

Municipalidad de Chascomús

Plan de Desarrollo Territorial



CAPITULO I – OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES

Sección 1 – Objetivos y directrices de actuación de la estrategia para el Partido de Chascomús.

Sección 2 – Objetivos y directrices de actuación de la estrategia para la Ciudad de Chascomús.

CAPITULO II– CLASIFICACION DEL TERRITORIO

CAPITULO III – ZONIFICACION

Sección 1 - Clasificación

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 - Clasificación

CAPITULO V – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

Sección. 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación.

Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

CAPITULO VI – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

Sección 2- Unificación de parcelas

Sección 3- Planos aprobados o registrados por Propiedad Horizontal.

CAPITULO VII – REGLAMENTACIONES ESPECIALES

Sección 1- Generalidades

Sección 2- Tramitaciones

Sección 3- Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores y empresas.

Sección 4- Permisos de construcción y habilitación o transformación (cambio o actividad)

Sección 5- Permiso de construcción otorgado.

Sección 6- Permisos de construcción en trámite.

Sección 7. Edificaciones antirreglamentarias.

Sección 8. Construcciones clandestinas y Construcciones existentes.

CAPITULO VIII – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

Sección 2 – Clasificación de los usos

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Residenciales

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – No Residenciales:

Sección 5 - Estética

Sección 6 - Características de la construcción

Sección 7- Usos particulares

CAPITULO IX – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal.

CAPITULO X PATRIMONIO

CAPITULO XI AREA URBANA

CAPITULO XII ÁREA COMPLEMENTARIA

CAPITULO XIII ÁREA RURAL

CAPITULO XIV SISTEMAS DE GESTION

CAPITULO XV INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION.

CAPITULO XVI INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO.

Sección 1 – Convenios Urbanísticos.

Sección 1 – Premios de incentivo.

CAPITULO XVII INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA.

Sección 1 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

CAPITULO XVIII PROCEDIMIENTOS PARTICULAR DE APROBACION

CAPITULO XIX DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I - OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES

I.1.

Los objetivos fundamentales del presente Código de Zonificación de Chascomús son los siguientes:

1. Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.
2. Preservar y poner en valor los recursos naturales y paisajísticos con especial énfasis en los cuerpos de agua del Partido.
3. Mejorar la calidad de vida urbana de las ciudades de Chascomús y Lezama, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización.
4. Mejorar la calidad de vida en el espacio rural revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.
5. Preservar y poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico y artístico municipal, tanto de los ámbitos urbanos como de los rurales.
6. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.

I.2.

El PDT es el instrumento básico de definición de las políticas de desarrollo territorial. En este marco las estrategias son los instrumentos que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

1. Establecer el marco de referencia pública y alta visibilidad, que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.
2. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

I.3.

En función de los objetivos generales enunciados en el Artículo I.1., el presente Código se estructura a partir de tres estrategias que se complementan entre sí, tanto para el conjunto del Partido como para los centros urbanos componentes:

1. La estrategia adoptada para el Partido de Chascomús, es la siguiente y se grafica en forma sintética en el Plano 1:
 - Mejoramiento y conservación de las áreas rurales y de los cuerpos de agua y sus riberas, resguardando la calidad y diversidad de sus condiciones como patrimonio presente y futuro del Partido.
2. La estrategia adoptada para la Ciudad de Chascomús, es la siguiente y se grafica en forma sintética en el Plano 2:
 - Integración socio territorial de la ciudad, completamiento y densificación controlada de su planta urbana, preservación de las condiciones urbano ambientales del área central y de los sectores ribereños de la laguna y mejoramiento de la situación de los barrios periurbanos.

Sección 1 – Objetivos y directrices de actuación de la estrategia para el Partido de Chascomús

I.4.

Los objetivos particulares de la estrategia para el Partido son los siguientes:

1. Preservar la calidad ambiental de los cuerpos de agua y sus riberas en todo el partido.
2. Fortalecer una conciencia medioambiental en la población, especialmente en los niños y jóvenes.

3. Mejorar las condiciones de vida en los poblados rurales y la población rural dispersa.
4. Preservar y mejorar la calidad del patrimonio natural, histórico y cultural ubicado en el área rural del Partido.

I.5.

De acuerdo a los objetivos particulares especificados en el artículo anterior, forman parte de la estrategia las siguientes tres directrices de actuación:

1. Implementación de nuevas figuras normativas, tanto de carácter provincial como internacional, para la preservación de los cuerpos de agua y sus riberas.
La directriz incluye las siguientes acciones:
Preservación de la franja ribereña de la Bahía de Samborombón como reserva natural y sitio RAMSAR para la conservación de la biodiversidad y el manejo costero sostenible.
 - a. Aplicación de figuras de protección ambiental en zonas específicas del sistema de Lagunas Encadenadas, similares a las planteadas en la Ley Provincial 12.704.
 - b. Campañas de sensibilización y educación sobre problemáticas ambientales, en relación a los humedales.
2. Mejoramiento de la calidad de vida de la población rural.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Completamiento de la cobertura de electrificación en el ámbito rural, promoviendo la asociación de productores.
 - b. Creación de una Comisión Vial de Mantenimiento con participación público-privada, para diseñar e implementar un Plan de Recuperación y Mantenimiento de Caminos Rurales.
 - c. Implementación del Plan Provincial "Volver" en los poblados rurales.
 - d. Estudio para la reformulación de las redes de conexiones territoriales, procurando la re-vinculación de centros de servicios rurales.
3. Puesta en valor del patrimonio cultural rural.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Concientización, puesta en valor y promoción de los valores patrimoniales de los poblados rurales del Partido.
 - b. Difusión, concientización y educación sobre los valores patrimoniales que constituyen los diferentes bienes ubicados en predios rurales.
 - c. Relevamiento, catalogación y preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural que constituyen las diferentes estancias ubicadas en el partido de Chascomús.
 - d. Relevamiento, catalogación, recuperación para el Municipio y puesta en valor de los predios, instalaciones y edificaciones que antiguamente conformaron las estaciones del FFCC provincial.

Sección 2 – Objetivos y directrices de actuación de la estrategia para la Ciudad de Chascomús

I.6.

Los objetivos particulares de la estrategia para la Ciudad de Chascomús son los siguientes:

1. Preservar y mejorar la calidad urbana del área central.
2. Promover un proceso de integración socio-urbana de la periferia de la ciudad.
3. Mejorar y preservar la cantidad y variedad del arbolado público.
4. Mejorar la accesibilidad y facilitar el desplazamiento a nivel urbano.
5. Preservar y poner en valor los ámbitos urbanos, los sitios históricos, los sectores costeros y los edificios que forman parte del patrimonio arquitectónico y de la identidad de la ciudad.

I.7.

De acuerdo a los objetivos particulares especificados en el artículo anterior, forman parte de

la estrategia las siguientes cinco directrices de actuación:

1. Completamiento de la infraestructura y ampliación de la cobertura de servicios municipales.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Ampliación de la cobertura y mejoramiento de la eficiencia en la prestación de los servicios de agua potable y gas natural.
 - b. Construcción de la planta depuradora de líquidos cloacales y ampliación de la cobertura del servicio.
 - c. Reestructuración y jerarquización del sistema vial de la ciudad.
 - d. Trazado y definición de la trama viaria estructural en los sectores de reserva para el crecimiento de la ciudad.
 - e. Elaboración del Plan Director de pavimentos urbanos y suburbanos y del Plan Director de Drenajes Urbanos y Rurales.
2. Mejoramiento de la franja costera de la Laguna de Chascomús.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Mejora y equipamiento del sistema de parques costeros.
 - b. Recuperación y mejora de las murallas y defensas.
 - c. Construcción de paseos, sendas peatonales y miradores en la ribera de la laguna de Chascomús.
 - d. Mejoramiento de la infraestructura existente y construcción de nuevo equipamiento para la prestación de servicios al turista (baños públicos, balnearios, servicios comerciales, infraestructura para espectáculos, etc.).
 - e. Refuncionalización de predios costeros estratégicos.
 - f. Nuevos usos recreativos y equipamientos para el Monte Brown incluyendo la protección de la forestación.
 - g. Refuncionalización de predios ribereños cedidos en comodato y mayor control sobre el cumplimiento de las obligaciones de los concesionarios.
3. Refuncionalización de la infraestructura ferroviaria.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Construcción de vías, señalización, obras de seguridad, puentes, cruces y obras complementarias de la nueva traza ferroviaria.
 - b. Construcción de parque lineal en la actual traza ferroviaria, hacia el sur de la Av. Hipólito Yrigoyen.
 - c. Refuncionalización del actual predio de la estación Chascomús y su entorno, convirtiéndolo en un polo educativo, cultural, administrativo y residencial de valor referencial para la comunidad.
 - d. Recuperación de puntos significativos en el entorno de la original traza ferroviaria a liberar, procurando la persistencia de la "huella ferroviaria".
 - e. Acondicionamiento y equipamiento del predio de la estación Ferroautomotor y su entorno, reforzando los servicios necesarios a la consolidación de un nodo de transporte.
4. Conservación y mejora de los espacios públicos abiertos y de la forestación.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Creación de un sistema de bulevares en el área urbana y suburbana de la ciudad recuperando el valor identificador local que tuvieron desde el origen de la ciudad.
 - b. Elaboración y puesta en marcha del Plan Director de Forestación.
 - c. Reubicación y ampliación del vivero municipal.
5. Mejoramiento de la calidad del área central.
La directriz incluye las siguientes acciones:
 - a. Mejora y equipamiento del espacio público en el casco histórico (señalización, iluminación, soterramiento del cableado, eliminación de los elementos que generan contaminación visual como toldos, marquesinas, cartelería, maceteros y otros obstáculos para personas con discapacidades).

- b. Revitalización del centro a través de la preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural y de la localización de nuevos usos activos.
- c. Fomento de la refuncionalización de edificios patrimoniales.
- d. Proyectos urbanos de completamiento de trama en zonas céntricas.

CAPITULO II – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

II.1.

1. El territorio del Partido de Chascomús queda subdividido en áreas urbanas, complementarias y rurales, según el siguiente detalle:

Área Urbana

Área Complementaria

Área Rural, el resto de la superficie del Partido que no ha sido Incluida; (en planos y delimitación anexa) como Área Urbana, complementaria y / o zonas de usos especiales. Dentro del área Rural se delimitan seis (6) colonias rurales, correspondientes a asentamientos de población semiagrupadas, ellas son: Gándara, Adela, Libres del Sur, Comandante Giribone, P. N. Escribano y Don Cipriano.

2. El Área Complementaria comprenderá los espacios territoriales circundantes o adyacentes al Área Urbana, relacionados funcionalmente. El Área Urbana y Complementaria conforma los centros de población dentro del territorio del municipio y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.2.

Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

II.3.

Se entenderá por Área Complementaria, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y el Área Rural.

II.4.

Se entenderá por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, turístico, Industrial y otros. Integra el Área Rural el territorio definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, patrimoniales y paisajísticos.

CAPITULO III – ZONIFICACION

Sección 1 Clasificación

III.1. El Área Urbana (U) queda dividida en Zona de Regulación General subdividida en Distritos y Zonas Especiales, el Área Complementaria (C) queda dividida en Zona de Regulación General subdividida en Distritos y Zonas Especiales y el Área Rural (R).

La zona expresa las diferencias reglamentarias que se producen en las unidades de espacio como consecuencia de la dominancia del uso que las caracteriza.-

Los Distritos en que quedan subdivididas algunas zonas son aquellos en los cuáles se consignan diferentes condiciones de subdivisión y ocupación.-

Tenemos pues Distritos residenciales (R), comerciales (C), patrimonial (P), industriales (I), etc.; siendo en cada una de ellas dominante el uso que les da su nombre.

III.2.

1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Chascomús.

Los Distritos en que quedan subdividida la Zona de Regulación General son aquellos en los cuáles se consignan diferentes condiciones de subdivisión, ocupación y uso.-

2. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales

, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Chascomús.

3. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo II.3. Para estas zonas, la presente norma fija los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

III.3.

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Protección Patrimonial
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental
3. Centros de Servicios Rurales

III.4.

1. Las Zonas Especiales de Protección Patrimonial son aquellos sectores o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos y culturales constituyen ámbitos de referencia de la identidad local. En función de ello están sujetas a normas y procedimientos de preservación y puesta en valor de sus características morfológicas, arquitectónicas y urbano-ambientales.

2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental incluyen todos los parques urbanos del Área Urbana y Complementaria de Chascomús.

3. Los Centros de Servicios Rurales son aquellos centros de población semiagrupada que prestan servicios básicos al entorno rural y que forman parte de la identidad pampeana del Partido. Los Centros requieren de un programa especial para su desarrollo, enunciado en el Título I, y de normas preventivas mínimas para su preservación y puesta en valor.
4. La Zona Especial Industrial de Impacto Controlado Si bien se ha definido una zona para establecimientos industriales de tercera categoría según lo reglamentado por la Ley 11.459., la Comisión Redactora del Código ve como esencial e inmediato que se genere un sector de Parque Industrial Exclusivo el cual podría ser de carácter privado o publico.

III.5.

La Zona de Regulación General componente de la presente normativa se subdivide en Distritos, siendo los siguientes:

AREA URBANA

UR1	UE1
UR2	UE2
UR3	UE3
UR4	UE4
UR5	UE5
UR6	UE6
UR7	
UR8	
ZEPP	
UC1	

AREA COMPLEMENTARIA

Distrito
CR1
CR2
CR3
CR4
CR5
CR6
CC1
CC2
CI1
CI2
CITA
CAI 1
FPPN

III.6.

Las Zonas Especiales de Preservación Patrimonial componentes del presente plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Protección Patrimonial	
1	ZEPP Área Central de la ciudad de Chascomús
2	Edificios Urbanos de carácter publico

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Patrimonial se establecen el Distrito que lo reglamenta.

A los efectos de la presente norma los bienes urbanos de carácter publico quedaran

regulados por la Autoridad competente, la cual será consultada para realizar autorizaciones en casos de reformas, refacciones, ampliaciones o licitaciones de los mismos, los cuales estarán catalogados en la norma regulatoria en la materia.

III.

7

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
1	ZEIA Parques, plazas y bulevares de la ciudad de Chascomús
2	ZEIA Reserva Natural de Bahía Samborombón
3	FPPN Franja de Protección de la Laguna de Chascomús

III.8

Los Centros de Servicios Rurales componentes del presente Plan son los siguientes:

11. Gándara
12. Adela
16. Libres del Sur
17. Comandante Giribone
18. Pedro N. Escribano
19. Don Cipriano

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 - Clasificación

IV.1.

El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Chascomús y establece sus condiciones geométricas mínimas.

IV.2.

1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico de la movilidad del Partido de Chascomús.
2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

IV.3.

El Municipio de Chascomús clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales
Regional	Son aquellas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Troncal Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones
Vías principales	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte mixtura de actividades urbanas y suburbanas.
Vías secundarias	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.
Calles	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones. Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y sólo vinculan vías locales secundarias.

Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.
Local Rural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.

IV.4.

Son vías regionales en el Partido de Chascomús las siguientes:

1. Autovía 2 desde el límite con el Partido de Brandsen hasta el límite con el Partido de Castelli.
2. Ruta Provincial 20 desde el límite con el Partido de General Paz hasta el límite con el Partido de Punta Indio.
3. Ruta Provincial 58 desde el cruce con Ruta Provincial 11 hasta el cruce con la Avenida Conquistadores de las Campañas al Desierto y desde Ruta Provincial 20 hasta el límite con el Partido de General Paz.
4. Ruta Provincial 11 desde el límite con el Partido de Punta Indio hasta el límite con el Partido de Castelli.
5. Ruta Provincial 59 desde el cruce con Autovía 2 hasta el límite con el Partido de Magdalena.

IV.5.

Son Vías Principales en la ciudad de Chascomús las siguientes:

Vías Principales	Entre	
	A	B
Juan Manuel de Rosas	Autovía 2	Fernando de Arenaza
Lastra	Autovía 2	Costanera España

IV.6.

Son Vías Secundarias en la ciudad de Chascomús las siguientes:

Vías Secundarias	Entre	
	A	B
Hipólito Yrigoyen	Pedro N. Escribano	Lastra
Juan D. Perón	Lastra	Costanera España
Machado	Fernando de Arenaza	Pedro N. Escribano
Grito de Dolores	Diagonal 7 de Noviembre	Lastra
Balcarce	Lastra	Gonzalez Chavez
Scalabrini Ortiz	Juan Manuel de Rosas	Calle diagonal sin nombre lindera a chacra 36
Fernando de Arenaza	Machado	Actual traza ferroviaria
Pedro N. Escribano	Machado	Costanera Leandro N. Alem
Costanera Pedro Gastón	González Chávez	Continuación de calle Ministro Adolfo Alsina
López Osornio	González Chávez	Juan D. Perón
Costanera Leandro N. Alem	Lastra	Pedro N. Escribano

Sección 2: Aspectos generales

IV.7.

Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

IV.8.

En el caso de subdivisiones y/o de localización de urbanizaciones especiales en predios frentistas a rutas nacionales y provinciales, se seguirán las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Nacionales y/o Provinciales.

IV.8.

Las nuevas calles tendrán los ancho mínimo fijados en el inciso III.3 Capito 3 Sección 1estando facultado el Departamento Ejecutivo para fijar anchos superiores.- Deberán ser en lo posible continuación de otra ya existente y mantener su ancho.

La continuidad de las nuevas Vías sólo podrá ser interrumpida al ser interceptada por vías férreas, canales, rutas, accidentes topográficos, salvo que la impracticabilidad fundada de esta medida aconseje lo contrario, caso que quedará a consideración de la Secretaria de Planificación.

IV.9.

Cuando un fraccionamiento dé lugar a la apertura de calles, previo a su aprobación, el titular del dominio deberá efectuar el tratamiento que le correspondiese según lo establecido en el artículo 62 de la Ley 8.912 y el presente Código.-

En todos los casos deberá asegurarse las condiciones de transitabilidad.- A estos efectos se considera que una calle es transitable cuando se halle abovedada y tenga asegurado su desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.-

CAPITULO V – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

V.1.

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

V.2.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos

Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

V.3.

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

V.4

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

V.5.

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Frente Interno.
4. Los Retiros de Frente y los Retiros Laterales se especifican para cada una de los Distritos reglamentados en la presente.
5. Los retiros a que se ha hecho referencia, se aplicarán desde el nivel de la cota de referencia, hasta la máxima altura del edificio.-

V.6.

1. En parcelas de esquina se considera Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de ancho menor y lateral la perpendicular a esta que no sea considerada LM. Dichos lotes no cuentan con retiro bilateral, debiendo retirarse del lado menor según indicadores de bilateral exigido en la zona.
2. Los casos de parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde pudiendo reducirse sobre el lado la Línea Municipal, quedarán eximidos del retiro de fondo obligatorio. No obstante serán de aplicación obligatoria

todos los indicadores establecidos para la zona.

3. Las parcelas ubicadas en esquinas deberán cumplir con el retiro de frente sobre la totalidad del lado menor de la misma y en el lado mayor a 2/3 partes de esta dimensión, pero en la totalidad del lado. Asimismo quedarán eximidas del cumplimiento del retiro de fondo si no acceden al centro libre de manzana.-
4. El Retiro de Fondo en parcelas atípicas, parcelas pasantes con frente a dos o más calles y/o parcelas regulares con uno de sus lados mayor a sesenta (60) metros, será definido por la Autoridad de Aplicación.
5. Se podrá invadir con edificación totalmente el retiro de fondo en aquellas parcelas que no participen del centro libre de manzana. Las mismas deberán ajustarse a las normas que dicta este Código de Zonificación y si se cumplimentan las disposiciones de iluminación y ventilación de locales. –

V.7.

Las edificaciones secundarias a las que hace mención el Artículo anterior deberán cumplir obligatoriamente las siguientes disposiciones:

1. La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
2. La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.
3. La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de cinco (5) metros, medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo y su altura máxima no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros medidos a partir de la cota de parcela.
4. La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOS y FOT.
5. En los casos de parcelas en régimen de condominio, la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.
6. En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.

Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

V.8.

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

V.9.

El parámetro urbanístico relativo a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
2. Índice de Permeabilidad.

V.10: F.O.S.

Se denomina Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a : la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal situado en el terreno y la superficie total de la parcela según mensura.

Indica la superficie máxima del terreno que puede ser ocupada por edificación.

$$\text{F. O.S.: } \frac{\text{Superficie proyección edificio}}{\text{Superficie de la parcela}}$$

V.11.

1. Será computable para el FOS:
 - a) la superficie edificable por sobre la cota de parcela de ciento cincuenta centímetros (+1,50 metros);
 - b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de sesenta centímetros (0,60 metros) desde el plano límite de la edificación.
2. El FOS a aplicar a cada parcela se ajustará a los máximos establecidos para cada Distrito reglamentado en la presente norma.
- 3- En casos de lotes de menor dimensión que la mínima establecida por subdivisión para el Distrito donde se halle ubicado, dentro del área urbana o complementaria, se permitirá una superficie máxima ocupable (F.O.S.) igual a los productos del (F.O.S.) en esa zona por la superficie correspondiente a la parcela mínima de subdivisión establecida para el respectivo Distrito, siempre que la superficie ocupable resultante de la aplicación de las disposiciones que anteceden no exceda del 0,60 de la superficie de la parcela. –

V.12.

1. Los Índices de Permeabilidad obligatorios a aplicar a cada parcela se ajustaran a los mínimos establecidos para cada zona y se expresan como porcentajes de la superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. en la parcela.
3. La superficie libre resultante deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.
4. Quedan exceptuadas de la aplicación del Índice de Permeabilidad las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

V.13.

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.

V.14.

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).
2. Densidad Neta (DN).

V.15: F.O.T.

1. Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la sumatoria de las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada Distrito reglamentado en la presente norma.

Indica la superficie cubierta máxima edificable.

$$\text{F.O.T: } \frac{\text{Sumatoria superficie edificada}}{\text{Superficie parcela}}$$

V.16.

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

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

- a. Salas de máquinas, tanques y todo servicio común que no pueda interpretarse como local habitable.
- b. Las plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con elementos en su plano superior tipo "pérgola".
- c. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a ciento cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela.
- d. Los halles central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras y ascensores.

V.17. CALCULO

El cálculo de todos los indicadores urbanísticos se efectuará en la totalidad de la superficie de la parcela según mensura. –

V.18. DENSIDAD

La densidad poblacional se fija a los efectos de mantener la densidad habitacional dentro de los límites preestablecidos en concordancia con factores sociales, culturales, funcionales y urbanísticos de la comunidad local. –

1. Densidad Neta

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

A los efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcelas se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Número de habitantes} = \text{Superficie de parcela (m}^2\text{)} \times \text{Densidad neta (hab/m}^2\text{)}..$$

2 .Las Densidades Netas a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada Distrito reglamentado en la presente norma.

3. Para uso residencial se computarán como mínimo dos personas por dormitorio. En hoteles o edificios de uso similar se considerará también un mínimo de dos personas por dormitorio. Para locales comerciales y oficinas se computarán en todos los casos un mínimo de una persona por cada 30m² de superficie cubierta del local. -

4. Superficie cubierta mínima por persona: (hacinamiento). Será de aplicación a este efecto lo establecido en el artículo 41° de la Ley 8.912 y su Decreto Reglamentario. -

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación.

V.19.

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación

nueva y/o en remodelaciones y ampliaciones.

V.20.

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Tipología urbana de edificación
2. Altura máxima

V.21. A los efectos de la presente normativa se consideran tres tipologías urbanas de edificación:

1. Manzana cerrada
2. Manzana de edificación abierta
3. Manzana mixta

V.22.

1. Se considera manzana cerrada a aquella constituida por edificios entre medianeras en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central en el interior de la manzana.
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.
4. Las tipologías edificatorias se establecen en los distintos Distritos que forman parte de esta reglamentación.

V.23.

La reglamentación de las alturas de los edificios tiene por función asegurar el asoleamiento, la ventilación y la estética del paisaje.

Las alturas se miden según el caso, desde el nivel de acera o bien, para aquellos Distritos que pudieran resultar inundables por crecidas de curso de agua, desde un plano ideal, referido a la cota definida para cada zona en correspondencia con la legislación específica. –

1. Se entiende por altura máxima a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel del terreno y la cota de azotea terminada sobre el último local habitable en los edificios con techo plano o la cota superior de la cumbrera más alta en los edificios con techo en pendiente.
2. Las alturas máximas de los edificios se establecen en los distintos Distritos normados en la presente.

V.24.

Por encima de la altura máxima se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de la Fachada de Frente con una altura máxima de 350 cm (trescientos cincuenta centímetros). En dicho nivel sólo podrán ubicarse , tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

V.25.

Por encima del último nivel determinado en el Artículo anterior, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

V.26.

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, la Autoridad de Aplicación, con informe técnico previo del COUT, podrá exigir la edificación hasta la altura máxima o podrá imponer una altura mínima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga**Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos****V.27.**

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

V.28.

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los Incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada según las determinaciones del Código de Edificación.
7. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

V.29.

La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad seguirá los siguientes parámetros:

- a. Vivienda unifamiliar: un módulo para automóviles por vivienda
- b. Vivienda multifamiliar: un módulo para automóviles cada dos viviendas
- c. Conjuntos habitacionales de interés social: un módulo para automóviles cada tres viviendas
- d. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta quinientos (500) metros cuadrados: sin exigencias

- e. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a quinientos (500) metros cuadrados: un módulo para automóviles cada cincuenta (50) metros cuadrados cubiertos de local.

V.30.

1. La Autoridad de Aplicación podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de estacionamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.
2. La exención total o parcial requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de estacionamiento y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. La Autoridad de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en la presente Sección para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

V.31.

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante, y la espera de los mismos.

V.32.

1. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
2. La superficie consignada en el inciso 1 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

V.33.

Los requerimientos de carga y descarga que se establecen son los siguientes:

- a. Usos residenciales: sin exigencias
- b. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta quinientos (500) metros cuadrados: sin exigencias
- c. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a quinientos (500) metros cuadrados según el siguiente detalle:

Superficie cubierta total	Módulos para carga y descarga exigibles
Entre quinientos (500) y mil (1.000) metros cuadrados	Uno (1)
Entre mil (1.000) y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados	Dos (2)

Entre dos mil quinientos (2.500) y cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3)
Más de cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3) más uno (1) adicional por cada fracción de tres mil metros cuadrados

- d. Los usos de equipamiento colectivo, los usos equipamientos de servicios públicos, los usos de equipamiento de servicios de infraestructura y los usos de equipamiento para el transporte, según las definiciones del Capítulo V del presente Título, serán analizados en cada caso particular por la Autoridad de Aplicación.
- e. Queda terminantemente prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública.–

CAPITULO VI – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

VI.1.

El presente Capítulo tiene por objeto regular el parcelamiento del suelo en las Áreas Urbana, Complementaria y Rural.

VI.2.

Las manzanas formarán ochavas en sus esquinas, las que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en punto esquinero.- Sus lados iguales tendrán tres (3) metros de longitud.- Cuando el vértice esquinero forme un ángulo mayor de 135° podrá autorizarse la supresión de la ochava.- Las superficies de las ochavas se excluirán del área del lote esquinero quedando incorporado al dominio público.-

VI.3.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando por razones de trazado o de situaciones preexistentes no pueda serlo, el criterio a adoptar será el de mantener la relación ancho/fondo no menor a 1/3. El ancho deberá cumplir como mínima con el promedio simple.-

VI.4.

Cuando se someta a visación para la aprobación de una mensura en lote esquina que no posea ochava o cuando sus medidas sean inferiores a las previstas en el art. 8º, deberá regularizarse la situación mediante la cesión correspondiente.-En todos los casos la autoridad de aplicación es la Secretaria de Planificación.

VI.5.

Se aceptarán ochavas con dimensiones menores a las reglamentarias cuando se hallen determinadas por edificios construidos con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza, pero deberá adoptarse la que corresponde, al efectuarse la renovación de los mismos.-

VI.6.

En aquellas parcelas donde se encuentren construidos dos o más edificios y se solicite subdividir las en tantas parcelas como edificios hubiera, las parcelas resultantes deberán ajustarse a las medidas de frente y de superficie establecidas para este Distrito. Además de cumplir con el resto de los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, Retiros, etc.)-

VI.7.

Al subdividir parcelas edificadas, con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, el F.O.S. el F.O.T. y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.-

VI.8.

No se permitirá la creación de lotes interiores independientes, ni se admitirá la subdivisión de parcelas en las cuáles exista un edificio construido en el frente y otro en el fondo, a menos que cada una de las parcelas resultantes cumpla con lo especificado en el artículo anterior.-

VI.9.

Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando se ajusten al Art. 1º del decreto 1549/83, que reglamenta el art. 54 de la ley 8912.-También se admitirán parcelas de dimensiones inferiores en los casos de englobamiento que generen parcelas

que desde el punto de vista urbanístico puedan ser consideradas superiores.

VI.10.

La superficie mínima de subdivisión adoptada para el Área Rural (AR) será la fijada por la Subsecretaría de Asuntos Agrarios, que determina una unidad económica de explotación extensiva, o intensiva, artículo 53 de la Ley 8.912 y su Decreto Reglamentario.-

VI.11.

Todos los aspectos no especificados sobre subdivisión de tierras se regirán por las disposiciones que figuran en la Ley 8.912 y su Decreto Reglamentario, así como todas las normativas Municipales y/o Provinciales que puedan afectarlos.

VI.12.

Está prohibido el parcelamiento para fines o usos urbanos y suburbanos:

1. En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.
2. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
3. En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

Sección 2- Unificación de parcelas

VI.13.

Cuando un edificio o edificios o construcciones de una actividad cualquiera, unidos funcionalmente, se hallen emplazados en un predio constituido por más de una parcela perteneciente a un mismo propietario, este deberá proceder al englobamiento de las mismas a fin de formar con ellas un solo título. La unificación será reconocida mediante la presentación de planos aprobados por la dirección de Geodesia o N° de actuado de la misma. –

Sección 3- Planos aprobados o registrados por Propiedad Horizontal.

VI.14.

Para la presentación de proyectos de ampliaciones o remodelaciones, o empadronamientos, de los inmuebles sometidos al Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), se exigirá la representación de la totalidad del edificio, aunque las tareas mencionadas anteriormente no afecten la totalidad de las Unidades Funcionales.

Deberá además, computarse como F.O.S. y F.O.T. real, el que resulte del cálculo efectuado con la totalidad de la superficie construida de todas las unidades funcionales dividido por la superficie del terreno o parcela total.

Se tomara como base de cálculo de datos para esto, el último antecedente aprobado para las unidades y partes comunes a las que no le alcanza la tarea profesional y con datos obtenidos en la encomienda cuyo cálculo es responsabilidad del profesional.

A los efectos de notificar al consorcio del edificio sometido al régimen de la precitada Ley sobre la posibilidad de efectuar derechos comunes, en el rubro propietario de la carpeta municipal deberán prestar su conformidad la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales.

No será exigida dicha conformidad en el caso de expedientes a empadronar.

VI.15.

Estarán eximidos de las obligaciones del inciso anterior las Urbanizaciones Cerradas y los Conjuntos Habitacionales.

CAPITULO VII – REGLAMENTACIONES ESPECIALES

Sección 1- Generalidades

VII.1.

En toda el área urbana no se permitirá cubiertas de madera ni de paja prensada, con excepción de aquellas cubiertas que la Dirección de Planeamiento y Desarrollo crea conveniente para su aprobación, especialmente para construcciones complementarias. –

VII.2.

El destino de los locales, a efectos de la aprobación de los planos de obra, será el que figure en los mismos, siendo responsabilidad del profesional firmante, el total cumplimiento de las reglamentaciones vigentes

Sección 2- Tramitaciones

Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Decreto N° 1.359. –

Sección 3- Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores y empresas.

VII.3.

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 sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsable de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongán a las normas establecidas en el presente Código.

Se consideran responsables de la documentación, los profesionales actuantes y propietarios.

VII.4.

Sanciones:

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en el Artículo 93 al 97 del título V de la Ley 8.912, reglamentadas por la Municipalidad. –

VII.5.

Certificado Urbanístico:

Se podrá requerir este certificado para intervenir en una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos con destino a cualquier uso del suelo. La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo que entregará el Municipio y los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada. Como tal se hallará sujeto a sanciones en caso de falseamiento de información, tergiversación y/u omisión.

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

Si la magnitud del tipo de proyecto de obra lo justificara, la Secretaría de Obras y Servicios, previo informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, podrá extender el plazo de validez del certificado.

Sección 4- Permisos de construcción y habilitación o transformación (cambio o actividad)

VII.6.

Todo proyecto de reconstrucción (refacción) total o parcial que afecte por lo menos al 50% de la superficie cubierta original existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

VII.7.

Para todos los casos de reconstrucción parcial, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo podrá exigir la cumplimentación de algunos o de todos los indicadores correspondientes a la zona de función del proyecto presentado. –

VII.8.

Se dejará asentado en el plano respectivo el porcentaje de obra reconstruido y se considerará para establecer el porcentaje para futuras reconstrucciones o refacciones.

VII.9.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley 8.912 y/o al presente Código podrán ser admitidos si la ampliación se encuadra dentro de los indicadores urbanísticos vigentes y se respetan las restricciones establecidas en la Ley 8.912 y sus reglamentaciones.

VII.10.

Los proyectos de reforma de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existente según planos aprobados, quedando a criterio de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo la exigencia de cumplimentación de algunos de los indicadores urbanísticos.

Se entiende por reforma toda remodelación que no afecte partes estructurales del edificio. –

VII.11.

Para los casos de transformación de edificios existentes se utilizarán los siguientes criterios:

a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le correspondiera.

b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o no conforme), podrá ser admitido por la dirección de Planeamiento y Desarrollo para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechados por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes y que no origine inconvenientes en la zona circundante y en caso de que por las características de la edificación no fuera factible su utilización para usos conformes.-

Sección 5- Permiso de construcción otorgado.**VII.12.**

Los permisos otorgados con anterioridad a la sanción del siguiente Código caducarán automáticamente si no se les diera inicio dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del mismo.

Sección 6- Permisos de construcción en trámite.**VII.13.**

Los trámites o actuaciones relativas a proyectos de obra que tengan fecha cubierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código y que hubieran cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite, se regirán por las disposiciones que poseía la

Municipalidad en vigencia al momento de la presentación, excepto que voluntariamente se ajusten a las disposiciones de este Código.

Sección 7. Edificaciones antirreglamentarias.

VII.14.

Se considerarán edificaciones antirreglamentarias a:

- a) Las edificaciones "conformes a obra" o edificios "empadronados" designados como "usos no conformes" según reglamentaciones anteriores, que no cumplan con las disposiciones establecidas por el presente Código.
- b) Las edificaciones que se presenten para empadronar fuera del plazo de 180 días después de la sanción del presente Código y no se ajusten a las disposiciones del mismo.

VII.15.

A las edificaciones que respeten las normas vigentes con anterioridad del presente Código y no tengan plano aprobado, se les otorgará un plazo de 180 días a partir de la sanción del presente Código, para proceder a su empadronamiento según esas normas: pasado dicho plazo se deberán ajustar a las normativas establecidas por el presente Código o se considerarán construcciones antirreglamentarias.-

Sección 8. Construcciones clandestinas y construcciones existentes.

VII.16.

Construcciones Clandestinas

La Municipalidad procederá a la paralización de obra de las construcciones clandestinas.

En caso de constatarse que la obra en ejecución no respeta los indicadores establecidos, deberán demolerse las edificaciones antirreglamentarias o no conformes, para poder proseguir la obra y aprobar el plano respectivo o en su defecto la Secretaria de Obras y Servicios, aplicara la multa correspondiente según corresponda aplicar y de acuerdo a lo normado en Sección 3, inc VI.4 : Sanciones.

VII.18.

Construcciones existentes.

Toda construcción existente que no haya sido declarada, pasado el plazo previsto para hacerlo, quedará sujeta a las sanciones previstas por la Ley 8.912. –

CAPITULO VIII – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

VIII.1.

1. Se entiende por uso del suelo al conjunto de actividades que se realizan en el territorio, ocupando el suelo, encima o por debajo de su superficie, así como el uso que se puede hacer de él para explotaciones productivas o extractivas. –

Las actividades anteriormente referidas se clasifican en las siguientes grandes categorías de uso: Residencial, Patrimonial, Comercial, Industrial, Institucional y Agropecuario.

El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.

2. El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

VIII.2.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

VIII.3.

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

VIII.4.

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

VIII.5.

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en las Sección 9 de este Capítulo.

VIII.6.

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso Comercial
2. Uso Industrial
3. Uso Institucional
4. Uso Agropecuario

VIII.7.

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según

la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

Uso dominante: es el que imprime el carácter fundamental de la zona. Dicho carácter puede derivar del que espontáneamente adquirió el lugar y que fuera evidenciado posteriormente en los estudios de investigación al efectuar la caracterización de zonas y luego ratificado en las Proposiciones, o bien el carácter mencionado que puede referirse a un uso propuesto, que anteriormente no existía y que responde a motivos contemplados en las proposiciones. Cualquiera que sea el origen del uso dominante éste deberá ser el que impere en el futuro. -

El uso dominante es el que funcionalmente corresponde como óptima localización espacial contribuyendo fundamentalmente a la estructuración del territorio, debiendo por lo tanto contar con todos los privilegios para su localización y para el desarrollo de su actividad específica. -

Los demás usos permitidos deberán subordinarse a él y en ningún momento podrán interferir por causa alguna. -

Uso Subdominante: es el que genera el concepto de diversificación que se ha expresado anteriormente, es decir que se trata de un uso asociado al dominante y que resulta imprescindible para lograr la estructura deseada. El uso subdominante goza de las prerrogativas del dominante en todo aquello que no afecte a dicho uso. Puede existir localizándose por sí solo en una parcela o compartirla con otro uso que le fuera complementario, rigiéndose en general por las mismas disposiciones que afecten al uso dominante. -

Uso Complementario: solo es admitido en cuanto resulte un complemento indispensable de los usos principales. No podrá existir por sí solo localizado en una parcela sino que deberá existir como complemento de alguno de los usos principales. -

Uso Permitido: Son todos los usos (dominantes subdominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona, cumpliendo con las prescripciones de esta norma y que se encuentran expresamente indicados en la grilla de Usos de cada zona.

Cuando el uso esté permitido, el propietario del predio puede solicitar la radicación o habilitación de ese uso y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan.

Uso Prohibido: Son aquellos cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo a las características de la zona.

En caso que un uso sea prohibido, no se procederá a la aprobación del plano de obra nueva ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de obras realizadas sin autorización.

Únicamente podrá autorizarse la realización de trabajos cuya índole implique una disminución del grado de perturbación que generan.

Uso no conforme: Recibe esta designación cualquier actividad preexistente que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas que este Código determine para la zona en que esté ubicada o configure un uso prohibido en la misma.

Las actividades, instalaciones y construcciones no conformes de acuerdo a la zonificación del Partido, se regirán por las siguientes normas:

Uso Condicionado: Es una actividad que presenta inconvenientes para su radicación en la zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos,

que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, puede ser localizada.

La autorización de este uso requiere un estudio particularizado que deberá ser evaluado por el Organismo de Planeamiento quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad en base a las condiciones y los estudios sobre el cumplimiento de prescripciones y requisitos que posibilitan la radicación.

Se tendrá en cuenta en estos casos que las especiales características de la actividad y de la localización no generen molestias considerables al entorno, y las medidas de morigeración, disminución y compensación de externalidad que genere la actividad.

En caso de ponderación favorable al proyecto de radicación, el Departamento Ejecutivo elaborará un proyecto de ordenanza que será elevado al Honorable Concejo Deliberante quien convalidará o desestimaré lo propuesto, previo dictamen del C.O.U.T.

Uso No Consignado: Son todos aquellos usos que no figuran en la Grilla de Usos de cada Zona y no pueden ser resueltos por analogía. La localización en el Partido de un uso no consignado requerirá un estudio particularizado del Departamento Ejecutivo, que será elevado al Honorable Concejo Deliberante. En caso de aceptarse dicho uso, deberá asignársele un grado de molestia, de acuerdo a los indicadores de calidad ambiental y propiciar ante el Honorable Concejo Deliberante la sanción de la Ordenanza que posibilite su inclusión en la Grilla de Usos, todo ello previo dictamen del C.O.U.T.

Uso Compatible: Son aquellos usos que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deben tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen por lo cual deberán contar con características propias que serán evaluadas.

La autorización de este uso requiere de un estudio particularizado que deberá ser evaluado por el organismo de Planeamiento quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad en base a condiciones y estudios sobre el cumplimiento de prescripciones y requisitos que posibilitan la radicación.

En caso de ponderación favorable al proyecto de radicación, el Departamento Ejecutivo elaborará un proyecto de ordenanza que será elevado al Honorable Concejo Deliberante quien convalidará o desestimaré lo propuesto, previo dictamen del C.O.U.T.

VIII.8.

Vigencia del uso: Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, el uso se mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, solo podrán habilitarse en el mismo local usos conformes.

Las autorizaciones para localizar usos que por esta norma se consideren no conforme, caducarán en caso que dicha actividad no se hubiera iniciado o instalado, dentro del año de la fecha de autorización de la habilitación respectiva.

VIII.9.

Ampliaciones y remodelaciones: Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, se admitirán siempre que hayan iniciado los trámites para su habilitación, en fecha previa a la puesta en vigencia de éste Código.

Los locales de usos no conforme según la normativa anterior y que persisten como tales, no podrán realizar ampliaciones pero sí modificaciones dentro de los mismos, tendientes a una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, debidamente certificado por profesional autorizado.

Los locales que pasen a ser uso no conforme a partir de la vigencia de esta Ordenanza, pero que estaban permitidos según la normativa anterior, podrán realizar remodelaciones y ampliaciones hasta alcanzar los valores de F.O.T. y F.O.S. de la zona.

Los casos encuadrados en este inciso no podrán realizar ampliaciones de superficie cubierta sobre parcelas linderas que se anexen con posterioridad a la fecha de habilitación del uso.

VIII.10.

Obras Nuevas: En los casos de obras nuevas correspondientes a usos prohibidos por el presente Código pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de dos años de anterioridad a la fecha de promulgación de esta norma, el criterio a adoptar quedará a estudio del Organismo de Planeamiento y del Honorable Concejo Deliberante.

En el caso de planos de obra nueva aprobados en los cuales existen **locales sin destino**, sólo se admitirán los usos consignados en la Grilla de Usos para la zona donde se localicen

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial

VIII.11.

1 RESIDENCIAL

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco, comprendiendo asimismo todos sus complementos necesarios: garaje, estudio, taller, depósito, biblioteca, etc. Se distinguen tres categorías:

VIII.11.1.

Vivienda unifamiliar:

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

VIII.11.2.

Vivienda multifamiliar:

Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Se asimilará a esta denominación a las viviendas que se desarrollen dentro de una misma parcela, tengan o no accesos comunes, incluso en el caso de formar edificaciones independientes y se rijan o no por el régimen de Propiedad Horizontal. –

VIII.12

HOTELERIA

Se entiende por hotelería el lugar de residencia ocasional o transitoria de personas no sujeta a otras reglamentaciones que las propias del ramo. Comprende asimismo todos los servicios complementarios como ser: restaurantes, boutiques, lavadero y planchado, bibliotecas, escritorios, salones de recepción, de baile, deporte, juegos, guardería infantil, espectáculos, bar, cafetería, peluquerías, salón de belleza, manicura y pedicuro, garajes, etc. –

Se regirá en base al Decreto Provincial 659, y normas que regulan en la materia.

VIII.12.1. Alojamiento turístico hotelero (Decreto Provincial 659)

Se entiende por Alojamiento turístico hotelero (según el Decreto Provincial 659) al brindado en establecimientos con explotación y administración común o centralizada, en forma habitual, en habitaciones independientes.

Estarán considerados en esta categoría modalidades tales como: Hotel, Apart Hotel, Cabañas o Bungalows, Hostería u Hostal y Residencial u Hospedaje.

Su clasificación será la siguiente:

VIII.12.1.1.

Hotel:

Se clasificará como Hotel, a aquel alojamiento hotelero que presta al turista, mediante contrato de hospedaje, los servicios de gastronomía, recepción, portería y personal de servicio, sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen.

VIII.12.1.2.

Apart Hotel:

Son aquellos establecimientos que prestan al turista o usuario, el servicio de alojamiento en edificios de departamentos que integran una unidad con administración común, ofreciendo además los servicios propios del Hotel.

VIII.12.1.3.

Hostería u Hostal:

Son aquellos establecimientos hoteleros que reúnen características de diseño arquitectónico acorde al medio natural y/o urbano en el que se encuentren situados. Tendrán una capacidad mínima de ocho (8) plazas en cuatro (4) habitaciones y una máxima de cincuenta y dos (52) plazas.

VIII.12.1.4.

Residencial:

También llamado Hospedaje, son aquellos establecimientos que prestan al turista servicios semejantes al hotel y que por sus características no llegan a reunir todas las condiciones ambientales, instalaciones y servicios para ser considerados en la categoría mínima hotelera.

VIII.12.1.5.

Cabaña o Bungalow:

Son aquellos establecimientos compuestos por unidades independientes, que aisladamente o formando conjunto con otras se integran a una unidad de administración común. Se encuentran situadas generalmente fuera del radio céntrico-urbano, emplazadas en lugares de reconocida atracción turística, en las que se presta al usuario el servicio de alojamiento, sin perjuicio de los demás servicios complementarios que para cada categoría se exige.

VIII.12.2. Alojamiento turístico extrahotelero (Decreto Provincial 659) Su clasificación será la siguiente:

Se entiende por Alojamiento turístico extrahotelero (según el Decreto Provincial 659) al servicio que incluye las siguientes tipologías: Albergue de la Juventud (Hostel), Cama y Desayuno (Bed & Breakfast), Alojamiento Turístico Rural, Casas o Departamentos, Casa de Familia, entre otros.

VIII.12.2.1.

Albergue de la Juventud u Hostel

Son aquellos con habitaciones y baños de uso común, separados por sexo. Y además pueden contar con habitaciones con baños privados. En algunos casos puede haber una cocina de uso común para los huéspedes.

VIII.12.2.2.

Cama y Desayuno (Bed & Breakfast)

Esta modalidad de alojamiento brinda un servicio personalizado, de tipo artesanal y

sabor local. Incluye en la tarifa el servicio de desayuno.

VIII.12.2.3.

Alojamiento Turístico Rural:

Es el prestado en aquellos establecimientos en que la actividad se encuentra basada en el desarrollo, aprovechamiento y disfrute de nuevos productos presentes en el mercado e íntimamente relacionados con el medio rural.

VIII.12.2.4.

Casas o Departamentos:

Son aquellos inmuebles con instalaciones propias de casa-habitación, donde existan habitaciones con camas que sean ofrecidas en locación por día, por quincena o meses para alojar a turistas o viajeros ocasionales.

E) Casa de Familia:

Es aquella vivienda familiar que dispone de comodidades para hospedar turistas o viajeros en forma ocasional, sin que los habitantes habituales abandonen el inmueble.

VIII.12.3. Hotel por horas

VIII.12.3.1.

Se entiende como Hotel por Horas cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. Los establecimientos encuadrados como Hotel por Horas deberán contar con cerco de mampostería que impida la visibilidad desde la vía pública con una altura mínima de dos (2) metros.

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – No residenciales:

VIII.13:

USO COMERCIAL

Se entiende por tal la localización de la actividad relacionada con la venta o el intercambio de productos de cualquier naturaleza, así como también los servicios remunerados de carácter profesional, que impliquen una localización determinada, excluyendo aquellos incluidos en las categorías de industrias, artesanía y público.- La categoría Comercio incluye asimismo los servicios de Almacenaje, en su aspecto complementario del Comercio.

VIII.13.1.

Exposición y venta

Se entiende por tal la actividad comercial constituida por la exposición de artículos y productos con el objeto de su venta. – Están involucrados todos los tipos de establecimientos comerciales especializados o no, cualquiera sea su característica de venta. Los comercios se clasificarán en comercios minoristas y mayoristas. El comercio minorista se dividirá en diario, ocasional y grandes superficies comerciales.

VIII.13.1.1

Minorista:

- a) **Diario:** correspondiente a todos los días – compras diarias-. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.
- b) **Ocasional:** compras que se efectúan en forma circunstancial. Incluye comercios con

expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

- c) **Grandes superficies comerciales:** Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio minorista o mayorista de cualquier clase de artículos, tenga alguna de las siguientes características:

La habilitación de grandes superficies comerciales se regirá por lo dispuesto en la Ley Provincial 12.573 y Decreto Nº 2891 o la que la reemplace.

VIII.13. 1.2

Mayorista.

VIII.14

SERVICIOS COMERCIALES

Sé entiende por tal a la actividad comercial destinada al cuidado de los intereses o a la satisfacción de necesidades tanto en lo referente a la atención y cuidado físico de las personas como la prestación de servicios técnicos o locación de obras de la misma naturaleza. Se reconocen cuatro categorías: servicios de bienes de uso, servicios personales, servicios generales y servicios financieros.

VIII.14.1.

- a) **Servicios de bienes de uso:** Se entiende por tal a la actividad que se desarrolla en los establecimientos y locales dedicados a la reparación y mantenimiento de aparatos, mobiliarios de hogares y otros bienes de consumo. Se incluye en esta categoría la reparación y limpieza de ropa y otros artículos de uso doméstico. Ej.: reparación de calzado, de aparatos eléctricos, relojes, joyas, etc.

VIII.14.2.

- b) **Servicios personales:** Se entiende por tal a aquellos que se prestan en forma directa al usuario y comprenden actividades tales como peluquerías, salones de belleza, estudios fotográficos, etc.

VIII.14.3.

- c) **Servicios generales:** Se entiende por tal aquellos que se prestan en relación a los bienes inmuebles, a las empresas en general, al alquiler y arrendamiento de máquinas y equipos. e incluye en esta subcategoría a todas las profesiones liberales.

VIII.14.4.

- d) **Servicios financieros:** Se entiende por a aquellos que se relacionan con las instituciones monetarias, los bancos de ahorro, las instituciones de crédito no bancarias y los agentes de cambios de divisas, las compañías de seguros de todas clases, etc. Estas actividades se realizan preferentemente en oficinas y locales. –

VIII.15.

Servicios de Alimentación:

VIII.15.1.

a) Servicios de alimentación sin permanencia en el establecimiento:

Se entiende por tal a la actividad que se desarrolla en los establecimientos que vendan al por menor alimentos y bebidas preparadas para el consumo fuera del establecimiento. Ej: casa de comidas elaboradas, pizzerías, etc.

VIII.15.2.

b) Servicio de alimentación con permanencia en el establecimiento con o sin espectáculo:

Se entiende por tal a aquellos servicios en los cuales se ofrece permanencia en el mismo

local para el consumo de los productos, pudiendo desarrollar espectáculos en función de la cantidad de plazas habilitadas . Ej. : restaurantes, confiterías, bares, cafés, casas de té, pub, etc. Excepto bailables.

VIII.16

Servicios de transporte:

Se entiende por tal actividad comercial complementaria del transporte de pasajeros y carga, ya sea público o privado, en lo pertinente al guardado o estacionamiento de los vehículos sin que ello implique reparaciones que no sean las de emergencia, no incluyendo depósitos de vehículos inactivos o de maquinarias en general que corresponden a la categoría de almacenaje. Ej. : garages, estaciones de servicios, playas de estacionamiento, etc. Se distinguirán los siguientes tipos:

- a) Garajes, playas de estacionamientos y lavaderos de vehículos hasta 5.000 Kg.
- b) Garajes, playas de estacionamiento y lavadero de vehículos mayores de 5.000 k.o.
- c) Estaciones de servicios.
- d) Terminales de transporte.
- e) Guarderías de lanchas y/o casillas rodantes.

VIII.17

Corralones de Materiales:

VIII.17.1.

Clase 1: Con depósito a granel. Las chatarras a los efectos de este Código se asimilan a esta categoría.

VIII.17.2.

Clase 2: Con depósitos sin materiales a granel.

La venta de chatarra no se permitirá sobre ninguno de los accesos a la Ciudad, ni que sean visualizados al acceder a la misma. En aquellos lugares en donde se puedan localizar deberán mantener el predio en condiciones higiénicas y estéticas exigidas, con su cerco reglamentario y cumplimentar los reglamentos vigentes.

VIII.18

Servicios de Almacenaje Comercial (SAC):

VIII.18.1.

SAC 1 Se entiende por tal a la actividad dedicada a la guarda, conservación y depósito de cualquier tipo de útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc., así como también al comercio al por mayor en general, incluyendo el acopio, agrupación, clasificación de la mercadería en grandes lotes y la división, reembalaje y redistribución en lotes mas pequeños dentro del mismo deposito.

VIII.18.2.

SAC 2 Se entiende por tal aquellos depósitos que incorporan algún tipo de procesos de fabricación, transformación, fraccionamiento, trasvaso y / o envasado de sustancias.

VIII.19.

DEPOSITOS

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

VIII.19.1.

Deposito Clase 1:

- a) Aquellos depósitos que involucran materiales incombustibles y refractarias según el riesgo de incendio, como lo clasifica Ley 19.587, d.C. Reg. 351/79,

Anexo 7, Capítulo 18., Punto 1.5.7 y 1.5.8 y que ambientalmente se clasifican como INOCUOS, por que su funcionamiento no constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población ni generan daños a sus bienes materiales y al medio ambiente .

b) Depósito domésticos: Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto estarán permitidos donde estos se localicen de acuerdo a lo establecido en la presente norma. Dichos depósitos deberán cumplir con la clasificación normada para depósitos en general en esta ordenanza.

VIII.19.2.

Deposito Clase 2:

Son aquellos que involucran materias, poco combustibles, combustibles y/o muy combustibles. Ley 19.587, Dec. Reg. 351/79, Capítulo 18. Anexo 7, Punto 1.5.6, 1.5.5 y 1.5.4 y que ambientalmente se clasifican como INCOMODOS, por que su funcionamiento genera una molestia para la salubridad e higiene de la población, u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

VIII.19.3.

Deposito Clase 3:

Son aquellos que involucran a sustancias o mezclas de líquidos o gases clasificados como explosivos, inflamables de primera y/o inflamables de segunda. Ley 19.587, Dec. Reg. 351/79, Capítulo 18. Anexo 7, Punto 1.5.1, 1.5.2 y 1.5.3. y que ambientalmente se clasifican como RIESGOSOS, por que su funcionamiento implica un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población, u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

VIII.19.4

A fin de emitir la prefactibilidad de localización y / o certificado urbanístico o radicación de los depósitos , las secretarías de OBRAS , SERVICIOS Y MEDIO AMBIENTE Y GOBIERNO a través de sus oficinas técnicas, de Medio Ambiente y Seguridad e Higiene(hoy inspectoría), emitirán el informe de clasificación de los depósitos según consta en la presente (clase1, clase 2, clase 3). A partir de ello, la oficina de PLANEAMIENTO Y OBRAS PRIVADAS, emitirá el certificado final de localización, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente.

VIII.20.

USO INDUSTRIAL

Se entenderá por actividad industrial a los procesos destinados a la obtención, transformación, conservación, y reparación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole requerida por la sociedad mediante la utilización de métodos industriales (con excepción de los definidos como talleres artesanales).

Los usos reglamentados en los Artículos 104 , 105 y 106, Cap. III, Título VII, Ley 11459 deberán al momento de la solicitud de factibilidad de localización presentar ante el organismo de aplicación la pre categorización que determine el nivel de complejidad ambiental. (Anexo 3, Formulario base para la pre categorización de la Ley 11.459).

VIII.20.1.

Forestación:

1. Todo emprendimiento industrial a localizarse en el Área Rural deberá contemplar la materialización de una zona de protección forestada dentro de los límites de su parcela no menor a los cincuenta (50) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas de la planta industrial y de las áreas de

- depósito, manipulación, circulación y almacenaje.
2. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la planta industrial y a sus sectores de depósito, manipulación, circulación y almacenaje, sean todos ellos cubiertos o descubiertos, que contemplará una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias u otros usos.

VIII.20.2.

Establecimientos Industriales:

Se entenderá por tal a todos aquellos establecimientos dedicados a la producción en serie y que poseen un stock permanente y o temporario de materia prima, así como de productos

VIII.20.3.

Talleres Industriales:

Se entenderá por talleres industriales a los establecimientos de pequeña envergadura que generalmente se dedican a la producción por encargo y poseen un stock limitado de materia prima. Ej. : tornería, carpintería de muebles, panificadora, herrería, arenadora, etc.

VIII.20.4.

Actividad Artesanal:

Los destinados a la obtención y transformación de artículos para el consumo de la población, siempre que su comercialización se haga a partir del establecimiento, predominantemente en forma directa al público y que por su actividad e importancia no interfiera en las funciones residenciales que lo circundan.

- a) No podrá utilizar en sus tareas más de un total de cinco (5) personas.
- b) No podrá sobrepasar una potencia instalada de 15 HP.
- c) No podrá producir efluentes líquidos que por su cantidad o calidad no puedan ser absorbidas dentro del predio ni en su oportunidad por la red cloacal.
- d) No podrán producir ruidos, vapores, olores, gases, chispas, humos, polvillos o cualquier otro hecho significativo incompatible, molesto o peligroso para la zona residencial.
- e) No podrán extender sus horarios de trabajo por sobre los fijados para el comercio en general. –

VIII.20.5.

Servicios Industriales:

Se entiende por tal a la actividad que desarrolla en los establecimientos y locales dedicados a la reparación y mantenimiento de aparatos, mobiliarios de hogares y otros bienes de consumo. Se incluye en esta categoría la reparación y limpieza de ropa y otros artículos de uso doméstico. Ej.: reparación de calzado, de aparatos eléctricos, relojes, joyas, etc.

VIII.20.6.

La aprobación de radicación de lavaderos de ropa y tintorerías quedarán sujetos al estudio particularizado por parte de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo en función de la magnitud, tipo de actividad, tratamiento de efluentes, etc. Necesariamente deben contar con local de atención al público.

VIII.20.7.

Todas las industrias que a partir del momento en que entre en vigencia esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459 y su decreto reglamentario 1741/96y a las normas establecidas en el presente Código.

VIII.20.8.

No obstante esto como estipula el Art. 16º; Capitulo III de la Ley 11.459 los establecimientos pertenecientes a la primer categoría que empleen menos de cinco personas como dotación total y que dispongan una capacidad de generación inferior a los 15 HP, quedaran exceptuadas de la presentación del Certificado de Aptitud Ambiental, aunque deberán ajustarse a las exigencias de la presente Ley. Deberán brindar un informe bajo declaración jurada de las condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar el medio ambiente, al personal y a la población.

VIII.20.9.

CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES SEGÚN EL GRADO DE MOLESTIA, INSALUBRIDAD, PELIGROSIDAD.

A los fines previstos en el artículo precedente y de acuerdo a la índole del material que manipulen , elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes al medio ambiente circundante, y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres categorías conforme a lo establecido en la Ley 11.459 y la reglamentación vigente de la misma.

a) Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos por que su funcionamiento no constituye riesgo o molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales.

b) Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población, u ocasiona daños a sus bienes materiales.

c) Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos por que su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad o higiene de la población.

VIII.21

Parque Automotor:

El parque automotor se divide en establecimientos de distintos tipos:

VIII.21.1.

a) Reparación y mantenimiento de transporte de pasajeros, carga, maquinarias destinadas a la actividad agropecuaria, construcciones o similares. Mayores de 5.000 kg.

VIII.21.2.

b) Reparación y mantenimiento de automóviles y/o camionetas menor de 5.000 Kg.

VIII.22

Se definen como establecimientos destinados al mantenimiento y reparación del parque automotor a todos aquellos que desarrollen dichas actividades sobre el propio automotor, quedando excluidos los establecimientos que trabajan piezas o partes desvinculadas totalmente del mismo, de tal manera que se excluya en su totalidad la presencia del automotor dentro de sus instalaciones. Dichas actividades se regirán por lo que se establece para los locales de prestación de servicios.

VIII.23

Los establecimientos se encuadran de acuerdo al tipo de actividades en:

Categoría 1º: Taller Mecánico: mecánica en general comprendiendo toda la reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades.

Categoría 2º: Gomería: comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras.

Excluye la reconstitución de las mismas.

Categoría 3º: Instrumental y accesorios: comprende montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc.

Categoría 4º: Taller Integral: incluye toda reparación mecánica, eléctrica, chapa y pintura, rectificación y accesorios.

Categoría 5º: Taller de chapa y/o pintura: incluye a todos aquellos que se dedican a una de éstas o a las dos actividades mencionadas.

VIII.24

Cuando en el predio se desarrolla la actividad normada en la presente Ordenanza se incluye local comercial, de exposición o con otro destino distinto a la misma, la superficie afectada por dicha o dichas actividades no será computada a los efectos del cálculo de las superficies máximas establecidas para talleres.

VIII.25

No se permitirá en ningún caso el estacionamiento de vehículos sobre vereda. El mismo deberá realizarse dentro de los límites del predio correspondiente al taller.

VIII.26

Se exigirá en todos los casos, cercos que impidan el traspaso de visuales, quedando a criterio de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo y de la Secretaría de Obras y Servicios, el tipo de material a utilizar en los límites medianeros y del frente de la parcela con la finalidad de ocultar a la vista de los peatones el estacionamiento de los vehículos mencionados.

VIII.27

Las transgresiones de la Ordenanza serán penadas con multas y/o clausuras temporarias o definitivas del establecimiento en infracción ya sea ésta permanente o circunstancial.

VIII.28

USO INSTITUCIONAL:

Se entiende por tal a las actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad ya sea en forma gratuita u onerosa y de acceso libre o calificado. Comprende todos los aspectos que hacen a la conservación y mejoramiento de las relaciones humanas en especial a lo referente a la organización administrativa y política, la custodia de las personas y de las cosas, la salud moral y material, el cultivo del cuerpo y del espíritu y los elementos técnicos que intervienen en la obtención de un nivel de vida adecuado se clasifican en:

VIII.28.1.

Gobierno y Administración:

Se entiende por tal la actividad estatal necesaria para la organización del orden político e institucional de país. Ej. edificios, sedes de los poderes Ejecutivos, Legislativos y Judiciales, sedes de poderes extranjeros, sedes de reparticiones públicas, etc.

Se hallan constituidos por: Casa de Gobierno, Municipalidad, Consulados, Oficinas de Reparticiones como Vialidad, Dirección General Impositiva, Dirección de Abastecimiento, etc.

VIII.28.2.

Esparcimiento:

Se entiende por tal a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado para el desarrollo, ya sea en espacios cubiertos o descubiertos. Comprende las siguientes categorías:

- a) Parques, plazas, espacios verdes públicos o semi-públicos.
- b) Instalaciones para prácticas deportivas: Ej. : canchas para prácticas deportivas, gimnasios, piletas, cancha de paleta, etc.
- c) Espacios abiertos de exposición o entretenimientos. Ej. : circos, parques de diversión, exposiciones, calesitas, etc.
- d) Espacios abiertos de espectáculos. EJ: canchas deportivas, autodromos, pistas hípicas, anfiteatros, etc.
- e) Salón de espectáculo cubierto: Ej. : cine, teatro, etc.
- f) Amenidades cubiertas: Ej. : bailables, salones para fiestas, entretenimientos tales como bowlings, juegos electrónicos, mini-golf, etc.

VIII.28.3.

Educación:

Se entiende por tal actividad que se refiere a la transmisión del conocimiento humano en sus distintos niveles y formas, preescolar y primaria, secundarias y asimiladas, superior y actividades culturales complementarias. Ej. : jardines de infantes, escuelas, academias, conservatorios, facultades, bibliotecas, etc.

VIII.28.4.

Culto:

Se entiende por tal la actividad que se refiere a la predicación de las creencias religiosas y al ejercicio de cada religión. Se hallan constituidos por templos y lugares de culto general. Ej. : iglesias, sinagogas, etc.

VIII.28.5.

Sanidad:

Se entiende por tal a la actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas y de los animales mediante el tratamiento medicinal en sus partes preventivas, general y especializada. Se hallan constituidos por edificios hospitalarios de diversos tipos. Ej. : unidad sanitaria, sala de primeros auxilios, sanatorios, hospitales generales, hospitales especializados, clínicas psiquiátricas, centros de vacunación y de medicina preventiva, clínicas, veterinarias, lazaretos, etc.

VIII.28.6

Toda localización institucional que implique la residencia de la persona bajo un régimen, cualquiera sea éste, de internación deberán contar con un permiso especial para cada caso,

que se acordará previo estudio del mismo y de su incidencia sobre las funciones y estructuras locales, aún cuando la actividad se halle explícitamente permitida. –

VIII.28.7.

Sociales:

Se entiende por tal la actividad que se ocupa de promover y afianzar las relaciones entre personas afines a un ideal o propósito común. –

Se hallan constituidos por locales, oficinas, edificios, clubes, hogares infantiles, geriátricos, etc. Ej. : Instituciones de beneficencia, religiosas, sedes de clubes sociales, entidades políticas, profesionales y gremiales, así como las deportivas.-

VIII.28.8.

Servicios Públicos:

Se entiende por tal a los servicios e infraestructura urbana y territorial que contribuyen a brindar un nivel de vida contemporáneo a la población. Se incluyen en esta categoría la generación, transmisión y distribución de energía, tanto eléctrica como de gas; la captación, tratamiento y distribución de agua para consumo doméstico e industrial; la eliminación y tratamiento de las aguas residuales y desperdicios en general; los servicios de comunicación proporcionados al público por el correo, teléfono, telégrafo o radio; los servicios de seguridad y defensa. –

VIII.29.

USO AGROPECUARIO:

Se entiende por tal al conjunto de actividades consistentes en la explotación del medio natural y en las cuáles el suelo, las especies vegetales y animales participan como elementos involucrados en la propia actividad. –

VIII.29.1.

Extracción:

Se entiende por tal al conjunto de actividades que implican la utilización de los recursos naturales, a tal punto que el índice de extracción supere al de renovación natural de la especie correspondiente, ya sea ésta animal, vegetal o mineral.

Se hallan constituidos por pozos de bombeo, excavaciones, minas, canteras, etc. Ej. : extracción de aguas freáticas, superficiales, de tierra, arena, canto rodado, tosca, tala de especies vegetales arbóreas. –

VIII.29.2.

Agricultura General:

Se entiende por tal al conjunto de actividades que implican la explotación del medio natural. Ej. : el cultivo de cereales, oleaginosas, textiles, forrajeros, silvicultura, etc.

VIII.29.3.

Agricultura Especial:

Se entiende por tal al conjunto de actividades agrícolas que se desarrollan con carácter intensivo. Ej. : huertas, quintas de verduras, quintas de frutales, viveros y semilleros, quintas de flores, etc.

VIII.29.4.

Ganadería General:

Se entiende por tal al conjunto de actividades pecuarias basadas en la reproducción, engorde y esquila, cerdeo o desplume de especies animales mediante la aplicación de técnicas usuales. Ej. : explotaciones de cría y / o invernada. –

VIII.29.5.

Ganadería Especial:

Se entiende por tal al, conjunto de actividades pecuarias referidas al mejoramiento de especies y a la explotación intensiva de las mismas. Ej. : explotaciones lecheras, producción de animales de pedigree en especial para ser usado como reproductores, cría de especies varias para ser utilizados por sus pieles, pelos, etc.: tales como tambos, haras, cabañas, criadores, "Feet lod" (este tipo de explotación se regirá por lo establecido por la ordenanza 3424/04, y/o por aquellas que la modifiquen o reemplacen.-

VIII.29.6.

Explotaciones Varias:

Se entiende por tal la explotación de ciertas especies animales de la familia de las aves, insectos, peces y otros similares que implican instalaciones y técnicas de carácter específico. Ej. : explotaciones avícolas, cunícolas, apícolas, etc.

Se hallan constituidos por apiarios, criaderos de aves, etc.

Este tipo de explotación se regirá por lo establecido por la Ordenanza 3424/04, y/o por aquellas que la modifiquen o reemplacen.-

VIII.29.7.

Los establecimientos dedicados a la extracción de tierra para la fabricación de ladrillos deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Todos los establecimientos existentes en el Partido deberán presentar los correspondientes planos de nivelación, en un plazo menor de 90 días a partir de la vigencia de Ordenanza. –
- b) Una vez extraída la capa de tierra permitida, de acuerdo a los planos presentados, dichos establecimientos cesarán en funcionamiento, debiendo realizar los correspondientes trabajos de recuperación del suelo, previo a todo cambio de dominio.
- c) Dichos establecimientos deberán tener sus instalaciones perfectamente adecuadas a las normas sanitarias vigentes. La observancia de estas posibilitará al Municipio a la clausura temporaria o definitiva de los mismos.
- d) La localización para estos establecimientos será en el área rural y en la zona complementaria con uso agropecuario intensivo, guardando una distancia de la fracción a utilizar de 1.000 mts. en relación a cualquier asentamiento poblacional de su periferia. –

VIII.29.8.

Los criaderos de cerdos que no encuadren en la Ordenanza 3424 o sus modificatorias podrán radicar únicamente en el área rural bajo las siguientes condiciones:

- a) Las instalaciones deberán guardar como mínimo una distancia de 100 mts. con respecto a la Ruta Nacional N° 2 y 50 mts. a Rutas Provinciales o secundarias.
- b) Previo a la habilitación se deberá dar cumplimiento a las exigencias establecidas en toda reglamentación complementaria relacionada con la crianza de cerdos.
- c) Deberán inscribir el establecimiento en la Dirección de Ganadería de la Provincia de Buenos Aires.
- d) Presentarán planos del establecimiento y memoria descriptiva del mismo. –

Sección 5 – Estética

VIII.30.

Cercos:

Los cercos se hallan constituidos por los elementos materiales que se utilizan para el cerramiento de las parcelas en las porciones de las mismas en que, de hecho, no lo haga la edificación.

VIII.30.1.

Altura: En algunos casos será fija y uniforme y en otros casos se dará la altura máxima y debe medirse desde el nivel de acera o bien del terreno cuando ésta no exista, pero en todo los caso es la Municipalidad la que deberá establecer la cota de referencia. Para el caso de cercos vivos, éstos deberán ser mantenidos por medio de podas periódicas dentro de las

alturas establecidas.

VIII.30.2.

Carácter: Los cercos "vivos" se hallan constituidos por plantas de cercos tales como ligustro, ligustrina, crataegus, transparente, etc.; o plantas de flores como malvones o rosas, enredaderas como hiedras, etc. o combinaciones de ellas. "Transparentes" son aquellos cercos construidos con materiales que permiten la visión a través de los mismos, como ser: alambres, rejas, madera muy separada, etc. En los casos en que ello resulte indispensable por razones constructivas se permitirá construir un basamento en mampostería de hasta 0,50 m. de alto.

"Opacos" son aquellos que no permiten la visión a través de los mismos y por lo general están construidos en materiales sólidos y compactos como piedra, ladrillo, cemento, etc. Cuando en el "carácter" se indique simultáneamente vivo y además otro carácter (transparente y opaco) se deberá entender que el carácter es optativo entre los indicados. Cuando en el "carácter" se indique "vivo" y en "materiales" se indiquen aquellos que por su naturaleza resulten transparentes u opacos, se deberá entender que, cualquiera que resulte la estructura del cerco por los materiales empleados, éste deberá obligatoriamente completarse con plantas o flores. –

VIII.30.3.

Materiales: "Alambrado": se entiende por tal al alambrado común de cinco o siete hilos, postes y varillas que se usa para cercar predios rurales. "Alambra tejido", del cuál existen varios tipos e incluye el alambre para cercos. " Rejas o Verjas" ya sea de hierro o madera. "Madera" deberá ser trabajada o bien terminada, pintada o barnizada. "Bloques", forman cercos rústicos sin trabajar ni terminar: "Piedra", " ladrillo" u "hormigón" trabajado, se refiere a dichos materiales formando cercos rústicos o terminados, pero en los cuáles los materiales han sido dispuestos especialmente para obtener el efecto deseado. –

VIII.31.

En los Distritos de textura continua, es decir donde no existan retiros laterales o bilaterales los cercos medianeros deberán ser de mampostería (bloques revocados o cercos vivos) y de 1.80 m de altura. –

En los casos en que existiera retiro de frente en textura continua, los cercos medianeros serán tratados en idéntica forma a los de frente en las partes comprendidas entre la línea municipal y la línea de edificación.

VIII.32

Aceras

VIII.32.1.

Ancho: Cuando se indique "total" se entenderá que deberá construirse el solado desde el cordón de la calzada hasta la línea municipal. En los casos en que el ancho estipulado para el solado sea inferior al de la acera, se deberán formar canteros verdes en el espacio restante entre el cordón de la calzada y el solado. En los canteros verdes se podrán agregar plantas decorativas y flores que no sobrepasen de 0.80m. de altura.

VIII.32.2.

Materiales: Serán los siguientes: "ladrillo" deberá tener la junta tomada y encontrarse colocado sobre un contrapiso de cascote o entoscado. "Hormigón simple", compuesto de piedra, cemento, cal y arena en la proporción: 4-1/2 -1/4, recubierto por un manto de cemento de 10 a 15 mm. "Hormigón en lajas" prefabricadas y colocadas sobre un contrapiso debidamente preparado. Las lajas podrán tener las juntas tomadas o bien en ciertos casos especiales presentar verde entre las juntas. "Mosaico vainilla" color único, es decir de un

solo color. Se adoptará el color existente en la manzana, salvo que la Municipalidad halla fijado el mismo. En el caso de existir mas de un color la Municipalidad determinará cuál será el color con que se deberá proseguir la construcción de la acera.

Será obligatoria la construcción de aceras en mosaico vainilla u hormigón en lajas en todas las calles pavimentadas de los distritos residenciales, comerciantes e institucionales. –

VIII.33. Fachadas

VIII.33.1.

Terminación: Se refiere a la forma de terminar el material constructivo de la fachada. "Revoque común" significa una fachada en que sobre el material constructivo se ha aplicado revoque común alisado para ser enlucido. "Pintado o encalado" se refiere a que el material constructivo como por ejemplo ladrillo a la vista o bien madera o metálico, haya sido blanqueado con cal, pintado, etc. " Ladrillo visto u hormigón trabajado" significa ladrillo terminado con la junta tomada replanada u hormigón cuyo encofrado ha sido preparado para formar un diseño especial como terminación o bien hormigón martelinado, etc. " Material de frente" es similar al caso del revoque común, pero utilizándose cualquiera de los materiales de cemento blanco, imitación piedra, etc., que se realizan para terminación de fachadas. –

VIII.33.2.

Revestimientos: Por ello se entiende a los materiales no constructivos de la fachada, es decir que se aplican sobre ella revistiéndola para mejorar sus condiciones aparentes. "Piedra Rústica o Madera", se entiende por tal la piedra de Mar del Plata, los granitos rústicos, etc. y la madera rústica o cepillada, ya sea natural, pintada o barnizada.

"Vítreos o reconstruidos" son todos aquellos revestimientos formados por pequeñas piezas vítreas o cerámicas o aquellos que imitan piedra o mármol formados por aglomerados de dichos materiales. "Piedra pulida o mármol" se refiere a cualquier tipo de piedra o mármol que tenga su superficie pulida y que por lo tanto presenta un aspecto totalmente contrario a lo rústico. Los muros medianeros que quedan a la vista, especialmente en los distritos de textura discontinúa deberán ser tratados como fachadas. –

VIII.34. Cubiertas

VIII.34.1.

Tipo: a) Con pendiente menor al 30%. Ej. : losas de H° A°, nervuradas, metálicas, etc.

b) Con pendiente mayor al 30% Ej. : tejas cerámicas, pizarras, bóvedas, curvas, metálicos, etc.

VIII.34.2.

Materiales: "Quincho", "Madera", se refiere a techos de paja o madera combustibles y sin preparación previa. "Metálicos", " Fibrocemento", y "Plásticos" comprende todo tipo de chapas onduladas o planas de los citados materiales, tales como chapas de zinc de fibrocemento, de plástico ondulado, etc. "Losa" se refiere a las losas de cualquier tipo armadas o cerámicas, planas o curvas. " Tejas cerámicas" excluye todo otro tipo de tejas tales como fibrocemento, plástico, etc. "Tejas de madera, pizarra y paja prensada" es de por sí explícito y la paja se entiende que se trata de material incombustible, prensado y preparado.

VIII.35. Propaganda:

a) Colocación: "Sobre línea municipal sin saliente", indica que el elemento no puede proyectarse hacia la acera, "con saliente" permite tal proyección hasta la mitad de la acera. "Sobre la fachada sin saliente" tampoco permite la proyección del elemento hacia la acera. "Sobreelevado" indica su ubicación en la parte alta del edificio, ya sea esta la fachada a partir de la primera planta o bien sobre la terraza.

b) Tipo: "Sin iluminar" indica que no poseerá ningún tipo de luz propia o reflejada. "Iluminado" indica luz reflejada. "Luminoso" indica luz propia incandescente, fluorescente, gas neón, mercurio, sodio, etc.

c) Referencia: "Ramo de actividad" se refiere al ramo que ejerce la industria o comercio instalado. "Ramo y propaganda" indica lo interior, mas una referencia a cualquier producto comercial.

d) Las medidas para la focalización de dichos elementos, presentación y responsabilidades del peticionante serán regulados por la Ordenanza N°

Sección 6 – Características de la construcción.

VIII.36

Tipo de construcción:

a) Permanente (tradicional y/o Industrializada): Indica el tipo de construcción cuya estructura reviste tal carácter, por estar constituida por estructuras de mampostería, hormigón armado, mixtas, metálicas o de madera, en que los diferentes elementos que la componen se hallan ligados entre sí por vínculos permanentes, como ser soldaduras (metálicas o resinas), clavos, colas, ensambles, etc. Las construcciones permanentes comprenden las siguientes categorías:

"Adobe, chorizo", etc.: indica el "rancho" construido por cualquiera de tales sistemas. Debe permitirse en zonas rurales.

"Suelo cemento": cualquiera de los sistemas aprobados. No se permite en zonas inundables por no ofrecer suficientes garantías. Tampoco se permiten en distritos de edificación continua o discontinua por los problemas de estabilidad que implicarían las medianeras.

"Bloques": de hormigón livianos o volcánicos. El aspecto de los muros es en general antiestético, por lo cuál se los permite únicamente revocados en el área urbana y complementaria.

"Madera": Por tal se entienden los edificios en que la estructura y revestimiento están constituidos por los elementos de madera de carácter permanente.

"Metálicos", constituidos igual que en el caso de la madera por elementos ligados por vínculos permanentes (soldaduras, remaches, etc.) contando con cimientos de mampostería u hormigón.

"Ladrillos, hormigón": comprende todas las estructuras de mampostería incluyendo piedras y otros materiales, ligados entre sí por morteros y con cimientos del mismo u otro material.

b) Desmontables o Prefabricada: indica el tipo de construcción cuya estructura puede ser desmontada por estar formada por elementos ligados entre sí por vínculos de carácter no permanente como ser: tornillos, bulones, etc.

Generalmente la vinculación entre los elementos estructurales y los cimientos son de carácter no permanente. Corresponden a esta categoría todos los tipos de casas prefabricadas desmontables.

Se registrará este tipo de construcción mediante lo expresado en la Ordenanza N° 1.169 del 28/11/79.

Sección 7 – Usos Particulares

VIII.37.

En las Áreas Rurales, Urbanas y Complementarias a excepción del Complementario Industrial en cualquiera de sus categorías (CI1, CI2,), podrá localizarse el uso HOTELERIA en todas sus categorías a excepción de la categoría Cabañas en Área urbana, según lo normado en el presente.

VIII.38.

Las ESTACIONES DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS en la ciudad de Chascomús podrán localizarse según lo establecido en la Ordenanza N° 2609/95 y las ESTACIONES DE GAS NATURAL fuera del Área Urbana.

VIII.39.

Las ANTENAS DE COMUNICACIONES serán reguladas por la Ordenanza N° 3211/02 y sus modificaciones futuras.

VIII.40.

Cuando se localicen en el Area Rural usos o actividades que requieran la habilitación Municipal de cualquier tipo se adoptaran para las construcciones los indicadores urbanísticos los indicadores urbanísticos correspondientes al Distrito Complementario Agropecuario Intensivo.

VIII.41.

Para el uso CRIA DE GANADO BOVINO, AVES Y PORCINOS en forma intensiva registrará establecido en La ordenanza 3424/04, y/o aquellas que la modifiquen o reemplacen.-

CAPITULO IX – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

IX.1

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal, e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

IX.2

Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo y sistema hídrico en todo el ejido del Partido de Chascomús, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

IX.3

Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el ítem anterior, deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos. El Departamento Ejecutivo municipal determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado. En caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

IX.4

El Departamento Ejecutivo municipal efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto. Ley 11.459, Decreto 1741.

IX.5

Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, el Departamento Ejecutivo podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

IX.6

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 12.257 y sus modificatorias y reglamentaciones.

IX.7

1. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, canales y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación del espacio territorial y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas que resulten debidamente autorizadas por los Organismos Provinciales y Municipales competentes.
2. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas. Quedan prohibidas las

extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los Organismos Provinciales y Municipales competentes.

IX.8

1. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental según lo dispuesto en la Ordenanza 3.622/06, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.
2. No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

IX.9

Los establecimientos de cualquier tipo ubicados en el radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma red los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad sean totalmente inocuos y no originen inconvenientes. Queda prohibido el vertido de efluentes industriales o aquellas actividades que sus procesos generen efluentes que no sean cloacales.

IX.10

La construcción de pozos y/o cámaras sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrán ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías justificadas de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos.

IX.11

1. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.
2. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos.

IX.12

1. Los responsables de la producción de efluentes o residuos sólidos especiales, industriales, peligrosos ó patogénicos cumplirán con lo dispuesto en las normativas provinciales vigentes y en particular con la Ley 11.720. Sin perjuicio de ello, deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:
 - Composición y características del efluente o residuo
 - Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados a producir
 - Sistema de transporte
 - Sitio de disposición
 - Método de tratamiento y disposición
2. La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

IX.13

El manejo, recolección, traslado y disposición final de los desechos de envases o residuos de biocidas, deberá realizarse en forma independiente a la de cualquier otro residuo y se ajustará a las normativas nacionales y provinciales vigentes referidas a la recolección, traslado y disposición final de residuos peligrosos. En forma complementaria, y según lo dictamine la Autoridad de Aplicación en cada caso, se seguirán las siguientes disposiciones:

- a. Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon, los colocarán en tambores herméticos de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de las propiedades hasta su traslado.
- b. Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde el Departamento Ejecutivo municipal disponga su disposición final.
- c. La disposición final se realizará en plantas especialmente habilitadas al efecto o, alternativamente, consistirá en su enterramiento en parcelas cercadas y ubicadas en sectores del Área Rural, donde las napas de agua estén suficientemente bajas para evitar la contaminación de las mismas y según lo disponga la Autoridad de Aplicación.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

IX.14

1. No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.
2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
 - a. Transporte y estadía de animales.
 - b. Procesamiento de productos animales.
 - c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
 - d. Procesos industriales de cualquier tipo.
 - e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

IX.15

El control y la erradicación de ruidos molestos y vibraciones se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza 3652/07 y sus reglamentaciones.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal.

IX.16

1. Declárese de interés municipal y comunitario, conforme los principios establecidos por la Ley 12.276, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Partido de Chascomús, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.
2. Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación tanto de la forestación rural existente, como el completamiento del arbolado urbano, en este caso mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos de las Áreas Urbanas del Partido y de todos los Espacios Verdes y jardines públicos comprendidos en aquéllas, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

IX.17

La protección y conservación del patrimonio forestal mencionadas en el Artículo anterior, comprenderá la prohibición expresa de:

- a. La eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier

- medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente que ejerza la Autoridad de Aplicación.
- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas ó raíces sin autorización del mismo organismo.
 - c. Dañar, lesionar ó mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, ó por la acción del fuego.
 - d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
 - e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
 - f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la caza ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/ó retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
 - g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

IX.18

Será responsabilidad ineludible y solidaria de todos los habitantes del Partido, como también de las personas circunstancialmente en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el interior de predios o parcelas de dominio privado, o en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior.

IX.19

El interés por la ampliación del patrimonio forestal rural a que alude el Artículo X.16., estará referido al auspicio oficial a la forestación con fines tanto de explotación comercial, como de protección ambiental o simplemente ornamental que se realice por iniciativa privada, esto sin perjuicio de la utilización de planes o programas eventuales de forestación encarados por organismos oficiales y que puedan ser de aplicación en el territorio del Partido.

IX.20

La responsabilidad de la plantación, conservación, eventual reposición y/o custodia de las especies pertenecientes al arbolado urbano en los espacios circulatorios públicos recaerá exclusivamente en el propietario del inmueble frente a la cual se ubiquen las mismas. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado o a organismos oficiales, la responsabilidad mencionada recaerá en el funcionario de mayor jerarquía a cargo de los mismos. Cuando por razones de índole económica el propietario de un inmueble no pueda afrontar con la plantación ó reposición obligatoria de la especie correspondiente, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por el organismo municipal competente, podrá otorgar al responsable los ejemplares a plantar que sean necesarios, según lo determinado en esta Sección.

IX.21

La Municipalidad de Chascomús, a través de la Autoridad de Aplicación, asumirá la responsabilidad de proteger, conservar y/o reponer las especies vegetales existentes en las plazas, parques, espacios verdes y jardines públicos, como asimismo del contralor permanente del arbolado urbano respecto a su situación y condición fito-sanitaria en ajuste a los principios y responsabilidades establecidos en esta Sección. Asimismo, podrá eventualmente disponer la ejecución de trabajos de forestación integral en sectores donde el arbolado urbano no se haya implementado, mediante el aporte de las especies y/o de mano de obra especializada.

XI.22

1. La forestación y/o reforestación de los espacios circulatorios urbanos, estará regulada por un Plan Sectorial permanente de plantación y reposición de especies, determinadas por calles, elaborado por la Autoridad de Aplicación, al cual necesariamente deberán ajustarse los responsables de dicha obligación.
2. El Plan Sectorial será elaborado por la Autoridad de aplicación.
3. De existir diferencias entre la/s especie/s existente/s y las establecidas en el Plan Sectorial, el propietario frentista podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación el cambio sin cargo de la/s misma/s.

IX.23

La forestación y/o reforestación tendiente a configurar el arbolado urbano será obligatoria en todos los espacios circulatorios de carácter público de las Áreas Urbanas, del Área Complementaria y de los Centros de Servicios Rurales en los que se hubieran materializado obras de infraestructura vial que permitan determinar en forma fehaciente y concreta el ancho y nivel de las aceras.

IX.24

Toda propuesta de ampliación o reestructuración urbana, que implique la cesión y apertura de nuevos espacios circulatorios públicos, obligará a sus gestores, promotores y/o propietarios a encomendar a un profesional habilitado la elaboración de un proyecto de forestación en ajuste a lo establecido en la presente Sección. Dicho proyecto deberá contemplar las siguientes pautas, respecto a las especies elegidas:

- a. Adaptación biológica al clima y suelos del Partido.
- b. Dimensiones máximas de la copa en relación al ancho de las aceras previstas y a instalaciones aéreas de infraestructura (energía eléctrica, alumbrado, etc.).
- c. Armonía de la forma y/o belleza ornamental propia.
- d. Densidad y característica del follaje.
- e. Capacidad de la especie como descontaminante ambiental.
- f. Velocidad de crecimiento en los años iniciales a partir de la plantación.
- g. Incapacidad para segregar sustancias que afecten a personas, animales u objetos materiales.
- h. Resistencia probada a plagas y/o agentes patógenos.
- i. Longevidad razonable.
- j. Flexibilidad y resistencia al desgajado del ramaje.
- k. No poseer espinas u otros órganos peligrosos para la integridad física de personas ó animales.

Los proyectos de forestación deberán ser aprobados por la Autoridad de Aplicación, como condición previa a la aprobación del proyecto urbanístico integral correspondiente.

IX.25

Toda propuesta edilicia nueva ó proyecto urbanístico integral a construirse en inmuebles donde existan especies forestales, sean éstas aisladas ó agrupadas, deberá prever, en lo posible, la coincidencia de ubicación de las superficies que obligatoriamente deben dejarse libres por aplicación de lo establecido en este Plan, con la de las especies existentes. En caso contrario, y de verse afectado el patrimonio forestal, deberán consignarse claramente en la memoria del proyecto las razones por las cuales se renuncia a la preservación de aquél y la alternativa superior que se propone en compensación a la pérdida ocasionada, todo ello avalado por los profesionales responsables del proyecto.

IX.26

El Departamento Ejecutivo reglamentará las modalidades de forestación ó reforestación: tipos y especies, distancias adecuadas entre ejemplares, distancias de la alineación en cada cuadra, momentos del año para efectuar forestaciones, etc.

IX.27

Cuando por su estado sanitario u otras razones excepcionales y debidamente justificadas sea necesaria la eliminación de algún ejemplar perteneciente al arbolado urbano, las tareas correspondientes estarán a cargo exclusivamente de la Autoridad de Aplicación, la cual asimismo podrá proveer al propietario frentista el ejemplar de reposición correspondiente. Asimismo, cuando por accidente o eventuales imprevistos se causen daños a ejemplares del arbolado urbano ó del patrimonio forestal público, la responsabilidad de su reposición correrá por exclusiva cuenta del causante del estrago, en la medida de penalidad que establece el Código Contravencional aprobado por Ordenanza 4422/11 y sus modificatorias.

IX.28

Bajo ningún motivo los particulares podrán efectuar podas totales y/o parciales de ejemplares pertenecientes al arbolado urbano, tarea que según criterios técnicos propios que la aconsejen ó la hagan necesaria quedará a cargo exclusivo de la Autoridad de Aplicación ó del ente, empresa ó personal capacitado que ésta autorice expresamente. Toda acción en tal sentido no autorizada será causal de aplicación al/los responsable/s de las penalidades previstas en este PDT.

IX.29

Las empresas ó entes públicos ó privados prestatarios de servicios públicos que realicen tendidos de nuevas redes aéreas ó subterráneas, deberán indefectiblemente adecuar las mismas, procurando no afectar el arbolado urbano. En caso de resultar imposible cumplimentar dicho requisito, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la ejecución de las tareas solicitadas, sólo en caso que la empresa causante de la afectación presente, y sea aprobada, una propuesta de forestación alternativa equivalente que responda a los principios enunciados en el Artículo X.16.

IX.30

En los casos en que el arbolado urbano afecte a redes de servicios públicos existentes, dificultando su conservación y/o mantenimiento, las empresas ó entes prestatarios podrán plantear justificadamente la existencia de la problemática a la Autoridad de Aplicación, la cual, previa verificación de los inconvenientes planteados, podrá disponer la realización de las tareas necesarias de adecuación del mismo.

Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje.

IX.31

Las actuaciones y medidas del presente Plan velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del espacio territorial que comprende las Áreas Rural, Complementarias y Urbana del Partido de Chascomús. Los Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle contendrán los estudios paisajísticos que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

IX.32

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Para el diseño de las partes exteriores de los edificios se deberán tener en cuenta las características urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

IX.33

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales.
2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas correspondientes a la Zona Corredor de Ruta, deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.
3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.
4. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

CAPITULO X – PATRIMONIO

X.1

Se denominará "Bien de Valor Patrimonial" a aquellos sectores o conjuntos urbanos o bienes puntuales que por sus valores históricos, cultural, ambientales: urbano o rural, y paisajístico: natural o ambiental, o conjunto de valores, o cualquier otra valoración que la Autoridad de Aplicación crea pertinente, constituyen ámbitos de referencia para la identidad local.

X.2

Será declarado de interés de la comunidad, la protección y conservación tanto del Patrimonio Cultural, constituido por todos los edificios, monumentos, sitios y demás bienes muebles e inmuebles, de dominio público o privado, que por sus valores intrínsecos son ejemplos representativos de algún período artístico, o que por los hechos en ellos ocurridos constituyen un documento o testimonio del pasado histórico del Partido, como del Natural, integrado por aquellos elementos de origen natural o vegetal con características singulares, mencionados en el catálogo del Anexo que forma parte de la presente normativa, y los que periódicamente se incorporen al mismo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.

X.3

En el presente Capítulo se establecen los derechos y obligaciones que a tal fin compete a cada sector interesado y las condiciones a que se ajustará dicha protección. Todos los habitantes tendrán el deber de proteger y salvaguardar las zonas especiales, propiedades y sectores naturales que sean declarados " Bien de Valor Patrimonial"

X.4

Denomínese "Zona Especial de Protección Patrimonial" ZEPP, al sector de Casco Histórico enmarcado por la Av. Lastra desde calle Santa Fe hasta Av. Presidente Perón; Av. Presidente Perón desde Av. Lastra hasta Mendoza; calle Mendoza desde Av. Presidente Perón hasta Santa Fé; calle Santa Fe desde Mendoza hasta Av. Lastra Excepto parcelas frentistas a Av. Pte. Perón.

X.5

La Autoridad de Aplicación será ejercida por la Secretaría que determine el Departamento Ejecutivo, y contara con el asesoramiento de una comisión o consejo permanente para protección del patrimonio de Chascomús.

X.6

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados de valor histórico- cultural, urbano ambiental, rural ambiental, paisajístico ambiental obliga a todos los habitantes del Partido, así como de las personas circunstancialmente en tránsito por el mismo, a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

X.7

La protección establecida por el Artículo anterior implica, en principio, propiciar el uso racional y/o educativo de los bienes listados, y su salvaguarda, imponiendo la prohibición expresa de demoler, total o parcialmente, modificar, ampliar o refaccionar los edificios y sitios incluidos en el listado, y la realización de trabajos de mantenimiento, restitución, rehabilitación y/o puesta en valor, incluyendo éstos hasta la aplicación de pinturas, que afecten las características naturales y/u originales de los mismos, sin autorización previa de la Autoridad de Aplicación. Con las excepciones particulares que para cada uno de los bienes, establezca y/o admita la Autoridad de Aplicación.

X.8

La responsabilidad primaria de la conservación, mantenimiento y/o reparación de los bienes componentes del Patrimonio Cultural y Natural del Partido, recaerá exclusivamente en los propietarios de los inmuebles donde ellos se ubiquen, sean éstos personas de existencia física o jurídica, aún cuando no ocuparen efectivamente los mismos. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado, o a organismos oficiales, la responsabilidad recaerá sobre el organismo al que correspondiere la propiedad.

X.9

Las obligaciones de protección y conservación establecidos por el presente Capítulo y la Ordenanza que regule en la materia permanecerán en vigencia plena aun cuando los bienes fueran enajenados, cedidos, donados, alquilados o sometidos a derechos reales que sobre ellos puedan establecer sus propietarios. Estos deberán notificar a la Autoridad de Aplicación con una anticipación no menor de 15 días la realización de todo acto jurídico que realice cambio de dominio y/o titularidad de la propiedad, para realizar la correspondiente notificación de la declaratoria a la que está sujeto el bien. El nuevo propietario podrá sentar oposición en los términos que se describen anteriormente en el artículo I.4.

X.10

Los bienes protegidos deberán estar convenientemente señalizados con cartelería oficial visible desde la vía pública, con la única finalidad de brindar a la comunidad la información histórico-turística indispensable respecto de los valores preservables de los mismos y sin perjuicio de incluir en ella advertencias sobre las penalidades que pesan sobre los responsables, en caso de eventuales daños y/o destrucción total o parcial del patrimonio cultural o natural. La colocación de placas indicativas oficiales sobre los bienes protegidos no podrá ser rehusada por los propietarios, inquilinos o eventuales ocupantes del inmueble donde aquellos se ubican. Queda expresamente prohibida la colocación de toldos y/o anuncios publicitarios fijados a dichos bienes, a menos que los mismos correspondan a un establecimiento comercial que eventualmente desarrolle allí su actividad, y siempre que no afecten los valores atribuidos en particular al bien preservado.

X.11

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, la protección impuesta a los bienes inmuebles deberá constar fehacientemente en cada planimetría, ficha catastral, minuta de dominio, y demás documentos, confeccionados manualmente o por medios digitalizados, que constituyan elementos de la base de datos oficiales registrados en los distintos organismos municipales, como asimismo deberá consignarse dicha protección en toda Constancia, Certificado, o documentación emitida o visada por los mismos. Será obligatorio también que los señores Escribanos, o el Juez, en caso de una subasta judicial, hagan mención de la condición de bien protegido por el presente Plan, en toda transmisión de dominio o constitución de derechos reales sobre inmuebles incluidos en el listado del Anexo.

X.12

A los efectos de tramitar la aprobación para cualquier intervención sobre los bienes protegidos, los propietarios deberán realizar una presentación ante la Autoridad de Aplicación, acompañando la documentación detallada en la Ordenanza que regule en la materia, la que deberá estar avalada por el/os profesional/es con competencia y habilitado/s, que asumirán la responsabilidad de la correcta ejecución de los trabajos.

X.13

1. Toda intervención sobre un bien protegido, aun las que se realicen argumentando fines de recuperación, restauración, restitución, o puesta en valor del mismo, sin tramitar

previamente la conformidad expresa de la Autoridad de Aplicación, verificada por ésta o por algún otro organismo municipal, dará lugar a la inmediata paralización de los trabajos y a la automática aplicación por la Justicia de Faltas municipal de las penalidades correspondientes a todas las personas que resulten responsables.

2. Las infracciones a las que hace mención el Inciso anterior serán consideradas Faltas Graves según lo especificado en el Código Contravencional.
3. Los trabajos podrán reanudarse sólo cuando hayan sido abonadas las multas aplicadas, se haya presentado la documentación mencionadas en el Artículo anterior y descriptas en la Ordenanza que regule en la materia, y haya sido emitido el Aval de Intervención Conforme por la Autoridad de Aplicación. En este caso, deberán abonarse los Derechos de Construcción correspondientes, mas un recargo equivalente a dicho valor determinado.

X.14

Toda actuación de profesionales matriculados, que fuera causal de daños al Patrimonio de la Ciudad de Chascomús, dará facultad a la Autoridad de Aplicación a solicitar, por intermedio del Departamento Ejecutivo municipal, la intervención del Colegio respectivo para la evaluación de sus conductas individuales en el hecho considerado, sin perjuicio de recurrir a la Justicia Civil o Penal según sea la gravedad del daño causado a los bienes y del perjuicio a la comunidad.

X.15

Cuando por razones de índole económica el propietario de un bien protegido no pueda afrontar la conservación del mismo, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por el organismo municipal competente, o verificación de la incapacidad financiera de aquél, podrá tramitar el otorgamiento de subsidios o subvenciones a tal fin, o gestiones para la tramitación de créditos blandos con las entidades bancarias locales.

X.16

El Departamento Ejecutivo, a través del organismo competente, deberá dar adecuada difusión, por los distintos medios y con una periodicidad razonable, de los inmuebles protegidos, para su debido conocimiento por la comunidad del Partido. Asimismo, deberá incluirse una referencia a este Capítulo y la Ordenanza vigente además de sus alcances, en toda la folletería y promoción de carácter turístico que se emita con carácter oficial. Teniendo presente el inciso 3 del artículo 27° del DECRETO-LEY 6769/58-LEY ORGANICA DE LAS MUNICIPALIDADES, el cual manifiesta que corresponde a la función deliberativa municipal, reglamentar: la conservación de monumentos, paisajes y valores locales de interés tradicional, turístico e histórico.

CAPITULO XI – AREA URBANA

DELIMITACIÓN:

Intersección de Avenida Leandro N. Alem y Avenida Pedro N. Escribano, por esta hasta camino a Ranchos, hasta continuación calle Tucumán, hasta Vías del Ferrocarril, hasta continuación calle El Jacarandá, hasta Avenida 25 de Mayo, hasta línea divisoria entre Parc. 1º y 2da. de la Cir. II- Secc. B - Chacra 35 – Fracción I, hasta calle entre Chacras 30 y 35 de la Circ. II – Secc. B, continuando por una línea paralela hasta intersección de las calles Colombia y 12 de Octubre, por ésta hasta Castelar, hasta Carlos Pellegrini, hasta Garay, hasta Gral. Paz, hasta continuación calle Rivadavia, hasta Malvinas Argentinas, hasta Avenida López Osornio, por ésta hasta continuación con Av. Costanera España, continuando con Avenida Leandro N. Alem hasta su origen intersección con Avenida Pedro N. Escribano.

XI.1.

Distrito: UR1 (URBANO RESIDENCIAL 1)

1- **DELIMITACIONES:** Intersección Avda. Escribano desde Alvear hasta Av. Hipólito Yrigoyen; Hipólito Irigoyen desde Av. Pedro Nicolás Escribano hasta Av. Lastra; Av. Lastra desde Hipólito Irigoyen hasta Alvear; Alvear desde Av. Lastra hasta Av. Pedro Nicolás Escribano.

2- **CARACTER DEL DISTRITO:** Residencial

3- **SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes
3.1. Agua Corriente	Si
3.2. Cloacas	Si
3.3. Pavimentos	Si
3.4. Energía Eléctrica Domiciliaria	Si
3.5 Alumbrado Público	SI
3.6 Desagües pluviales	SI

4- **NORMAS DE OCUPACION Y SUBDIVISION**

4.1 Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 500 hab. / ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.60

(F.O.T.): 1.80

4.1.3 Altura Máxima: 9m. techo pendiente menor de 30 %
13m.pendiente mayor de 30%

4.2 Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 15 metros

4.2.2. Superficie mínima: 375 m2

5- **USO DEL SUELO PERMITIDOS:**

5.1 Residencial: Condición Dominante

5.1.1 Vivienda unifamiliar

5.1.2 Vivienda multifamiliar

5.1.3 Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente. en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m²

5.2 Comercial: Condición subdominante

5.2.1 Exposición y Venta: Minorista: a,b.

5.2.2 Servicios Comerciales: a, b, c, d.

5.2.3 Servicios de Alimentación: a,b.

5.2.4. Servicios de Transporte:

a) Garajes, playas de estacionamiento para vehículo menores de 5000 Kg.

5.2.5 Almacenaje:

Depósito clase 1°

5.3 Industrial: Condición Complementaria

5.3.1 Actividad Artesanal: Sup. Donde se realice la actividad menor de 30m².

5.3.2. Servicios Industriales:

a) Inocuos: Menor de 30 metros cuadrados

5.4 Institucional: Condición subdominante

5.4.1 Gobierno y Administración: sin restricciones

5.4.2 Esparcimiento: categorías a, b, c. (exposiciones, calesitas), e, f (excepto bailables).

5.4.3 Educación

5.4.4 Culto

5.4.5 Sanidad

5.4.6 Sociales

5.4.7 Servicios Públicos

6-CARECTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1 Tipo de construcción: a) Permanente

7-Estética:

7.1 Cercos: Altura Máxima: 1.80m

Carácter: Opaco

7.2 Aceras: Ancho: 1.80 metros

Material: Mosaico vainilla color amarillo

7.3 Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente. –

Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol

7.4 Cubiertas: Tipo: Sin restricción

Materiales: Sin restricción

- 7.5 Propaganda: Colocación: sobre fachada y sobre línea municipal con o sin saliente
 Tipo: sin iluminar, iluminado
 Referencia: Ramo de actividad, ramo y propaganda

XI.2.

Distrito: UR2 (URBANO RESIDENCIAL 2)

- 1) **DELIMITACIÓN:** Intersección calle Mazzini y Juárez hasta Lincoln, Lincoln desde Mazzini hasta Av. Lastra; Av. Lastra desde Lincoln hasta Washington e intersección Santa Fé; Santa Fé desde Av. Lastra hasta Mendoza, Mendoza desde Santa Fé hasta Av. Presidente Perón, Av. Presidente Perón desde Mendoza hasta La Rioja, La Rioja desde Av. Presidente Perón hasta Muñiz, Muñiz desde la Rioja hasta Mazzini.

- 2) **CARÁCTER DEL DISTRITO: RESIDENCIAL**

- 3) **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES
3.1. Agua Corriente	si
3.2. Cloacas	si
3.3. Pavimentos	si
3.4. Energía Eléctrica Domiciliaria	si
3.5. Alumbrado Público	si
3.6. Desagües Pluviales	si

- 4) **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 350 hab/ Ha

4.1.2. Factor de Ocupación: (F.O.S.): 0.60

(F.O.T.): 1.20

4.1.3 Altura Máxima: 6m. Terminación techo pendiente menor a 30 % y 9m. Terminación techo pendiente mayor 30 %

Parcelas frentistas Av. Pte. Perón : 16 mt.

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 15 m.

4.2.2. Superficie mínima: 375 m²

5) USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

5.1 Residencial: Condición Dominante

5.1.1 Vivienda unifamiliar

5.1.2 Viviendas Multifamiliares

5.1.3 Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente. en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m²

5.2 Comercial: Condición Subdominante

Exposición y Venta: Minorista: a, b.

5.2.1 Servicios Comerciales: a, b, c.

5.2.2. Servicios de Alimentación: a, b.

5.2.3 Servicios de Transporte: a) Garajes y lavaderos para vehículos menores de 5000 Kg.

5.2.4 Almacenaje: Depósito clase 1º

5.3 Industrial: Condición Complementaria

5.3.1 **Actividad Artesanal:** Menor de 30 m2.

5.3.2 **Servicios Industriales:**

a) Inocuos: menor de 30 m2

5.4. Institucional: Condición Subdominante

5.4.1 Esparcimiento: categoría a.

5.4.2. Educación

5.4.3. Sociales

5.4.4. Servicios Públicos

6) CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. **Tipo de construcción:** a) Permanente.

7) ESTÉTICA:

7.1. Cercos: Altura máxima 1.80

Carácter: Opaco

7.2. Aceras: ancho: 1.80m

Material: Mosaico vainilla color amarillo

7.3 Fachadas: Terminación: Revoques común, pintado o encalado ladrillo a la vista hormigón trabajado, material de frente. –

Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol.

7.4. Cubiertas: tipo: Sin restricciones

materiales: Sin restricciones

7.5 Propaganda: colocación: Sobre fachada con o sin saliente

Tipo: Sin iluminar, iluminado

Referencia: Ramo de actividad, ramo y propaganda.

XI.3.

Distrito: UR3 (URBANO RESIDENCIAL 3)

1-DELIMITACIÓN: Tucumán desde la Margen de la Laguna de Chascomús, hasta Santiago Roca; Santiago Roca desde Tucumán hasta Av. Costanera Leandro N. Alem; continuando por Av. Costanera España, siguiendo por Av. Costanera López Osornio hasta Varela, por ésta hasta calle Venezuela, por ésta hasta calle Márquez, por ésta hasta Ecuador, por ésta hasta Mendiola, por ésta hasta Díaz Vélez, por ésta continuando por calle Rioja hasta calle Muñiz, por ésta y continuando por Juárez hasta calle Mazzini, por ésta hasta calle Washington, por ésta hasta Av. Pedro Nicolás Escribano, por ésta hasta intersección con vías del FFCC, siguiendo una línea recta por vías del Ferrocarril hasta calle Tucumán, por esta hasta calle máximo Echavarría, por esta hasta calle Juan Adolfo Plou, de aquí una

línea recta hasta su intersección con la Av. Costanera Pedro Urruty, lindando al norte con la Circunscripción II, Sección A, Chacra 3, Fracción VII; Chacra 2, Fracción II, Parcela 3, 24, 23 y 20 de la Chacra 2 manzana 21, por esta hasta su intersección con la calle Tucumán incluyendo la Circ II, Sección A, Chacra 3, Manzanas 3ª y 3d.

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: RESIDENCIAL

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua Corriente	Si	Si
3.2 .Cloacas	Parcial	Si
3.3. Pavimentos	Parcial	Si
3.4.Energía Eléctrica Domiciliaria	Si	--
3.5 Alumbrado Público	Si	--
3.6 Desagües Pluviales	Si	--

4- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta : 150 hab/Ha

Densidad potencial: 500 hab/Ha

4.1.2. Factor de Ocupación (F.O.S.): 0.60
(F.O.T.) 1.20

4.1.3 Retiros de Frente: 3m. Excepto sector comprendido entre las calles Muñiz, Av Costanera España, Av. Pte. Perón y Rioja y parcelas frentistas a Av. Costanera en todo su recorrido y Boulevard Escribano.

4.1.4 Altura máxima: 6m. techo pendiente menor de 30 %
9m.pendiente mayor de 30%

4.2 Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 15 m.

4.2.2. Superficie mínima: 375 m2.

5- USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

5.1. Residencial: Condición Dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar

5.1.2. Vivienda multifamiliar.

5.1.3. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente. en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m2

5.2. Comercial: Condición Subdominante

5.2.1 Exposición y venta: Minorista: a, b, no permitiéndose en las parcelas frentistas a la Laguna ninguna categoría. Cat. C) No se admite en todo el Distrito.

5.2.2 Servicios comerciales: a, b, c, d. Excepto manzanas frentistas Av. Costanera.

5.2.3. Servicios de alimentación: a, b.

5.2.4. Transporte: a- Playas de estacionamiento y lavaderos

para vehículos menores de 5000 Kg. Excepto en las primeras manzanas frentistas a la laguna.

5.2.5. Almacenaje:
Depósito clase 1º

5.2. Industrial: Condición Complementaria

5.3.1. Actividad Artesanal: menor de 30 m2. Excepto en las primeras manzanas frentistas a la laguna, que no se permite el uso.

5.3.2. Servicios Industriales:

a) Inocuos: menor de 30 m2. Excepto en las primeras manzanas frentistas a la Laguna, que no se permite el uso.

5.4. Institucional: Condición Subdominante. –

5.4.1. Esparcimiento: categorías a, b, c (solo exposiciones, calesitas), d (solo anfiteatros), f (bailables se registrarán por el Artículo XII.10)

5.4.2. Educación

5.4.3. Culto

5.4.4. Sanidad

5.4.5. Sociales

5.4.6 Servicios Públicos

6- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. Tipo de construcción: a) Permanente

7-ESTÉTICA

7.1. Cercos: Altura Máxima: 1.80 m.

Carácter: vivo, transparente, opaco.

7.2. Aceras: Ancho: 1.20m

Material: Lajas de hormigón blanco.

7.3 Fachadas: Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente. Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol.

7.4. Cubiertas: Tipo: Planas, con pendiente.

Materiales: Metálicos, fibrocemento, plástico, losa, tejas cerámicas, pizarra.

7.5. Propaganda: Colocación: sobre fachada con o sin saliente.

Tipo: Sin iluminar, iluminado.

Referencia: Ramo de actividad.

XI.4.

DISTRITO UR4 (URBANO RESIDENCIAL 4)

1-**DELIMITACIÓN:** Intersección Avenida Escribano e Hipólito Yrigoyen hasta Arenaza, hasta Libres del Sur, hasta Avenida Escribano, hasta su origen intersección Avenida Escribano e Hipólito Yrigoyen.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial

3-**SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua corriente	si	-
3.2. Cloacas	si	-
3.3. Pavimentos	si	-
3.4. Energía Eléctrica domiciliaria	si	-
3.5. Alumbrado público	si	-
3.6. Desagües Pluviales	si	-

4- **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

4.1.1. Densidad neta: 500 hab/Ha.

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.60
(F.O.T.): 1.20

4.1.3. Altura máxima: 9 m. Excepto parcelas frentistas a Boulevard Pedro Nicolás Escribano: Altura máxima: 16 mt

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 15 m.

4.2.2 Superficie mínima: 375 m²

5- **USOS DEL SUELO PERMITIDOS:**

5.1 **Residencial:** Condición dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar

5.1.2. Vivienda multifamiliar.

5.1.3. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente. en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m²

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante

5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a,b.

5.2.2. Servicios comerciales: a, b, c, d.

5.2.3. Servicios de Alimentación: a,b.

5.2.4 Transporte: a) Garajes, playas de estacionamiento y lavaderos para vehículos menores de 5000 kg.

5.2.5 Almacenaje: Depósito clase 1°

5.3 **Industrial:** Condición complementaria

5.3.1. Actividad artesanal: menor de 30 m².

5.3.2. Servicios industriales: menor de 30 m²

5.4 **Institucional:** Condición subdominante

5.4.1. Gobierno y Administración

5.4.2. Esparcimiento, categorías, a, b, c (solo calesitas), f (Excepto Bailables).

5.4.3. Educación

5.4.4. Culto

5.4.5. Sanidad

5.4.6. Sociales

5.4.7. Servicios públicos.

6-CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1 Tipo de construcción: a) Permanente

7- ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura máxima: 1.80

7.1.2. Carácter: Vivo, transparente y opaco

7.2. Aceras:

7.2.1. Ancho: 1.20 m

7.2.2. Material: Lajas de hormigón

7.3. Fachadas:

7.3.1. Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto u hormigón trabajado, material de frente.

7.3.2. Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol.

7.4. Cubiertas:

7.4.1. Tipo: Sin restricciones

7.4.2. Materiales: Sin restricciones.

7.5. Propaganda:

7.5.1. Colocación: Sobre línea Municipal o sobre fachada con o sin saliente.

7.5.2. Tipo: Sin iluminar, iluminado.

7.5.3. Referencia: Ramo de actividad, ramo y propaganda.

XI.5.

Distrito: UR 5 (URBANO RESIDENCIAL 5)

1- **DELIMITACIÓN:** Av. Pedro Nicolás Escribano desde Av. Hipólito Irigoyen hasta Machado, Machado desde Av. Pedro Nicolás Escribano hasta Castelar, Castelar desde Machado hasta Grito de Dolores; Grito de Dolores / Mendiola desde Castelar hasta Díaz Vélez; Díaz Vélez desde Mendiola hasta Av. Presidente Perón; Av. Presidente Perón / Av. Hipólito Irigoyen desde Díaz Vélez hasta Av. Pedro N Escribano.

2- CARÁCTER DEL DISTRITO: RESIDENCIAL

3.1 Agua Corriente	Si	Si
3.2 Cloacas	Parcial	Si
3.3 Pavimentos	Parcial	Si
3.4 Energía Eléctrica Domiciliaria	Si	--
3.5 Alumbrado Público	Si	--

4- **NORMAS DE OCUAPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 **Ocupación:**

4.1.1 Densidad neta máxima: 150 Hab/Ha.

Densidad potencial: 500 Hab/Ha.

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0,60
(F.O.T.): 1.80

4.1.3 Altura máxima: 9m. Terminación techo pendiente menor a 30 %
12m. Terminación techo pendiente mayor 30 %
Parcelas frentistas Av. Pte. Perón: 16 mt.

4.1 **Subdivisión:**

4.2.1 Frente mínimo: 15m

4.2.2 Superficie mínima: 375 m2

5- **USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

5.1. **Residencial:** condición dominante.

5.1.1 Vivienda unifamiliar

5.1.2 Vivienda multifamiliar

5.1.3. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente en terrenos de superficies iguales o mayores a 900m2

5.2 **Comercial:** Condición Subdominante

5.2.1 Exposición y venta: Minorista: a, b.

5.2.2 Servicios Comercial: a, b, c, d.

5.2.3 Servicios de Alimentación: a, b.

5.2.4 Transporte: a) Garajes, playas de estacionamiento y lavaderos para vehículos menores de 5000 Kg. –

5.2.5. Almacenaje:

Depósito clase 1°

5.3. **Industrial:** Condición Subdominante

5.3.1. Actividad Artesanal: Menor de 50 m2.

5.3.2. Servicio Industriales:

a) Inocuos menor de 50 m2.

5.3.3. Parque Automotor:

Clase b = categorías 1°, 2°, 3°, sin restricciones.

5.4. **Institucional:** Condición Subdominante

5.4.1. Gobierno y Administración

5.4.2. Esparcimiento: categorías a, b, c (solo calesitas), e, f (excepto bailables).

5.4.3. Educación

5.4.4. Culto

- 5.4.5. Sanidad
- 5.4.6. Sociales
- 5.4.7. Servicios Públicos

6- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. Tipo de construcción: a) Permanente

7- ESTÉTICA:

7.1. Cercos: Altura Máxima: 1.80 m.

Carácter: vivo u opaco

7.2. Aceras: Ancho: 1.20 m.

Material: Mosaico Vainilla.

7.3 Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente. Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol.

7.4. Cubiertas: Tipo: Plana o con pendiente

Materiales: sin restricciones

7.5 Propaganda: Colocación: Sobre fachada con o sin saliente, sobre línea Municipal con o sin saliente.

Tipo: Sin iluminar, iluminado.

Referencia: Ramo de actividad.

XI.6.

DISTRITO: UR 6 (URBANO RESIDENCIAL 6)

1- DELIMITACIÓN:

- a) Intersección calle Grito de Dolores y Vías del Ferrocarril, por vías de Ferrocarril hasta calle La Porteña, por esta hasta calle Díaz Vélez, por esta hasta calle Mendiola, por esta y continuando por calle Grito de Dolores hasta su intersección con las Vías del Ferrocarril.
- b) Intersección Av. Juan Manuel de Rosas y calle Bomberos Voluntarios, continuando por calle Juan Luzian, por esta hasta calle 30 de Mayo, por esta hasta calle Primera Junta, en línea recta rumbo oeste hasta su intersección con la Av. Hipólito Irigoyen, lindando al norte con la Parcela 3f de la Circunscripción II, Sección B, Chacra 35, Fracción I, por esta hasta calle Arturo Jauretche, por esta hasta calle Cabildo, por esta hasta calle Obispo Angenelli, por esta hasta calle Luis Lavari, por esta hasta Av. Hipólito Irigoyen, por esta hasta la Av. Fernando de Arenaza por esta hasta la Av. Juan Manuel de Rosas continuando por calle Belgrano, hasta Av Pedro Nicolás Escribano, por esta hasta vías de Ferrocarril, por vías del Ferrocarril hasta calle Tucumán, por esta hasta Av. Juan Manuel de Rosas, por esta hasta su intersección con la calle Bomberos Voluntarios.
- c) Intersección calle Azul y Almirante Brown, por esta hasta calle Balcarce, por esta hasta calle González Chávez, por esta hasta vías del Ferrocarril, por vías del Ferrocarril hasta calle Azul, por esta hasta su intersección con Almirante Brown.

Exceptuando las Manzanas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección D, Chacra 89, Manzana 89r, 89s, 89t y 89x que pertenecen al Distrito UE1.

2- CARÁCTER DEL DISTRITO: RESIDENCIAL

3- SERVICIOS ESENCIALES:

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua Corriente	Si	si
3.2. Cloacas	parcial	si
3.3. Pavimentos	parcial	si
3.4. Energía Eléctrica domiciliaria	si	--
3.5. Alumbrado Público	parcial	si
3.6. Desagües Pluviales.	Si	--

4- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 150 Hab/Ha.

Densidad potencial: 200 Hab/Ha.

4.1.2. Factor de Ocupación: (F.O.S.): 0.60
(F.O.T.): 1.20

4.1.3. Retiros de: frente: 3 m.

4.1.4. Altura máxima: 6m.

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 12m.

4.2.2. Superficie mínima: 300 m²

5- USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar

5.1.2. Vivienda multifamiliar.

5.1.3. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m²

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a,b.

5.2.2. Servicios Comerciales: a, b, c, d

5.2.3. Servicios de Alimentación: a, b.

5.2.4. Transporte: a) Playas de Estacionamiento y lavaderos para vehículos menores de 5000 Kg.

5.2.5. Almacenaje:

Depósito clase 1°

5.3. **Industrial:** Condición Complementaria

5.3.1. Actividad Artesanal: menor de 50 m².

5.3.2. Servicios Industriales:

a) Inocuo menor de 50 m²

5.3.3. Parque Automotor:

Clase b = categorías 1°, 2°, 3°.

5.4. **Institucional:** Condición Subdominante

5.4.1. Gobierno y Administración

5.4.2. Esparcimiento: categorías a, b, c (solo calesitas) , f (excepto bailables)

5.4.3. Educación

- 5.4.4. Culto
- 5.4.5. Sanidad – clínicas, primeros auxilios
- 5.4.6. Sociales
- 5.4.7. Servicios Públicos

6- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1. Tipo de Construcción: a) Permanente

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos: Altura máxima: 1.80m.
Carácter: vivo, transparente u opaco.
- 7.2. Aceras: Ancho: 1.20 m.
Material: lajas de hormigón color blanco
- 7.3. Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.
Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol.
- 7.4. Cubiertas: Tipo: Sin restricciones
Materiales: Sin restricciones
- 7.5. Propaganda: Colocación: Sobre fachada con o sin saliente, sobre línea Municipal con o sin saliente.
Tipo: Sin iluminar, iluminado

XI.7.

DISTRITO: UR7 (URBANO RESIDENCIAL 7)

1-DELIMITACIÓN: Intersección calle Machado y calle Obispo Angenelli, por esta hasta calle Cabildo, por esta hasta Prolongación Diagonal 7 de Noviembre, por esta hasta calle Grito de Dolores, por esta hasta calle Colombia, por esta hasta calle 12 de Octubre , por esta hasta calle Castelar, por esta hasta calle Balcarce, por esta hasta calle Garay, por esta hasta calle General Paz, por esta hasta Av. Presidente Raúl Ricardo Alfonsín, por esta hasta vías del Ferrocarril, por vías del Ferrocarril hasta calle Grito de Dolores , por esta hasta calle Castelar, por esta hasta calle Machado, por esta hasta Av. Pedro Nicolás Escribano, por esta hasta Av. Hipólito Irigoyen, por esta hasta calle Luis Lavari por esta hasta su intersección con calle Obispo Angenelli.

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial – Comercial

-SERVICIOS ESENCIALES:	Existentes	Previstos
1. Agua Corriente	Parcial	Si
3.2. Cloacas	No	no
3.3. Pavimentos	Parcial	No
3.4 Energía Eléctrica domiciliaria	Si	--
3.5 Alumbrado Público	Parcial	Si
3.6 Desagües Pluviales	Parcial	Si

4- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

- 4.1. Ocupación:
 - 4.1.1. Densidad neta máxima: 1 viv/pc.
 - Densidad potencial: 150 Hab/Ha.
 - 4.1.2. Factor de ocupación (F.O.T.): 0.60 (F.O.T.): 1.00
 - 4.1.3. Altura máxima: 6m.
- 4.2. Subdivisión:
 - 4.2.1. Frente mínimo: 12m.
 - 4.2.2. Superficie mínima: 300 m2.

5- USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

- 5.1.1. Vivienda unifamiliar
- 5.1.2. Vivienda Multifamiliar.
- 5.1..2. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m2

5.2 **Comercial:** Condición Dominante

- 5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a, b.
 Mayorista. (Servicio de carga y descarga deberá realizarse dentro de la parcela).
- 5.2.2 Servicios Comerciales: a, b, c, d.
- 5.2.3 Servicios de Alimentación: a, b.
- 5.2.4 Transporte: a) Garajes, playas de estacionamiento y lavadero de vehículos. Menores de 5000 kg
 b) Estaciones de Servicios (según Ordenanza 2609/95) .
 c) Terminales de transporte.
 d) Guardería de lanchas y/o casillas rodantes.
- 5.2.5 Corralones de materiales de construcción:
 Se admitirán únicamente sobre calle Garay y Av. Lastra. El servicio de carga y descarga deberá realizarse dentro de la parcela.

Clase 1°
 Clase 2°

5.3. **Industrial:** Condición Subdominante

- 5.3.1. Establecimientos industriales: solo cat.1.
 Se admitirán de 2* categoría en las manzanas frentistas a Av. Lastra.
- 5.3.2. Talleres industriales.
- 5.3.3. Actividad Artesanal
- 5.3.4. Servicios industriales.
- 5.3.5 Parque automotor:
 Clase a = categoría 1°, 2°, 3°, 4°, 5°.
 Clase b = categoría 1°, 2°, 3°, 4°, 5°.
- 5.3.6. Obradores

5.5 **Institucional:** Condición Subdominante

5.4.1. Esparcimiento: categorías, a, b, c(solo calesitas) ,f (excepto bailables.)

5.4.2. Educación

5.4.3. Culto

5.4.4. Sanidad: primeros auxilios

5.4.5 Sociales

5.4.6. Servicios públicos

7- **CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

6.1. Tipo de construcción: a) permanente

7- **ESTÉTICA:**

Cercos: Altura máxima: 1.80 m. vivo o transparente y opaco

Aceras: Ancho: 1.20m.

Material Sin restricciones

Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto u hormigón trabajado, material de frente.

Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol.

Cubiertas: Tipo: Sin restricciones

Material: Metálicos, fibrocemento, plásticos, losa, tejas.

Propaganda: Colocación: Sobre fachada o sobre línea Municipal con o sin saliente.

Tipo: Sin iluminar, iluminado.

Referencia: Ramo de actividad, ramo y propaganda.

XI.8.

DISTRITO: UR 8 (URBANO RESIDENCIAL 8)

1- **DELIMITACIÓN:**

- a) Intersección Vías del Ferrocarril y Circunscripción V, Parcela 227^a, en una línea recta hasta su intersección con la Av. Juan Manuel de Rosas, teniendo como limite al norte la Circunscripción V, Parcela 227a y 226d, bajando rumbo sur por Av. Juan Manuel de Rosas hasta la Circunscripción II, Sección A, Chacra 4, Parcela 4f inclusive, hasta su intersección con la parcela 11 de la manzana 4h, Chacra 4, Sección A, Circunscripción II, ascendiendo en línea recta rumbo norte hasta la intersección de Circunscripción II, Sección A, Chacra 4, Parcela 2^a, paralelo a calle San Agustín hasta Manzana 4k, de la Circunscripción II, Sección A, Chacra 4 y continuando en línea recta hasta vías del Ferrocarril, por estas hasta su punto de inicio.
- b) Intersección vías del Ferrocarril y calle Sor Mercedes del Niño Jesús Guerra, por esta hasta Av. Juan Manuel de Rosas, por esta hasta calle Tucumán, por esta hasta vías del Ferrocarril, por vías del Ferrocarril hasta su intersección con la calle Sor Mercedes del Niño Jesús Guerra.
- c) Circunscripción II, Sección A, Chacra 4, Parcela 4h.

- d) Intersección Prolongación Dorrego y Juan A. Plou, por esta hasta vías del ferrocarril, por vías hasta calle Tucumán, por esta hasta prolongación Dorrego y por esta hasta su intersección con Juan A. Plou.
- e) Circ. II, Secc. A, Chacra 3, Fracción IV, Parcela 15.
- f) Circ. II, Secc.. A, Chacra 4, Parcela 4h.

2- **Carácter del Distrito:** Las manzanas con frente al acceso 25 de Mayo, tendrán carácter comercial, teniendo el resto del Distrito el carácter Residencial, tipo quinta.

3- **SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes	Previstos
.1. Agua corriente	Parcial	Si
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Parcial	si
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6 Desagües Pluviales	Parcial	Si

4- **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1. Ocupación:

- 4.1.1. Densidad neta máxima: 1viv/pc
Densidad potencial: 200 Hab/Ha.
- 4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.30
(F.O .T): 0.50
- 4.1.3 Retiros de: frente: 6 m.
fondo: 3 m
bilateral: 1.5 m.

4.1.4. Altura máxima: 7 m.

4.2. Subdivisión:

- 4.2.1. Frente mínimo: .20 m.
- 4.2.2. Superficie mínima: 1.000 m2.

5- **USOS DEL SUELO PERMITIDOS:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante.

5.1.1. Vivienda unifamiliar:

5.1.2 Vivienda Multifamiliar.

5.1.2. Hotelería excepto Cabañas Las cuales podrán localizarse únicamente en terrenos de superficies iguales o mayores a 900 m2

5.2. **Comercial:** Condición dominante sobre las manzanas con frente al acceso Juan M. de Rosas. (deberán tener grandes paños vidriados.)

5.2.1. Exposición y venta: Minoristas: Diario y Ocasional, excepto cat.c)

5.2.2. Servicio de alimentación: a

5.2.3. Transporte: a- Playas de estacionamiento para vehículos menores de 5000 Kg

5.2.4 Corralones de materiales de construcción:

Se admitirán únicamente sobre calle Juan Manuel de Rosas. El servicio de carga y descarga deberá realizarse dentro de la parcela.

6- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

6.1. Tipo de Construcción: a) Permanente

Comercios con grandes paños de vítreos al frente del edificio, parquización, etc. Y con una superficie cubierta mayor de 200 m² para el local de exposición y venta. En esta zona comercial se deberá dejar 6 metros de retiro de frente solamente, no exigiendo retiros laterales y / o fondo. –

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura máxima: 1.80 m.

7.1.2. Carácter: vivo, transparente

7.2. Aceras:

7.2.1. Ancho: 1.20 m.

7.2.2. Material: Ladrillo.

7.3. Fachadas:

7.3.1. Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto u hormigón trabajado, material de frente.

7.3.2. Revestimiento: Piedra, madera, vítreos.

7.4. Cubiertas:

7.4.1. Tipo: Con pendiente mayor a 30%. No se permitirá techos parabólicos de H. O ó fibrocemento.

7.4.2. Materiales: Sin restricción.

7.5 Propaganda:

7.5.1. Colocación: Sobre línea Municipal con o sin saliente, sobre fachada con o sin saliente.

7.5.2. Tipo: Sin iluminar, iluminado.

7.5.3. Referencia: Ramo de actividad, ramo y propaganda.

XI.9.

PARAMETROS URBANISTICOS PARA LOS BULEVARES Y ARTERIAS CON ALTURA MAXIMA ESPECIAL.

XI.9.1.

En las parcelas frentistas a los Boulevard Pte Perón desde calle Rioja/ Diaz Velez, hasta Lastra/ Av. Alfonsin, Hipólito Yrigoyen desde Av. Lastra/Av. Raul Alfonsin, hasta Escribano, Escribano desde H. Irigoyen hasta vías del Ferrocarril , Av. Lastra desde H. Yrigoyen hasta calle Belgrano/Sarmiento, Calle Belgrano desde Av Lastra hasta calle Escribano y calle Libres del Sur desde Av. Lastra hasta calle Escribano, tendrán los siguientes indicadores Urbanísticos:

5- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 1000 hab. /Ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.60

(F.O .T): 3.00

4.1.3. Altura máxima: 16 m.

4.1.4: División mínima: 25 de frente y 750 m² superficie mínima.

El resto de los Indicadores Urbanísticos serán los que regulen en cada Distrito en los que se encuentren dichas parcelas.

XI.10.

USO ADMITIDO PARTICULAR AREA URBANA:

Locales comerciales para reuniones bailables: Se admitirá en la calle Libres del Sur entre calle Lastra y calle Mazzini y predios ribereño ubicado entre Av. Costanera y línea de Rivera, extendido desde calle Artigas hasta calle Saturnino Justo. Se admitirán también sobre la Avenida Costanera, en el Area Urbana, sobre parcelas frentistas a dicha Avenida, siempre que no sean linderos a viviendas unifamiliares.-

XI.11.

DISTRITO UC1 (URBANO COMERCIAL 1)

1- **DELIMITACION:** Av Pedro Nicolás Escribano desde Washington hasta Alvear; Alvear desde Pedro Nicolás Escribano hasta Lastra, Av. Lastra desde Alvear hasta Lincoln, Lincoln desde Av. Lastra hasta Mazzini; Mazzini desde Lincoln hasta Washington; Washington desde Mazzini hasta Av. Pedro Nicolás Escribano.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Comercial

3-SERVICIOS DEL DISTRITO:

	Existentes
3.1. Agua Corriente	Si
3.2. Cloacas	Si
3.3. Pavimentos	Si
3.4. Energía Eléctrica Domiciliaria	Si
3.5. Alumbrado Público	Si
3.6. Desagües Pluviales	Si

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 700 hab/Ha.

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0.60

(F.O.T.): 3.00

4.1.3. Altura máxima: 13 m.

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 20 m

4.2.2. Superficie mínima: 600 m².

5-USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

5.1. **Residencial:** Condición subdominante –

- 5.1.1. Vivienda unifamiliar
- 5.1.2. Vivienda multifamiliar
- 5.1.3. Hotelería excepto cabañas.

5.2. **Comercial:** Condición dominante

- 5.2.1. Exposición y venta: Minorista: diario y Ocasional excepto cat. C) . No se admitirá venta de productos no elaborados en parcelas frentistas a calle Libres del Sur entre Av. Lastra y Mazzini.
- 5.2.2 Servicios comerciales: a, b, d.
- 5.2.3. Servicios de Alimentación: a, b.
- 5.2.4. Transporte: a) Garajes para vehículos menores de 5000 kg.
- 5.2.5. Almacenaje:
Deposito clase 1º

5.3 **Industrial:** Condición complementaria

- 5.3.1. Actividad Artesanal: menor de 30 m2.
- 5.3.2. Servicios Industriales: menor de 30m2 a) Inocuos

5.4 **Institucional:** Condición y Subdominante

- 5.4.1. Gobierno y Administración
- 5.4.2. Esparcimiento: Categorías a, e, f (bailables se admitirá únicamente sobre calle Libres de Sur entre calle Lastra y Mazzini).
- 5.4.3. Educación
- 5.4.4. Culto
- 5.4.5. Sanidad
- 5.4.6. Sociales
- 5.4.7. Servicios públicos

6-CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 6.1. **Tipo de construcción:** a) Permanente

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

- 7.1.1. Altura máxima : 1,80 m
- 7.1.2. Carácter : opaco

7.2. Aceras:

- 7.2.1. ancho : Total
- 7.2.2. material : Lajas de hormigón color blanco

7.3. Fachadas

- 7.3.1. Terminación : revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.
- 7.3.2. Revestimiento : Piedra, madera, vítreos, mármol

7.4. Cubiertas:

- 7.4.1. Tipo : S/R
- 7.4.2. Materiales : S/R

7.5. Propaganda:

- 7.5.1 Colocación : sobre fachada y sobre línea Municipal

con o sin saliente sobreelevado. No se podrá superar con el voladizo mas allá de la línea de la vereda.

7.5.2. Tipo : Sin iluminar, iluminado, luminoso.

7.5.3. Referencia : ramo de actividad, ramo y propaganda. –

XI.12. DISTRITO ZEPP (ZONA ESPECIAL DE PROTECCION PATRIMONIAL)

1-**DELIMITACIÓN:** sector de Casco Histórico enmarcado por la Av. Lastra desde calle Santa Fe hasta Av. Presidente Perón; Av. Presidente Perón desde Av. Lastra hasta Mendoza; calle Mendoza desde Av. Presidente Perón hasta calle Santa Fé; calle Santa Fe desde calle Mendoza hasta Av. Lastra.

No estarán comprendidas en estos parámetros las parcelas frentistas a Av. Pte Juan D. Perón y Av. Lastra que no se hallen incluidas en el listado de inmuebles de Preservación Patrimonial enumerados en la Ordenanza N° 4290/10.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Patrimonial Histórica

3-**SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes
3.1. Agua Corriente	Si
3.2. Cloacas	Si
3.3. Pavimentos	Si
3.4. Energía Eléctrica Domiciliaria	Si
3.5. Alumbrado Público	Si
3.6. Desagües Pluviales	Si

4- **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 OCUPACIÓN:

4.1.1. Densidad neta máxima: 200 hab/Ha.

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0.60
(F.O.T.): 1.20

4.1.3 Retiros de: fondo: Porcentaje dependiendo del largo del terreno

Retiro de frente: deberá recomponerse siempre la línea municipal, consolidada o mediante falsa fachada.

4.1.4. Altura máxima: 7 m.

4.2 Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 12.00 m. En las Parcelas que se encuentren los edificios catalogados en la presente norma, no podrán realizarse subdivisiones.

4.2.2. Superficie mínima: 300 m².

7- **USOS DEL SUELO PERMITIDOS:**

5.1 **Residencial:** Condición dominante

5.1.1 Vivienda unifamiliar

- 5.1.2 Vivienda multifamiliar
- 5.1.3 Hotelería excepto hotel por hora y cabañas.

5.2. **Comercial:** Condición subdominante

- 5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a,b.
- 5.2.2. Servicios comerciales: a, b, d.
- 5.2.3. Servicios de Alimentación: a, b.
- 5.2.4. Transporte: a) Garajes, para vehículos menores de 5000 kg.
- 5.2.5. Almacenaje:
Depósito clase 1º.

5.3. **Industrial:** Condición complementaria:

- 5.3.1. Actividad Artesanal: menor de 30 m2.
- 5.3.2. Servicios Industriales: menor de 30 m2.
a) Inocuos.

5.4 **Institucional:** Condición subdominante

- 5.4.1. Gobierno y Administración
- 5.4.2. Esparcimiento: Categorías a – b – c – (exposiciones) e –
- 5.4.3 Educación
- 5.4.4 Culto
- 5.4.5 Sanidad
- 5.4.6 Sociales
- 5.4.7 Servicios Públicos

6-CARACTERÍSTICA DE LA CONSTRUCCIÓN:

En el caso de tratarse de propiedades de interés histórico- cultural para la ciudad, que se encuentren incluidas en el inventario y plano de identificación de bienes patrimoniales, se deberá realizar obligatoriamente, sin excepción alguna, un estudio y análisis de factibilidad de la intervención a realizarse, aun cuando se tratase de acciones específicas de preservación y conservación del bien. Quedara sujeto a control y verificación de las tareas, bajo el asesoramiento técnico y revisión de la Autoridad de Aplicación en la materia, dispuesta para tal fin.

Los comercios, no podrán realizar alteraciones en fachadas y el volumen de la caja arquitectónica de los bienes patrimoniales, identificados en el anexo 1, en función de la actividad comercial, sino que el tratamiento deberá ser acorde a la esencia del sector considerado, atendiendo que se trata del Área de Protección histórica de la ciudad, dejando en un segundo plano la modificación física y ambiental del sector en función de la actividad lucrativa. Por el contrario se buscara que la actividad comercial del sector tenga características únicas y distinguidas del resto de la trama urbana por encontrarse en el sector mas enriquecido debido al carácter histórico cultural que posee.

- 6.1. Tipo de construcción: a) Permanente

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura máxima: 1.80 m. Deberá consolidarse obligatoriamente la línea municipal y la línea de eje medianero mediante cerco opaco, que no permita la visualización directa mediante: puertas, ventanas, portones, cercos de madera y/u otros materiales con una altura mínima de 1.80 m.

7.1.2. Carácter: opaco

7.2. Aceras:

7.2.1. Ancho: Total

7.2.2. Material: mosaico vainilla color amarillo o lajas tipo existentes.

7.3. Fachadas:

En las propiedades identificadas con valor patrimonial solo se realizarán acciones de mantenimiento, ninguna intervención será posible sin la correspondiente evaluación y corroboración de la tarea declarada por el interesado, por la Autoridad de Aplicación.

Deberán estar consolidada la línea municipal para continuidad de la calle corredor.

7.3.1. Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.

7.3.2 Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol.

7.4. Cubiertas:

7.4.1. Tipo: sin restricción

7.4.2. Materiales: sin restricción

7.5. Propaganda:

No podrán colocarse propagandas, ni marquesinas de ningún tipo, de manera tal de evitar la contaminación visual en el ambiente urbano del sector.

En el caso de profesionales o actividades comerciales, se podrán colocar placas de bronce o de vidrio, así como también banners vinílicos, en la fachada de las propiedades, que no superen las medidas de 0,30cm por lado.

Queda expresamente prohibida la colocación de toldos y/o anuncios publicitarios fijados a dichos bienes, a menos que los mismos correspondan a un establecimiento comercial que eventualmente desarrolle allí su actividad, y siempre que no afecten los valores atribuidos en particular al bien preservado. El mismo se autorizara previo informe de la autoridad competente en el Área de Patrimonio.

7.5.1. Colocación: sobre fachada o sobre línea Municipal sin saliente de ningún tipo, serán fijadas sobre fachada

7.5.2. Tipo: sin iluminar, iluminado, la conexión será por fuera iluminando la placa fijada, y la placa no tendrá instalación eléctrica.

7.5.3. Referencia: ramo de actividad, ramo y propaganda, actividad profesional y título, nombre del profesional.

XI.13.

DISTRITOS URBANOS ESPECIALES:

Los presentes Artículos determinan las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en los Distritos Urbanos Especiales.

XI.13.1.

Distrito: UE 1 (URBANO ESPECIAL 1)

1 - **DELIMITACIÓN:** Intersección calle Calle Tandil y EEUU, por esta hasta Bahía Blanca, por esta hasta calle Díaz Vélez, por esta hasta calle Tandil , por esta hasta su inicio.

2 - **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial.

3 - **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	No	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	Si	--
Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales	Si	--

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

4.1.1. Densidad neta: 1 viv/pc
Densidad potencial: 200 hab/Ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80

4.1.3. Retiros de: frente 3 m

4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo 10 m

4.2.2. Superficie Mínima: 250 m²

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

5.1.1. Vivienda Unifamiliar

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

5.2.1. Comercio diario

5.2.2. Servicios de alimentación: a.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1. Tipo de Construcción:

Permanente

7-**ESTÉTICA:**

7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.10 m
 Carácter: vivo u opaco

XI.13.2.

Distrito: UE 2 (URBANO ESPECIAL 2)

1- **DELIMITACIÓN:** Intersección calle Libres del Sur y Pasaje Santa Rita, por esta hasta calle Alvear, por esta hasta calle Bomberos Voluntarios.

Circ. II, Secc. B, Ch 35, Mz 35 cy, 35 cz, 35 da, 35 db, 35 dc.

2 - **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial.

3 - **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	no	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	si	--
Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales.	Si	--

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

4.1.1. Densidad neta: 1 viv /pc
Densidad potencial: 200 hab/Ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80

4.1.3. Retiros de: frente 3 m

4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2.Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo 10 m

4.2.2. Superficie Mínima: 250 m2

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

5.1.1. Vivienda Unifamiliar

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

5.2.1.Comercio diario

5.2.2. Servicios de alimentación: a.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1. Tipo de Construcción: Permanente

7-**ESTÉTICA:**

7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.10 m

Carácter: vivo u opaco

XI.13.3.

Distrito: UE 3 (URBANO ESPECIAL 3)

1-**DELIMITACIÓN:** Intersección Máximo Echavarría y Pedro Echeverría, por esta hasta prolongación Dorrego, por esta hasta

Tucumán, por esta hasta la intersección con Máximo Echavarría, excepto Circ. II, Secc. A, Ch 3, Fr IV, Pc 15.

2 - **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial.

3 - **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	no	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	si	--
Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales.	si	--

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

4.1.1. Densidad neta: 1viv/pc

Densidad potencial: 200 hab/Ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80

4.1.3. Retiros de: frente 3 m

4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo 10 m

4.2.2. Superficie Mínima: 250 m²

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

5.1.1. Vivienda Unifamiliar

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

5.2.1. Comercio diario

5.2.2. Servicios de alimentación: a.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1. Tipo de Construcción: Permanente

7-**ESTÉTICA:**

7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.05 m

Carácter: vivo u opaco

XI.13.4.

Distrito: UE 4 (URBANO ESPECIAL 4)

1- **DELIMITACIÓN:** Circ II, Secc A, Ch 4, Mz 4h, 4t, 4g, 4f, 4e, 4d, 4c, 4b, 4m, 4k, 4n, 4p, 4q, 4r, 4s.

2 - **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial.

3 - **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	no	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	si	
Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales	si	-

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

- 4.1.1. Densidad neta: 1viv/pc
Densidad potencial: 200 hab/Ha
- 4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80
- 4.1.3. Retiros de: frente 3 m
- 4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2. Subdivisión:

- 4.2.1. Frente mínimo 10 m
- 4.2.2. Superficie Mínima: 250 m²

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

- 5.1.1. Vivienda Unifamiliar

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

- 5.2.1. Comercio diario

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

- 6.1. Tipo de Construcción:
Permanente

7-**ESTÉTICA:**

- 7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.10 m
Carácter: vivo u opaco

XI.13.5.

Distrito: UE 5 (URBANO ESPECIAL 5)

1-**DELIMITACIÓN:** Circ. II, Secc. B, Ch 35, Mz 35 ca y cb.

2 - **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial.

3 - **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	no	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	si	--

Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales.	Si	--

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

- 4.1.1. Densidad neta: 1viv/pc
Densidad potencial: 200 hab/Ha
- 4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80
- 4.1.3. Retiros de: frente 3 m
- 4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2. Subdivisión:

- 4.2.1. Frente mínimo 10 m
- 4.2.2. Superficie Mínima: 250 m²

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

- 5.1. **Residencial:** Condición Dominante
 - 5.1.1. Vivienda Unifamiliar
- 5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.
 - 5.2.1. Comercio diario.
 - 5.2.2. Servicios de alimentación: a.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

- 6.1. Tipo de Construcción:
Permanente

7-**ESTÉTICA:**

- 7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.10 m
 Carácter: vivo u opaco

XI.13.6.

Distrito: UE 6 (URBANO ESPECIAL 6)

1-DELIMITACIÓN: Calle 30 de Mayo hasta intersección Primera Junta, por esta hasta Eloisa Luis, por esta hasta Soldado Carrasco, por esta hasta su intersección calle 30 de Mayo.

2 - CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial.

3 - SERVICIOS ESENCIALES:

	EXISTENTES	PREVISTOS
Agua Corriente	parcial	si
Cloacas	no	si
Pavimentos	parcial	si
Energía Eléctrica domiciliaria	si	--
Alumbrado Público	parcial	si
Desagües Pluviales.	Si	--

4 - **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1 Ocupación:

- 4.1.1. Densidad neta: 1viv/pc
Densidad potencial: 200 hab/Ha
- 4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.40
(F.O.T.): 0.80
- 4.1.3. Retiros de: frente 3 m
- 4.1.4. Altura Máxima: 6m

4.2. Subdivisión:

- 4.2.1. Frente mínimo 10 m
- 4.2.2. Superficie Mínima: 250 m²

5 - **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Dominante

- 5.1.1. Vivienda Unifamiliar

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante.

- 5.2.1. Comercio diario.
- 5.2.2. Servicios de alimentación: a.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1. Tipo de Construcción:

Permanente

7-**ESTÉTICA:**

- 7.1. Cercos: Altura Máxima: 2.10 m
Carácter: vivo u opaco

CAPITULO XII– AREA COMPLEMENTARIA

Está integrada por los siguientes distritos:

CR1 – CR2 - CR3 - CR4- CR5_ CR6 - CC1 – CC2 – CI1-CI2-CAI1 – CITA; GOLF CHASCOMUS COUNTRY CLUB, CLUB DE CAMPO PUERTO CHASCOMUS; CLUB DE CAMPO LAGUNA VITEL; – Franja de protección del paisaje Natural y Distritos de USOS ESPECÍFICOS: PLANTA DE TRATAMIENTO DE LÍQUIDOS CLOACALES DE OBRAS SANITARIAS: EXHOGAR DE NINAS ESTEBAN ECHEVERRIA; SOCIEDAD RURAL DE CHASCOMÚS; AERODROMO MUNICIPAL; MERCADO CONCENTRADOR DE HACIENDA; CEMENTERIO PROTESTANTE SAN ANDRES; CEMENTERIO MUNICIPAL; MATADERO MUNICIPAL; CAMPING AUTOMOVIL CLUB ARGENTINO; MATADERO DE USOS MULTIPLES; CEMENTERIO DE LA PIEDAD.

XII.1.

DISTRITO CR 1 (COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 1)

1-DELIMITACIÓN:

- 1.1. Circ. II Secc. D. Ch. 91 , Ch. 95, ch 96, Ch. 97, Ch. 98, Ch. 100 excepto Fr. I.Ch. 99,
- Circ. II, Secc. E. Ch. 126 excepto Fr. II, Y III.
- Circ. II. Secc. E. Ch. 110.
- Circ. II. Secc. E. Ch. 121 pc. 2 a, 2 b, 2 c, 1 c.
- Circ. II. Secc. B, Ch. 25, Mz. 25 d
- Cic. III, Parc. 37 a, 37 b.
- Circ II, Secc A, Ch 2, Mz 26, 17, 18, 19, 20, 27, 28, 29, 30.
- Circ. II, Secc A, Ch 1 , 2, Fr 2.
- Circ. V., Parc. 222 a, 222 w, 222 at, 222 ar, 222 as, 222 c, 222 y, 222 z, 222 ac, 222 ad, 222 af, 222 ae,222d, 222i, 222x, 222m, 222k, 222an, 222az, 222ay, 222aw, 222ax.
- Circ. V. Secc. C, Qta. 4 y 5.
- Circ. V, Secc. C, Fr. I, II, III
- Circ. V, Secc. C, Fr. IV, Pc 1 , 2.
- Circ. V, 226j , 226f.
- Circ. II, Secc. D, Chacra 94.

2-CARACTER DEL DISTRITO: Residencial extraurbano de esparcimiento.

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua Corriente	Parcial	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Parcial	No
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües Pluviales.	Parcial	Si

4- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta : 1viv/pc

Densidad potencial: 150 Hab./Ha.

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.) 0.40

(F.O.T.) 0.60

4.1.3. Retiros de: Frente: 3m

Fondo 3m.

Bilateral: 3 m lotes mayores de 20 mt

4.1.4. Altura máxima: 6m.

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente Mínimo: 20m

4.2.3. Superficie mínima: 600 m²

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

5.1 **Residencial:** condición dominante.

5.1.1 Vivienda unifamiliar

5.1..2. Hotelería excepto hotel por hora.

5.2. **Comercial:** Condición Subdominante

5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a,b.

Parcelas frentistas a Juan M. de Rosas deberán tener en su frente grandes paños vidriados conforme al resto de los comercios que existen en esta arteria.

5.2.2. Servicios comerciales: b.

5.2.3. Servicio de alimentación: a, b.

5.2.4. Transporte: a) Playas de estacionamiento para vehículos menores de 5000 Kg. Excepto en las primeras manzanas frentistas a laguna.

5.2.5. Almacenaje: Depósito Clase 1°

5.3. **Industrial:** Condición Complementaria

5.3.1. Actividad artesanal: menor de 30 m².

5.4. **Institucional:** Condición Subdominante.

5.4.1. Esparcimiento: Categorías a, b, c (solo calesitas), d, f (excepto bailable y salones para fiestas).

5.4.2. Educación

5.4.3. Culto

5.4.4. Sanidad

5.4.5. Sociales

5.4.6. Servicios Públicos.

6-. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. Tipo de Construcción: Permanente:

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura Máxima: 0.40 opacos

7.1.2. Carácter: 1.80 vivos o transparentes.

7.2. Aceras:

7.2.1. Ancho: 0.90

7.2.2. Material: Ladrillo

7.3 Fachadas:

7.3.1. Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.

- 7.3.2. Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol.
- 7.4. Cubiertas:
 - 7.4.1. Tipo: Sin restricción. No se admitirán parabólicas de H°G° o fibrocemento.
 - 7.4.2. Materiales: Sin restricción
- 7.5. Propaganda:
 - 7.5.1. Colocación: sobre fachada con o sin saliente
 - 7.5.2. Tipo: Sin iluminar, iluminado
 - 7.5.3. Referencia de actividad, ramo y propaganda.

XII.2.

DISTRITO CR 2 (COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 2)

1-DELIMITACIÓN:

- 1.3. Circ. II. Secc. C.Ch. 60 Mz. 10, 12, 13, 15.
- 1.4. Circ. II Secc. C. Ch. 67 a, b.
- 1.5. Circ. II.Secc. C.Ch.72
- 1.6. Circ. II Secc.C.Ch. 77 Mz. n, i, p, j, r ,k
- 1.7. Circ. II Secc. C.Ch. 71 Mz.1,2,4,5,6,8,9,10, 12,13
- 1.8. Circ. II Secc .B. Ch.48
- 1.9. Circ. II Secc. D.Ch.93 Mz.d, c, (sin lotear) e, f, j, k
- 1.10. Circ. XI, A, Mz 1 a 26
- 1.11. Circ. II, Secc. E, Ch. 106, Mz, A, B, G, F, E, J, K
- 1.12. Circ. V, Secc. A, Mz. 30 a 50
- 1.13. Circ. II, Secc. E, Ch. 112, excepto manzanas r,s,t,u.
- 1.14. Circ. II, Secc. E, Ch. 117, Mz. B, C, E, F, H, J
- 1.15. Circ. II, Secc. E, Ch. 122, Mz. B, E,
- 1.16. Circ. II, Secc. E, Ch. 113,114, 115, 152, 153.
- 1.17. Circ. V, Secc. F, Mz
23,18,13,8,24,19,14,27,25,20,15,28,26^a,21^a,16^a,

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial de baja densidad

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua Corriente	NO	NO
3.2. Cloacas	NO	NO
3.3. Pavimentos	NO	NO
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	SI	SI
3.5. Alumbrado Público	Parcial	SI
3.6. Desagües Pluviales	No	SI

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1 Ocupación:

- 4.1.1. Densidad neta máxima: 1 viv/pc
Densidad potencial: 150 hab/ha
- 4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S): 0.40
(F.O.T.): 0.60
- 4.1.3. Retiros de frente: 3m
Lateral; para lotes mayores de 15m

- Bilateral: para lotes mayores de 20m
- 4.1.4. Altura máxima: 6m
- 4.2.1. Frente mínimo: 20m
- 4.2.2. Superficie mínima: 600 m²

5-USOS DEL SUELO PERMITIDO:

- 5.1. **Residencial:** condición dominante
 - 5.1.1. Vivienda unifamiliar.
 - 5.1.2. Hotelería excepto hotel por hora.
- 5.2. **Comercial:** Condición dominante
 - 5.2.1. Exposición y venta: minorista: a,b.
 - 5.2.2. Servicios comerciales : b.
 - 5.2.3. Servicios de alimentación: a, b.
 - 5.2.4. Almacenaje: depósito clase 1°
- 5.3 **Industrial:** Condición complementaria
 - 5.3.1. Actividad artesanal: sup. cub. menor de 50 m²
 - 5.3.2. Servicios industriales: sup. Cub. menores de 50 m²
 - 5.3.3 Parque automotor: menor de 50 m²
 - Clase A = categoría 1°, 2°, 3°, 4°, 5°.
 - Clase B categoría 1°, 2°, 3°, 4°, 5°
- 5.4. **Institucional:** Condición subdominante
 - 5.4.1. Esparcimiento: categorías a, b, c (solo calesitas), f (excepto bailable).
 - 5.4.2. Educación
 - 5.4.3 Culto
 - 5.4.4. Sanidad: Primeros auxilios
 - 5.4.5. Sociales
 - 5.4.6 Servicios públicos.

6-CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

- 6.1 Tipo de construcción: a) permanente.

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos:
 - 7.1.1 Altura máxima: 0.40 opacos
 - 7.1.2 Carácter: 1.80 vivos o transparentes
- 7.2. Aceras:
 - 7.2.1. Ancho: 0.90m
 - 7.2.2. Material: ladrillos
- 7.3. Fachadas:
 - 7.3.1. Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.
 - 7.3.2 Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol
- 7.4 Cubiertas:
 - 7.4.1.Tipo : sin restricción.
 - 7.4.2 Materiales: sin restricción.
- 7.5 Propaganda:
 - 7.5.1. Colocación: sobre fachada con o sin saliente.
 - 7.5.2. Tipo: sin iluminar, iluminado

7.5.3. Referencia: ramo de actividad, ramo y propaganda.

XII.3.

DISTRITO CR 3 (COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 3)

1- **DELIMITACIÓN:** Circ. V Secc. B Mz. 33^a, 33b, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87^a, 87b, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104.

Circ. III, Secc. B, Qta 1, 2, 3, 4, 5, 6; Circ. III, Secc. B, Chacra 31, 32

2- **CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial extraurbano

3- **SERVICIOS ESENCIALES:**

	EXISTENTES	PREVISTOS
3.1. Agua corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	No	No
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	SI
3.5. Alumbrado público	Parcial	SI
3.6. Desagües pluviales	SI	SI

4- **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta : 1 viv/pc
Densidad potencial: 150 hab/ha

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S): 0.40
(F.O.T): 0.60

4.1.3. Retiros de frente: 6m
Fondo: ----
Lateral: 3m para lotes mayores de 15m de frente
Bilateral: 3m para lotes ,mayores de 20 m de frente

4.1.4. Altura máxima: 4m cubierta con pendiente menor de 30%
7m cubierta con pendiente mayor a 30%

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 20m
4.2.2 Superficie mínima: 600 m²

5- **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** condición dominante
Vivienda unifamiliar: mayor de 50m²
5.1..2. Hotelería excepto hotel por hora.

5.2. **Comercial:** Condición subdominante
5.2.1. Exposición y venta: minorista: a,b.
5.2.2. Servicios comerciales: b.
5.2.3. Servicios de alimentación: a, b.

5.2.4. Almacenaje: depósito clase 1°

5.3-**Industrial.** Condición subdominante.

5.3.1. Actividad Artesanal:

5.3.2. Talleres Industriales.

5.4. **Institucional:** condición subdominante

5.4.1. Esparcimiento: categorías a, b, c (solo calesitas), d, e, f(Excepto bailables)

5.4.2. Culto

5.4.3. Sociales

5.4.4. Servicios públicos

6- CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

6.1. Tipo de construcción: a) permanente.

7-ESTÉTICA:

7.1.1. Cercos: Altura máxima: 0.40m opaco

7.1.2. Carácter: 1.80m. vivo o transparente

7.2. Aceras:

7.2.1 Ancho: 0.90m

7.2.2. Material: ladrillo

7.3. Fachadas:

7.5.4. Terminación: revoque común, pintado encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente

7.5.5. Revestimiento: piedra, madera, vítreos

7.4: Cubiertas:

7.4.1. Tipo: con pendiente mayor de 30% no se permitirán los techos parabólicos de H°G° O fibrocemento

7.4.2. Materiales: tejas cerámicas.

XII.4.

DISTRITO CR 4 COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 4

1-DELIMITACIÓN:

Circ. III, Secc. B, Qta. 14,13,12,11,10,9,8,7,21,20

Circ. III, Secc. B, Fr. I,II,III y IV

Circ. II, Secc. B, Ch 36, Pc 3 y 4.

Circ. II, Secc. A, Ch. 3, Fr. I, II, III, V, VI, VII,

Circ. V, Secc. F, 239 D, E, F, G, H, P, Mz. 32, 33, Fr. I, II, III

Circ. II, Secc. B, Ch.16, Pc. 1e, 2c, Ch 21, Ch. 25, excepto Mz. 25d,

Ch. 26, 27, 30, Fr. I, II, Pc. 2b, 3, 4b, , Ch 31, Ch 32, Ch 33, pc. 3 y

mitad de pc. 2, Ch. 37, Ch. 38, Ch. 39, Ch. 40, Ch 42, Ch 43, Ch 44,

Ch 45, Ch 46, Ch 47, Ch 52, Ch 53, Ch 76, Ch 42, Ch 36 excepto pc. 4

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial extraurbano de esparcimiento

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	Existentes	Previstos
3.1 Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	No	No

3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	No	No

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 100 Hb / Ha.

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.S): 0.30
(F.O.T.): 0.30

4.1.3. Retiros de frente: 10m

Fondo: 3m

Lateral: 3m para lotes mayores de 15m de frente.

Bilateral: 3 m para lotes mayores de 20m de frente.

4.1.4 Altura máxima: 7m cubierta con pendiente mayor al 30%
6m cubierta con pendiente menor al 30%

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 40m

4.2.2. Superficie mínima: 2.500m²

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

5.1. **Residencial:** Condición dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar: mayor de 50 m²

5.1.2. Hotelería. excepto hotel por hora que se admitirá solamente parcelas frentistas a Autovía 2.

5.2. **Comercial:** Condición subdominante

5.2.1. Exposición y venta: minorista: a, b.

5.2.2. Servicios comercial: b

5.2.2. Servicios de alimentación: a, b

5.2.3. Almacenaje: depósito clase 1°

5.3. **Institucional:** Condición subdominante

5.3.1. Esparcimiento: solo categorías a, b, f (excepto bailables).

5.3.2. Educación

5.3.3 Culto

5.3.4. Sanidad

5.3.5. Sociales

6- CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. Tipo de construcción: a) permanente

7- ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura máxima: 0.40 opaco

- 7.1.2. Carácter: 1.80 vivo o transparente
- 7.2. Aceras:
 - 7.2.1. Ancho: 0.90
 - 7.2.2. Material: ladrillo
- 7.3 Fachadas:
 - 7.3.1 Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.
 - 7.3.2 Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol
- 7.4 Cubiertas:
 - 7.4.1 Tipo: sin restricción. No se permitirán techos parabólicos de H°G° o fibrocemento
 - 7.4.2. Materiales: Sin restricción

**XII.5.
DISTRITO CR5 (COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 5)**

1-DELIMITACIÓN:

- Circ. V, 226 u
- Circ. II, Secc. B, CH 30, Parc. 5 c
- Circ. III. Parc. 39 b, d, e.

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial extraurbano

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	Existentes	Previstos
3.1 Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	No	No
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	No	si

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

- 4.1. Ocupación:
 - 4.2.1. Densidad neta máxima: 50 Hb / Ha.
 - 4.2.2. Factor de ocupación (F.O.S): 0.30
(F.O.T.): 0.30
 - 4.2.3. Retiros de frente: 6m
Fondo: 3m
Bilateral: 3m
 - 4.1.4 Altura máxima: 7.5m cubierta con pendiente menor al 30%
9 m para pendientes mayor al 30%
- 4.3. Subdivisión:
 - 4.2.1. Frente mínimo: 30 m
 - 4.2.2. Superficie mínima: 2.000 m2

5-USOS DEL SUELO PERMITIDO:

- 5.1. **Residencial:** Condición dominante
 - 5.1.1. Vivienda unifamiliar: mayor de 50 m2

- 5.1.2. Hotelería excepto hotel por hora.
- 5.2. **Comercial:** Condición subdominante
 - 5.2.1. Exposición y venta: minorista: a, b.
 - 5.2.2. Servicios de alimentación: a.
 - 5.2.3. Almacenaje: depósito clase 1º
- 5.3 **Industrial:** Condición complementaria
 - 5.3.1. Actividad artesanal: menor de 50 m2
- 5.4. **Institucional:** Condición subdominante
 - 5.4.1. Esparcimiento: solo categorías a, b, f (excepto bailables).
 - 5.4.2. Educación
 - 5.4.3. Sociales

6-CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN:

- 6.1. Tipo de construcción: a) permanente

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos:
 - 7.1.1. Altura máxima: 0.40 opaco
 - 7.1.2. Carácter: 1.80 vivo o transparente
 En ningún caso la existencia de cercos podrá impedir el libre uso, circulación o acceso de las calles y espacios públicos.
- 7.2. Aceras:
 - 7.2.1. Ancho: 0.90
 - 7.2.2. Material: autodeslizante
- 7.3 Fachadas:
 - 7.3.1 Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente o industrializados.
 - 7.3.2 Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol
- 7.4 Cubiertas:
 - 7.4.1 Tipo: sin restricción. No se permitirán techos parabólicos de HºGº o fibrocemento
 - 7.4.2. Materiales: Sin restricción

XII.6.

DISTRITO CR 6 (COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 6)

1-DELIMITACIÓN:

- Circ. V, Parc. 226e, 225b, 225f, 230b, 229 a, 229d,
- Circ. VI, Pc 386, 387, 229e.
- Circ. V, Secc C, Fr V, Pc 1
- Circ. V, Secc, Mz 18, 19 (segun plano 27-73-59).

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial

3-SERVICIOS ESENCIALES:	Existentes	Previstos
3.1 Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	No	No
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si

3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	No	Si

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.3.1. Densidad neta máxima: 1 viv/pc

4.3.2. Factor de ocupación (F.O.S): 0.30
(F.O.T.): 0.45

4.3.3. Retiros de frente: 6m
Fondo: 10m

Bilateral: 3m

4.1.4 Altura máxima: 6m cubierta con pendiente menor al 30%. 9m cubierta con pendiente mayor al 30%

4.2.1. Ancho mínimo: 20m

4.2.2. Superficie mínima: 1200m²

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

5.1. **Residencial:** Condición dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar principal

5.1.2. Hotelería: excepto hotel por hora.

5.1.3. Club de Campo.

5.2. **Comercial:** Condición subdominante

5.2.1 Comercio Minorista: Condición Subdominante

5.2.2 Exposición y Venta Minorista: a, b.

5.2.3 Servicios de Alimentación: a, b. c.

5.3. **Institucional:** Condición subdominante

5.3.1. Esparcimiento: solo categorías a, b, f (excepto bailables)

5.3.2. Educación

5.3.3 Culto

5.3.4. Sanidad

5.3.5. Sociales

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

7.1.1. Altura máxima: 0.40 opaco

7.1.2. Carácter: 0.90 vivo o transparente

7.4 Cubiertas:

7.4.1 Tipo: sin restricción. No se permitirán techos parabólicos de H°G° o fibrocemento

7.4.2. Materiales: Sin restricción

XII.7.

DISTRITO: CC 1 (COMPLEMENTARIO COMERCIAL 1)

1-DELIMITACIÓN:

Circunscripción II – Sección C- Chacra 71 Manzanas 3, 7, 11, 14.

Circ. V, Secc. A, Mz. 51, 52, 53
 Circ. II, Secc. B, Ch. 12, Fr. II
 Circ. II, Secc. B, Ch. 12, Fr. I, Ch 16, 13, 14, Fr I.

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: COMERCIAL: - Servicio de Ruta

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	Existentes	Previstos
3.1. Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Ruta N° 2	No
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües Pluviales	Parcial	Si

4-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 100 hab/ ha

4.1.2. Factor de ocupación (F.O.T): 0.60
 (F.O.S) : 0.40

4.1.3. Retiros de frente: 6m

Lateral: 3m para lotes con frente mayor a 15 m

Bilateral: 3m para lotes con frente mayor a 20 m

4.1.4. Altura máxima: 7 m

4.2. Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 40m

4.2.2 Superficie mínima: 2000 m²

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

5.1.**Residencial:** Condición complementaria

5.1.1. Vivienda unifamiliar.

5.2. **Comercial:** Condición Dominante

5.2.1 Exposición y venta: minorista: Comercial categoría a, b, y para categoría c) solo se admitirá la localización a parcelas localizadas al norte de Ruta 20.

5.2.2 Mayorista

5.2.3. Servicios Comerciales: a, b, c, d.

5.2.4. Servicios de Alimentación: a, b.

5.2.5 Transporte: a) y B): Garages, playas de estacionamiento y lavadero de vehículos. Sin restricciones.

c)Estaciones de servicios

d)Terminales de transporte

5.2.6. Corralones de materiales 1 y 2.

5.2.7 Almacenaje:

Depósito clase 1º, 2º

5.2.8.S.A.C : a y b.

5.3. **Industrial:** Condición subdominante

5.3.1 Establecimientos industriales : menor de 500 m²

- 5.3.2 Talleres industriales: menor de 500 m2
- 5.3.3 Actividad Artesanal
- 5.3.4. Servicios Industriales: menor de 500 m2
- 5.3.4. Servicios Industriales: menor de 500 m2
- 5.3.5. Parque Automotor:
- Clase a = Categoría 1º, 2º, 3º.
- Clase b = Categoría 1º, 2º, 3º.

8- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. Tipo de Construcción: a) Permanente

9- ESTÉTICA:

7.1. Cercos:

- 7.1.1. Altura máxima: 0.40 opaco
- 7.1.2. Carácter: 1.80 vivo o transparente

7.2. Aceras

- 7.2.1. Ancho: 1.20m
- 7.2.2. Material: Lajas de hormigón

7.3. Fachadas:

7.3.1. Terminación: revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente.

7.3.2. Revestimiento: piedra, madera, vítreos, mármol

7.4 Cubiertas:

- 7.4.1: Tipo: Sin restricción
- 7.4.2: Materiales: Sin restricción

7.5. Propaganda:

7.5.1 Colocación: sobre fachada y sobre línea Municipal con o sin saliente sobre elevado.

7.5.2. Tipo: Sin iluminar, iluminado, luminoso.

7.5.3. Referencia: libre

XII.8.

DISTRITO CC2 (COMPLEMENTARIO COMERCIAL 2)

1-DELIMITACIÓN:

Circ. V, Parc. 211F, E, Parc. 172 AM.

Circ. V, Secc. A, Qta. 3, 4, 5

Circ. V, Secc. A, Fr. IX, X, XVII, XVI, XIII, XI, XV, XIV, XII, I, II, III, IV

Circ. V, Secc. A, Mz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 24, Qta. 1 y Qta 2

Circ. V, Parc. 221 D, 221 E, 221 B, 221 C

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: COMERCIAL

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	Existentes	Previstos
3.1. Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Ruta N° 2	No

3.4 Energía eléctrica	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües Pluviales	Parcial	Si

4- **NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 100hab/ ha

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0.30
(F.O.T): 0.50

4.1.3. Retiros de frente: 10m

Bilateral: 3m

4.1.4. Altura máxima: 9m

4.2 Subdivisión:

Frente mínimo: 40.00

Superficie mínima: 2000 m2.

5- **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

5.1. **Residencial:** Condición Subdominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar.

5.2. **Comercial:** Condición Dominante

5.2.1. Exposición y venta: Minorista: Excepto Categoría c)

5.2.2. Servicios Comercial: a, b, c, d.

5.2.2. Servicios de Alimentación: a, b

5.2.3. Transporte: a)

b) Garages, playas de estacionamiento y lavaderos de vehículos. Sin restricciones .

c) Estaciones de Servicios.

d) Terminales de transporte

5.2.4. Almacenaje:

Depósito clase 1º.

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1 Tipo de construcción: a) permanente.

7- **ESTÉTICA:**

7.1. Cercos:

7.1.1 Altura máxima: 0.40 opaco

7.1.2 Carácter: 1.80 vivo o transparente

7.2. Aceras:

Ancho: 1.20m

Material: Lajas de hormigón

7.3 Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente

Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol

7.4. Cubiertas:

Tipo: Sin restricción

- Materiales Sin restricción
- 7.5. Propaganda:
- 7.5.1. Colocación: Sobre fachada y sobre línea municipal con o sin saliente sobre elevado.
- 7.5.2 Tipo: Sin iluminar, iluminado, luminoso
- Referencia: libre

XII.9.
DISTRITO CC3 (COMPLEMENTARIO COMERCIAL 3)

1-**DELIMITACIÓN:** a) Circ. II - Sección B – Chacra 17 – Fr. II, Ch. 22- Fr I, Ch.23- Fr. II, Ch. 28.
 Circ. II, Secc C, Mz 10, 12, 13, 15.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** COMERCIAL

3-**SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes	Previstos
3.1. Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Ruta 2 y Av Lastra	Si
3.4 Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües Pluviales	Parcial	Si

4-**NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

- 4.1. Ocupación:
- 4.1.1. Densidad neta máxima: 100hab / ha
- 4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0.40 (F.O.T): 0.60
- 4.1.3. Retiros de frente: 10m
 Bilateral: 5m
- 4.2.4. Altura máxima: 9m
- 4.3 Subdivisión:
 Frente mínimo: 80.00
 Superficie mínima: 1 ha

5- **USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

- 5.1. **Residencial:** Condición Complementaria
- 5.1.1. Vivienda unifamiliar: únicamente acompañando el uso dominante.
- 5.2. **Comercial:** Condición dominante
- 5.2.1 a) Minorista: categoría c) grandes superficies
 b) Mayorista
- 5.2.2.Servicios Comerciales: a, b, c, d.
- 5.2.3.Transporte: a) Garages, playas de estacionamiento y lavaderos de vehículos mayores de 5.000k
 c) Estaciones de Servicios.
 D)Terminales de transporte
- 5.2.4. Corralones de materiales 1 y 2
- 5.2.5 Almacenaje: Depósito clase 1 y 2.

5.2.6 S.A.C.: a y b.

5.3. **Industrial:** Condición subdominante

5.3.1 Establecimientos industriales : menor de 500 m2

5.3.2 Talleres industriales: menor de 500 m2

5.3.3 Actividad Artesanal

5.3.4. Servicios Industriales: menor de 500 m2

6- **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

6.1 Tipo de construcción: a) permanente.

7- **ESTÉTICA:**

7.1. Cercos:

7.1.1 Altura máxima: 1.80

7.1.2 Carácter: vivo o transparente

7.2. Aceras:

Ancho: 1.20m

Material: Lajas de hormigón

7.3 Fachadas: Terminación: Revoque común, pintado o encalado, ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente, metálicos

Revestimiento: Piedra, madera, vítreos, mármol

7.4. Cubiertas:

7.5. Propaganda:

Tipo: Sin restricción

Materiales Sin restricción

7.5.1. Colocación: Sobre fachada y sobre línea municipal con un retiro de 10 mt

7.5.2 Tipo: Sin iluminar, iluminado, luminoso

XII.10.

DISTRITO CI 1 (COMPLEMENTARIO INDUSTRIAL1)

1-**DELIMITACIÓN:** a) Circunscripción II, Sección C, Ch 59 b, Ch 62, ch 66.

b) Circunscripción II, - Secc B, Ch 23-Fr. I; Ch 28-Fr. I ; Ch 29, Pc 3ª y 2c ; Ch 34, Pc 2e, 2c, 2d, Ch 33, parc. 1 , mitad de 2 ; Ch. 17 - Ch. 18 - Ch. 19 - Ch. 24

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Industrial.

3-**SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes	Previstos
3.1. Agua corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Parcial	Si
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	Parcial	Si
3.7. Planta de Tratam. cloacales	-----	Si

4- NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

4.1 OCUPACIÓN:

- 4.1.1. Densidad neta máxima: 1 viv/pc
- 4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S): 0.40
(F.O.T.) : 0.6 0
- 4.1.3. Retiros de frente: 20m (deberá estar parqueado)
fondo: 10 m
bilateral: 5 m
- 4.1.4. Altura máxima: 12 m

4.2 SUBDIVISIÓN:

- 4.2.1. Frente mínimo: 80 m
- 4.2.2. Superficie mínima: 1 Ha.

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

- 5.1. Residencial: Condición complementaria
Vivienda unifamiliar: únicamente una vivienda para encargado, como complemento del uso dominante.
- 5.2. Comercial: Condición subdominante
 - 5.2.1 Minorista: a, b .
 - 5.2.2 Mayorista
 - 5.2.3 Depósitos (Clase 1, 2 Y 3)
 - 5.2.4 S.A.C : a y b.
- 5.3. Industrial: Condición dominante
 - 5.3.1 Establecimientos industriales: Categoría 1º, 2º y 3º -Ley 11.459
 - 5.3.2 Talleres Industriales.

6-CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

- 6.1. Tipo de construcción: a) Permanente
bv) Desmontable o industrializada ,
vivienda para el cuidador o sereno.

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos: altura máxima: 1.80m
carácter: vivo o transparente
- 7.2 Aceras: Ancho: 0.90 m
Material: libre
- 7.3. Fachadas: terminación: revoque común, pintado o encalado,
ladrillo visto, hormigón trabajado, material de frente:
piedra, madera, vítreos, mármol.
- 7.4. Cubiertas: Tipo: Sin restricción materiales: Sin restricción
- 7.5. Propaganda colocación: Sin restricción Tipo:
Sin restricción Referencia:
Sin restricción

XII.11.

DISTRITO CI 2 (COMPLEMENTARIO INDUSTRIAL 2)

1-**DELIMITACIÓN:**

Circunscripción II – Sección D- Chacra 89- Mz a, b, c, d;
Circunscripción II- Sección D - Chacra 90- Mz a, b, c, d;
Circunscripción II- Sección E- Chacra 111- Mz a,b, e; Parcelas 1b; 1c; 1 d;
4c; 4 d
Circunscripción II- Sección E- Chacra 106 -Mz. c, d, h, s, r, n, m
Circunscripción II- Sección E- Chacra 101- Mz c, f, i, m, r.
Circunscripción II- Sección E- Chacra 107- Mz. a, d, h
Circunscripción II- Sección E- Chacra 102 frente a autovía 2, 288 mts hasta
calle prolongación Castelar , hasta Prado y mitad de CH 102
Circunscripción II- Sección E- Chacra 112- Mz. r, s, t, u.
Circunscripción II- Sección E- Chacra 117- Mz. a, d, g.
Circunscripción II- Sección E- Chacra 122- Mz. a, d- Fr I, Pc 2,3.
Circunscripción II- Sección E- Chacra 127-
Circunscripción II- Sección E- Chacra 130-
Circunscripción II- Sección E- Chacra 116 – Parcelas 1b, 1c y 2a.
Circunscripción II, Sección E, Chacra 121, - Pc. 2c,1c,1d,1e,1f,1g,1b
Predios comprendidos entre las calles: Pte. Alfonsín, Azul y Vías del
Ferrocarril.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Zona de pequeñas y medianas industrias,
talleres, almacenaje, etc.

3-**SERVICIOS ESENCIALES:**

	Existentes	Previstos
3.1. Agua Corriente	No	No
3.2. Cloacas	No	No
3.3. Pavimentos	Parcial	Si
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado público	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	Parcial	Si
3.7. Planta de Tratam. cloacales	No	Si

4-**NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

4.1. Ocupación:

4.1.1. Densidad neta máxima: 1 viv/pc

4.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S): 0.60 (F.O.T.): 0.90

4.1.3. Retiros de frente: 6m sobre Avenida Lastra

3m sobre calle Garay, únicamente

Lateral: 3m para lotes mayores de 15m de
frente.

Bilateral: 3m para lotes mayores de 20m de
frente.

4.1.4. Altura máxima: 9m

4.2 Subdivisión:

4.2.1. Frente mínimo: 40m.

4.2.2 Superficie mínima: 2000 m².

5-**USOS DEL SUELO PERMITIDO:**

- 5.1. **Residencial:** Condición complementaria
 - 5.1.1. Vivienda unifamiliar: como complemento del uso dominante o subdominante
- 5.2. **Comercial:** Condición Subdominante
 - 5.2.1. Exposición y venta:
 - Minorista: a, b.
 - Mayorista
 - 5.2.2. Transporte: a) y b) Garages, playas de estacionamiento y lavadero de vehículos. Sin restricciones.
 - c) Estaciones de servicios;
 - d) Terminales de transporte;
 - 5.2.3. Corralones de materiales de construcción:
 - Clase 1º y 2º exclusivamente parcelas frentistas a Avda. Lastra y Autovía 2.
 - 5.2.4 Almacenaje: Superficie cubierta máxima 1.000 m²
Depósito clase 1 y 2
 - 5.2.5 S.A.C. : a y b.
- 5.3. **Industrial:** Condición dominante
 - 5.3.1. Establecimientos industriales: Menores de 1000 m²
 - 5.3.2 Talleres industriales: superficie cubierta menor de 1000 m²
 - 5.3.3 Actividad artesanal
 - 5.3.4 Servicios industriales: superf. cubierta menor de 1000m²
 - 5.3.5 Parque automotor:
 - Clase a = categoría 1º, 2º, 3º, superficie cubierta menor de 1000 m²
 - Categoría 4º, 5º, superficie cubierta menor de 00 m²
 - Clase b = categoría 1º, 2º, 3º, superficie cubierta menor de 1000 m²
 - Categoría 4º, 5º, superficie cubierta menor de 500 m²
 - 5.3.6 Obradores: exclusivamente sobre Av. Lastra

6-CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 6.1. Tipo de construcción: a) Permanente

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos:
 - 7.1.1. altura máxima: altura máxima: 1.80m
carácter: vivo o transparente
- 7.2. Aceras:
 - 7.2.1. Ancho: 0.90m
 - 7.2.2. Material: libre
- 7.3 Fachadas:
 - 7.3.1. Terminación: Sin restricción
 - 7.3.2. Revestimiento: Sin restricción
- 7.4. Cubiertas: sin restricción
- 7.5. Propaganda: sin restricción

En los Distritos Complementarios Industriales, con carácter previo a la materialización del uso, deberá darse cumplimiento a los requisitos contemplados en las normas provinciales específicas vigentes.

XII.12.

DISTRITO: CAI 1 (COMPLEMENTARIO AGROPECUARIO INTENSIVO) 1

1-**DELIMITACIÓN:** Dentro del Área Complementaria toda la superficie que no se halla delimitada como zona con uso específicamente determinado, se destinará a uso agropecuario intensivo.

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Agropecuario intensivo

3-NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN:

3.1. Ocupación:

3.1.1. Densidad neta máxima: 2 Viv/pc

3.1.2. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0.30
(F.O.T.): 0.30

3.1.3. Retiros de frente: 10 mts.

fondo: 3 mts.

bilateral: 3 mts.

3.1.4. Altura máxima: 9 mts.

3.2. Subdivisión:

3.2.1. Frente mínimo: 150 mts.

3.2.2. Superficie mínima: 2 Ha.

3.1. -NORMAS DE OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN PARA LAS PARCELAS FRENTISTAS A AUTOVIA 2, EN ESTE DISTRITO:

3.1. Ocupación:

3.1.1. Densidad neta máxima: 50 hab/Ha

3.1.2. Factor de ocupación (F.O.S.): 0.30
(F.O.T.): 0.40

3.1.3. Retiros de frente: 10 mts.

fondo: 3 mts.

bilateral: 3 mts.

3.1.4. Altura máxima: 9 mts.

3.2. Subdivisión:

3.2.1. Frente mínimo: 40 mts.

3.2.2. Superficie mínima: 2500M2.

4-USOS DEL SUELO PERMITIDO:

4.1. **Residencial:** Condición Subdominante

4.4 **Agropecuario:** Condición Dominante

Extracción: ver Reglamentaciones Especiales

Agricultura General

Agricultura Especial

Ganadería General

Ganadería Especial: ver Reglamentación Especial.

Explotaciones varias

En las Parcelas frentistas a Autovía 2 para este Distrito se admitirán los siguientes usos:

4.2 **Comercial:** Condición dominante

4.2.1 a) Minorista: minorista a, b, c.

4.2.2. Mayorista

4.2.3. Servicios de Alimentación: a, b.

4.2.4 S.A.C. a y b.

4.3 **Industrial:** Condición subdominante

- 4.3.1. Talleres industriales
- 4.3.2. Actividad artesanal
- 4.3.3. Servicios industriales
- 4.3.4. Parque automotor

Clase a = categoría 1º, 2º, 3º, superficie cubierta menor de 1000 m2 Categoría 4º, 5º, superficie cubierta menor de 500 m2

Clase b = categoría 1º, 2º, 3º, superficie cubierta menor de 1000 m2 Categoría 4º, 5º, superficie cubierta menor de 500 m2

5.3.6 Obradores.

XII.13.

DISTRITO: GOLF (CHASCOMUS COUNTRY CLUB)

1-**DELIMITACIÓN:** Circunscripción V- Parcela 223 a

2-**CARÁCTER DEL DISTRITO:** Residencial

3-**NORMAS DE OCUPACIÓN:**

3.1. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0,35
(F.O.T.) 0,60

3.2. Retiros de frente: 5 mts.
fondo: 3 mts.
bilateral: 1,50 mts.

3.3. Número de Viviendas por Unidad: 1 (una)

3.4. Altura Máxima: 6 mts. cubierta con pendiente menor al 30%
9 mts. Cubierta con pendiente mayor al 30%

4-**USO DEL SUELO PERMITIDO:**

4.1 Residencial:

4.1.1 Vivienda unifamiliar.

5-**CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

5.1. Tipo de Construcción: a) Permanente

6-**ESTÉTICA:**

6.1. Cercos: en todo el perímetro de la unidad.

6.1.1. Altura máxima: 1.80 m

6.1.2. Carácter: vivo o transparente.

6.1.3. Materiales: rejas, verjas o madera.

XII.14.

CLUBES DE CAMPO

La factibilidad municipal exigida por las normas Provinciales para la localización de complejos que encuadren en la figura de Urbanizaciones Cerradas, será otorgará por el Departamento Ejecutivo cuando se halla cumplido previamente con los siguientes requisitos:

- **Estudio Particularizado del Área de Planeamiento del Departamento Ejecutivo:** Podrá sugerir pautas de modificación

del anteproyecto en lo concerniente a accesibilidad, conectividad vial, restricciones al dominio para modificaciones futuras, preservación de especies arbóreas, edilicias de carácter patrimonial, etc. Debidamente fundamentadas.

- **Dictamen del Concejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT):**deberá emitir opinión, en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días de ser consultado, en forma individual para cada uno de los emprendimientos que se presenten, de acuerdo a los deberes y atribuciones establecidos en el Art. 2º de la Ordenanza 2881/99.
- **Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental** firmado por profesional responsable.
Dicho Estudio de Impacto Ambiental será determinante para el rechazo de la localización del emprendimiento.

La obtención de la localización de Club de Campo tendrá un plazo de dos años corridos. Superado este plazo y de no haberse obtenido la prefactibilidad provincial, se dará de baja dicha autorización municipal.

Cada uno de estos clubes podrá alcanzar como máximo trescientas cincuenta (350) viviendas.

ZONAS FACTIBLES DE LOCALIZACION

Dentro de la franja de protección con frente al camino de circunvalación de la laguna de Chascomús, se admitirá un máximo de tres clubes de campo, incluidos los existentes y/o con localización otorgada a la fecha de promulgación de la presente.-

En la margen de la Laguna Vitel, se admitirán dos Clubes de Campo. En el resto de las lagunas del sistema de encadenadas del Partido se admitirá dos por laguna.

1-DELIMITACIÓN:

Tres (3) sobre la margen de la laguna de Chascomús.

Dos (2) sobre la margen del resto de las lagunas del Partido.

Circ. V, Parc. 226s, 225e, 225g, 225b, 225f, Parc. 226 d, 230b, 229 a, 229d, 357, 386, 387, 229e, 230 f .

Parcelas frentistas a Rutas Nacionales y Provinciales y Área Rural.

Club de Campo Laguna Vitel.

Circ. XI. Parc. 1081 a

Club de Campo en Vitel (localización aprobada) Circ. VI, Pc 383, 384.

Club de Campo Puerto Chascomús

Circ. XI. Secc. M, Fr, VI, VII,VIII, IX, X , XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI

Circ. XI, Secc. M, Fr. I

Club de Campo con Decreto de localización N° 1085/99

Circ. XI, Pc 1144b

Club de Campo Lomas Chascomús .

Circ V, Pc 226 d.

No se admitirá la radicación de todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario y cuyo perímetro pudiera materializarse mediante cerramientos que respondan a

la forma de Barrios Cerrados, Barrios Privados, o cualquier otra denominación que se utilice.

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial predominante de baja densidad, con edificaciones equipamiento e instalaciones con destino recreativo.

3-SERVICIOS ESENCIALES:

	Existentes	Previstos
3.1. Agua Corriente	No	ver 3.8
3.2. Cloacas	No	ver 3.9
3.3. Pavimentos	No	ver 3.10
3.4. Energía eléctrica domiciliaria	Parcial	Si
3.5. Alumbrado public	Parcial	Si
3.6. Desagües pluviales	Parcial	Si
3.7. Planta de Tratamientos cloacales		Si

3.8. Agua Corriente: Podrá exigirla el Departamento Ejecutivo cuando por la intensidad de ocupación y/o por las características del acuífero lo crea conveniente, previo estudio particularizado del la Dirección de Obras Sanitarias y/o del organismo que provea tal servicio en el ámbito del Partido.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas Provinciales vigentes.
- La densidad neta no supere las diez unidades de vivienda por hectárea.

3.9. Cloacas: Será exigible cuando la Dirección de Obras Sanitarias y/o el organismo que provea tal servicio en el ámbito del Partido, determine la posible contaminación de las napas de extracción de agua para consumo humano. Podrá exigir la instalación de plantas compactas de tratamiento de líquidos cloacales, individuales por cada parcela o unidad funcional, y/o unidad de vivienda en uso.

En los casos en que se acepte la solución de pozos absorbentes individuales se deberá obtener el permiso de vuelco en la Planta Municipal de Líquidos Cloacales.

3.10. Tratamiento de calles y accesos: Se adoptan las exigencias establecidas en el Decreto Ley 8912/77 y el Decreto 1549/83.-

3.11. Energía eléctrica: se exige para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

NORMAS DE OCUPACIÓN Y DIVISION: :

3.1. Factor de ocupación: (F.O.S.): 0,30
(F.O.T.) 0,30

3.2. Retiros de frente: 6 mts.
fondo: 10 Mts.
bilateral: 3 Mts.

3.3. Número de Viviendas : 1 viv/pc o UF.

3.4. Altura Máxima: 7.50 mts.: Cubierta con pendiente menor de 30%.

9 mts. :cubierta con pendiente mayor de 30%.

3.5. Subdivisión:

4.2.1. Ancho mínimo: 20m

4.2.2. Superficie mínima: 1200m²

2-CARÁCTER DEL DISTRITO: Residencial Predominante de baja densidad, con edificaciones e instalaciones con destino recreativo.

3-SERVICIOS ESENCIALES:

3.1 Agua Corriente: Podrá exigirla el Departamento Ejecutivo cuando por la intensidad de ocupación y/o por las características del acuífero lo crea conveniente, previo estudio particularizado de la Dirección de Obras Sanitarias y/o del Organismo que provea tal servicio en el ámbito del partido.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones cuando:

- a) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- b) los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes
- c) La densidad neta no supere las 10 unidades de viviendas por ha.

3.2. Cloacas: Será exigible cuando la dirección de Obras Sanitarias y/o el organismo que provea tal servicio en el ámbito del partido, determine la posible contaminación de las napas de extracción de agua para consumo humano

5- USOS DEL SUELO PERMITIDO:

5.1. Residencial: Condición dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar en las parcelas o unidades funcionales que se generen. Como máximo se podrá construir una vivienda principal destinada a huéspedes o caseros.

5.2. Equipamiento Común. Con destino recreativo y/o de esparcimiento a localizarse únicamente en las áreas comunes, o de propiedad de la entidad jurídica, en el caso del régimen establecido por el Decreto 9404/86.

6 -CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

5.1. Tipo de Construcción: a) Permanente: tecnología tradicional o industrializada. En este último caso deberá contar con el certificado de aptitud técnica, expedido por el organismo Nacional o provincial que corresponda.

7-ESTÉTICA:

7.1. Cercos: Será de vegetación viva. No se admite la construcción en

mampostería, tabiques o alambrado de ningún tipo.

7.1.1. Altura máxima: 1.80 metros

7.2. Aceras: Antideslizantes. Podrá construirse solamente para el recorrido peatonal desde la vivienda hasta las vías de circulación vehicular

7.3. Cubiertas: ignífuga sin restricción

Para las construcciones a realizarse con destino recreativo y/o de esparcimiento en las Áreas Comunes o de propiedad de la entidad jurídica establecida por el Decreto 9404/86, a los efectos de resguardar el equilibrio entre superficies construidas y superficies libres, se adoptarán un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y un Factor de Ocupación Total (F.O.T.), de 0,01 calculados sobre la superficie total de las áreas de uso común, libres de edificación, sin computar la superficie correspondiente a vías de circulación.-

En estas construcciones será obligatorio garantizar la circulación y accesibilidad a personas que se trasladan en sillas de ruedas, debiendo contar con sanitarios que permitan su uso a dichas personas.-

Con posterioridad a la Localización otorgada por Ordenanza Municipal

La Oficina de planeamiento y Obras Privadas realizara el Visado Previo de las obras de equipamiento y división al solo efecto de dar continuidad al trámite de Prefactibilidad Provincial. Dicho trámite deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) meses , caso contrario se dará automáticamente de baja la localización otorgada.

Con posterioridad a la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) otorgada por los organismos Provinciales competentes:

Anteproyecto y Proyectos:

Visado municipal del trazado y proyecto de subdivisión:

Aprobación municipal del proyecto de equipamiento y obras de arquitectura de las Áreas Comunes.

Aprobación municipal del reglamento urbanístico y de edificación, el que deberá cumplir con las especificaciones urbanísticas reglamentadas en la presente.

Aprobación municipal del sistema de tratamiento de líquidos cloacales y de provisión de agua potable para consumo humano.

Proyectos:

Para las obras de Arquitectura en las Áreas comunes y en las parcelas o unidades funcionales que se generen tendrán vigencia las normativas sobre permisos de construcción y aprobación de documentación de obra que rigen para obras privadas en general, así como las referidas a Derechos de construcción establecidas en la Ordenanza Fiscal Impositiva.

Será obligatoria la presentación de una carpeta de obra por cada parcela o Unidad Funcional y una carpeta en la que se incorporaran las construcciones de la Áreas Comunes.

Con posterioridad a la Convalidación Técnica Definitiva (Factibilidad Final) se podrá autorizar las obras en las parcelas o unidades funcionales particulares.

Obras:

Se podrá dar comienzo a las obras de nivelación, relleno, infraestructura de servicios, forestación, etc así como a las obras de arquitectura de Áreas Comunes previo permiso otorgado por el Departamento Ejecutivo.

Se podrán efectuar las tareas de adecuación mínima del predio tales como limpieza del terreno y cerramiento perimetral y las obras correspondientes a la red de circulación y obras viales aprobadas por la comuna una vez obtenida la localización municipal y el Visado Previo de los anteproyectos.

Para los emprendimientos que al momento de aprobación de la presente hallan obtenido la localización municipal, sin perjuicio del estado del trámite en los organismos provinciales, será de aplicación todo lo reglamentado en ésta ordenanza con excepción de la factibilidad de localización otorgada oportunamente, debiendo presentar el estudio de evaluación de impacto ambiental y las medidas de mitigación que pudieran ser necesarias.

XII.15

DISTRITO: CITA: COMPLEMENTARIO DE INTERES TURISTICO AMBIENTAL:

1-DELIMITACIÓN:

Circ. III. Parc. 38

Circ. V, Parc. 238 d (margen sur del Arroyo Los Toldos).

Circ. V, Pc 233, 234, 229c; Circ. VI, Pc 389ª; Circ. VI 386, 387, 388, 385, 384

2-CARÁCTER DEL DISTRITO:

Los proyectos elaborados en el presente distrito quedaran sujetos a estudio del Departamento Ejecutivo y COUT.

3-NORMAS DE OCUPACIÓN:

Se fijarán en un todo de acuerdo al proyecto que se presente y/o a los resultados del Estudio Particularizado referido

4-USO DEL SUELO PERMITIDO:

Se fijarán en un todo de acuerdo al proyecto que se presente y/o a los resultados del Estudio Particularizado referido

5-CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

Se fijarán en un todo de acuerdo al proyecto que se presente y/o a los resultados del Estudio Particularizado referido

6-ESTÉTICA:

Se fijarán en un todo de acuerdo al proyecto que se presente y/o a los resultados del Estudio Particularizado referido.

XII.16.

Distrito: RNU: REESTRUCTURACION DE NUCLEOS URBANOS.

Esta delimitación corresponde a un antiguo loteo cuya reestructuración se prevee a fin de regularizar su situación. En aquellos predios donde no se verifiquen las condiciones de saneamiento y dotación de infraestructura de servicios será de aplicación lo establecido en el Artículo 101º del Decreto Ley 8912.

Este distrito mantendrá su uso y ocupación actual hasta tanto no se verifique el real saneamiento solicitado de los predios que lo conforman, no permitiéndose nuevas subdivisiones ni construcciones.

Delimitación:

Circ. V Parc. 239 e, 239 f, 239 g, 239 h, 239 d.

XII.17.

FPPN (FRANJA DE PROTECCION PAISAJE NATURAL)

1-DELIMITACIÓN: Intersección del camino de circunvalación de la Laguna de Chascomús y límite entre Circ. II y V, por éste hasta vías del

ferrocarril, hasta Ruta Provincial N° 20, hasta Arroyo Vitel, hasta camino a Villanueva, por éste hasta límite entre área complementaria y rural (según plano adjunto) por éste hasta intersección con camino a Pila, por éste hasta vías del ferrocarril, hasta intersección con camino de Circunvalación de la Laguna, por éste hasta su origen, exceptuando los Distritos residenciales incluidos dentro de la citada área .

Dentro del Área se solicitara para cualquier desarrollo integral, un estudio un informe de impacto ambiental. Estos proyectos deberán ser aprobados por la Oficina de Planeamiento, previo a su localización.

XII.18.

DISTRITOS DE USOS ESPECIFICOS:

XII.18.1.

Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales de Obras Sanitarias (SeSaCh)

- 1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. E. Ch 126. Fr. III.-
- 2) **Condiciones de Desarrollo:** se ratifica la actual localización.
- 3) **Destino Funcional:** Planta Depuradora
- 4) **Trazado:** Tránsito periférico, unidad autocontenida.– Estacionamiento interno.
- 5) **Subdivisión:** deberá desarrollarse como unidad indivisa. –
- 6) **Estética:** Se realizarán trabajos de parquización y jardinería. –

XII.18.2 Ex Hogar De Niñas Esteban Echeverría

- 1) **Delimitación:** Circ. II. Secc. D. Ch. 100, Fr. I, Pc 189
- 2) Se regirá conformo lo exigido por Ordenanza N° 3476/05

XII.18.3.

Sociedad Rural de Chascomús

- 1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. B. Ch. 35, Fr, I, Parc. 1. –
- 2) **Condiciones Actuales:** Se localiza en esta área las oficinas, restaurante, galpón de exposición y corrales.
- 3) **Condiciones De Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de lo existente a excepción de los corrales que deberán ser trasladados. -
Se usará el Predio como espacio para esparcimiento área de ampliación urbana.. –

XII.18.4.

Aeródromo Municipal

- 4) **Delimitación:** –Circ V, Pc 230f.
- 5) **Condiciones Actuales:** Se localiza en esta área las oficinas, restaurante, hngares y pista.
- 6) **Condiciones De Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de lo existente. -

XII.18.5.

Mercado Concentrador de Hacienda.

7) **Delimitación:** Circ. V, Pc 231b.

8) **Condiciones Actuales:** Se localiza en esta área las oficinas, galpones y corralones de animales.

9) **Condiciones De Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de lo existente.. -

XII.18.6.

Cementerio Ingles

1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. E, Chacra 125, Fr 1.

2) **Condiciones de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de lo existent. -

3) **Trazado:** Tránsito vehicular restringido y acceso peatonal. -

4) **Estética y edificación:** Deberá desarrollarse conforme lo reglamentado en la Ordenanza N° 4290.

XII.18.7. Cementerio Municipal:

1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. E, Ch.126, Fr. II. -

2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza el cementerio. -

3) **Condición de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización. -

4) **Destino Funcional:** Cementerio. -

5) **Trazado:** Acceso peatonal y vehículos de servicios.- Estacionamiento exterior. -

6) **Estética y Edificación:** Adecuada forestación y jardinería. La edificación será la imprescindible. -

7) **Servicios públicos:** Acceso a pavimentados, agua corriente, teléfono público, alumbrado y servicios de guardián.

XII.18.8.

Matadero Municipal

1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. F, Ch. 141, Fr. I . -

2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza el matadero municipal. -

3) **Condiciones de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización a la vez que la posibilidad de ubicar otros usos conexos.

4) **Destino Funcional:** Matadero, mercado de concentración, cámaras frigoríficas, etc.

5) **Trazado:** Tránsito vehicular interno, restringido a la carga y descarga. - Estacionamiento interno, de acuerdo a las necesidades. -

XII.18.9

Camping Automovil Club Argentino

1) **Delimitación:**

2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza el Automóvil Club. -

- 3) **Condición de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización. –
- 4) **Destino Funcional:** Camping, proveeduría. –
- 5) **Trazado:** Acceso vehicular.- Estacionamiento interior. –
- 6) **Estética y Edificación:** Adecuada forestación y jardinería. La edificación será solo para la proveeduría y sanitarios. –

XII.18.10

Matadero de Usos Múltiples

- 1) **Delimitación:** Circ. V, Pc 230 g
- 2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza. –
- 3) **Condición de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización. –
- 4) **Destino Funcional:** Usos múltiples. –
- 5) **Trazado:** Acceso vehicular.- Estacionamiento interior. –

XII.18.10

Cementerio Privado La Piedad

- 1) **Delimitación:** Circ. VI, Mz 38 y 39
- 2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza. –
- 3) **Condición de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización. –
- 4) **Destino Funcional:** Cementerio. –
- 5) **Trazado:** Acceso vehicular.- Estacionamiento interior. –

XII.18.11

Estación Ferroautomotor

- 1) **Delimitación:** Circ. II, Secc. E, Ch 111, Pc 2b, 1e.
- 2) **Condiciones Actuales:** Corresponde a un área, en la que actualmente se localiza. –
- 3) **Condición de Desarrollo:** Del estudio realizado, surge la ratificación de la localización. –
- 4) **Destino Funcional:** Estación llegada y salida de micros y Ferrocarril.
- 5) **Trazado:** Acceso vehicular.- Estacionamiento interior. –

CAPITULO XIII- AREA RURAL

Se encuentra delimitada por el resto de la superficie del Partido que no ha sido incluida(en planos y delimitación anexa) como Área Urbana y Complementaria y/o zonas de uso específico. Dentro del Área Rural se localizan los centros de servicios rurales o colonias rurales.

XIII.1.

Los Centros de Servicios Rurales componentes del presente Plan son los siguientes:

11. Gándara
12. Adela
16. Libres del Sur
17. Comandante Giribone
18. Pedro N. Escribano
19. Don Cipriano

Los límites de los Centros de Servicios Rurales serán las fracciones amanzanadas.

5- Usos del suelo permitidos en Area rural:

5.1. Residencial: Condición dominante

5.1.1. Vivienda unifamiliar:

5.1.2. Hotelería

5.2. Comercial: Condición Subdominante

5.2.1. Exposición y venta: Minorista: a, b. Mayorista

5.2.2. Servicios Comerciales: a, b, c, d.

5.2.3. Servicios de Alimentación sin permanencia en el establecimiento.

5.2.4. Servicios de Alimentación con permanencia en el establecimiento.

5.2.5. Transporte: a) Playas de Estacionamiento para vehículos mayores de 5000 Kg.

5.2.6. Servicio de almacenamiento comercial : S.A.C. 1 y 2

5.3. Industrial: Condición Subdominante

5.3.1. Establecimientos industriales categoría 1º y 2º. Ley 11.459

5.3.1. Actividad Artesanal

5.3.2. Servicios Industriales

5.4. Institucional: Condición Subdominante

- 5.4.1. Gobierno y Administración
- 5.4.2. Esparcimiento: categorías a, b, c, d, e, f.
- 5.4.3. Educación
- 5.4.4. Culto
- 5.4.5. Sanidad – Solo primeros auxilios, salas de vacunación, veterinarias.
- 5.4.6. Sociales
- 5.4.7. Servicios Públicos

6- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 6.1. Tipo de Construcción: a) Permanente

7-ESTÉTICA:

- 7.1. Cercos: Altura máxima: 0.90m.
Carácter: vivo, transparente u opaco.
- 7.2. Aceras: Ancho: 1.20 m.

CAPITULO XIV – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

XIV.1

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

1. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
2. Garantizar el gerenciamiento eficaz del PDT.
3. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del PDT.

XIV.2

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 la presente.

XIV.3

Los instrumentos componentes del SMGT que complementan el PDT son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de promoción y desarrollo.
3. Instrumentos de gestión del suelo.
4. Instrumentos de participación ciudadana.
5. Procedimiento particular de aprobación.

XIV.4

El Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT) creado por Ordenanza 2.881/99 formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial en forma dependiente de la Autoridad de Aplicación.

XIV.5

El COUT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes 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, el COUT 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.

XIV.6

Corresponde al COUT emitir opinión sobre:

1. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
 2. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
 3. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del Plan.
 4. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.
- En todos los casos el dictamen tendrá el carácter no vinculante.

CAPITULO XV – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

XV.1

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso, y tienen la función de ajustar las determinaciones del PDT 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.

XV.2

Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

XV.3

1. Planes especiales: 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.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

XV.4

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán:

- a. Contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.
- b. Garantizar la coherencia de la actividad y/o del sector planificado con las determinaciones del PDT.

XV.5

Los planes especiales, deberán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante.

CAPITULO XVI – INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO

XVI.1

Los instrumentos de promoción y desarrollo de este Plan son los siguientes:

1. Convenios Urbanísticos
2. Consorcios
3. Premios de Incentivo
4. Estímulos a la preservación del patrimonio.

Sección 1 – Convenios Urbanísticos

XVI.2

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Chascomús con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este PDT, se denominan Convenios Urbanísticos.

XVI.3

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

XVI.4

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

XVI.5

En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano creado en este Capítulo.

XVI.6

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PDT, bien directamente o bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado. Dichos convenios se remitirán al Concejo Deliberante para realizar el respectivo proyecto de

Ordenanza..

2. Convenios urbanísticos para la gestión y ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PDT, se limiten a la determinación de los términos 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 de las normas de planeamiento establecidas en esta Ordenanza. Dichos convenios serán de aplicación con resolución favorable del Ejecutivo.

XVI.7

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sus estipulaciones sólo 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.
2. 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.

XVI.8

1. La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención al COUT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto.
2. Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio.

Sección 2 – Premios de Incentivo

XVI.9

Facúltase al Departamento Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de Chascomús.

XVI.10

El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:

1. Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado.
2. Sean funcionalmente correctas.
3. Respeten las normas urbanísticas vigentes.
4. Demuestren buena calidad de diseño, construcción y aporte urbano.

XVI.11

Los premios se dividirán en las siguientes categorías:

1. Categoría A: Vivienda unifamiliar.
2. Categoría B: Vivienda multifamiliar.
3. Categoría C: Edificio de oficinas, comercio, cultura, esparcimiento e industria.
4. Categoría D: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá en definitiva en cuál debe ser incluido.

XVI.12

1. El jurado estará conformado por:
 - a. El Intendente Municipal
 - b. Dos miembros del Honorable Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo respetando en lo posible la representación política en el organismo.
 - c. Un Secretario que designe el Intendente.
 - d. Un representante del Colegio de Arquitectos.
 - e. Un representante del Colegio de Técnicos.
 - f. Un jurado invitado entre personalidades del quehacer arquitectónico nacional.
2. El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter "Ad Honorem".
3. Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente los nombres del jurado Titular y Suplente adjuntando declaración jurada de que los mismos no tendrán relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse dicho año.
4. El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mismo mes de cada año a determinar por el Departamento Ejecutivo.
5. La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desiertos los premios.
6. El jurado levantará actas de sus reuniones y resoluciones, que formarán parte del Decreto anual del Departamento Ejecutivo de adjudicación de los premios.

XVI.13

El Departamento Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

XVI.14

1. Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal y fiscal en regla.
2. Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

XVI.15

Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

1. Primer premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
 - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximición del pago de la Tasa Retributiva de Servicios por el término de un año correspondiente al inmueble premiado, y Diploma Honorífico.
2. Segundo Premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
 - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

XVI.16

Los gastos que demanden los premios serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales.

Sección 4 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

XVI.17

Créase el Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales, urbanos y rurales, que forman parte de la identidad local.

XVI.18

El Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio estará normado por Ordenanza particular.

CAPITULO XVII – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

XVII.1

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.

XVII.2

En la gestión y el desarrollo del PDT, la Municipalidad de Chascomús 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.

XVII.3

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial, según lo normado en la Ordenanza 2.881/99.
2. El recurso de reclamo y observación.
3. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 1 del presente Capítulo.

Sección 1 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

XVII.4

El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

XVII.5

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.

Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

XVII.6

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida

a las determinaciones de este PDT, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

XVII.7

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.

CAPITULO XVIII – PROCEDIMIENTO PARTICULAR DE APROBACION

XVIII.1

A fin de garantizar la mayor transparencia y participación, se seguirá el procedimiento particular de aprobación establecido en el presente Capítulo, bajo pena de nulidad absoluta, para los siguientes casos:

1. En toda modificación, agregado o revisión del PDT.
2. En toda aprobación de planes especiales, que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos bajo cualquier mecanismo.

XVIII.2

El procedimiento particular de aprobación tiene los siguientes requisitos:

1. Informe detallado del Poder ejecutivo sobre la cuestión a tratar con informe particular del COUT..
2. Despacho previo de comisión del Honorable Concejo Deliberante que incluya el informe de la Autoridad de Aplicación y/u otros órganos involucrados.
3. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de cualquier interesado con domicilio en el Municipio de Chascomús, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de quince (15) días corridos.
4. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito, y éstos serán incorporados al expediente de trámite.
5. Consideración de los reclamos y observaciones por parte del Honorable Concejo Deliberante quien podrá pedir la colaboración del ejecutivo y del COUT. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.
6. Resolución definitiva del Honorable Concejo Deliberante.

CAPITULO XIX – DISPOSICIONES GENERALES

XIX.1

A los fines de la elaboración y ejecución de cada uno de los proyectos 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 proyecto, quedará disuelta la Unidad.

XIX.2

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación, con participación del COUT, según los criterios generales manifiestos en el presente PDT.

XIX.3

El Departamento Ejecutivo elaborará un Glosario técnico del presente PDT.-

XIX.4

El Departamento Ejecutivo elaborará anualmente un Texto Ordenado del presente PDT, el que se formalizará y pondrá en vigencia por Decreto que será convalidado por el Honorable Concejo Deliberante.-