

BOLETIN ESPECIAL N° 3/2021

INTENDENCIA CRISTIAN CARDOZO

SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DESPACHO



ORDENANZA N° 4882

VISTO Y CONSIDERANDO:

La Ordenanza N° **4946** sancionado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 07/12/2021, y comunicado a este Departamento Ejecutivo el día 21/12/2021 (Expte. N° 4122-532-2021- 00). -

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE LA COSTA, en ejercicio de las facultades que le confiere el Artículo 108º - Inciso 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades;

DECRETA

ARTICULO UNICO: Promulgase la ORDENANZA registrada bajo el N° **4946**, cuyo texto como ANEXO 1, pasa a formar parte integrante del presente Decreto, regístrese, comuníquese a quien corresponda y cumplido, archívese.

DECRETO N°:

LMA

ANEXO 1 – DECRETO N° /2021**ORDENANZA N° 4956**

VISTO:

El expediente 4122-000532-2021-00-000 caratulado: "CORRECCION DE CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", la Ordenanza N° 101/81 sancionada conforme al régimen establecido por la Ley Provincial N° 9116, la Ordenanza N° 4509/18; y

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 101/81 fue promulgada en el año 1981 con el objetivo de realizar la "Delimitación Preliminar de Áreas del Partido de La Costa", según lo requerido por el Decreto-Ley Provincial N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.-

Que, al momento de su sanción y ante la falta de servicios y el riesgo de contaminación, aquella Ordenanza aseguró la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, adecuando el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que presentaba el territorio.-

Que, mediante la Ordenanza 4509/18 la Comuna dictó el Código de Ordenamiento Territorial sobre la base de las ordenanzas ya sancionadas en esta materia a fin

de tener y brindar una información ordenada y veraz.-

Que, se tomaron en cuenta las transformaciones que modificaron las condiciones sociales, económicas, tecnológicas y ambientales y la necesidad de propiciar su reflejo normativo de conformidad con las previsiones del marco legal.-

Que estas variaciones han impactado también en las necesidades de las personas, su hábitat y su entorno, lo que implica nuevas demandas y la consecuente necesidad de efectivización de derechos.-

Que, a los fines de su convalidación se remitieron los antecedentes al Gobierno Provincial.-

Que, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) ha formulado observación a la ordenanza desde el punto formal y técnico – material.-

Que, deviene necesario, adecuar el actuar municipal a las indicaciones formuladas desde la oficina técnica provincial.-

Que, a tal fin es imperioso dejar sin efecto las ordenanzas citadas, vigentes hasta el momento y sancionar una nueva herramienta que defina marcos de referencia generales y particulares en materia de ordenamiento urbano (uso del suelo, parcelamiento de la tierra; densidad de ocupación y tejido urbano, tendiente a encauzar la localización de actividades urbanas sean éstas privadas u oficiales), según lo requerido por el Decreto-Ley Provincial N° 8912/77 y normativa complementaria.

Que, resulta pertinente que el Municipio de La Costa regule esta materia de modo ordenado y claro, y asegure la preservación y mejoramiento del ambiente e instrumentalice el enfoque de derechos en la política de hábitat.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de La Costa en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

INDICE

| | |
|-------------------------------------|---|
| <u>TÍTULO I</u> | 4 |
| <u>OBJETIVOS Y PRINCIPIOS</u> | 4 |
| <u>I.1 DISPOSICIONES</u> | |
| <u>GENERALES</u> | 4 |
| <u>I.1.1. PRINCIPIOS Y</u> | |
| <u>ALCANCES DE LA PRESENTE</u> | |
| <u>NORMA</u> | 4 |
| <u>I.1.2. PUBLICIDAD DE LOS</u> | |
| <u>EMPRENDIMIENTOS</u> | 5 |
| <u>TITULO II</u> | 8 |
| <u>CLASIFICACION DEL TERRITORIO</u> | |
| | 8 |
| <u>II.1 CLASIFICACIÓN Y USO DEL</u> | |
| <u>SUELO</u> | 8 |
| <u>II.2. CLASIFICACIÓN DEL</u> | |
| <u>TERRITORIO</u> | 8 |

| | |
|--|---|
| II.2.1. AREAS Y ZONAS DEL PARTIDO DE LA COSTA8 | PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE 26 |
| II. 2.2. EQUIVALENCIAS DE ZONAS PARA LA RADICACIÓN INDUSTRIAL8 | V.1 COMPETENCIA 26 |
| II.3. NOMENCLADORES8 | V.2 ORGANO DE APLICACIÓN 26 |
| II.4. DELIMITACIÓN DE ZONAS .9 | V.3. INCENTIVOS 26 |
| II.5. PLANO DE ZONIFICACIÓN10 | V.4. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES..... 27 |
| II. 6 MODIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS10 | V.5. NORMAS DE APLICACIÓN 28 |
| II.6.1. Zonas de Crecimiento Urbano 10 | V.6 NORMAS COMPLEMENTARIAS 28 |
| III.6.2. Ampliaciones del Area Urbana 10 | V.7. RESIDUOS PELIGROSOS 28 |
| II.6.3. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias 11 | TITULO VI 29 |
| TÍTULO III 11 | INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION 29 |
| DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO 11 | VI.1. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN 29 |
| III.1: DEL USO DEL SUELO 11 | VI.1.1. Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat 29 |
| III.2: DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN 11 | Integración y Funciones 29 |
| III.3: DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO 15 | VI.1.2. Promoción de procesos de organización colectiva 30 |
| III.4: DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 15 | VI.1.3. Audiencias Públicas ... 30 |
| TITULO IV 16 | VI.1.4. Información pública. ... 30 |
| USOS DEL SUELO 16 | VI.1.5. Publicidad de los actos urbanísticos 30 |
| IV.1.USO RESIDENCIAL 16 | VI.2. INSTRUMENTOS de PLANIFICACIÓN y GESTIÓN del HÁBITAT 31 |
| A. Vivienda Unifamiliar 16 | VI.2.1. Registro Municipal de Demanda Habitacional. 31 |
| B. Vivienda Multifamiliar 16 | VI.2.2. Zonas de Promoción del Hábitat Social 31 |
| C. Vivienda Comunitaria.... 16 | VI.2.3. Creación de nuevas Zonas de Promoción del Hábitat Social 31 |
| D. Vivienda Transitoria 16 | VI.2.4. Proyectos Especiales. 31 |
| E. Vivienda Temporal 16 | VI.3. INSTRUMENTOS de ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA 31 |
| IV.2 USO COMERCIAL 16 | VI.3.1. Convenio Urbanístico. 32 |
| A. Comercios minoristas ... 17 | VI.3.2. Consorcio Urbanístico 32 |
| B. Comercios mayoristas .. 17 | VI.4. INSTRUMENTOS de FINANCIAMIENTO y DESARROLLO 32 |
| C. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso 17 | VI.4.1 Compensaciones urbanísticas 32 |
| IV.3 EQUIPAMIENTOS 17 | VI.4.2. Banco de Tierras municipal 33 |
| A. Enseñanza e Investigación 18 | VI.4.3. Fondo de Desarrollo Urbano 33 |
| B. Sanitario 18 | VI.4.4. Subdivisiones por Programa Lotes con Servicios 33 |
| C. Social y Deportivo 19 | VI.4.5. Subdivisiones por Proyectos Urbanísticos Integrales..... 34 |
| D. Cultural 19 | VI.4.6. Movilización del Suelo Urbano 34 |
| E. Religioso 20 | TRAMITACIONES..... 35 |
| IV.4 SERVICIOS 20 | VII.1.RESPONSABILIDADES Y SANCIONES..... 35 |
| A. Básicos y Generales 20 | VII.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. |
| B. Centrales:..... 20 | |
| C. Recreativos: 20 | |
| D. Fúnebres:..... 21 | |
| E. Seguridad:..... 21 | |
| F. Servicios del automotor: 22 | |
| G. Transporte y Comunicación:..... 23 | |
| H. Depósitos:..... 24 | |
| I. Infraestructuras: 24 | |
| J. Uso Productivo 24 | |
| TITULO V 26 | |

| | |
|---------------------------------------|----|
| <u>PROFESIONALES,</u> | |
| <u>CONSTRUCTORES Y</u> | |
| <u>EMPRESAS</u> | 35 |
| <u>VII.3. SANCIONES</u> | 35 |
| <u>VII.4. CERTIFICADO</u> | |
| <u>URBANÍSTICO</u> | 35 |
| <u>VII.5. CERTIFICADO DE</u> | |
| <u>SUBSISTENCIA DE</u> | |
| <u>ACTIVIDADES NO</u> | |
| <u>INDUSTRIALES</u> | 35 |
| <u>VII.5.1. Constancia de</u> | |
| <u>Zonificación</u> | 36 |
| <u>VII.6. LIMITACIÓN A LA VALIDEZ</u> | |
| <u>DE LOS TRÁMITES Y/O</u> | |
| <u>PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN</u> | |
| <u>OTORGADOS CON</u> | |
| <u>ANTERIORIDAD A LA PUESTA</u> | |
| <u>EN VIGENCIA DEL PRESENTE</u> | |
| <u>CÓDIGO</u> | 36 |
| <u>VII.7. CATEGORIZACIÓN Y</u> | |
| <u>APTITUD AMBIENTAL PARA</u> | |
| <u>USO INDUSTRIAL</u> | 36 |
| <u>VII.8. EVALUACIÓN DE</u> | |
| <u>IMPACTO</u> | 36 |
| <u>VII.8.1. Evaluación de impacto</u> | |
| <u>urbano (EIU)</u> | 37 |
| <u>VII.8.2 Evaluación de impacto</u> | |
| <u>ambiental (EIA)</u> | 37 |
| <u>DE LAS RESPONSABILIDADES Y</u> | |
| <u>SANCIONES</u> | 38 |
| <u>TÍTULO IX</u> | 38 |

TÍTULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

1.1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. PRINCIPIOS Y ALCANCES DE LA PRESENTE NORMA

ARTICULO 1º.- La presente Ordenanza rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Partido de La Costa sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio.-

ARTICULO 2º.- El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional del suelo urbano y urbanizable, será definido mediante los siguientes instrumentos de ordenación y gestión:

- La regulación territorial y urbanística, que deberá adecuarse o incorporarse a la presente norma.-
- El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.-
- Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante

convenios urbanísticos, que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y, en su caso, libre concurrencia.-

- Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.-
- Los restantes instrumentos de planificación sectorial previstos en la presente norma.-

ARTICULO 3º.- Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos expresados en el artículo 1º. En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta ordenanza y alguno de los anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas, aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre algunas de las planillas anexas y los planos adjuntos, prevalecerán los últimos.-

ARTICULO 4º.- Estarán sometidos al cumplimiento de esta Ordenanza las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fueren su condición jurídica o la afectación de sus bienes.-

ARTICULO 5º.- La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública, a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, cuanto a los ciudadanos en general. Asimismo, asegura la participación pública en todos los procedimientos de ordenación, planeamiento y gestión urbanística que sean consecuencia o se deriven de la aplicación de la presente Ordenanza, incluyendo la revisión completa o modificación substancial de éste.-

ARTICULO 6º.- Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Partido de La Costa tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o urbano ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados. El Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, tiene la obligación de resolver todas las peticiones y solicitudes que se le dirijan en la materia regida por esta Ordenanza. El DE promoverá la regularización dominial de aquellos asentamientos espontáneos de interés social que se hubieren constituido fuera de las áreas urbanas definidas en la zonificación vigente y que tuviesen una data comprobable no menor a los

diez (10) años contados a partir de la sanción de la presente. Para ello aquel queda facultado a proponer indicadores urbanísticos emergentes del relevamiento que se realice y su asimilación a las condiciones generales de las zonas aledañas.-

I.1.2. PUBLICIDAD DE LOS EMPRENDIMIENTOS

ARTICULO 7º.- No se podrán publicitar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no estén factibilizados y/o aprobados por la autoridad municipal y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. El D.E. promoverá acciones tanto ante la justicia de faltas como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad

ARTICULO 8º.- Abreviaturas: Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

D.E.: Departamento Ejecutivo

O.T.M.: Oficina Técnica Municipal

A.A.: Autoridad de Aplicación

L.M.: Línea Municipal

L.E.: Línea de Edificación

L.D.L.: Línea Divisoria Lateral

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

D.B.: Densidad Bruta

D.N.: Densidad Neta

H. máx.: Altura máxima

Hab.: habitante

m.: metro lineal

m2: metro cuadrado

Ha.: Hectárea

E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental

E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico

ARTICULO 9º.- Glosario. Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 0.00 de la acera.-

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

ÁREA COMPLEMENTARIA: Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas.-

ÁREA URBANA: Zona destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.-

BLOQUE: Unidad de terreno rodeado de vía pública.-

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.-

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

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.-

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

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

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

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

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

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

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

ESPACIO LIBRE URBANO: Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.-

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO: Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.-

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

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

LÍNEA DE EDIFICACION: Límite o paramento exterior de un edificio.-

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la parcela con la vía o lugar público.-

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.-

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.-

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.-

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

LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE: Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.-

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

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

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

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

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

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

MANZANA: Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.-

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

NIVEL DE VEREDA: Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.-

NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.-

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

PARCELA - PREDIO – LOTE: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.-

PARCELA PASANTE: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.-

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

PATIO APENDICULAR: Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.-

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

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

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, tercera y cuarta clase.-

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

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

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

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

RETIRO DE FRENTE: Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.-

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

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

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

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

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.-

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

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

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

RESTAURACIÓN: Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.-

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

SUBDIVISION: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro.-

URBANIZACIÓN: Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios.-

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

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

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

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

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

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

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

USO NO CONSIGNADO: Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.-

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

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad incorporado al dominio público.-

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Unidad de vivienda que ocupa un lote único con accesos y servicios independientes.-

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Dos o más unidades habitacionales en una parcela, que pueden tener acceso independiente o bien, el acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).-

VIVIENDA TRANSITORIA: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.-

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

ZONIFICACIÓN:

Delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.-

**TITULO II
CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

II.1 CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

ARTICULO 10º.- Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular los usos del suelo en función de las particularidades de configuración territorial y de las tendencias de desarrollo del Partido.

II.2. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTICULO 11º.- La definición de áreas, junto a la trama circulatoria de nivel regional, constituyen los componentes primarios que organizan territorialmente el partido. Las vías de circulación local, las zonas según usos, y el sistema de espacios públicos, estructuran funcionalmente sus localidades.-

Áreas

ARTICULO 12º.- Se entiende por “Área” al ámbito resultante de la primera clasificación que se hace sobre el territorio, considerando sus diferentes características y con el fin de ordenarlo en forma general.-

ARTICULO 13º.- Se definen dos áreas: Urbana y Complementaria.-

El área Urbana es la destinada al asentamiento poblacional intensivo o agrupado, con uso predominantemente residencial, actividades terciarias, equipamientos, servicios y actividades productivas compatibles.-

El área Complementaria comprende las zonas circundantes o relacionadas funcionalmente con el área Urbana, su uso dominante es el agropecuario intensivo compatible con la residencia extraurbana y la permanente del área urbana próxima, oficiando como transición entre las localidades. Junto al área urbana conforma los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.-

ARTICULO 14º.- Con el objeto de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, el Partido de La Costa, se divide en las siguientes áreas y zonas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de ocupación y los usos del suelo.-

II.2.1. AREAS Y ZONAS DEL PARTIDO DE LA COSTA

| AREAS | ZONAS (Según Código) | NOMENCLADORES |
|------------------|----------------------------|---------------|
| URBANA | Zona Central 1 | U/ZC1 |
| | Zona Central 2 | U/ZC2 |
| | Zona Central 3 | U/ZC3 |
| | Zona Central 4 | U/ZC4 |
| | Zona Central 5 | U/ZC5 |
| | Zona Residencial 1 | U/ZR1 |
| | Zona Residencial 2 | U/ZR2 |
| | Zona Residencial 3 | U/ZR3 |
| | Zona Residencial 4 | U/ZR4 |
| | Zona Residencial 5 | U/ZR5 |
| | Zona de Servicio | U/S |
| | Zona de Protección | U/2P |
| | Usos Específicos | UE |
| COMPLEMENTARIA | Espacio Verde Público | EVP |
| | Reserva Urbana | C/RU |
| | Residencial Extra Urbano 1 | C/REX 1 |
| | Residencial Extra Urbano 2 | C/REX 2 |
| | Residencial Extra Urbano 3 | C/REX 3 |
| | Servicios | C/S |
| | Industrial | C/I |
| Industrial Mixta | C/IM | |
| Usos Específicos | C/UE | |

II. 2.2. EQUIVALENCIAS DE ZONAS PARA LA RADICACIÓN INDUSTRIAL

ARTICULO 15º.- A los efectos de dar cumplimiento a la equivalencia de la zonificación establecida en el presente Código con la clasificación de zonas aptas para la instalación de un establecimiento industrial, se establece la siguiente equivalencia de zona según lo establecido por el artículo 6º del Decreto N° 531/19:

| AREAS | ZONAS (Según Código) | NOMENCLADORES | HOMOLOGACION (Según Decreto 531/19) |
|------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| URBANA | Zona Central 1 | U/ZC1 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Central 2 | U/ZC2 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Central 3 | U/ZC3 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Central 4 | U/ZC4 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Central 5 | U/ZC5 | ZONA B. Mixta |
| | Zona Residencial 1 | U/ZR1 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Residencial 2 | U/ZR2 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Residencial 3 | U/ZR3 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona Residencial 4 | U/ZR4 | ZONA B. Mixta |
| | Zona Residencial 5 | U/ZR5 | ZONA A. Residencial Urbana |
| | Zona de Servicio | U/S | ZONA B. Mixta |
| | Zona de Protección | U/2P | - |
| | Usos Específicos | UE | - |
| COMPLEMENTARIA | Espacio Verde Público | EVP | - |
| | Reserva Urbana | C/RU | ZONA B. Mixta |
| | Residencial Extra Urbano 1 | C/REX 1 | ZONA B. Mixta |
| | Residencial Extra Urbano 2 | C/REX 2 | ZONA B. Mixta |
| | Residencial Extra Urbano 3 | C/REX 3 | ZONA B. Mixta |
| | Servicios | C/S | ZONA C. Industrial Urbana |
| | Industrial | C/I | ZONA C. Industrial Urbana |
| Industrial Mixta | C/IM | ZONA C. Industrial Urbana | |
| Usos Específicos | C/UE | - | |

II.3. NOMENCLADORES

ARTICULO 16º.- Se detallan a continuación los nomencladores de todas las zonas delimitadas en las localidades del Partido:
U/ZC – ZONA CENTRAL (ZC1 – ZC2 – ZC3 – ZC4 – ZC5)

ARTICULO 17º.- Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales con diversos niveles de intensidad de ocupación
ZC1 – CENTRAL 1
ZC2 – CENTRAL 2
ZC3 – CENTRAL 3
ZC4 – CENTRAL 4

ZC5 – CENTRAL 5
U/ZR – RESIDENCIAL (ZR1 – ZR2 – ZR3 – ZR4 – ZR5)

ARTICULO 18º.- Zona destinada predominantemente al uso residencial que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad. Se admite la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación.

ZR1 – RESIDENCIAL 1
ZR2 – RESIDENCIAL 2
ZR3 – RESIDENCIAL 3
ZR4 – RESIDENCIAL 4
ZR5 – RESIDENCIAL 5

U/ZS – SERVICIOS

ARTICULO 19º.- En esta zona conviven sectores predominantemente de servicios con viviendas unifamiliares, multifamiliares y hotelería.-

U/ZP – PROTECCION

ARTICULO 20º.- Zona costera que se encuentra comprometida por la erosión marina.-

U/UE – USOS ESPECIFICOS

ARTICULO 21º.- Se denominan así aquellas parcelas del área urbana destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.-

EVP – ESPACIO VERDE PÚBLICO

ARTICULO 22º.- Espacios destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.-

C/RU – RESERVA URBANA

ARTICULO 23º.- Es la zona de reserva fuera del Área Urbana, destinadas a la extensión de la ciudad una vez que se hubieran cumplimentado las condiciones para su ampliación. La misma se destinará a la localización predominante de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.-

ARTICULO 24º.- En caso de no estar subdividida requerirá de una propuesta de subdivisión, apertura de calles, cesión de espacios verdes y de reservas de uso público que deberá continuar con la trama urbana. Ver art. 17 Decreto Ley 8912/77. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.-

C/REX – RESIDENCIAL EXTRA URBANO (REX1 – REX2 – REX3)

ARTICULO 25º.- Sectores del área complementaria, lindantes o no al área urbana que admiten usos residenciales y análogos con comercio de baja escala. Destinados al descanso y de vivienda no permanente.-

C/S – SERVICIOS

ARTICULO 26º.- Sectores del área complementaria frentistas a la RP 11 que admiten usos de servicios.-

C/I – INDUSTRIAL

ARTICULO 27º.- Se denominan así aquellas parcelas del área complementaria destinadas a usos industriales en cumplimiento con lo normado en la ley 11459 y modificatorias.-

C/IM – INDUSTRIAL MIXTO

ARTICULO 28º.- Se denominan así aquellas parcelas del área complementaria destinadas a usos industriales en convivencia con servicios de logística y comercio de gran escala y análogos en cumplimiento con lo normado en la ley 11459 y modificatorias.-

C/UE – USOS ESPECÍFICOS

ARTICULO 29º.- Se denominan así aquellas parcelas del área complementaria destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.-

ARTICULO 30º.- Las tablas de zonas, con sus características y grados de intensidad de ocupación se adjuntan a la presente ordenanza como Planillas Anexas de Tablas de Zonas.-

II.4. DELIMITACIÓN DE ZONAS

ARTICULO 31º.- La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en los planos de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación de cada una de las localidades, que a todos sus efectos forman parte del presente Código.-

ARTICULO 32º.- Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.-

ARTICULO 33º.- Los deslindes que bordean una calle, como es el caso de Corredores, deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.-

ARTICULO 34º.- Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas.-

En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la línea virtual de la zona correspondiente a la mitad de la parcela y la Autoridad de Aplicación determinará con respecto a las características de ocupación de las mismas.

II.5. PLANO DE ZONIFICACIÓN

ARTICULO 35º.- En él se indica la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio, con objeto de su regulación y desarrollo. Adjuntos como Anexos del presente Código.-

II. 6 MODIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS

II.6.1. Zonas de Crecimiento Urbano

ARTICULO 36º.- Las zonas o sectores de expansión urbana previstos son:

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

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si está realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales exigidos para la zona.-

2- Las Reservas Urbanas (RU) establecidas en la Zonificación.

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

Para la ampliación urbana en Zonas RU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N°8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.-

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

ARTICULO 37º.- La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.-

Diseño particularizado según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y del presente Código.-

Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en la presente ordenanza.-

La aprobación por Ordenanza del HCD y posterior aprobación por el Poder Ejecutivo Provincial de acuerdo a lo dispuesto por el art. 83º del Decreto Ley 8912/77.-

ARTICULO 38º.- La Localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.-

ARTICULO 39º.- Para proyectos integrales podrá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.-

III.6.2. Ampliaciones del Área Urbana

ARTICULO 40º.- Se promueve la ocupación, completamiento y consolidación del área urbana, restringiendo su expansión injustificada. Únicamente podrá ampliarse el área urbana cuando su localización y magnitud se encuentre debidamente justificadas y dimensionadas mediante informe técnico de la AA, a instancias de la revisión integral del presente Plan y la formulación de uno nuevo y superador que incluya la definición de ejes y estrategias de crecimiento, promovido por el Municipio, suscribiendo el correspondiente Convenio con los propietarios.-

ARTICULO 41º.- La ampliación urbana podrá gestionarse, únicamente, si se cumplen las siguientes condiciones:

Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el Plan y que las zonas o distritos urbanos adyacentes al sector de la ampliación cuenten con el ochenta (80) por ciento, o más, de sus parcelas edificadas y aprobadas.-

Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir, certificada por organismo prestador del servicio.-

Evaluación de la disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos propuestos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.-

Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de dichos usos urbanos, con certificación de

prefactibilidad de aptitud hidráulica otorgada por autoridad provincial competente.-

Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.-

Factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establecen la normativa provincial y este Plan, o norma que lo reemplace.-

Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo:

Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.-

Densidad poblacional propuesta, parámetros de subdivisión, FOS, FOT y usos.-

Trama circulatoria y su conexión con la red existente.-

Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.-

Propuesta general del loteo a realizar, indicando las parcelas que pasarán a integrar el "Banco de Tierras municipal" en concepto de compensación.-

Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.-

Convenio Urbanístico entre los propietarios de los predios involucrados y el municipio, de acuerdo a lo establecido por la presente norma.-
Dictamen favorable del "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat".-

II.6.3. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias

ARTICULO 42º.- Las ampliaciones de las áreas Urbana o Complementaria, la creación de nuevas zonas residenciales extraurbanas o ampliación de las existentes, así como todas aquellas intervenciones o modificaciones de las regulaciones de subdivisión, ocupación o usos que posibiliten una mayor intensidad de aprovechamiento y/o rentabilidad, constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido por la Ley 14449, art. 46º.-

TÍTULO III DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

III.1: DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 43º.- CLASIFICACIÓN DE USOS:

RESIDENCIAL: - UNIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR
- TRANSITORIA
COMERCIAL: - COMERCIO DIARIO –
PERODICO
- COMERCIO SERVICIO
URBANO
SERVICIOS: SERVICIOS DE RUTA
RECREACIÓN Y DEPORTIVA
SANITARIA
EDUCATIVA

SEGURIDAD

III.2: DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTICULO 44º.- Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Altura máxima edificable en niveles y metros.-

VOLUMEN EDIFICATORIO

ARTICULO 45º.- Factor de ocupación total (F.O.T): Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. A los efectos del cómputo, no será considerado como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas, ni tampoco la planta libre. Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.-

ARTICULO 46º.- Defínase como superficie cubierta edificable: En una parcela es la suma de todas las áreas cubiertas de cada planta, ubicadas por encima del nivel de la vereda o su equivalente. Dado el perfil medianoso si este no supera los 2 metros de altura se autoriza a construir subsuelo bajo esta cota, concordante con la topografía existente.-

ARTICULO 47º.- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (incluye superficies semicubiertas) y la superficie de la parcela.-

ARTICULO 48º.- DENSIDAD

A) Densidad habitacional: Única densidad aceptada para el sector.-

B) Densidad neta máxima real: Unidad prevista para la zona acorde a los servicios existentes. En los sectores que carezcan de red cloacal o agua corriente se aplicará lo especificado en el artículo 37 del DL 8912/77.-

C) Densidad neta máxima potencial: Es la unidad prevista para la zona de contar con todos los servicios.-

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.-

A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela se multiplicará su superficie por la Densidad Neta máxima fijada para cada zona.-

D) Habitantes por parcela: A los efectos de determinar la cantidad máxima de habitantes por parcela se multiplicará la superficie del lote por la

densidad neta del sector y este resultado se dividirá por 10.000 (m² de una hectárea). La Densidad Neta se computa a razón de dos (2) personas por dormitorio y una (1) persona por local comercial u oficina. En hoteles y edificios de uso similar, deberá considerarse una (1) persona por dormitorio.-

Se considerará al efecto de la cantidad de dormitorios la densidad inmediata superior (ej: 130 habitantes a 250 habitantes; 250 habitantes a 400 habitantes como máximo).-

Lo consignado en el párrafo anterior resultará de aplicación al sólo efecto de la cantidad de dormitorios por unidad de vivienda, no implicando el mismo, modificación de FOT ni de densidad en cuanto al cálculo de cantidad de viviendas por parcela, las que seguirán rigiéndose en un todo de acuerdo con las normas en vigencia.-

ARTICULO 49º.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

- a. Parcialmente dotadas de servicios: Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.-

- b. Totalmente dotadas de servicios esenciales: Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea. Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea. En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable. La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.-

En las parcelas que sé creen por subdivisión de sectores afectados por el plan de ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas en general que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 hab/Ha. y de 80 hab/Ha. en áreas urbanas frente al litoral del Río de la

Plata y Océano Atlántico hasta 5 km. desde la ribera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab/Ha.-

Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas.-

Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuenten.-

En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. Reglamentación del Artículo 37º de la ley 8912.-

ARTICULO 50º.- Por el Decreto Reglamentario 1.549/83 Altura de la Edificación: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 0.00 de la acera hasta el límite superior de la carga, baranda o parapeto más alto.-

ARTICULO 51º.- Altura máxima de construcciones retiradas de la línea de edificación:

- a) Las construcciones retiradas de la línea municipal podrán elevarse sobre la altura máxima de la fachada en no más del tercio de esa altura máxima, no pudiendo sobresalir de un plano que, arrancando de la línea superior de dicha altura máxima, forme un ángulo de 60 grados hacia el interior de la propiedad con el plano horizontal.-
- b) Plano límite: Se denomina plano límite al plano horizontal que limita todas las construcciones sobre el terreno y que estará trazado a una altura sobre la vereda igual a la altura máxima de la fachada fijada en el Artículo X, más un tercio de la misma.-
- c) Sobre el "plano límite" sólo podrán construirse casillas para las maquinarias, de ascensores, salidas de escaleras, tanques y ornamentos.-
- d) Techos inclinados: Sobre las alturas máximas de las fachadas podrán construirse techos inclinados, siempre que estén cubiertos de pizarras, tejas mayólicas u otro material; estos techos no podrán sobresalir de un perfil determinado, por un arco de circunferencia, de un radio igual al tercio del ancho de la calle, con una abertura angular de 30 grados y cuyo centro está situado en una recta perpendicular al plano municipal, siendo la curva tangente a este plano. Este arco se prolongará en su parte superior mediante una tangente al mismo, que estará inclinada 60 grados con respecto a la horizontal. Dicho perfil no podrá

exceder en la altura a la determinada por el "plano límite".-
Del perfil fijado, sólo podrá sobresalir las ventanas o lucarnas, destinadas a dar luz y aire a los ambientes y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada.-

ARTICULO 52º.- Construcciones sobre la altura de las fachadas:

- a) Cuerpos salientes: Sobre las alturas máximas de las fachadas podrán elevarse en el mismo plano, uno o más cuerpos salientes, cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho del frente. La suma del ancho total de los cuerpos salientes y de la lucarnas, no excederá de la mitad del ancho de la fachada. Estos cuerpos salientes no podrán exceder en altura del plano límite.-
- b) Cúpulas, pináculos, flechas y minaretes: Sobre los cuerpos salientes determinados en el inc. a) de este Art., sólo podrán construirse cúpulas, flechas, pináculos, minaretes u otros motivos puramente decorativos y que no podrán ser locales habitables. La altura de estos motivos decorativos no podrá ser mayor del tercio de la altura de la fachada.-
- c) Chimeneas: La D.O.P. podrá autorizar la construcción de chimeneas y conductos de cualquier altura, mientras no causen perjuicios al vecindario y sean tratados arquitectónicamente.-
- d) Exceptuase de las disposiciones sobre la altura máxima de fachadas a los templos.-

ARTICULO 53º.- Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, aquellas parcelas que tengan como linderas edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona, podrán utilizar como plano soporte la medianera de las mismas en el tramo que supere dicha altura, conformando un volumen arquitectónico compatible con el existente. En tales casos podrá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano.-

ARTICULO 54º.- La utilización de medianeras como plano soporte quedará sujeta en todos los casos a un estudio particularizado que efectuará la SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS o exigirse el cumplimiento de los siguientes recaudos mínimos:

- a) que el edificio que aporta el plano soporte se encuentre ubicado en el casco urbano.-
- b) que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas a tal fin.-
- c) que el edificio supere el plano de altura máxima de la Zona y presente condiciones de implantación y proyecto tales que no vayan en desmedro de los

niveles de habitabilidad del mismo, en cuanto asoleamiento, ventilación e iluminación de los locales.-

- d) que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística, en tanto transforme la medianera existente en una fachada.-

ARTICULO 55º.- El D.E. deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, exigiendo una compensación urbanística relacionada con las superficies y volumetrías excedentes respecto de las permitidas en la zona.-
Conos de sombra.

ARTICULO 56º.- Altura de edificación en parcela ubicada en zona adyacente a la playa y/o ribera marítima, fluvial o lacustre determinada por el Cono de Sombra.-

A fines de garantizar el desenvolvimiento adecuado de las actividades de paseo panorámico o recreación al aire libre en zonas de playas y de esparcimiento, se establece un límite que no podrá ser superado por conos de sombra. El mismo está definido por una línea imaginaria situada sobre el cordón de la calzada del borde del mar de cualquier camino costanero que signifique la continuidad de la trama urbana circulatoria oficial, excepto los caminos de accesos a escolleras, playas de estacionamiento, predios costeros o de recreación.-

Por tanto, todo edificio ubicado en zona adyacente a la de protección, localizado a una distancia menor de trescientos (300) metros, medidos de la línea municipal más próxima al mar y cuya altura supere los trece con sesenta (13,60) metros, deberá limitar su altura total a fin de evitar que el cono de sombra producido invada la zona de protección antes delimitada.-

A tal efecto la zona de protección no podrá ser afectada por conos de sombra proyectada por ningún edificio o cualquier tipo de superestructura permanente o transitoria, entre las nueve (9) horas y las quince (15) horas en ningún periodo del año. Las horas referidas se tomarán en base a las horas astronómicas medias del Partido, con prescindencia de la hora oficial.-

ARTICULO 57º.- Sólo podrán excluirse del requisito mencionado, a aquellos edificios cuyos conos de sombra se inscriban totalmente en los conos de sombra producidos por edificios existentes, o por accidentes topográficos naturales, en igual horario y período, como así también los edificios que no superen los cinco con cincuenta metros (5,50 m.) de altura, que sirvan a los fines de equipamiento de playa y que se construyan a tal fin dentro de la citada franja de protección. Los tanques y salas de ascensores se excluyen de dicha medida.-

Conos de sombra proyectados.

ARTICULO 58º.- El Honorable Concejo Deliberante podrá excepcionalmente autorizar la

invasión del cono de sombra en la zona de protección exclusivamente en el horario de once (11) a trece (13) horas astronómicas en el solsticio de invierno respecto de edificios de finalidad, función e interés turístico, así declarados por el Honorable Concejo Deliberante, previéndose a tal fin para su consideración particularizada, informe del Ente Municipal de Turismo respecto de sus características, de la Dirección de Ordenamiento Territorial respecto del cono de sombras proyectado y de su eventual impacto en el entorno inmediato y solicitud expresa del Departamento Ejecutivo.-

Cordones de vereda demarcatorios de la zona de protección.

ARTICULO 59º.- En el caso en que el paseo costanero se bifurque, por comprender dos vías diferentes, aproximadamente paralelas, aquellas a tener en cuenta en la verificación de las sombras será la más próxima a la costa.-

ARTICULO 60º.- Sin embargo, cuando por razón de la topografía, la faja costanera a proteger de las sombras ya esté sombreada por la barranca en la hora que la vereda superior esté asoleada, se tendrá a ésta como referencia.-

Verificación del Cono de Sombras.-

ARTICULO 61º.- A los fines de fiscalizar el cumplimiento de lo enunciado en el Artículo 85 se deberá presentar, conjuntamente con la documentación requerida un estudio de cono de sombra efectuado en intervalos de una (1) hora, entre las nueve (9) horas y las quince (15) horas astronómicas medias del Partido, con prescindencia de la hora oficial, tomados en el solsticio de invierno.-

Como base se tomarán planos altimétricos de la costa en escala: 1:500, firmado por profesional habilitado en la Provincia, que visará el Departamento de Catastro Físico.-

ARTICULO 62º.- PREMIOS: El F.O.T y la Densidad Neta Máxima establecida por esta Ordenanza para las diferentes Áreas Urbanas, podrán ser incrementadas según los siguientes premios hasta un máximo del 70%:

- 1.1) Por Ancho de Parcela: a razón del 1,5 % por cada metro que sobrepase los 10 metros de ancho. Para nuevas parcelas a partir del ancho mínimo exigido. Máximo: 25%.-
- 1.2) Por Edificación Separada Voluntariamente de Ejes Divisorios Laterales: para una separación igual a 4 metros de un eje lateral, corresponderá un incremento del 10 % y el 5 % restante deberá ser aplicado a razón de 2 % por metro de separación. Máximo: 15% por eje lateral.-
- 1.3) Por Edificación Retirada Voluntariamente de la Línea de Edificación Establecida: Se otorgará para retiro voluntario, igual o mayor a un metro de la línea establecida y en forma proporcional al mismo a razón de 3% por metro de retiro, máximo 15%.-

1.4) Por Menor Superficie del Suelo Ocupada que la Resultante de la Aplicación del F.O.S: por cada décimo (0,1) de disminución, 5% hasta un máximo de 10%. A partir del F.O.S. asignado a la Sub-área.-

1.5) Por Espacio Libre Público Existente al Frente: Medido desde la línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5% por cada metro a partir de los 10 metros y con un máximo de 10%.-

1.6) Por englobamiento parcelario: Toda vez que se produzca unificación de parcelas al efecto de construir además de lo establecido por el punto c

1.1) deberá agregarse un 5% de premio.-
2) A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este inciso, el premio que corresponde por fracción de valores se fijará mediante interpolación lineal.-

3) En terrenos ubicados en esquinas, a efectos de aplicación de los premios se considerará al menor frente, (excepto para el premio c 1.5) será de aplicación cualquiera de ellos.-

4) En sectores en que sea obligatoria la construcción entre ejes divisorios, los premios se computarán sobre la superficie edificable por encima del basamento.-

ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 63º.- Iluminación y Ventilación: Los locales de habitación y trabajo deberán iluminar y ventilar directamente al espacio libre urbano, a fin de garantizar buenas condiciones de habitabilidad. Las cocinas, baños y locales auxiliares podrán hacerlo a patio interno.-

Se considera espacio libre urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre las líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y el retiro obligatorio o voluntario de la edificación.-
- b) El centro libre de manzana.-
- c) El espacio entre paramentos laterales del edificio y las líneas divisorias de parcelas, conectados directamente con el espacio de vía pública y/ o con el centro libre de manzana.-
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferente volumen edificado dentro de la misma parcela.-
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios antes mencionados.-

ARTICULO 64º.- Centro Libre de Manzana: Es la superficie necesaria para la ventilación de una zona urbana. A efecto de garantizar dicho espacio la línea de edificación de fondo se determinará trazando una paralela a la línea Municipal, a una distancia de la línea divisoria de fondo (f) utilizando la siguiente fórmula:

$$f = 0,5 (F - 25)$$

Donde f = distancia entre ejes divisorios de fondo y línea de edificación de fondo.-

F = longitud o profundidad del terreno medido desde la línea municipal.-

La distancia (f) en ningún caso será inferior a 4 metros, manteniéndose hasta una altura de edificación de 9 metros.-

En caso de parcelas irregulares la fórmula enunciada se aplicará sobre cada uno de los ejes divisorios laterales.-

El centro libre de manzana no será exigible en manzanas cuyo lado menor sea inferior a 50 metros y en las que se proyecten edificios aislados que forman parte de un proyecto integral.-

En las parcelas esquineras el centro libre de manzana se determinará por la superposición de la superficie que surja de aplicar la fórmula a cada eje divisorio.-

En caso de manzanas atípicas, parcelas con frente de dos calles, así como otras situaciones particulares, la resolución del centro libre queda a estudio de la Dirección de Planeamiento Municipal.-

Si a dicho espacio ventilaran locales de habitación y trabajos, deberá respetarse la relación: $f = h/2$

Donde f = retiro de edificación desde línea divisoria de fondo

h = altura de la edificación.-

ARTICULO 65°.- Espacio entre paramentos laterales:

Definido por el Artículo 90, Inciso c. El ancho mínimo (b) del espacio entre paramento lateral y línea divisoria de parcela será de 3 m. cuando el edificio tenga hasta 6 m. de altura. A partir de la cota 6 m. el ancho mínimo (b) será de 4 m, valor que se incrementará con la altura del edificio en la siguiente relación:

$$b \geq h/4$$

ARTICULO 66°.- Espacio entre paramentos verticales: Definido por el Artículo 90, Inciso d. No se considerarán patios internos cuando sus lados y altura medida desde su arranque no respondan a las siguientes relaciones:

$$b \geq 1/2.a$$

$$b \text{ mínimo} = 6 \text{ mts.}$$

$$h \leq 1.5b$$

Donde a = ancho de los volúmenes considerados.

b = distancia entre volúmenes.

h = altura de la edificación

Cuando los paramentos enfrentados sean de distinta altura (h) será igual a la semisuma de los mismos.

ARTICULO 67°.- Patios Apendiculares: Se consideran patios apendiculares del espacio urbano aquellos abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio, la abertura (a) de unión con el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que 2 veces la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3 metros.-

F) Patio Interno: Se lo considera a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptos para conformar el espacio urbano.-

A tales patios pueden iluminar y ventilar cocinas, baños, locales de servicios y auxiliares. La superficie mínima será:

$$S = 5.d$$

Donde D = lado menor y será mayor o igual a 3 m.

El lado menor (d) estará relacionado con la altura (h) de los paramentos según la siguiente fórmula:

$$h/d \leq 5$$

Si los paramentos fueran de diferente altura se considera su promedio.-

No se considera patio interno y se asimilará a lo determinado para espacio libre urbano a los siguientes casos: 1) Para viviendas unifamiliares el patio que tenga una superficie mínima de 20 m² y su lado menor, igual o mayor a 4m.-

2) Los espacios cuyo lado menor sea igual o mayor que el ancho mínimo de parcela exigido para la subárea que se encuentra.-

III.3: DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

ARTICULO 68°.- Se entiende como dimensiones mínimas de parcela a la regulación para la división de parcelas de manzanas nuevas o loteos. Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las establecidas en la Ley N° 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana y Complementaria, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional. En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).-

ARTICULO 69°.- Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.-

ARTICULO 70°.- Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se regirán por lo establecido en este Código para cada zona en particular.-(Tabla Anexa n°)

III.4: DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 71°.- SERVICIOS ESENCIALES Se entiende por tales a la provisión de aquellos servicios que resuelvan las necesidades de las zonas y áreas a que hace mención el art. 62 de la Ley 8912/77. –

a) Red Cloacal: Cuando se solicite dentro de los servicios esenciales, esta red deberá ser suministrada por el concesionario de la zona. En caso que el concesionario niegue el servicio, se deberá realizar un sistema aprobado por el Municipio y la Autoridad del Agua, en cumplimiento con los parámetros de descarga a suelo, dispuestos por la resolución ADA 336/03 o sus modificatorias.-

b) Red de Agua Corriente: Cuando se solicite dentro de los servicios esenciales, esta red deberá ser

suministrada por el concesionario de la zona. En caso que concesionario niegue el servicio se podrá realizar un sistema de captación, potabilización y distribución aprobado por el Municipio y la Autoridad del Agua.-

TITULO IV

USOS DEL SUELO

Los Usos del suelo sintetizan un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades, según su condición de usos permitidos y no permitidos y otros requerimientos.-

IV.1.USO RESIDENCIAL

ARTICULO 72º.- El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.-

A. Vivienda Unifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

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

B. Vivienda Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.-

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m2 por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m2 por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m2 por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.-

C. Vivienda Comunitaria

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños,

jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.-

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m2. de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m2.)
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 1.000 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

D. Vivienda Transitoria

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

D.1. Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.-

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo = 25 m2) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 metros. El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente”.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 1.000 m2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

D.2. Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.-

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m2.)

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 1.000 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

E. Vivienda Temporaria

Uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.-

E.1. Casa de retiros: comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas. Requisitos y limitaciones:

- Superficie máxima de las parcelas: 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la zona. -

E.2. Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.-

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912 y normas reglamentarias.-

IV.2 USO COMERCIAL

ARTICULO 73º.- El uso Comercial comprende actividades de intercambio, ex posición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E. podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.-

A. Comercios minoristas

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala ("shopping"). También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.-

Comprende, entre otros, locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrierías y rotisería, comidas para llevar.

A.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m2.-

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 24 m2.-
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m2.-
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta.-

A.2 De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 1.800 m2.- Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".-
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 500 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m2.).-

A.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 1.800 m2. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.-
- Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 500 m2. de superficie cubierta total.-

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.).-

B. Comercios mayoristas

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.-

B.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m2.-

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 24 m2. Para el ambiente comercial.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. como mínimo.-

B.2. De mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m2. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2. de superficie cubierta total.-

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m2.).-

B.3. De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m2.-

Requisitos y limitaciones:

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

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2. de superficie cubierta total.-

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.) • Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.-

C. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso.-

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.-

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

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

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 500 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

IV.3 EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 74º.- El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales

en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.-

A. Enseñanza e Investigación

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano.-

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.-
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m² y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.-

A.1. Educación Inicial

Incluye Jardines Maternales, Preescolar.-

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².-

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.-

A.2. Educación Básica y complementaria

Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Discapacitados), Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas, agrarias)

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización"
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.-
- Estacionamiento: 1 m². cada 7.5 m². de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m².). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.-

A.3. Educación Superior e Investigación

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

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

B. Sanitario

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

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.-
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.-
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.-
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente.-norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.-

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.-

B.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².-

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.-

B.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².-

Incluye establecimiento mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.-

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².-
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada 500 m².

de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

B.3. ATENCIÓN DE ANIMALES De pequeña escala

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.-

B.4. ATENCIÓN DE ANIMALES De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, entre otros.-

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m².

C. Social y Deportivo

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.-

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.-

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

a. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;

b. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.-

c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.-

C.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m².-

C.2. Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala

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

Requisitos y limitaciones:

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

C.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, entre otros.-

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.-

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.-
- Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.-
- Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas:

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.-

- Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana.-

- Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. Radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área.-

D. Cultural

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

Requisitos y Limitaciones:

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

D.1 Equipamiento cultural de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

D.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m².

D.3. Equipamiento cultural con actividades incómodas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de

públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques zoológicos, así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

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

E. Religioso

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.-

Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.

E.1. Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m²."

E.2. Equipamiento religioso de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m²."

IV.4 SERVICIOS

ARTICULO 75º.- El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

A. Básicos y Generales

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.

Requisitos y limitaciones:

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

A.1. Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 24 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 250 m². de superficie cubierta total.

A.2. Servicios básicos y generales de gran escala
Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de sup. cubierta (1 módulo = 25 m².)

B. Centrales:

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

B.1. Servicios centrales de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales: superficie mínima 30m²
- Podrá presentarse 12 m² local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total.

B.2. Servicios centrales de mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

C. Recreativos:

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

C.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

C.2. De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m²., así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

- Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de "Factibilidad de Localización".

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

C.3. Servicios recreativos con actividades incómodas

Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.

- Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

C.3.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los 200 m², una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: fuera de las zonas UEF y UC1, requieren no menos de un módulo cada 10 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

C.3.2. De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de sup. cubierta total y un módulo como mínimo.

- Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

- Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

D. Fúnebres:

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

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada unidad con que cuente el servicio.

- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

D.1. Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

D.2. Servicios fúnebres de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².

- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

D.3. Servicios fúnebres en grandes predios

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m².

Incluye cementerios, cementerios parques.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Reserva de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.

- Su regulación regirá por Ordenanza particular.

E. Seguridad:

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

E.1 Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m². Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

E.2. Servicios de seguridad de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

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

E.3. Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.

F. Servicios del automotor:

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Retiros y limitaciones:

- El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

F.1. TALLERES MECÁNICOS

Para todos los casos:

- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N° 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS –o las normas que rijan en su reemplazo.
- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
- Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m². por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- Accesos independientes para el taller y para la vivienda;

- Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 mts. De espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.

- Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

F.1.1. Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m². Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

A los fines de su localización y en los casos que su complejidad, escala, potencia instalada y cantidad de personal ocupado así lo permitan, podrán homologarse a "Industrias 1 de pequeña escala".

Aquellos establecimientos de pequeña escala y menor complejidad que desarrollen actividades de mecánica como servicio complementario a una actividad comercial dominante se localizarán y evaluarán conforme lo regulado para esta última actividad.

Lo establecido en el párrafo precedente no es aplicable a los locales que comercializan equipos o artículos de GNC.

Deberán contar con un área destinada a exposición y venta de los productos vinculada a la vía pública que no podrá ser inferior al 10% de la superficie total afectada a la actividad, pudiendo, únicamente, prestar el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

F.1.2. Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 500 m². o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m²."

F.2. LAVADEROS

Los lavaderos se clasifican en:

F.2.1. Lavaderos de pequeña escala

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 600 m².

F.2.2. Lavaderos de mediana y gran escala

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 600 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental, y su

regulación será establecida por vía reglamentaria.

F.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".

- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.

- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.

- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo, por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.

- Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo, podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinarán por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a

20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse

elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

- Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

F.4. ESTACIONES DE SERVICIOS

Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de quinientos (500) metros - medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. El DE evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en sectores industriales.

G. Transporte y Comunicación:

De servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.

G.1. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

G.2. Servicios de transporte de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

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

G.3. Servicios de transporte con actividades incómodas

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

H. Depósitos:

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

H.1 - Depósitos 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

H.2 - Depósitos 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

H.3 - Depósitos 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m², o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

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

H.4 - Depósitos Peligrosos

Establecimientos regulados por la Ordenanza General 80 y Normas de fabricaciones militares, así como aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

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

I. Infraestructuras:

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana y complementaria.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Pcial. 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Planta depuradora de líquidos cloacales: A fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.

J. Uso Productivo

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

J.1. Industrial:

Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial. La Ley Provincial 11.459/93 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de La Costa, requiriéndose “Evaluación de Impacto

Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m². de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m². por módulo.

- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m².) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

J.1.1. Industrias de Primera Categoría

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

a. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios,

b. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459

c. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1. Decreto reglamentario 531/19 ley 11459

d. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental (RA) no superior dos unidades de riesgo. Decreto reglamentario 531/19 ley 11459

En todos los casos que no se cumpla la condición a) o b), no deberán incluirse establecimientos que desarrollen un proceso productivo continuo,

limitando para esta categoría como banda horaria el límite de 6 a 20 hs.

Requieren Informe de Zonificación.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459, estarán exceptuadas de obtener la previa Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de las condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población debiendo en el término de 180 días contar con certificado de aptitud ambiental simplificado.

J.1.2. Industrias de Segunda Categoría

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

Requieren Informe de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental.

J.1.3. Industrias de Tercera Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

J.1.4. Parques Industriales

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

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

J.2. Agropecuario:

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos.

Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

J.2.1. Agropecuario Intensivo

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

J.2.2. Agropecuario Extensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la D.O.P. adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas

conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la LEY 12257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La D.O.P. podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.-

TITULO V PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE

V.1 COMPETENCIA

ARTICULO 76°.- Se declara de interés público preservar el patrimonio cultural y ambiental, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. El D.E. planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código determinen.-

ARTICULO 77°.- Los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor paisajístico, histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obligan a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.-

V.2 ORGANO DE APLICACIÓN

ARTICULO 78°.- El Departamento Ejecutivo, a través de las Direcciones que el designe, se constituye en Autoridad de Aplicación (A.A.) de la presente normativa, debiendo consultar al A.A. correspondiente en los casos del patrimonio eco-ambiental, paleontológico y arqueológico.-

ARTICULO 79°.- La A.A. tiene a su cargo la formulación e implementación de todas las normas de protección patrimonial y ambiental, con todas las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así prescriban.-

La A.A. elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan en la protección del patrimonio, generando sinergias que alienten a la iniciativa privada. Dichos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de sitios y edificios existentes, y de obras nuevas.-
- b. Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta

en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.-

- c. Programas de mejora ambiental del espacio público, protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector.-

ARTICULO 80°.- La A.A. brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger. El asesoramiento consistirá en la realización de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación, adecuación y puesta en valor de los tipos arquitectónicos identificados, Cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.-

V.3. INCENTIVOS

ARTICULO 81°.- A fin de proveer los medios para la adecuada protección del patrimonio arquitectónico catalogado actualmente y a futuro distinguido en el Registro Único de Bienes Patrimoniales que se elabore según lo dispuesto en la presente ordenanza y también para proteger eventualmente piezas arquitectónicas de comprobada jerarquía histórica que pudieran ser afectadas por obras a erigirse en predios ubicados en su entorno, serán de aplicación las siguientes herramientas:

- a. Desgravación total de las tasas que sean aplicables a cada bien conforme su Identificación Catastral y Número de Partida.-
- b. Autorización de traslados de indicadores urbanísticos y capacidades constructivas de hasta el 100% del contenido disponible que se limite en el bien que se pretende preservar o en aquel que se estime por cercanía, sin alteración de las alturas de referencia propias del/los predios al/los cual/les se trasladen.-
- c. Las A.A. brindarán asesoramiento técnico especializado para adecuar los proyectos que se presenten a evaluación, emitiendo informes circunstanciados y disponiendo para

ello de un término no superior a los 10 días en cada una de tales intervenciones. Posteriormente, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano dictará la resolución vinculante que será agregada al expedientillo de obra.-

- d. Los organismos de aplicación podrán otorgar premios y/o compensaciones urbanísticas citadas en la presente Ordenanza en consonancia con lo prescripto en el Artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 y sus decretos reglamentarios y modificatorios.-
- e. El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos correspondientes, arbitrará todas las medidas conducentes a fin de impedir la distorsión, destrucción o demolición de los "Bienes Catalogados" por el Decreto N° 1579/06 o el que en lo sucesivo lo reemplace, generando acciones tendientes a evitar la pérdida irreversible y/o modificación de tales bienes.-

ARTICULO 82°.- Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar un porcentual de reducción de las contribuciones de tasas por conservación de vía pública, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.-

Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados por la A.A. de acuerdo con los siguientes criterios:

Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.-

Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.-

Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70 %, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.-

ARTICULO 83°.- Desgravación total de los Derechos de Construcción de los edificios catalogados, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.-

ARTICULO 84°.- El/los propietarios/s de inmueble/s catalogado/s podrán proceder a la Transferencia de la Capacidad Constructiva remanente de la/las parcela/s en que se emplace/n el/los edificios catalogado/s, según las disposiciones consignadas en el presente artículo.-

Dicha transferencia de capacidad se reserva en cabeza del/los titulares del dominio del bien catalogado con el carácter de un crédito que constará inscripto a su nombre en el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT). El crédito por reserva

de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, mientras no se hubiese agotado.-

El Departamento Ejecutivo analizará la puesta en uso de la Transferencia de la Capacidad Constructiva (TCC), previendo que:

La TCC consiste en la venta de privilegios de la construcción de propietarios de una zona "emisora" que no puede ejercer el potencial de construcción por la prohibición a demolición de edificios de valor patrimonial. Los privilegios, en superficie y rendimientos podrán ser adquiridos por propietarios de una zona "receptora", que requieren una autorización del Departamento Ejecutivo para alcanzar una potencialidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normativa urbanística. La Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo autorizará la transacción mediante el sistema contractual que determine y asegure que una parte se destine a la restauración del edificio de valor patrimonial, otra parte a su mantenimiento y otra parte a la renovación de las áreas públicas que lo rodean. La TCC se constituirá en una venta entre particulares sujeta a que los recursos se apliquen a un interés colectivo y al rescate del Patrimonio de la Ciudad.-

El precio de venta referido a las superficies a ser vendidas será dictaminado por una comisión de avalúos de bienes. El criterio que se adoptará se basa en el cálculo siguiente:

- a. Se cuantifica la superficie que puede emitir el edificio de valor patrimonial (superficie construida máxima permitida menos superficie construida real).-
- b. Se divide entre el coeficiente de utilización del suelo de la zona receptora -que especifica la superficie construible respecto de la superficie del terreno-, con lo cual se obtiene la superficie del suelo que se necesita para albergar la superficie de construcción permitida.-
- c. Se multiplica por el precio de suelo al que comercialmente se venden los terrenos de la zona receptora.-
- d. El 25% del pago será reservado por el Departamento Ejecutivo para que se lo aplique a la restauración del espacio público general o lindante al edificio objeto de la transacción.-

La transferencia de potencialidad de construcción que podría otorgarse no debe superar los indicadores máximos admitidos por el Decreto Ley N° 8912/77.-

V.4. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

ARTICULO 85°.- El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los

fin del desarrollo económico, social y físico – ambiental.-

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

ARTICULO 86º.- Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (ANEXO CERTIFICADO URBANISTICO) en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.-

ARTICULO 87.- Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.-

ARTICULO 88º.- La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales.-

V.5. NORMAS DE APLICACIÓN

ARTICULO 89º.- Son normas de aplicación:

- a. El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.-
- b. La Ley Provincial N°11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.-
- c. El Decreto 8.751/77 T.O. N°8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/95.-

- d. Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial N°5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.-
- e. Ley Nacional N°20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.-
- f. Ley Provincial N°6.253/60 y Decreto Reglamentario N°11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.-
- g. Ley Provincial N°11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.-
- h. Ley Nacional N°11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.-
- i. La Ley Nacional N°24.051 de Residuos Peligrosos.-
- j. Ley 20284/73
- k. Ley Provincial N° 12257/99. Código de Aguas.-
- l. Decreto Provincial N° 890/98 de Almacenamiento de Silos.-

V.6 NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 90º.- Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.-

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

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

V.7. RESIDUOS PELIGROSOS

ARTICULO 91º.- Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el Artículo 130.-

ARTICULO 92º.- La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el Artículo 130.-

ARTICULO 93º.- Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad.-

ARTICULO 94º.- Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.-

ARTICULO 95º.- Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.-

ARTICULO 96º.- Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.-

ARTICULO 97º.- Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.-

ARTICULO 98º.- Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11.720.-

ARTICULO 99º.- Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá

ser efectuado en el Partido de La Costa, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 130.-

ARTICULO 100º.- Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.

ARTICULO 101º.- Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de Partido de La Costa.

TITULO VI

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

A fin de alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, se enuncian los siguientes cuatro Instrumentos:

- 1 – INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN
- 2 – INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION DEL HABITAT
- 3 – INSTRUMENTOS DE ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA
- 4 – INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO

VI.1. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN

La Municipalidad informará y promoverá la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas en la implementación y gestión del Plan, mediante la creación de un órgano asesor-consultivo, la promoción de procesos de organización colectiva, la información pública, la publicidad de las normas y actos urbanísticos y la convocatoria a Audiencias Públicas.-

ARTICULO 102º.- Información pública de los actos y normas urbanísticas.-

ARTICULO 103º.- Acceso a los actos urbanísticos.-

ARTICULO 104º.- Registros de Oposición.-

ARTIVULO 105º.- Disposiciones administrativas.-

VI.1.1. Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat.-

Integración y Funciones

ARTICULO 106º.- El “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat” (COTH) estará integrado por miembros representantes de distintas áreas del Ejecutivo municipal, del Concejo Deliberante, de los colegios profesionales, de centros académicos especializados y de instituciones intermedias (Junta de Comisiones Vecinales, Sociedades

de Fomento, entre otros) con incumbencias o vinculados directamente a los temas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat. Por la vía reglamentaria se definirá el número y calidad (miembros plenos o invitados ocasionales) de las representaciones.

ARTICULO 107º.- La Autoridad de Aplicación, ejercida por la OTM, oficiará de Secretaría Técnica del COTH y será responsable de coordinar la agenda, el temario y las comunicaciones del mismo.

ARTICULO 108º.- Son funciones del Consejo: Promover acciones y asesorar al DE respecto de las políticas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat que potencien el desarrollo del partido de La Costa sus localidades;

- a. Participar en los casos que requieran interpretación de la normativa y/o sus procedimientos cuando se identifiquen vacíos regulatorios o ante casos que no encuadren en la misma;
- b. Acompañar la implementación del proceso de planificación integral, planes particularizados, programas y proyectos, así como la revisión y actualización de sus normas e instrumentos.
- c. Tomar conocimiento y expedirse respecto de los convenios y consorcios urbanísticos a celebrarse, sus motivos y las contraprestaciones exigidas por este Plan y por la normativa vigente de acuerdo al caso, en forma previa a su entrada en vigencia.
- d. Participar orgánicamente en audiencias públicas vinculadas a la temática del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.-

ARTICULO 109º.-

VI.1.2. Promoción de procesos de organización colectiva

El municipio impulsará, a través de sus dependencias y por medio de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que sean promovidos o promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas. Para actuar como tales, dichas organizaciones podrán cumplimentar los requisitos y tramitaciones establecidas por la Ley 14449 art. 5º y su reglamentación.

ARTICULO 110º.-

VI.1.3. Audiencias Públicas

Será obligatoria la realización de una Audiencia Pública cuando a instancias de las evaluaciones periódicas obligatorias se promueva la reformulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial vigente, o en cualquier oportunidad que se pretenda modificar la delimitación de las áreas. Asimismo, cuando se propongan cambios sustanciales en la regulación de las zonas, usos o indicadores, o cuando a criterio de la Autoridad de Aplicación la importancia de la temática o el caso así lo amerite.

La OTM será la responsable de la convocatoria de las Audiencias Públicas para debatir dichos cambios o bien para informar y dar participación a la comunidad. Las mismas se realizarán con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes y de los miembros integrantes del "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat", y se implementarán de acuerdo a los plazos y procedimientos que se definan por la vía reglamentaria.

ARTICULO 111º.-

VI.1.4. Información pública.

Se garantiza el derecho a la información pública referida al régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre las autorizaciones, aprobaciones o factibilidades otorgadas en el marco de este Plan.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el partido tendrá derecho a que la municipalidad le informe por escrito sobre dichas cuestiones, reconociendo especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Cuando el requerimiento afecte a procedimientos judiciales, datos personales o proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o cuando no sea posible determinar el objeto de la solicitud, el Departamento Ejecutivo podrá denegar la información, basado en resolución fundada o silencio, expresados en el término de diez días desde su petición. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

ARTICULO 112º.-

VI.1.5. Publicidad de los actos urbanísticos

El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinente, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Plan o cualquier tipo de norma que implique el cambio de las regulaciones contenidas en el presente, en forma previa a su aprobación.

Así mismo se podrá hacer públicos:

- Los informes producidos por el "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat".

- Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas
- Los Convenios o Consorcios urbanísticos a celebrar o celebrados en el marco del Plan vigente.

VI.2. INSTRUMENTOS de PLANIFICACIÓN y GESTIÓN del HÁBITAT

La Municipalidad promoverá la planificación y gestión del hábitat a fin de atender las necesidades de suelo, infraestructura y vivienda de los vecinos, mediante la gestión del "Registro municipal de Demanda Habitacional", la creación de "Zonas de Promoción del Hábitat Social" y la ejecución de "Proyectos Especiales".

ARTICULO 113º.-

VI.2.1. Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Se crea el "Registro municipal de Demanda Habitacional" a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del partido de La Costa, el cual funcionará en el ámbito de aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin.

En el RMDH se inscribirán las personas o familias que manifiesten necesidades habitacionales, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios, espacios aptos, u otros déficits de tipo cuantitativo o cualitativo.

ARTICULO 114º.-

VI.2.2. Zonas de Promoción del Hábitat Social

Se entiende por "Zonas de Promoción del Hábitat Social" a aquellas en las que se establecen parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y/o mecanismos de financiamiento específicos, con el fin de resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, completas o de desarrollo progresivo, que cuenten con la infraestructura y los servicios así como las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes, en el marco de lo dispuesto por la Ley Provincial 14449 de Acceso Justo al Hábitat (arts. 8º, 44º, 45º).

En dichas zonas se asegurarán las condiciones legales para la ejecución de "Proyectos Urbanísticos Integrales" o generar subdivisiones por el "Programa Lotes con Servicios".

Son Zonas de Promoción del Hábitat aquellas zonas residenciales del área urbana de las localidades designadas como Residenciales y la zona de Reserva Urbana del área complementaria.

ARTICULO 115º.-

VI.2.3. Creación de nuevas Zonas de Promoción del Hábitat Social

En el caso que sea necesario delimitar nuevas "Zonas de Promoción del Hábitat Social" o modificar las vigentes, la Autoridad de Aplicación podrá considerar el déficit urbano habitacional y

las proyecciones de crecimiento poblacional, y justificarse mediante:

- a. Estudios referidos déficit urbano habitacional, tendencias y proyecciones de crecimiento poblacional, existencia de suelo urbano vacante y situación dominial.
- b. Informe producido por la AA con intervención del "COTH".
- c. Otras tareas específicas según las particularidades que requiera cada caso, a criterio de la AA.

Las nuevas ZPHS serán aprobadas por Ordenanza, y deberán garantizar la aptitud hidráulica del predio certificada por la autoridad competente y la prefactibilidad de provisión de servicios de infraestructura por las prestatarias de los mismos, si no lo hubieren efectuado previamente.

En los casos que además de crearse las zonas, podrán modificarse los parámetros de subdivisión del suelo, densidad de población y/o indicadores urbanísticos, dichas ordenanzas deberán ser convalidadas provincialmente.

ARTICULO 116º.-

VI.2.4. Proyectos Especiales

Los "Proyectos Especiales" son instrumentos proyectuales referidos a intervenciones de mediana o gran escala tendientes a transformar, recuperar, refuncionalizar o poner en valor espacios públicos y/o diferentes ámbitos baldíos o edificados en las localidades, o su entorno periurbano.

La OTM podrá llamar a concurso de ideas y/o anteproyectos o realizar talleres con actores claves según el caso.

Los Proyectos Especiales que se elaboren podrán gestionarse mediante los instrumentos de gestión correspondientes y garantizar la coherencia de las propuestas con las determinaciones y objetivos de este Plan.

De acuerdo con las características o implicancias del proyecto, requerirán la celebración de Convenios urbanísticos entre el municipio y los actores involucrados, o bien Consorcios cuando el proyecto incluya acciones bajo el programa de Lotes con Servicios o Conjuntos Integrales.

Cuando los Proyectos Especiales impliquen cambios en las regulaciones en materia de trazados, subdivisión, usos del suelo o indicadores urbanísticos se tratarán como Planes Particularizados y sólo podrán ejecutarse una vez aprobados por Ordenanza y convalidados provincialmente de acuerdo a lo dispuesto por el DL 8912/77, art. 83º

VI.3. INSTRUMENTOS de ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA

La Municipalidad conducirá la realización acuerdos o actuaciones articuladas entre el sector público y el privado, complementariamente al uso de otros instrumentos o acciones, mediante la celebración

de Convenios Urbanísticos y/o Consorcios Urbanísticos.

ARTICULO 117º.-

VI.3.1. Convenio Urbanístico

Se entiende por "Convenio Urbanístico" al acuerdo celebrado entre el Municipio y particulares, u otros organismos gubernamentales, para la concreción de programas, proyectos especiales, obras o bien ante las modificaciones normativas propias del avance en el proceso de planeamiento, tendientes al cumplimiento de los objetivos del POUyT, en el marco de las regulaciones o previsiones del presente.

Los Convenios Urbanísticos deberán contener:

- Objeto del convenio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
- Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
- Documentación del programa, norma, obra y/o plano de proyecto. Cuando la compensación consista en edificaciones o parcelas a ceder al Municipio, las mismas deberán quedar perfectamente identificadas en el plano correspondiente.
- Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

La celebración de convenios requerirá evaluación e informe por parte del "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat", ser aprobado por Ordenanza en el marco de la tramitación correspondiente y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

ARTICULO 118º.-

VI.3.2. Consorcio Urbanístico

Se entiende por "Consorcio Urbanístico" al acuerdo celebrado entre particulares propietarios y el municipio, para el desarrollo conjunto de propuestas de urbanización o edificación en las que cada parte recibe, como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas. Resulta aplicable por la implementación del "Programa de Lotes con Servicios" sobre parcelas de dominio privado. También para el desarrollo de "Proyectos Urbanísticos Integrales" ya que posibilitan un mayor aprovechamiento del suelo.

Los Consorcios Urbanísticos deberán contener:

- Objeto del consorcio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
- Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
- Plano de proyecto urbanístico o del loteo, en el que se identifiquen claramente cada una de las edificaciones o parcelas ceder al Municipio, en carácter de su participación.

- Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo comprometido, a los efectos de asegurar el éxito del Consorcio.

La celebración de consorcios podrá requerir evaluación e informe por parte del "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat", ser aprobado por Ordenanza en el marco de la tramitación correspondiente y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

VI.4. INSTRUMENTOS de FINANCIAMIENTO y DESARROLLO

La Municipalidad administrará los fondos e inmuebles adquiridos como resultado de las diferentes compensaciones o acciones urbanísticas desarrolladas en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, mediante la administración de un Banco de tierras municipal y de un sistema de fondeo para el desarrollo urbano, la promoción de lotes que faciliten el acceso al suelo y a la vivienda y la movilización del suelo baldío y/o la edificación paralizada.

ARTICULO 119º.-

VI.4.1 Compensaciones urbanísticas

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como compensación o participación en los Convenios o Consorcios celebrados, serán asignadas al "Banco de Tierras" municipal.

La proporción de unidades inmobiliarias a compensar (Ley 14.449 art. 55º) se corresponde con el mayor aprovechamiento del suelo, resultado de la diferencia entre la posibilidad de parcelamiento y edificación general (áreas, zonas e indicadores vigentes) y la particular según programas o proyectos previstos en la presente, así como por la responsabilidad de ejecución de los servicios de infraestructura por parte del municipio, o a cargo de los desarrolladores.-

Cuando como consecuencia de ejecución de un Convenio Urbanístico se efectúen compensaciones económicas (Ley 14449, art. 50º), éstas serán asignados al "Fondo de Desarrollo Urbano".

Momento de exigibilidad y proporcionalidad de las compensaciones

Las parcelas o unidades edificadas a recibir por el Municipio, en compensación por la aplicación del "Programa Lotes con Servicios" o por el desarrollo de "Proyectos Urbanísticos Integrales", deberán constar en los planos correspondientes y ser cedidas al momento de aprobar la subdivisión o finalizar las obras, según el caso, circunstancia que será precisada en el Consorcio correspondiente.

La proporción de parcelas o unidades edificadas a compensar, será la siguiente:

Las parcelas a recibir por el Municipio, en compensación por ampliaciones del área Urbana sobre las áreas Complementaria, o por creación

o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas deberán estar precisamente identificadas en los Planes Directores correspondiente.

Cuando las modificaciones normativas sean impulsadas por particulares propietarios, la cesión de las parcelas en concepto de compensación se efectivizará al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia la Ordenanza, circunstancia que será incluida en el Convenio correspondiente.

Cuando dichas modificaciones sean impulsadas únicamente por el Municipio implicarán un proceso de gestión a fin de acordar con los propietarios de los predios involucrados. Las compensaciones exigidas por Ley podrán concretarse al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia la Ordenanza o bien cuando se apruebe la subdivisión o materialización de uso (aprobación de edificaciones) sobre los predios. Asimismo, y ante la eventualidad de demoras, se incluirá en el Convenio respectivo un plazo máximo para efectivizar la cesión que no podrá ser superior a dos (2) años, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza.

ARTICULO 120°.-

VI.4.2. Banco de Tierras municipal

Se crea el "Banco de Tierras" municipal con el objetivo de registrar y administrar las parcelas de dominio municipal existentes o que pasen a dicho dominio como resultado de los convenios o consorcios celebrados, cesiones, compras, entre otros

El Banco será administrado por el Municipio a través de la OTM que oficiará como Autoridad de Aplicación de la presente y contará, asimismo, con un registro de inmuebles en estado de vacancia y/o abandono, pasibles de ser incorporados al Banco por la vía administrativa que corresponda.

Los inmuebles bajo su administración estarán destinados exclusivamente a:

Promoción de viviendas o loteos para los sectores poblacionales con menores recursos, incluidos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Operatorias de viviendas oficiales o de cooperativas u organizaciones incorporadas en el "Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales".

Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.

Reservas para equipamientos públicos municipales, sociales, educacionales, sanitarios, entre otros.

En forma previa a proceder a asignar las parcelas administradas por el Banco a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.

ARTICULO 121°.-

VI.4.3. Fondo de Desarrollo Urbano

Se implementa el "Fondo de Desarrollo Urbano" municipal con el objetivo de administrar los

aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones urbanísticas, movilización del suelo o edificación necesarias, multas, etc. por aplicación de lo establecido por el artículo 51° de la Ley 14.449 u otro origen.

La procedencia de los fondos a ingresar en el mismo y su asignación, deberán ser realizadas dentro del marco de ordenamiento territorial planificado y los criterios de información pública y transparencia en la gestión del Estado.

El Fondo de Desarrollo Urbano estará destinado al financiamiento de:

- a. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipal.
- b. La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial de ocupaciones irregulares, lotes con servicios, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda destinadas a familias o vecinos registrados, únicamente.
- c. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
- d. La ejecución de parques y espacios verdes públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.
- e. En forma previa a proceder a asignar los fondos a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.-

ARTICULO 122°.-

VI.4.4. Subdivisiones por Programa Lotes con Servicios

El programa Lotes con Servicio tiene por finalidad facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses, incluyendo la dotación total o progresiva de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 14449, art. 17 y subsiguientes.-

El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro de la "Zona de Promoción del Hábitat Social", según lo dispuesto en el apartado XII.2: "Instrumentos de Planificación y Gestión del Hábitat".-

Los mismos podrán ser provistos de infraestructura de servicios en forma total, o bien en forma gradual y continua hasta en un plazo máximo de 24 meses hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación exigidos.-

Las parcelas se ajustarán a las características de cada proyecto y en ningún caso podrán ser inferiores a los 10 (diez) metros de ancho y a los 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie, destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente, condición que deberá constar en la carátula de los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.-

Por la vía reglamentaria la municipalidad definirá los criterios de asignación de beneficiarios, los cuales deberán estar previamente inscriptos en el "Registro Municipal de Demanda Habitacional".-

Una vez reunida la documentación correspondiente, el Municipio gestionará la aprobación de la subdivisión por el Programa de Lotes con Servicios ante la Autoridad de Aplicación provincial.

ARTICULO 123°.-

VI.4.5. Subdivisiones por Proyectos Urbanísticos Integrales

Los proyectos urbanísticos integrales implican, además del parcelamiento, la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, admitiendo parcelas de dimensiones menores a las mínimas exigidas para la zona (de acuerdo con lo dispuesto en el marco del DL 8912/77, art. 52°).

Los Proyectos Urbanístico Integrales podrán utilizar indicadores urbanísticos (Densidad, FOS y FOT) que posibiliten una mayor intensidad de ocupación, de acuerdo a lo previsto por la presente Ordenanza para este tipo de Proyectos. El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial y ubicado dentro de la "Zona de promoción del Hábitat Social.

Las parcelas se ajustarán a las características particulares de cada proyecto, pero en ningún caso podrán ser inferiores a los 8 (ocho) metros de ancho y a los 160 (ciento sesenta) metros cuadrados de superficie, con acceso directo desde la vía pública.

ARTICULO 124°.-

VI.4.6. Movilización del Suelo Urbano

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

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

especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.-

Las aplicaciones de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano.

Los mecanismos de movilización del suelo necesitan declaración específica y son:

- a. Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- b. Reajuste de tierras
- c. Englobamiento parcelario.

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

ARTICULO 125°.-

Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios

El municipio mediante ordenanza específica, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, y determinada según los parámetros que se establecen en el art.º 84 y 85º DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12.-

Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario, en concordancia con lo dispuesto en los art.º 86, 87, 88 y 89 del DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12.-

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

ARTICULO 126°.-

Reajuste de tierras

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

establecido en el art. 90º del DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12.-

ARTICULO 127º.-

Zonas de englobamiento parcelario

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconformación parcelaria) La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconformación urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

TITULO VII TRAMITACIONES

VII.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTICULO 128º.- Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

VII.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

ARTICULO 129º.- Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, deben tener conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.-

ARTICULO 130º.- Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.-

VII.3. SANCIONES

ARTICULO 131º.- Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.-

ARTICULO 132º.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer multas, medidas

accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente.-

ARTICULO 133º.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal competente enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.-

VII.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO

ARTICULO 134º.- Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo CERTIFICADO URBANISTICO.-

ARTICULO 135º.- La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante .-
- b) Ubicación de la parcela.-
- c) Medidas y superficie de la parcela.-
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar.-
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.-
- f) Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.-

ARTICULO 136º.- La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.-

ARTICULO 137º.- En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.-

ARTICULO 138º.- No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.-

VII.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

ARTICULO 139º.- Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.-

ARTICULO 140º.- Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.-

VII.5.1. Constancia de Zonificación

ARTICULO 141º.- En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.-

VII.6. LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO

ARTICULO 142º.- Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se regirán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.-

ARTICULO 143º.- Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso podrán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.-

ARTICULO 144º.- Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.-

ARTICULO 145º.- Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N°8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S. si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.-

b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.-

c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.-

d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.-

ARTICULO 146º.- Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N°11.459/93 y su reglamentación.-

ARTICULO 147º.- En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

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

b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.-

VII.7. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

ARTICULO 148º.- Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19 o norma que lo reemplace.-

ARTICULO 149º.- A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código.-

VII.8. EVALUACIÓN DE IMPACTO

ARTICULO 150º.- Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.-

ARTICULO 151º.- La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o

a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.-

ARTICULO 152º.- Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.-

VII.8.1. Evaluación de impacto urbano (EIU)

ARTICULO 153º.- Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.-
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) ubicados dentro del Área Urbana.-
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.-
- d) Empreñimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.-
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 (o Ley provincial 12.088) y sus reglamentaciones y/o modificaciones.-
- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones o modificaciones.-
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.-

Presentación del EIU

ARTICULO 154º.- La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.-
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.-
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.-
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.-

e) Informe con relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:

- ☐ Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 500m de la parcela objeto de la intervención.-
 - ☐ Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas alledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, entre otros.) para su mejor integración.-
 - ☐ Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.-
 - ☐ Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.-
 - ☐ Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.-
 - ☐ Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.-
- f) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, entre otros).-
- g) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.-
- h) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.-
- i) Condiciones de seguridad previstas para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, entre otros).-
- j) Matriz de Evaluación de Impacto.-
- k) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.-

VII.8.2 Evaluación de impacto ambiental (EIA)

ARTICULO 155º.- Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectar potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, entre otros) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).-

Presentación del EIA

ARTICULO 156º.- La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.-
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.-

- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.-
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.-
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, entre otros, así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, entre otros).-
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semicubiertas que se han previsto.-
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.-
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.-
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.-
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstas para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, entre otros).-
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.-
- m) Medidas de mitigación previstas.-

TÍTULO VIII DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTICULO 157º.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ordenanza, serán sancionadas por la autoridad municipal, según lo dispuesto en el Código de Faltas Municipal. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida.-

TÍTULO IX

ARTICULO 158º.- La presente Ordenanza tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el "Boletín Oficial", siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

Interpretación – Casos particulares

ARTICULO 159º.- En aquéllos casos no contemplados en el presente Código o que estando previstos, resultaren conflictivos con las características del entorno o del terreno, ya sea por su forma o niveles o por su posibilidad de usos; o cuando sea necesario apartarse de la rigidez de sus normas por razones de orden estético o causas debidamente justificadas, las Áreas Técnicas competentes podrán emitir

opinión fundada al respecto para ser luego remitida a resolución final del Departamento Ejecutivo. En ningún caso, en las situaciones que se alteren indicadores urbanísticos o cuestiones que se expresen en cantidades, el apartamiento podrá exceder el 10 % de los valores fijados en el presente Código.-

ARTICULO 160º.- Con el objeto de otorgar nuevas áreas de servicios en playas en zonas donde no hubiese, autorizase al Departamento Ejecutivo de llamar a Licitación Pública para nuevas Unidades Fiscales en playa, derogando en consecuencia toda norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 161º.- Los interesados con expedientes en trámite bajo las normas vigentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación.-

ARTICULO 162º.- No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido en el artículo anterior para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.-

ARTICULO 163º.- El Departamento Ejecutivo realizará dentro del término de un año a partir de la Convalidación del Poder Ejecutivo Provincial y la entrada en vigencia del presente Artículo, un estudio pormenorizado de las manzanas, y grupo de ellas que conformen un área característica de todo el casco fundacional, estableciendo y determinando cual es la figuración, vista y densidad actual.-

Una vez concluido este estudio, el Departamento Ejecutivo dentro de los siguientes noventa días enviará al Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza estableciendo una densidad máxima por manzana del casco urbano.-

Asimismo, el Departamento Ejecutivo propenderá un estudio de prefiguración de cada cuadra de la Ciudad, a los efectos de modelizar y prefigurar su condición en relación con el espacio libre público, reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro, mediante la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran, como así también a

las calles, ramblas, plazas y plazoletas que las integran.-

ARTICULO 164º.- Deróguense las Ordenanza N°4509/18 y toda otra norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 165º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE LA COSTA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES EN SESIÓN ORDINARIA N° 7, A LOS 07 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO 4946 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS).-

ANEXO 1 – DECRETO N° /2021

ANEXO TABLAS
TABLAS DE ZONA
RESUMEN

| CARACTERIZACIÓN DE ZONAS E INDICADORES | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|--|------------------------------------|---------------|---------|-----------|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| AREA | ZONA | PARCELA M2 | CADORES URBANISTAS F.O.S. F.O.T. DENSIDAD | ALTURAS (mts) | RETIROS (mts) | | | USOS PERMITIDOS | | | |
| | | | | | FRONTO | LATERAL | POSTERIOR | Predominante | Complementario | USOS ADMITIDOS | |
| URBANA | ZC1 | 20 800 0,6 1,2 | 800 | BASAMENTO + 9 Niveles | NO | NO | NO | Comercial | Unifamiliar/Multifamiliar/Hotelaria | | |
| | ZC2 | 20 800 0,6 2 | 600 | BASAMENTO + 9 Niveles | NO | NO | NO | Comercial | Unifamiliar/Multifamiliar/Hotelaria | | |
| | ZC3 | 20 800 0,6 1,8 | 600 | BASAMENTO + 9 Niveles | NO | NO | NO | Comercial | Unifamiliar/Multifamiliar/Hotelaria | | |
| | ZC4 | 15 400 0,6 1,2 | 250 | BASAMENTO + 3 Niveles | NO | NO | NO | Comercial | Unifamiliar/Multifamiliar/Hotelaria | | |
| | ZC5 | 15 400 0,6 1 | 150 | PB + 1 Nivel (8 metros) | NO | NO | NO | Comercial | Unifamiliar/Multifamiliar/Hotelaria | | |
| | ZR1 | 20 800 0,6 1,8 | 450 | PB + 5 Niveles | 1 | NO | NO | Unifamiliar/Multifamiliar | Hotelaria | | |
| | ZR2 | 15 400 0,6 1,2 | 250 | PB + 3 Niveles | 1 | NO | NO | Unifamiliar/Multifamiliar | - | | |
| | ZR3 | 15 400 0,6 1 | 180 | PB + 2 Niveles | 5 | 2,5 | NO | Unifamiliar/Multifamiliar | - | | |
| | ZR4 | 12 300 0,6 1 | 150 | PB + 1 Nivel | 5 | NO | NO | Unifamiliar/Multifamiliar | C/Car | | |
| | ZR5 | 12 300 0,6 0,8 | 80 | PB + 1 Nivel | 5 | NO | NO | Unifamiliar | - | | |
| | ZS | 40 1600 0,6 1 | 150 | Según proyecto (8 mts) | 0 | NO | NO | C/Car | Res/Resh | | |
| | ZP | 30 300 0,4 0,8 | 80 | PB | 1 | 1 | NO | Unifamiliar | - | | |
| | UE | | | | | | | | | | según tabla de zona |
| | ZEP | | | | | | | | | | |
| | COMPLEMENTARIA | RU | 400 | - | - | - | - | - | - | - | Usos actuales |
| REX 1 | | 20 800 0,4 0,8 | 150 | Según proyecto | 3 | 2 | 5 | 4 | Unifamiliar | Multifamiliar/Hotelaria | |
| REX 2 | | 20 800 0,4 0,8 | 150 | Según proyecto | 3 | 2 | 5 | 4 | Unifamiliar | Multifamiliar/Hotelaria | |
| REX 3 | | 20 800 0,4 0,8 | 80 | Según proyecto | 3 | 2 | 5 | 4 | Unifamiliar | Multifamiliar/Hotelaria | |
| AC | | 400 | - | - | - | - | - | - | - | Usos actuales | |
| S | | 40 2000 0,4 0,6 | 60 | Según proyecto | 5 | 2 | 12 | 4 | Servicios | Logística | |
| I | 40 2000 0,6 1,2 | 60 | Según proyecto | Según lo dispuesto en la Ley 14358 | - | - | - | Industrial | - | | |
| IM | 40 1200 0,4 0,6 | 60 | Según proyecto | Según lo dispuesto en la Ley 14358 | - | - | - | Industrial | Servicios/Logística | | |
| UE | | | | | | | | | | según tabla de zona | |

| U/ZC1 | Zona Central 1 | La Costa |
|-----------------------------------|---|----------|
| CARÁCTER | Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión | |
| USOS | Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos. | |
| COMPLEMENTARIO | Vivienda unifamiliar-Multifamiliar-Hotelaria | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | |
| MORFOLOGIA | Frente: No Lateral: No Fondo: Según cálculo Altura de edif. Máxima: Basamento + 9 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | |
| INDICADORES | F.O.S. 0,6 C.A.S. 0,25 F.O.T. Com. 2,5 Densidad neta 800 hab/ha F.O.T. Res. 2,5 Parc. Min. Frente: 30 m Superf: 900 m ² ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | |
| | En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | |
| | Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | |
| | En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto por esta Ordenanza | |

| U/ZC2 | Zona Central 2 | La Costa |
|-----------------------------------|--|----------|
| CARÁCTER | Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión | |
| USOS | Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos. | |
| COMPLEMENTARIO | Vivienda unifamiliar-Multifamiliar-Hotelaria | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | |
| MORFOLOGIA | Frente: No Lateral: No Fondo: Según Cálculo Altura de edif. Máxima: Basamento + 7 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | |
| INDICADORES | F.O.S. 0,6 C.A.S. 0,25 F.O.T. Com. 2 Densidad 600 hab/ha F.O.T. Res. 2 Parc. Min. Frente: 20 m Superf: 600 m ² ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | |
| | En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | |
| | Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | |
| | En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en esta Ordenanza | |
| U/ZC3 | Zona Central 3 | La Costa |
| CARÁCTER | Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión | |
| USOS | Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos. | |
| COMPLEMENTARIO | Vivienda unifamiliar-Multifamiliar-Hotelaria | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | |
| MORFOLOGIA | Frente: No Lateral: No Fondo: Según Cálculo Altura de edif. Máxima: Basamento + 5 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | |
| INDICADORES | F.O.S. 0,6 C.A.S. 0,25 F.O.T. Com. 1,8 Densidad 450 hab/ha F.O.T. Res. 1,8 Parc. Min. Frente: 20 m Superf: 600 m ² ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | |
| | En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | |
| | Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | |
| | En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto por esta Ordenanza. | |

| U/ZC4 | Zona Central 4 | La Costa | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------|---|-----|--------|------|-------------|-----|----------|------------|-------------|-----|------------|---|
| CARÁCTER | Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos. | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Vivienda unifamiliar-Multifamiliar- Hotelería | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: No Lateral: No Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: Baxamento +3 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETROS: | Frente: No Lateral: No Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| Altura de edif. Máxima: | Baxamento +3 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1,2</td> <td>Densidad</td> <td>250 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1,2</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 15 m Superf: 450 m²</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1,2 | Densidad | 250 hab/ha | F.O.T. Res. | 1,2 | Parc. Min. | Frente: 15 m Superf: 450 m ² |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1,2 | Densidad | 250 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1,2 | Parc. Min. | Frente: 15 m Superf: 450 m ² | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| U/ZC5 | Zona Central 5 | La Costa | | | | | | | | | | | | |
| CARÁCTER | Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos. | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Vivienda unifamiliar-Multifamiliar- Hotelería | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: No Lateral: NO Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: PB + 1 Nivel (6 metros) ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETROS: | Frente: No Lateral: NO Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| Altura de edif. Máxima: | PB + 1 Nivel (6 metros) ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1</td> <td>Densidad</td> <td>150 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 15 m Superf: 475 m²</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 15 m Superf: 475 m ² |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 15 m Superf: 475 m ² | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

| U/ZR1 | Zona Residencial 1 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------|---|-----|--------|------|-------------|-----|----------|------------|-------------|-----|------------|---|
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente a uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Hotelería, Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 3 m Lateral: No Fondo: Según Cálculo Altura de edif. Máxima: PB + 5 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETROS: | Frente: 3 m Lateral: No Fondo: Según Cálculo | | | | | | | | | | | | | |
| Altura de edif. Máxima: | PB + 5 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1,8</td> <td>Densidad</td> <td>450 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1,8</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 20 m Superf: 600 m²</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1,8 | Densidad | 450 hab/ha | F.O.T. Res. | 1,8 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m ² |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1,8 | Densidad | 450 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1,8 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m ² | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| U/ZR2 | Zona Residencial 2 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente a uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Hotelería, Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 3 m Lateral: No Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: PB +3 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETROS: | Frente: 3 m Lateral: No Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| Altura de edif. Máxima: | PB +3 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1,2</td> <td>Densidad</td> <td>250 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1,2</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 15m Superf: 450 m²</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1,2 | Densidad | 250 hab/ha | F.O.T. Res. | 1,2 | Parc. Min. | Frente: 15m Superf: 450 m ² |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1,2 | Densidad | 250 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1,2 | Parc. Min. | Frente: 15m Superf: 450 m ² | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n° 8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

| U/ZR3 | Zona Residencial 3 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|----------------------------|-----|--------|------|-------------|---|----------|------------|-------------|---|------------|----------------------------|
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | - | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 5 m Lateral: 2,5 m Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: PB + 2 Niveles ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 5 m Lateral: 2,5 m Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1</td> <td>Densidad</td> <td>180 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 15m Superf: 450 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 180 hab/ha | F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 15m Superf: 450 m2 |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 180 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 15m Superf: 450 m2 | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n°8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá el resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| U/ZR4 | Zona Residencial 4 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar y multifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | C/Csu | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 5 m Lateral: No Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: PB + 1 Nivel ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 5 m Lateral: No Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1</td> <td>Densidad</td> <td>150 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 12m Superf: 300 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 12m Superf: 300 m2 |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 12m Superf: 300 m2 | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n°8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá el resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

| U/ZR5 | Zona Residencial 5 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|------------------------------|-----|--------|------|-------------|-----|----------|------------|-------------|-----|------------|------------------------------|
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | - | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 5 m Lateral: No Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: PB + 1 Nivel ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 5 m Lateral: No Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,4</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>0,8</td> <td>Densidad</td> <td>300 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>0,8</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 12m Superf: 300 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 0,8 | Densidad | 300 hab/ha | F.O.T. Res. | 0,8 | Parc. Min. | Frente: 12m Superf: 300 m2 |
| F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 0,8 | Densidad | 300 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 0,8 | Parc. Min. | Frente: 12m Superf: 300 m2 | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n°8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá el resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| U/ZS | Zona de Servicio | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
| CARÁCTER | Sector destinado a la localización de actividades vinculadas al sistema vial principal, el turismo y los servicios de escala local y regional. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas a la actividad principal. Contar con espacios adecuados para la localización de grandes equipamientos comerciales y las actividades asociadas al turismo y el esparcimiento. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Comercios y Servicios | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Comercios y Servicios | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | Residencial unifamiliar -Multifamiliar- Hotelería Industria de 1° y 2° | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA | Frente: 6 m Lateral: No Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: Según Proyecto (6 m) ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 6 m Lateral: No Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,6</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>1</td> <td>Densidad</td> <td>150 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>1</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 40 m Superf: 1200 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 40 m Superf: 1200 m2 |
| F.O.S. | 0,6 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 1 | Densidad | 150 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 1 | Parc. Min. | Frente: 40 m Superf: 1200 m2 | | | | | | | | | | | |
| ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | | | | | | | | | | | | | |
| En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n°8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá el resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. | | | | | | | | | | | | | | |
| Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas. | | | | | | | | | | | | | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

| U/ZP | Zona de Protección | LA COSTA |
|---|---|-----------------|
| CARÁCTER | Zona destinada únicamente al uso residencial permanente con las restricciones propias de una zona de riesgo por los agentes naturales. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Mantener la actividad en funcionamiento teniendo en cuenta su posible adecuación y funcionamiento. Recuperar el médano costero y mitigar los procesos erosivos de la playa. | |
| USOS | Residencial unifamiliar | |
| COMPLEMENTARIO | - | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | |
| MORFOLOGIA | Frente: 3 m | |
| RETIROS: | Lateral: 3 m | |
| | Fondo: 4 m | |
| Altura de edif. Máxima: | PB | |
| ver Normas Generales: | de esta Ordenanza | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. | |
| INDICADORES | F. O. S. 0,4 C. A. S. 0,25 | |
| | F. O. T. Com. 0,6 Densidad 80 hab/ha | |
| | F. O. T. Res. 0,6 Parc. Min. Frente: 12m Superf: 300 m2 | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | |
| La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona. | | |
| En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular. | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles. | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | |
| U/ZUE | Uso Específico | LA COSTA |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| CARÁCTER | Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento. | |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| USOS | <p>U/U.E.4: Automóvil Club Argentino - Zona de Esparcimiento Delimitación: Por Av. Costanera hasta Av. I, por ésta hasta Av. Talas del Tuyú, por ésta hasta Av. II, por ésta hasta Av. Costanera, cerrando el polígono.</p> <p>U/U.E.5: Parque Urbano San Clemente - Vivero Cosme Argerich - Reserva Forestal Delimitación: Por Av. Costanera hasta Av. XIV, por ésta hasta Av. XVI, por ésta hasta Av. Talas del Tuyú, por ésta hasta Av. XV, por ésta hasta Av. Costanera, cerrando el polígono.</p> <p>U/U.E.6: Golf club Santa Teresita Delimitación: Comprende la parcela 39g, de la circunscripción IV.</p> <p>U/U.E.9: Municipalidad de La Costa. Delimitación: Comprende las parcelas 2a, 2b, 2c, 11a, 12a, 13a, 14a, de la Circunscripción IV, Sección TT, Manzana: 2B1</p> <p>U/U.E.10: Zona de Esparcimiento. Delimitación: Comprende de las parcelas 1, 2, 3 y 2f, de la Circunscripción IV, Sección Q, Fracción 22.</p> <p>U/U.E.11: Parque Urbano Mar de Ajó Delimitación: Comprende las manzanas 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 32, 33, 34, 47, 48, 202 y 203, de la Circunscripción IX, Sección A.</p> | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | En cada caso la Autoridad de Aplicación municipal, con aprobación del Concejo Deliberante, dictará las normas particularizadas para cada actividad, teniendo en cuenta que no se afecten las características del entorno. | |

| U/ZEVP | Espacio Verde Público | LA COSTA |
|--------|-----------------------|----------|
|--------|-----------------------|----------|

| | | |
|--------------------------|--|--|
| CARÁCTER | Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Dotar a la ciudad y a cada uno de sus barrios de espacios adecuados para el disfrute de ambientes naturales y de esparcimiento. Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas. Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los | |

| | | |
|-----------------------|----------------------------|--|
| USOS | - | |
| PREDOMINANTE | Esparcimiento y recreación | |
| COMPLEMENTARIO | - | |

| | | |
|---------------------|---|--|
| LOCALIZACION | Espacios verdes actuales y futuras cesiones para espacio verdes públicos emergentes de la subdivisión de fracciones o lotes vacantes. | |
|---------------------|---|--|

VER PLANO DE ZONIFICACION

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Parquizado y dotado de mobiliario urbano, equipamientos recreativos y de esparcimiento, apropiados para el uso. | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | Los espacios verdes públicos deberán conformar un sistema integrado de recorridos que configure una red en los distintos núcleos urbanos, diferenciándolos por tipos derivados de su ubicación y servicio: vecinal, urbano o regional, por frecuencia de utilización: diaria, semanal o periódica, y destino: a actividades de recreación pasiva o activa, asignando tratamiento y equipamiento adecuado a cada tipo. Los proyectos particularizados irán definiendo las características de cada uno en función del carácter de cada barrio a servir y sus habitantes. Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos de la OTM y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución. | |

| C/RU | Reserva Urbana | LA COSTA |
|------|----------------|----------|
|------|----------------|----------|

| | | |
|--------------------------|--|--|
| CARÁCTER | Futura zona prevista para ampliación de los núcleos según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial urbana y extraurbana. | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Prever la planificación adecuada del crecimiento urbano | |

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|--|
| USOS | - | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar | |
| COMPLEMENTARIO | - | |
| USOS ADMITIDOS | - | |
| MORFOLOGIA | Frente: 3 m | |
| RETIROS: | Lateral: 2 m de los 2 ejes | |
| | Fondo: 4 m | |
| Altura de edif. Máxima: | - | |
| ver Normas Generales: | de esta Ordenanza | |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Se promueve incrementar la reforestación de veredas, rambas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras. | |
|----------------------------------|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| INDICADORES | F. O. S. 0,2 C. A. S. 0,25 | |
| | F. O. T. Com. - Densidad 1 viv/parcela | |
| | F. O. T. Res. 0,2 Parc. Min. 6 ha | |
| ver Disposiciones Particulares: | de esta Ordenanza | |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| SERVICIOS | - | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | - | |

| C/REX1 C/REX2 | Residencial Extra Urbana 1 Residencial Extra Urbana 2 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------|-----------------------------|-----|--------|------|-------------|-----|----------|------------|-------------|-----|------------|-----------------------------|
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semi público | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | Residencial Multifamiliar- Hotelería - Comercio y análogos | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGÍA | Frente: 3 m Lateral: 2m de cada eje medianero Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: Según proyecto ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 3 m Lateral: 2m de cada eje medianero Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Se promueve incrementar la reforestación de veredas, rambas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,4</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>0,6</td> <td>Densidad</td> <td>150 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>0,6</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 20 m Superf: 600 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 150 hab/ha | F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m2 |
| F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 150 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m2 | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | <p>ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza</p> <p>La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona.</p> <p>En los sectores con parcelas existentes a la vigencia del Decreto Ley n°8912/77 que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.</p> <p>Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para sectores que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas.</p> <p>En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles, tratamiento de desagües cloacales. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

| C/REX3 | Residencial Extra Urbana 3 | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------|-----------------------------|-----|--------|------|-------------|-----|----------|-----------|-------------|-----|------------|-----------------------------|
| CARÁCTER | Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semi público | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Residencial unifamiliar | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | Residencial Multifamiliar- Hotelería - Comercio y análogos | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGÍA | Frente: 3 m Lateral: 2m de cada eje medianero Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: Según proyecto ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 3 m Lateral: 2m de cada eje medianero Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Se promueve incrementar la reforestación de veredas, rambas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,4</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>0,6</td> <td>Densidad</td> <td>80 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>0,6</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 20 m Superf: 600 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 80 hab/ha | F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m2 |
| F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 80 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 20 m Superf: 600 m2 | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | <p>ver Disposiciones Particulares: de esta Ordenanza</p> <p>La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona.</p> <p>En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles, tratamiento de desagües cloacales. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | <p>En las parcelas 34ca, 34dk, 34de, 34df y 34db de la Circunscripción IV rigen los indicadores de FOS, FOT, Densidad y Superficie mínima de parcela establecidas por Ordenanza N°3076 convalidada por Decreto N°1766/16:</p> <p>-FOT :0,1 - FOS :0,2 - DENSIDAD :20 hab/ha -Parcela mínima: 6 ha.</p> | | | | | | | | | | | | | |

| C/AC | Area Complementaria | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------|-----|--------|------|-------------|-----|----------|---------------|-------------|-----|------------|-----------------------------|
| CARÁCTER | Zona destinada a la protección de ambientes naturales del partido (humedales, médanos, etc.) junto con el desarrollo de actividades compatibles. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO | Proteger ambientes costeros con el desarrollo de actividades extensivas relacionadas con el turismo, la recreación y agropecuarias intensivas que no provoquen impacto en el sistema médanos costero y la playa. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Actividades deportivas recreativas | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Actividades deportivas recreativas | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | Vivienda como complementaria de la actividad principal | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGÍA | Frente: - Lateral: - Fondo: - Altura de edif. Máxima: - ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: - Lateral: - Fondo: - | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | - | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>-</td> <td>C.A.S.</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>-</td> <td>Densidad</td> <td>1 viv/parcela</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>-</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Superf: 6 hectáreas</td> </tr> </table> | | F.O.S. | - | C.A.S. | - | F.O.T. Com. | - | Densidad | 1 viv/parcela | F.O.T. Res. | - | Parc. Min. | Superf: 6 hectáreas |
| F.O.S. | - | C.A.S. | - | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | - | Densidad | 1 viv/parcela | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | - | Parc. Min. | Superf: 6 hectáreas | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | - | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | <p>- Cualquier actividad a desarrollarse en área complementaria deberá ser sujeta a estudio particularizado por la Autoridad de Aplicación municipal. - Toda propuesta de subdivisión deberá ajustarse a la parcela mínima establecida en esta hoja de zona, propender a la colaboración de la configuración de la trama circulatoria principal y ajustarse a la estructura medanososa. - No se permite el parcelamiento para usos residenciales (urbanos y extraurbanos). - No se permite la modificación de los médanos de la primera cadena y tampoco su forestación.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| C/S | Servicios | LA COSTA | | | | | | | | | | | | |
| CARÁCTER | Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar. | | | | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO A LOGRAR | Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central. Consolidar una imagen urbana de alta calidad en las avenidas de acceso a la zona central. Mejorar la imagen del espacio público mediante el tratamiento particularizado de Avenidas y calles. | | | | | | | | | | | | | |
| USOS | Servicios del automotor, transporte, comunicación, depósitos y comercios | | | | | | | | | | | | | |
| PREDOMINANTE | Servicios del automotor, transporte, comunicación, depósitos y comercios | | | | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTARIO | Logística | | | | | | | | | | | | | |
| USOS ADMITIDOS | PLANILLA DE USOS | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGÍA | Frente: 5 m Lateral: 2m de los dos ejes medianeros Fondo: 4 m Altura de edif. Máxima: Según Proyecto ver Normas Generales: de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| RETIROS: | Frente: 5 m Lateral: 2m de los dos ejes medianeros Fondo: 4 m | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE | Se promueve incrementar la reforestación de veredas, rambas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras. | | | | | | | | | | | | | |
| INDICADORES | <table border="1"> <tr> <td>F.O.S.</td> <td>0,4</td> <td>C.A.S.</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Com.</td> <td>0,6</td> <td>Densidad</td> <td>60 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Res.</td> <td>0,6</td> <td>Parc. Min.</td> <td>Frente: 40m Superf: 2000 m2</td> </tr> </table> | | F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 60 hab/ha | F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 40m Superf: 2000 m2 |
| F.O.S. | 0,4 | C.A.S. | 0,25 | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Com. | 0,6 | Densidad | 60 hab/ha | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Res. | 0,6 | Parc. Min. | Frente: 40m Superf: 2000 m2 | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | de esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | <p>La densidad poblacional neta máxima sólo podrá concretarse con la prestación de los servicios establecidos para la zona.</p> <p>En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| SERVICIOS | Agua potable, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles, tratamiento de desagües cloacales. | | | | | | | | | | | | | |
| DISPOSICIONES PARTICULARES | La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto por esta Ordenanza | | | | | | | | | | | | | |

