRI Gerente Ingeniería y Flanificución Aguas Bonasrensos S.A.

Lic. EMILIO CORDONNIER
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Ayacucho



Secretaría de Obras y Servicios Públicos

Alem 1078 · 3º Piso

B7150AIN Ayacucho · Pcia de Buenos Aires

Tel: 02296 459028

obraspublicas@ayacucho.mun.gba.gov.ar

Ayacucho, 13 de ABRIL de 2023

Sra. Directora de Ordenamiento Urbano y Territorial Ministerio de Gobierno Arq. Claudia Rodríguez S/D

Ref: Pre factibilidad de Pavimento

Por medio de la presente se certifica la prefactibilidad técnica de **Ejecución de Pavimento** en los sectores a incorporar al Área Urbana, vías principales de Zonas Residenciales Extraurbanas, Zona Industrial y Zonas Servicios de Ruta aprobados por Ordenanza N°5793/22 que aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho.

La ejecución de la red obra en cuestión de acuerdo a los Proyectos Técnicos elaborados por este Municipio y normativa vigente con el control de los organismos provinciales competentes en el caso que lo requiera.

Sin más, la saluda atentamente

g. IGNACIO DURCODOY Secretario de Obras

y Servicios Públicos Municipalidad de Ayacycho Lic, EMILIO CORDONNIER INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho



Secretaría de Obras y Servicios Públicos

Atem 1078 · 3º Piso

B7150AIN Ayacucho · Pcia. de Buenos Aires Tel: 02296 459028

obraspublicas@ayacucho.mun.gba.gov.ar

Ayacucho, 13 de ABRIL de 2023

Sra. Directora de Ordenamiento Urbano y Territorial Ministerio de Gobierno Arq. Claudia Rodríguez S/D

Ref: Pre Alumbrado Público

Por medio de la presente se certifica la prefactibilidad técnica de provisión y dotación de Alumbrado Público los sectores a incorporar al Área Urbana, vías principales de Zonas Residenciales Extraurbanas, Zona Industrial y Zonas Servicios de Ruta aprobados por Ordenanza N°5793/22 que aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho.

La ejecución de la red obra en cuestión de acuerdo a los Proyectos Técnicos elaborados por este Municipio y normativa vigente con el control de de la prestataria Edea SA

Sin más, la saluda atentamente

IGNACIO DURCODOY Secretario de Obras

y Servicios Públicos

Municipalidad de Ayaqucho

Lic. EMILIO CORDONNIER INTENDENTE MUNICIPAL

Municipalidad de Ayacucho



Secretaría de Obras y Servicios Públicos

Alem 1078 · 3º Piso B7150AIN Ayacucho · Pcia. de Buenos Aires Tel: 02296 459028 obraspublicas@ayacucho.mun.gba.gov.ar

Ayacucho, 13 de ABRIL de 2023

Sra. Directora de Ordenamiento Urbano y Territorial Ministerio de Gobierno Arq. Claudia Rodríguez S/D

Ref: Desagües Pluviales

Por medio de la presente se certifica la prefactibilidad técnica de ejecución de **Desagües Pluviales** para de los sectores a incorporar al Área Urbana, vías principales de Zonas Residenciales Extraurbanas, Zona Industrial y Zonas Servicios de Ruta aprobados por Ordenanza N°5793/22 que aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho.

La ejecución de la red obra en cuestión de acuerdo a los Proyectos Técnicos elaborados por este Municipio y normativa vigente con el control provincial de la Dirección de Hidráulica en el caso que lo requiera.

Sin más, la saluda atentamente

Arc. IGNACIO DURCODOY Secretario de Obras

y Servicios Públicos micipalidad de Ayacucho Lic. EMILIO CORDONNICR INTENDENTE MUNICIPAL Municipalidad de Ayacucho



## BUENOS AIRES

EX-2022-07906861- -GDEBA-DPOUYTMGGP Ref. Revisión Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho Partido de **Ayacucho** 

Vuelven los presentes actuados, la Municipalidad de Ayacucho envía para su evaluación el proyecto de ordenanza relativo a la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano (POU) de la Ciudad de Ayacucho, en el marco del DL N° 8912/77 - DR N° 1549/83 y sus normas complementarias. El mismo consiste en la actualización de la normativa vigente en materia de OT, a partir de una propuesta de ampliación del Área Urbana, del Área Complementaria y en la reconfiguración de sus distintas zonas constitutivas.

Cabe señalar que este Organismo ya intervino en diversas oportunidades a partir de un proceso de asistencia técnica, durante el cual se realizaron observaciones y sugerencias, a efectos de obtener el necesario Diagnóstico y una Propuesta Normativa, adecuada a las necesidades actuales. En este marco, se destaca el significativo avance producido respecto de los antecedentes evaluados, ya que se presenta en esta oportunidad un Documento relativo a la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano, como una instancia integral superadora de la zonificación según usos; incluyendo la fase diagnóstica, la formulación de objetivos, directrices estratégicas, lineamientos de ordenamiento urbano y el Esquema Director de Ordenamiento Urbano, definiendo además los correspondientes Programas y Proyectos que complementan el plan.

A su vez, respecto de los contenidos regulatorios propiamente dichos, se observa que fueron subsanadas las indicaciones realizadas. A continuación se detalla la documentación evaluada:

### 1. DOCUMENTACIÓN ENVIADA:

A los fines de la evaluación, en el Orden 10 del IF-2022-21893416-GDEBA-DPUTMGGP el Municipio adjuntó la siguiente documentación:

- 1) Nota de elevación del Intendente para que sea evaluado POU de Ayacucho.
- 2) Documento del POU, contendiendo:

Sección I - Introducción

Sección II - Diagnóstico

Sección III - Plan de Ordenamiento Urbano - POU. Modelo deseado.

Sección IV - Código de Planeamiento Urbano, que incluye:

Parte 1: Normativa Reglamentaria

Capítulo I – Alcance y definición de la terminología

Capítulo II – Subdivisión del Suelo

Capítulo III – Delimitación de territorios y uso del suelo

Capítulo IV – Sistema de movimiento

Capítulo V – Zonificación, carácter y normas específicas de Áreas y zonas: Hojas de Zona

Capítulo VI – Planilla de Usos

Capítulo VII – Morfología urbana y normas generales

Capítulo VIII – Condiciones ambientales

Capítulo IX – Normas para la protección del espacio público

Capítulo X – Zonas especiales

Capítulo XI – Delimitación catastral de áreas y zonas

Parte 2: Sistema de gestión (8 capítulos)





#### Anexos:

- I. Anexo diagnóstico (AD): análisis de encuestas, entrevistas y planos de análisis.
- II. Anexo Plan de Ordenamiento Urbano (APOU)
  - 1. Esquema director de Ordenamiento Urbano (Modelo deseado)
  - 2. sistema de movimiento
  - 3. Sistema circulatorio
  - 4. Amanzanamiento reserva urbana
  - 5. Sistema de EVP
- III. Anexo Código de Ordenamiento Urbano (ACPU)

ACPU I. Planos del Código de Ordenamiento Urbano

- 1. Zonificación. Delimitación de Áreas y Zonas.
- 2. Zonas. Contribución Obligatoria Valorización Inmobiliaria.

ACPU II. Certificado Urbanístico

### 2. EVALUACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Habiendo analizado la documentación presentada, así como los antecedentes de los sucesivos intercambios con el Municipio en el marco de la asistencia técnica mencionada, se informa que se han subsanado las observaciones realizadas, como así también se han considerado las recomendaciones propuestas.

### 3. CERTIFICADOS:

En relación a este punto se reitera que "en instancias de la tramitación definitiva de la presente propuesta normativa se deberán incorporar todas las certificaciones correspondientes en el marco de las normativas provinciales de los servicios de infraestructura. En este sentido se recuerda que todas las certificaciones aludidas deberán ser originales o copia fiel y encontrarse vigentes en el curso del proceso de diligenciamiento de las actuaciones hasta alcanzar su Convalidación Provincial.

Asimismo, deberán incorporarse las intervenciones de la Autoridad del Agua (ADA) y del Ministerio de Ambiente en el marco de sus competencias, para la obtención de los informes de prefactibilidad hídrica de los predios (IPH) y de prefactibilidad ambiental regional (IPAR) respectivamente."

### 4. CONSIDERACIONES FINALES:

A partir del análisis de la propuesta presentada, **se reitera que la misma resulta viable**, en el marco del DL N° 8912/77 y normas complementarias. Para poder dar continuidad al trámite, se sugiere remitir al Municipio, para el tratamiento en el Consejo Deliberante, la elaboración del Proyecto de Ordenanza correspondiente para la aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho.

Ante lo expuesto se remiten los presentes a la Dirección de Planificación Urbana y Territorial para que se expida a los fines que estime corresponder.

Departamento de Planificación Urbana y Territorial Dirección de Planificación Urbana y Territorial DPOUT - Ministerio de Gobierno Arq. Matías A. Ianni Arq. Inés Carol



### G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S 2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

### Hoja Adicional de Firmas Informe gráfico firma conjunta

	. ,	
	úmer	<b>^•</b>
Τ.	umer	v.

Referencia: AYACUCHO\_EX-2022-07906861- -GDEBA-DPOUYTMGGP\_POU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Convalidación Ordenanza N° 5793/22 EX-2022-07906861- -GDEBA-DPOUYTMGGP

**AYACUCHO** 

La Municipalidad de Ayacucho tramita la convalidación provincial de la Ordenanza N° 5793/22 (Orden 17, IF-2023-14644491-GDEBA-DPOUYTMGGP, páginas 3/5 y 15/293), promulgada por Decreto N° 3168/22 (Orden 17, IF-2023-14644491-GDEBA-DPOUYTMGGP, página 2) que aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho. El instrumento en evaluación se corresponde con un avance en el proceso de planeamiento, que supera y reemplaza a la norma vigente en el partido, Ordenanza N° Ord.1465-80. El trabajo fue realizado en el marco del Convenio de Asistencia Técnica, firmado entre la Municipalidad y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

En la última intervención de este organismo (Orden 12, IF-2022-22043506-GDEBA-DPOUYTMGGP) se destacó al Plan de Ordenamiento Urbano formulado como una instancia integral superadora de la zonificación según usos; incluyendo la fase diagnóstica, la formulación de objetivos, directrices estratégicas, lineamientos de ordenamiento urbano y el Esquema Director de Ordenamiento Urbano, definiendo además los correspondientes Programas y Proyectos. Además, se confirma que todas las observaciones realizadas durante el proceso de asistencia técnica fueron subsanadas por lo que se sugirió dar continuidad al trámite con el tratamiento en el Concejo Deliberante. En esta instancia, se agregó al expediente la siguiente documentación:

### Orden 17- IF-2023-14644491-GDEBA-DPOUYTMGGP

- Nota de elevación, firmada por el intendente municipal el día 19/4/23 (página 1).
- Pre factibilidad de abastecimiento de energía eléctrica para las zonas R1, R2, R3 y RE, emitido por EDEA, el día 5/4/23 (páginas 6/7).
- Pre factibilidad de abastecimiento de energía eléctrica para la zona ZI emitido por EDEA, el día 5/4/23 (páginas 8/9).
- Certificado de pre factibilidad de extensión de la red de agua y desagües cloacales, para las zonas R1, R2, R3, emitido por ABSA el día 13/4/23 (página 10).
- Certificado de pre factibilidad de extensión de la red de agua, para la zona RE, emitido por ABSA el día 17/4/23 (página 11).
- Certificado de pre factibilidad de ejecución de pavimento, para los sectores a incorporar al área urbana, vías principales de zonas residenciales extraurbanas, zona industrial y zonas de servicios de ruta, emitido por la Municipalidad de Ayacucho, el día 13/4/23 (página 12).
- Certificado de pre factibilidad de ejecución de alumbrado público, para los sectores a incorporar al área urbana, vías principales de zonas residenciales extraurbanas, zona industrial y zonas de servicios de ruta, emitido por la Municipalidad de Ayacucho, el día 13/4/23 (página 13).
- Certificado de pre factibilidad de ejecución de desagües pluviales, para los sectores a incorporar al área urbana, vías principales de zonas residenciales extraurbanas, zona industrial y zonas de servicios de ruta, emitido por la Municipalidad de Ayacucho, el día 13/4/23 (página 14).





- Plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Ayacucho (15/293). Contiene lo siguiente: Introducción, diagnóstico y metodología

Plan de ordenamiento

Código de ordenamiento urbano

Anexos: entrevistas, planos de diagnóstico, del plan de ordenamiento y código

### **EVALUACIÓN**

La evaluación de la documentación entregada permite dar cuenta que el Plan de Ordenamiento se encuadra, desde el punto de vista de las incumbencias de este Organismo, en el marco de lo establecido por el Decreto Ley N° 8912/77, la Ley N° 14449/12 y normativa complementaria. A su vez, se reconoce que los cambios y propuestas se sustentan en distintas razones y condicionantes incorporados en el diagnóstico.

Además, se incorporaron los certificados de los servicios esenciales para satisfacer las necesidades de la población potencial y adecuados a las características de cada zona (residenciales, residenciales extraurbanas, zonas industriales y de servicios de ruta), según lo establecido en el artículo N° 62 del DL 8912/77.

Dado lo expuesto, para dar continuidad al trámite de convalidación, y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1072/18, corresponde la **evaluación de los Organismos Provinciales, Ministerio de Ambiente y ADA**, para que se expidan, en el marco de sus competencias en relación a las condiciones ambientales, hídricas, hidráulicas y legales que permitan interpretar en forma integral los presentes actuados.

En el marco de lo informado, se remiten los presentes a la Dirección de Planificación Urbana y Territorial para que establezca los fines que estima correspondan.

LR



## G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S 2023 - Año de la democracia Argentina

### Hoja Adicional de Firmas Informe gráfico

	. ,			
N	11	m	er	∙•
T.4	u.	ш	CI	v.

Referencia: Ayacucho\_EX-2022-07906861- -GDEBA-DPOUYTMGGP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.



## BUENOS AIRES

Ex-2022-07906861 - GDEBA-DPOUYTMGGP Ref. Revisión Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho Partido de Ayacucho

Por los presentes actuados, la Municipalidad de Ayacucho envía para su evaluación el proyecto de ordenanza relativo a la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano (POU) de la Ciudad de Ayacucho, en el marco del DL 8912/77 - DR 1549/83 y sus normas complementarias. El mismo consiste en la actualización de la normativa vigente en materia de OT, a partir de una propuesta de ampliación del Área Urbana, del Área Complementaria y en la reconfiguración de sus distintas zonas constitutivas.

Cabe señalar que este Organismo ya intervino en diversas oportunidades a partir de un proceso de asistencia técnica, durante el cual se realizaron observaciones y sugerencias, a efectos de obtener el necesario Diagnóstico y una Propuesta Normativa en consecuencia, adecuada a las necesidades actuales. En este marco, se destaca el significativo avance producido respecto de los antecedentes evaluados, ya que se presenta en esta oportunidad un Documento relativo a la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano, como una instancia integral superadora de la zonificación según usos; incluyendo la fase diagnóstica, la formulación de objetivos, directrices estratégicas, lineamientos de ordenamiento urbano y el Esquema Director de Ordenamiento Urbano, definiendo además los correspondientes Programas y Proyectos que complementan el plan.

A su vez, respecto de los contenidos regulatorios propiamente dichos, se observa que en general fueron subsanandas las indicaciones realizadas. No obstante lo anterior, se formulan una serie de comentarios y recomendaciones a ser aclarados, según se detalla en los siguientes puntos del presente informe.

### 1. DOCUMENTACIÓN ENVIADA:

A los fines de la evaluación, en el Orden 2 del IF-2022-07935107-GDEBA-DPOUYTMGGP el Municipio adjuntó la siguiente documentación:

- 1) Nota de elevación por parte del Intendente.
- 2) Documento del POU, contendiendo:
  - a) Introducción
  - Diagnóstico
  - Plan de Ordenamiento Urbano POU. Modelo deseado.
  - b) Código de Planeamiento Urbano, que incluye:
    - Parte 1: Normativa Reglamentaria (11 Capítulos, entre ellos la Delimitación Catastral de Áreas y Zonas CAPITULO IX; Hojas de Zona CAPÍTULO X (Pág.130 a 167) y las Planillas de Usos CAPÍTULO XI.
    - Parte 2: Sistema de Gestión (7 Capítulos).
    - Anexos: conteniendo:
      - a) Relativo al Diagnóstico (Encuestas y entrevistas), con los siguientes Planos: Plano Medio físico - Plano de evolución física - Plano de Trazado Urbano - Plano de Ocupación de suelo - Plano de Uso de suelo - Plano Sistemas de movimiento - Plano de Espacios verdes - Plano de morfología - Plano de sectores precarios - Plano de Patrimonio - Plano de arbolado - Plano de estado de veredas - Plano de publicidad -Plano de tipos de calles - Plano de red de agua - Plano de red cloacal - Plano de desagüe pluvial - Plano de suministro eléctrico - Plano de alumbrado público - Plano de red de gas - Plano de residuos sólidos urbanos;





Plano de valoración y diagnóstico.

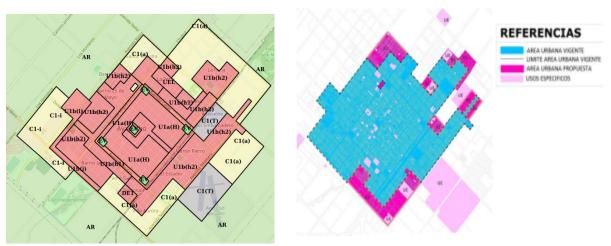
b) Relativo al Código de Planeamiento Urbano ACPU, con los siguientes Planos:
 Planos de Lineamientos – Esquema Director de O.T. Deseado
 Plano de la Propuesta de Zonificación, delimitación de áreas y zonas;
 Modelo de Certificado urbanístico.

### 2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

La propuesta consiste en la actualización de la normativa vigente en materia de OT para la ciudad cabecera, principalmente mediante la propuesta de ampliación del Área Urbana en las zonas contiguas a la existente - actualmente del Área Complementaria y al Área Rural – hacia el Norte, Sur y Noreste; una ampliación significativa del Área Complementaria subdividida en tres tipos: AC1, AC2 y AC3; la organización y previsión de Zonas destinadas al uso industrial, y de Zonas Residenciales Extraurbanas; la definición del carácter y extensión de los diferentes sectores residenciales y comerciales de la ciudad; y la previsión de nuevas Reservas: de Ampliación Urbana, Extraurbana e Industrial, entre las principales cuestiones introducidas.

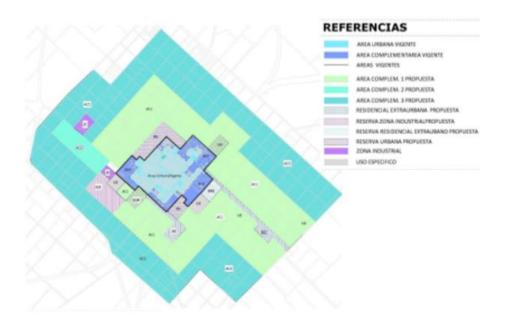
PLANO DE ÁREAS Y ZONAS SEGÚN P.O.U. VIGENTE. Fuente: Urbasig

PLANO DE AMPLIACIÓN DE ÁREA URBANA EN RELACIÓN A LAS ZONAS VIGENTES. Elaboración propia.



PLANO DE AMPLIACIÓN DE ÁREA COMPLEMENTARIA Y DE RESERVAS, EN RELACIÓN A LAS ZONAS VIGENTES. Fuente: elaboración propia.





### 3. EVALUACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Habiendo sido analizada la documentación presentada, así como los antecedentes de los sucesivos intercambios con el Municipio en el marco de la asistencia técnica mencionada, se informa lo siguiente:

### 3.1. Evaluación de los criterios generales de la propuesta:

En términos generales, se señala que la propuesta considerada integralmente resulta viable, y se ajusta a las principales conclusiones aportadas por el diagnóstico. En el marco de la inclusión de dicho análisis previo, como justificación de la propuesta normativa, cabe mencionar igualmente las siguientes consideraciones:

- Se estima acertado que las mayores previsiones de reserva urbana se orientan hacia el sector NO de la planta urbana, identificadas entre las tendencias de crecimiento como las más factibles.
- En cuanto a la disposición y magnitud de las tres Áreas Complementarias: AC1, AC2 y AC3, se comparte el criterio de generar un sector de fuelle entre el AU y AR, con la intención de preservar ambiental y paisajísticamente el entorno urbano. No obstante, específicamente en cuanto a las AC1 y AC3, dada la gran extensión que poseen, se sugiere acotar la extensión territorial de las mismas, especialmente en función de la subdivisión de suelo planteada, de dimensiones relativamente pequeñas (40/2400 para AC1 y 100/2 Has para AC3); en relación con la dimensión de una Chacra promedio (aprox. 42 Has seg. Cartoarba) y la Unidad Económica de Explotación del AR (Aptitud Agrícola Ganadera: 150 has; Cría: 250 Has, seg. Anexo II del Decreto 1573/83).
- También, en relación con la extensión de la Zona Residencial Extraurbana sobre el Acceso Perón, podría evaluarse la posibilidad de plantear una habilitación en esta instancia de los sectores que ya puedan presentar algún grado de materialización, y dejar para futuras ampliaciones en etapas ulteriores el resto de los frentes de dicha vía circulatoria, de manera que la ocupación del suelo se produzca de una forma más racional y eficiente para el mantenimiento de ciertos servicios urbanos, como las calles o accesos, el alumbrado público o la recolección de residuos.





## 3.2. Respecto a algunas cuestiones de carácter formal y/o de contenido, se formulan una serie de observaciones, según sea el caso:

En líneas generales, respecto a las cuestiones formales se puede observar que se reestructuró el Documento en dos partes: una reglamentaria de normas urbanísticas y otra de gestión; y que fueron consideradas las observaciones realizadas previamente, en especial a partir de la incorporación de los estudios de Diagnóstico para sustentar la propuesta normativa.

Desde el punto de vista de los cambios más sustanciales introducidos respecto de correcciones anteriores, se observa que fue incorporada la Zona Especial de Protección Ambiental (ZEPA), en reconocimiento de la situación de inundabilidad de parte del territorio urbano (NE de la planta urbana). También, la modificación de ciertos indicadores y demás regulaciones en algunas de las Zonas, como incrementos en general de las densidades y de cuestiones morfológicas como las alturas máximas permitidas.

### 3.2.1) Cuestiones a ser modificadas:

- En relación con algunas cuestiones de forma en general se sugiere verificar que los nomencladores guarden una misma denominación tanto en el texto del plan, como en los planos y las referencias. A tal fin se podría confeccionar un Cuadro que permita agrupar los contenidos de la siguiente manera: Área / Zonas (Según Código) / Nomenclador.
  - Asimismo, a fin de que exista plena concordancia en las regulaciones, efectuar una revisión en la confección de las Hojas de Zona, tales como citas a apartados, notas al pie y/o Disp. Particulares; en la denominación de zonas; en las diferencias entre indicadores, en la relación entre subdivisión y densidades; y en la especificidad definida para las zonas de reserva. También, se requiere verificar la concordancia de las nomenclaturas catastrales en algunas zonas a lo largo de los distintos apartados de la normativa.
  - Finalmente, en el Plano de Zonificación es necesario incorporar la delimitación gráfica de las Áreas: U, C o R.
- En el Capítulo II "Subdivisión del Suelo", específicamente en el Inciso correspondiente a la Materialización del Uso Urbano (3- Sectores de materialización del uso urbano), debe tenerse en cuenta que tal como se expresa remite a la posibilidad de habilitación automática de dichos sectores aledaños al AU. Por lo tanto, debe quedar bien claro, tanto en el texto del código en los apartados que corresponda; como en las respectivas Hojas de Zona de las distintas Reservas, que las mismas sólo podrán ser habilitadas mediante la sanción de una ordenanza convalidada por el PE Provincial, en el marco de lo dispuesto por los Arts. 16° a 18° del DL 8912/77, tal como lo indica el propio Punto II.7.2- Las Reservas para Expansión Urbana (RU) establecidas en la Zonificación, especialmente en el 2° párrafo.
- Respecto al Capítulo III "Homologación de Zonas según Ley de Industrias № 11459/93", se debería verificar la inclusión de todas las áreas y zonas. A su vez, en cuanto a la clasificación de algunas de ellas, cabe recordar que la Zona B (según DR provincial vigente) admite 1° y 2° Categoría; por cuanto se sugiere revisar que en caso de homologarse las Zonas Residenciales 1, 2 y 3 como "B", deberá quedar expresamente aclarado como notas al pie en el mismo Cuadro de Homologación- que no obstante sólo se podrá admitir industria de 1° Categoría, a fin de ser concordante con la clasificación provincial según las nuevas regulaciones introducidas por el Decreto Reglamentario N°531/19 y su modificatorio Dec. N°973/20. Por su parte, en el caso de las AC y AR, también se debe tener en cuenta que sólo puede admitirse Industria de 1° Categoría, dado que para mayores complejidades (2° y 3° Categoría) deben estar contenidas en zona industrial; tal como se disponen el SIP (1° y 2°) y la ZI (1°, 2° y 3° Categoría), según las propias Hojas de Zona.





- En el Inciso III.6.1 "Hotelería" corresponde actualizar la normativa provincial vigente citada, ya que el Decreto N° 659/07 fue derogado por el Decreto N° 13/14 (Reglamento de Reclasificación y Recategorización de Alojamientos Turísticos de la Prov. de Bs. As.- Hoteles, Aparts, Hosterías, Albergues, Cabañas, Residenciales).
- En relación con los servicios de infraestructura establecidos en las Hojas de Zona, corresponde indicar aquellos efectivamente requeridos para la Zona, verificando que lo consignado guarde relación con los servicios esenciales dispuestos por el art. 62° del DL 87912/77. Por ejemplo: el caso de las Zonas Residenciales R2 y R3, o bien para la Zona Residencial Extraurbana (RE), según el art. 37° y el Inciso b) del Art. 62° del DL 8912/77); o para la Zona de Servicios de Ruta (SR) (dados los usos previstos sería necesario incluir además tratamiento de desagües cloacales, y desagües pluviales); o para el Sector Industrial Planificado (SIP) corresponde incluir también: pavimento, tratamiento de efluentes *industriales* y además agua para consumo humano.
- En las Planillas de Usos, completar todas las Zonas, por ej., la Zona Especial de Protección Ambiental (EPA) o la zona Complejo Estación (CE). Asimismo, se debe verificar que los Depósitos, Talleres e Industrias guarden relación con las complejidades y categorías admitidas en el resto de las regulaciones del documento normativo, especialmente en relación con la actualización de la Homologación de Zonas (Ley 11.459/9 y sus DR).
- Respecto al Corredor Comercial (CC), aclarar el criterio en las regulaciones de indicadores que efectivamente se aplican ("los de las zonas que atraviesan"), en relación con lo consignado en la Nota de las Disposiciones Particulares.
- En cuanto a los Usos Específicos (UE), se debe ajustar lo consignado en la Hoja de Zona (15 UE), la Delimitación Catastral y lo identificado como tal en el plano de Zonificación correspondiente, debiendo numerarse con igual correlación en todas las partes constitutivas del documento normativo.

### 3.2.2) Sugerencias y recomendaciones:

### • Respecto al Capítulo III "Usos del Suelo, Definición y Características":

- Se sugiere incorporar un Cuadro Síntesis de Indicadores, donde además sea posible distinguir la clasificación del territorio en *áreas y zonas*, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de ocupación y los usos del suelo; a los fines de facilitar la lectura de las regulaciones por Zona.
- En relación con la regulación de actividades que generan incompatibilidad y/o algún grado de molestia o contaminación, se podría incorporar las barracas, mencionadas en el Diagnóstico como un conflicto.

### Respecto a las Planillas de Usos:

- Se recomienda reorganizar las Zonas según su pertenencia al AU, AC o bien el AR.
- Se sugiere revisar los criterios para admitir ciertos usos para que se verifique concordancia con el carácter de la zona o área de pertenencia. Por ejemplo, en relación con algunos usos previstos para la Zona Banda de Servicios de Ruta (SR); y para las AC1, AC2 (que implican exposición y venta de productos) o AC3; y el AR (usos comerciales o gastronómicos que requieren regulaciones precisas respecto a la limitación de escala).

### • En cuanto a las Hojas de Zona:



## BUENOS AIRES

- Respecto a las densidades potenciales planteadas, se señala que según se observa en la documentación diagnóstica, existiría red cloacal de abastecimiento para garantizar la mayor densidad, por ejemplo para las Zonas Residenciales R2 y R3. Por ello resulta factible establecer una única densidad de aplicación, que será de aplicación al momento de contar con todos los servicios según lo establecido por el art. 37° (DL 8912/77); aclarando en las Disposiciones Particulares que independientemente de las densidades fijadas, en sectores que carezcan de agua corriente y cloacas, será de aplicación la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; y cuando exista agua corriente pero no cloacas, 150 hab./ha.
- En cuanto a las Zonas de Reserva, vale recordar la necesidad de expresar claramente lo mencionado en el punto 3.2.1) del presente Informe, en cuanto a que para su habilitación se requiere de la sanción de una Ordenanza Convalidada por el PE Provincial en los términos de lo dispuesto por el DL 8912/77. Adicionalmente, incluir una Disposición Particular aclaratoria que mientras tanto se aplica el uso y la subdivisión del AC o AR, según corresponda; y que las cesiones de espacio verde, reserva para equipamiento comunitario y trazado de vías principales y secundarias se materializarán de acuerdo al Esquema Director de Ordenamiento Urbano definido en el Plan; y que la O.T.M. será la responsable de controlar el ajuste del desarrollo urbanístico del sector y de las etapas de ampliación de acuerdo a la demanda que se detecte.
- En el caso del Área Complementaria 1 (AC1), dado el carácter inmediato al AU y la subdivisión de parcela establecida, parece más adecuado referirse entre los "usos predominantes" a la "agricultura intensiva"; a la vez que la vivienda unifamiliar constituye un uso complementario al predominante, al igual que sucede con el Área Complementaria 3 (AC3). Por otra parte, respecto a la Disposición Particular referida a la imposibilidad de creación de nuevas calles internas en Chacras o Quintas, se recomienda aclarar que ello será con excepción de aquellas que se encuentren dentro de las previsiones de trazado establecidas por el Sistema Circulatorio y el Esquema Director de la Propuesta; y que al momento de la subdivisión, el trazado de las mismas será evaluado por la O.T.M.
- En los Distritos Industriales es conveniente agregar como Disposición Particular una nota que indique expresamente que no se permiten ampliaciones de las instalaciones preexistentes, excepto que se trate de obras complementarias destinadas a mejorar los procesos de tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de producción, y para resolver problemas medioambientales.
- Finalmente, en la Zona Especial de Protección Ambiental (EPA) se sugiere evaluar la posibilidad de conformar una zona para la previsión de futuras ampliaciones del núcleo urbano, con asentamientos no intensivos en pleno contacto con la naturaleza y en los que se prevé la protección e integración espacial urbana del arroyo Tandileofú. Incluso, se podría agregar un Proyecto tendiente a configurar la previsión de calles, bicisendas y circuitos peatonales a ambos bordes, colindantes al área de restricción del arroyo, y tendientes a consolidar su destino y pleno uso como espacio verde público (se entiende que se articula y es transversal a los contenidos del Sub-programa 2: Sistema Vial; el Programa 4: Mejoramiento Ambiental y de la Calidad de Vida Urbana; el Sub-programa 2: Regulación del Espacio Público; el Programa 7: Sistema de Espacios Verdes Arbolado Urbano y el Programa 8: Revalorización y Puesta en Valor del Espacio Público".

### 4. CERTIFICADOS:

Cabe señalar finalmente que en instancias de la tramitación definitiva de la presente propuesta normativa se deberán incorporar todas las certificaciones correspondientes en el marco de las





normativas provinciales de los servicios de infraestructura. En este sentido se recuerda que todas las certificaciones aludidas deberán ser originales o copia fiel y encontrarse vigentes en el curso del proceso de diligenciamiento de las actuaciones hasta alcanzar su Convalidación Provincial.

Asimismo, deberán incorporarse las intervenciones de la Autoridad del Agua (ADA) y del Ministerio de Ambiente en el marco de sus competencias, para la obtención de los informes de prefactibilidad hídrica de los predios (IPH) y de prefactibilidad ambiental regional (IPAR) respectivamente.

#### 5. CONSIDERACIONES FINALES:

A partir del análisis de la propuesta presentada, se considera que la misma resulta viable en su generalidad. Atento no obstante a los comentarios y sugerencias realizados, corresponde enviar las presentes actuaciones al Municipio para su conocimiento e intervención, a fin de que se considere lo informado.

En este sentido, cabe reiterar la disponibilidad de esta Dirección para continuar con el proceso de asistencia técnica, y en esta línea avanzar con el borrador del proyecto de ordenanza. En este marco, se envían como archivos embebidos los siguientes documentos con recomendaciones; así como también un modelo sugerido relativo a la implementación de las contribuciones de valorización inmobiliaria:

- S4-Parte 1 Normativa Reglamentaria Cap. I a IX
- S4-Parte 1 Cap. V y VI.
- Esquema de referencia para la formulación del Capítulo relativo a la recuperación de las valorizaciones inmobiliarias.

Posteriormente, y una vez producido esto, se sugiere enviar nuevamente la documentación relativa al Proyecto de Ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ayacucho (es decir, sin sancionar por el HCD), para una nueva evaluación en el marco del DL 8912/77 y normas complementarias, y poder dar así continuidad al trámite.

Ante lo expuesto se remiten los presentes a la Dirección de Planificación Urbana y Territorial para que se expida a los fines que estime corresponder.

Departamento de Planificación Urbana y Territorial Dirección de Planificación Urbana y Territorial DPOUT - Ministerio de Gobierno

Arq. Marina Ruiz de Erenchun Arq. Silvina Moro Arq. Licia Ríos Arq. Inés Carol



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE **BUENOS AIRES**



### G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S 2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

### Hoja Adicional de Firmas Informe gráfico firma conjunta

	. ,	
	úmer	<b>^•</b>
Τ.	umer	v.

Referencia: AYACUCHO\_EX-2022-07906861- -GDEBA-DPOUYTMGGP\_POU

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.





Referencia: Plan de ordenamiento de la ciudad cabecera - Exp. N° 4005-51/16

**AYACUCHO** 

La Municipalidad de Ayacucho elevó el día 29 de diciembre una consulta técnica relacionada con los avances en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad y el Código de Ordenamiento respectivo. Este Organismo intervino a partir de diversas asistencias técnicas, en las cuales se fueron realizando observaciones y sugerencias. En esta ocasión se entregó una parte del código en la que se destacaron los siguientes contenidos para someter a evaluación:

- Item "VIII.15 Zona Especial de Protección Ambiental del Arroyo Tandileofú", que incorpora la zona propuesta.
- Hoja de zona específica.

#### DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La consulta refiere a la posibilidad de incorporar en la zonificación una zona de protección ambiental en parcelas que son atravesadas por el arroyo Tandileofú en un sector colindante a la planta urbana de la cabecera del partido y de materializar un parque lineal de dominio público en torno al curso de agua.

La zona se propone sobre las parcelas con denominación catastral Circunscripción: 2 Sección: A Chacra: 94 Fracción: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que se grafican a continuación:



Fuente: Servidor web cartoArba

### **EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA**

Luego de evaluar la documentación y del análisis del caso se realizan las siguientes observaciones:

- Resulta altamente positiva la previsión en la regulación del control de los usos y ocupación de las márgenes del arroyo Tandileufú y la promoción del acceso público al mismo.
- Las cesiones de espacio público en las márgenes del arroyo, establecidas en el artículo 59°, para materializar el parque inundable, se realizan al crear o ampliar núcleos urbanos, por lo





que podrían materializarse sólo en caso que se amplíe el área urbana y se subdividan las parcelas frentistas.

- El Decreto reglamentario del DL 8912/77 establece que las cesiones por el artículo 59° no serán exigibles cuando los predios se destinen a la práctica de actividades deportivo recreativas
- En base a ello se interpreta que algunas opciones para concretar desde la regulación vigente la protección del arroyo podrían ser:
  - 1) Mantener la zona dentro del área complementaria y crear la "Zona Especial de Protección Ambiental del Arroyo Tandileofú", propiciando el desarrollo de la actividad agropecuaria intensiva y usos deportivos y recreativos. Se podría regular como zona de reserva y esparcimiento por el interés específico para la protección del arroyo.

En este caso se debe prohibir taxativamente el desarrollo de actividades que puedan emanar efluentes contaminantes al curso de agua o sobre las aguas subterráneas.

La subdivisión mínima permitida debe ser no menor a 40m de frente/2000m2 de superficie o bien se podría prohibir la subdivisión dado que el sector ya se encuentra parcelado con dimensiones acordes al área complementaria.

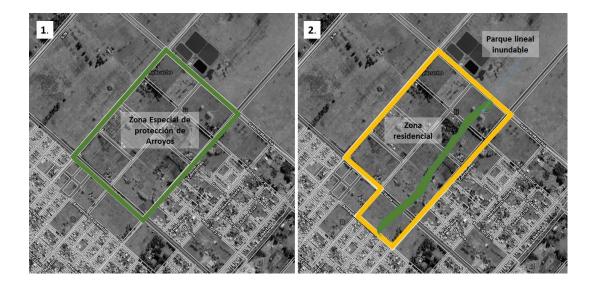
Con esta alternativa, se controla el uso, ocupación y subdivisión de la zona inundable, pero las parcelas se mantienen bajo dominio privado. No obstante, esta zona podría reconvertirse en forma progresiva como espacio público a través de mecanismos de compensación y permutas a convenir con los particulares. Podrían incorporarse en esta superficie las futuras cesiones de espacios verdes a realizarse en otros sectores y también por permutas de espacios verdes existentes generados por otras subdivisiones que en la actualidad estén en desuso o presentes superficies o localizaciones inadecuadas (Artículo 61° DL 8912/77). Se deberá justificar el motivo de estas cesiones.

2) Ampliar el área urbana en los sectores colindantes al curso de agua para propiciar su subdivisión y materializar el parque lineal inundable a partir de las cesiones establecidas para los casos de parcelas que limiten con cursos de agua (artículo 59° DL 8912/77). La cesión que corresponde son 50 metros a contar de la línea de máxima creciente.

El parque lineal inundable se podrá ensanchar con la incorporación de las cesiones del resto de subdivisiones del sector (artículo 56° DL 8912/77), en caso que se realice una propuesta integral.

Para esta alternativa, en el marco de la propuesta de zonificación actual, se debería afectar a la zona de Reserva Urbana, para luego cuando se considere oportuno tramitar su inclusión al área urbana y la consiguiente subdivisión que permita concretar las cesiones para conformar el parque lineal público.





- Cuando se defina la estrategia a utilizar, se deberá ajustar la regulación y las partes pertinentes de la norma. Para ambos casos se deberá dar mayores especificaciones sobre las condiciones que tiene la zona o el sector, fundamentalmente lo atinente a usos dominantes, complementarios y prohibidos.
- Se observa que en el texto del código se incorporó al marco normativo bajo el título "Delimitación de la zona". Se deberá cambiar el título dado que en el contexto del código este título se refiere a la delimitación de los ámbitos territoriales que son abarcados por las zonas.

Atento a lo expuesto, se elevan las presentes a los fines que se estima corresponde, sugiriendose notificar el presente informe al Municipio de Ayacucho.

LR, 21/1/22