

# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO









# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO



DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL





# Municipalidad de Ayacucho Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Ayacucho

Intendente Municipal Lic. Emilio Cordonnier

**Equipo de Planeamiento Municipal** 

Jefe de Gabinete Lic. Hernán Naveyra Secretario de Obras y Servicios Públicos Arq. Ignacio Durcodoy

Coordinación del Plan de Ordenamiento Urbano

Asesor Técnico en Planificación Geográfica Prof. Pablo Muñoz Cortejarena

**Colaboradores** Arq. Cesar Pérez

Arq. Susana Lamarche Arq. Lucila Fittipaldi Arq. Eugenia Balbuena Arq. Cintia Carral Arq. Marcos Monjes

Arq. Antonio Lupiano Cano

Arq. Andrés Peña
Arq. Camila Lima
Dr. Martin De Bajeneta
Lic. Franco Mateo
Srita. Inés de Hoyos
Sr. Mariano Ocaño

Asesor Urbanístico CIUT-FAU-UNLP Dr. Arq. Juan C. Etulain

MUNICIPALIDAD DE

AYACUCHO

# SECCIÓN IV CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

### SECCION IV CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

### PARTE I / NORMATIVA REGLAMENTARIA

# CAPÍTULO I ALCANCE Y DEFINICIÓN DE LA TERMINOLOGÍA

### I.1. ALCANCE DE LAS NORMAS

El presente Código configura el instrumento pertinente para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano de Ayacucho, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

### I.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de este Código son aplicables a la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas y complementarias de la ciudad de Ayacucho, así como también se normará el uso, ocupación y subdivisión del suelo en el área rural del partido (clubes de campo, actividades extractivas depósitos de agroquímicos) y que para el resto de definiciones relativas al área rural normará lo vigente por Ordenanza Nº 1442/78 (Delimitación Preliminar de Áreas) y Nº 1465-1980 (Zonificación).

### 1.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

### Α

**ALTURA DE EDIFICACION**: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota  $\pm$  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 ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

**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.

### В

**BLOQUE:** Unidad de terreno rodeado de vía pública.

### C

**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.

**CONSERVACIÓN**: Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

**CORREDORES**: Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los corredores viales.

**COTA DE NIVEL DE PISO HABITABLE:** define el nivel de piso de los locales habitables que no pueden ser inferior a lo indicado por cuestiones de asentarse en un sector inundable de la ciudad

### D

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

**DISTRITO**: Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

**DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:** Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

### Ε

**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 COLECTI- VO:** Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en

esta definición los hoteles y pensiones.

F

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

### L

**LINEA DE EDIFICACIÓN:** Límite o paramento exterior de un edificio.

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la 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.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Munici-

palidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

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

**LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, CLASE:** Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

**LOCAL DE PRIMERA CLASE:** Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas, comercios y todo otro local habitable.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deben iluminar y ventilar un espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

**LOCAL DE TERCERA CLASE**: Local que puede iluminar artificialmente y puede ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x, etc.

LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

**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, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

### M

**MANZANA:** Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1  $\frac{1}{2}$  Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.

**MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO:** Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

### Ν

**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 Vereda.

### 0

**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 con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

### P

**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 locales.

**PATIO DE FONDO:** Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

PATIO DE PRIMERA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

**PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA:** Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, tercera y cuarta 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:** Defínase 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.

**PRESERVACIÓN:** Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

**PUESTA EN VALOR:** Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

### R

**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.

**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.

**RECICLAJE:** Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

**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 productiva.

**REFUNCIONALIZACIÓN:** Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

**REHABILITACIÓN:** Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

**REINTEGRACIÓN:** Abarca las acciones que impliquen la restitución en su sitio original de partes que se hallan desmembradas del bien a fin de conservarlo. [anastilosis].

**RENOVACIÓN:** Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisible en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

**RESTAURACIÓN:** Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como

bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

### S

**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.

### U

**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 ADMITIDO:** Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

**USO NO CONFORME:** Uso no permitido en una zona, pero que 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 CONDICIONADO:** Uso no conforme 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 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.

### V

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos 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, agua).

### 7

**ZONA:** Polígono territorial delimitado 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.

**ZONIFICACIÓN:** La zonificación consiste en la delimitación de zonas 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 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 DE ESPARCIMIENTO:** La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

**ZONA INDUSTRIAL:** La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento. Dentro de esta zona se incluye a los sectores industriales planificados.

ZONA DE RESERVA DE EXPANSIÓN URBANA: Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que, por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano. A fines de este código se las denomina Zonas de R.E.U.

**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 habitabilidad.

**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural.

**ZONA RESIDENCIAL MIXTA:** La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.



**ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:** Sectores con espacios y edificios históricos que deben ser preservados por su arquitectura, características y expresiones culturales del pasado.

**ZONA DE PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA:** Zonas a preservar por su calidad paisajística.

**ZONA ESPECIAL DE PROTECCION AMBIENTAL:** Sectores del territorio con riesgo de inundación entorno a los arroyos a cielo abierto, destinada a la conformación de futuros parques lineales inundables con actividades esparcimiento especial.

# CAPÍTULO II SUBDIVISION DEL SUELO

### **II.1 CRITERIO GENERAL**

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley Nº8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario Nº1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

### II.2 SUBDIVISIONES EN LAS ÁREAS URBANAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo establecido en 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 ésta pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- 2) En todos los casos el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- 3) Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

### **II.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 y los Lineamientos del Esquema Director de Ordenamiento Urbano.

La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de la estructuración general del trazado y de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario. En las Zonas definidas como Reservas de Expansión Urbana (RU), y Zonas Residenciales Extraurbanas (RE) se procurará la integración del sector a la de la estructura general del trazado existente en el entorno. Asimismo, se establecerán las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a los Lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano. Será de aplicación lo establecido en el artículo II.8.

### **II.4 APERTURA DE CALLES**

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12º del D/L Nº8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana (RU).
- d) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1.549/83.

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

### **II.5 PARCELAMIENTO**

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

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:

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

- 1) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 2) 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 de 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) Corregir una baja relación frente fondo, entendiendo 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 martillos 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 del suelo y 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.

### **II.6 COTA DE PISO**

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

### **II.7 ZONAS**

Las zonas o sectores de Expansión Urbana previstos son:

1- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.



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

# 2- Las Reservas para Expansión Urbana (RU) establecidas en la Zonificación.

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

Para Sectores de RU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley Nº8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Expansión Urbana definida en el Plan de Ordenamiento Urbano, significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según los establecido en II.2.

La localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

### 3- Sectores de materialización del uso urbano.

Los sectores de materialización del uso urbano son las zonas de quintas aledañas al área urbana que aún no han sido subdivididas y este código plantea incorporarlas al área urbana.

La Municipalidad podrá promocionar el completamiento de los sectores de materialización del uso urbano conviniendo con el propietario una acción conjunta y aportes para la apertura de calles y ejecución de las obras. En ese caso, el estudio particularizado del sector, la propuesta urbanística de la superficie a incorporar y los aportes que efectuarán la Municipalidad y el particular quedarán definidos expresamente en un convenio urbanístico aprobado por Decreto Municipal que autorice la aprobación del Proyecto, y el plano de mensura y división con las cesiones obligatorias.

Estas subdivisiones 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°, 17° y 18° del Decreto Ley 8912/77. Además, se deberá -al momento de convalidar la Ordenanza de ampliación urbana- justificar previamente la certificación de aptitud hidráulica y de los servicios esenciales.

En los tres casos, deberá sancionarse una ordenanza que permita la ampliación urbana, mediante la cual se asignará la zonificación correspondiente.

### **II.8 CESIONES**

### II.8.1 Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y 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 56º del Decreto Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

### II.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al D/L 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º del D/L 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 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo, se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

### II.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios que, estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º del Decreto Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario №1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

### II.8.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº 6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario Nº 11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

### **II.9 PROPAGANDA**

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Decreto Ley 9078/78 y 9240/79).

### II.10 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación lo establecido en el nuevo Código Civil en lo que respecta al derecho real de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen del Decreto Ley № 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. La autoridad competente no podrá aprobar o visar planos de obra que no se encuadren en lo expresamente establecido en el nuevo Código Civil.

### II.11 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

### **II.12 PARCELAS MENORES**

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con la Ruta Nacional Nº 50, y no estén afectadas como Corredor de Servicio de Ruta, sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7º del Decreto Nº 1.549/83.

Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural y la utilización del Art. 7º del Decreto 1.549/83 para autorizar parcelamientos destinados al uso residencial.



# CAPÍTULO III DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO Y USOS DE SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

# III.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS III.2. INDUSTRIAS

### III.2.1 Definición

De acuerdo al artículo 3º del Decreto Reglamentario Nº 531/19 y conforme a lo establecido en el Artículo 2º 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.

### **III.2.2** Disposiciones Generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en la ciudad de Ayacucho, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario Nº 531/19 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

### III.2.3 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

III.2.3.1 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 disposi-

	T	1
ÁREAS	ZONAS	NOMEN-
		CLADOR
JRBANA	Área Histórica Administrativa	AHA
	Zona Residencial 1	R1
	Zona Residencial 2	R2
	Zona Residencial 3	R3
	Corredor Comercial	СС
	Espacio Deportivo Recreativo	EDR
	Espacio Verde Público	EVP
	Distrito industrial 1	DI1
	Complejo Estación	CE
	Uso Específico	UE
	Reserva Urbana	RU
	Residencial Extraurbana	RE
	Reserva de Residencial Ex- traurbana	RRE
	Área Complementaria 1	AC1
	Área Complementaria 2	AC2
\ \RIA	Área Complementaria 3	AC2
ŽLN.	Servicios de Ruta	SR
ME	Distrito industrial 2 y 3	DI2 y DI3
1PLE	Sector Industrial Planificado	SIP
COMPLEMENTARIA	Zona Industrial	ZI
	Reserva de Zona Industrial	RZI
	Espacio Deportivo Recreativo	EDR
	Especial de Protección Ambiental	EPA
	Chacra Municipal	СМ
	Uso Específico	UE
RURAL	Área Rural	AR

ciones vigentes sobre aguas residuales.

### III.2.3.2 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.

### III.2.3.3 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 531/19.

### III.2.4 Procedimiento para la instalación de establecimientos industriales

### III.2.4.1 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.

### III.2.4.2 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 531/19) 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 531/19), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible - OPDS).

### III.2.4.3 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 quince (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial, en la oficina municipal correspondiente, 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. (Art. 16 Ley 11.459/93)

### III.2.5 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 531/19.

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, pasarán a constituir usos no conforme; no pudiendo modificar y/o ampliar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental o tecnológica. 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 lo considera inadmisible por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

# III.2.6 Homologación de zonas según Ley de Industrias № 11459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40º y 41º del Decreto Reglamentario 531/19, Ley 11.459/93 se establece la siguiente equivalencia de zonas:



### **LOCALIDAD DE AYACUCHO**

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	AHA,CC, RE, RRE, EPA, EDR, EVP, CM
Zona B: Mixta	R1*, R2*, R3*
Zona C: Industrial Exclusiva	SIP, RZI, DI, RZI
Zona D: Otras Zonas	SR**, AC1*, AC2*, AC3*, RU*, AR*

- \* Sólo se podrá admitir industria de 1º Categoría.
- \*\* Sólo se podrá admitir Industria de 1º y 2º Categoría.

No obstante, la homologación de zonas establecida, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos (Capítulo XI).

### **III.3 TALLERES DEL AUTOMOTOR**

### **III.3.1 Disposiciones Generales**

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 3,00 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 0,50 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

### III.3.2 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:

- a) Talleres Categoría 1.
- b) Talleres Categoría 2.
- c) Talleres Categoría 3.

III.3.2.1 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.

III.3.2.2 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.

III.3.2.3 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.

### **III.4 DEPÓSITOS**

### III.4.1 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.

### III.4.1.1 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.

III.4.1.2 Depósitos incómodos y peligrosos: Categorías 2 y 3

III.4.1.2.1 Depósitos incómodos (categoría 2) son aquellos que, sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, por su volumen, funcionamiento y proceso de 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. Incluye barracas.

III.4.1.2.2 Depósitos peligrosos (categoría 3) son aquellos que por sus características producen pro-

yecciones 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. Incluye barracas.

### **III.5 PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### III.5.1 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.

### III.5.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano: Categoría 2

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

# III.6 CORRALONES DE MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN

III.6.1 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.

III.6.2 Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de más de 150 m².

III.6.3 Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.

### **III.7 USOS VARIOS**

### III.7.1 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) Apart hotel: de 1 a 5 estrellas.

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se regirán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en 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)

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zonas, 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, canales, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

### III.7.2 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 (24) 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.

### III.7.3 Cabañas

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada, y cuyas unidades no podrán escindirse jurídica ni dominialmente de la parcela que conforman como un todo indisoluble. Las superficies mínimas de parcelas para la localización de estos establecimientos, así como la cantidad de cabañas admitidas, se encuentran determinadas en las correspondientes Hojas de Zona (Capítulo V).

### III.7.4 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 mts2. o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas 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, red de cloacas y tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al coniunto.
- 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.

### III.7.5 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 o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

### III.7.6 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Club nocturno, dancing, boite, Whiskerías
- Restaurante con espectáculos.
- Confitería bailable, disco.

- Bailanta, instalaciones para mega-eventos.
- Café, bar.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica en vigencia.

### III.7.7 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, CAMUZZI, 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.

### III.7.8 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.

# III.7.9 Establecimientos dedicados a la apicultura (Apiarios)

Estos establecimientos deberán radicarse en área rural o área complementaria 3 (AC3). En caso de acopios o depósitos de materiales apícolas, el sector a implantarse estará determinado por la hoja Zona.

Las salas de extracción deberán radicarse en área rural o área complementaria 3 (AC3) no pudiendo localizarse en un radio menor de 500 mts de la zona residencial extraurbana (RE), respetando una distancia mínima de 400 mts a establecimientos educativos y comunidades del espacio rural.

En el caso que un establecimiento educativo utilice dicha producción para fines propios será exceptuada de esta distancia mínima pero no de la zona habilitada para tal producción.

La distancia mínima a una vivienda aislada (zona no residencial) sin relación con la actividad será de 300 mts o más según lo disponga la OTM para cada caso y ante la presencia de motivos que se consideren agravantes, y por eso se decida ampliar la distancia mínima para ese caso en cuestión.

Los productores y establecimientos deberán estar de-

clarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha, al igual que lo referente a las distancias entre Apiarios, el traslado de material (vivo o no), manipulación y depósito transitorio o permanente del material que se desprende de su actividad.

Los centros apícolas (material vivo, apiarios, cría de reinas, núcleos, entre otros) deberán estar inscriptos en un registro provincial según lo dispuesto por el decreto 499/91 del Ministerio de Asuntos Agrarios de la provincia para, entre otras cosas, prevenir la contaminación del material por fumigaciones (ley 10.699).

# III.7.10 Establecimientos de gran escala para cría de aves, cerdos, Feedlot o engorde en corral

Estos establecimientos deberán radicarse en área rural (AR) no pudiendo localizarse en un radio menor a 5000 mts del límite de las zonas urbanas (R1, R2, R3), a 3000 mts de residencial extraurbana (RE), de las comunidades rurales y de los accesos a comunidades rurales o rotondas. También deberán estar como mínimo a 2500 mts de escuelas y a 1000 metros residencias rurales que no sean complementarias al uso principal, siempre y cuando la OTM no visualice agravantes que hagan ampliar esa distancia mínima.

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento.

En el caso de dos producciones de diferente marca, dominio o sociedad, estas deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima de 1500 mts.

Se deberá solicitar el permiso de localización ante la OTM, declarando la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado.

Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación.

Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

Los establecimientos instalados con anterioridad a este código y no cumplan con los requisitos tendrán un plazo para su traslado, de un año desde la correspondiente notificación.

III.7.10.1 Producciones porcinas menores (hasta 20 madres y descendencia)

Las explotaciones porcinas tanto para uso comerciales como de subsistencia, habilitados y en cumplimiento con la legislación vigente que no superen las 20 madres y descendencia podrán, de forma condicionada, realizar su actividad con periodos de permisos renovables cada 3 años, ubicarse en el área rural (AR) o complementaria 3 (AC3) y en las chacras 54, 55, 77, 78, 79, 80 del área complementaria 1 (AC1).

A su vez cada productor deberá estar a un radio no menor de 1800 mts del límite de las zonas urbanas (R1, R2, R3), a 900 mts. de la zona residencial extraurbana (RE) y de rotondas. También se encontrarán distanciadas 500 mts de ambas manos del eje que marca el tramo de ruta 50 que va desde ruta 74 a ruta provincial 29.

En el caso de dos producciones cercanas tanto del mismo productor o con diferentes marcas, dominio o sociedad, estas deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima de 400 mts.

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento. La OTM hará las salvedades, si correspondiera, por ser una producción reducida o de subsistencia.

Todos los establecimientos deberán presentar un plan de manejo de residuos acorde al volumen generado y encontrarse, en su perímetro con una cortina forestal.

III.7.10.2 Producciones avícolas familiares y/o comerciales

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento. La OTM hará las salvedades, si correspondiera, por ser una producción reducida.

1- Los Establecimientos avícolas familiares y/o comerciales:

- a) Familiar: Autoconsumo (cría de Traspatio) 1-15 aves. Permitido en las zonas R3, RE, AC1, AC3, AR. Cumpliendo buenas prácticas de manejo (Anexo I)
- b) Con venta de excedentes: 15-500 aves. Zonas complementarias AC3 y zona rural (AR). Con sistema Semi-extensivo. Cumpliendo con la Resolución 542/10 SENASA (Memoria descriptiva) y Cumpliendo buenas prácticas de manejo Protocolo Anexo 1.



### 2-Comerciales

- a) Más de 500 aves. Sistema Semi-extensivo (Cría a campo) en Área rural (AR) a 1000 metros de distancia de zonas complementarias y/o zonas urbanas. 300 metros de asentamientos humanos en áreas rurales. Cumpliendo con la Resolución 542/10 SENASA.
- b) Más de 500 aves, con un Sistema Intensivo en Área Rural a 1500 metros de distancia de zonas urbanas. 1000 metros de distancia a Áreas Complementarias y de 300 metros de asentamientos humanos en áreas rurales. Cumpliendo lo establecido en la Resolución. Resolución 542/10 SENASA.

Los establecimientos antes mencionados deberán registrarse ante la oficina de Inspección general y cumplir según corresponda con las previsiones del protocolo de buenas prácticas de manejo (anexo 1) o la Resolución del SENASA Nº 542/10.

Los establecimientos que se encuentren funcionando fuera de los sectores admitidos al momento de la entrada en vigencia de la presente, dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, para adecuarse a la misma. Y deberán presentar un plan de mitigación ante la OTM, según corresponda a los efectos de poder continuar con su actividad durante el plazo otorgado, en caso contrario las mismas deberán ser relocalizadas.

Para el caso de los establecimientos avícolas familiares ubicados en zona urbana y/o complementaria se plantea la necesidad de profundizar el diagnóstico y su caracterización a fin de establecer las condiciones que deben reunir las producciones de tipo familiar y comercial.

Los propietarios de cualquiera de las escalas y sistemas aquí establecidos deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a evitar contaminaciones de los efluentes líquidos, sólidos, ruidos y vibraciones que perjudiquen a terceros.

## III.7.11 Fumigaciones, pulverizaciones, maquinaria y su circulación.

Será de aplicación la ley 10699 y la Ordenanza Municipal 5528/20.

### III.7.12 Almacenaje de granos-silos

Estas instalaciones deberán localizarse en Área rural o en zonas industriales. Se regirán por el Decreto Provincial Nº 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley Nº 12605/01.

Deberán distanciarse como mínimo 2000 mts del límite del área urbana, residencial extraurbana y de reserva de expansión urbana.

### III.7.13 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en zona rural o industrial, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m. de los límites del predio.
- b) 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.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- f) 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.

La tenencia y/o explotación de colmenas, la práctica de apicultura migratoria y los centros de fecundación de reina, quedan sujetos a lo establecido en el Decreto Reglamentario Nº 4248/91 del Ministerio de Asuntos Agrarios y Pesca, y a la Resolución Nº 220/95. Habilitación y Funcionamiento de los establecimientos en los que se trate, manipule, industrialice, procese, extraiga, fraccione, estacione, acopie, envase o deposite miel u otros productos apícolas.

### III.7.14 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural a una distancia mínima mayor o igual a 50 m del área urbana, residencial extraurbana y de Reserva Urbana. Podrán incluir taller de reparaciones.

### III.6.15 Clubes de campo y barrios cerrados

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.

Se entiende por barrios cerrados, según lo establecido en el Decreto № 27/98, a todo emprendimiento urbanístico

destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, urbanización que no se permite su localización en todo el territorio del partido.

### III.7.16 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.

### III.7.17 Playa de estacionamiento y lavadero de camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de descanso y recreación de choferes. Deberán resolver el tratamiento de efluentes líquidos y la disposición de residuos sólidos dentro del predio.

### III.7.18 Estaciones de servicio

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia.

Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

# III.7.19 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural deberán emplazarse en el Área Rural o en las Zonas donde estén permitidas, y se rigen por la Legislación Nacional.

En un radio menor a 1.000 mts del área urbana, de expansión urbana y de reserva de expansión urbana, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental. Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

### III.7.20 Industrias extractivas

Dentro de ellas quedan comprendidas: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas de las áreas urbanas, extraurbanas, reserva de ex-

pansión urbana y complementarias; y serán reguladas en forma específica según dictamine la OTM.

Las nuevas explotaciones, — o la ampliación de las existentes -, sólo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida por autoridad competente si se cumplen las indicaciones establecidas y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de proyecto de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio una vez cesada la actividad.

Para la habilitación de Hornos de ladrillo será necesario cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 mts.
- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a los 30 cm.
- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.
- Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, exigen aprobación de la autoridad competente con estudio de impacto del área de emplazamiento. A esos fines se encuadran en los lineamientos generales expresados en este punto.

### III.7.21 Antenas

Las antenas podrán localizarse en el Área Complementaria o Rural previo Estudio de Impacto Urbano / Ambiental e Informe Técnico favorable de la O.T.M.A una distancia mínima de 500 metros de las zonas urbanas, escuelas y comunidad rural. La distancia mínima a la vivienda aislada (zona no residencial) más próxima será de 200 metros.

### III.7.22 Depósitos de agroquímicos

Solo podrán localizarse en el Área Rural o en aquellas previstas por este Código a tales efectos. En todos los casos solo podrán ubicarse a una distancia no menor a 1500 metros de las áreas urbanas, extraurbanas, y reserva de expansión urbana. Se regirán por la Ley Nº10.699/88.

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.



### **III.8 USOS PUNTUALES**

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, deberán 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.

### III.9 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, recons-

# CAPÍTULO IV SISTEMA DE MOVIMIENTOS

trucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados.

### **IV.1 CRITERIO GENERAL**

El reordenamiento del sistema circulatorio de la ciudad de Ayacucho será planteado de manera que refleje de forma clara y sencilla su estructura, e intenta revalorizar y jerarquizar diversos tramos del sistema. Los anillos de circunvalación y la morfología de los tramos de avenidas secundarias, van aportando a cada arteria su jerarquía y función.

Se adjunta en el Anexo II el Plano III. 2 Sistema de Movimiento

### IV.2 SISTEMA CIRCULATORIO - CLASIFICA-CIÓN

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana.

Dentro de este conjunto de arterias (Avenidas – Calles) que acomodan tránsitos tan diversos, se puede reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Arterias Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos. Algunas de ellas pueden estar fuertemente vinculadas al transporte de carga pesada para darle una vía de comunicación periférica

evitando su paso por las áreas residenciales más densas.

Arterias secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarías, conducen volúmenes medios de tránsito, pero todavía sin mayor diferenciación;

Arterias menores, terciarias, vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.

### IV.3 ACCESOS - RED VIAL PRINCIPAL

En la ciudad de Ayacucho distinguimos un eje de mayor jerarquía, la Ruta Provincial n° 50, por ser una vía de vinculación con dos rutas importantes (Ruta Provincial n° 74 y Ruta Provincial n° 29), y por considerar que en él se encuentra el acceso principal a la ciudad. Estos accesos se dan a través del corte perpendicular de las avenidas primarias con el trazado de la ruta n°50.

El tramo de ruta provincial 50 que pasa por las zonas RZI, SR, SIP, UE, R2, EDR, RE serán de preservación paisajística y se le dará el equipamiento, señalización que la OTM determine.

Ejes de jerarquía media, el Acceso Este "Juan Domingo Perón", el Acceso paralelo al SIP "Calle de circunvalación Los Horneros", "Calle Gato y Mancha" y calle Circunvalación s/n continuación del Acceso al Barrio Villa Alem; permiten la circulación de vehículos pesados.

Como vías primarias reconocemos las siguientes calles: Irigoyen, 9 de Julio y Leandro N. Alem, y transversal a estas las calles Gral. San Martin, 25 de Mayo, Sáenz Peña y España. Son calles que permiten la circulación de vehículos particulares, bicicletas y motos, quedando sujeto a estudio

particularizado para analizar el sistema de estacionamiento.

Reconocemos como avenidas primarias a Solanet, Miguenz, Dindart, Colón y Frondizi, son las que distribuyen el mayor caudal de vehículos que conducen tanto al centro como a los barrios que lo circundan.

### **IV.4 RED VIAL SECUNDARIA**

Como Avenidas: T. Bavio, Libertad, Jorge Newbery, y en transversal a estas Italia y la Colectora Hernán Naveyra; calles apoyos para Barrios.

### **IV.5 SENTIDO DE LAS CALLES**

El sentido de las calles será el determinado en el plano III.3 del sistema circulatorio que forma parte del Anexo II.

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales, habilitándose la mano única a medida que se ejecuta el pavimento de las arterias. Se proyectan los sentidos de las calles en diversos sectores de la ciudad.

En los estudios particularizados se determinarán los sentidos de las vías proyectadas por el Plan de Ordenamiento Urbano.

### IV.6 TRÁNSITO PESADO

La red de tránsito pesado de la ciudad de Ayacucho establece un segundo anillo de circulación habilitada, quedando establecido en el Plan un tercer anillo para las futuras ampliaciones urbanas.

La modificación de este primer límite se llevará a cabo cuando se habiliten las Áreas de Reserva de Expansión Urbana y/o se comience con el proceso de consolidación de dichas zonas.

### IV.6.1 Circulación Habilitada

El segundo anillo determina el siguiente recorrido:

- Acceso Tiburcio Bavio entre Ruta Provincial 50 y Avenida Italia.
- Acceso Jorge Newbery entre Ruta Pcial. 50 y Acceso Perón.
- Avenida Italia desde Tiburcio Bavio, continuando por

Acceso Perón hasta Av. Jorge Newbery.

• Ruta Provincial 50.

IV.6.2 Modificaciones a la Circulación Habilitada

El Tercer anillo determina las siguientes modificaciones:

- El movimiento del límite determinado por Acceso Tiburcio Bavio entre Ruta Provincial N° 50 y Avenida Italia, hacia el noroeste, aproximadamente 531 metros. (En el plano III.2 que forma parte del Anexo II se encuentra referenciado con líneas de puntos).
- El movimiento del límite determinado por la Acceso Jorge Newbery entre Ruta Pcial. 50 y Acceso Perón, hacia el sureste, aproximadamente 962 metros. (En el plano III.2 que forma parte del Anexo II se encuentra referenciado con líneas de puntos).

IV.6.3 Disposiciones Generales para el Tránsito Pesado

- a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la ciudad de Ayacucho.
- b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.
- c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.
- d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.
- e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descripto en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.
- Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.
- f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este



### CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS:

V.1. HOJAS DE ZONA

### **AREA HISTÓRICO ADMINISTRATIVO**

# U/AHA

CARÁCTER	SECTOR DE MAYOR VALOR INSTITUCIONAL, REPRESENTATIVO Y COMERCIAL CON VALOR HISTORICO PATRIMONIAL
OBJETIVO A LOGRAR	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS URBANISTICAS, PAISA- JÍSTICAS Y AMBIENTALES DE LA PLAZA Y SU ENTORNO INMEDIATO.  MEJORAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y CONSOLIDAR LA MORFOLOGÍA COMPACTA DE LA EDIFICACIÓN, RESCATAR LOS VALORES PATRIMONIALES Y PROMO- VER LA INICITIVA PRIVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA.

**USOS** 

**DOMINANTE** SOCIAL – CULTURAL - RECREATIVO

**COMPLEMENTARIO** COMERCIAL - FINANCIERO – ADMINISTRATIVO –

**EDUCATIVO - RELIGIOSO -**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

**CONDICIONADO** ESTACIONES DE SERVICIO

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

### **MORFOLOGÍA**

**RETIROS** EDIFICACIÓN SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES.

CONSTRUCCIÓN SOBRE LINEA DE FONDO NO PODRÁ SUPERAR LOS 3,50 m DE ALTURA MAXIMA; EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DIS-TANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICA-

CIÓN.

TIPOLOGÍA EDILICIA SE RESPETA CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA: FACHADA CON TECHO PLANO SO-

BRE L.M Y MEDIANERAS. SE ADMITEN CUBIERTAS CON PENDIENTE SUAVE CON CAIDA QUE NO SE VISUALICE DESDE EL ESPACIO PÚBLICO. NO SE ADMITEN SALIENTES DE EDIFICACIÓN DE NINGUNA NATURALEZA QUE AVANCEN SOBRE LÍNEA MUNICIPAL. ALEROS, MOLDURAS Y CORNISAS SALIENTE MÁXIMA DE 0.30 m CON SU CORRESPONDIENTE DESAGÜE PLUVIAL RESUELTO. SE DEBERA MANTENER UN ZOCALO COMERCIAL OBLIGATORIO SOBRE LINEA

MUNICIPAL DE 5 m DE ALTURA.

ESPACIO PÚBLICO NO SE ADMITE INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS, MARQUE-

SINAS O CONSTRUCCIONES FIJAS DE CUALQUIER TIPO. NO SE ADMITEN

JARDINERAS ELEVADAS EN LA VIA PUBLICA.

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO

UBICADO EN CAZUELA REGLAMENTARIA.

CONSOLIDACIÓN DE LA LINEA MUNICIPAL CON CARACTERISTICAS DEL EN-

TORNO.

### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.6 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 1.8 DENSIDAD = 750 hab./HA

PARCELA MIN. = 20/600 ALT. MAX. = 12 m (4 pisos) - ALT. MIN. = 6 m (2 pisos)

### **PAISAJE**

EDIFICACIÓN CONFORMADA POR PARÁMETROS CONTINUOS DE ALTURA UNIFORME, CON ESPACIO CENTRAL DE JERARQUÍA Y SITIOS SINGULARES.

DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.

PROHIBICIÓN DE CANTEROS ELEVADOS EN TODA LA ZONA.

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO UBICADO EN CAZUELAS REGLAMENTARIAS.

### **SERVICIOS**

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, RED DE GAS, PAVIMENTO, TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- CENTRO CÍVICO QUE COMPRENDE LA PLAZA SAN MARTÍN Y LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA MISMA.
- EL USO PREDOMINANTE ES EL INSTITUCIONAL Y ESTÁ PROHIBIDA LA MODIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL HASTA TANTO SE CREE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN, QUE FIJARÁ LOS CRITERIOS DE ACTUACIÓN.
- NO SE ADMITEN SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN NI MARQUESINAS.
- SE ADMITE VIVIENDA ACOMPAÑANDO AL USO PREDOMINANTE, PERO EN PLANTA ALTA O HACIA CONTRAFRENTE.
- NO SE ADMITE INVASIÓN DE VEREDA CON EQUIPAMIENTO Y CON PRODUCTOS A LA VENTA DEL COMERCIO.
- DENTRO DE LA ZONA AHA SE UBICA EL SECTOR DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL DONDE SE RESPETARÁN LOS INDICADORES Y USOS DE LA ZONA Y SE CONSERVARÁ LA EDIFICACIÓN ANTIGUA PATRIMONIAL. LOS PROYECTOS DE REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN O RECICLAJE DE EDIFICIOS EXISTENTES QUEDARÁ SUJETA A EVALUACIÓN DE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN, LA QUE DEFINIRÁ SI SE APLICA AL CASO PRESERVACIÓN TOTAL, ESTRUCTURAL, DE FACHADA O SI SE AUTORIZA LA DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE LO EDIFICADO.
- LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS A LOS QUE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN CONSIDERE QUE ES DE PRESERVACIÓN TOTAL Y LA MUNICIPALIDAD NO APRUEBE PROYECTOS DE AMPLIACIÓN ESTARÁN EXENTOS DE LA TASA MUNICIPAL URBANA. ASIMISMO, LA MUNICIPALIDAD HARÁ GESTIONES PARA QUE LA PROVINCIA LOS EXIMA DEL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PROVINCIAL.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.



### **ZONA RESIDENCIAL 1**

U/R1

CARÁCTER	RESIDENCIAL DOMINANTE, CON LA MAYOR COBERTURA DE SERVICIOS, ABASTECI- MIENTO Y EQUIPAMIENTO DE LA LOCALIDAD.
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA DEL CASCO FUNDACIONAL Y SU RECONOCIMIENTO COMO TAL IDENTIFICADO POR EL TEJIDO COMPACTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA PRESENCIA DE EDIFICACIÓN ANTIGUA.

USOS DOMINANTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

**COMPLEMENTARIO** COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA POBLACIÓN

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

### **MORFOLOGÍA**

**RETIROS** TEJIDO COMPACTO. EDIFICACIÓN SOBRE LÍNEA MUNICIPAL O CON RETIROS

DE FRENTE Y LATERALES CON RECONSTRUCCIÓN DE LINEA MUNICIPAL. SOBRE LÍNEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA; EN CASO DE RETIRO DE LA LÍNEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFI-

CACIÓN.

TIPOLOGÍA EDILICIA SE RESPETA CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA. SE ADMITEN CUBIERTAS CON PEN-

DIENTE MÍNIMA. SE ADMITEN SALIENTES SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL. ALEROS, MOLDURAS Y CORNISAS SALIENTE MÁXIMA 0.50 m, CON SU CORRES-

PONDIENTE DESAGÜE PLUVIAL RESUELTO.

ESPACIO PÚBLICO NO SE ADMITE INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS,

MARQUESINAS O CONSTRUCCIONES PERMANENTES DE CUALQUIER

TIPO. NO SE ADMITEN JARDINERAS EN LA VÍA PÚBLICA.

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES CAPÍTULO VII

### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.6 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 1.5\* DENSIDAD = 500 hab./HA\* PARCELA MIN. = 15/375\* ALT. MAX. = 9 m (3 pisos)\*

\* VER DISPOSICIONES PARTICULARES

### **PAISAJE**

DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO INTEGREN EL CATÁLOGO PARA LA ZONA Y NO SEAN AUTORIZADOS POR LA OTM.

COMPLETAMIENTO DEL ARBOLADO URBANO CON ESPECIES DOMINANTES SEGÚN PROYECTO PARTICULARIZADO POR CALLES.

IMAGEN HOMOGÉNEA DE VEREDAS, ALUMBRADO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO POR TIPO DE CALLES.

### **SERVICIOS**

REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIA-RIA Y ALUMBRADO PÚBLICO, RED DE GAS, TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE.

### DISPOSICIONES PARTICULARES

- DENTRO DE LA ZONA R1 SE UBICA EL SECTOR DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL DONDE SE RESPETARÁN LOS INDICADORES Y USOS DE LA ZONA Y SE CONSERVARÁ LA EDIFICACIÓN ANTIGUA PATRIMONIAL. LOS PROYECTOS DE REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN O RECICLAJE DE EDIFICIOS EXISTENTES QUEDARÁ SUJETA A EVALUACIÓN DE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN, LA QUE DEFINIRÁ SI SE APLICA AL CASO PRESERVACIÓN TOTAL, ESTRUCTURAL, DE FACHADA O SI SE AUTORIZA LA DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE LO EDIFICADO.
- LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS A LOS QUE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN CONSIDERE QUE ES DE PRESERVACIÓN TOTAL Y LA MUNICIPALIDAD NO APRUEBE PROYECTOS DE AMPLIACIÓN ESTARÁN EXENTOS DE LA TASA MUNICIPAL URBANA. ASIMISMO, LA MUNICIPALIDAD HARÁ GESTIONES PARA QUE LA PROVINCIA LOS EXIMA DEL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PROVINCIAL.
- SE ESTABLECE UN RADIO DE PROTECCIÓN DE 200M ALREDEDOR DEL HOSPITAL MUNICIPAL MEDIANTE LA DEFINI-CIÓN DE ZONA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES QUE PUEDAN RESULTAR MOLESTIAS.
- \* Sobre Av. Dindart y Miguens FOT= 1.8 PARCELA MÍN= 20/600. DENSIDAD MÁXIMA= 750 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 18 m (6 pisos).
- \* Sobre Av. Colón y Solanet FOT= 1.6 PARCELA MÍN= 20/600. DENSIDAD MÁXIMA= 600 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 12 m (4 pisos).
- \* Se admitirá un FOT= 1.8. PARCELA MÍN= 15/375. DENSIDAD MÁXIMA= 500 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 12 m (4 pisos) sólo con local al frente sobre línea municipal en las calles:
  - Mitre, Rivadavia y Sarmiento entre A. del Valle y Saenz Peña
  - 9 de Julio y Alem entre A. del Valle y San Martín
  - 9 de Julio y Alem entre 25 de Mayo y Sáenz Peña
  - A. del Valle y Sáenz Peña entre Rivadavia y Sarmiento
  - San Martín y 25 de Mayo entre Sarmiento y 9 de Julio
  - San Martín y 25 de Mayo entre Alem y Rivadavia

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.



### **ZONA RESIDENCIAL 2**

U/R2

CARÁCTER	RESIDENCIAL PREDOMINANTE DE DENSIDAD INTERMEDIA ADMITE EL USO COMERCIAL DIARIO Y PERIÓDICO
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR LA ZONA COMPLETANDO PARCELAS Y FRACCIONES LIBRES CON EDIFICACION DE VIVIENDAS.  PROMOVER LA DENSIFICACIÓN Y EL FORTALECIMIENTO DE LA IMAGEN URBANA Y COMPLETAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

USOS DOMINANTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

COMPLEMENTARIO COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap.V y USOS DEL SUELO Cap. III

### **MORFOLOGÍA**

**RETIROS** RETIRO DE FRENTE ≥ 2 MTS

RETIRO LATERAL OPTATIVO (MINIMO 3 MTS)

SOBRE LINEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA, EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFI-

CACIÓN.

TIPOLOGÍA EDILICIA LIBRE

ESPACIO PÚBLICO TIPOLOGÍA DIFERENCIADA POR TIPO DE ARTERIA: BULEVAR, AVENIDA, CALLE

PRINCIPAL O SECUNDARIA. COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLA-DO URBANO, IMAGEN HOMOGÉNEA DE VEREDAS Y ALUMBRADO PÚBLICO.

PROHIBICIÓN DE JARDINERAS ELEVADAS.

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES CAPÍTULO VII

### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.6 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 1,2\* DENSIDAD = 350 hab./HA\* PARCELA MIN. = 15/375\* ALT. MAX. = 9 m (3 pisos)\*

\* VER DISPOSICIONES PARTICULARES

### **PAISAJE**

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO.

PAISAJE URBANO BARRIAL CONFORMANDO EDIFICACIONES CON RETIRO DE FRENTE Y TEJIDO SEMIABIERTO, DON-DE SE DIFERENCIAN LOS SECTORES UBICADOS SOBRE VÍAS PRINCIPALES DE LOS ENCLAVES VECINALES. SE REFUERZA LA IMAGEN Y CARACTERÍSTICAS IDENTIFICATORIAS DE CADA SECTOR Y BARRIO LAS AVENIDAS PRINCIPALES QUE CRUZAN LA ZONA MANTIENEN EL CARÁCTER GENERAL DE ESAS VÍAS. REFORESTACIÓN DE AVENIDAS Y CIRCUNVALACIÓN, REFUNCIONALIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES EXISTENTES. TRATAMIENTO PARQUIZADO DE RETIROS DE FRENTE COMPLETAN LA IMAGEN DE LA ZONA.

### **SERVICIOS**

REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIA-RIA Y ALUMBRADO PÚBLICO, RED DE GAS, TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- LOS PROYECTOS INTEGRALES (PÚBLICOS O PRIVADOS) DEBERÁN ARMONIZAR CON LA IMAGEN DE LA ZONA. LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE PODRÁ DENEGAR SU APROBACIÓN SI POR SU TIPOLOGÍA PRODUCEN IMPACTO NEGATIVO EN EL ENTORNO.
- SE UTILIZARÁN LOS ESPACIOS VERDES A CEDER PARA PRODUCIR LA INTEGRACIÓN AL BARRIO CIRCUNDANTE.
- LAS MANZANAS A CONFORMAR TIENEN QUE RESPETAR LA TIPOLOGÍA GENERAL SIGUIENDO EL TRAZADO DE CA-LLES DE 17.20 m, EXCEPTO QUE SE TRATE DE CALLES SECUNDARIAS INTERIORES DE UN CONJUNTO QUE PODRÁN SER DE 15 m. NO SE ADMITIRÁN CALLES INTERNAS DE PENETRACIÓN Y RETORNO EN MANZANA O BLOQUES SU-PERIORES A LA SUPERFICIE DE LAS QUINTAS HISTÓRICAS.
- SE URBANIZARÁN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL ÁREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.
- SE PRODUCIRÁN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTI-CULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DEPENDENCIA PÚBLICA CORRESPONDIENTE PODRÁ OTORGAR LA PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MO-MENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.
- LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN Y LAS AVENIDAS DE INTERCONECCIÓN ADMITEN USOS COMPLEMENTARIOS ESPECIALES, CON UN NOMENCLADOR MÁS AMPLIO A LOS GENERALES DE LA ZONA, QUE ESTÁN INDICADOS EN LAS PLANILLAS DE USO DEL CAPÍTULO XI Y USOS DEL SUELO DEL CAPÍTULO V.
- SE ESTABLECE UN RADIO DE PROTECCIÓN DE 200 m ALREDEDOR DEL HOSPITAL MUNICIPAL MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE ZONA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES QUE PUEDAN RESULTAR MOLESTAS.
- -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.
- \*Sobre Av. Dindart e/Solanet y Miguens
  - FOT= 1.8 PARCELA MÍN= 20/600. DENSIDAD MÁXIMA= 750 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 18 m (6 pisos). MORFOLOGÍAS SIN RETIROS DE FRENTE
- \*Sobre Av. Colón e/ Miguens y Solanet
  - FOT= 1.6 PARCELA MÍN= 20/600. DENSIDAD MÁXIMA= 600 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 12 m (4 pisos). MORFOLOGÍAS SIN RETIRO DE FRENTE
- \*Sobre Av. Solanet en parcelas linderas a la Vía Férrea.
  - FOT= 1,00. PARCELA MÍN= 15/375. DENSIDAD MÁXIMA= 400 hab./HA. ALTURA MÁXIMA= 6 m (2 pisos).
- LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.



### **ZONA RESIDENCIAL 3**

U/R3

CARÁCTER	RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSOLIDACION QUE PERMITE USOS MIXTOS COM- PATIBLES CON EL PREDOMINANTE
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR LOS SECTORES COMPLETANDO LAS PARCELAS, FRACCIONES LIBRES Y PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.  MEJORAR LA CALIDAD CONSTRUCTIVA E IMAGEN DE LA EDIFICACIÓN.  MEJORAR EL ESPACIO PÚBLICO A TRAVÉS DE LA INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA INCLUYE SECTORES DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO.

USOS DOMINANTE RESIDENCIAL

**COMPLEMENTARIO** COMERCIOS DIARIOS, TALLERES, DEPÓSITOS Y SERVICIOS DETERMINADOS

EN PLANILLA DE USOS

**CONDICIONADO** TALLERES Y DEPÓSITOS DE GRAN PORTE

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

### **MORFOLOGÍA**

**RETIROS** RETIRO DE FRENTE Y LATERAL OPTATIVO ≥ 3 MTS

SOBRE LÍNEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA, EN CASO DE RETIRO DE LA LÍNEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA

MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

TIPOLOGÍA EDILICIA LIBRE. DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE TODAS LAS FACHADAS, INCLUSO

PARA TALLERES Y DEPÓSITOS.

ESPACIO PÚBLICO IMAGEN HOMOGÉNEA SEGÚN JERARQUÍA Y TIPO DE CALLE.

VEREDAS CON FRANJA VERDE CONTÍNUA ARBOLADA

VER MORFIOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES CAPITULO VII

### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.6 C.A.S. = 0.3

F.O.T. = 1\* DENSIDAD = 200 hab./ha PARCELA MIN. = 12/300 ALT. MAX. = 6 m (2 pisos)

<sup>\*</sup> VER DISPOSICIONES PARTICULARES

### **PAISAJE**

CONFORMADO POR TIPOLOGÍAS DE USO MIXTO Y UNIFORMIDAD DE ALTURAS, MATIZADO POR LA DINÁMICA DE ZONAS DE VIVIENDA Y TRABAJO. UNIFICACIÓN DE IMAGEN MEDIANTE EL TRATAMIENTO HOMOGÉNEO DEL ESPACIO PÚBLICO CON FRANJAS VERDES EN ACERAS, VEREDAS REDUCIDAS Y ARBOLADO URBANO EN LOS ENCLAVES. LAS AVENIDAS PRINCIPALES QUE CRUZAN LA ZONA MANTIENEN EL CARÁCTER GENERAL DE ESAS VÍAS.

REFORESTACIÓN DE AVENIDAS Y CIRCUNVALACIÓN. REFUNCIONALIZACION DE ESPACIOS VERDES EXISTENTES. TRATAMIENTO PARQUIZADO DE RETIROS DE FRENTE COMPLETAN LA IMAGEN DE LA ZONA

### **SERVICIOS**

REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIA-RIA Y ALUMBRADO PÚBLICO, RED DE GAS, TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE PREFERENCIA EN RETIROS DE FRENTE, CERCOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA PARQUIZADOS
- CERCOS TRANSPARENTES: MAMPOSTERÍA ALTURA MÁXIMA 50 CM
- A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO, ARTICULADO MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.
- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS DE FORMA DE DIVISIÓN CUATRO QUINTAS, ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE LAS ARTERIAS QUE CORRESPONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES DE 17,00 m.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.
- SE URBANIZARÁN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL ÁREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.
- SE PRODUCIRAN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTI-CULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DEPENDENCIA PÚBLICA CORRESPONDIENTE PODRÁ OTORGAR LA PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MO-MENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.
- 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.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.



### **CORREDOR COMERCIAL**

U/CC

CARÁCTER	ALINEAMIENTO COMERCIAL PRINCIPAL, CON MAYOR EXCLUSIVIDAD Y CONCENTRA- CIÓN DE LOCALES COMERCIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	- CONFORMAR UN ESPACIO JERARQUIZADO DE CENTRALIDAD COMERCIAL Y CON- CENTRACIÓN DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL ABASTECIMIENTO PERIÓDI- CO Y OCASIONAL, Y SERVICIOS A LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD Y DEL PARTIDO. - AUMENTAR LA SUPERFICIE ALINEADA DE USO COMERCIAL CENTRAL - PROMOVER LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, Y EL COMPRE LOCAL.

USOS DOMINANTE COMERCIAL Y SERVICIOS COMERCIALES

**COMPLEMENTARIO** RESIDENCIAL Y SERVICIOS PARA LA POBLACIÓN

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

**MORFOLOGÍA** 

**RETIROS** EDIFICACIÓN SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES.

SE ADMITE UN RETIRO LATERAL PARA USO NO RESIDENCIAL EN PARCELAS

DE FRENTE ≥ DE 20 MTS. (MAXIMO 2.5 MTS.)

TIPOLOGÍA EDILICIA LA DE LAS ZONAS R1 Y R2. SEGÚN CORRESPONDA A SU ENTORNO.

ESPACIO PÚBLICO NO SE ADMITE INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS, MARQUESI-

NAS O CONSTRUCCIONES PERMANENTES DE CUALQUIER TIPO. TOLDOS REBATIBLES A DISTANCIA NO MAYOR A 1.50 m DE LA L.M.

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO UBICADO SE-

GÚN LAS INDICACIONES DE CADA TRAMO.

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES Cap. VII

### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.6 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 1,8 DENSIDAD ACTUAL = 500 hab./ha

PARCELA MIN. = 15/375 ALT. MAX. = Los de la zona que traviesan\*

### **PAISAJE**

- URBANO CENTRAL DE MÁXIMA ACTIVIDAD. ES DOMINANTE EL PAISAJE DEL CORREDOR POR SOBRE EL DE LA ZONA QUE ATRAVIESA. ESTÁ DADO POR EL PARAMENTO CONTINUO DE VIDRIERAS, CON TOLDOS, CARTELERÍA Y MOBILIARIO URBANO CONTROLADO.
- DISEÑO PARTICULARIZADO CON VEREDA CONTINUA DE 2METROS Y FRANJA VERDE.
- DISEÑO INTEGRADO DEL MOBILIARIO URBANO EN TODO EL RECORRIDO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELE-MENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DEPENDENCIA PÚBLICA.

<sup>\*</sup> ALTURA MÁXIMA SÓLO CON LOCAL AL FRENTE: 12 m (4 PISOS)

### **SERVICIOS**

REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIA-RIA Y ALUMBRADO PÚBLICO, RED DE GAS, TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

LOS CARTELES COMERCIALES NO PODRÁN SOBRESALIR DE LA LÍNEA MUNICIPAL MÁS DE 0.30 m, ESTARÁN CO-LOCADOS POR SOBRE EL NIVEL DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y TENDRÁN DIMENSIONES PARTICULARES SEGÚN DISEÑO (NO SUPERARÁN EL M² DE SUPERFICIE). SE PERMITIRÁ LA PROPAGANDA COMERCIAL SEGÚN LO ESTA-BLECIDO EN EL CAPÍTULO VII. QUEDAN A CRITERIO DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL LA APROBACIÓN DE COLORES Y TEXTOS QUE PUEDAN CONTAMINAR VISUALMENTE Y/O AFECTAR LA IMAGEN URBANA. NO SE PERMITEN ESTRUCTURAS VERTICALES DE SOSTÉN DE CUBIERTAS U OBJETOS DE CUALQUIER NATURALEZA EN LA VEREDA, EXCEPTO LOS CORRESPONDIENTES AL DISEÑO DE CONJUNTO, TALES COMO CARTELERAS DE INFORMACIÓN TURÍSTICA UBICADAS EN LA VÍA PÚBLICA.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.



# **ZONA DE RESERVA URBANA**

C/RU

CARÁCTER	SECTORES DE LA CIUDAD LOCALIZADOS EN PROXIMIDAD A LA ZONA AMANZANADA O DENTRO DE ELLA, NECESARIA PARA LA AMPLIACIÓN A FUTURO DE LA PLANTA UR- BANA, SEGÚN CRECIMIENTO QUE SE DETECTE.
OBJETIVO A LOGRAR	PRESERVAR TIERRAS SIN AMANZANAR PARA UN FUTURO PROCESO DE AMPLIACIÓN URBANA, (NUEVO TRAZADO, APERTURAS DE CALLES, CESIONES Y RECONFORMA- CIÓN PARCELARIA).

#### **PAISAJE**

ZONA A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO TIPO JARDÍN, MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.

APERTURA DEL TRAZADO DE CALLES, Y CONFIGURACIÓN DE UN EJE BARRIAL CALIFICADO POR LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS VERDES Y DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, QUE OTORGUE IDENTIDAD A LA ZONA, PONIENDO DE RELIEVE Y REFORZANDO LA IMAGEN E IDENTIDAD DE CADA BARRIO.

#### **SERVICIO**

MEJORADO DE CALLES VECINALES, DESAGÜES PLUVIALES

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- MIENTRAS PERMANEZCA COMO RESERVA URBANA, SERÁN DE APLICACIÓN LOS USOS DEL SUELO Y LA SUBDI-VISIÓN CORRESPONDIENTES AL ÁREA COMPLEMENTARIA O ÁREA RURAL, SEGÚN CORRESPONDA POR SU PERTE-NENCIA ACTUAL.
- PARA SU INCORPORACIÓN AL AU CORRESPONDE APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 16º, 17º Y 18º DE LA LEY N° 8912/77, REQUIRIENDO LA SANCIÓN DE UNA ORDENANZA CONVALIDADA POR EL PODER EJECUTIVO PROVINCIAL. ADEMÁS, SE DEBERÁ AL MOMENTO DE CONVALIDAR LA ORDENANZA DE AMPLIACIÓN URBANA, JUSTIFICAR PRE-VIAMENTE LA CERTIFICACIÓN DE APTITUD HIDRÁULICA Y DE LOS SERVICIOS ESENCIALES.
- LAS PREVISIONES EN MATERIA DE 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 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.
- -SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LA CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE ARTERIAS QUE CORRES-PONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17,00 m.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ESQUEMA DIRECTOR. AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APRO-

BADO POR LA O.T.M.

**COTA NIVEL DE PISO HABITABLE + 74,70 IGN (En parcelas del sector inundable)** 

# ZONA RESIDENCIAL **EXTRAURBANA**

C/RE

CARÁCTER	BARRIOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BAJA DENSIDAD Y TIPOLOGÍA PARQUE.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul> <li>CONSEGUIR LA OCUPACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE URBANIZACIONES DE CONJUNTO QUE PRESENTEN UNA TIPOLOGÍA ABIERTA RODEADA DE VERDE DE ALTA CALIDAD URBANÍSTICA Y HABITACIONAL.</li> <li>COMPLETAR EL ACCESO CON UNA FRANJA DE TRANSICIÓN CONFORMADA POR URBANIZACION DE BORDE URBANO DE BAJA DENSIDAD Y VALOR PAISAJÍSTICO RELEVANTE.</li> <li>PLANTEAR UN TRAZADO Y TEJIDO NO TRADICIONALES PARA LA LOCALIDAD COMO NUEVA OFERTA DE ZONA RESIDENCIAL CALIFICADA</li> </ul>

#### **USOS**

**RESIDENCIAL EXCLUSIVO** 

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

**RETIROS** RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE = 5 METROS

RETIRO OBLIGATORIO LATERAL MÍNIMO = 3 METROS RETIRO OBLIGATORIO MÍNIMO DE FONDO = 5 METROS

CENTRO LIBRE DE MANZANA: LIBRE

TIPOLOGÍA EDILICIA LIBRE

ESPACIO PÚBLICO TRAZADO EN MANZANAS CON CALLES SEMIPASANTES O BLOQUES DEL

TAMAÑO DE LAS QUINTAS CON CALLES INTERNAS SIN SALIDA. DISEÑO PAR-

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES Cap VII

#### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.4C.A.S. = 0.5

F.O.T. = 0.6DENSIDAD MÁXIMA = 50 hab./ha

**PARCELA MIN. = 30/1500** ALT. MAX. = 6 m (2 pisos)

COTA NIVEL DE PISO HABITABLE + 74,70 IGN (En parcelas del sector inundable)

#### **PAISAJE**

PROYECTO PARTICULARIZADO DE CONJUNTO. EDIFICACIÓN EXENTA / TEJIDO ABIERTO CON ESPACIOS LIBRES PAR-QUIZADOS. ARBOLADO URBANO EN DOBLE FILA. CALZADA REDUCIDA EN CALLES INTERIORES. PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. CERCOS TRANSPARENTES CON MAMPOSTERÍA DE ALTURA MÁXIMA 50 CM. SE AD-MITE ELIMINACIÓN DE CERCO DE FRENTE SOBRE L.M. Y PARCIAL O TOTAL EN LAS RESTANTES LÍNEAS DIVISORIAS.

#### **SERVICIOS**

ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, TRATAMIENTO O MEJORADO DE CALLES SECUNDARIAS Y DESAGÜES PLUVIALES, PAVIMENTO EN VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN. AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE ARTERIAS QUE CORRES-PONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17,00 m.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS, A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ES-QUEMA DIRECTOR. AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.
- -SE PRODUCIRÁN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTI-CULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA OFICINA TÉCNICA MU-NICIPAL PODRÁ OTORGAR PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PRO-PIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN
- PROHIBIDOS CERCOS ALTOS NO TRANSPARENTES.
- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA PARQUIZADOS Y ARBOLADOS.
- SECTOR DE LOCALIZACIÓN PARA ACTIVIDADES DE USO TURÍSTICO
- LOS SERVICIOS DE AGUA Y CLOACA DEBEN SER POR SISTEMA INDIVIDUAL, NO ES NECESARIO QUE SEAN URBA-NIZACIONES DE CONJUNTO.

# ZONA DE RESERVA DE AMPLIACIÓN RESIDENCIAL EXTRAURBANA

C/RRE

CARÁCTER	SERÁ RESERVADA PARA EL FUTURO CRECIMIENTO DEL RESIDENCIAL EXTRAURBANO.
OBJETIVO	PRESERVAR LA ZONA DE USOS QUE PUEDAN LLEGAR A SER CONFLICTIVOS EN UNA
A LOGRAR	FUTURA URBANIZACIÓN DEL ÁREA.

#### **INDICADORES**

COTA NIVEL DE PISO HABITABLE + 74,70 IGN (En parcelas del sector inundable)

#### **PAISAJE**

ZONA A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO TIPO JARDÍN, MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.

APERTURA DEL TRAZADO DE CALLES, Y CONFIGURACIÓN DE UN EJE BARRIAL CALIFICADO POR LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS VERDES Y DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, QUE OTORGUE IDENTIDAD A LA ZONA, PONIENDO DE RELIEVE Y REFORZANDO LA IMAGEN E IDENTIDAD DE CADA BARRIO

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- MIENTRAS PERMANEZCA COMO RESERVA DE RESIDENCIAL EXTRAURBANO, SERÁN DE APLICACIÓN LOS USOS DEL SUELO Y LA SUBDIVISIÓN CORRESPONDIENTES AL ÁREA COMPLEMENTARIA O ÁREA RURAL, SEGÚN CORRESPONDA POR SU PERTENENCIA ACTUAL.
- PARA SU HABILITACIÓN COMO ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA SE REQUIERE LA SANCIÓN DE UNA ORDENAN-ZA CONVALIDADA POR EL PODER EJECUTIVO PROVINCIAL.
- LAS PREVISIONES EN MATERIA DE 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 LA O.T.M. SERÁ LA RESPONSABLE DE CONTROLAR EL AJUSTE DEL DESARROLLO DEL SECTOR A LA DEMANDA QUE SE DETECTE.
- -SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LA CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE ARTERIAS QUE CORRES-PONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17,00 m.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ES-QUEMA DIRECTOR. AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.

# ÁREA COMPLEMENTARIA 1

C/AC1

CARÁCTER	ZONA DE TRANSICIÓN DE USO MIXTO DECLARADA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL
OBJETIVO A LOGRAR	- FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PERMITIDAS - INCORPORAR LAS PARCELAS EXISTENTES A USO EFECTIVO. - CONFORMAR UN ANILLO FORESTADO DE PROTECCIÓN QUE RODEE AL ÁREA URBANA.

**USOS DOMINANTE** AGROPECUARIO INTENSIVO – FORESTAL - CLUBES DEPORTIVOS

COMPLEMENTARIO VIVIENDA UNIFAMILIAR – EQUIPAMIENTOS SOCIALES

**CONDICIONADO** PLANTAS REGULADORAS DE SERVICIOS URBANOS

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MÍNIMO = 5 METROS.

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN RESPETANDO LA TRA-

ZA EXISTENTE EN CONTINUACIÓN CON EL ÁREA URBANA

#### **INDICADORES**

PARCELA MÍNIMA: frente mínimo 40 m y 2.400 m² de superficie.

DENSIDAD: una vivienda principal por parcela.

FOS: 0.2\* FOT: 0.4

\*En caso de construcción de invernáculos desmontables se podrá ocupar hasta el 0.6 del F.O.S. COTA NIVEL DE PISO HABITABLE + 74,70 IGN (En parcelas del sector inundable)

#### DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE FOMENTA LA REFORESTACIÓN DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.
- LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL ÁREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO III.
- LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGÚN TIPO DE EFLUENTE, DEBERÁN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.
- LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN GENERAL RESPETARÁN LA IMAGEN DE ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGI-CA Y DEL PAISAJE CONTROLADO CON TRATAMIENTO DE TODAS LAS FACHADAS Y ESPACIOS LIBRES TRATADOS Y ARBOLADOS.
- NO SE ADMITE LA CREACIÓN DE NUEVAS CALLES INTERNAS EN LAS CHACRAS O QUINTAS DE LA ZONA AC2 A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ESQUEMA DIRECTOR.AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.
- SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE LAS TRAZAS DE LAS PROLONGACIONES DE LAS CALLES URBANAS.
- TODA ACTIVIDAD QUE PERMITA LA ZONA SE ENCUENTRA CONDICIONADO A 200 METROS DE DISTANCIA DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO CLOACALES.

# **ÁREA COMPLEMENTARIA 2**

C/AC2

CARÁCTER	ZONA DE TRANSICION DE USO MIXTO DE BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN (MENOR A DENSIDAD DE 30 HAB / HA), LIGADA AL CORREDOR PRODUCTIVO DE LA RUTA NA- CIONAL 50, A LA ZONAS INDUSTRIALES LOCALES Y A LA ACTIVIDAD RURAL
OBJETIVO A LOGRAR	- FOMENTAR EL INCREMENTO DE AREAS DE APOYO LOGISTICO Y DE SERVICIOS PARA LA PRODUCCIÓN. - INCORPORAR EL ESPACIO OCIOSO A USO EFECTIVO. - CONFORMAR UNA ZONA COMPLEMENTARIA DEL AREA URBANA QUE OFERTE TIE- RRA PARA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE MOLESTAS

**USOS** 

**DOMINANTE** SERVICIOS AL AGRO, PRESTACIONES DE SERVICIOS AL AREA URBANA Y SER-

VICIOS AL CORREDOR DE TRANSPORTE

**COMPLEMENTARIO** VIVIENDA UNIFAMILIAR - AGROPECUARIO INTENSIVO.

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

## **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO = 5 METROS.

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION Y DISEÑO DE COLECTORAS Y CO-

NOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA NACIONAL 50 (CARTELERÍA) SEGÚN NOR-

MAS GENERALES

#### **INDICADORES**

DENSIDAD: una vivienda por parcela como complemento al uso dominante.

F.O.S = 0.4\* F.O.T = 0.7\*

C.A.S = 0.3 PARCELA MÍN: 60 M. DE FRENTE 4800 M<sup>2</sup> DE SUP. \* EN PARCELAS PREEXISTENTES MENORES A 4800 M<sup>2</sup> F.O.S= 0.5 Y F.O.T. 0.8.

#### **PAISAJE**

CON LA IMPRONTA DE UN ÁREA DE SERVICOS CON PRESENCIA DE FORESTACIÓN DE BORDE Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE FACHADAS DE EDIFICIOS, GALPONES Y DEPÓSITOS, POR SER ZONA FRENTISTA A LA RUTA QUE DA IMAGEN A LA CIUDAD COMO TRANSICIÓN ENTRE LO RURAL Y LO URBANO.

#### **SERVICIOS**

ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE FOMENTA LA REFORESTACIÓN DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.
- LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL ÁREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RA-DIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO III.
- LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGÚN TIPO DE EFLUENTE, DEBERÁN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.
- EL ESTACIONAMIENTO Y LAS OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA DEBERÁN REALIZARSE DENTRO DE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS.
- NO SE ADMITE LA CREACIÓN DE NUEVAS CALLES INTERNAS EN LAS CHACRAS O QUINTAS DE LA ZONA AC2 A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ESQUEMA DIRECTOR.AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.
- NO SE ADMITE ERIGIR CONSTRUCCIONES EN LA PROYECCIÓN DE VÍAS DE CIRCUNVALACIÓN, EN LAS FRANJAS CORRESPONDIENTES A LA PROLONGACIÓN DE CALLES, CON UNA RESTRICCIÓN DE ANCHO IGUAL AL DE LA PROYECCIÓN DE LAS CALLES URBANAS, CON UN ANCHO MÍNIMO DE 17.00 m.



# ÁREA COMPLEMENTARIA 3

C/AC3

CARÁCTER	ZONA DE TRANSICION DE USO RURAL. DECLARADA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL.
OBJETIVO A LOGRAR	-FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL, HORTÍCO- LA, FRUTICOLA, FLORICOLA Y LOS VIVEROS. -INCORPORAR EL ESPACIO OCIOSO A USO EFECTIVO.

**USOS** 

**DOMINANTE** AGROPECUARIO

**COMPLEMENTARIO** VIVIENDA UNIFAMILIAR - CLUBES DEPORTIVOS.

CONDICIONADO CRIADEROS-STUD.

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

#### **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO = 5 METROS.

**ESPACIO PÚBLICO** TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION

**CERCOS PERIMETRALES ARBOLADOS** 

#### **INDICADORES**

PARCELA MIN: frente mínimo 100 m y 2 HA de superficie.

DENSIDAD: una vivienda principal por parcela.

FOS: 0.2\* \*\* FOT: 0.4 \*\*

\* En caso de construcción de invernáculos desmontables se podrá ocupar hasta el 0.6 del F.O.S.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE FOMENTA LA FORESTACIÓN DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.
- ES ZONA DE PRESERVACIÓN POR LO CUAL TODA ACTIVIDAD QUE PUEDA COMPROMETER LA CALIDAD DE LOS RECURSOS AGUA Y SUELO QUEDAN PROHIBIDOS.
- LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL ÁREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RA-DIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO III, ESTANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDOS NUEVOS CRIADEROS DE AVES, CERDOS Y SIMILARES. LOS STUD PODRÁN LOCALIZARSE A MÁS DE 1000 METROS DEL LÍMITE URBANO (CONDI-CIONADOS).
- LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGÚN TIPO DE EFLUENTE, DEBERÁN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE SU PARCELA.
- NO SE ADMITE LA CREACIÓN DE NUEVAS CALLES INTERNAS EN LAS CHACRAS O QUINTAS DE LA ZONA AC3 A EXCEPCIÓN DE AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS PREVISIONES DE TRAZADO ESTABLECIDAS EN EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS (CAP- VI) Y EN EL ESQUEMA DIRECTOR.AL MOMENTO DE SUBDIVISIÓN, EL TRAZADO DE LAS MISMAS SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.
- NO SE ADMITE ERIGIR CONSTRUCCIONES EN LA PROYECCIÓN DE VÍAS DE CIRCUNVALACIÓN, EN LAS FRANJAS CORRESPONDIENTES A LA PROLONGACIÓN DE CALLES, CON UNA RESTRICCIÓN DE ANCHO IGUAL AL DE LA PROYECCIÓN DE LAS CALLES URBANAS, CON UN ANCHO MÍNIMO DE 17.00 m.

<sup>\*\*</sup> En parcelas preexistentes menores a 2 ha: F.O.S = 0.5 y F.O.T. 0.8.



# **SERVICIO DE RUTA**

C/SR

CARÁCTER	ZONA LIGADA A LOS ACCESOS DESDE LA RUTA NACIONAL Nº50 CAPAZ DE ALBERGAR USOS ESPECIALES RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE, LAS PRESTACIONES PARA EL ÁREA RURAL Y SERVICOS COMPLEMENTARIOS PARA LA POBLACION Y OTRAS ACTIVI- DADES, QUE IDENTIFICAN A AYACUCHO COMO CENTRO URBANO ZONAL
OBJETIVO A LOGRAR	- DOTAR DE UN LUGAR DONDE SE PUEDAN LOCALIZAR USOS MOLESTOS E INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL FORTALECER Y REESTRUCTAURAR LA ZONA PARA ALBERGAR USOS COMPLEMENTARIOS LIGADOS A LA RUTA, EVITANDO EL ACCESO A LA CIUDAD PARA ALCANZAR ESAS PRESTACIONES CONFERIR AL ACCESO IMAGEN REPRESENTATIVA QUE CONFIERA RELEVANCIA AL PERFIL DE LA CIUDAD VISTO DESDE LA RUTA - ARMONIZAR LA TRANSICIÓN ENTRE EL PAISAJE RURAL Y EL URBANO DIFERENCIAR CIRCULACIONES URBANAS DE LAS PASANTES Y CREAR UNA BARRERA ARBOLADA DE SEPARACIÓN CON LA RUTA COMO PALIATIVO PARA NEUTRALIZAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS DEL TRÁNSITO GENERAL DE LARGA DISTANCIA.

USOS DOMINANTE SERVICIOS DE RUTA - TALLERES

**COMPLEMENTARIO** COMERCIOS Y SERVICIOS RURALES Y DE GRAN ENVERGADURA DE USO REGIONAL

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

RETIROS PARA NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE COLECTORAS DE RUTA Y ACCESOS

PRINCIPALES, RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (= 5MTS),

LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS). DE FONDO 20 METROS EN PARCELAS

DE MANZANAS URBANAS NO AFECTADAS A COLECTORA

RETIRO DE FRENTE CORRESPONDIENTE A LA ZONA ADYACENTE Y TIPO DE

Y CALLE.

ESPACIO PÚBLICO DISEÑO DE COLECTORAS Y CONOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA PROVIN-

CIAL Y ACCESOS.

LOS LIMITES PERIMETRALES DEBERAN ESTAR FORESTADOS CARTELERIA SEGUN DISPOSICIONES PARTICULARES CAP IX.

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES Cap VII

#### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.4\* C.A.S. = 0.3

F.O.T. = 0.7\* DENSIDAD = 1 vivienda/parcela

PARCELA MIN. = 40/2400 ALT. MAX. = 9 mts.

\*Para parcelas existentes menores de 2500 m²: F.O.S: 0.6 Y F.O.T: 1.2

#### **PAISAJE**

PARQUIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DE EDIFICIOS Y DEPOSITOS PARA VALORIZAR EL ACCESO A LA CIUDAD Y UNA TRANSICIÓN ARMÓNICA CON PAISAJE RURAL.

#### **SERVICIOS**

ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES, TRATA-MIENTO DE CALLES, DESAGÜES PLUVIALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- -ZONA SUJETA A PROYECTO PARTICULARIZADO DE LA COLECTORA, ROTONDAS Y PUERTAS DE ACCESO. EJECUCIÓN DEL COMPLETAMIENTO DE COLECTORA CUANDO LA INTENSIDAD DE USO LO HAGA NECESARIO Y ASÍ LO DETERMINE LA O.T.M., LO SOLICITE EL ÁREA DE TRÁNSITO O LOS PROPIETARIOS.
- -LA MUNICIPALIDAD PODRÁ DENEGAR LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN CUYO DISEÑO NO CONTRIBUYA A CREAR IMAGEN DE FRANJA DE ACCESO APROPIADA SEGÚN LINEAMIENTOS DEL PLAN.
- -CARTELERÍA SUJETA A NORMAS GENERALES. SE ADMITIRÁ LA CARTELERÍA CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECI-MIENTOS QUE INDIQUEN NOMBRE Y RUBRO DE ACTIVIDAD. LOCALIZAR SOBRE LA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN O EN COLUMNA UBICADA EN EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA. LA DEPENDENCIA PÚBLICA PODRÁ DENEGAR EL PERMISO DE CARTELERÍA SI INTERRUMPE VISUALES O NO ES COMPATIBLE CON LA IMAGEN QUE SE PROMUEVE PARA LA ZONA.
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LÍQUIDOS, SÓLIDOS O GASEOSOS DEBERÁN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARÁ DENTRO DE LOS LÍMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE SE UBIQUEN EN EL ÁREA DEBERÁN CERRAR EL PERÍMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 m.
- LOS ESPACIOS LIBRES DENTRO DE LA PARCELA PODRÁN UTILIZARSE COMO DEPÓSITOS A CIELO ABIERTO, DE-BIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- SE ADMITE UNA VIVIENDA COMO COMPLEMENTO POR PARCELA PARA EL ENCARGADO O CUIDADOR.
- PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS CESIÓN AL FISCO DEL 5% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE A DIVIDIR.



# SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO

C/SIP

CARÁCTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION EXCLUSIVA DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS.  PROYECTO ENCUADRADO EN EL DTO. LEY 10119/83 Y DTO. REGLAMENTARIO 3487/91 Y APROBADO POR AUTORIDAD PROVINCIAL Y ORDENANZA MUNICIPAL PARTICULARIZADA.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul> <li>PROMOCIONAR EL SECTOR, BRINDAR ASESORAMIENTO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS TÉCNICAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES DE COMPETENCIA PARA FACILITAR LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FAVORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL.</li> <li>DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DETERMINADOS POR EL PROYECTO APROBADO.</li> <li>FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODOS LOS EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.</li> </ul>

USOS DOMINANTE INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM III.1.3.)

**COMPLEMENTARIO** SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

RETIROS RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5MTS), LATERAL AMBOS LADOS (=

5 MTS) DE FONDO ≥ 20% DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO

TIPOLOGÍA EDILICIA FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA

APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO DE

**CONJUNTO** 

VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES Cap VII

#### **INDICADORES**

F.O.S. = 0.5 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 0.7 ALT. MAX. = 9 metros

**PARCELA MIN. = 40/2400** 

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEL SECTOR: CORRESPONDE COMO MÍNIMO 5% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.

#### **PAISAJE**

PARQUIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS PARTICULARES. FORESTACIÓN DE TODO EL PERÍMETRO DE LA ZONA.

EL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO, POR SU LOCALIZACIÓN IMPACTA LA IMAGEN DEL ACCESO Y POR TANTO DEBE SER PARTICULARMENTE CUIDADA LA CALIDAD DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES Y TRATAMIENTO DE CERCOS Y ESTADO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS PARCELAS.

PARQUIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS

PARTICULARES, SE PROPICIA FORESTACIÓN DE TODO EL PERÍMETRO DE LA ZONA: BANDA PERIMETRAL DE PRO-TECCIÓN AMBIENTAL FORESTADA.

CARTELERÍA SEGÚN CAP IX.

#### **SERVICIOS**

ENERGÍA ELÉCTRICA -ALUMBRADO PÚBLICO — DISPONIBILIDAD DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO E INDUSTRIAL- FUERZA MOTRIZ - TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES Y CLOACALES - MEJORADO EN CIRCULA-CIÓN INTERNA - PAVIMENTO EN VÍAS DE ACCESO Y CONEXIÓN CON LA RED VIAL PPAL. - DESAGÜES PLUVIALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I y II SEGÚN DTO. 531/19 REGLAMENTARIO DE LA LEY № 11.459/93
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SÓLIDOS O GASEOSOS DEBERÁN REALI-ZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARÁ DENTRO DE LOS LÍMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERÁN CERRAR EL PERÍMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAM-BRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS.
- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERÁN SER ARBOLADOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRÁN UTILIZARSE COMO DEPÓSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- TRAZADO INTERNO, PARCELAMIENTO. SEGÚN PROYECTO PARTICULARIZADO APROBADO.
- LOS SERVICIOS ESENCIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL SE EJECUTARÁN EN FORMA PAULATINA, EN CONCOR-DANCIA CON EL DECRETO 3487/91 Y LOS COMPLEMENTARIOS EN FORMA PROGRESIVA EN LA MEDIDA QUE SE VAYAN LOCALIZANDO EMPRESAS.
- EL SECTOR CUENTA CON APTITUD HIDRÁULICA Y CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS ESENCIALES OTORGADA POR AUTORIDAD COMPETENTE.
- ESTÁ PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.

# **ZONA INDUSTRIAL**

C/ZI

CARÁCTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION EXCLUSIVA DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS.  PROYECTO ENCUADRADO EN EL DTO. LEY 10119/83 Y DTO. REGLAMENTARIO 3487/91 Y APROBADO POR AUTORIDAD PROVINCIAL Y ORDENANZA MUNICIPAL PARTICULARIZADA.
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOCIONAR EL SECTOR, BRINDAR ASESORAMIENTO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS TÉCNICAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES DE COMPETENCIA PARA FACILITAR LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FAVORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL.  - DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DETERMINADOS POR EL PROYECTO APROBADO.  - FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODOS LOS EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS DOMINANTE INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM III.1.3.)

**COMPLEMENTARIO** SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

RETIROS RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5MTS), LATERAL AMBOS LADOS (= 5

MTS) DE FONDO ≥ 20% DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO

TIPOLOGÍA EDILICIA FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA

APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO DE

**CONJUNTO** 

\* VER MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES CAPÍTULO VII

#### INDICADORES

F.O.S. = 0.5 C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 0.7 ALT. MAX. = 21 metros

**PARCELA MIN. = 40/2400** 

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEL SECTOR: CORRESPONDE COMO MÍNIMO 5% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

#### **PAISAJE**

PARQUIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS PARTICULARES REFORESTACIÓN DE TODO EL PERÍMETRO DE LA ZONA.

EL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO 1, POR SU LOCALIZACIÓN IMPACTA LA IMAGEN DEL ACCESO Y POR TANTO DEBE SER PARTICULARMENTE CUIDADA LA CALIDAD DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES Y TRATAMIENTO DE CERCOS Y ESTADO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS PARCELAS.

CARTELERÍA SEGÚN CAP IX

## **SERVICIOS**

ENERGÍA ELÉCTRICA -ALUMBRADO PÚBLICO – DISPONIBILIDAD DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO E INDUSTRIAL- FUERZA MOTRIZ - TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES Y CLOACALES - MEJORADO EN CIRCULA-CIÓN INTERNA - PAVIMENTO EN VÍAS DE ACCESO Y CONEXIÓN CON LA RED VIAL PPAL. - DESAGÜES PLUVIALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I, II Y III SEGÚN DTO. 531/19 Y SU MODIFICATORIO DTO. 973/20, REGLA-MENTARIOS DE LA LEY № 11.459/93
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LÍQUIDOS, SÓLIDOS O GASEOSOS DEBERÁN REALI-ZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARÁ DENTRO DE LOS LÍMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERÁN CERRAR EL PERÍMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAM-BRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS.
- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERÁN SER ARBOLADOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRÁN UTILIZARSE COMO DEPÓSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- ESTÁ PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.



# ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO UYC/EDR

CARÁCTER	ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLA- CIÓN DE CARACTER SEMIPÚBLICOS.
OBJETIVO A LOGRAR	FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EXISTENTES Y MEJORAMIENTO DE SUS INSTALACIONES PARA LA PRACTICA DE DEPORTES CON EQUIPAMIENTOS CUBIERTO O DESCUBIERTO.  CREACION DE UNA RED DE PRESTACIONES DE ESPACIOS ESPECIALIZADOS PARA LA PRACTICA DEPORTIVA QUE PERMITA PRESTACIONES INTEGRADAS ENTRE INSTITUCIONES, ESCUELAS E INSTALACIONES MUNICIPALES.

USOS

**PUNTUALES** DEPORTIVOS – RECREATIVOS

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA EN EL AREA URBANA LA DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.

EN EL AREA COMPLEMENTARIA RETIRO DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA

MINIMO 10 METROS

## LOCALIZACIÓN

EN LOS SITIOS INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN. LOS NUEVOS ESPACIOS DEPORTIVOS- RECREATIVOS SE PODRÁN EMPLAZAR EN EL ÁREA URBANA, SIN INTERRUMPIR EL TRAZADO CIRCULATORIO PROYECTADO Y EN NUEVAS LOCALIZACIONES DEL ÁREA COMPLEMENTARIA 1 Y 3, EN ESE ORDEN DE PREFERENCIA

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- -TODA MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE SERÁ OBJETO DE EVALUACIÓN POR LA DEPENDENCIA PÚBLICA., PUDIENDO SER DENEGADA SI NO SE CORRESPONDE CON LA IMAGEN DEL ENTORNO.
- -LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN QUEDA SUJETA A EVALUACIÓN DE IMPACTO EN EL SECTOR Y A LOS REGLAMENTOS DE CADA DEPORTE.
- -EN ÁREA URBANA SE EVALUARÁ EL IMPACTO DE LA ALTURA DE LAS MEDIANERAS Y LA INVASIÓN DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA QUE DEBERÁ SER RESPETADO.
- -CERCOS PERIMETRALES DEBERÁN SER VERDES. EN OTRAS ZONAS RESIDENCIALES DEL ÁREA URBANA OPTATIVO: CERCO VERDE, DE MAMPOSTERÍA O MIXTO.

#### ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO - EDR

Circunscripción I Sección A Manzana 67 Parcela 4a (Club Atlético)

Circunscripción I Sección A Manzana 68 Parcelas 14 y 15 (Club Sarmiento)

Circunscripción I Sección B Quinta 5, zona que se encuentren rodeadas por la prolongación del eje de la calle España, la calle Ameghino, Poderoso y Avenida Italia. (Club Deportivo y Recreativo de Pesca).

Circunscripción I Sección B Quinta 32. (Estadio Municipal).

Circunscripción I Sección B Quinta 45. (Club Deportivo y Recreativo Cicles Club).

Circunscripción II Sección B Chacra 130 Parcela 2a Club Deportivo Defensores de Ayacucho.

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 2. Club Recreativo Deportivo Tiro Federal.

Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcelas 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Centro Recreativo Comunal Club Independiente



# **ESPACIO VERDE PÚBLICO**



CARÁCTER	ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO Y RECREACION DE LA POBLACION, DE DO- MINIO Y USO PÚBLICO.
OBJETIVO A LOGRAR	- DOTAR A LA LOCALIDAD Y A CADA UNO DE SUS BARRIOS DE ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DISFRUTE DE AMBIENTES NATURALES DE ESPARCIMIENTO.  - MEJORAR LAS CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES URBANAS Y CONTRARRESTAR LA POLUCIÓN PROPIA DE LAS ACTIVIDADES INTENSIVAS (TRANSPORTE AUTOMOTOR, PROCESOS PRODUCTIVOS INDUSTRIALES, CONTAMINACIÓN SONORA, INCREMENTO DE ESCORRENTÍA DE AGUAS PLUVIALES, ETC.)  - ALCANZAR LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE E.V.P. EN CADA UNO DE LOS BARRIOS, EN RADIOS DE DISTANCIA QUE PERMITAN LA ACCESIBILIDAD COTIDIANA DE TODOS LOS VECINOS.

**USOS** 

**PUNTUALES** ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA SE CLASIFICAN EN: PLAZAS, PLAZOLETAS, PATIOS DE JUEGO O VERDES ME-

NORES DE 1HA.

PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS DE MAYOR ESCALA

ESPACIO PÚBLICO PARQUIZADO Y EQUIPADO CON MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS

RECREATIVO - DEPORTIVOS APROPIADOS PARA EL USO.

# **LOCALIZACIÓN**

#### SEGÚN PLANO SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

ESPACIOS VERDES ACTUALES Y LOCALIZACION DE LAS FUTURAS CESIONES PARA ESPACIOS VERDES PÚBLICOS SE-GÚN DISTRIBUCIÓN TENTATIVA INDICADA EN PLANO 2.5 del ANEXO VI.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES

- EL PLAN URBANO ARTICULA LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS EN UN SISTEMA INTEGRADO DE RECORRIDOS QUE CONFORMA UNA RED QUE ABARCA TODA LA CIUDAD, DIFERENCIÁNDOLOS POR TIPOS DERIVADOS DE SU UBICACIÓN Y SERVICIO: VECINAL, URBANO O REGIONAL, POR FRECUENCIA DE UTILIZACIÓN: DIARIA, SEMANAL O PERIÓDICA Y DESTINO: A ACTIVIDADES DE RECREACIÓN PASIVA O ACTIVA, ASIGNANDO TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO ADECUADO A CADA TIPO.
- El Programa de Espacio Verde Público definirá el Carácter específico de Cada uno de los espacios, discriminando el tipo de usuario (uso preferente de Niños, adolescentes o tercera edad, etc.) y sus demandas de equipamiento específico.
- LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS IRÁN DEFINIENDO LAS PARTICULARIDADES DE CADA UNO EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS Y BARRIOS A SERVIR Y SUS HABITANTES.
- QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO ERIGIR CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION CON SUPERFICIE CUBIERTA EN LOS ESPACIOS VERDES O LIBRES PÚBLICOS. EN LOS DE MAYOR ESCALA, QUE DEFINEN LAPSOS EXTENDIDOS DE PERMANENCIA, LAS CONSTRUCCIONES DE SANITARIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS INDISPENSABLES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, DEBERÁ AJUSTARSE A LÍMITES DE SUPERFICIE EDIFICADA EXPRESAMENTE

INDICADA EN LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS DE CONJUNTO, LOS QUE SERÁN ELABORADOS Y GESTIONADOS POR LA O.T.M. Y APROBADOS POR ORDENANZA JUNTO A LA ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA PARA SU EJECUCIÓN.

```
DENOMINACIÓN:
PLAZA SAN MARTIN (I-A-51)
PLAZA DE LA USINA (I - A - 46 - 10A)
PLAZA COLON (I-A-1)
PLAZA SARMIENTO (I-A-8)
PLAZA CIAÑO (I-A-89)
PLAZA BELGRANO (I-A-96)
PLAZA BARRIO CASTOR ECHEVERRÍA (I-B-10C-2)
PLAZA CIC (I - B - 11F - 4-5)
PLAZA FELICIANO DEVITA (ARDILLITAS) (I-B-13B-3,4,19)
PLAZA BARRIO FAVALORO (I-B-21F)
PLAZA CHE GUEVARA (I-B-25C-1a; 1g, 4)
PLAZA (I - B - 37C - 5-6)
PLAZA (I - B - 41C - 7-9)
PLAZA DE LOS MILITANTES (I-B-52D)
PLAZA TATA VARGAS (I - B - 50 - 2.3)
PLAZA BELLAS ARTES (I-B-63D)
PLAZOLETA ROTARY (I-B-35D-12D)
PLAZA JOSE HERNANDEZ (I-B-26-1b,1c,1d) (26g) (27a-2a) (27C) (27D) (27F) (27F) (27G) (27H) (27K)
PLAZA CARLOS GARDEL (I-B-23E-12,13,14,15)
PLAZA MATERNAL (I-B-15H-1,2)
PLAZA BARRIO SANTA TERESITA (I-B-2G-1,3)
ESPACIO VERDE PÚBLICO - EVP
Circunscripción I Sección A Manzana 1, 8, 51, 89, 96 Parcela B
Circunscripción I Sección B Manzana 1a Parcela 2.
Circunscripción I Sección B Manzana 2g Parcela 3
Circunscripción I Sección B Manzana 3b Parcela 7a.
Circunscripción I Sección B Manzana 8e Parcela 1.
Circunscripción I Sección B Manzana 10c parcela 1f
Circunscripción I Sección B Manzana 11f parcela 5
Circunscripción I Sección B Manzana 13b parcelas 3, 4, 17, 18, 19
Circunscripción I Sección B Manzana 14b Parcela 10
Circunscripción I Sección B Manzana 15h parcela 1
Circunscripción I Sección B Fracción II Parcela 4.
Circunscripción I Sección B Manzana 21f.
Circunscripción I Sección B Manzana 23e parcelas 12, 13, 14 y 15
Circunscripción I Sección B Manzana 25c parcela 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 4
Circunscripción I Sección B Quinta 26 Parcela 1b, 1d
Circunscripción I Sección B Manzana 26g, Parcelas 2, 3
Circunscripción I Sección B Manzana 27d, 27e, 27f, 27h, 27 k
Circunscripción I Sección B Quinta 32 Parcela 2
Circunscripción I Sección B Manzana 37c parcela 5
Circunscripción I Sección B Quinta 40 Fracción II, parcela 2b.
Circunscripción I Sección B Manzana 41c parcela 9
Circunscripción I Sección B Manzana 50 parcelas 2
Circunscripción II Sección A Manzana 95AC parcela 1
```



# CHACRA MUNICIPAL

C/CM

CARÁCTER	ESPACIO DESTINADO A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLA- CION DE CARÁCTER PÚBLICO CON PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA Y SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul> <li>- DAR PROYECCIÓN AL PARQUE APORTÁNDOLE ATRACTIVOS QUE AYUDEN A CAPTAR USUARIOS EXTERNOS PARA PROMOCIÓN DE LA CIUDAD Y SUS ACTIVIDADES.</li> <li>- JERARQUIZAR EL CONJUNTO MEDIANTE LA INTEGRACION Y EL DESARROLLO PLENO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE USO ESPECIFICO A DEFINIR EN UN PROYECTO PARTICULARIZADO.</li> </ul>

**USOS** 

**DOMINANTE** ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO PARA ACTIVIDADES ESPECIFICAS

**COMPLEMENTARIO** INSTALACIONES DE SERVICIO Y APOYO DEL PARQUE

st USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

# **MORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA EDILICIA SE ADMITEN UNICAMENTE LAS INSTALACIONES DE SERVICIO INDISPENSA-

BLES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DOMINANTES Y CON UN

DISEÑO ACORDE CON EL CARÁCTER DEL ESPACIO VERDE PÚBLICO

#### **PAISAJE**

ESPACIO VERDE FORESTADO Y PARQUIZADO.

DIVERSIFICACION DE SECTORES CON ARBOLADO Y PARQUIZADO DIFERENCIADO POR TIPOS Y COLORES SEGUN EPOCAS DEL AÑO.

CONTRASTE ENTRE ESPACIOS DE USO ACTIVO Y USO PASIVO

ZONA DE RESERVA ECOLOGICA A PRESERVAR

#### **SERVICIOS**

ALUMBRADO PÚBLICO, ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES, TRATA-MIENTO DE CALLES, DESAGÜES PLUVIALES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

**CORRESPONDE AL SIGUIENTE PREDIO:** 

Circunscripción II Sección A Chacra 75



# **COMPLEJO ESTACIÓN**

U/CE

CARÁCTER	ESPACIO DESTINADO A USO SOCIAL DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN DE LA POBLA- CIÓN DE CARÁCTER PÚBLICO VINCULADO A LA ESTACIÓN FERROVIARIA SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO QUE CONTEMPLE UN CENTRO CULTURAL, OFERTA DE ESPACIOS ABIERTOS Y CUBIERTOS RECUPERANDO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
OBJETIVO A LOGRAR	- DESARROLLAR UN PROYECTO INTEGRAL DEL CUADRO DE LA ESTACIÓN DE AYACU-CHO, HACIENDO COMPATIBLE LA IMPLANTACIÓN URBANA DEL USO FERROVIARIO QUE GENERA UNA BARRERA ESPACIAL Y FUNCIONAL REFUNCIONALIZAR EL SECTOR, INCORPORANDO A LOS ESPACIOS VERDES EXISTENTES OTROS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES.

**USOS** 

**DOMINANTE** ESPACIO VERDE QUE ADMITE USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DIVERSOS

**SEGUN PLANILLA DE USOS** 

**CONDICIONADO** VIVIENDAS

\* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V y USOS DEL SUELO Cap. III

#### **MORFOLOGIA Y PAISAJE**

IMAGEN DE CONJUNTO INTEGRADO AL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE, CON FUERTE IMPRONTA DEL ESPACIO ABIERTO POR SOBRE EL CUBIERTO, CON CONSTRUCCIONES HISTÓRICAS REFUNCIONALIZADAS Y NUEVOS EQUI-PAMIENTOS. SE DELIMITARÁN EN EL PROYECTO PARTICULARIZADO LOS ESPACIOS DESTINADOS A LOS DISTINTOS USOS EN CORRESPONDENCIA CON LAS AFECTACIONES ESTABLECIDAS PARA ESPACIO VERDE, VIVIENDA Y EQUIPA-MIENTO COMUNITARIO, SECTORES DE SERVICIO FERROVIARIO Y EVENTUALES NUEVAS ACTIVIDADES PÚBLICAS. SE PRESERVARÁN TODOS LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES QIUE CONTIENE EL CUADRO DE LA ESTACIÓN Y SU ENTORNO.

#### **SERVICIOS**

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE, DESAGÜES PLUVIALES Y DESAGÜES CLOACALES EN LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

DESARROLLO DEL PROYECTO PARTICULARIZADO INTEGRAL SEGÚN LINEAMIENTOS DE PROYECTO PARTICULARIZADO VINCULADO AL DE PRESERVACIÓN DEL SITIO Y DEL ENTORNO CIRCUNDANTE. EN EL ESTUDIO PARTICULA-RIZADO SE DELIMITARÁ CON PRECISIÓN LAS DISTINTAS ZONAS DE ACTIVIDAD, LOS NUEVOS ESPACIOS A AFECTAR COMO EVP, LOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CON EDIFICACIÓN Y LAS EDIFICACIONES A PRESERVAR Y/O RECUPERAR.

- POSIBILIDAD DE REFUNCIONALIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y GALPONES EXISTENTES.
- -CORRESPONDE AL PREDIO DE LA ESTACIÓN F.C.G.R: Circunscripción I Sección B Quinta 20 Fr I y III Estación F.C.G.R



# **USO ESPECÍFICO**

# U,CyR/UE

CARÁCTER	PARCELAS DESTINADAS A USOS PUNTUALES EN RELACION A SU PROPIA ACTIVIDAD QUE ES ÚNICA E IDENTIFICABLE PARA LA POBLACION.
OBJETIVO A LOGRAR	MANTENER LA ACTIVIDAD EN FUNCIONAMIENTO DANDO LA SUFICIENTE FLEXIBILI- DAD PARA SU ADECUACION Y MEJORAMIENTO PRESERVAR LA MORFOLOGIA E IMAGEN GENERAL QUE LOS CARACTERIZA.

#### **USOS**

- Usina Vieja (Circunscripción I Sección A Manzana 46 Parcela 10a)
- 2. Destacamento Policial (Circunscripción I Sección A Manzana 66 Parcela 5a)
- 3. Hospital Municipal (Circunscripción I Sección B Quinta 50, Parcela 1)
- 4. Planta de Tratamiento de Residuos Reciclables. (Circunscripción I Sección B Quinta 69a las parcelas que se encuentren rodeadas por las calles Martin Fierro, Carlos Bruggi, Avenida Newbery y Ruta Provincial 50.
- 5. Planta de Tratamientos Cloacales (Circunscripción II Sección B Chacra 73 Parcela 2a.)
- 6. Predio Disposición Final Residuos Orgánicos.(Circunscripción II Sección B Chacra 84 Parc. 2)
- 7. Dependencias Municipales, Museo, Huerta, Corralón Obras Públicas, Zoonosis y Playa de Camiones. (Circunscripción II Sección B Chacra 96 Fracción III Parcela 7.)
- 8. Sociedad Rural Ayacucho. (Circunscripción II Sección B Chacra 118 Parcela 1a.)
- 9. Aéreo Club (Circunscripción II Sección B Chacra 131 Parcs. 1 y 2; Chacra 132 Parcs 1, 2a.)
- 10. Planta Reductora de Gas. (Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8e)
- 11. Planta y Pozos Extracción de Agua ABSA.(Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parc. 1f)
- 12. Cava Municipal. (Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 1w)
- 13. Club Recreativo Deportivo Tiro Federal. (Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 2.)
- 14. Cementerio. (Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcela 7.)
- 15. Planta Transformadora EDEA. (Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcela 1)
- 16. Terminal de Ómnibus. (Circunscripción I Sección A Manzana 96 Parcela A)

# INDICADORES, SERVICIOS Y PAISAJE

- -EN ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA SON DE APLICACIÓN LOS INDICADORES URBANÍSTICO LOS DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.
- -POR SER LOCALIZACIONES PUNTUALES CONSERVAN EL ESTADO PARCELARIO Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, Y EN CASO DE REMODELACION O AMPLIACION SOLICITARÁN EVALUACIÓN PARTICULAR DE LA DP PARA DEFINIR LAS CONDICIONES A CUMPLIR EN CONCORDANCIA CON LA FUNCIÓN, SITIO DE EMPLAZAMIENTO Y LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN. EN TODOS LOS CASOS SE PRESERVARÁN LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES Y SE TRATARÁ DE MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EDIFICATORIA Y URBANA.
- -EN ÁREA RURAL DEBERÁN CONTAR CON LOS SERVICIOS ESENCIALES CORRESPONDIENTES A LA ACTIVIDAD Y DENSIDAD DE USUARIOS O HABITANTES QUE ALBERGAN Y ASEGURAR QUE NO PRODUZCAN EFLUENTES O RESIDUOS QUE CONTAMINEN RECURSOS DEL MEDIO.
- -PODRÁN SOLICITAR ESTUDIO PARTICULARIZADO Y FIJACIÓN DE NORMAS PARTICULARES EN CUYO CASO DEBERÁ ASEGURARSE LA COMPATIBILIDAD FUNCIONAL Y MORFOLÓGICA CON EL SITIO Y MANZANA DE EMPLAZAMIENTO Y SER APROBADAS POR DECRETO MUNICIPAL PREVIA INFORMACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO DE OPOSICIÓN.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

LOS USOS ESPECÍFICOS SERÁN ESTUDIADOS EN PARTICULAR POR LA O.T.M. A LOS FINES DE ESTABLECER EL MARCO NORMATIVO NECESARIO PARA SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO Y COMPATIBILIDAD MORFOLÓGICA Y FUNCIONAL CON EL ENTORNO. FUTUROS USOS ESPECÍFICOS ESTARÁN SUJETOS A ESTUDIO DE IMPACTO EN EL ENTORNO



# **RESERVA DE ZONA INDUSTRIAL**

C/RZI

CARÁCTER	SECTOR DESTINADO POR LA PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS A FUTURAS AMPLIACIONES INDUSTRIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	PRESERVAR TIERRAS PARA UN FUTURO PROCESO DE PROMOCION INDUSTRIAL, GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FA- VORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL.

#### **PAISAJE**

PARQUIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS PARTICULARES REFORESTACIÓN DE TODO EL PERÍMETRO DE LA ZONA.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- MIENTRAS PERMANEZCA COMO RESERVA, SERÁN DE APLICACIÓN LOS USOS DEL SUELO Y LA SUBDIVISIÓN CORRESPONDIENTES AL ÁREA COMPLEMENTARIA DE PERTENENCIA.
- EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA QUE SE DETECTE, PARA SU HABILITACIÓN SE REQUERIRÁ LA SANCIÓN DE UNA ORDENANZA CONVALIDADA POR EL PE PROVINCIAL.
- ESTÁ PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.
- LAS PREVISIONES EN MATERIA DE CESIONES DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INDUSTRIAL Y TRAZADO DE VÍAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS SE MATERIALIZARÁN DE ACUERDO AL ESQUEMA DIRECTOR DE ORDENAMIENTO URBANO DEFINIDO EN EL PLAN Y SERÁ EVALUADO Y APROBADO POR LA O.T.M.



# DISTRITO INDUSTRIAL Localizado en R2 - EMPRESA DISTACID

U/DI1

UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN I , SECCION B, MANZANA 40B, PARCELA Parcelas 4, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b y 9a
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES.  CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

**USOS** INDUSTRIA QUIMICA Y TRANSPORTE.

#### **MORFOLOGIA**

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.

**ESPACIO PÚBLICO** TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA.

PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.

#### **INDICADORES**

F.O.S. = \* C.A.S. = 0.2

F.O.T. = \* ALT. MAX. = 9 mts. (3 pisos)
PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio
\*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE

#### **PAISAJE**

PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDFICIOS, DEPOSITOS, ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.

#### **SERVICIOS**

ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES

LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA DISOLUCIÓN DE ÁCIDO SULFÚRICO Y FRACCIONAMIENTO DEL MISMO. TIENE LA OBLIGACIÓN DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVÉS DEL ORGANISMO DE APLICACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL. SERÁ OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SÓLIDOS, Y DEMÁS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO.

NO SE PERMITEN AMPLIACIONES DE LAS INSTALACIONES PREEXISTENTES, EXCEPTO QUE SE TRATE DE OBRAS COMPLE-MENTARIAS DESTINADAS A MEJORAR LOS PROCESOS DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES O A MEJORAR LAS CONDICIO-NES DE PRODUCCIÓN, Y PARA RESOLVER PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES.



# Localizado en Serv. de Ruta - EMPRESA MATEO HNOS.



UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN II , SECCION B, MANZANA 147, PARCELA 6f
CARÁCTER	ESTABLECIMEINTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES.  CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

**USOS** FÁBRICA DE ACUMULADORES - INDUSTRIA TERCERA CATEGORIA

#### **MORFOLOGIA**

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.

**ESPACIO PÚBLICO** TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA.

PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.

#### **INDICADORES**

F.O.S. = \* C.A.S. = 0.3

F.O.T. = \* **ALT. MAX. = 6 mts. (2 pisos)** PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio \*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE

#### **PAISAJE**

PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDFICIOS, DEPOSITOS, ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.

#### **SERVICIOS**

ENERGÍA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGUES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES

LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA FABRICACIÓN DE ACUMULADORES TIENE LA OBLIGA-CIÓN DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVÉS DEL ORGANISMO DE APLICACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL.

SERÁ OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SÓLIDOS, Y DEMÁS CONDICIONES DE FUNCIO-NAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO.

NO SE PERMITEN AMPLIACIONES DE LAS INSTALACIONES PREEXISTENTES, EXCEPTO QUE SE TRATE DE OBRAS COMPLE-MENTARIAS DESTINADAS A MEJORAR LOS PROCESOS DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES O A MEJORAR LAS CONDICIO-NES DE PRODUCCIÓN, Y PARA RESOLVER PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES.



# Localizado en Serv. de Ruta - EMPRESA MATEO HNOS.



UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCION II SECCION B CHACRA 147 PARCELA 8H CIRCUNSCRIPCION II SECCIÓN B CHACRA 147 PARCELA 8 G DELIMITADO POR PRO- LONGACION EJE DE CALLE ALSINA , AV. BAVIO, RUTA Nº50 Y LOS HORNEROS.
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES.  CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

USOS FÁBRICA DE ACUMULADORES - INDUSTRIA TERCERA CATEGORIA

#### **MORFOLOGIA**

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.

**ESPACIO PÚBLICO** TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA.

PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.

## **INDICADORES**

F.O.S. = \* C.A.S. = 0.3

F.O.T. = \* **ALT. MAX. = 15 mts. (4 pisos)** PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio.

\*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE

#### **PAISAJE**

PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDFICIOS, DEPOSITOS, ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.

#### **SERVICIOS**

ENERGÍA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGUES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA FABRICACIÓN DE ACUMULADORES TIENE LA OBLIGA-CIÓN DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVÉS DEL ORGANISMO DE APLICACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL.

SERÁ OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SÓLIDOS, Y DEMÁS CONDICIONES DE FUNCIO-NAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO.

NO SE PERMITEN AMPLIACIONES DE LAS INSTALACIONES PREEXISTENTES, EXCEPTO QUE SE TRATE DE OBRAS COMPLE-MENTARIAS DESTINADAS A MEJORAR LOS PROCESOS DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES O A MEJORAR LAS CONDICIO-NES DE PRODUCCIÓN, Y PARA RESOLVER PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES.



# ESPECIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL **C/EPA**

CARÁCTER	SECTOR DESTINADO A LA PREVISIÓN DE FUTURAS AMPLIACIONES DEL NÚCLEO UR- BANO, CON ASENTAMIENTOS NO INTENSIVOS EN PLENO CONTACTO CON LA NA- TURALEZA Y EN LOS QUE SE PREVÉ LA PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN URBANA DEL ARROYO TANDILEOFÚ. SUJETO A ESTUDIO Y PROPUESTA PARTICULARIZADA.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul> <li>- PROTEGER AMBIENTALMENTE EL ARROYO TANDILEOFÚ EVITANDO SU OCUPACIÓN Y RIESGO FUTURO.</li> <li>- DOTAR A LA LOCALIDAD DE ESPACIOS NATURALES ADECUADOS PARA EL DISFRUTE DE AMBIENTES DE ESPARCIMIENTO ALCANZANDO ESTÁNDARES MÍNIMOS DE EVP QUE PERMITAN LA ACCESIBILIDAD COTIDIANA DE TODOS LOS VECINOS.</li> <li>- RESERVAR ÁMBITOS DE INTERÉS AMBIENTAL Y URBANO PARA FUTURAS INTERVENCIONES CON CARÁCTER INTEGRAL.</li> </ul>

USOS DOMINANTES RECREACIÓN - CLUBES DEPORTIVOS

**COMPLEMENTARIOS** VIVIENDA UNIFAMILIAR - EQUIPAMIENTOS SOCIALES

PROHIBIDOS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS INTENSIVAS BAJO CUBIERTA, FEEDLOT,

**EXPLOTACIONES MINERAS Y TODO AQUEL USO QUE RESULTE** 

INCOMPATIBLE CON EL CARÁCTER PREVISTO PARA EL SECTOR (SUJETO A

EVALUACIÓN DE LA O.T.M.)

## **MORFOLOGÍA**

ESPACIO PÚBLICO PARQUIZADO Y EQUIPADO CON MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS

RECREATIVO - CAMPING - DEPORTIVOS APROPIADOS PARA EL USO.

## **INDICADORES**

F.O.S. = 0.2 F.O.T. = 0.4

PARCELA MIN. = no se permite subdivisión hasta tanto se defina el plan particularizado del sector.

**DENSIDAD:** una vivienda principal por parcela

# **LOCALIZACIÓN**

SEGÚN PLANO ZONIFICACIÓN (VER ANEXO III. Plano ACPU-1)

## **DISPOSICIONES PARTICULARES**

- LA CONCRECIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO URBANO ESTARÁ SUJETA A UN ESTUDIO Y PROPUESTA PAR-TICULARIZADA PARA EL SECTOR QUE CONTEMPLE AL ARROYO TANDILEOFÚ COMO ELEMENTO DE INTEGRACIÓN ESPACIAL URBANA, QUE PONGA EN VALOR SU POTENCIAL COMO ESPACIO VERDE PÚBLICO Y PAISAJE NATURAL PROTEGIDO.
- MIENTRAS PERMANEZCA COMO RESERVA SERÁN DE APLICACIÓN LOS USOS DEL SUELO CORRESPONDIENTES AL ÁREA COMPLEMENTARIA, EVITANDO USOS DEL SUELO QUE PUDIERAN SER MOLESTOS, NOCIVOS O PELIGROSOS

POR SU RELACIÓN CON EL FUTURO DESTINO DEL SECTOR.

- PARA SU HABILITACIÓN COMO ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA SE REQUIERE LA SANCIÓN DE UNA ORDE-NANZA CONVALIDADA POR EL P.E. PROVINCIAL.
- LAS PREVISIONES EN MATERIA DE 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, AL ESTUDIO Y PROPUESTA PARTICULARIZADA PARA EL SECTOR. LA OTM. SERÁ LA RESPONSABLE DE CONTROLAR EL AJUSTE DEL DESARROLLO DEL SECTOR.
- SE PREVÉ MATERIALIZAR UN ESPACIO VERDE CONTINUO SOBRE AMBOS MÁRGENES DEL CURSO DE AGUA A PARTIR DE LA UTILIZACIÓN DE LAS CESIONES PARA E.V.P. QUE SURJAN DE LA SUBDIVISIÓN Y DEL SUELO OBTENIDO POR LAS CONTRIBUCIONES POR VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.

# **V.2. CUADRO SÍNTESIS DE INDICADORES**

ÁREAS	ZONAS	NOMENCLADOR	FOS	FOT	DENSIDAD	PARCELA MÍNIMA
Urbana	Área Histórica Administrativa	АНА	0.6	1.8	750	20/600
	Zona Residencial 1	R1	0.6	1.5	500	15/375
	Zona Residencial 2	R2	0.6	1.2	350	15/375
	Zona Residencial 3	R3	0.6	1	200	12/300
	Corredor Comercial	СС	Los de	las zor	as que atraviesa	n.
	Espacio Deportivo Recreativo	EDR	-	-	-	-
	Espacio Verde Público	EVP	-	-	-	-
	Distrito industrial 1	DI1	Se ma	ntiene l	o preexistente.	
	Complejo Estación	CE	-	-	-	-
	Uso Específico	UE	-	-	-	-
Complementaria	Reserva Urbana	RU	-	-	-	-
	Residencial Extraurbana	RE	0.4	0.6	50	30/1500
	Reserva de Residencial Extraurbana	RRE	-	-	-	-
	Área Complementaria 1	AC1	0.2	0.4	1 viv./parcela	40/2400
	Área Complementaria 2	AC2	0.4	0.7	1 viv./parcela	60/4800
	Área Complementaria 3	AC3	0.2	0.4	1 viv./parcela	100m/20.000
	Servicios de Ruta	SR	0.4	0.7	1 viv./parcela	40/2400
	Distrito industrial 2 y 3	DI2 y DI3				
	Sector Industrial Planificado	SIP	0.5	0.7	-	40/2400
	Zona Industrial	ZI	0.5	0.7	-	40/2400
	Reserva de Zona Industrial	RZI	-	-	-	-
	Espacio Deportivo Recreativo	EDR	-	-	-	-
	Especial de Protección Ambiental	EPA	-	-	-	-
	Chacra Municipal	СМ	-	-	-	-
	Uso Específico	UE	-	-	-	-
Rural		AR				



## CAPÍTULO VI PLANILLAS DE USOS

### **VI.1 PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

### Notas:

- 1) No obstante la Homologación de Zonas con las establecidas en la Ley Nº 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19, y su modificatorio Decreto 973/20 sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos (Art. III.1.6)
- 2) Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.

βAL	AR		A	А	A	A					А
RURAL			,		,	,					
	RZI										
	Z		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	СМ		-	•	•	A(2)	•	•	-	•	•
	묘~		•			A(2)			A	A	
\RIA	SIP		-	•	•	•	•	•	-	•	•
COMPLEMENTARIA	SR		•	•	-	A(2)	•	-	•	-	•
LEM	a AC		А	A	А	А	•	•	•	A	•
OMO:	AC 2		•	•	•	A(2)	•	•	•	•	•
0	AC 1		Y	A	A	Y	•	•	•	Y	•
	EP A		•	٠	•	•	٠	٠	•	٠	٠
	RR E		•	٠	•	•	•	٠	٠	•	•
	RU		•	•	•	•	•	•	•	٠	•
	RE		•	٠	•	٨	•	٠	(E) A	٠	•
	CE		•	•	•	•	•	•	•	•	•
	ខ		•			A(1)	A(1)				
A	R3		А	А	А	А	А	А	•	А	•
URBANA	R2		А	А	•	А	A	А	•	А	•
	Σ		A	A		٨	A	٨		٨	
	АНА		•			A(1)	A(1)				
ÁREA	USOS /ZONA	RESIDENCIAL	INSTITUTO GERIATRICO	HOGAR INFANTIL	CONVENTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CASA DE PENSIÓN	CABAÑAS	ALOJAMIENTO DEPORTIVO	CLUBES DE CAMPOS

 <sup>(1).</sup> CONDICIONADO CON LOCAL EN PLANTA BAJA SOBRE LÍNEA MUNICIPAL.
 (2). COMO COMPLEMENTO DEL USO ESPECÍFICO.
 (3). LAS UNIDADES DE ALOJAMIENTO NO PODRÁN ESCINDIRSE JURÍDICA NI DOMINIALMENTE DE LA PARCELA QUE CONFORMAN COMO UN TODO INDISOLUBLE.



ÁREA			URBANA	NA								OMF	LEN	ENT	COMPLEMENTARIA					RURAL
USOS /ZONA	АНА	R	R2	R3	သ	CE	RE	RU	RRE 1	EPA ,	AC1	EPA AC1 AC2 AC3	AC3	SR	SIP E	EDR	СМ	ΙZ	kzı	AR
ADMINISTRACIÓN																				
CUARTEL DE BOMBEROS			A(1)	A(1)		4			,	,	¥		A			,	,			A
OFICINA POSTAL Y TELEFÓNICA (LOC.)		A	A	A	A	A		,	,	,	,	,	,	,	,	,	,			,
OFICINA PÚBLICA	А	A	A	A	A	Ą			,	,	A		A	,	,	,				A
POLICIA - COMISARIA - DESTACAMENTO	-	A	А	A		A	А	,	,		A		A	,	,	,				А
BANCOS	A	A	A(1)	A(1)	A		•	,	,	,	,					,				•

ÁREA			URBANA	ANA							S	MPLE	COMPLEMENTARIA	TARI	4					RURAL
USOS /ZONA	АНА	Σ	R2	R3	ဗ	CE	RE	RU	RRE	EPA ,	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	CM	Z	RZI	AR
SALUD									-											
DISPENSARIO - UNIDAD SANITARIA	•	Ą	A	Ą		A														
HOSPITAL	•	A (1)	A (1)	A (1)	•	•	-	-	•	•	-	•				•	•			
PRIMEROS AUXILIOS / ENFERMERÍA	•	А	А	А		А	A (2)		•	•						А	А			А
SANATORIO o CLÍNICA CON INTERNACIÓN	•	A (1)	A (1)	A (1)												•			•	
SANATORIO o CLÍNICA SIN INTERNACIÓN	•	A (1)	A (1)	A (1)												•				
SALA DE ENFERMERÍA	•	А	А	A	•		A (2)			•		•				A	A			A

SOLO SOBRE AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN.
 EN EL INTERIOR DE LA TRAMA URBANA – PROHIBIDO SOBRE ACCESO PERÓN.

ZONA         AH         R1         R2         R3         CC         CE         RE         RU         RR         EP         AC           CIÓN         OY         A	ÁREA			URBANA	ANA							ၓ	OMPL	COMPLEMENTARIA	NTAF	ĕ					RURAL
ACIÓN  RIO Y  O NICO  O A A A		₽¥	Σ	R2		ខ	핑	R	ß	笼피	₽ <		P AC	3 e	SR	SIP	믑~	N C	Z	RZI	AR
SIO Y  O  O  O  O  O  O  O  O  O  O  O  O  O	EDUCACIÓN																				
INTERNADO   A   A   A   C   C   C   C   C   C   C	IVEL TERCIARIO Y NIVERSITARIO		A	А	А	•						A(2)		A(2)				A			A(2)
ESCOLAR - A A A A A A	OLEGIO CON INTERNADO	•	A	А	А	•	•	•	•	•		A (2)		A (2)				А			•
MARIA - A A A A A A	SCUELA PREESCOLAR		A	А	А													A			•
UNDARIA - A A (2)  - A A A (2)  N  CNICO - A A A (2)  N  - A A A (2)  N  - A A A	SCUELA PRIMARIA		A	А	A	•						A		Ą				A			A
N	SCUELA SECUNDARIA		A	A	А							A (2)		A (2)				A			A (2)
N	UARDERÍA		٨	A	A	•												¥			
	ISTITUTO DE IVESTIGACIÓN		A	А	A	•						A		A				A			A
	ISTITUTO TÉCNICO		A	А	А	•	•	•	•	•		A (2)	•	A (2)				А			A (2)
	CENTRO DE DIA		А	А	А	•		A	•	•	•	A (2)		A (2)				А			A (2)

(I). SOLO SOBRE AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN. (2). LIGADO A LA PRODUCCIÓN RURAL

ÁREA			URBANA	NA								СОМР	COMPLEMENTARIA	ITARI	4					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R1	R2	R3	22	CE	RE	RU	RR E	EPA /	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	СМ	ΙZ	RZI	AR
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																				
AUTODROMO – ESTADIO	•	-	•	•	•	•	•	•					А				A (9)			•
BIBLIOTECA	•	A	А	А		А					,									
BAR-CAFE- CONFITERIA – RESTAURANTE – GASTRONOMÍA EN GENERAL	А	A	A	A	A	А				•				A (6)		A (9 Y 10)	•			A (9 y 10)
CANTINA	•	A* (3-9)	A* (3-9)	A*		А	A* (3-9-			-	A* (3-9-		$A^* = (3.9-10)$			A				A (9 y 10)
CASA DE FIESTAS	•	A (1-4-9)	A (4-9)	<u>A(</u> 4)	A (1-4)	-	•	•	•	•	A (9 y 10)		A (9 y 10)			A	А		•	
CASA DE FIESTAS INFANTILES	•	<u>A(</u> 9)	<u>A(</u> 9)	A*	A						A (9 y 10)		A (9 y 10)			A	A			
CONFITERIA – CERVECERIA (SIN ESPECTACULOS)	А	A* (9)	A* (9)	A*= (9)	A* (9)	А	A* (9 y 10)							A* (9)		A* = (9)	A* (9)			A (9 y 10)
CAFETERIA – CERVECERIA (CON ESPECTÁCULOS)	А	A* (9)	A*= (9)	A* (9)	A* (9)	А	A* (9 y 10)				A* (9- 10)		A*(9-10)	A* (9)		A*_ (9)	A*= (9)	-	-	A (9 y 10)
DISCO – CLUB NOCTURNO – BAILANTA	•	•	•	•										A (4-6-8)		•				
CENTRO DE EXPOSICIONES	А	А	A	А	A	•					A		А		•					•
CINE- TEATRO-AUDITORIO	А	A	•	•	•			•			A		А							
ANFITEATRO AL AIRE LIBRE- ESPECTÁCULOS TRADICIONALES- FIESTAS- EXPOSICIONES RURALES	•		•		•	•					⋖		A	•		4	A			¥

ÁREA			URBANA	NA								сомр	COMPLEMENTARIA	ITARI	4					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R1	R2	R3	23	CE	RE	RU	RR E	EPA AC1	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	СМ	ΙZ	RZI	AR
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																				
CIRCO - PARQUE DE DIVERSIONES	•	•	•	•							A		A				A			
CLUB DEP. CON INSTAL. DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE			A (5)	A (5)		•					A	•	A			А				A
CLUB DEP. CON INSTAL. DEPORTIVAS CUBIERTAS	•	A	А	A		•	•		•		¥		А	•	•	•			•	
TEMPLOS – IGLESIAS - CAPILLA	•	A*	A*	A*		•								-						

- (1) SOBRE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN CON TRATAMIENTO DE FACHADA.
- SOLO PARA PROYECTOS DE FABRICACIÓN INDUSTRIAL (BALDOSAS, TUBOS, ETC).
- (3) LA ACTIVIDAD NO DEBE SUPERAR LOS 150 m<sup>2</sup>.
  - (4) CON TRATAMIENTO DE FACHADA.
- (5). ACTIVIDAD MAYOR A 150 m2-
- (6). NO PODRÁ UBICARSE EN LAS MANZANAS 33-34-35-36-37-41-42-43-44-45 DE LA SECCION I CIRCUNSCRIPCIÓN A
  - (7). VENTA S/ELABORACIÓN
- (8). ÚNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA PROVINCIAL N°50 SOBRE LAS MANZANAS 62 C, 62 D, 63 C, 63 D Y FRENTE AVENIDA BAVIO SOBRE CHACRA 147, MANZANA 147 P.
- (9) CON DISPOSICIÓN PARTICULAR, CON PREVIA VISION Y ANÁLISIS DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.
- (10) SE ADMITE SU USO EXCLUSIVAMENTE EN LAS QUINTAS Y/O ESTANCIAS LOCALES COMO POSIBILIDAD DE UNA DE UNA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE TIPO GASTRONÓMICA. LA MISMA ESTARÁ SUJETA A ESTUDIO Y APROBACION POR PARTE DE LA O.T.M. Y PODRA SER DENEGADA EN CASO DE CONSIDERAR QUE NO ES ACORDE A LA ZONA/AREA DE PERTENENCIA.NO PODRAN ESCINDIRSE JURIDICA NI DOMINIALMENTE DE LA PARCELA DONDE SE LOCALIZAN Y DE LA CUAL FORMAN PARTE COMO UNA UNIDAD INDISOLUBLE.
  - (11) FRENTE DE LAS CHACRAS......

(\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

ÁREA			URBANA	NA								CON	COMPLEMENTARIA	ENTA	RIA					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R1	R2	R3	၁၁	CE	RE	RU	RR E	EP ,	AC1	AC2 /	AC3	SR (	SIP	EDR	СМ	ΙZ	RZI	AR
COMERCIO																				
ALMACEN - DESPENSA		¥	A	А	А		A (9)				A (9 Y 11)			A (9 Y 11)						A (9 y 11)
ROTISERÍA Y COMIDAS PARA LLEVAR	•	А	А	А	А	•	•				•		•		•				•	•
POLLERÍA		У	А	A	А															
CARNICERÍA – PESCADERÍA – VENTA DE EMBUTIDOS	•	¥	А	А	A	•					•								•	•
FARMACIA	А	А	А	A	А															
FERRETERIA (BAZAR, PINT., MAT. ELÉCTRIC., ILUMIN.)	A	٨	¥	A	A															•
HELADERÍA (ELABORACIÓN Y VENTA)	А	¥	A	А	A	•	•	•	•	•			•		•				•	•
PRODUCTOS <u>LÁCTEOS</u> <u>VENTA</u>	•	У	А	А	А											-	-	•	•	A (9 y 11)
LIBRERÍA – PAPELERÍA – COTILLÓN	А	A	A	A	A														•	
MERCERÍAS – SEDERÍA – LANAS – FANTASÍAS	A	٨	A	A	A															•
PANADERÍA – CONFITERÍA - (ELABORACIÓN C/S VENTA)		Ą	Ą	Ą	A						-			4						•



RURAL	RZI AR			•	•										
}	ZI						<del> </del> -	<del> </del> . .	<del> </del>	.   .   .   .					
ł	СМ														
	EDR														
∡	SIP							.   .							
IAR	SR		A	A	A(4)					A A (4.5)	A A A A A A A A A A A A A A A A A			A A A A A A A A A A A A A A A A A	(4.5) A A A A A A A A A A A A A A A A A A A
COMPLEMENTARIA	AC3														
8	AC2														
	AC1				•										
	EP A				•		•								
	RR E		•	•	•										
	RU		•	٠	•		•	·   ·							
_	E RE						<u>.</u>						<del>                                     </del>	+ + + + + + + + + + + + + + + + + + + +	<del>                                     </del>
-	ССЕ		Α.	. (9)											
	3 CC				.!! =		_	ļ .							
URBANA	R3		А	A	= <u>A</u>	A	_	4							
뿔	R2		A	A	A (1)	¥		¥.	* *	A * A*					<del>                                     </del>
	R4		A	А	A_(1)	A	_	Å	* *	3 A * A A	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	A A (3) A A A	* * * × ® × ×	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *
	АНА		•	٠	•	A		4	<b>4</b> 4	4 4 .	4 4	<b>4 4</b> · · <b>4</b>	<b>4 4</b> · · <b>4 4</b>	4 4 4 4 .	<b>4 4</b> · · <b>4 4</b> · ·
AREA	USOS / ZONAS	COMERCIO	RESPUESTOS DE AUTOMOTOR (VENTA)	RODADOS – BICICLETAS MOTOS	AUTOMOTORES, CASAS RODANTES, EMBARCACIONES (EXPOSICIÓN Y VENTAS) (10)	ARTICULOS DE DEPORTES		MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN.	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA / VENTA DE MUEBLES	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA_/ VENTA DE MUEBLES COMPRA/ VENTA DE MAQUINAS MANUALES USADAS	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA / VENTA DE MUEBLES COMPRA / VENTA DE MAQUINAS MANUALES USADAS COMPUTACIÓN Y TELEFONÍA CELULAR	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA_/ VENTA DE MUEBLES COMPRA / VENTA DE MAQUINAS MANUALES USADAS COMPUTACIÓN Y TELEFONÍA CELULAR GALERÍAS COMERCIALES-CENTROS COMERCIALES DE PEQUEÑA ESCALA	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA / VENTA DE MUEBLES COMPRA / VENTA DE MAQUINAS MANUALES USADAS COMPUTACIÓN Y TELEFONÍA CELULAR GALERÍAS COMERCIALES-CENTROS COMERCIALES DE PEQUEÑA ESCALA SUPERMERCADO ENTRE 200 Y 500 M2 (8)	MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN. MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS COMPRA / VENTA DE MUEBLES COMPRA / VENTA DE MAQUINAS MANUALES USADAS COMPUTACIÓN Y TELEFONÍA CELULAR GALERÍAS COMERCIALES-CENTROS COMERCIALES DE PEQUEÑA ESCALA SUPERMERCADO ENTRE 200 Y 500 M2 (8) GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES entre 500 y 1000 m2, y más de 1000 m2 (8)

ÁREA			URB	URBANA								S	IPLEN	COMPLEMENTARIA	RIA					RURAL
USOS / ZONAS	AH A	R1	R2	R3	သ	CE	R	<b>&amp;</b> ⊃	RRE	EP A	4 O F	AC 2	AC3	SR	SIP	ED R	СМ	ZI	RZI	AR
COMERCIO																				
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN CON EXPOSICIÓN Y VENTA C/ DEPÓSITO HASTA 150 M2 S/ ACOPIO A GRANEL. CORRALÓN CAT. 1	•	A* (7)	A* (7)	A* (7)	•	•	•	•		•				A*= (4)						
MATERIALES DE CONSTRUCCION VENTA C/ DEPÓSITO Y MATERIAL A GRANEL. CORRALÓN CAT. 2	•					•						,		A*= (4)						
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN CON EXPOSICIÓN Y VENTA. C/ DEPÓSITO A GRANEL. <u>CORRAI ÓN.</u> CAL 3	•	•	•			•								A*= (4)						
MUEBLES, MADERA, MIMBRE O AFINES (EXPOSICIÓN Y VENTAS)	•	A (3)	А	Ą	А	•								A (4-5)					•	
SUSTANCIAS QUÍMICAS CAUCHO Y PLÁSTICO. AGROQUÍMICOS (EXPOSICIÓN Y VENTAS)	٠	٠													A			A		A*
VENTA DE LEÑA Y FORRAJES	•		A*	A E							V	4	A	A (4)						А
VETERINARIA (CON VENTA DE ANIMALES MENORES Y PROD. AFINES)	•	A	٨	٨	٧							4		٨						
VENTA DE GAS ENVASADO	٠		•			•	•	•				4		∢				٨		А
CONSIGNATARIOS AGROPECUARIOS OFICINA ADMINISTRATIVA	•	A	А	Ą	А	•							•						•	
PINTURERIA SIN DEPOSITO	•	А	А	А	А	•	•			•									•	•
VENTA DE NEUMÁTICOS	•	A (3)	A	A	A (6)	•			•			A		A (4- 5-8)						

ÁREA			88	URBANA								S	COMPLEMENTARIA	IENT/	RIA					RURAL
USOS / ZONAS	AH A	R1	R2 R3	R3	CC	CE	핆	<b>ж</b> ⊃	RRE	A E	EP AC AC A 1 2	-	AC3	SR	SIP	G a	СМ	Z	RZI	AR
COMERCIO																				
VENTA DE PILETAS DE NATACIÓN		•												A* (8)						A* (8)
REPARACIÓN - ALINEACIÓN Y BALANCEO DE NEUMATICOS	٠	A (01)	A (10)	A (10)								•		A (4-10)						A (10)
VENTA DE AGROQUÍMICOS, SIMILARES Y OTROS. SIN DEPOSITO		•	•											A*	A*			A*	•	A*
AGRONOMÍA. SIN DEPOSITO	٠	A*	A*	A*		•					•			<b>A</b> *	*			A*		Α*

- (I). SOBRE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN CON TRATAMIENTO DE FACHADA.
- (2). SOLO PARA PROYECTOS DE FABRICACIÓN INDUSTRIAL (BALDOSAS, TUBOS, ETC).
  - (3) LA ACTIVIDAD NO DEBE SUPERAR LOS 150 m<sup>2</sup>.
    - (4) CON TRATAMIENTO DE FACHADA.
      - (5). ACTIVIDAD MAYOR A 150 m² -
- (6). NO PODRÁ UBICARSE EN LAS MANZANAS 34-35-36-37-42-43-44-5 DE LA SECCIÓN I CIRCUNSCRIPCIÓN A
  - (7). VENTA S/ELABORACIÓN
- (8). ÚNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA 50 SOBRE LAS CHACRAS 158-159-160-161-162-163.
- (9). CON DISPOSICIÓN PARTICULAR, CON PREVIA VISIÓN Y ANÁLISIS DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE. (10). TRABAJO DENTRO DEL LOCAL Y DEPOSITO INTERNO
- (11). CORRESPONDE A LA VENTA DE PRODUCTOS A ESCALA FAMILAR. SUJETA A ESTUDIO Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA O.T.M. Y PODRÁ SER DENEGADA EN CASO DE CONSIDERAR QUE NO ES ACORDE A LA ZONAJÁREA DE PERTENENCIA.NO PODRÁN ESCINDIRSE JURÍDICA NI DOMINIALMENTE DE LA PARCELA DONDE SE LOCALIZAN, Y DE LA CUAL FORMAN PARTE COMO UNA UNIDAD INDISOLUBLE.
- (\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

RURAL	AR			A	A		Α*
S	٧						
	RZI		•	•	•	•	•
	ΙZ		•	•	A	•	A
	СМ			•		•	
	ED R		•	•	•	•	•
4	SIP		•	•	A	•	A
NTAR	SR		Α* (1)	(μ) (η)	•	•	Α*
LEME	AC3		•	-	•	-	
COMPLEMENTARIA	AC2		•	-	•	•	
ľ	AC1		•	-	•	•	
	EP A		•	•	•	•	•
	R E		•	•	•	•	•
	RU		•	•		•	•
	RE		•	•	•	•	•
	3)			•	•	•	
	ည			•	•	A*	
URBANA	R3		A*	A*		A*	
뿔	R2		A*	A*		A*	
	73		•	•	•	A*	•
	AHA			•	•	•	
ÁREA	USOS / ZONAS	COMERCIO MAYORISTA	CON DEPÓSITO NO CONTIENE INFLAMABLES NI EXPLOSIVOS. SIN PROCESAMIENTO CAT. 1	CON DEPÓSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS CAT. 2	CON DEPÓSITO DE MATERIAL INFLAMABLE CAT. 3	SIN DEPÓSITO HASTA 50 M2 (EXPOSICIÓN Y VENTA)	VENTA DE AGROQUÍMICOS, SIMILARES Y OTROS.

(I). CON TRATAMIENTO DE FACHADA.

<sup>(2).</sup> NO PODRA UBICARSE EN LAS MANZANAS 34-35-36-37-42-43-44-45 DE LA SECCIÓN I - CIRCUNSCRIPCIÓN A

<sup>(\*)</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III



ÁREA			URBANA	ANA							Ö	COMPLEMENTARIA	MENT,	4RIA						RURAL
USOS / ZONAS	AH A	R	R2	R3	CC	CE	RE	RU	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	ED R	СМ	Z	RZI	AR
SERVICIOS																				
TINTORERIA	•	A	A	A	A							•								
TINTORERIA INDUSTRIAL		А	А	A	A (6)															
LAVANDERIA CON LUGAR DE TRABAJO Y LAVADERO AUTOMATICO	•	А	А	A	A			•	•	•	•	•	•					•		
SERVICIOS PERSONALES (REPARACIÓN DE CALZADO - RELOJES - ETC.)	•	А	A	٨	A			•		•	•		•					•		
TURISMO-SEGUROS- INMOBILIARIO-GESTORIA	А	А	А	A	A			•	•	•	•	•	•				•		•	
COPIAS-REPRODUCCION - FOTOGRAFIAS (EXCEPTO IMPRENTA)		А	А	A	A	•		•		•	•	•	•					•		
ESTACION DE RADIO Y TV (ESTUDIOS)		A*	A*	Α*	A* (6)				•	•		•	•			•		•		А
LOCUTORIO	•	А	А	A					•		•		•	•			•			
ESTACION DE SERVICIOS (2)	•	A* (1)	A* (1)	A* (1)				•	•	•	•	A*	•	*						Α*

ÁREA			URB	URBANA							S	COMPLEMENTARIA	<b>JENT</b>	\RIA					_	RURAL
USOS / ZONAS	AH A	R1	R2	R3	23	CE	RE	RU	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	ED R	СМ	Z	RZI	AR
SERVICIOS																				
GIMNASIO	-	٧	Ą	А	A			•	•		-	-		,	,	A	A	,		ı
SPA-SOLARIUM	-	-			-		A	•	•			1			,	A		,		1
ESTUDIOS Y CONSULTORIOS PROFESIONALES		А	A	А	A(6)		1	•	•	•	-		1				1			
FINANCIERAS	A	٨	А	A	У		•	•	•	-	•	•	•	•	•	•				
CENTRO DE PAGOS	A	٧	А	Ą	А			•	•					A						•
OFICINA DE ADMINISTRACION PRIVADA	А	A	А	A	А	•	•	•	•	•	•	•	•							
CAJEROS AUTOMÁTICOS	A	A	٨	A	А			•			•	•			•					

<sup>(1).</sup> SOBRE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN
(2). SOBRE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN POR FUERA DEL PRIMER ANILLO
(3). SOLO CON LOCAL EN PLANTA BAJA SOBRE LINEA MUNICIPAL.
(4). MANEJO DE LA ACTIVIDAD DENTRO DEL MISMO PREDIO.
(5). CON TRATAMIENO DE FACHADA
(6). NO PODRA UBICARSE EN LAS MANZANAS 34-35-36-37-42-43-44-45 DE LA SECCION I - CIRCUNCRIPCION A

<sup>(\*)</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

ÁREA			URBANA	<b>ANA</b>							ŭ	OMP	COMPLEMENTARIA	NTA	RIA					RURAL
USOS / ZONAS	A A	R1	R2	R3	သ	CE	RE	RU	유 =	A E	AC 1	AC 2	AC 3	SR	SIP	ED R	СМ	IZ	RZI	AR
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																				
ANTENAS		A* (2)	A (2)	A* (2)			A* (2)				A*	A*	A*						•	A*
PLANTA REDUCTORA Y DE FRACCIONAMIENTO DE GAS											<u>A</u> (2)	*						<u>A(</u> 2)	•	<u>A(</u> 2)
PLANTA DE TRAT. DE EFLUENTES CLOAC. E INDUSTR.				A EV	ALUAR	POR E	г <i>р</i> ерд	IRTAM	ENTO E	A EVALUAR POR EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO Y LAS OFICINAS TECNICAS CORRESPONDIENTES	1VO Y 1	AS OF	ICINAS	TECN	ICAS C	ORRES	SPOND	IENTES		
PL.ANTA TRASMISORA Y EMISORA DE TV Y RADIO		•								•	A*(1)	A*	A*							A*
PLANTA TRANSF. ELECTRICA				A EV	ALUAR	POR E	L DEPA	IRTAM	ENTO E	A EVALUAR POR EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO Y LAS OFICINAS TECNICAS CORRESPONDIENTES	1V0 Y.	AS OF	ICINAS	TECN	ICAS C	ORRES	GNOAS	IENTES	<b>'</b>	
PERFORACIONES Y TANQUES GENERALES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE				A EV	ALUAR	POR E	L DEPA	IRTAME	ENTO E	A EVALUAR POR EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO Y LAS OFICINAS TECNICAS CORRESPONDIENTES	IVO Y I	AS OF	ICINAS	TECN	ICAS C	ORRES	POND	IENTES	,,	
INSTALACIONES PARA TELEFONÍA											A*		<b>A</b> *							

CONDICIONADO A UNOS 500 METROS DE LA ZONA URBANA.
 A EVALUAR POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL.

(\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

ÁREA			URBANA	ANA							ű	OMP	COMPLEMENTARIA	NTA	SIA					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R	R2	R3	သ	CE	RE	RU	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	CM	Z	RZI	AR
SERVICIOS DEL AUTOMOTOR																				
ESTACION TERMINAL DE OMNIBUS ESTACIÓN TRANSFERENCIA DE CARGAS (1)	•	A* (1)	A* (7)	A (1)		A	•		•				•	Ą					•	A
EXPRESO DE CARGA LIVIANA Y TAXIFLET S/ DEPÓSITO	•	A (4)	A (4)	A (4)	A (4)		•	•	•											
GARAGE P/ ÓMNIBUS		•	•	A (3)	•			•						A						A
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO P/AUTOS		A (3)	A (3)	A (3)			•		•					A						
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO P/ AUTOS		A (3)	A (3)	A (3)				•						A						
REMISES – COCHES DE ALQUILER (3)		A (2)	A (2)	A (2)	A (2)															
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO P/ CAMIONES Y MÄQUINAS	•	•	•		•		•	•				A		A						A
PLAYA DE CAMIONES	VES .		•									A		A						Ą

(1). SOBRE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN.
 (2). CON ESTACIONAMIENTO EN VÍA PÚBLICA, QUE SE UBIQUEN EN LA DEMARCACION LIMITADA AL FRENTE DEL PREDIO O LOCAL HABILITADO.
 (3). CON TRATAMIENTO DE FACHADA.
 (4). CON CARGA Y DESCARGA DENTRO DEL PREDIO.

ÁREA		_	URBANA	NA							ö	COMPLEMENTARIA	EME	NTAF	SIA					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R1	R2	R3	ည	CE	RE	RU	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP E	EDR	СМ	IZ	RZI	AR
TALLERES																				
TALLER MECANICO DE CAMIONES – VEHÍCULOS AGRARIOS E INDUSTRIALES. CAT. 3	•			A* (f)		•					•			(Z)	,					
TALLER MECANICO DE TRANSPORTE DE PASAJEROS. CAT. 3	•	•		A* (1)		•	•	•						A*					-	
TRANSPORTE DE CARGAS. CAT. 3	•			A (1)										A					•	
TALLER MECANICO AUTOMOTORES LIVIANOS, CICLOMOTORES Y MOTOS HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 1		A* (1)	A* (1)	A* (1)										**						
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2				A* (1)										A*						
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 2														A*						
GOMERIA RECAPADO – RECAMBIO CUBIERTAS – HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 2		A* (1)	A* (7)	A (f)										¥						
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2				A E										٨						
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 2	•	•												4						



ÁREA			URBANA	ANA ANA							ပ	OMP	EME	COMPLEMENTARIA	₽N					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	Æ	R2	R3	೮	CE	Æ	- R	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	CM	ΙZ	RZI	AR
TALLERES																				
TALLER DE INSTRUMENTOS ELECTRÓNICOS, AIRE ACOND. Y ACCESORIOS HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 1	•	A* (1)	A* (1)	A* (1)	•			•	•						•	•	•	•	•	
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 1	•	A* (1)	A* (1)	A* (1)			•		•						A*			•	•	
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 1		•		A* (1)											A*					
CHAPA Y PINTURA HASTA 2 OPERARIOS CAT. 2		•	A* (1)	A* (1)										A*						
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2	•	•		A* (1)	•			•		•	•	•		Α*	Α*					
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS.	•	•	•	•				•	•					Α*	A*	•				
TALLER DE ARREGLO DE BICICLETAS	•	A (1)	A (1)	A (1)			•	-	•	•	•		•	•		•		•	•	

(1). TRABAJO DENTRO DEL LOCAL HABILITADO Y DEPOSITO INTERNO. (2). UNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA 50 SOBRE LAS CHACRAS 158-159-160-161-162-163.

(\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

- A*
A*
3) A*
. A (3)
PERECEDEROS POR UNIDAD, ENVASADOS NO A CRANEI

(1). UNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA 50 SOBRE LAS CHACRAS 158-159-160-161-162-163.
 (2). DISTANCIA MINIMA A EJES DE RUTA DE 500 METROS. (3). CON CARGA Y DESCARGA DENTRO DEL PREDIO.
 (3). A EVALUAR POR LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL.
 (\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO V



ÁREA			URE	URBANA							ပ	COMPLEMENTARIA	LEME	NTA	RIA					RURAL
USOS / ZONAS	АНА	R1	R2	R3	СС	CE	RE	R U	RRE	EPA A	AC1 A	AC2 A	AC3	SR	SIP E	EDR	СМ	ZI	RZI	AR
INDUSTRIA PEQUEÑA																				
CARPINTERIA DE MADERA HASTA 3 OP.		A (1)	A*	A (1)							*A		**	*A	*			٧		A*
TALLER GRÁFICO - ENCUADERNACION HASTA 3 OPERARIOS		A*	A*	Α*	A* (5)													A		
IMPRENTA	•	A*	A*	A*	A (5)	•									A			A		
CARPINTERIA METAL Y HERRERIA HASTA 3 OPERARIOS	•	•	A* (1)	Α*(Ω)							A	A	A	A	A			٨	A	
ARTESANIAS	A (1 Y 2)	A	А	A	A (5)	•					¥		A					A		
OTRA CLASE 1 HASTA 3 OPERARIOS	•	-	*A	A*	•	•	•		•	•		•			А			A	-	•
TEXTIL TALLERES -COSTURA	•		Α*	A*	A* (5)										A*			A		
ASERRADERO	•	•	•	A*								A*		A* (4)	A*			A	Α*	Α*
FABRICA DE MOSAICOS Y BLOQUES			$A^*=$ $(7)$	$A^*_{ff}$							•	Α*		٨	٨			٨	A	
TORNERIA			A* (1)	A* (1)							•	*A	•	A(4)	٧			٨	A	
FABRICA DE SODA			A* (1)	A* = (1)							•	A*		٧	A			٨	A	A
INDUSTRIA LACTEA		•		A* (1)									A		A			A		A

ÁREA			URBANA	N/							ၓ	COMPLEMENTARIA	EME	NTAF	SIA.					RURAL
USOS / ZONAS	AHA	R1	R2	R3	СС	CE	RE	RU	RRE	EPA	AC1	AC2	AC3	SR	SIP	EDR	СМ	IZ	RZI	AR
INDUSTRIA																				
METALURGICAS	•	•										Α*		A* (3-4)	A* (4)			А	A*	Α*
HILADOS -TEXTILES -FIBRAS DE ALGODON	•	-	•	A (1)	•	•	•	-	-	•	•	•		A(2)	А	•	•	А	•	A
MADERAS TERCIADAS Y AGLOMERADOS	•	•		A (1)						•		A (2)		A (2)	A			А	A (2)	A
FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS		•					•								A			А		A
FABRICACION DE MOSAICOS, CORTES DE MARMOLES Y GRANITOS	•	•		A (1)								A		A				A		A
FABRICAS DE CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA		•	A* (1)	A* (1)								Α*		Α*	A*			A		Α*
REPARACION DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS PARA AGRICULTURA	•	•	A* (1)	A* (1)								<b>A</b> *	Α*	A* (3)				A	A*	Α*
FABRICACION DE ACUMULADORES ELECTRICOS Y BATERIAS		•																A		
FABRICAS DE TEJIDO DE PUNTOS, MEDIAS, CONFECCION DE FRAZADAS		•	A (1)	A (1)			•					A		A		А		A		A
ELABORACION DE EMBUTIDOS		A* (6)	A* (6)	A* (6)			•			•				A* (5-7)	A* (5-7)			А		Α*
PELADERO – CURTIEMBRE – PIQUELADO Y OTRO.			•	•			•							A* (3-5)	A* (3-5)			A		A*

<sup>(1).</sup> TRABAJO DENTRO DEL LOCAL HABILITADO Y DEPOSITO INTERNO.
(2). CONDICIONADO A LA ESCALA E INSUMOS QUÍMICOS UTILIZADOS.
(3). UNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA 50 SOBRE LAS CHACRAS 158-159-160-161-162-163.
(4). SIN HORNO DE FUNDICION.
(5). CON CARGA Y DESCARGA EN EL INTERIOR DEL PREDIO
(6). SUPERFICIE EDIFICADA MENOR A 150 M2.
(7). SUPERFICIE EDIFICADA MAYOR A 150 M2.
(7) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III



ÁREA			URBANA	ANA ANA							ၓ	JMPI	COMPLEMENTARIA	NTAF	SIA					RURAL
USOS / ZONAS	AH A	R1	R2	R3	သ	CE	RE	RU	R =	EP ,	AC /	AC /	AC3	SR	SIP	ED R	υE	IZ	RZI	AR
OTROS USOS																				
CRIADERO DE CERDOS			,	,	,		,				(3)		A* (3)			,				A°
EXPLOTACIÓN APICOLA	-						,						A*				,			A°
STUD (2)			,				,				*A		* A			,	,			A°
CRIADEROS DE AVES, CONEJOS O SIMILARES				A. (4)			. (b)				A. (4)		A* (4-5)							A°
MERCADO DE HACIENDA - FERIA GANADERA (3)	-		,				,									-				А
FRIGORÍFICO (3)						•		•	•	•								4	•	A
CEMENTERIO	-	-	-			-		-	•	•						-			-	A°
AERO CLUB			,	,			,				,	,				,	,			A
GOLF	-				,		,				٩					A	,			А
DEPÓSITO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS COMPACTADOS			,	,	,		,				,					,				A°
VIVEROS			Α°	A°			Å			•	A.	,					,			A°
FEED-LOT	-	-					,	•		,							,			Å
COLMENAS - SALAS DE EXTRACCIÓN Y CAJONES				,		•	,	•	•	•	,			A* (1-2)	4° (6)	,	,	A*		A°
TAMBOS						•		•	•	•					-		-	_		A°

(1) SIN MATERIAL VIVO (COLMENAS), PERMANENTE O TEMPORARIO.

- (2) UNICAMENTE EN EL FRENTE DE RUTA 50 SOBRE LAS CHACRAS 158-159-160-161-162-163.

  (3) (PRODUCCION PORCINA) LA CANTIDAD MAXIMA PERMITIDA DE ANIMALES ES DE 20 MADRES Y DESCENDENCIA. EN LA ZONA AC1 SOLO SE PERMITE EN LAS CHACRAS 54, 55, 77, 78, 79, 80 Y 81 (VER CAP. V NORMAS GENERALES)
  - (4) PARA AUTOCONSUMO (CRÍA DE TRASPATIO) Í-15 AVES. (VER CAP. V NORMAS GENERALES)
    (5) CON VENTA DE EXCEDENTES: 15-500 AVES. (VER CAP. V NORMAS GENERALES)
    (6) UNICAMENTE SALA DE EXTRACCION.
- (\*) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CAPÍTULO III

TODA ACTIVIDAD QUE SOLICITASE HABILITACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO, Y QUE NO SE ENCONTRASE CONTEMPLADA EN EL PRESENTE CAPÍTULO, LA OTM SERÁ QUIEN DETERMINE CON QUE ACTIVIDAD AQUÍ DESCRIPTA PUEDE SER COMPATIBLE DADO SU GRADO AFECTACIÓN, RESIDUOS GENERADOS U OTRO MOTIVO ZONA  $\mathbf{NA}$  $\Xi$ LOCALIZACIÓN  $\mathbf{s}$ PARAIMPORTANCIA DE

## **CAPÍTULO VII** MORFOLOGÍA URBANA Y NORMAS GENERALES

capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

## VII.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 (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

## VII.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 semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

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

## V.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, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

- b) 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.

## VII.4 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (CAS)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo X), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, libre de toda edificación.

#### VII.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.

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), sólo 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. 41º del Decreto Ley Nº8.912/77.

#### VII.5.1 Densidad Potencial

Tendrán 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.

#### VII.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 m<sup>2</sup>.

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.

El mínimo de habitantes computable para la modalidad residencial de cabañas o establecimientos turísticos del tipo apart-hotel destinados al alojamiento temporario, será de cuatro (4) personas por unidad.

#### VII.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.

# VII.6 SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

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 O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes:18 m²/persona.
	Más de 2 ambientes:15 m²/persona

## VII.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.

#### VII.8 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

# VII.9 CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

### **VII.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, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote m²	Superficie de ocupación centro libre m²
Hasta 500 m².	15
500 a 800	20
800 o más	25

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- b) Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S y F.O.T
- c) No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si



poseen cubierta plana y de cuatro (4) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

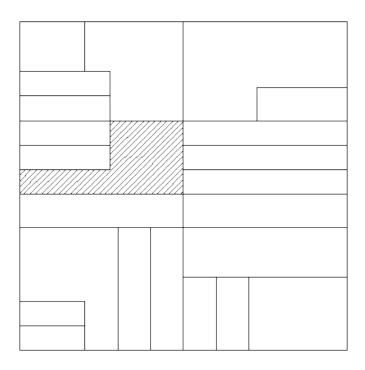
- d) Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.
- e) En todos los casos deberá existir entre estas construcciones y los paramentos que las enfrenten una distancia mínima de seis (6) metros.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el porcentaje 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 2,00m.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas. No será de aplicación la norma general establecida en aquellas parcelas en las que se materialice el uso residencial de carácter temporario (cabañas), exigiéndose en las mismas un retiro de fondo igual a 3 m.

Quedan exceptuados 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.



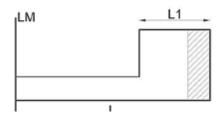
## VII.9.2 Retiro de fondo para lotes interiores

Se denomina lote interno cuando el ancho de parcela en la línea municipal es menor a 5 metros o no tiene acceso directo desde la vía pública.

Lote Interno

Para L1 = 10 metros no se deja retiro de fondo.

Para L1 = 10 m. y hasta 20 m. el retiro de fondo será de 3 m. Para L1 = 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.

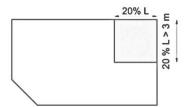
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o unidad correspondiente a otro uso permitido.

## VII.9.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles

Quedará a estudio de la O.T.M. 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.

## VII.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.

Siendo L el lado más angosto de la parcela.

### **VII.10 PATIOS**

## VII.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.

## VII.10.2 Patios de primera categoría

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

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 9 m² - Lado mínimo: 3 m.

### VII.10.3 Patios de segunda categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, tercera y cuarta clase:

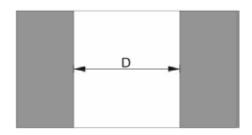
Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10 m² - Lado mínimo: 2.50 m.

### VII.10.4 Espacio Libre Urbano

Es el espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Conforman el espacio libre urbano:

1) El espacio de la vía pública.

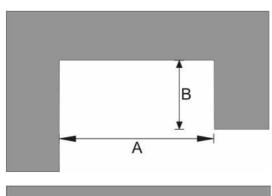


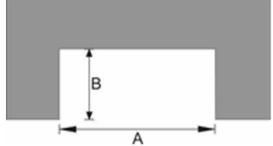
- 2) El centro libre de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3 m. (Retiro Lateral)
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela. La fórmula para determinar la distancia D será:  $D = H/2 \ge a 6$  metros.

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. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

A= 2B



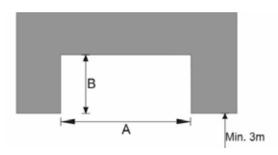


b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3 m. de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación:

A > 2B

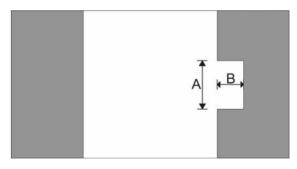






c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber:

A > 2 B



## VII.11 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERA-LES

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.

#### **VII.12 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales, siendo fundamental la provisión de los de red de agua corriente, red de energía eléctrica, red de cloacas y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso V.5. de este Código, del Decreto Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

## VII.13 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá preverse espacio 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 13 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 transitoria destinada al turismo (cabañas): 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.
- 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.
- 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 no mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al res-

pecto, 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
- 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 que previamente se otorguen 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
- 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.
- 10) El estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales", según lo siguiente:

Los módulos de estacionamiento especial para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50m.

El módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencional sea menor de (20) veinte.

Se dispondrá un módulo de estacionamiento especial por cada 50 estacionamientos convencionales o fracción.

11) El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,50 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de salida es de 4,00 m.

## **VIII.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.

# VIII.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 11.723/95.

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 de-

# CAPÍTULO VIII CONDICIONES AMBIENTALES

sarrollo económico.

## **VIII.3 NORMAS DE APLICACIÓN**

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

La Ley Provincial Nº11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º 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. Nº8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/95.



Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº 5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.

Ley Nacional № 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial Nº 6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial Nº11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional Nº11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 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.

La Ley Nacional № 24.051 de Residuos Peligrosos.

Ley 20284/73 y DR 75/73.

## **VIII.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes 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.

## **VIII.5 RESIDUOS PELIGROSOS**

 a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial № 11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de Ayacucho, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).

- b) La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de Ayacucho, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto h).
- c) Prohíbase la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Ayacucho.
- d) Prohíbase la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- e) Prohíbase la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley № 11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad de Ayacucho, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- g) Prohíbase el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación en la Oficina de Inspección General, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley Nº 11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley Nº 11.720.
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad de Ayacucho, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley Nº 11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley Nº 11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito

permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el Partido de Ayacucho, de acuerdo a lo establecido en el punto c).

- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de la ciudad de Ayacucho.

## VIII.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZA-CIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

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

# CAPÍTULO IX NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

### **IX.1 OBJETIVOS GENERALES**

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público del Área Urbana.

#### **IX.2 CONCEPTO**

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2.340 y 2.341), el Decreto Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8.912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, bulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos.

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

 a) Potenciar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía.

- b) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- c) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas.
- d) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, que se definan como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- e) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano-ambiental.

# IX.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia al Área Urbana.



### IX.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.).
- b) Aceras y calzadas.
- c) Publicidad / Cartelería.
- d) Iluminación.
- e) Señalización.
- f) Toldos.
- g) Marquesinas.
- h) Muros y Cercos de frente.

### IX.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

Las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Ayacucho serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

### IX.6 FORESTACIÓN

### IX.6.1 Generalidades

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declarase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes a la ciudad de Ayacucho.

### IX.6.2 Prohibiciones

Prohíbase la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas y arbustivas mencionadas en el Art. VII.6.1.

### IX.6.3 Definiciones

Con tal objeto se define:

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

aplicación de sustancias tóxicas, 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.

### IX.6.4 Forestación en los espacios públicos

Declárese 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 de la localidad de Ayacucho.

### IX.6.5 Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

### IX.6.6 Plantación y reposición

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

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

### IX.6.7 Especies arbóreas

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

### IX.6.8 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.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

### IX.6.9 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.

### IX.6.10 Colocación de canteros y veredas

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

### IX.6.11 Provisión de ejemplares

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

### IX.6.12 Obligación de la reposición

El propietario en caso de solicitar el retiro; queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

### IX.6.13 Poda o extracción

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- a) Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.
- b) Por razones de seguridad.

IX.6.13.1 Poda o extracción por razones de proyecto

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de

construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada.

IX.6.13.2 Poda o extracción por razones de seguridad

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

#### IX.6.14 Tramitación

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

### IX.6.15 Sanciones y/o multas

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

- a) Aquel que pode o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de 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.

### IX.6.16 Incremento del patrimonio forestal público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo VII.6.15, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público de la ciudad Ayacucho quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

### IX.6.17 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.

#### **IX.7 ACERAS**

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras.

En calles pavimentadas: El ancho de la acera es el comprendido entre la L.M. y la calzada. El ancho del solado no incluye el del cordón de calzada.

En calles no pavimentadas: El ancho del solado será no menor que 1,50 m desde la Línea Municipal.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras, la textura del plano superior debe reunir condiciones antideslizantes, su color uniforme, sin dibujos y sin guarda.

En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos.

### IX.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas de Ayacucho la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, bicicleteros, entre otros.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso – ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal.

### IX.7.2 Prohibición de ocupación de las aceras

Prohíbase la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores, entre otros, estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

### IX.7.3 Rampas de acceso

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nacional Nº 24.314 y la Ley Provincial Nº 11.214.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

### **IX.8 PUBLICIDAD**

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación. Se permite un cartel por local.

No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño o más de carpintería, podrán ubicar sólo en un paño un espacio destinado a publicidad.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

No se permitirán carteles del tipo bandera, es decir los que invaden la vereda y sobresalen del cordón de ésta. La publicidad en la vía pública doblará el canon determi-

nado por la Ordenanza Fiscal Impositiva.

#### **Carteles existentes**

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

En caso de cambio de rubro comercial o institucional se regirán por las presentes normas.

### IX.9 ILUMINACIÓN

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

### IX.10 SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. VII. 8 de este Código, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

La O.T.M. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.

### IX.11 MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

### **IX.12 CERCOS**

### IX.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 sobre elevarse 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.

### IX.12.2 Disposiciones para las zonas AHA-R1

En las Zonas AHA Y R1, se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

- 1) Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.40 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1,70 m.
- Cerco vivo, con una altura máxima de un 1,70 m.
- Los cercos medianeros laterales y de fondo, podrán ser de mampostería con una altura máxima de 2,00m.

#### IX.12.3 Disposiciones para las zonas RE-RRE

En las Zonas RE y RRE se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

- 1) Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.40 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1,70 m.
- 2) Cerco vivo, con una altura máxima de un 1,80 m.
- 3) Los cercos medianeros laterales y de fondo, deberán materializarse con cerco vivo de una altura de un metro con ochenta centímetros. (1,80 m).

## IX.13 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLE-**MENTARIAS Y RURAL**

### IX.13.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

### IX.13.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías prin-

cipales de acceso y salida a las localidades del Partido, así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

### **IX.14 TOLDOS**

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2.30 m. del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público, en ningún caso será mayor a 2,5 m.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

### **IX.15 MARQUESINAS**

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada. Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.

# CAPÍTULO X ZONAS ESPECIALES

### X.1 ZONAS DE PRESERVACIÓN Y BIENES

### **Patrimoniales**

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

### X.2 BIENES PATRIMONIALES

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de Ayacucho, observándose la siguiente secuencia:

- 1) Elaboración del catálogo.
- 2) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código. El Catálogo constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa, respecto la calificación urbanística asignada al mismo. Deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

Se consideran bienes susceptibles de ser catalogados, a todos aquellos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido erigidos con anterioridad a 1930.
- b) Integrar el repertorio tipológico de la Arquitectura Moderna enmarcado en la vertiente racionalista, erigidas entre 1930 y 1950.
- c) Edificios de la arquitectura contemporánea, posteriores a 1950 susceptibles de valoración patrimonial.
- d) Contar con una declaración de interés municipal, provincial o nacional.

El catálogo dispondrá:

- a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
- b) El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ello puedan establecer sus propietarios.

### X.3 CATÁLOGO

### X.4 PRE-INVENTARIO

El D. E. elaborará un Pre-inventario, que deberá ser objeto de aprobación final en la forma prevista en los artículos siguientes, dentro de un plazo no mayor de ocho (8) meses contados desde la aprobación del Catálogo.

El Pre-inventario se desarrollará conforme las siguientes pautas:

- a) Trabajo de campo: Involucra el análisis funcional, morfológico y tipológico de las zonas determinadas como especiales de preservación a fin elaborar una caracterización de cada una de las áreas calificadas.
  - El Relevamiento de los sitios, ámbitos, mobiliario urbano, edificios y elementos componentes, contendrá la documentación gráfica y fotográfica correspondiente.
- b) Elaboración de un diagnóstico y categorización general de las mismas: El informe de diagnóstico identificará los elementos a preservar en cada una de las zonas (paisaje y ambientes, enclaves, edificios en su totalidad, tipologías, morfologías, elementos compositivos) explicitando los fundamentos de la inclusión de cada uno de los ámbitos o bienes identificados para su inclusión en el pre-inventario.
- En el mismo instrumento se establecerá una clasificación según el estado de conservación de cada una de las zonas (incluyendo los elementos citados en el punto precedente).
- c) Definición de la Propuesta –pre-inventario-:

Una vez sistematizada la información anteriormente indicada en fichas síntesis y efectuado el análisis valorativo de los elementos constitutivos del Patrimonio, se procederá a la definición de la propuesta en cuanto los modos de intervención y los grados de protección de zonas y bienes, conforme la categorización previa. En el informe de Propuesta de Preservación se determinarán los bienes patrimoniales (naturales y culturales) que serán incluidos en la etapa final de inventario. Esta Propuesta estará redactada en forma articulada, conteniendo las regulaciones a establecer, los modelos-tipo de convenios urbanísticos, así como la documentación técnica y gráfica complementaria.

Al concluir la etapa de Pre-inventario la Municipalidad deberá comunicar de su contenido y efectos a todos los propietarios de los bienes inmuebles alcanzados, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Posteriormente se implementará un Registro de Oposición por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente al vencimiento del término fijado para las comunicaciones mencionadas a fin de que los interesados soliciten la recategorización, desafectación de bienes o cualquier otra modificación a introducir en el pre-inventario. Todas las proposiciones, solicitudes y objeciones planteadas deberán ser resueltas en forma expresa por el D.E. dentro de los treinta días (30) corridos de planteadas.

Cerrado el Registro de Oposición, el D.E. elevará al Honorable Concejo Deliberante, en un plazo de treinta (30) días, la Propuesta de Preservación para su aprobación final.

### X.5 INVENTARIO

Sobre la base de la Propuesta de Preservación el D. E. elaborará un inventario en el plazo de cuatro (4) meses contados desde la aprobación del pre-inventario por parte del Concejo Deliberante.

El inventario es el instrumento de regulación urbanística para los bienes sujetos a preservación patrimonial, deberá contener:

Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.

- 1. Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:
- Categorización del bien conforme su interés específico, ver artículo VIII.6.
- Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de cambio de Uso, determinando cuáles son los admitidos para cada bien conforme su categorización.
- Determinación del estado de conservación de cada bien incluyendo las acciones preventivas y/o correctivas para su conservación.
- 2. La transferencia de indicadores correspondiente a cada uno de los bienes que lo conforman traducida en  $m^2$ .

### X.6 CATEGORIZACIÓN

Los bienes patrimoniales inventariados serán categorizados del siguiente modo:

- a) Bienes patrimoniales de Interés Monumental: Los que por su gran valor arquitectónico, histórico o estilístico son considerados urbanísticamente como hitos.
- Bienes patrimoniales de Interés Arquitectónico: Son los que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje estilístico de la época de su construcción,

poseen singular trascendencia urbanística. Su valor patrimonial puede hallarse en:

- b.1. La totalidad de uno o varios edificios
- b.2. Partes del edificio original
- b.3. La tipología
- b.4. La fachada
- b.5. Los elementos de su composición
- c) Bienes patrimoniales de Interés Ambiental: Son los que no sólo tienen valor por sí mismos, sino que son parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana (calles, tramos de calles, plazas, sectores, etc.).
- d) Bienes patrimoniales de Interés Arqueológico: Son los bienes muebles o inmuebles de características históricas, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, ubicados en la superficie o en el subsuelo, hayan sido o no extraídos a fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos.

El D.E. elevará al Concejo Deliberante para su aprobación final el Inventario. Una vez sancionada, promulgada y publicada la Ordenanza de aprobación del Inventario, se someterá a Información Pública, por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Comunicado Municipal, a fin de que los interesados presenten las objeciones o impugnaciones al inventario. Vencido el plazo aludido si no se presentaran objeciones o impugnaciones, se considerará consentida la inclusión de los bienes en el inventario con el alcance y efectos previstos en la presente Ordenanza.

### X.7 RÉGIMEN DE LOS BIENES INVENTARIADOS

Los bienes Inventariados quedan sujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

- a) El permiso de demolición de un bien inventariado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición para su evaluación por la autoridad competente.
- b) El requerimiento por el solicitante no lo autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.
- c) Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio pre-existente, y se le asignará la multa correspondiente.

## X.8 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBA-CIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVEN-TARIADOS

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

- 1- El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:
- a) Memoria técnica del tipo de intervención
- b) Plano Municipal conforme memoria
- c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
- Aspectos Funcionales
- Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
- Aspectos tipológicos
- Aspectos tecnológicos y constructivos
- Estado de Conservación general del edificio
- Plano de antecedentes si lo hubiera
- Plano de localización de especies forestales y /o espacios verdes de valor.
- Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.
- 2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:
- a) Alturas de las edificaciones linderas.
- b) Tratamiento y/o materialización de la Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
- c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.
- d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
- e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.
- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:

a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y

tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.

- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamientos.

## X.9 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMO-NIALES

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.

## X.10 EXCEPCIONES AL RÉGIMEN ESTABLECI-DO PARA LOS BIENES PATRIMONIALES IN-VENTARIADOS

En los casos que una intervención implique la modificación sustancial de los indicadores urbanísticos propios del Bien inventariado, la misma deberá ser objeto de un convenio urbanístico en que se fijen los derechos y obligaciones de las partes involucradas, el que se elevará al Concejo Deliberante para su aprobación final. A fin de recabar la opinión de todo interesado, se podrá convocar a una Audiencia Pública, para tratar el proyecto de convenio, antes de su remisión al Concejo Deliberante.

## X.11 EXENCIONES DE LOS BIENES INVENTA-RIADOS

El propietario de todo bien inventariado, mientras realice acciones de preservación y/o conservación del mismo, gozará de una exención en la tasa de Servicios Urbanos Municipales, cuyo porcentaje será determinado por la O.T.M. en base a la importancia y cuantía de las inversiones que debe realizar para su conservación, el que será elevado al Concejo Deliberante para su consideración y aprobación.

### X.12 PLAN DE GESTIÓN

El D. E. elaborará anualmente un plan de gestión que contendrá los programas de restauración y preservación, a tales efectos se determinarán plazos de ejecución, recursos humanos y materiales, como así también las partidas presupuestarias correspondientes.

### X.13 ZONAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Se establecen como Zona de Preservación Patrimonial Histórica ZPPH al Espacio urbano conformado por el Casco Histórico y las zonas, monumentos o lugares que surjan del relevamiento del patrimonio local.

### X.14 DISPOSICIONES GENERALES

- Si existiera peligro inminente de derrumbe que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, el D.E. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.
- El bien inventariado que fuere declarado patrimonialmente como ruina, no eximirá al propietario del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan al grado de protección del bien.
- Se entiende por ruina al bien patrimonial carente de posibilidad de rehabilitación o dado su patología edilicia, que produzca daños graves o irreparables y /o que generen riesgos.
- Se prohíbe la instalación de tendidos aéreos de electricidad, de televisión por cable, transmisión de datos y/o telefonía, en fachadas de edificios inventariados. En caso de instalaciones existentes, dentro del plazo de seis (6) meses de aprobado el inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior como aparatos de aire acondicionado, chimeneas u otros conductos, aparatos transmisores o receptores de imagen, sonido o datos.
- En fachadas interiores, cuando sea visible desde espacios públicos, sólo podrán admitirse elementos salientes de instalaciones complementarias, con informe previo de la necesidad técnica de incorporarlos y proyecto de modificación de fachada para su evaluación y aprobación de la Dirección correspondiente.
- No podrán colocarse nuevas marquesinas. Sólo se admitirán aquellas originales del edificio tanto en fachadas exteriores como interiores, siempre que fueren compatibles con las normas municipales vigentes sobre la materia. En remodelaciones se admitirá la restauración de la marquesina original, así como volver a

colocarlas si estas hubieran sido removidas.

- Queda prohibida la colocación de carteleras en las fachadas de los bienes, así como en el espacio urbano circundante, excepto que guarde una armónica relación con las características primigenias del bien y su entorno. Éstas en ningún caso podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de las fachadas.
- En los establecimientos comerciales la publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los vanos de planta baja, sin superposición a otros materiales.
- En caso de existir carteleras, toldos y marquesinas dispuestas en infracción a las condiciones precedentes, dentro del plazo de seis (6) meses a contar de la aprobación del inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- No se admitirá la tala de especies arbóreas bajo ninguna circunstancia sin autorización del D.E.
- Estarán a cargo del Departamento Ejecutivo las acciones e intervenciones para la conservación y preservación del patrimonio en áreas o conjuntos urbanos de dominio municipal y uso público tales como: la restitución de pérgolas, fuentes, mobiliario urbano, especies forestales, así como todo elemento conformador de los espacios mencionados, la protección paisajística de los entornos de interés y cualquier actuación en los mismos, incluyendo plantaciones y reforestaciones.
- El D.E. establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de las zonas a preservar. Asimismo, deberá considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso, ubicaciones especiales, o cualquier otra circunstancia que reúna las suficientes condiciones de interés o singularidad.
- Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Monumental serán únicamente de conservación. No podrán suponer aportaciones de reinvención o de nuevo diseño en sus aspectos morfológicos, tipológicos y tecnológicos. Se admitirá la asignación de nuevos usos que sean compatibles con la conservación y la auto sustentabilidad del edificio.
- Las intervenciones en edificios de Interés Ambiental y Arquitectónico serán las tendientes a conservar aquellos aspectos que son inherentes a su carácter ambiental y a los rasgos morfológicos, volumétricos y planimétricos, elementos compositivos y ornamentales, materiales, textura, color de sus fachadas, o cualquier otro elemento que se considere imprescindible para determinar el carácter del edificio o del lugar.

Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Arqueológico seguirán igual procedimiento que el establecido para los bienes de interés ambiental y arquitectónico.

### X.15 PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARROYOS

### X.15.1 Definición

La Zona Especial de Protección Ambiental está 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.

### X.15.2 Referencias Normativas

Para su viabilizacion, se consideran los siguientes marcos jurídicos:

- Decreto-Ley 8912/77 y reglamentado en el inciso III.8.3 del Capítulo II, Parte I de esta seccion (Art. 59)
- Ley Nacional N°26.994/2014 que define el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. (Art. 1974)
- Ley Provincial N°6253/1960 de Conservación de los Desagües Naturales (Arts. 2, 3 y 5)
- Ley Provincial N°11964/97 de Definición y la demarcación, en el terreno y en cartografía y la preparación de mapas de zonas de riesgo (Arts. 1, 2 y 5)
- Ley Provincial N°12.257/99 Código de Aguas (Arts. 3, 18, 151 y 181)
- Resolución Provincial ADA N° 705/2007. Procedimiento para la declaración de existencia, definición y demarcación de línea de ribera.

Establecida la línea de ribera y la superficie destinada a la sesión de espacio público a la vera del arroyo al ampliarse el núcleo urbano (Art 59 — Decreto-Ley 8912/77), se definirá una nueva franja de 50 metros, donde se restringirán los usos y el tipo de ocupación a materializarse a los efectos de evitar asentamiento de población en zona inundable.



# CAPÍTULO XI DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS

## XI.1 DELIMITACIÓN CATASTRAL – CIUDAD DE AYACUCHO (Ver Anexo Plano IV.1 Zonificación

La Delimitación Catastral correspondiente a las diferentes Zonas se define a partir del Plano de Zonificación. Delimitación de Áreas y Zonas (Ver Anexo Plano ACP-1

Para las zonas que constituyen usos singulares, o que engloban características particulares, se incluye además la enumeración de predios que la conforman, detallados a continuación. Sin perjuicio de ello, en caso de discordancias prevalece el Plano de Zonificación. Delimitación de Áreas y Zonas (Ver Anexo Plano ACP-1, por sobre la enumeración de la Delimitación Catastral.

### ÁREA HISTORICO ADMINISTRATIVO - A.H.A

Circunscripción I Sección A Manzana 43, frente sobre calle 9 de Julio

Circunscripción I Sección A Manzana 50, frente sobre calle San Martin

Circunscripción I Sección A Manzana 52, frente sobre calle 25 de Mayo

### **CORREDOR COMERCIAL 1 – C1**

Circunscripción I Sección A Manzanas 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, únicamente parcelas con frente sobre calle Irigoven.

Circunscripción I Sección B Manzanas 30a, 30b, 30c, 30d, 31a, 31b, 31c, 31d, únicamente parcelas con frente sobre calle Yrigoyen.

### **USO ESPECÍFICO – UE**

- 1 Circunscripción I Sección A Manzana 46 Parcela 10a (Usina Vieja).
- 2 Circunscripción I Sección A Manzana 66 Parcela 5a (Destacamento Policial).
- 3 Circunscripción I Sección B Quinta 50, Parcela 1. (Hospital Municipal).
- 4 Circunscripción I Sección B Quinta 69a las parcelas que se encuentren rodeadas por las calles Martin Fierro, Carlos Bruggi, Avenida Newbery y Ruta Provincial 50. Planta de Tratamiento de Residuos Reciclables.
- 5 Circunscripción II Sección B Chacra 73 Parcela 2a. Planta de Tratamientos Cloacales.
- 6 Circunscripción II Sección B Chacra 84 Parcela 2. Predio Disposición Final Residuos Orgánicos.
- 7 Circunscripción II Sección B Chacra 96 Fracción III Parcela 7. Dependencias Municipales, Museo, Huerta, Corralón Obras Públicas, Zoonosis y Playa de Camiones.
- 8 Circunscripción II Sección B Chacra 118 Parcela 1a. Sociedad Rural Ayacucho.
- 9 Circunscripción II Sección B Chacra 131 Parcs. 1 y 2; Chacra 132 Parcs 1, 2a. Aéreo Club.
- 10 Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8e. Planta Reductora de Gas.
- 11 Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcelas 1f. Planta y Pozos Extracción de Agua Absa.
- 12 Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 1w. Cava Municipal.
- 13 Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 2. Club Recreativo Deportivo Tiro Federal.
- 14 Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcela 7. Cementerio
- 15 Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcela 1. Planta Transformadora Edea.
- 16 Circunscripción I Sección A Manzana 96 Parcela A. Terminal de Ómnibus.

### ESPACIO VERDE PÚBLICO - EVP

Circunscripción I Sección A Manzana 1, 8, 51, 89, 96 Parcela B.

Circunscripción I Sección B Manzana 1a Parcela 2.

Circunscripción I Sección B Manzana 2g Parcela 3

Circunscripción I Sección B Manzana 3b Parcela 7a.

Circunscripción I Sección B Manzana 8e Parcela 1.

Circunscripción I Sección B Manzana 10c parcela 1f

Circunscripción I Sección B Manzana 11f parcela 5

Circunscripción I Sección B Manzana 13b parcelas 3, 4, 17, 18, 19.

Circunscripción I Sección B Manzana 14b Parcela 10.

Circunscripción I Sección B Manzana 15h parcela 1.

Circunscripción I Sección B Fracción II Parcela 4.

Circunscripción I Sección B Manzana 21f.

Circunscripción I Sección B Manzana 23e parcelas 12, 13, 14 y 15.

Circunscripción I Sección B Manzana 25c parcela 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 4.

Circunscripción I Sección B Quinta 26 Parcela 1b, 1d.

Circunscripción I Sección B Manzana 26g, Parcelas 2, 3.

Circunscripción I Sección B Manzana 27d, 27e, 27f, 27h, 27k.

Circunscripción I Sección B Quinta 32 Parcela 2.

Circunscripción I Sección B Manzana 37c parcela 5.

Circunscripción I Sección B Quinta 40 Fracción II, parcela 2b.

Circunscripción I Sección B Manzana 41c parcela 9.

Circunscripción I Sección B Manzana 50 parcelas 2.

Circunscripción II Sección A Manzana 95AC parcela 1.

### **ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO - EDR**

Circunscripción I Sección A Manzana 67 Parcela 4a (Club Atlético).

Circunscripción I Sección A Manzana 68 Parcelas 14 y 15 (Club Sarmiento).

Circunscripción I Sección B Quinta 5, zona que se encuentren rodeadas por la prolongación del eje de la calle España, la calle Ameghino, Poderoso y Avenida Italia. (Club Deportivo y Recreativo de Pesca).

Circunscripción I Sección B Quinta 32. (Estadio Municipal).

Circunscripción I Sección B Quinta 45. (Club Deportivo y Recreativo Cicles Club.

Circunscripción II Sección B Chacra 130 Parcela 2a Club Deportivo Defensores de Ayacucho.

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcela 2. Club Recreativo Deportivo Tiro Federal.

Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcelas 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Centro Recreativo Comunal Club Independiente .

### CHACRA MUNICIPAL - CM

Circunscripción II Sección A Chacra 75.

### COMPLEJO LA ESTACIÓN - CE.

Circunscripción I Sección B Quinta 20 Fr I y III Estación F.C.G.R.

#### SERVICIO DE RUTA - SR

Circunscripción I Sección B Manzanas 62c, 62d, 63c, 63d

Circunscripción II Sección B Chacra 143 Parcela 3g de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 144 Parcela 1a de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 145 Parcela 1b, 4 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 146 Parcela 3 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Manzana 147p

Circunscripción II Sección B Chacra 147 parcelas 6e delimitado por la prolongación del eje de calle Pueyrredón, Catamarca, Ciaño y Av. Bavio

Circunscripción II Sección B Chacra 147 parcela 7 delimitado por la prolongación del eje de calle de calle Bousson, Catamarca, Pueyrredon y Av. Bavio

Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8k, 8m

Circunscripción II Sección B Chacra 159 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 160 Parcela 1 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 161 Parcelas 1a, 2a, de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50

Circunscripción II Sección B Chacra 162 Parcelas 1, 2a, 2b con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo

Circunscripción II Sección B Chacra 163 Parcelas 1b, 1c, 1d, 2a, 2c, 2d

Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcelas 1a, 1c, 1d, 2c, 2d, 2e, 9

### **DISTRITO INDUSTRIAL - DI1 (Empresa DISTACID)**

Circunscripción I Sección B Manzana 40B, Parcelas 4, 5, 6, 7a, 8a, 8c, 9a y 9b.

### **DISTRITO INDUSTRIAL – DI2 (Empresa MATEO HERMANOS)**

Circunscripción II Sección B Manzana 147, Parcela 6f.

### **DISTRITO INDUSTRIAL – DI3 (Empresa MATEO HERMANOS)**

Circunscripción II Sección B Chacra 147, Parcelas 8h.

Circunscripción II Sección B Chacra 147, Parcelas 8g delimitado por prolongación de calle Alsina, Av. Bavio, Ruta №50 y Los Horneros

### SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO - SIP

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcelas 1r, 1s, 1t, 1x

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Fracción I

Circunscripción II Sección B Chacra 142

Circunscripción II Sección B Chacra 163 Parcelas 3, 4, 6, 7

### ZONA INDUSTRIAL – ZI

Circunscripción II Sección B Chacra 142

Circunscripción II Sección B Chacra 163 Parcelas 3, 4, 6, 7

### **ZONA ESPECIAL DE PROTECCION AMBIENTAL - ZEPA**

Circunscripción I Sección B Quinta 4.

Circunscripción II Sección A Chacra 94 Fracción II, IV, VI.

Circunscripción I, Sección B Quinta V, en el sector NO hasta la proyección de la calle España.



#### ÁREA COMPLEMENTARIA 1 – AC1

Circunscripción II Sección B Chacras 53, 54, 55, 70, 71, 72, 73 excepto parcela 2.

Circunscripción II Sección B Chacras 74, 76, 91.

Circunscripción II Sección B Chacra 92 Parcelas 1, 2, 3, 8.

Circunscripción II Sección B Chacras 93 de 400 metros de fondo x 531 metros de frente sobre Calle gato y Mancha

Circunscripción II Sección B Chacra 94 Fracción I, II, III, IV.

Circunscripción II Sección B Chacra 97, 98, 99, 103, 104, excepto las parcelas con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo; y Circunscripción II Sección B Chacra 100, 101, 102.

Circunscripción II Sección B Chacra 105, Parcela 1a, 2c, 2f, 2g.

Circunscripción II Sección B Chacra 105, Parcela 4 y 5 Excepto las parcelas con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 105, Fracción I, II.

Circunscripción II Sección B Chacra 105, Fracción II excepto parcela 2m.

Circunscripción II Sección B Chacras 112.

Circunscripción II Sección B Chacra 116, excepto parcelas con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo; Circunscripción II Sección B Chacra 117.

Circunscripción II Sección B Chacra 118 Parcela 2d.

Circunscripción II Sección B Chacra 119.

Circunscripción II Sección B Chacra 120 Parcelas 2, 3.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Parcelas 3, excepto el frente sobre el acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Parcelas 4, 5

Circunscripción II Sección B Chacra 122 Excepto las parcelas 1b, 1c, 1d, 2 con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 122 Parcelas 3b, 3c, 4, 5.

Circunscripción II Sección B Chacra 129.

Circunscripción II Sección B Chacra 132 Parcela 2b.

Circunscripción II Sección B Chacra 133.

Circunscripción II Sección B Chacra 146 Parcelas 1, 2, excepto Parcela 3 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 149 Parcelas 1, 2, 3, 4, 6, excepto parcela 5 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 150.

Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcelas 3, 4, 5, 6a, 7a, 8a.

Circunscripción II Sección A Chacra 167, excepto parcela 1a, 2 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 168 Parcelas 1b, 6, 7, 8, 9 excepto 1a, 2, 3, 4, 5, con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 169 Excepto sobre frente de Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 171,187.

### ÁREA COMPLEMENTARIA 2 – AC2

Circunscripción II Sección B Chacra 158.

Circunscripción II Sección B Chacra 159 excepto parcelas con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 160 excepto Parcela 1, con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 161 excepto Parcela 1a, 2a con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 162 Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b.

### ÁREA COMPLEMENTARIA 3 – AC3

Circunscripción II Sección A Chacra 31, 32, 33, 34, 35, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 I, 63 II68, 69, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90.

Circunscripción II Sección A Chacra 84, excepto parcela 2.

Circunscripción II Sección B Chacras 110, 111, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141.

Circunscripción II Sección B Chacra 143 excepto parcela 3 gcon frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 144 excepto Parcela 1a con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 145 Parcela 1, excepto parcela 2 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 204, 205, 206, 207, 208, 209.



## SECCION IV CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

## PARTE 2 / SISTEMA DE GESTIÓN

### 2.1 LA GESTIÓN TERRITORIAL

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos establecidos en este Plan y en las reglamentaciones para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y reglamentaciones establecidas en el POU.

## 2.2 SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANO TERRITORIAL (SMGUT)

Crease el Sistema Municipal de Gestión Urbano Territorial (SMGUT) como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos:

- Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
- II. Garantizar el gerenciamiento eficaz del Plan de Ordenamiento Urbano direccionado a la mejora de la calidad de vida.
- III. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del Plan de Ordenamiento Urbano (POU).

## 2.3 LOS INSTRUMENTOS COMPONENTES DEL SMGUT

Los instrumentos componentes del Sistema Municipal de Gestión Urbano Territorial que complementan el Plan, son los siguientes:

- Instrumentos de actuación
- Movilización de Suelo Urbano
- Instrumentos de promoción y desarrollo
- Instrumentos de participación ciudadana
- Instrumentos de Evaluación Ambiental

## 2.4 LA COMISIÓN MUNICIPAL DE GESTIÓN UR-BANO TERRITORIAL. CREACIÓN (CMGUT)

Crease la Comisión Municipal de Gestión Urbano Territorial (CMGUT) que formará parte integrante del SMGUT, en forma dependiente de la autoridad de Aplicación.

## 2.5 LA COMISIÓN MUNICIPAL DE GESTIÓN UR-BANO TERRITORIAL. OBJETO (CMGUT)

La CMGUT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGUT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

## 2.6 LA COMISIÓN MUNICIPAL DE GESTIÓN UR-BANO TERRITORIAL. FUNCIONES (CMGUT)

Corresponde a la CMGUT emitir opinión sobre:

- I. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
- II. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
- III. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del POU.
- IV. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

En todos los casos el dictamen tendrá el carácter de obligatorio y no vinculante.

## 2.7 LA COMISIÓN MUNICIPAL DE GESTIÓN UR-BANO TERRITORIAL. COMPONENTES (CMGUT)

Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales de la ciudad componentes de la CMGUT, serán las siguientes:

- 1. El secretario de Obras y Servicios Públicos.
- 2. El secretario de Desarrollo Local.
- 3. La dirección de Planeamiento y Desarrollo.
- 4. El departamento de Obras Privadas.
- 5. Un representante del Colegio de Arquitectos.
- 6. Un representante del Colegio de Ingenieros.

- 7. Un representante del Colegio de Técnicos.
- 8. Un representante del Colegio de Agrimensores.
- Un representante del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos.
- 10. Un representante de la Asociación de Abogados.
- 11. Dos representantes del Consejo Deliberante.

Los representantes de las entidades no gubernamentales serán designados por el departamento ejecutivo a propuesta de estas.

- I. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGUT.
- II. En caso de considerarlo necesario la CMGUT podrá convocar a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.
- III. Las instituciones no gubernamentales componentes de la CMGUT recibirán una compensación funcional no remunerativa, como reconocimiento de gastos por su tarea que será fijada en el decreto reglamentario antedicho.

# CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE ACTUACION

### I.1 DEFINICIÓN

Los instrumentos de actuación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso. Tienen la función de ajustar las determinaciones del Plan de Ordenamiento Urbano (POU) a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

### **I.2 TIPO DE PLANES**

Son instrumentos de actuación del POU, los siguientes:

- 1.2.1 Planes particularizados. Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Áreas Urbana, Complementaria o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores, así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
- 1.2.2 Planes sectoriales. Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas urbano-territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, entre otros componentes del sistema urbano, sin que esta enunciación sea taxativa.

En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el POU. 1.2.3 Proyecto urbano de detalle. Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio urbano territorial en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, entre otros aspectos.

### **I.3 DETERMINACIONES DE LOS PLANES**

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren, deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

### **I.4 PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan, deberán ser aprobados por el Consejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VI de la presente Sección. Los planes que establece del DL/8912/77 deberán ser convalidados por la provincia (plan de ordenamiento y plan particularizado)



# CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE MOVILIZACION DE SUELO URBANO

### **II.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.

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

## II.2 MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Estos mecanismos, son de dos tipos:

- a) Los que necesitan declaración específica. Ellos son:
- Provisión prioritaria de servicios urbanos
- Provisión prioritaria de equipamientos comunitarios
- Parcelamiento y/o edificación obligatoria
- 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.

- b) Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación:
- Las Reservas para expansión Urbana (RU) fijadas por el Código de Planeamiento

II.2.1 Zona 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 ejercicio más racional de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 62º y 63º del DL 8.912/77.

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 ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer 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. 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.

### II.2.2 Parcelamiento y/o edificación obligatoria

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 84º al 88º del DL 8.912/77 (Modificados por la Ley 14.449/12).

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. II.2.3 Zonas de englobamiento parcelario y Reajuste de Tierra

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 reconformación parcelaria), en el marco a lo establecido por los artículos 89º al 92º del DL 8.912/77 (Modificados por la Ley 14.449/12).

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 artículo 91º del DL 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 reconformación urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 92º del DL 8.912/77 (Modificado por la Ley 14.449/12).

## II.3 ZONAS ESPECIALES Y RESERVA DE TIE-RRA

Consiste en la delimitación en forma explícita de zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 44º y 45º de la Ley 14.449/2 (Zonas de Promoción del Hábitat Social).

# II.4 RESERVAS PARA EXPANSIÓN URBANA (RU)

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido esta Sección, Parte 1. Normativa Reglamentaria.

Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17º y 18º del DL 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, de las trazas planificadas en el Esquema Director y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva destinada a Expansión Urbana según lo estipulado en esta Sección, Parte 1 - Capítulo II, inciso II.3.

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

### **II.5 BANCO DE TIERRAS**

El Banco de Tierras Municipal administra los bienes inmuebles públicos, conformando una unidad de servicio útil para la aplicación de otros instrumentos de gestión urbanística.

Incorpora al patrimonio municipal sobre todo suelo, posibilitando la disponibilidad de terrenos públicos para la implementación de estrategias municipales de desarrollo urbano, económico y social, de esta manera, el municipio cuenta con recursos genuinos para satisfacer las demandas que surjan del propio crecimiento y desarrollo de la localidad.

#### II.5.1 Funciones

El banco será el responsable de administrar:

- a) Tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal;
- b) Tierras pasibles de ser incorporadas al dominio municipal.

Entre sus funciones principales, se encuentran:

- Asegurar la administración de los bienes (lotes o propiedades) que formen parte del Banco de Tierras, ejerciendo todas las competencias necesarias.
- Procurar la valorización y rentabilidad del patrimonio.
- Procurar la consolidación y la acumulación de propiedades que conforman el Banco de Tierras.
- Efectuar y mantener actualizado el relevamiento y catastro de los terrenos fiscales que administra.
- Determinar el estado de ocupación de los mismos, tomando medidas para su custodia efectiva.
- Incorporar y registrar todas las tierras que sean transferidas al municipio.
- Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de:
  - I. Infraestructura y equipamiento comunitario
  - II. Vivienda
  - III. Reservas naturales y culturales



La identificación se realizará de acuerdo a los requerimientos emanados de la legislación municipal, provincial y nacional dictada a tal efecto, proponiendo su adquisición, venta, cesión, permuta o expropiación.

### II.5.2 Conformación

El Banco de Tierras Municipal puede reunir un conjunto de propiedades de diversos tipos:

- Edificios o lotes comerciables de propiedad municipal.
- Edificios o lotes en propiedad de terceros, pero administrados por un ente municipal.
- Lotes reservados o cedidos para infraestructura, equipamiento urbano, espacios públicos o verdes
- Reservas de suelo para la extensión de la ciudad

### II.5.3 Adquisición de terrenos

El Banco de Tierra municipal podrá incorporar tierras e inmuebles por distintitas modalidades:

 Por cesión (en casos de convertir suelo rural en suelo urbano) para la instalación de infraestructura, equipamiento, espacio público y áreas verdes (los últimos pueden ser administrados luego por las áreas municipales a cargo), para lotes de acceso social (por captación de "plusvalías" o "renta urbana diferencial").

- Por cesión o captación de "plusvalías" (o "renta urbana diferencial"), en casos de aumentar FOT y otorgar mayor capacidad constructiva (se justifica por la producción de valor a partir de la decisión pública de aumentar el FOT que implica mayor demanda por infraestructura técnica y social y/o anchos de calles, entre otros aspectos, en casos densificación urbana)
- Por compra anti-cíclica, en tiempos de disminución de precios del suelo y previo a la provisión de indicadores del Código Urbano.
- Ejecución de un derecho de preferencia de adquisición de un determinado predio.
- Por canje de deudas a contribuyentes propietarios de lotes.
- Administración forzosa de terrenos abandonados, que no se encuentren en propiedad municipal, pero sean administrados por el mismo ente.
- Expropiaciones.
- Donaciones.
- Transferencia de terceros, Provincia o Nación.
- Subastas de tierras.
- Tierras que por cualquier otra causa ingresen al dominio del estado.

# CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO

Los instrumentos de promoción y desarrollo de este Plan, son los siguientes:

- Participación en las Valorizaciones Inmobiliarias
- Programa Lotes con Servicios
- Fondo Municipal de Desarrollo Urbano
- Convenios Urbanísticos
- Consorcios Urbanísticos

# III.1 PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

III.1.1 Definición

Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las interven-

ciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones incluyen los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, así como las futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores según lo establecido por la Ley 14449, art. 46°. La valorización inmobiliaria (VI) se expresa en la diferencia entre la valuación inicial (V1), previa al hecho generador, y la valuación posterior (V2) de los inmuebles beneficiados (VI = V2 – V1).

III.1.2 Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional

a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

### III.1.3 Autoridad de Aplicación

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

#### III.1.4 Sujetos de pago

Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" (COVI) los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo: - El Estado Nacional, Provincial y Municipal. - La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales. - Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen. - La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional

### III.1.5 Momento de la solicitud

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

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

### III.1.6 Formas de pago

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

Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

- Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación, de valor equivalente al monto de la contribución.
- Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15°, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.
- Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución.
- Abonando en dinero efectivo el monto correspondiente a dicha contribución.

Las parcelas, porciones de parcelas o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación con la mejor delimitación y localización en función del interés colectivo y contar con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. En el caso excepcional que la COVI deba ser equiparada por dinero en efectivo, se considerará el valor del m². de un predio o construcción de similares características, vigente al momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. Cuando sea financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio.

La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

### III.1.7 Destino de las Contribuciones

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al "Banco Municipal de Tierras". Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano".

### III.1.8 Determinación de la Contribución

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

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

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

## III.1.9 Cómputo de las Contribuciones mínimas y Plazos de cesión o pago

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

El cómputo de la COVI se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación. En los casos no previstos específicamente por la presente, que encuadraren como hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, la Autoridad de Aplicación municipal, determinará la contribución correspondiente.

Cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI (n% x 2). Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

## a) Subdivisión de predios de más de 5.000 m² en el área urbana

(Zonas con mayor aprovechamiento Zonas "U/R2" y "U/R3")

Esta contribución es aplicable a predios del área urbana con una superficie total igual o mayor a 5.000 m²., a los que se ha otorgado un mayor aprovechamiento, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen.

Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo. Las parcelas a recibir por el Municipio deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión.

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

	EDIFICACIÓN >5.000 m² Zonas "U/R2" y "U/R3"
	Infraestructura preexistente o ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
Zona U/R2	10% de la superficie neta edificable
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
Zona U/R3	12% de la superficie neta edificable

## b) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana (Zonas con mayor aprovechamiento "U/R1", "AHA" y "U/R2")

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se ha incrementado el FOS, FOT y/o la densidad y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. La COVI se determinará en superficie cubierta, calculada sobre la diferencia entre las edificadas o edificables en el predio objeto de la valorización, previas a esta normativa, y las superficies que se pretendan construir según lo indicado en el plano municipal de permiso de obra.

Las unidades edificadas a recibir por el Municipio como contribución por el mayor aprovechamiento edificatorio deberán constar detalladamente en dichos planos (parte gráfica e inscripciones en carátula) y ser cedidas al momento de finalizar las obras, circunstancia que será precisada en el Convenio Urbanístico a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos.

MAYOR APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO AREA URBANA "U/R1" , "AHA" y "U/R2"	
Contribución	15% de la diferencia de superficie de
Zona	cubierta
U/R1-U/UHA	
Contribución	20% de la diferencia de superficie de
Zona U/R2	cubierta

### c) Ampliaciones de Área Urbana y Creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas

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

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

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

AMPLIACION del AREA URBANA sobre AREA	
COMPLEMENTARIA o RURAL	
	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al 15% de la superficie neta edificable

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas o análogas, en área Complementaria o Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

CREACIÓN o AMPLIACIÓN de ZONAS RESIDENCIALES	
EXTRAURBANAS en AREA COMPLEMENTARIA o RURAL	
	La Infraestructura solos podría ser
	ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
	15% de la superficie neta edificable

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Complementaria 1 o análogas, en área Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

CREACIÓN o AMPLIACIÓN de COMPLEMENTARIA 1 en RURAL	
	La Infraestructura solos podría ser
	ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
	12% de la superficie neta edificable

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Complementaria 2, Complementaria 3, Servicios de Ruta, Zona Industrial y Reserva Zona Industrial o análogas, en área Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

CREACIÓN o AMPLIACIÓN de COMPLEMENTARIA 2,	
COMPLEMENTARIA 3, SERVICIOS DE RUTA, ZONA	
INDUSTRIAL y RESERVA ZONA INDUSTRIAL en RURAL	
	La Infraestructura solos podría ser
	ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
	7.5 % de la superficie neta edificable

## d) Subdivisión de predios por Programa Lotes con Servicios (Ley Pcial. 14.449)

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

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

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

PROGRAMA LOTES con SERVICIOS/AREA URBANA-Zonas "U/R2", "U/R3" y U/RU	
	desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
Zona	15% de la superficie neta edificable
U/R2-U/R3	
PROGRAMA LOTES con SERVICIOS/AREA COMPLEMENTARIA o RURAL "U/C1" en predios adyacentes	
	Infraestructura ejecutada por el
	desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al
Zona	20% de la superficie neta edificable
U/R2-U/R3	



## e) Autorización de Barrios Cerrados, Clubes de Campo o grandes desarrollos inmobiliarios

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios. Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por las autorizaciones para desarrollar Barrios Cerrados o Clubes de Campo en la Zona Rural, deberán constar detalladamente en los planos de mensura y de proyecto urbanístico (partes gráfica e inscripciones en carátula) en la etapa de Factibilidad.

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

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

Autorización de BARRIOS CERRADOS/CLUBES DE CAMPO o	
grandes desarrollos inmobiliarios	
	La Infraestructura solo puede ser
	ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al 20% de la
	superficie total, una vez descontadas las
	superficie destinadas a calles publicas y
	cesiones correspondientes al caso

### f) Ejecución de Obras Públicas

Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, 30 % de la valorización inmobiliaria.

g) Otros hechos generadores Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados. En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

### III.1.10 Modo de Implementación

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

El expediente contendrá la documentación que acredite:

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

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

### **III.2 PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS**

III.2.1 Definición

Son proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

### III.2.2 Admisión de proyectos

En el marco del Artículo 20 de la Ley 14.449/12, para la ejecución de los emprendimientos descriptos en el artículo anterior, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el DL 8.912/77, por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

### III.2.3 Prohibición de admisión

En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos (artículo 21-Ley 14.449/12):

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).
- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m².) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

### III.2.4 Infraestructura mínima

Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva (artículo 23-Ley 14.449/12):

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

## III.3 FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

### III.3.1 Fines

Crease el Fondo Municipal de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

- a) Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras, que se afecten al Banco de Tierras Municipal.
- b) La ejecución de planes y proyectos municipales de regulación dominial de ocupaciones irregulares, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación cooperativas.
- c) La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos y equipamientos sociales que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
- d) La ejecución de parques y espacios verdes y recreativos.

### III.3.2 Fondos

Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

- a) Las partidas presupuestarias que se afectaran específicamente en los presupuestos municipales.
- b) El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos descriptos en el inciso b del artículo anterior.
- c) El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución



de redes de infraestructura descriptas en el inciso c del artículo anterior.

- d) La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
- h) La participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo determinado en el artículo III.1.4, de la Parte 2 de esta Sección.
- i) El producido económico que generen los Convenios y Consorcios Urbanísticos.
- j) Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.
- k) Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.

### III.3.3 Legalización de obras y acciones

Las obras y acciones a las que se afectarán los recursos del Fondo, serán determinadas por Ordenanza especial del Consejo Deliberante a propuesta del Departamento Ejecutivo.

### **III.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS**

### III.4.1 Concepto

Son acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Ayacucho con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados por este Plan de Ordenamiento Urbano.

### **III.4.2** Principios

La negociación, celebración y cumplimientos de los Convenios Urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

### III.4.3 Especificaciones mínimas

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

- a) Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el convenio.
- b) Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
- c) Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultado parciales de lo convenido, a

los efectos de asegurar el éxito convenido

### III.4.4 Asignación de beneficios

En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

#### III.4.5 Tipos de convenios

Los Convenios Urbanísticos se diferencian por su contenido y finalidad en:

- a) Convenios urbanísticos de planeamiento. Son aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Urbano, bien directamente, bien por ser estas necesarias para la viabilidad de lo estipulado, no pudiéndose convertirse en excepciones a la norma.
- b) Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinando en este POU, se limiten a la determinación de los termino y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios, en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

### III.4.6 Disposiciones convenios urbanísticos de planeamiento

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Solo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza, y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
- b) Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso, vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal.
- c) Deberá incluirse entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de las cesiones de suelo y determinarse las condiciones de modo, tiempo

y lugar en que éstas serán cumplidas.

### III.4.7 Tramitaciones

Las tramitaciones de los Convenios Urbanísticos podrán iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la Comisión Municipal de Gestión Territorial que deberá dictaminar sobre la oportunidad, merito o conveniencia del convenio propuesto. La autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable, se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización del convenio. En lo casos en que así correspondiere, se remitirá al Consejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

### III.5 CONSORCIOS URBANÍSTICOS

### III.5.1 Definición

Se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas (artículo 55, Ley 14.449/12).

### III.5.2 Articulación con los convenios urbanísticos

Cuando la gestión de un Convenio Urbanístico haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar

la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

### III.5.3 Disposiciones generales

Se regirán por las siguientes disposiciones generales:

- 1. Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.
- El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de la Municipalidad de Ayacucho.
- 3. A los Consorcios Urbanísticos podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso, la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.
- 4. En ningún caso, podrá atribuirse a los consorcios:
  - a. La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.
  - b.La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

### III.5.4 Destinos de los beneficios

En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.



# CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

### IV. 1 CONCEPTO

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio, a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva, y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

### **IV.2 FOMENTO**

En la gestión y el desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano, la Municipalidad de Ayacucho deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

### IV.3 TIPOS DE INSTRUMENTOS

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

- 1. La creación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, según lo normado en el artículo 2.4 de esta Parte y Sección.
- 2. Las Audiencias Públicas.
- 3. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo VII de esta Parte y Sección.
- 4. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en artículo IV.4 del presente Capítulo.

## IV.4 NORMAS SOBRE DERECHO DE INFOR-MACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

IV.4.1 Aspectos a difundir

El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él, serán difundidos públicamente por los medios que dispone el municipio y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

### IV.4.2 Medidas a instrumentar e interesados primarios

El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia, a todas las personas físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

### IV.4.3 Motivos a denegar la información

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, la Municipalidad podrá denegar por resolución fundada del Departamento Ejecutivo o por silencio expresada en el término de diez días desde su petición, información urbanística y ambiental a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

## CAPÍTULO V EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Deberán presentar estudio de impacto, todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723/95, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia y por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.

## V.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aun cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este Código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), ubicados dentro del Área Urbana.
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Emprendimientos habitacionales que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana, con una superficie de parcela igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573/00 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.

- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573/00 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.
- h) Otras actividades que puedan generar impactos de tipo ambiental, funcional o social, no contemplados en los ítems anteriores.

### V.1.1 Presentación del EIU

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, entre otros aspectos).
- f) Relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
  - Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria, se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 1.000 m. de la parcela objeto de la intervención.
  - Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas aledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.



- Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
- Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
- Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
- Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- j) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, entre otros aspectos).
- k) Matriz de Evaluación de Impacto.
- I) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.

## V. 2 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental, en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectarse potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

### V.2.1 Presentación del EIA

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.

- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, entre otros aspectos principales, así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, entre otros aspectos).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos, en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, entre otros aspectos).
- Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.

## CAPÍTULO VI TRAMITACIONES EMERGENTES DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

### VI.1 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el artículo 4 del DL Nº8912/77 y su Decreto Reglamentario Nº1549/83.

## VI.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EM-PRESAS

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.

### **VI.3 SANCIONES**

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V del DL 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, en el Código de Faltas Municipal, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

### VI.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para determinar el posible uso de una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante. (Ver Anexo III ACPU II)

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar.

- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.
- f) 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 utilizada 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.

## VI.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 lo considera inadmisible por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

### VI.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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.



## VI.7 LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTOR-GADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO

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, se regirán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

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

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 DL Nº89127/77 y/o al presente Código, podrán ser admitidos para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes 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 de 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 №11.459/93 y su reglamentación.

## VI.8 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIEN-TAL 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 № 11.459/93 y el Decreto Reglamentario № 531/19.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario №531/19, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código y Sección, Parte 1. Capítulo III, inciso III.1.6.

## CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

### **VII.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL**

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Consejo Deliberante de Ayacucho, 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 (artículo 83, DL Nº8.912/77, T.O. Nº3.389/87).

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 y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana, se regirá por los mecanismos establecidos en la Parte 1 — Capitulo II y Capitulo VII inciso VII.2 de esta Sección y por lo establecido para cada tipo de Reserva Urbana, según la zona de emplazamiento. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el mismo apartado. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en la Parte 1 - Capítulo III (Usos del Suelo), de esta Sección.

### VII.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Consejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en la ciudad de Ayacucho con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

- Toda entidad intermedia u Organización Barrial de la ciudad de Ayacucho, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
- Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
- 3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el Departamento Ejecutivo (D.E.) los resultados obtenidos. No obstante, el D. E. deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario, según lo establecido en la Parte 2, Capitulo IV, inciso IV.4 de este Código.
- 4. La O.T.M. elevará al Consejo Deliberante, las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

### VII.3 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.



## VII.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SUS MODIFICACIONES

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 sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

## VII.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Toda propuesta de modificación o cambio normativo, deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación según lo establecido en la Parte 2, Capitulo IV de esta Sección.

## CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

### VIII.1 UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A los fines de la elaboración y ejecución de cada uno de los instrumentos a los que se refiere este Plan, el Departamento Ejecutivo podrá crear Unidades de Gestión Urbanísticas interdisciplinarias integradas por funcionarios de las distintas áreas con competencia en la materia de que se trate. El Decreto de conformación de la Unidad de Gestión Urbanística designará en cada caso sus integrantes, pudiendo incorporar representantes de entidades u organizaciones no gubernamentales representativas. Concluido el motivo de la convocatoria quedará disuelta la Unidad.

### VIII.2 AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA

#### VIII.2.1 Fundamentación

La ampliación del Área Urbana de la ciudad de Ayacucho, deberá responder a una fundada necesidad y justificar-se mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente POU cumplimente los siguientes recaudos:

- Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el presente Plan.
- Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta, no cuenten con más del treinta por ciento (30%) de sus parcelas sin edificar.
- 3. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de la red de agua potable, en cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
- 4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.

- 5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- 6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- 7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

### VIII.2.2 Particularidad

Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en el inciso 2 del artículo precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el Artículo anterior:

- 1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
- 2. Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
- 4. Construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.