



Municipalidad de Brandsen
Secretaría de Obras y Servicios Públicos

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE BRANDSEN

**MUNICIPALIDAD DE BRANDSEN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL 1516/11 Y
CONVALIDADA POR DECRETO PROVINCIAL 54/13
PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE BS.AS.
EN MARZO 2013**

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE BRANDSEN APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL 1516/11

INDICE

Introducción

SECCION 1. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (ARTº 2º DECRETO 54/13).-

MODELO TERRITORIAL Y LINEAMIENTOS GENERALES

Capítulo 1

MODELO TERRITORIAL

1.1 CARACTERIZACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL FUTURO DEL PARTIDO

- 1.1.1 La estructura vial
- 1.1.2 El espacio de la producción
- 1.1.3 El sistema de centros locales
- 1.1.4 El sistema hídrico superficial

Capítulo 2

LINEAMIENTOS GENERALES

- 1.2 LINEAMIENTOS GENERALES
- 1.2.1 Consolidación, renovación y expansión de las áreas urbanas
- 1.2.2 Jerarquía Vial
- 1.2.3 La conformación del espacio público y la integración del borde fluvial de la ciudad
- 1.2.4 Determinantes morfológicos de conformación del tejido
- 1.2.5 Edificios, tejidos emblemáticos y áreas con valor patrimonial y ambiental
- 1.2.6 La localización de nuevas viviendas de interés social y la integración urbana de los barrios existentes
- 1.2.7 La localización de urbanizaciones cerradas.
- 1.2.8 La localización de usos
- 1.2.9 Las áreas de desarrollo
- 1.2.10 Instrumentos de planificación particularizados y de gestión
- 1.2.11 El resguardo y la promoción de la calidad ambiental
- 1.2.12 Espacios y procedimientos de consenso técnico

SECCION 2

ORDENAMIENTO

Capítulo 3. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (Artº 2º DECRETO 54/13).-

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.3 DE LAS NORMAS

- 2.3.1 Alcances
- 2.3.2 Efectos
- 2.3.3 Ámbito y Autoridad de Aplicación

- 2.3.4 **Factibilidades**
 - 2.3.4.1 **Datos a consignar la factibilidad solicitada**
 - 2.3.4.2 **Obligatoriedad**
 - 2.3.4.3 **Vigencia**
 - 2.3.4.4 **Responsabilidad del Profesional**
 - 2.3.4.5 **Limitación de Validez de las Factibilidades, Permisos y Habilitaciones otorgadas con normativas anteriores.**
- 2.3.5 **Procedimiento de Modificaciones al Código**
- 2.3.6 **Difusión de este Código**
- 2.3.7 **Registro Único Ordenado por Inmueble**
- 2.3.8 **Abreviaturas y Denominaciones Abreviadas**

**Capítulo 4. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL(Artº 1º DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISIÓN**

- 2.4.1 **Apertura de Vías Públicas**
 - 2.4.1.1 **Ancho mínimo**
 - 2.4.1.2 **Conformación de la Línea Municipal de esquina**
 - 2.4.1.3 **Traza y Dimensiones de la Línea Municipal de Esquina (Ochavas)**
 - 2.4.1.4 **Propuesta de Apertura de Vía Pública y Subdivisión**
- 2.4.2 **Cotas**
 - 2.4.2.1 **Cotas de Parcela**
 - 2.4.2.2 **Cota de Inundación**
- 2.4.3 **Subdivisión y Parcelamiento**
 - 2.4.3.1 **Englobamiento Parcelario**
- 2.4.4 **Cesiones de Suelo**
 - 2.4.4.1 **Cesiones de suelo para espacios verdes y reservas de uso público**
 - 2.4.4.2 **Condiciones**
 - 2.4.4.3 **Cesiones sobre Línea de Ribera**
- 2.4.5 **Clubes de Campo**
 - 2.4.5.1 **Localización**
 - 2.4.5.2 **Fraccionamiento y Subdivisión**
 - 2.4.5.3 **Provisión de Infraestructura de Servicios**
 - 2.4.5.4 **Entidad Jurídica**
 - 2.4.5.5 **Vigencia**
- 2.4.6 **Barrios Cerrados**
 - 2.4.6.1 **Localización**
 - 2.4.6.2 **Fraccionamiento y Subdivisión**
 - 2.4.6.3 **Provisión de Infraestructura de Servicios**
 - 2.4.6.4 **Entidad Jurídica**
 - 2.4.6.5 **Vigencia**
- 2.4.7 **Barrios de Vivienda de Interés Social**
 - 2.4.7.1 **Localización**
 - 2.4.7.2 **Fraccionamiento, Subdivisión e Integración a la trama urbana**
 - 2.4.7.3 **Conformación del tejido urbano**

- 2.4.8 Fraccionamientos previos a la vigencia del Decreto Ley 8912/77
- 2.4.9 Definición de términos técnicos

**Capítulo 5. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE ESTRUCTURA VIAL Y CONFORMACION DEL
ESPACIO PÚBLICO**

- 2.5.1 Clasificación de la red vial
 - 2.5.1.1 Red Vial Regional
 - 2.5.1.2 Red vial Primaria
 - 2.5.1.3 Red vial Local
 - 2.5.1.4 Arterias Afectadas a Apertura y Ensanche de Vía Pública
 - 2.5.1.5 Arterias con Línea de Edificación Particularizada y sujetas a ensanche
- 2.5.2 Caracterización Paisajística de la Red Vial del Partido
 - 2.5.2.1 Sistema de Avenidas Parque
 - 2.5.2.2 Accesos a las localidades
- 2.5.3 Actividades Admisibles de Desarrollarse en la Vía Pública
 - 2.5.3.1 Relacionadas con el uso de las vías de circulación
 - 2.5.3.2 Relacionadas con la ocupación de las aceras
- 2.5.4 Requerimientos de Conformación del Espacio Público
 - 2.5.4.1 Mobiliario Urbano
 - 2.5.4.2 Señalización Vial
- 2.5.5 Publicidad
- 2.5.6 Definición de términos técnicos

**Capitulo 6. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA**

- 2.6.1 Indicadores de Intensidad de Ocupación
 - 2.6.1.1 Incrementos
- 2.6.2 Indicadores Morfológicos
- 2.6.3 Condiciones de Iluminación, Ventilación, Asoleamiento y Privacidad de las Edificaciones
 - 2.6.3.1 Espacio urbano
 - 2.6.3.2 Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y /o el centro de manzana.
 - 2.6.3.3 Patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo volumen edificado dentro de la parcela y a una misma unidad funcional.

- 2.6.3.4 Patios asimilables a espacio urbano correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela y volúmenes edificados vinculados por el núcleo de circulación vertical.
- 2.6.3.5 Patios apendiculares a Espacio Urbano
- 2.6.3.6 Patios Internos
- 2.6.4 Centro Libre de Manzana
 - 2.6.4.1 Ocupación del Centro Libre de Manzana
 - 2.6.4.2 Conformación de Centro Libre de Manzana para parcelas internas
 - 2.6.4.3 Conformación de Centro Libre de Manzana en parcelas con frente a dos o más calles
 - 2.6.4.4 Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana
- 2.6.5 Normas de Habitabilidad
 - 2.6.5.1 Iluminación y ventilación de locales según destino
- 2.6.6 Normas Comunes a todas las Areas Descubiertas
 - 2.6.6.1 Forma de medir las áreas descubiertas
 - 2.6.6.2 Forma de medir el arranque de las áreas descubiertas
 - 2.6.6.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas
- 2.6.7 Salientes sobre Espacio Urbano
 - 2.6.7.1 Cuerpos salientes y balcones
 - 2.6.7.2 Cuerpos salientes sobre Línea Municipal de Esquina
 - 2.6.7.3 Marquesinas
- 2.6.8 Normas de Procedimiento para Situaciones Particulares
 - 2.6.8.1 Refacciones en edificios que no respetan la formación de la línea municipal de esquina reglamentaria.
 - 2.6.8.2 Refacciones en edificios frentistas a calles con Línea de Edificación Particularizada
 - 2.6.8.3 Discriminación de los Factores de Ocupación para edificaciones afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.
 - 2.6.8.4 Edificios no Conformes
- 2.6.9 Definición de Términos Técnicos

**Capítulo 7. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO**

- 2.7.1 Clasificación del Territorio Municipal
 - 2.7.1.1 Nomenclatura y Fichas de Zona
 - 2.7.1.2 Delimitación de Zonas
 - 2.7.1.3 Plano de Zonificación
 - 2.7.1.4 Cambio de Encuadre
 - 2.7.1.5 Usos en parcelas frentistas a deslinde de Zonas

- 2.7.2 **Nomenclador de Usos**
 - 2.7.2.1 **Usos no Consignados en el Nomenclador de Usos**
- 2.7.3 **Cuadro de Usos**
 - 2.7.3.1 **Localización de Industrias**
- 2.7.4 **Requerimientos de Espacio para Estacionamiento y Carga y Descarga**
- 2.7.5 **Normas para Situaciones Particulares de Uso**
 - 2.7.5.1 **Construcción de viviendas unifamiliares.**
 - 2.7.5.2 **Usos no Conformes**
 - 2.7.5.3 **Edificios donde de desarrollen Usos no Conformes**
 - 2.7.5.4 **Cese Forzoso de Uso**
 - 2.7.5.5 **Utilización de baldíos**
 - 2.7.5.6 **Uso indivisible que ocupe mas de una parcela**
- 2.7.6 **Definición de Términos Técnicos**

SECCION 3 DESARROLLO

Capítulo 8. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).- DESARROLLO URBANO TERRITORIAL

- 3.8.1 **Objeto**
- 3.8.2 **Instrumentos de Planificación y Ordenamiento**
 - 3.8.2.1 **Plan de Desarrollo**
 - 3.8.2.2 **Plan de Sector**
 - 3.8.2.3 **Plan Sectorial Temático**
 - 3.8.2.4 **Plan de Coordinación Interadministrativa**
 - 3.8.2.5 **Proyectos Específicos**
- 3.8.3 **Instrumentos de Promoción y Desarrollo**
 - 3.8.3.1 **Convenios Urbanísticos**
 - 3.8.3.1 a) **Convenios Urbanísticos Generales**
 - 3.8.3.1 b) **Convenios Urbanísticos Específicos**
 - 3.8.3.1 c) **Procedimiento**
 - 3.8.3.2 **Programas de Actuación**
 - 3.8.3.3 **Gestión del suelo**
- 3.8.4 **Areas de Desarrollo**
 - 3.8.4.1 **AD1. Predios Ferroviarios**
 - 3.8.4.2 **AD2. Zona de Protección Paisajística y Ambiental del Samborombón y Nodo Recreativo – Cultural Av. Presidente Perón**
 - 3.8.4.3 **AD3. Parques Urbanos**
- 3.8.5 **Programas Prioritarios y Proyectos Específicos del Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen**
 - 3.8.5.1 **Programa de Reestructuración y Puesta en Valor del Espacio Público**
 - 3.8.5.1 a) **Componente 1**
 - 3.8.5.1 b) **Componente 2**

**SECCION 4. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (ARTº 2º
DECRETO 54/13).-**

PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y CALIDAD AMBIENTAL

Capítulo 9

PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- 4.9.1 Alcances
- 4.9.2 Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido
- 4.9.3 Intervenciones en los inmuebles identificados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural
 - 4.9.3.1 Intervenciones Clase 1
 - 4.9.3.2 Intervenciones Clase 2
 - 4.9.3.3 Intervenciones Clase 3
 - 4.9.3.4 Demolición de edificios localizados en las Zonas de Protección o identificados en el Listado de Bienes de Patrimonio Histórico Cultural
 - 4.9.3.5 Casos Particulares
- 4.9.4 Catálogo Patrimonial
 - 4.9.4.1 Criterios de Valoración
 - 4.9.4.2 Tipos de Protección
 - 4.9.4.3 Niveles de Protección Edilicia y Clases de Intervención admitidos
- 4.9.5 Definición de Términos Técnicos

Capítulo 10

CALIDAD AMBIENTAL

- 4.10.1 Promoción y Puesta en Valor de los Ambientes Naturales y la Forestación
- 4.10.2 Plan de Manejo del Sistema Hídrico Superficial del Río Samborombón y de los Ambientes Naturales
- 4.10.3 Promoción y Puesta en Valor de la Forestación
- 4.10.4 Promoción Paisajística de los Bordes de Ruta
- 4.10.5 Procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental
 - 4.10.5.1 Alcances
 - 4.10.5.2 Contenidos
 - 4.10.5.3 Procedimiento
- 4.10.6 Definición de Términos Técnicos

ANEXO CARTOGRAFICO

Plano de Zonificación:

Partido de Brandsen,
Ciudad de Brandsen y su entorno,
Gómez, Olden, Jeppener, Altamirano, Samborombón

Plano de Estructura Vial:

Partido de Brandsen; Ciudad de Brandsen y su entorno

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL 1516/11

Introducción

El Código de Ordenamiento Urbano Territorial es uno de los instrumentos normativos del Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen y es el resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones. En este sentido el Código se propone definir, a partir del Modelo Territorial y de las Estrategias identificadas en el Plan Director, el marco de referencia general y particular en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, espacio público, estructura vial, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido y mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial.

Son objetivos de este Código:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de Brandsen incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de su espacio urbano y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.
- Modernizar la gestión urbanística y territorial para la concreción de los objetivos de ordenamiento y desarrollo del Partido identificados en el Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen.

SECCION 1. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (ARTº 2º DECRETO 54/13).-MODELO TERRITORIAL Y LINEAMIENTOS GENERALES

CAPITULO 1 MODELO TERRITORIAL

El Modelo Territorial futuro articula los componentes determinantes de la estructura urbana territorial del Partido, es decir la red vial principal, el sistema de centros, los espacios para la producción agropecuaria e industrial y el sistema hídrico superficial, en un sistema integrado que promueva la diversidad económica, ambiental y funcional del territorio y las condiciones de vida de la población tanto urbana como rural.

1.1 CARACTERIZACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL FUTURO DEL PARTIDO

La caracterización deseable de los componentes identificados se especifica a continuación:

1.1.1 La Estructura Vial

El sistema vial jerarquizado está conformado por la red vial regional, la red vial local, los caminos rurales y la red de accesos viales parquizados de los diferentes centros locales.

- La red vial regional se encuentra representada por la transformación de las Rutas Provinciales 210, 215, 29 y diferentes tramos de las Rutas 6 y 2 que permiten la canalización del tránsito asociado a las actividades productivas, agropecuarias e industriales por fuera del área urbana y sin interferencia con el tránsito local. A su vez generan nuevas oportunidades de desarrollo asociados a la logística, la producción y a sus servicios asociados, sin entorpecer actividades de carácter urbano.
- La red regional se articula con la red local representada por las Rutas Provinciales 53 y 54 cuya jerarquización a través del mejoramiento de sus vías permiten una interconexión fluida entre los centros locales y la red vial regional.
- El sistema de caminos rurales se articula con la red local permitiendo la vinculación entre las diferentes unidades productivas y sus centros de servicios, favoreciendo el flujo de la producción hacia circuitos regionales.
- La red vial se completa con el sistema de accesos viales parquizados a los centros locales, jerarquizando su trama.

1.1.2 El Espacio de la Producción

Se propone mantener la diversificación de la base productiva local existente en el territorio y consolidar las áreas de especialización industrial sobre Ruta 29, Jeppener y Las Golondrinas con criterios de calidad ambiental. Por otro lado se promueven nuevas áreas sobre la Ruta 6 para desarrollar un nuevo sector productivo y de servicios asociados a la producción y la logística de cargas por las ventajas que ésta traza supone en la articulación del territorio con el AMBA, y las vías principales de circulación internacional. Asimismo se mantienen las superficies dedicadas a la actividad agropecuaria mejorando la vinculación de las unidades productivas con la red vial local y con los Centros de Servicios Locales.

1.1.3 El Sistema de Centros

La mejora de las condiciones de vida urbana y la localización de población se concreta a través de la diversificación de la base económica del tejido urbano, la mejora del espacio público y de la red vial de escala urbana, la integración de la vivienda de interés social, la provisión de equipamiento e infraestructura básica para el desarrollo homogéneo del sistema de centros.

- Los centros locales de servicios se jerarquizan a través de su consolidación como núcleos poblacionales y de localización de actividades de servicios a la población rural, con el completamiento de su infraestructura y equipamiento.
- Los accesos viales a las localidades se jerarquizan como espacio público y de vinculación local.
- Las instalaciones ferroviarias se integran como áreas de valor patrimonial y de desarrollo integrales vinculadas a la cultura y la recreación.

1.1.4 El Sistema Hídrico Superficial

La puesta en valor del Sistema Hídrico del Samborombón se organiza a través de la conformación de ámbitos de valor ambiental, turístico y recreativo conjuntamente con la estructuración del sistema de espacios verdes públicos conformado por el Parque Lineal del Samborombón, el Parque del Hipódromo y el Parque de la Pesca, vinculados con el sistema de avenidas parques de la ciudad de Brandsen.

CAPITULO 2

LINEAMIENTOS GENERALES

Las características deseables de estructuración y las oportunidades de desarrollo del territorio conforman el Modelo Territorial a concretar para el Partido de Brandsen y permiten establecer el conjunto de lineamientos generales que sustentan al Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Partido, en el marco de Plan Director Urbano Regional.

La estructuración del Código de Ordenamiento Urbano Territorial y el desarrollo particularizado de sus contenidos se realiza a partir de dos consideraciones fundamentales: el ordenamiento físico y el desarrollo territorial del Partido, que guiarán tanto a la gestión municipal como a la iniciativa privada y que permitirá concretar la transformación del Partido de Brandsen en su conjunto.

1.2 LINEAMIENTOS GENERALES.

La propuesta de ordenamiento territorial se fundamenta en los lineamientos generales que se desarrollan a continuación:

1.2.1 Consolidación, renovación y expansión de las áreas urbanas

Con el objeto de orientar los procesos de valorización de la tierra y evitar la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización si se mantuvieran las actuales tendencias de expansión, se propicia:

1. La densificación selectiva del área urbana más consolidada, que presenta excelentes condiciones ambientales, de prestación de servicios y de accesibilidad.
2. La consolidación de las áreas de expansión periférica a través de regulaciones que permitan su mejoramiento e integración urbana
3. La expansión urbana tanto al norte como hacia el sur del casco urbano consolidado en consonancia con la relocalización de las trazas de las Rutas Provinciales 215 y 29.
4. La densificación selectiva de las localidades del Partido.

Las áreas residenciales se clasificaron en tres rangos:

- Alta densidad: tejido consolidado donde se mantienen las características actuales de conformación y de localización de actividades comerciales y de servicios de la mayor complejidad urbana, con el completamiento, la puesta en valor y tratamiento paisajístico del espacio público.
- Media densidad: tejido consolidado donde se promueve su homogeneización morfológica, el completamiento de la infraestructura y del equipamiento como también la localización de comercios y servicios de escala barrial y la calificación del espacio público.

- Baja densidad: tejido donde se promueve la consolidación de la actividad residencial y de las actividades de comercio y de servicios de escala barrial, la caracterización y completamiento de la estructura vial, la caracterización y tratamiento paisajístico del espacio público, el completamiento del equipamiento y la provisión de infraestructura. Este rango corresponde asimismo a las Localidades del Partido.

1.2.2 Jerarquía Vial

La red vial es uno de los componentes principales de la estructuración urbana, por lo que la normativa explicita la jerarquización vial del partido, diferenciando la red vial primaria de aquellos corredores locales que permiten una vinculación coherente con la red vial regional y esta última de la red vial local, de la interna o barrial.

La reestructuración de la red vial regional permite la canalización del flujo vehicular pasante y del transporte de carga por fuera del área urbana, eliminando los conflictos provocados por éste.

Con la relocalización de la red vial regional, la red vial local se jerarquiza y extiende, articulándose con nuevas aperturas de calles, conformando un sistema de Avenidas Parque.

Este sistema configura ámbitos estructurantes del espacio público tanto en su articulación vial como en la promoción de la calidad ambiental y paisajística de la ciudad, asociados con regulaciones específicas sobre los usos y el tratamiento paisajístico.

En tal sentido se desarrolla la vía de circunvalación externa conformada por las Avenidas Parque Aristóbulo del Valle, Hugo del Carril, Máximo Paz, Emilio Carranza, Ruta Provincial 29, Calle 24, Ortiz de Rosas, Av. Parque de Acceso Presidente Perón (ex 215), Marconi, Cuba, Las Violetas y Av. Colectora Ruta Provincial 215.

El área de mayor consolidación se jerarquiza con la ampliación de los bulevares verdes de las Av. Saenz Peña, Las Heras, Bartolomé Mitre y San Martín, que a su vez articula dicho sector en todos los cuadrantes con la circunvalación y los espacios verdes, estructurando en conjunto el espacio público de la planta urbana.

En la ciudad de Brandsen, complementando el sistema de avenidas parque identificadas en el Modelo Territorial Futuro, se especifican tanto las nuevas aperturas viales como la extensión de las existentes que permitirán estructurar las áreas de expansión de la ciudad.

1.2.3. La conformación del espacio público y la integración del borde fluvial de la ciudad

La identidad urbana de la ciudad y de sus localidades está directamente relacionada con la de su espacio público, por lo que su caracterización es determinante. La cualificación del espacio público se fundamenta en el modelo territorial Futuro y en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, las denominadas avenidas parque.

La estructuración del espacio público desarrolla un conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas. En ese sentido se destacan:

- La estructuración del espacio público integra la red vial conformada por el sistema de avenidas parque con el borde fluvial del Samborombón, conformado como sistema turístico recreativo y ambiental.
- La estructuración del sistema de espacios verdes urbanos integra el conjunto conformado por plazas, al que se incorporan nuevos parques urbanos al noreste y al sureste de la ciudad.
- El tratamiento paisajístico de los bordes de ruta, incorporados a usos productivos y servicios a la producción.

Por otro lado la estructuración del sistema de espacios verdes públicos, nuevos parques urbanos y el conjunto conformado por el Parque Lineal del Samborombón, el Parque del Hipódromo y el Parque de la Pesca, articulados con el sistema de avenidas parques es específicamente regulado en lo que hace a la localización de mobiliario, iluminación y publicidad.

La conformación morfológica y la localización de actividades en las parcelas frentistas de los ámbitos caracterizados del área central y en el sistema de avenidas parque, bulevares de circunvalación, la red vial de accesos a las localidades y el tratamiento paisajístico de los bordes de ruta es materia específica de regulación

Para las áreas de expansión urbana se prevé que las cesiones de espacios públicos para espacios verdes y equipamiento social se estructuren conformando conjuntos significativos que aporten a la identidad de los barrios y jerarquicen el sistema de espacios verdes de la Ciudad.

Con relación al tratamiento del espacio público en las localidades del Partido se establece una regulación específica para la puesta en valor del patrimonio ferroviario, sus entornos, así como los de las plazas o los que conforman los espacios verdes públicos de mayor significación.

1.2.4 Determinantes morfológicos de conformación del tejido

La regulación del tejido tiene como fundamento la puesta en valor de la ciudad existente, las diversas configuraciones del tejido y sus valores para incorporar alternativas de desarrollo compatibles con su carácter y conformar al mismo tiempo un espacio público de calidad.

El marco normativo vigente, a través de los indicadores de FOT, FOS, centro libre de manzana, retiros y de premios, promueve con criterios higienistas, la conformación de un tejido abierto, donde las referencias formales del proceso evolutivo de configuración urbana desaparecen.

En este sentido, la presente normativa se propone evitar la heterogeneización morfológica del tejido, manteniendo sus características con relación a las alturas y conformación de la línea municipal para encauzar un proceso de renovación acorde con su carácter.

Las áreas consolidadas serán tratadas compatibilizando los requerimientos del Decreto-Ley 8912 con las particularidades relevadas en el tejido, por lo que se propone la aplicación selectiva de controles morfológicos y alturas máximas.

Por último, con el objeto de caracterizar la estructura urbana se definirán tratamientos morfológicos específicos para la consolidación del sistema de avenidas parque.

1.2.5 Edificios, tejidos emblemáticos y áreas con valor patrimonial y ambiental

La puesta en valor tanto de edificios y de tejidos emblemáticos, como la protección de las áreas de valor patrimonial y ambiental, los predios ferroviarios, y los entornos caracterizados de la ciudad y las localidades, se regula a través de una normativa específica de protección que articula diversos aspectos tales como la localización selectiva de actividades, la conservación de los rasgos originales de configuración urbana, tanto de su espacio público como de su parcelario, la definición de indicadores de control morfológico y la protección edilicia y tipológica del tejido. Este conjunto de dimensiones aplicadas a cada caso permitirán orientar las dinámicas de renovación urbana de los edificios y áreas a proteger.

1.2.6 La localización de nuevas viviendas de interés social y la integración urbana de los barrios existentes

La expansión periférica del casco urbano de Brandsen en su cuadrante sudeste se concretó a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, por lo que se ha configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido la regulación urbanística propone la integración de los mismos, a través de la renovación residencial y la calificación del espacio público. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes.

Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el completamiento del tejido urbano, para permitir la integración de los nuevos habitantes y hacer rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto. Cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.

1.2.7 La localización de urbanizaciones cerradas.

Con relación a las urbanizaciones cerradas la normativa se propone encauzar estas inversiones sobre aquellos ejes de vinculación regional que minimicen los costos de urbanización a cargo del municipio y sobre fraccionamientos previos a la vigencia del Decreto-ley 8912 para que aporten a la estructuración y al desarrollo territorial equilibrado y a la recuperación de áreas urbanas desaprovechadas.

1.2.8 La localización de usos

Con respecto a la localización de actividades se propicia la diversificación funcional a que haga sostenible tanto el tejido residencial como el tejido económico de la Ciudad de Brandsen y del conjunto de sus localidades. En este sentido se considera que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más

baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.

Con respecto a las actividades comerciales se propicia su localización lineal para caracterizar funcionalmente la estructura de la Ciudad y de las localidades.

Con respecto a los usos productivos, el territorio presenta un cierto grado de especialización, en los cuadrantes oeste – sudoeste de la ciudad de Brandsen y en los bordes de ruta. Se destacan como enclaves el Parque Industrial sobre la Ruta 29 y la localidad de Jeppener. En ese sentido para la actual configuración de usos productivos se propone una regulación que permite la consolidación de los bordes de ruta con usos productivos y de servicios de mediano impacto, y mantener la localización de usos productivos especializados con relación al Parque Industrial y la Ruta 6.

Con respecto a la configuración funcional de las localidades del Partido se propicia la diversificación de usos, para promover el desarrollo económico y la localización de población en los mismos.

Asimismo la normativa sobre localización de actividades impulsa la diversidad de los usos agropecuarios tanto extensivos como intensivos. No obstante estos últimos deberán ser controlados en lo que hace a los impactos negativos de su localización a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

1.2.9 Las áreas de desarrollo

En el Modelo Territorial se han identificado diversas áreas de intervención estratégica, sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa tales como el entorno del Río Samborombón, la Avenida Presidente Juan Domingo Perón, los predios ferroviarios de la Ciudad de Brandsen y los nuevos parques urbanos

En consonancia con el carácter estratégico de los mismos, la normativa urbanística introduce la regulación específica de las denominadas áreas de desarrollo las cuales tendrán por objeto articular la estructuración física de los ámbitos identificados para estas intervenciones con los instrumentos de gestión y financiamiento necesarios para su desarrollo.

La implementación de estas intervenciones estratégicas requiere la formulación de un plan de desarrollo integral para cada una de ellas, que identifique una estructuración física acorde con los objetivos de la intervención, el plan de obras de urbanización y de provisión de infraestructuras, el plan de inversiones y los instrumentos de financiamiento. Las áreas de desarrollo están concebidas como ámbitos de desarrollo tanto por iniciativa pública como privada y por consorcios de desarrollo mixtos.

1.2.10 Instrumentos de planificación particularizados y de gestión.

La presente normativa incluye un conjunto de instrumentos de planificación específicos y de gestión que, articulados, permitirán encauzar el proceso de desarrollo y concretar las intervenciones estratégicas individualizadas en el modelo territorial futuro como Areas de Desarrollo.

En este sentido se articulan instrumentos de planificación específicos para las diferentes escalas de intervención identificadas tales como planes de detalle, planes de sector y planes sectoriales.

Con respecto a los instrumentos de gestión, que complementan a los instrumentos de planificación y regulación urbanística, su incorporación tiene por objeto canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano, aportar a su financiamiento y viabilizar su gestión.

Por último, el Convenio Urbanístico es el procedimiento que permite viabilizar diversos modelos asociativos de la iniciativa pública y la privada y, al mismo tiempo asegurar la implementación, el financiamiento de las intervenciones de desarrollo territorial, de renovación urbana y la preservación del patrimonio.

1.2.11 El resguardo y la promoción de la calidad ambiental

La totalidad de los lineamientos normativos enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del hábitat, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – territoriales y concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Brandsen.

La consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realiza sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se especificarán particularmente competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental¹, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

Con relación a las áreas con problemas de anegamiento hasta tanto se concreten las obras de canalización pluvial deberán determinarse ciertas restricciones a la localización de población y actividades. Por otro lado, se impulsa el desarrollo de los instrumentos técnicos que permitan referir los levantamientos topográficos a puntos definidos en el terreno de modo de poder definir correctamente tanto los límites del dominio municipal como la forma de la superficie del terreno y las cotas mínimas de parcela que habiliten la edificación.

1.2.12 Espacios y procedimientos de consenso técnico

La Comisión Honoraria para la Reformulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Brandsen conformada por Ordenanza N° 1130, constituye un significativo antecedente con relación a la conformación de espacios de articulación específicos para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Brandsen en el marco de Plan Director. En ese sentido la experiencia desarrollada se incorpora como procedimiento para la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad deban contar con la opinión de los funcionarios gubernamentales con competencia tanto ejecutiva como legislativa en las materias que regula este Código.

¹ / Se destaca que está vigente la Ordenanza N° 736 / 97, de regulación gestión ambiental.

SECCION 2 ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 3. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (ARTº 2º DECRETO 54/13).-

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.3 DE LAS NORMAS

El Plan Director Urbano Regional constituye el marco al cual se ajusta el Código de Ordenamiento Urbano Territorial y el conjunto de la normativa urbanística del Partido.

Las disposiciones del Código de la Edificación y de toda la normativa vigente con respecto a las habilitaciones y permisos del Municipio deberán subordinarse al Código de Ordenamiento Urbano Territorial y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

2.3.1 Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico y territorial del Partido de Brandsen, con relación a las cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento de parcelas, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, el desarrollo y la renovación urbana y territorial.

Todos los organismos del Gobierno Municipal deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación, aclarando o interpretando las disposiciones de este Código, en todos los casos cuya materia y hechos relevantes sean sustanciales, dejando expresa constancia de tal situación. La normativa municipal de carácter general mantendrá su vigencia mientras no sea derogada en forma expresa y no se oponga a lo establecido en éste Código.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, en el marco de los cuales la Autoridad de Aplicación deberá ponderar los criterios de aplicación, y en caso de confrontarse con situaciones que constituyan materia opinable, explicitar estos criterios, fundamentando su toma de posición.

En lo referente a los contenidos de este Código los mismos se enmarcan en facultades y competencias conferidas al Municipio por la Ley Orgánica Municipal y el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, así como en las conferidas en otras leyes provinciales aplicables a las materias objeto de regulación en el presente Código, que serán mencionadas en los capítulos correspondientes.

2.3.2 Efectos

Las disposiciones de este Código tienen el carácter de normas de orden público y se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas sin aprobación expresa a través de una Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.

2.3.3 Ámbito y Autoridad de Aplicación

El presente Código será de aplicación en todo el territorio del Partido de Brandsen. La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Brandsen o la Repartición que asuma las funciones de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Ambiental.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica y legal necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación, cuando las circunstancias lo requieran, contará con el asesoramiento de una Comisión Honoraria conformada por dos funcionarios municipales con rango de Secretario o Director, por cada uno de los Presidentes de los Bloques que integran el HCD y tres representantes de los profesionales locales de incumbencia. La presidencia recaerá en los representantes del DE. Además, el DE podrá requerir opinión a las entidades profesionales como así también a las organizaciones sociales del distrito cuando lo consideren necesario.

2.3.4 Factibilidades

Será obligatoria la Factibilidad para fraccionamientos, subdivisiones, apertura de calles, el uso de parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en el Partido y deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado de acuerdo a lo establecido en el Código de la Edificación.

Podrá requerirse Evaluación de Impacto Ambiental en los casos previstos por este Código y toda vez que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario.

2.3.4.1 Datos a consignar en la factibilidad solicitada:

- a) Solicitud de factibilidad firmada por el propietario, la persona autorizada y los datos del profesional competente. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267/80
- b) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble

- se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo.
- c) Ubicación de la parcela, quinta o fracción. Copia de la plancheta catastral.
 - d) Medidas y superficie de la parcela, quinta o fracción. En caso de corresponder, anteproyecto de plano de fraccionamiento o subdivisión en el cual se indicarán las cesiones de ochavas, espacios verdes, apertura de vía pública y reservas para equipamiento comunitario.
 - e) En caso de corresponder, anteproyecto del plano de propiedad horizontal debidamente acotado
 - f) Servicios de infraestructura, alternativas de provisión de agua, desagües cloacales y desagües pluviales
 - g) Tratamiento y materialidad de las calles perimetrales externas e internas.
 - h) Superficie cubierta existente y proyectada. Espacios para carga, descarga y estacionamiento
 - i) Especificación de la actividad a desarrollar
 - j) Actividad en desarrollo o a desarrollar
 - k) Todo otro dato que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se pretende desarrollar, tales como: población residente a localizar, número de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA, boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora, guarda o comercializa, efluentes y su tratamiento, y estudios de evaluación de impacto ambiental. Factibilidad de Servicios de infraestructura: electricidad, provisión de agua, desagües cloacales y desagües pluviales, aptitud hidráulica del predio, extendidos por autoridad competente, proyectos de tratamiento paisajístico confeccionado por profesional competente.

2.3.4.2 Obligtoriedad

La Factibilidad deberá ser adjuntada como requisito indispensable para la iniciación de todo fraccionamiento, subdivisión, obra, instalación o habilitación. La Autoridad de Aplicación evaluará la solicitud presentada en tanto que la Factibilidad estará condicionada al cumplimiento de los requerimientos que la Autoridad de Aplicación considere necesario precisar, ajustar o modificar con relación a los ítems establecidos en 2.3.4.1.

2.3.4.3 Vigencia

La solicitud de factibilidad y la factibilidad serán válidas por un plazo de 180 (ciento ochenta) días. En todos los casos se computan días corridos, contados a partir de la fecha de su notificación al interesado. Perderá validez en los siguientes casos:

- Si habiéndose presentado la solicitud de factibilidad se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los 60 (sesenta) días de su notificación.
- Si al vencimiento del plazo establecido no se hubiese iniciado el trámite de fraccionamiento o subdivisión, y/o las obras y/o instalaciones y/o habilitaciones de la Factibilidad.
- Cuando se hubiese presentado el trámite respectivo sin la totalidad de los requisitos técnico / administrativos exigibles, según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de inicio del trámite.

- En todos los casos para la formulación de las observaciones la Autoridad de Aplicación deberá considerar que el plazo de 60 (sesenta) días otorgado para realizar las correcciones está incluido en el plazo de 180 (ciento ochenta) días establecido en 2.3.4.3.

2.3.4.4 Responsabilidad del Profesional

El profesional firmante de una Factibilidad asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido, de la sanción específica dispuesta en el Código de la Edificación. Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado a la Factibilidad. Los Organismos del Departamento Ejecutivo tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de fraccionamiento, subdivisión, habilitación, obra e instalaciones. En virtud de esta disposición, la Autoridad de Aplicación no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

2.3.4.5 Limitación de Validez de las Factibilidades, Permisos y Habilitaciones otorgados con normativas anteriores.

Las factibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 180 (ciento ochenta) días desde la sanción de este Código, cumplido ese plazo los interesados deberán cumplimentar los procedimientos establecidos en este Código para la validación de las mismas.

Las factibilidades y permisos otorgados con la normativa anterior que no hayan tramitado fehacientemente en las jurisdicciones que corresponda, o incorporado en forma definitiva el 10% (diez) de avance de las obras aprobadas tendrán una validez de 360 (trescientos sesenta) días desde la fecha de sanción de este Código.

Las habilitaciones vigentes preexistentes a este código mantendrán su validez aunque los usos habilitados se consideren no conformes, y se regirán por las disposiciones del Capítulo Usos del Suelo.

Las habilitaciones en trámite anterior a la puesta en vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento de los requerimientos exigidos y que sea necesario completar al momento de la puesta en vigencia del presente se regirán por las disposiciones anteriores.

Las habilitaciones de carácter precario caducarán de pleno derecho a los 180 (ciento ochenta) días de la puesta en vigencia del presente. La Autoridad de Aplicación evaluará la posibilidad de otorgar la habilitación definitiva en la medida en que, cuando corresponda, los responsables de la actividad cumplimenten los requerimientos necesarios para su desarrollo.

Los procedimientos e instancias de notificación para los casos planteados en el presente artículo se regirán según lo establecido en la Ordenanza General 267/80 de Procedimiento Administrativo Municipal

2.3.5 Procedimiento de Modificaciones al Código

Las iniciativas tendientes a la reformulación total o parcial de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos del Gobierno Municipal, podrán surgir de:

- las presentaciones que en forma fundada realicen los habitantes, las entidades intermedias, profesionales, con domicilio en el Partido, o que tengan en él la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación, previo dictamen de la Comisión Honoraria, podrá elaborar las normas que consideradas pertinentes garanticen la coherencia con la Estrategia de Desarrollo del Partido establecida en el Plan Director Urbano Regional. Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.
- Las iniciativas del Departamento Ejecutivo, canalizadas a través de la Autoridad de Aplicación, que como responsable de la formulación e implementación de la normativa, podrá proponer las modificaciones integrales, reconsiderar normas, formular planes de desarrollo, de sector y sectoriales, como así también generar toda otra propuesta en el marco de los objetivos de este Código y del Plan Director Urbano Regional. Dichas propuestas, previo dictamen del Comisión Honoraria, deberán ser elevadas al Concejo Deliberante en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

2.3.6 Difusión de este Código

El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo la Autoridad de Aplicación deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición gráfica y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los interesados. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta

El Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, arbitrará los medios conducentes para la promoción de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes del Partido respecto de las materias que regula este Código. Entre otros medios se utilizarán:

- Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas.
- Reuniones informativas.
- Congresos, seminarios, jornadas de reflexión y talleres de trabajo.
- Audiencias Públicas en el marco de lo especificado en la Ordenanza N° 1122/2004.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación propondrá los procedimientos que permitan la implementación de los procesos de información pública enumerados, los que con

dictamen favorable de la Comisión Honoraria, deberán ser reglamentados a los efectos de este Código.

2.3.7 Registro Único Ordenado por Inmueble

La Autoridad de Aplicación implementará un índice único de registraciones ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real. El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley N° 17.801 en lo que sea pertinente. En él se asentarán las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, catalogaciones de cualquier tipo y toda otra registración parcial realizada por el Departamento Ejecutivo respecto de los bienes inmuebles.

2.3.8 Abreviaturas y Denominaciones Abreviadas

Con el objeto de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Departamento Ejecutivo: DE

Partido de Brandsen: Partido

HCD: Honorable Concejo Deliberante

AA: Autoridad de Aplicación

Comisión Honoraria: CH

**CAPITULO 4. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º
DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISIÓN**

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

2.4.1 Apertura de Vía Pública

En toda urbanización, será obligatoria la cesión de las superficies necesarias para la apertura y prolongación de la trama circulatoria del Partido según lo establecido en este Código y lo graficado en el plano "Estructura Vial". La distribución y dimensiones de las trazas viales serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales.

En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación. El titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad, entendiéndose que una calle es transitable cuando se halle abovedada y mejorada de acuerdo a lo que especifique la Secretaria de Obras y Servicios Públicos Municipal. Se hará efectiva su apertura cuando el Departamento Ejecutivo lo considere oportuno y conveniente. Hasta tanto ello acontezca el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso del sector afectado por prolongación de la vía pública no pudiendo erigir en el mismo construcciones de carácter permanente. Lo establecido precedentemente deberá constar como Restricción en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

2.4.1.1 Ancho Mínimo

Los anchos mínimos se determinan según la jerarquización vial establecida en este Código según lo siguiente:

Red Vial Regional

En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectora con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

Red Vial Primaria

Avenidas Principales: 40 mts de ancho mínimo entre líneas municipales
Avenidas Secundarias: 30 mts de ancho mínimo entre líneas municipales

Red Vial Local

Calles Principales: 25 m de ancho mínimo entre líneas municipales
Calles Secundarias: 17 m de ancho mínimo entre líneas municipales

Red Vial Interna o Barrial

Calles de penetración y retorno: 11 m hasta una longitud de 150 m, 13 m hasta 250 m y 15 m para mayor extensión. En todos los casos, un “cul de sac” de 25 m de diámetro.

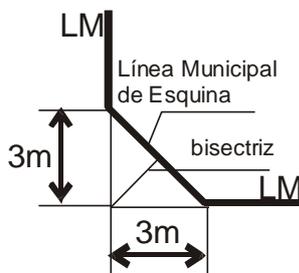
Para los casos de completamiento o prolongación de la traza vial existente, el ancho mínimo entre líneas municipales mantendrá el de la traza a prolongar o completar siempre que no sea inferior a los establecidos por el DL 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83

2.4.1.2 Conformación de Línea Municipal de Esquina

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina

2.4.1.3 Traza y dimensión de la L.M.E. (Ochavas)

La traza de la LME será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes, según el siguiente esquema



2.4.1.4 Propuesta de Apertura de Vía Pública y Subdivisión

El DE puede convenir con el propietario, la traza y apertura de vías públicas y / o subdivisión, conforme a lo establecido en este Código. En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública y espacios verdes pasarán al dominio público del Municipio sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso. Todo convenio se formalizará ante el Escribano Público que indique el Departamento Ejecutivo, debiendo, lo que pase a poder del Municipio, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derechohabientes por parte del propietario y sus sucesores así como de todo gravamen.

2.4.2 Cotas

2.4.2.1 Cota de Parcela

La cota de nivel se fijará a partir de los niveles resultantes de los proyectos de pavimento y desagües pluviales, considerando como cota de parcela la cota de nivel

del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera tomado en el punto medio de la Línea Municipal de la misma. En todos los casos la cota será fijada por la Autoridad de Aplicación.

2.4.2.2 Cota de Inundación

La AA gestionará ante los organismos provinciales competentes, la elaboración de un Plano Oficial de cotas de nivel del Partido de Brandsen, con indicación de los niveles críticos de desborde e inundación que serán indicados en los planos de subdivisión y/o fraccionamiento, hasta tanto los organismos competentes se expidan y se finalicen las obras de saneamiento hidráulico previstas, se exigirá la presentación de certificados de aptitud hidráulica expedido por la autoridad provincial competente cuando se intervengan predios que aún no conforman manzanas o cuya superficie supere 1,5 ha. La AA podrá determinar las restricciones al dominio necesarias para evitar situaciones de riesgo para la población, viviendas y actividades, en las parcelas y fracciones afectadas a desbordes e inundaciones según los niveles críticos establecidos en los respectivos proyectos de saneamiento hidráulico de la ciudad de Brandsen.

2.4.3 Subdivisión y Parcelamiento

Las fracciones, quintas, parcelas rurales o parcelas existentes sólo se podrán subdividir cumplimentando las siguientes disposiciones:

- Todo parcelamiento en área urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos: agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales. En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab/ha se podrá prescindir de la provisión de servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por tratamiento de estabilización o mejorado en la red vial barrial.
- Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública. En el caso de barrios cerrados o clubes de campo, el acceso a los mismos se efectuará desde calles perimetrales cedidas al Municipio.
- Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
- Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). Podrá admitirse excepciones a esta disposición en áreas urbanas cuando la anexión a una parcela lindera permita sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil remoción; evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas; mejorar una relación ancho / profundidad inferior a 1/3, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida; transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

- La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías y deberá presentarse el plano de obra municipal aprobado.

En todos los casos corresponde la cesión de tierras para la apertura de calles, ochavas espacios verdes y reservas para equipamiento comunitario a título gratuito y a favor del Municipio.

2.4.3.1 Englobamiento parcelario

Se favorecerá el englobamiento parcelario para cumplimentar las superficies mínimas de parcela requeridas para cada zona y para el desarrollo de proyectos integrales según lo establecido en el Capítulo 8 de este Código.

2.4.4 Cesiones de Suelo

2.4.4.1 Cesión para espacios verdes y reservas de uso público

- En todo fraccionamiento, urbanización o parcelamiento en áreas urbanas y complementarias, será obligatoria la cesión de los espacios destinados a áreas verdes públicas y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, para ello se estará a lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

2.4.4.2 Condiciones

En todos los casos se deberán cumplir los mínimos establecidos en el Artículo 56º del Decreto- Ley 8912.

En todo proyecto de subdivisión que involucre cesiones para localización de los Espacios Verdes y Reservas para Uso Público, las mismas serán determinadas por la AA con carácter previo a su aceptación. Los espacios aceptados deberán entregarse limpios y nivelados, quedando a consideración de la AA, según la localización del emprendimiento, la forestación y materialización de las veredas perimetrales.

La AA podrá decidir su localización fuera del predio por el cual se cede a fin de conformar ámbitos significativos de uso público en la estructuración de las áreas urbanas, complementarias y rurales. Aprobada la localización y certificado el valor equivalente de los inmuebles a ceder, sólo se autorizará la factibilidad de subdivisión del predio por el cual se cede y el visado del plano de división, al momento de certificada la cesión a través de su inscripción a favor del Municipio en el Registro Provincial de la Propiedad. Las cesiones fuera del predio podrán ser rechazadas por la AA, la cual podrá exigir que se realicen en el predio a subdividir.

Para la cesión de calles deberá tenerse en cuenta la continuidad geométrica de la trama circulatoria del entorno.

En aquellos casos que se proponga un nuevo parcelamiento o englobamiento parcelario y se verifique previamente que se ha dado cumplimiento a las cesiones según lo establecido en el art. 56º del DL 8912/77, solo se exigirán las cesiones enunciadas en el presente artículo cuando haya variación en la Densidad asignada a la zona de pertenencia.

2.4.4.3 Cesiones sobre líneas de ribera

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial, los propietarios frentistas a cauces de arroyos y ríos, espejos de agua permanentes naturales o artificiales del Partido deberán delimitar la franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario. La mencionada franja tendrá un ancho mínimo de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de 100 m medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

2.4.5 Clubes de Campo

Se entiende por Club de Campo a lo establecido en “Club de Campo”, Capítulo V de D. Ley 8912/77 y Decreto 9404/86, “un área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano y se encuentre equipado con actividades deportivas, sociales o culturales acondicionada con construcción de viviendas en pleno contacto con la naturaleza”.

En el marco de las atribuciones especificadas en el Decreto Provincial 1727/02 y la Ordenanza 1044/03, el procedimiento para la obtención de la Factibilidad para Clubes de Campo se ajustará a lo previsto por el Decreto Ley 8912, el Decreto Provincial 9404/86, al cumplimiento de lo establecido en 2.3.4 y a los siguientes requerimientos:

2.4.5.1 Localización

En zonas indicadas en el Capítulo 7 de este Código, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

Se admitirá la localización de Clubes de Campo en otras áreas, siempre y cuando se encuadre en lo normado por las reglamentaciones Provinciales: Decreto Ley 9812/77 y DR 9404/86, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva, debiéndose presentar a cargo del interesado un estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas), particularidades topográficas (lago, laguna, río, etc), terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, etc.) como también otros elementos de valor arquitectónico, (cascos de estancias, construcciones históricas, etc.) que justifiquen la localización propuesta

2.4.5.2 Fraccionamiento y Subdivisión

- La superficie máxima del emprendimiento es de 150 Ha y deberá cumplimentar:
 - o frente mínimo 500 metros. Cuando el Club de Campo se localice sobre la Ruta 2, el frente mínimo coincidirá con la LM.
 - o Lote mínimo 1500 m²
 - o Densidad bruta máxima 2,4 viv/Ha
 - o Densidad neta. 1 viv/ parcela
 - o Cuando por el fraccionamiento de la zona se requiera subdividir una parcela a fin de generar la parcela con la sup máxima (150 Ha) para un Club de Campo, la parcela remanente deberá cumplimentar con las superficies y dimensiones mínimas establecidas para la zona.

- Se aceptará la creación de un solo Club de Campo por parcela existente a la fecha de aprobación del presente Código.
- Las previsiones de inciso 2.2.1 del artículo 65º del Decreto Ley 8912/77 en cuanto al acceso principal son de estricto cumplimiento.
- Para la aplicación de las regulaciones urbanísticas de este Código en los emprendimientos o sectores dentro de los Clubes de Campo a desarrollar bajo el régimen de propiedad horizontal Ley 13.512, la denominación de “Parcelas” es equivalente a la de “Unidad Funcional”.
- Se deberá ceder una calle perimetral de 15 m de ancho mínimo. La cesión a la Municipalidad de calle perimetral será la correspondiente al dimensionado completo, para asegurar su ejecución con el ancho total. En los casos que exista calle perimetral o la AA considere que no es conveniente la apertura de la calle perimetral la cesión obligatoria será compensada en cada oportunidad y en cada caso por una equivalente a ser afectada, a través de un Convenio, a predios y/o ejecución de obras para viviendas de interés social y/o a la provisión y/o mejora de infraestructura y equipamiento municipal. La superficie a ceder en compensación se calculará con un ancho de quince metros, o por la superficie que corresponda ceder para el completamiento de los quince metros, por toda la longitud que se libere de la apertura de calle y cuya futura localización será propuesta por la AA.
- La estructuración circulatoria del emprendimiento deberá plantear la continuidad de la trama vial del entorno circundante en por lo menos dos de las vías interiores proyectadas. La trama circulatoria interna deberá proyectarse con un ancho mínimo de 17m.
- Mediante convenio se establecerán las superficies correspondientes a cesión de espacios verdes y libres de uso público y reservas para equipamiento comunitario según lo establecido en el art. 56º del DL 8912/77 y su equivalente será destinado según determine la AA a la provisión y/o mejora de infraestructura y equipamiento municipal y/o a predios y/o ejecución de obras para viviendas de interés social

2.4.5.3 Provisión de infraestructura de servicios básicos

En cumplimiento de lo establecido por Decreto Ley 8912/77 y Decreto 9404/86, se establecen para los emprendimientos a instalarse a partir de la sanción del Código los siguientes requerimientos y servicios básicos:

Cloacas: No se admitirá el pozo negro o pozo absorbente, éste será reemplazado por un sistema de planta de tratamiento individual o lo que determine la AA provincial con competencia en la materia. Cuando el club de campo cuente con el 40% de ocupación y con parcelas inferiores a 2.500,00 m² se deberá realizar la Red de Desagües Cloacales y Planta de Tratamiento. Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el Municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de desagües cloacales, planta de tratamiento y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Agua: Cuando el club de campo cuente con el 40% de ocupación y con parcelas inferiores a 2.500,00 m² se deberá realizar el servicio centralizado de agua potable o lo

que determine la AA provincial con competencia en la materia. Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, la AA se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de agua corriente, tanques de reserva generales, pozos de captación de agua y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Energía eléctrica: La red de distribución de energía eléctrica podrá ser aérea o subterránea. Se deberá realizar el alumbrado de calles internas.

Calle de acceso al club: La calle de acceso que vincula al club con una vía externa pavimentada deberá ser pavimentada. En todos los casos se deberán realizar las obras necesarias para el normal escurrimiento de las aguas pluviales de acuerdo al estudio hidráulico suscripto por profesional habilitado y autorizado por la Autoridad de Aplicación provincial.

Calles internas: Se exigirá la pavimentación que une el acceso principal con las instalaciones centrales del club y de las vías principales de distribución interna, contemplando en el diseño un rápido acceso de los servicios de seguridad, ambulancias y bomberos. Para calles secundarias se exigirá la pavimentación, estabilizado, entoscado u otro tratamiento de similares características según cada caso en particular. Es obligatoria la aprobación del proyecto de desagües pluviales, por AA competente, y tratamiento de calles, por la comuna, previo a ejecutar movimiento de suelos en el terreno.

Calle perimetral: rige lo establecido en el ítem 2.4.5.2. Se exigirá la apertura de calle perimetral cuando la AA lo considere necesario en función del estudio de impacto de la zona, no obstante será obligatoria su forestación en forma previa a la obtención de la Factibilidad según proyecto de tratamiento paisajístico y forestación confeccionado por profesional competente y aprobado por la Comuna. La provisión de iluminación, pavimentación o mejorado y veredas mediante un compromiso a cumplir en el momento que lo exijan las demandas de la AA.

Desagües Pluviales: El proyecto de desagües pluviales deberá ser aprobado por la autoridad provincial con competencia en la materia.

Cerco perimetral: Deberá ser tratado de manera que sea compatible con el entorno rural circundante. En ningún caso podrá materializarse con muro de altura superior a 0.40 metros y deberá contar con aprobación de la AA.

Tratamiento paisajístico: Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación. Se deberán materializar cercos transparentes y forestar la urbanización.

Cesiones de redes: Deberá comprometerse la cesión de redes de infraestructura al Estado cuando los requerimientos de ingeniería o tendido del servicio o la dinámica del mercado así lo impongan. Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares y la calidad exigida por las empresas prestadoras de servicios.

2.4.5.4 Entidad Jurídica

Los emprendimientos encuadrados como Clubes de Campo deberán constituir una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela y/o unidad funcional. Esta entidad será la titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y en su caso responsable de la prestación de los servicios generales que asuma y la representante de los propietarios ante el Municipio.

El estatuto de la entidad jurídica responsable deberá incluir previsiones expresas referidas a:

- la incorporación de los adquirentes de cada parcela o unidad funcional,
- la representación, derechos y obligaciones de sus miembros,
- la modalidad de administración de la entidad,
- la determinación de las áreas que conforman su patrimonio inmobiliario,
- las modalidades de gestión de los servicios a su cargo,
- la gestión económica financiera,
- las servidumbres y/o las restricciones urbanísticas autorizadas por Ordenanza.
- La entidad jurídica y el propietario son solidariamente responsables ante el Municipio en el caso de ejecutar y/o permitir ejecutar obras sin el correspondiente permiso municipal.

Al momento de la transmisión del dominio de cada parcela o unidad funcional de uso residencial, deberá constituirse un derecho real de servidumbre de uso a perpetuidad sobre las áreas verdes y recreativas que sean de propiedad común de la entidad, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

2.4.5.5 Vigencia

Una vez otorgado el Certificado de Prefactibilidad Municipal los interesados tendrán un plazo de seis (6) meses para iniciar los trámites para la obtención de la Factibilidad Municipal. Transcurrido dicho plazo sin que hubiere mediado presentación alguna, se producirá la caducidad de dicho Certificado previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Prefactibilidad Municipal deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

Una vez otorgado el Certificado de Factibilidad Municipal los interesados tendrán un plazo de doce (12) meses para terminar los trámites de subdivisión de la tierra y creación de las parcelas. Transcurrido dicho plazo sin que hubiere mediado presentación alguna se producirá la caducidad de los Certificados de Prefactibilidad y de Factibilidad Municipal previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días. Para la obtención de un nuevo Certificado el interesado deberá recomenzar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de los respectivos trámites.

Prefactibilidad y Factibilidad otorgadas con normativas anteriores:

La validez de las Factibilidades otorgadas con normativas anteriores se regirán según lo establecido en la Ordenanza 1372/09.

Las Prefactibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 180 (ciento ochenta) días desde la sanción de este Código para la obtención de la

Factibilidad correspondiente, cumplido ese plazo los interesados deberán cumplimentar los procedimientos establecidos en este Código para la validación de las mismas.

2.4.6 Barrios Cerrados

Se entiende por Barrio Cerrado a las urbanizaciones orientadas a la producción de parcelas con infraestructura, destinada a uso residencial urbano de carácter permanente, que admite la restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

En el marco de las atribuciones especificadas en el Decreto Provincial 1727/02 y la Ordenanza 1044/03, el procedimiento para la obtención de la Factibilidad para Barrios Cerrados se ajustará a lo previsto por el Decreto Provincial 27/98, al cumplimiento de lo establecido en 2.3.4 y a los siguientes requerimientos:

2.4.6.1 Localización

En zonas indicadas en el Capítulo 7 de este Código, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

2.4.6.2 Fraccionamiento y Subdivisión

- La superficie máxima del emprendimiento es de 16 hectáreas condicionada a la estructura vial propuesta y su conectividad con la geometría vial del entorno circundante.
- La subdivisión de barrios cerrados, se realizará por aplicación del régimen fijado por el Decreto Ley 8912 y de Geodesia. Las calles de dominio público emergentes, serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de la entidad jurídica que asuma las obligaciones frente al Municipio.
- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley Nº 13.512 de Propiedad Horizontal, aunque podrán contener en su interior, conjuntos a subdividir bajo ese régimen siempre que no superen el 25% de la superficie neta total del emprendimiento. A los fines de la aplicación de las regulaciones urbanísticas de este Código en los sectores a desarrollar bajo el régimen de Propiedad Horizontal dentro de los Barrios Cerrados, la denominación de "Parcelas" es equivalente a la de "Unidad Funcional".
 - Para la subdivisión de Barrios Cerrados que no excedan la superficie neta máxima de 5 hectáreas, podrá aplicarse alternativamente el régimen de subdivisión del suelo establecido por la Ley Nº 13512 de Propiedad Horizontal. En este supuesto será el Consorcio la entidad jurídica que asuma las obligaciones frente al Municipio siendo responsable además de la prestación de los servicios generales.
- Se deberá ceder una calle perimetral de 17 m de ancho mínimo y constituir parcelas frentistas a la misma. La cesión a la Municipalidad de calle perimetral será la correspondiente al dimensionado completo para asegurar su ejecución con el ancho total. En los casos que la AA considere que no es conveniente la apertura de la calle perimetral y/o se encuentre cedida la cesión obligatoria será compensada en cada oportunidad y en cada caso por una equivalente a ser afectada, a través de un

Convenio, a predios y/o ejecución de obras para viviendas de interés social y/o a la provisión y/o mejora de infraestructura y equipamiento municipal. La superficie a ceder en compensación se calculará con un ancho de diecisiete metros o por la superficie que corresponda ceder para el completamiento de los diecisiete metros, por toda la longitud que se libere de la apertura de calle y cuya futura localización será propuesta por la AA.

- La estructuración circulatoria del Barrio Cerrado deberá plantear la continuidad de la trama vial del entorno circundante, considerando los ejes determinados por la geometría circulatoria del entorno. La trama circulatoria interna deberá proyectarse con un ancho mínimo de 17m. Los casos particulares por características singulares de predios vecinos o por la trama preexistente serán evaluados por la AA para su aprobación.
- Mediante Convenio se establecerán las superficies correspondientes a cesión de Espacios Verdes Públicos y Reservas de Uso Público conforme lo establecido en 2.4.4.1. Su localización, que podrá efectuarse fuera del predio, será determinada por la AA.
- La denominación de las calles internas de los Barrios Cerrados será aprobada por Ordenanza Municipal. Las calles interiores que mantengan continuidad de la trama exterior adoptarán el nombre de las calles existentes a ser prolongadas.
- La AA podrá denegar la aprobación de un Barrio Cerrado si su configuración no garantiza la atravesabilidad presente o futura de la red vial primaria, local o interna establecidas en este Código.

2.4.6.3 Provisión de Infraestructura de Servicios Básicos

En cumplimiento de lo establecido por Decreto Ley 8912/77 y Decreto 27/98, se establecen los siguientes requerimientos y servicios:

Cloacas: No se admitirá el pozo negro o pozo absorbente, éste será reemplazado por un sistema de planta de tratamiento individual o lo que determine la AA provincial con competencia en la materia. Cuando el Barrio Cerrado cuente con el 40% de ocupación y con parcelas inferiores a 2.500,00 m² se deberá realizar la Red de Desagües Cloacales y Planta de Tratamiento. Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el Municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la Red de Desagües Cloacales, Planta de Tratamiento y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Agua: Se deberá dotar al Barrio Cerrado de la red de distribución de agua corriente cuando este cuente con un 40% de ocupación y parcelas inferiores a 2.500,00 m² o lo que determine la AA provincial con competencia en la materia. Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de agua corriente, tanques de reserva generales, pozos de captación de agua y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Energía eléctrica: La red de distribución de energía eléctrica podrá ser aérea o subterránea. Se deberá realizar el alumbrado de calles internas.

Calle de acceso al barrio: La calle de acceso que vincula al barrio con una vía externa pavimentada deberá ser pavimentada. En todos los casos se deberán realizar las obras necesarias para el normal escurrimiento de las aguas pluviales de acuerdo a un estudio hidráulico suscripto por profesional habilitado y autorizado por la AA provincial.

Calles internas: Se exigirá la pavimentación de las vías principales de distribución interna, contemplando en el diseño un rápido acceso de los servicios de seguridad, ambulancias y bomberos. Para calles secundarias se exigirá la pavimentación, estabilizado, entoscado u otro tratamiento de similares características según cada caso en particular. Es obligatoria la aprobación del proyecto de desagües pluviales, por AA provincial competente, y tratamiento de calles, por la comuna, previo a ejecutar movimiento de suelos en el terreno.

Calle perimetral: rige lo establecido en el ítem 2.4.6.2. Se exigirá la apertura de calle perimetral cuando la AA lo considere necesario en función del estudio de impacto de la zona, no obstante será obligatoria su forestación en forma previa a la obtención de la Factibilidad según proyecto de tratamiento paisajístico y forestación confeccionado por profesional competente y aprobado por la comuna. La provisión de iluminación, pavimentación o mejorado y veredas mediante un compromiso a cumplir, en el momento que lo exija la AA.

Desagües Pluviales: El proyecto de desagües pluviales deberá ser aprobado por la autoridad provincial con competencia en la materia

Cerco perimetral: Deberá ser tratado de manera que sea compatible con el entorno circundante. En ningún caso podrá materializarse con muro de altura superior a 0,40 metros. Deberá contar con aprobación de la AA.

Tratamiento Paisajístico: Se deberán materializar cercos transparentes, iluminar y forestar la urbanización.

Cesiones de redes: Deberá comprometerse la cesión de redes de infraestructura al Estado cuando los requerimientos de ingeniería o tendido del servicio o la dinámica del mercado así lo impongan. Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares y la calidad exigida por las empresas prestadoras de servicios.

2.4.6.4 Entidad Jurídica

Los emprendimientos encuadrados como Barrios Cerrados deberán constituir una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela y/o unidad funcional. Esta entidad será la titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y en su caso responsable de la prestación de los servicios generales que asuma y la representante de los propietarios ante el Municipio.

El estatuto de la entidad jurídica responsable deberá incluir previsiones expresas referidas a:

- la incorporación de los adquirentes de cada parcela o unidad funcional,
- la representación, derechos y obligaciones de sus miembros,
- la modalidad de administración de la entidad,
- la determinación de las áreas que conforman su patrimonio inmobiliario,
- las modalidades de gestión de los servicios a su cargo,
- la gestión económica financiera,
- las servidumbres, y las restricciones urbanísticas autorizadas por Ordenanza.
- La entidad jurídica y el propietario son solidariamente responsables ante el Municipio en el caso de ejecutar y/o dejar ejecutar obras sin el correspondiente permiso Municipal.

Al momento de la transmisión del dominio de cada parcela o unidad funcional de uso residencial, deberá constituirse un derecho real de servidumbre de uso a perpetuidad sobre las áreas verdes y recreativas que sean de propiedad común de la entidad, el que deberá constar como restricción en el plano de Subdivisión pertinente.

2.4.6.5 Vigencia

Una vez otorgado el Certificado de Prefactibilidad Municipal los interesados tendrán un plazo de seis (6) meses para iniciar los trámites para la obtención de la Factibilidad Municipal. Transcurrido dicho plazo sin que hubiere mediado presentación alguna, se producirá la caducidad de dicho Certificado previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Prefactibilidad Municipal deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

Una vez otorgado el Certificado de Factibilidad Municipal los interesados tendrán un plazo de doce (12) meses para terminar los trámites de subdivisión de la tierra y creación de las parcelas. Transcurrido dicho plazo sin que hubiere mediado presentación alguna se producirá la caducidad de los Certificados de Prefactibilidad y de Factibilidad Municipal previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días. Para la obtención de un nuevo Certificado el interesado deberá recomenzar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de los respectivos trámites.

Prefactibilidad y Factibilidad otorgadas con normativas anteriores:

La validez de las Factibilidades otorgadas con normativas anteriores se regirán según lo establecido en la Ordenanza 1372/09.

Las Prefactibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 180 (ciento ochenta) días desde la sanción de este Código para la obtención de la Factibilidad correspondiente, cumplido ese plazo los interesados deberán cumplimentar los procedimientos establecidos en este Código para la validación de las mismas.

2.4.7 Barrios de Vivienda de Interés Social

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la localización de vivienda de interés social en parcelas con infraestructura, destinados a uso residencial de carácter permanente, para cuya localización se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos:

Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Partido de Brandsen
Marzo 2013

2.4.7.1 Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

2.4.7.2 Fraccionamiento, Subdivisión e integración a la trama urbana

- La subdivisión para localización de estos emprendimientos, se realizará por aplicación del régimen fijado por las Leyes de Geodesia, pudiendo la AA exceptuar el cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela correspondiente a la zona en función del proyecto de la unidad de vivienda a localizar.
- Se admitirán proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512 únicamente en aquellos casos que, a fin de proceder al completamiento del tejido urbano, se localicen en lotes vacantes y que sus dimensiones y/o características no permitan la aplicación de las Leyes de Geodesia.
- La cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario, se ajustará a lo establecido en este Capítulo. Su localización será determinada por la AA.

2.4.7.3 Conformación de tejido urbano

- La cantidad de viviendas a localizar se hará en función de considerar a la manzana como unidad de proyecto. Se destinarán tantas unidades de proyecto como sea necesario para la localización de las parcelas del barrio.
- La AA evaluará la posibilidad de la localización de las unidades de proyecto en forma dispersa a los efectos de promover la integración urbana de estos desarrollos.
- En caso de existir unidades de vivienda remanentes, la AA evaluará la conveniencia de su localización en el entorno circundante sobre la base del criterio de completamiento de tejido y de disponibilidad de lotes vacantes.

2.4.8 Fraccionamientos previos a la vigencia del Decreto Ley 8912/77

Con el objeto de la reconfiguración parcelaria de las subdivisiones urbanas localizadas en las áreas rurales del Partido, que no hayan configurado a la actualidad características urbanas, o presenten problemas jurídico – dominiales, se promueve su englobamiento progresivo según los indicadores establecidos para cada una de las zonas donde se localicen.

En cada caso se deberá realizar el estudio urbanístico del entorno, para asegurar que no se lesionen intereses de terceros y que la propuesta respete y se enmarque en el esquema circulatorio general y en los lineamientos generales de estructuración del Partido.

Para los casos de englobamiento parcelario que concuerden con el cumplimiento de los objetivos de este Código el DE podrá vender las superficies de calles públicas que no sean necesarias para la red vial municipal.

2.4.9 Definición de Términos Técnicos

Fraccionamiento: Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.

Urbanización: será considerado como urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público e incluye a las urbanizaciones cerradas denominadas Clubes de Campo y Barrios Cerrados

Subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.

Fracción: Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno ó más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Manzana: Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas generalmente limitadas por la vía pública.

Cota de la manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

Parcela: Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.

Predio: ver Parcela.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales, y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo de la parcela en toda su longitud.

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Nivel de cordón: Cota fijada por la AA para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de los centros urbanos.

Parcela de esquina: Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.

Línea municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea Municipal de Esquina: Ochava

Ochava: Línea Municipal de Esquina.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Municipio o la Provincia e incorporado al dominio público (ruta, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, boulevard, paseo público, borde fluvial).

Club de campo: Se entiende por Club de Campo a lo establecido en “Club de Campo”, Capítulo V de D. Ley 8912/77 y Decreto 9404/86, “un área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano y se encuentre equipado con actividades deportivas, sociales o culturales acondicionada con construcción de viviendas en pleno contacto con la naturaleza”.

Barrio Cerrado: Se entiende por Barrio Cerrado a las urbanizaciones orientadas a la producción e parcelas con infraestructura, destinada a uso residencial urbano de carácter permanente, que admite la restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

Barrios de Vivienda de Interés Social: Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la localización de vivienda de interés social, preferentemente en parcelas individuales, con infraestructura, destinados a uso residencial de carácter permanente

Capítulo 5. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).- NORMAS GENERALES SOBRE ESTRUCTURA VIAL Y CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular la conformación y uso del espacio público destinado a la circulación vehicular y peatonal asegurando la accesibilidad y conectividad del territorio, y a la recreación y al esparcimiento de los habitantes del partido.

2.5.1 Clasificación de la Red Vial

La estructura vial está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial primaria, red vial local y red vial interna o barrial. La misma se presenta en el Plano Estructura Vial y se clasifica a continuación.

2.5.1.1 Red vial regional

La red vial regional se encuentra conformada por las Rutas provinciales 210, 215, 29, y diferentes tramos de las Rutas 6 y 2,. Esta red permite la conectividad del territorio local con la región Metropolitana, el Gran La Plata y el interior provincial, a su vez canalizan el tránsito por fuera del área urbana sin interferencia con el tránsito local, según lo graficado en el Plano de Estructura Vial.

2.5.1.2 Red vial primaria

Representada por las Rutas 53, 54 y 58, los caminos rurales, la red vial de accesos a las Localidades del Partido, las avenidas parque, las vías que conforman la circunvalación de la planta urbana de Brandsen que conectan de forma fluida a los centros locales, las diferentes unidades productivas y la red vial regional, según lo graficado en el Plano de Estructura Vial.

La conforman las siguientes vías: Rutas 53, 54 y 58, Aristóbulo del Valle, Hugo del Carril, Máximo Paz, Emilio Carranza, Ituzaingo, Calle 24, Ortiz de Rosas, Av. Pte. Perón, Marconi, Cuba, Las Violetas, Colectora 215, Moreno, Accesos a localidades y a ciudad cabecera Brandsen.

2.5.1.3 Red vial local

Está integrada por las calles principales y secundarias de las áreas urbanas y, que sirven de articulación con la red primaria y deberá conformar un diseño integral vinculado al conjunto de la estructura vial, según lo graficado en el Plano de Estructura Vial.

La conforman las siguientes vías: Saenz Peña, Las Heras, San Martín, Mitre, Belgrano, Pintos, calles 117 y 118, Los Indios, Ramírez, Venezuela, Bell, México, Ituzaingo, Ferrari, Córdoba

2.5.1.4 Arterias Afectadas a Apertura y Ensanche de Vía Pública

En todos los casos la traza definitiva del listado de calles afectadas a apertura será determinada por la AA

Cuadro: Arterias Afectadas a Apertura de Vía Pública y/o ensanche

Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Partido de Brandsen
Marzo 2013

Apertura de calle	Tramo		Ancho (m)
	Entre calle	Hasta calle	
Saavedra	Cjal. Castro - Prolongación de calle Picasso	Av. Parque Colectora nueva 215	17
Castelli	Sin nombre (s/n) (cementerio)	s/n	17
Azcuénaga	s/nombre (cementerio)	s/n	17
Av. Parque Colectora Nueva 215	Aristóbulo del Valle	Ruta Provincial Nº 53.	20
Venezuela	Ecuador	Brasil	
s/nombre	Ecuador	Prolongación Perú	17
Paraguay	Av. Parque Los Indios	s/n 2 (sentido NE)	17
Bolivia	Av. Parque Los Indios	s/n 2 (sentido NE)	17
Perú	Av. Parque Los Indios	Suiza	17
Colombia	Av. Parque Los Indios	s/n 2 (sentido NE)	17
Kooh	Av. Parque Los Indios	Brandsen	17
Galileo	Av. Parque Los Indios	Brandsen	17
Prolongación Brasil	México	Av. Parque Cuba	17
Prolongación Brasil	Ecuador	España	17
El Campito	Gral. F. Ramirez	Bell	17
Santa Paula	Gral. F. Ramirez	Bell	17
Venado Tuerto	Gral. F. Ramirez	Bell	17
Jorge Falcón	J. Hernández	Av. Parque Sáenz Peña	17
Mercante	Av. Parque Máximo Paz	Alberti	17
Almafuerte	La Victoria	Av. Parque H. del Carril	17
Azcuénaga	Av. Parque R. Luis T. Pintos	Av. Parque H. del Carril	17
Av. Parque Las Heras	La Victoria	Av. Parque H. del Carril	25
25 bis	13	11	17
25	13	11	17
24 bis	13	11	17
12	26	24	17
Int. Sargiotti	9	7	17
8	26	Ing. F, Daguerre	17
Máximo Paz	Av. Pte. Perón	Alfonsina Storni	17
Ricardo Rojas	Almafuerte	Máximo Paz	17
R. Martínez	Magdalena Fait	Hansen	17
Alem	Magdalena Fait	Hansen	17
B. de Irigoyen	Magdalena Fait	Hansen	17
Calle 119	Ortiz de Rosas	Calle 28	25
s/nombre	Deslinde parcelas 933b, 936e y 950b frente oeste y 940, 950c, y 1140 frente este. Circunscripción VIII	Entre Fr. 761r y calle s/nombre entre Fr .1132 y 1140 C. VIII	25
Gral F. Ramirez	Los Indios	Ecuador	20
Máximo Paz	Carranza	Alfonsina Storni	25
Hugo del Carril	Máximo Paz	Aristóbulo del Valle	25
Aristóbulo del Valle	Rivadavia	Hugo del Carril	25
Calle 28	Ex ruta 215	Gral Luis T. Pintos	25
Achaval	Ex ruta 215	Gral Luis T. Pintos	25

2.5.1.5 Arterias con Línea de Edificación Particularizada y sujetas a ensanche

Con el objeto de caracterizar el espacio público de los núcleos urbanos del Partido, en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles o Avenidas enumeradas en el siguiente cuadro, deberá materializarse un retiro de frente. La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y Línea de Edificación resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en “Refacciones sobre calles con Líneas de Edificación Particularizada” de este Código.

Cuadro 2 / Vías con Línea de Edificación Particularizada y sujetas a Ensanche

Avenida o Calle	Tramo	Ancho total en m	Retiro de frente
Las Violetas	Entre la nueva traza ruta 215 y línea de deslinde con la ex traza del Ferrocarril Provincial	25	5m S/ ambos frentes
Carranza	Entre Aristóbulo del Valle hasta Ruta 29	25	10 m S/ Frente Sur
Los Indios	Entre Cuadro de la Estación hasta Ramirez	20	5m S/ Frente Norte
Los Indios	Entre Ramirez hasta Marconi	25	5m S/ ambos frentes
Marconi - Cuba	Entre ex ruta 215 hasta línea de deslinde con la ex traza del Ferrocarril Provincial	25	5m s/ ambos frentes
Ecuador	Entre paso a nivel de la calle Belgrano y ruta 53	25	10m S/ Frente Norte
Sin nombre	Entre Ituzaingó e Intersección con Ecuador	25	10m s/ Frente Norte
Prolongación de la calle 515 límite con el Partido de La Plata	Entre Ruta 2 y deslinde Fracción 686 – C VI	20	20 m Desde el límite con el Partido de La Plata
Achaval	Entre ex traza ruta 215 y Boulevard Pintos	25	5m s/ ambos frentes
28	Entre ex traza ruta 215 y Boulevard Pintos	25	5m S/ ambos frentes
Sin nombre	Entre Fracciones 1132, 1133, 1134, 1136 1138 y 1139 y Ruta 2 frente oeste y 1140, 1141 ^a , 1158 y 1159 y ruta 2 frente este.	25	5m Desde el eje s/ ambos frentes

2.5.2 Caracterización Paisajística de la Red Vial del Partido

Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido, a través de la puesta e valor de su espacio público el tratamiento paisajístico de la red vial primaria establece la siguiente jerarquización

2.5.2.1 Sistema de Avenidas Parque

Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Partido de Brandsen
Marzo 2013

La AA implementará el mantenimiento y la construcción de los canteros centrales en las avenidas existentes y su incorporación a través de proyectos de las nuevas avenidas previstas respectivamente. La forestación e iluminación se realizará sobre la base de un proyecto paisajístico integral que garantice la unidad visual y morfológica del sistema de avenidas parque de los núcleos urbanos.

2.5.2.2 Accesos a las Localidades

La jerarquización del espacio público de los accesos a las Localidades y su integración al sistema de avenidas parque requiere su tratamiento morfológico, forestación e iluminación que se realizará sobre la base de un proyecto paisajístico integral que garantice la unidad visual de los accesos a las localidades y su articulación con la trama urbana de los centros locales.

2.5.3 Actividades a Admisibles de Desarrollarse en la Vía Pública

Se admite el desarrollo de actividades en la vía pública de acuerdo a la siguiente clasificación:

2.5.3.1 Relacionadas con el uso de las vías de circulación

- Transporte público de media y larga distancia
- Transporte público urbano
- Circulación de vehículos medianos y pesados de carga
- Circulación de vehículos medianos y pesados de pasajeros
- Circulación de automóviles, camionetas livianas u otros vehículos similares habilitados para circular en la vía pública
- Estacionamiento
- Circulación de bicicletas, motocicletas, triciclos y ciclomotores
- Paradas de taxímetros, fletes o camiones de alquiler

2.5.3.2 Relacionadas con la ocupación de las aceras

- Kioscos de venta de diarios y revistas y de flores exclusivamente
- Cabinas de informes municipales.
- Refugios en paradas de taxis y/o colectivos
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Recolección de correspondencia.
- Teléfonos públicos
- Mesas y sillas de confiterías y bares.
- Bicicleteros, cestos de residuos, bancos.
- Iluminación
- Señalética y señalización (información, semáforos, nomencladores calles)

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas no podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes. En todos los casos la localización de estas actividades y mobiliario deberá someterse a la consideración de la AA, con carácter previo a la habilitación del uso, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras, y que podrá o no autorizarlas.

Con relación a los elementos pertenecientes a las redes de infraestructura y de servicios públicos se deberán cumplimentar las normas específicas fijadas por los Organismos competentes, debiendo presentar ante la AA las certificaciones correspondientes.

La exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo en las aceras de la Ciudad de Brandsen y de las localidades del Partido, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento y, la utilización de las mismas para cualquier otro uso distinto de los enumerados, deberá contar con autorización de la AA y será reglamentado en un plazo de doce meses (12) a partir de la sanción del presente Código.

2.5.4 Requerimientos de Conformación del Espacio Público

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad del Partido, correspondientes al Area Central, los Corredores Comerciales, las Avenidas Parque, los Frentes Viales y la Zona de Protección Paisajística del Río Samborombón, la AA solicitará a los propietarios de edificios públicos o privados, a los responsables de las actividades que inicien los trámites de habilitación o de registro de planos de construcción, y a las empresas prestatarias de servicios públicos, o televisión por cable y otras, la presentación para su aprobación del proyecto de conformación del espacio público según las siguientes especificaciones a:

1. los materiales de aceras y calzadas.
2. la colocación o no de toldos con indicación de tipos, materiales y dimensiones. No se admitirán toldos fijos o metálicos
3. la forestación y arbolado de la vía pública
4. la iluminación de fachadas, vidrieras, anuncios.
5. el mobiliario urbano.
6. la localización de las instalaciones, cámaras, postes o todo otro elemento necesario para la prestación de los servicios públicos.
7. la señalética y señalización

En todos los casos es obligación de los propietarios o los responsables de las actividades o instalaciones a localizar, el cumplimiento de esta presentación para obtener el permiso de obra, la habilitación definitiva de los usos a localizar o el permiso de uso de la vía pública.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos deberá reglamentar la ocupación del espacio público en un plazo de doce (12) meses a partir de la sanción del presente Código.

2.5.4.1 Mobiliario Urbano

Comprende al conjunto de elementos estandarizados que contribuyen a la estética y funcionalidad urbana prestando un servicio a la población. Se consideran parte del mismo los bancos, las paradas o refugios para la espera del transporte público automotor, la señalización vial, los cestos de residuos, pantallas publicitarias municipales, los teléfonos públicos, los semáforos y otros elementos ornamentales como fuentes y bebederos. La AA y los organismos competentes establecerán en un plazo de doce (12) meses a partir de la sanción del presente Código las modalidades de provisión de mobiliario urbano sobre la base de un diseño estandarizado municipal de mobiliario urbano integral que garantice la unidad visual y aporte a la caracterización del espacio público. No se admitirá la colocación de publicidad en el mobiliario enumerado con excepción del elemento específico denominado pantallas publicitarias municipales.

2.5.4.2 Señalización Vial

La AA y los organismos competentes establecerán las modalidades de señalización de la red vial del Partido sobre la base de un sistema alfanumérico de nomenclatura que garantice el reconocimiento por parte de la población de las denominaciones de la misma y aporte a la caracterización del espacio público. Se reemplazará progresivamente el mobiliario actual localizado en las aceras por un sistema de anuncios adosados a las fachadas con el objeto de liberar la circulación en las aceras sobre la base de un diseño estandarizado municipal de señalización. La señalización de los espacios verdes y públicos se establecerá en función de la configuración física de los mismos.

2.5.5 Publicidad

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad urbana del Partido, correspondientes al Área Central, los Corredores Comerciales, las Avenida Parque, los Frentes Viales, las Zonas de Protección, las Zona de Protección Paisajística y Ambiental y en la red vial regional y primaria la colocación de publicidad queda restringida según lo siguiente:

a) Se admite la colocación de anuncios indicativos del uso habilitado adosados a la fachada de los edificios.

b) Se admite la colocación de anuncios en el frente de los locales en la planta baja. Por sobre las plantas bajas, se permitirá un anuncio frontal sólo cuando la actividad en desarrollo abarque la totalidad de las plantas altas del mismo, constituyendo una única unidad de uso. Los anuncios no podrán exceder los límites de la fachada ni sobresalir por sobre el coronamiento o remate del edificio.

c) Se permitirá un anuncio saliente por local y una única tipología por edificio que se colocará en forma perpendicular a la fachada de forma apaisada, por encima de la cota 3,00 m medida a partir del nivel de la acera. Su superficie no superará los 0,75 m²; la saliente máxima admitida será de 1,00 m y la separación máxima de la pared será de 0,25 m.

d) En las zonas enumeradas se prohíbe la colocación de anuncios sobre parcela y toda otra estructura portante exenta para la colocación de publicidad de marcas y/o para la indicación del uso habilitado.

Los anuncios gráficos tipo pantalla o cartelera en la vía pública serán admitidos cuando la AA y los organismos competentes establezcan las localizaciones adecuadas y las modalidades de provisión de este equipamiento sobre la base de un diseño standarizado municipal de mobiliario urbano integral que garantice la unidad visual y aporte a la caracterización del espacio público. No se autorizarán anuncios de este tipo en forma puntual y no se admitirán anuncios gráficos sobre columna.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos deberá reglamentar la colocación de publicidad en un plazo de doce (12) meses a partir de la sanción del presente Código.

Se prohíbe en todo el Partido la colocación de anuncios de cualquier tipo en terrazas, remates o medianeras de edificios, y en los retiros de frente o laterales especificados para cada zona. Asimismo se prohíbe la colocación de marquesinas publicitarias y no

está permitida la colocación de publicidad de ningún tipo en las columnas de alumbrado público, postes, semáforos y en el mobiliario urbano.
Quedan exceptuados del presente los carteles referidos a Estaciones de Servicio.

2.5.6 Definición de Términos Técnicos

Estructura Vial: está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a las Localidades, la red vial primaria y la red vial local.

Red vial regional: está compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.

Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todas las localidades y unidades de uso del partido y al partido con la red regional

Red vial local: integrada por aquellas vías que conectan entre sí algunos sectores de la planta urbana y el espacio público de nivel barrial.

Accesos a las Localidades: integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.

Sistema de Avenidas Parque: integrado por avenidas caracterizadas por su conformación con boulevard central parqueado.

Línea de Edificación Particularizada: Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía pública.

Anuncios sobre edificios: son aquellos cuya estructura portante se halla adosada al edificio, pegado, pintado.

Anuncios sobre parcela: son aquellos que se realizan a través de una estructura apoyada directamente sobre la tierra.

Anuncios gráficos en la vía pública: pantallas o carteleras de diseño unificado para localizar en todo el partido con el objeto de publicitar productos, actividades, eventos, servicios.

Capítulo 6. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).- NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la Ciudad, promover la consolidación de los núcleos urbanos incrementando los niveles de densificación y manteniendo las densidades medias que caracterizan el tejido consolidado de las áreas urbanas de Brandsen.

2.6.1 Indicadores de Intensidad de Ocupación

Los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada Zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT. En todos los casos de parcelas localizadas en el deslinde de dos zonas la Autoridad de Aplicación considerará la distribución de los indicadores en la parcela con el criterio establecido en el punto 2.7.1.2 de Delimitación de Zonas. En Definición de Términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de dichos indicadores urbanísticos.

2.6.1.1 Incrementos

Con el objeto de consolidar el carácter y la imagen urbana, la AA podrá autorizar solamente los siguientes incrementos por sobre los valores máximos del FOT y de la densidad poblacional para el Area Central (U/AC) y Area Boulevard (U/AB) establecidas en 2.7.7.1 Nomenclatura y Fichas de Zona. El conjunto de los incrementos posibles de aplicar no podrá superar el 50% de los valores máximos asignados según la siguiente discriminación:

- Por ancho de parcela, para aquellas originadas con anterioridad a la Ordenanza N° 360/82, con un ancho de frente mayor a 10m, interpolando entre 10 y 20, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

Para el cálculo se aplicarán las siguientes fórmulas para valores FOT = 1.8 y DN = 600 hab/Ha:

$$1,8 + ((\text{mts frente} - 10) \times 0,045)$$
$$600 + ((\text{mts frente} - 10) \times 15)$$

- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para la zona, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del 10%. Computándose un 2,5% por cada décimo (0,1) que se reduzca del FOS.

- Para parcelas originadas con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 360/82, y/o por englobamiento parcelario, interpolando entre 12 y 25, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

Para el cálculo se aplicarán las siguientes fórmulas para valores FOT = 1.8 y DN = 600 hab/Ha:

$$1,8 + ((\text{mts frente} - 12) \times 0,035)$$
$$600 + ((\text{mts frente} - 12) \times 11,52)$$

El premio por ancho de parcela, cuando esta estuviera ubicada en esquina, se considerará ancho al lado menor

2.6.2 Indicadores Morfológicos

Los indicadores urbanísticos que regularán la morfología urbana determinada para cada zona son la altura máxima, el retiro de frente y el retiro lateral y se especifican para cada zona. En Definición de Términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de los mismos.

2.6.3 Condiciones de iluminación, ventilación, asoleamiento y privacidad de las edificaciones

2.6.3.1 Espacio urbano

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantice buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de Clase I. Se considera espacio urbano al constituido por:

1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del Centro Libre de Manzana
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.
5. los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

El lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 4.00 m en parcelas de ancho mayor a 10 m.

El lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 3.00 m en parcelas de ancho igual o menor a 10 m

2.6.3.2 Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y /o el centro de manzana.

- En edificios de hasta dos plantas el retiro mínimo será el establecido en 2.6.3.1 según el ancho de parcela.
- En edificios de más de dos plantas el retiro mínimo será de 4 m para cualquier ancho de parcela.
- En edificios de perímetro libre los retiros laterales mínimos serán de 6 m

2.6.3.3 Patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo volumen edificado dentro de la parcela y a una misma Unidad Funcional.

- En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios será de 24 m², en tanto el lado mínimo será de 4m.

- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 32 m², en tanto el lado mínimo será de 4m.

2.6.3.4 Patios asimilables a espacio urbano correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela y volúmenes edificados vinculados por el núcleo de circulación vertical.

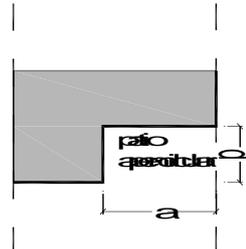
- La separación entre volúmenes edificados en una misma parcela en edificios de hasta dos plantas será de 6 m
- La separación entre volúmenes edificados en una misma parcela en edificios de mas de dos plantas será de 8 m

2.6.3.5 Patios apendiculares a Espacio Urbano

Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano. En los cuales la relación ancho (a) - profundidad (P) es la siguiente:

$$P \leq \frac{1}{2} a$$

a mínimo = 4



2.6.3.6 Patios Internos

Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de Clase II y su superficie se calculará según lo siguiente:

- En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios internos será de 12 m², en tanto el lado mínimo será de 3m.
- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 16 m², en tanto el lado mínimo será de 4m.

2.6.4 Centro Libre de Manzana

Se denomina así a la superficie no edificable del terreno destinada predominantemente a espacio verde libre y suelo absorbente, comprendida entre los frentes internos de las edificaciones.

Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 4.00 m o 3.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano cuando se trate de edificaciones de hasta 3.50 m

de altura. Cuando se trate de edificaciones de más de 3.50 m de altura y para cualquier ancho de parcela el CLM no será inferior a 6.00 m.

Cuando se trate de lotes en esquina y parcelas cuyo eje divisorio sea igual o inferior a 25,00 m, no será exigible lo dispuesto precedentemente para lo edificado en planta baja, mientras que para lo edificado por sobre la cota +3.50 se deberá respetar un retiro de fondo mínimo de 6.00 m. No obstante serán de aplicación obligatoria todos los indicadores establecidos para la zona.

2.6.4.1 Ocupación del Centro Libre de Manzana

Se permitirá la ocupación del CLM únicamente para el uso residencial con edificaciones complementarias de la edificación principal, a saber: garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicios, quinchos y depósitos para usos domésticos. Estos locales deberán cumplimentar:

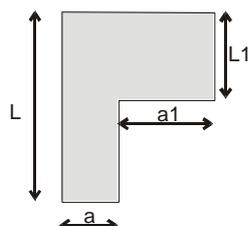
- una superficie máxima igual al 10% de la superficie del lote y no mayor a 40 m²
- distancia mínima de 4 metros a la edificación principal cuando la altura sea de hasta dos plantas y de 6 metros cuando la edificación principal tenga más de dos plantas.
- se materializarán con cubiertas no accesibles y la altura máxima de las edificaciones serán de 3,50 m.
- En los casos que se resuelva el sector parrilla como superficie cubierta, no se computará el espacio destinado a la parrilla más una circulación de 1,20 metro por su longitud.

En el caso de que el CLM se materialice con la distancia mínima a eje divisorio de fondo de parcela según lo establecido en 2.6.4 no se permitirá su ocupación con ningún tipo de edificación. En todos los casos deberá mantenerse como terreno absorbente una superficie no inferior al 50% de la superficie destinada a CLM y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.

2.6.4.2 Conformación de Centro Libre de Manzana para parcelas internas

Se considera parcela interna cuando se cumple con la siguiente relación

$$a \text{ es } \leq 5m \geq \text{ siendo } a \leq a1.$$



$L1 \leq 10m$: no se requiere conformar el CLM

$L1 > 10m$: para la conformación del CLM se requerirá el cumplimiento de la distancia mínima a la línea divisoria de fondo de parcela según lo establecido en 2.6.3.1 (= 4m ó 3 m)

2.6.4.3 Conformación de Centro Libre de Manzana en parcelas pasantes con frente a dos o más calles y parcelas atípicas

La AA resolverá en cada caso la conformación del CLM de acuerdo a un estudio particularizado contemplando las características parcelarias de la manzana, sus edificaciones, el anteproyecto presentado y no podrá crear situaciones perjudiciales con respecto al fondo libre de los lotes linderos.

2.6.4.4 Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana

Con respecto a la materialización de cercos sobre los ejes divisorios en el CLM, la altura máxima admisible será de 1,80 m en mampostería o placas. Se admitirá superar dicha altura únicamente mediante división de alambre tejido con estructura metálica, siempre que no se produzcan molestias a los predios lindantes.

2.6.5 Normas de Habitabilidad

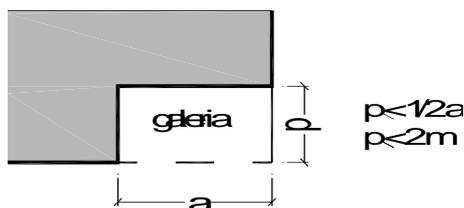
2.6.5.1 Ventilación e iluminación de locales según destino

Los locales en general se clasifican según su destino en las siguientes clases:

	Clase 1	Clase 2	Clase 3	
			No se exige ventilación ni iluminación directa	Deben ventilar al exterior
Locales	Dormitorio, Dormitorio de servicio, Comedor, Cocina-Comedor cuando no exista Sala de Estar, Sala de Estar / Living, Cuarto de juegos, Biblioteca, Estudio, Oficina, Escritorio, Local para comercio y / o trabajo. Consultorio, Gimnasio y todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este Código	Cocina, Cocina-Comedor cuando exista Sala de Estar, Lavadero, Baños, Sala de Espera, Escaleras en edificios de Propiedad Horizontal. Cocina de Hotel o de establecimientos gastronómicos. Vestuario Colectivo	Cuartos de vestir y anexos, Guardarropa, Pasillo. Baños de servicio y Toiletes,	Bauleras, Depósitos en viviendas, Despensas.

Se determinarán por analogía las condiciones de ventilación e iluminación para cualquier local no incluido en la clasificación anterior. La ventilación de los locales debe ser efectuada en la forma más directa posible y cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías o marquesinas, éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y luz

natural. La profundidad (p) máxima de las galerías en zonas urbanas será menor o igual a ½ del frente (a) y no superará en ningún caso los 2.00 metros.



2.6.6 Normas Comunes a todas las Áreas Descubiertas

2.6.6.1 Forma de medir las áreas descubiertas

- Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan incluyendo la proyección horizontal de los voladizos de saliente mayor que 0,60 m.
- En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a la de otra parcela, la medida se tomará desde el eje divisorio entre las mismas.

2.6.6.2 Forma de medir el arranque de las áreas descubiertas

- El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual al nivel de la cota de la parcela, que será fijada por la AA. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.
- El arranque de las áreas descubiertas, entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
- Podrán admitirse retiros escalonados de las distintas plantas a los efectos de cumplir con las dimensiones mínimas de las áreas descubiertas

2.6.6.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios interiores, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirá la colocación de elementos plegables.

2.6.7 Salientes sobre Espacio Urbano

2.6.7.1. Cuerpos salientes y balcones

Podrán sobresalir cuerpos cerrados y balcones sobre el espacio urbano hasta una distancia de 0.90m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80m

medidos desde la cota de parcela y deberán mantener un retiro mínimo de 0.60m (sesenta centímetros) respecto de las líneas divisorias laterales. Los balcones cerrados podrán tener una superficie de fachada menor o igual al 30% de la superficie total del plano de fachada. Estas superficies serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela

2.6.7.2 Cuerpos salientes sobre Línea Municipal de Esquina

Las edificaciones en planta alta sobre la Línea Municipal de Esquina podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 0.90m, sobre dicha línea y desde una altura de 2.80m medidos desde la cota de parcela. No se admitirá el emplazamiento de elemento estructural alguno para soportar la saliente.

2.6.7.3 Marquesinas

Se define como marquesina a aquel elemento en voladizo y no transitable destinado a cubrir puertas y escalinatas de acceso. Se admitirán únicamente con relación a la ubicación de los vanos mencionados y podrán sobresalir hasta una distancia de 1,50 m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80 m a contar desde la cota de parcela. No se admitirá el emplazamiento de elemento estructural alguno para soportar la saliente

2.6.8 Normas de Procedimiento para Situaciones Particulares

2.6.8.1. Refacciones en edificios que no respetan la formación de la línea municipal de esquina reglamentaria.

La Línea Municipal de Esquina se formará, en todos los casos, según lo especificado en el Capítulo-4 de este Código. En caso de refacciones de edificios que no cumplan con la formación la Línea Municipal de esquina reglamentaria, solo se admitirán aquellas consideradas menores, tales como cambio de revoques y / o pinturas de fachadas y / o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura, sin obligación de rectificarlas.

2.6.8.2 Refacciones en edificios frentistas a calles con Línea de Edificación Particularizada

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre calles previstas para ensanchar, se permitirá conservar la actual Línea Municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y / o pinturas de fachadas y / o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.

En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calle. Se podrá admitir la excepción a esta normativa cuando el propietario renuncie al mayor valor de las obras. En el momento de la solicitud del permiso deberá dejar

constancia de la renuncia en el Registro de la Propiedad, trámite que será previo al municipal.

2.6.8.3 Discriminación de los Factores de Ocupación para edificaciones afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.

En los casos de edificios afectados a este régimen, en los cuales no se hayan saturado los indicadores correspondientes a FOS y /o FOT y /o densidad, el remanente de los mismos se discriminará para cada unidad funcional integrante del condominio según lo siguiente:

1. Se efectuará el prorrateo entre las unidades funcionales en función de las superficies propias y comunes, cubiertas y semicubiertas de cada una.
2. Se multiplicará la superficie del terreno por el indicador del cual se trate, y se tomará, de este resultado, el porcentaje del prorrateo antes indicado para cada unidad funcional. Esta operación dará como resultado los máximos FOS y FOT y densidad, admisibles para cada unidad funcional con relación a los indicadores de la zona aplicables a la parcela.
3. Para obtener el remanente que corresponda a cada una, se la restará de la superficie cubierta y semicubierta y de la densidad existente en cada una. Para la materialización de la capacidad remanente asignada a cada una de las unidades funcionales se deberá incorporar la autorización expresa del Consorcio, certificada ante Escribano o Registro Público, en el expediente de construcción.
4. La localización de usos admitidos en la zona, en la Planta Baja o en alguna de las unidades funcionales de los edificios encuadrados en este Régimen, deberá estar autorizada por el Reglamento de Copropiedad. En el caso de no estar autorizada deberá presentarse el consentimiento expreso del Consorcio certificado ante Escribano o Registro Público.

2.6.8.4 Edificios no Conformes

Se denomina edificio no conforme a todo edificio que tenga planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar su existencia anterior a la vigencia del Decreto Ley 8912. Los edificios no conformes se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT y/o densidad establecido para su zona, se podrán autorizar reformas y ampliaciones dentro del volumen interno, sin aumento del volumen del FOS existente, con el objeto del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrán autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que la superficie proyectada para la ampliación cumpla con las condiciones de habitabilidad requeridas, no se amplíe la superficie cubierta en las

plantas existentes que superen el FOS admitido y que la superficie a construir en las plantas superiores respete el valor FOS establecido para la zona.

b) Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, cuando se optimicen las superficies requeridas, previa autorización de la AA.

c) Con relación a los daños en edificio existentes

- Cuando un edificio existente fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la reconstrucción de la edificación conforme a los indicadores de FOS y FOT correspondientes a la zona donde se encuentre localizada. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos que la AA considere. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales, previa aprobación de la AA.

En todos los casos de Edificios no Conformes la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental según lo establecido en el Capítulo 10 del presente Código.

2.6.9 Definición de Términos Técnicos

Indicadores urbanísticos

Densidad poblacional bruta: Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

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

Con el objeto de establecer la cantidad de habitantes admisibles en el proyecto según el destino del edificio o de las distintas partes del mismo y de la superficie cubierta mínima por habitante se procederá de la siguiente forma:

Actividad	Ambientes	Habitantes / Local	Superficie mínima / habitante
Vivienda unifamiliar	Hasta 2	2	15
	Más de dos	2	12
Vivienda Multifamiliar	Hasta 2	2	16
	Más de dos	2	14
Comercio y administración		2	10

En ningún caso la superficie cubierta resultante podrá ser mayor a la que defina el FOT para cada zona.

Factor de Ocupación del Suelo – FOS: Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. El cálculo del FOS debe considerar la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Factor de Ocupación Total - FOT: Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Superficies Deducibles

Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo y del Factor de Ocupación Total no se incluirá:

FOS

- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menor o igual a 0.60m.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, proyección vertical de ascensor, conductos de ventilación y/o de instalaciones de servicio.
- La proyección horizontal sobre planta bajas de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.50m sobre cota de parcela.

FOT

- Lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y /o de instalaciones de servicio.
- Se computará sólo una vez la superficie de escaleras y ascensor.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- La totalidad de la superficie de entresijos o bauleras o buhardillas, cuando su altura sea menor a 2.00m.

Indicadores morfológicos

Altura Obligatoria de Fachada: Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Altura Obligatoria de Basamento: Es la altura de la fachada sobre Línea Municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Altura máxima: Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela. En caso de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel de suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta

Retiro obligatorio de Frente: Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

Retiro Lateral: Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela. En todos los casos para ser considerado retiro la distancia entre el eje divisorio de parcela y las edificaciones debe ser de 4m como mínimo. Su requerimiento se especifica para cada Zona.

Otras Definiciones

Eje Divisorio de parcela: línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Eje Divisorio de fondo de Parcela: línea divisoria correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.

Línea de edificación -LE-: Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.

Edificio de perímetro libre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Espacio urbano: Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase,

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parqueizado.

Patios internos: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

Patios apendiculares a espacio urbano: Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Semisótano: Se considerará como tal a aquella edificación con cota de cubierta terminada ubicadas a 1.50 m por encima de la cota de parcela

Entrepiso: Se considerará como tal a toda estructura accesible desde un local que, funcionalmente, forma parte del mismo.

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

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.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar el volumen edificado

**Capítulo 7. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).-
NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO**

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular los usos del suelo en función de las particularidades de configuración y de los objetivos de desarrollo del Partido.

2.7.1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Con el objeto de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, el territorio del Partido de Brandsen 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. La nomenclatura ha sido elegida con el fin de agilizar la denominación de las zonas al sintetizarlas simbólicamente.

Cuadro Nº 1 - CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

AREA	ZONAS	NOMENCLATURA
Rural	Rural 1, a, b, c	R/RU1a, R/RU1b R/RU1c
	Rural 2	R/RU2
	Rural 3	R/RU3
	Frente Vial 1	R/FV1
	Usos Específicos	UE
	Zona de protección Paisajística y Ambiental	R/ZPPA: R/ZPPA1, R/ZPPA2, R/ZPPA3 y R/ZPPA4
	Area de Recuperación Ambiental	R/A - Ar
	Industrial Exclusiva	R/IE
Complementaria	Residencial Extraurbana 1	C/EU 1
	Residencial Extraurbana 2	C/EU 2
	Frente Vial 2	C/FV2
Urbana	Area Central	U/AC
	Residencial de alta densidad	U/R1
	Residencial de densidad media	U/R2
	Residencial de baja densidad	U/R3
	Area de recuperación para uso residencial de baja densidad	U/R3- Ar
	Corredores comerciales	U/CC1, U/CC2,U/CC3, U/CC4 y U/CC5
	Area Boulevard	U/AB
	Espacios Verdes	U/EV
	Area de Protección Patrimonial	U/APP1, U/APP2
	Usos específicos	UE
	Centros Locales de Servicios	U/CLS

2.7.1.1 NOMENCLATURA Y FICHAS DE ZONA

Se especifican a continuación las características de cada una de las zonas en que ha sido clasificado el territorio municipal, dejándose constancia que lo establecido se enmarca en lo dispuesto en los Artículos 38 y 62 del Decreto Ley 8912/77 y sus modificatorias.

AREA URBANA

U/R1. Residencial 1

Zonas destinadas a la localización predominante de usos residenciales con los mayores niveles de densificación y consolidación, en las cuales se desarrollarán actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	15 m	FOS	0.6	Altura máxima	9 m
Superficie mínima:	375 m ²	FOT	1.8	Retiro de Frente: optativo	
		Dens. Neta	450 hab/ ha		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/R2. Residencial 2

Zonas destinadas a la localización predominante de usos residenciales con niveles de densificación y consolidación medios, en las cuales se desarrollarán actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	15 m	FOS	0.6	Altura máxima	9 m
Superficie mínima:	375 m ²	FOT	1.5	Retiro de Frente: obligatorio 10% del largo del lote. En parcelas irregulares se considerará el lado menor	
		Dens. Neta	300 hab/ ha		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/R3. Residencial 3

Zonas destinadas a la localización predominante de usos residenciales con niveles de densificación y consolidación bajos, en las cuales se desarrollarán actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

En parcelas superiores a 1000 m², se admitirá como máximo cinco (5) unidades funcionales generadas por aplicación del régimen de subdivisión según Ley 13512 de Propiedad Horizontal

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	FOS	0.6	Altura máxima	6 m
Superficie mínima:	300m ²	FOT	1.2	Retiro de Frente: obligatorio 10% del largo del lote. En parcelas irregulares se considerará el lado menor	
		Dens. Neta	150 hab/hectárea		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/AC. Área Central

Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional y de servicios a escala regional y urbana, con el más alto nivel de diversidad y de mayor intensidad de ocupación. Admite la localización de actividades residenciales e incrementos en el FOT y Densidad según 2.6.1.1

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	20 m	FOS	0.6	Altura máxima	9 m sobre LE. Se admite hasta 12 metros con un volumen retirado 3m de LE
Superficie mínima:	600 m ²	FOT	1.8	Retiro de Frente: optativos	
		Dens. Neta	600 hab/ha		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/AB. Área Boulevard

Ámbito caracterizado por la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover. Incluye avenidas urbanas y admite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios. Admite incrementos en el FOT y Densidad según 2.6.1.1

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	20 m	FOS	0.6	Altura máxima	9 m sobre LE. Se admite hasta 12 metros con un volumen retirado 3m de LE.
Superficie mínima:	600 m ²	FOT	1.8	Retiro de Frente: optativos.	
		Dens. Neta	600 hab/ha		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/CC. Corredores Comerciales

Son corredores caracterizados por la predominancia de la actividad comercial y la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover. Algunas de ellas conforman el sistema de Avenidas Parque por los que se establecen indicadores morfológicos diferenciados. Admiten la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles con la actividad residencial. Su sectorización se corresponde con las parcelas frentistas o las que surjan de mensuras que estén comprendidas hasta una distancia de cincuenta metros (50 m) medidos desde la LM de las calles según el detalle siguiente:

- U/CC1** Calle Moreno - H. Irigoyen, entre Colectora Nueva ruta 215 y Rivadavia
- U/CC2** Av. Presidente Perón entre Rivadavia y Av. Parque Sáenz Peña
- U/CC3** Vieja Ruta Nº 215 entre Av. Parque Sáenz Peña y Calle Ituzaingó
- U/CC4** Vieja Ruta 215 entre calle Ituzaingó y Av. Parque Gral. Francisco Ramírez
- U/CC5** Vieja Ruta Nº 215 entre Av. Parque Gral. Francisco Ramírez y límite del Area Urbana (Achaval / Marconi)

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA				
		INDICADORES URBANISTICOS			Densidad Neta	INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	Superficie mínima:	FOS	0.6			
20 m	600 m ²					
		FOT	U/CC1	1.8	600 h / ha	U/CC1, U/CC3, U/CC4, U/CC5: 9m U/CC2: 6m
12 m	300 m ²		U/CC2	1.2	150 h / ha	Retiros de frente: Son obligatorios en U/CC2, U/CC3, U/CC4 y U/CC5. con un ancho mínimo de 3 m por conformar estos Corredores el sistema de Avenidas Parque U/CC1: obligatorio 10% del largo del lote. En parcelas irregulares se considerará el lado menor
20 m	600 m ²		U/CC3	1.8	600 / ha	
15 m	375 m ²		U/CC4	1.5	300 h / ha	
12 m	300 m ²		U/CC5	1.2	150 h / ha	

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

U/APP. Área de Protección Patrimonial

Ámbitos a preservar y proteger por su valor arquitectónico y paisajístico. Corresponde al barrio El Chañar (U/APP1) y al Barrio Industrial de la localidad de Jeppener (U/APP2). Cualquier intervención a realizar en éste ámbito consistirá en reformas y/o ampliaciones dentro del volumen interno de las edificaciones existentes, según lo establecido en el Capítulo 9 de este Código para aquellos inmuebles incluidos en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural, mientras que para aquellos inmuebles que presenten Valor Urbanístico y resulten catalogados con Protección Contextual, se admitirán ampliaciones y/o reformas siempre que no superen el FOS 0.6, Densidad neta máxima de 150 hab/ha y mantengan las características paisajísticas del entorno. En todos los casos se garantizará el predominio del uso residencial y actividades compatibles y se deberá efectuar consulta previa con la AA.

U/R3 – Ar. Áreas de Recuperación Residencial.

Se denominan así a aquellos sectores que en su estado actual, no son aptos para usos urbanos, pero resultan recuperables mediante obras o acciones adecuadas y la identificación de un proyecto urbanístico integral para el completamiento previstos del área urbana y registrarán los indicadores correspondientes a la zona a la que pertenecen

U/CLS. Centros Locales de Servicios

Son las localidades del partido y por su particular localización, su uso predominante es el residencial complementado con usos institucionales, administrativos, comerciales, de servicios, logísticos y productivos de carácter intensivo, preferentemente en unidades de escala familiar.

En parcelas superiores a 1000 m², se admitirá como máximo cinco (5) unidades funcionales generadas por aplicación del régimen de subdivisión según Ley 13512 de Propiedad Horizontal

U/CLS – JEPENER
U/CLS – ALTAMIRANO
U/CLS – SAMBOROMBÓN
U/CLS – OLIDEN
U/CLS – GÓMEZ

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	15 m	FOS	0.6	Retiros
Superficie mínima:	375 m ²	FOT	1.2	Retiro de Frente: obligatorio 10% del largo del lote. En parcelas irregulares se considerará el lado menor
		Dens. Neta	250 hab/ha	

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

AREA COMPLEMENTARIA

C/EU1. Zona Residencial Extraurbana 1

Zona residencial extraurbana. No se admite la localización de barrios cerrados.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA		
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Ancho mínimo:	20	FOS	0.4	Retiro de frente: mínimo 3 m
Superficie mínima:	800	FOT	0.5	
		Dens. Neta	150 hab/ha 1 viv/parcela	Retiro lateral: mínimo 3m**

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

** No se exigirá para parcelas cuyo ancho sea inferior a 20 m

C/EU2. Zona Residencial Extraurbana 2

Zona destinada al uso residencial exclusivamente, se admite la localización de barrios cerrados.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	20	FOS	0.4	Altura máxima:	6 m
		Retiros:			
Superficie mínima:	1000 m2	FOT	0.5	Retiro de Frente	5 m
				Retiros Bilaterales	3 m
Superficie máxima del emprendimiento	10 has	Dens. Neta	100 hab/ ha		

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

C/FV2. Frente Vial 2 (By Pass Ruta 215)

Se caracteriza por la actividad de servicios de ruta para el tránsito y el comercio en gran escala. Su sectorización se corresponde con las parcelas y fracciones frentistas a la nueva Ruta 215, o las que surjan de mensuras, y que estén comprendidas hasta una distancia de cincuenta metros (50 m) medidos desde la LM.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	40 m	FOS	0.5	Altura máxima:	9 m
Superficie mínima:	2000 m ²	FOT	0.8	Retiros:	
				Retiro de Frente	5.00 m
				Retiros Bilaterales	5.00 m
S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora 20m mínimo		Se admite únicamente una vivienda por parcela Densidad Neta. a los efectos de calcular las cesiones de EVP y REC correspondientes se considerará 100 hab / ha		Retiro de Fondo	5.00 m
				Los retiros deberán ser parquizados	

* La aplicación de la densidad queda sujeta a la provisión de los servicios según 2.7.1.1. Hasta entonces será de aplicación lo establecido en 2.7.5.1.

Se garantizará un frente mínimo de cuarenta metros (40 m) en LM sobre ruta

AREA RURAL

R/FV1. Frente Vial 1

Corredor destinado a actividades productivas y servicios complementarios con carácter de Zona Industrial Mixta. Comprende a las parcelas frentistas a las Rutas 6 y 2, caracterizada por la actividad productivo industrial, servicios a la producción y comercio en gran escala.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	40 m	FOS	0.5	Altura máxima:	9 m
Superficie mínima:	2000 m ²	FOT	0.8	Retiros:	
				Retiro de Frente	5.00 m
				Retiros Bilaterales	5.00 m
S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora 20m mínimo		Se admite únicamente una vivienda por parcela		Retiro de Fondo	5.00 m
				Los retiros deberán ser parquizados	

Se garantizará un frente mínimo de cuarenta metros (40 m) en LM sobre ruta

R/IE. Zona Industrial Exclusiva

Zona destinada a la producción industrial y de logística de la propia actividad en forma exclusiva.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	40 m	FOS	0.5	Altura máxima:	9 m
Superficie mínima:	2000 m ²	FOT	0.8	Retiros:	
				Retiro de Frente	5.00 m
Cesión del 5% con destino Reserva para Equipamiento Comunitario e Industrial S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora 20m mínimo				Retiro Bilaterales	5.00 m
				Retiro de Fondo	5.00 m
				Los retiros deberán ser parqueizados	

R/ ZPPA. Zona de Protección Paisajística y Ambiental

Son los ámbitos territoriales localizados sobre el Sistema del Río Samborombón, sus planicies de inundación y las áreas anegables cuya condición de riesgo ambiental para la localización de población, admite exclusivamente el desarrollo de actividades agropecuarias, recreativas, deportivas y de esparcimiento de carácter estacional, compatibles con los ciclos de inundación y que posibiliten la recuperación y aprovechamiento de sus potencialidades como paisaje natural. En ellas se identifican los siguientes subsectores:

R/ ZPPA1. Zona de Protección Paisajística y Ambiental 1

Incluye a la planicie de inundación ubicada entre el Río Samborombón Chico hasta la calle Aristóbulo del Valle hacia el este y la ex ruta 215 hacia el sur.

R/ ZPPA2. Zona de Protección Paisajística y Ambiental 2

Corresponde al polígono ubicado al Oeste del Río Samborombón Chico e incluye emprendimientos y equipamientos de carácter turístico recreativo y la ribera del río Samborombón Chico, desde el By Pass de la ruta 215 al Norte hasta la prolongación de la Av. Alfonsina Storni.

Las zonas R/ZPPA1 y R/ZPPA2 están sujetas a las especificaciones establecidas para las Areas de Desarrollo. Toda modificación al estado parcelario actual deberá responder a un proyecto de desarrollo integral con Evaluación de Impacto Ambiental. Se admitirán solamente edificios de perímetro libre.

R/ZPPA3. Zona de Protección Paisajística y Ambiental 3

Corresponde a la ribera del Río Samborombón Chico desde la prolongación de la Av. Alfonsina Storni hasta el cruce de las vías férreas hacia el Sur, incluyendo al denominado Parque del Hipódromo.

R/ZPPA4. Zona de Protección Paisajística y Ambiental 4

Se identifican cuatro sectores:

- Ribera del Río Samborombón desde las ex-vías férreas hacia el cruce de la Ruta 29
- Area encuentro Río Samborombón Chico ubicado en Limite del Partido y Barrio Las Acacias
- Area encuentro Rio Samborombón y Arroyo Abascay
- Ribera frente costero Rio Samborombón y Limite Partido Brandsen con Ruta 2 (La Posada)

R/RU1. Zona Rural 1

Zona destinada a la producción agropecuaria extensiva, principalmente pecuaria y agrícola.

SUBDIVISION			MORFOLOGIA	
			INDICADORES URBANISTICOS	INDICADORES MORFOLOGICOS
Toda modificación de la situación parcelaria deberá contar con la aprobación de la Dirección de Geodesia, previa evaluación del estudio Agro-Económico realizado por el Ministerio de Asuntos Agrarios. El parcelamiento propuesto deberá guardar relación con la actividad a desarrollar			FOS FOT Densidad Neta: Compatible con la actividad a desarrollar Densidad Max 5 hab/ha Se admite únicamente una Unidad Funcional por parcela *	Altura
				Retiros:
				Retiro de Frente: 50 m
				Retiro de Fondo: 50 m
R/RU1a	Ancho mínimo: 1000 m	Superficie mínima: 300 Ha	Retiros Bilaterales: 20 m	
R/RU1b	Ancho mínimo: 700 m	Superficie mínima: 200 Ha		
R/RU1c	Ancho mínimo: 500 m	Superficie mínima: 150 Ha		

* Se admitirá la construcción de más de una vivienda unifamiliar en el predio que sea compatible con el grupo familiar y guarde estrecha relación con la actividad principal a desarrollar. Incluye casa secundaria para casero y construcciones complementarias a la actividad (galpones, depósitos, etc). En todos los casos conformarán un todo inescindible debiendo dejarse constancia de tal situación en los planos de obra.

R/RU2. Zona Rural 2

Zona destinada la actividad agropecuaria intensiva. En ella se admiten la localización de actividades residenciales en la modalidad de Barrios Cerrados, según lo establecido en 2.4.6, y Proyectos Urbanísticos Integrales que admiten la reconfiguración parcelaria y el englobamiento de los fraccionamientos urbanos existentes, con características de población

SUBDIVISION	MORFOLOGIA	
	INDICADORES URBANISTICOS	INDICADORES MORFOLOGICOS

Actividades Intensivas	FOS:	FOT:	Altura máxima	
	Densidad Neta Compatible con la actividad a desarrollar Densidad Max 5 hab/ha			
<p>Toda modificación de la situación parcelaria deberá contar con la aprobación de la Dirección de Geodesia, previa evaluación del estudio Agro-Económico realizado por el Ministerio de Asuntos Agrarios El parcelamiento propuesto deberá guardar relación con la actividad a desarrollar, no obstante en todos los casos se respetarán:</p> <p>Ancho Mínimo: 50 m Superficie Mínima. 1 Ha</p>		<p>Se admite únicamente una Unidad Funcional por parcela * (Ver Rural 1)</p>		<p>Retiros: En todos los frentes: 10 m</p>

Barrios Cerrados y Proyectos Urbanísticos Integrales		Barrios Cerrados según lo establecido en 2.4.6. A los fines de su correcta aplicación y en el marco de lo dispuesto en el Decreto 27/98 de Barrios Cerrados, esta zona R/RU2 se homologa a una Zona Residencial Extraurbana (ZREU)			
Ancho Mínimo	20 m	FOS:	0.4	Altura máxima:	9 m
		FOT:	0.5		
Superficie Mínima:	1000 m2	Se admite una vivienda por parcela Densidad Neta: a los efectos de calcular las cesiones de EVP y REC correspondientes se considerará DN 100 hab / ha		Retiros:	
				Retiro de Frente	5 m
				Retiros Bilaterales	no inferior al 60% de la altura del edificio con un mínimo de 3 m.*

* En caso de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel de suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos que las U.F. se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

RU3. ZONA RURAL 3

Zona agropecuaria extensiva donde podrán desarrollarse emprendimientos destinados a las actividades residenciales según lo establecido en 2.4.5 Clubes de Campo.

SUBDIVISION	MORFOLOGIA		
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS
Actividades Extensivas	FOS:	FOT:	Altura máxima
	Compatible con la actividad a desarrollar Densidad Max 5 hab/ha		
Toda modificación de la situación parcelaria deberá contar con la aprobación de la Dirección de Geodesia, previa evaluación del estudio Agro-Económico realizado por el Ministerio de Asuntos Agrarios. El parcelamiento propuesto deberá guardar relación con la actividad a desarrollar Ancho Mínimo: 700 m Superficie Mínima. 200 Ha	Se admite únicamente una Unidad Funcional por parcela *		Retiros: En todos los frentes 50 m

* Se admitirá la construcción de más de una vivienda unifamiliar en el predio que sea compatible con el grupo familiar y guarde estrecha relación con la actividad principal a desarrollar. Incluye casa secundaria para casero y construcciones complementarias a la actividad (galpones, depósitos, etc). En todos los casos conformarán un todo inescindible debiendo dejarse constancia de tal situación en los planos de obra.

Clubes de Campo		Según lo establecido en 2.4.5			
Ancho mínimo:	30m	FOS	0.5	Altura máxima:	9.00 m
Superficie mínima:	1500 m ²	FOT	0.8	Retiros:	
				Retiro de Frente	5 m
		Densidad Bruta: 3,5 viv / ha Densidad Neta: 60 hab / ha Se admite únicamente una vivienda por parcela		Retiros Bilaterales	no inferior al 60% de la altura del edificio con un mínimo de 3 m.*

* En caso de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel de suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos que las U.F. se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

UE. Usos Específicos

Se denominan así aquellos sectores, localizados tanto en áreas rurales como urbanas y complementarias, donde se desarrollan usos que sirven al conjunto urbano y / o regional en relación al transporte, comunicaciones, producción y/o transmisión de energía, defensa, seguridad u otros usos específicos, que por sus características de superficies, molestias, etc. no deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

- UE 1 CEMENTERIO**
- UE 2 HOSPITAL MUNICIPAL**
- UE 3 CUADROS DE LAS ESTACIONES FERROVIARIAS**
- UE 4 PLANTA DEPURADORA**
- UE 5 AUTODROMO**
- UE 6 PLANTA DE SEPARACION RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**
- UE 7 SUBESTACION TRANSFORMACION ENERGIA ELECTRICA**

En estas zonas se admitirán ampliaciones y usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la AA. En el caso de su desafectación o traslado, las parcelas o fracciones resultantes quedan automáticamente afectadas a Zona de Reserva o Recuperación según corresponda.

La Creación y/o Ampliación de Zonas de Usos Específicos deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante y convalidado por el Poder Ejecutivo Provincial.

EV. Espacios Verdes

Corresponden a aquellos espacios parquizados de uso público y carácter recreativo, paisajístico y ambiental. Incluye plazas, parques, plazoletas y los boulevares centrales de las Avenidas Parque.

AD. Area de Desarrollo

Son aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos del Capítulo Desarrollo Urbano Territorial, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación actual. Corresponden a predios para los que se prevé un cambio de uso o un régimen especial de gestión de suelo. Estas áreas serán destinadas a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, planes de sector o urbanos de detalle y su posterior desarrollo y regulación sobre la base de los procedimientos especificados en el Capítulo Desarrollo Urbano Territorial manteniendo hasta entonces su actual zonificación.

A – Ar. Area de recuperación Ambiental

Corresponden a todas las parcelas o fracciones afectadas por el uso extractivo de suelo y cavas. Deberá presentarse un proyecto integral para su recuperación.

ZR. Zona de Reserva

Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral, por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público o, por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social. La afectación a Zona de Reserva implica que su posterior desarrollo o cambio de zonificación requerirá de un plan de sector realizado con carácter previo y sobre la base de los procedimientos especificados en el Capítulo 8 Desarrollo Urbano Territorial de este Código.

2.7.1.2 Delimitación de Zonas

La ubicación y deslindes de las zonas especificados están indicados en el plano de delimitación de zonas, que en adelante se designa como Plano de Zonificación.

Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle o las parcelas que surjan de mensuras y que esten comprendidas hasta una distancia de 50 metros (cincuenta) medidos desde la Línea Municipal..

2.7.1.3 Plano de Zonificación

El Plano de Zonificación del Partido está conformado, con el objeto de su mejor comprensión, por el Plano de Zonificación de la totalidad de Partido, el de la Ciudad de Brandsen y el de las localidades. En ellos se indican la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio del Partido con objeto de su regulación y desarrollo.

2.7.1.4 Cambio de Encuadre

En las áreas de recuperación en todas sus modalidades indicadas en el Plano de Zonificación solo podrá cambiarse el uso y la subdivisión con presentación de proyecto integral, con propuesta de subdivisión, apertura y acondicionamiento de las calles y la cesión de espacios verdes y de las reservas de uso público. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación en forma progresiva a la zona de la cual forman parte, a partir de la especificación de las etapas de urbanización o localización de nuevos usos y su efectiva ocupación.

2.7.1.5 Usos en parcelas frentistas a deslinde de Zonas

En el caso de parcelas 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 correspondiente a la mitad de la parcela y la AA dictaminará con respecto a las características de ocupación de las mismas.

2.7.2 Nomenclador de usos

El nomenclador de usos sintetiza 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 en la ciudad, según su condición de usos permitidos, no permitidos y condicionados, por superficie y otros requerimientos. Para una mejor comprensión se ha buscado que esta subdivisión sea simple, pudiendo incrementar su complejidad en la medida que la evolución del partido y la experiencia de aplicación del código lo justifiquen.

USO	DESCRIPCION
1. RESIDENCIAL	
Vivienda Unifamiliar	Una unidad de vivienda por parcela
Viviendas multifamiliares	Edificios destinados a localizar dos o más unidades de viviendas, cuyo régimen de subdivisión se encuadra en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal 13512.
Conjunto Habitacional	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
Hotelería	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc.
Residencia especial	Son unidades habitacionales que ofrecen alojamientos por largos periodos, tales como hogar infantil, asilo, internado de establecimientos educativos, pensión.
Moteles y Albergues Transitorios	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.
Clubes de Campo	Complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio con instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8.912 y Decretos reglamentarios
Barrios de Interés Social	Urbanizaciones destinadas a la localización de viviendas unifamiliares de interés social, con financiamiento público.

USO	DESCRIPCION
2. COMERCIO	
Minorista Básico 1	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.
Minorista Básico 2	Locales destinados a la venta de artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.
Minorista Especializado 1	Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y

	marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón.
Minorista Especializado 2	Locales destinados a la venta de artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop, venta de pirotecnia sin depósito (Disposición Renar 82/01).
Minorista Especializado 3	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales
Cat. 3.a	Venta de artículos eléctricos, de ferretería, veterinarias sin internación de peq. Animales, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor.
Cat. 3.b	Show room de materiales de construcción, exposición de muestras y venta por menor de materiales de construcción. No incluye depósito.
Cat. 3.c	Venta de materiales de construcción, sin pulverulentos ni depósito.
Minorista Especializado 4	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales que presentan cierto grado de molestia o peligrosidad
Cat. 4.a	Pinturerías, venta minorista de pintura y afines, sin depósito.
Cat. 4.b	Viveros, venta mayorista y/o minorista de plantas y flores.
Cat. 4.c	Materiales de construcción con pulvurulentos, venta y depósito de materiales de construcción y para el agro, escala minorista o mayorista.
Cat. 4.d	Agroquímicos sin fraccionamiento, productos envasados en origen, a escala minorista o mayorista.
Cat. 4.e	Compra venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar, no incluye chatarra.
Minorista Especializado 5	Locales destinados a actividades de exposición y venta de
Cat. 5.a	Show room de autos y motos
Cat. 5.b	Locales destinados a la exposición y venta de automotores livianos y/o sus repuestos.
Cat. 5.c	Locales destinados a la exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos.
Autoservicios	Según Ley N° 12573/01
Supermercados	Según Ley N° 12573/01
Hipermercados	Según Ley N° 12573/01
Paseos de Compras	Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no, ejemplo galería comercial, shopping center. Hasta 900m2 de exposición y venta. Ley 12573/01 (grandes superficies comerciales)
Centro de Compras	Locales destinados a la venta minorista de productos no alimenticios, que incluyen varios rubros, puede o no tener sistema

	de venta por autoservicio. Hasta una superficie de 900m2 de exposición y venta. (Ley 12573/01, grandes superficies comerciales).
Mayorista sin depósito	Locales destinados a la exposición de muestras y venta por mayor de productos perecederos y/o no perecederos.

USO	DESCRIPCION
3. SERVICIOS	
Básicos 1	Locales destinados a lavaderos automáticos, tintorerías, cerrajerías, reparaciones de calzado, de artículos del hogar pequeños, de joyas, relojes, instrumentos musicales, de comunicación y armas.
Básicos 2	Locales peluquerías, fotocopiados, imprenta con computadora, locutorios, servicios de internet, taller de encuadernación.
Especializados	Locales destinados a.
Cat. a	Restauración de muebles, tapicería, reparaciones de grandes artículos del hogar, y de bicicletas
Cat. b	Reparación de artículos de refrigeración, y a oficina comercial de servicios de limpieza y desinfección, con espacio mínimo para guardar los productos.
Oficinas	Locales destinados a oficinas comerciales, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y de jubilaciones privadas, loterías, publicidad, seguridad, servicios fúnebres sin salas velatorios, etc.
Gastronómicos	Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo, quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar.
Salas Velatorias	Locales destinados al uso velatorio. Deben localizarse a más de 100 metros de locales de diversión nocturna.
Cementerio Parque	Cementerios públicos o privados
Clínica veterinaria	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación, para pequeños animales.
Servicios Generales para Animales	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.
Administrativos	Bancos, entidades financieras, de cambio crédito, seguros, gestoría, correo.
Estudios de radio y televisión	Instalaciones destinadas a estudios de radio y/o televisión.
Consignatarios y/o comisionistas	Instalaciones destinadas a servicios de consignatarios y comisionistas en general, reparto de encomiendas.

Agencias de remises y mandados. fletes	Locales destinados a oficina comercial de servicios de remises y mandados con espacio interior para estacionar todas las unidades móviles.
Servicios industriales y/o productivos	Locales destinados a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros siempre que no queden alcanzadas por la regulación industrial provincial.
Servicios de Ruta	Servicios para el automotor y/o paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso

USO	DESCRIPCION
4. RECREATIVOS CULTURALES	
Salas de espectáculos	Locales destinados a cines, teatros, auditorios.
Salas Culturales – Institucionales	Espacios cubiertos dedicados a bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.
Clubes sociales, Sociedades de Fomento y Asociaciones intermedias	Espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias.
Centros Religiosos	Espacios dedicados a la práctica de cultos reconocidos. Puede incluir locales destinados a actividades anexas (salas de reuniones, oficinas).
Esparcimiento	Locales cerrados dedicados a entretenimientos que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen
Cat. a	Bowling, billar, pool, video juegos
Cat. b	Patio de juegos y/o salones de fiestas infantiles, gimnasios, natatorio de rehabilitación y/o aprendizaje, sauna.
Instalaciones Deportivas	Locales dedicados al desarrollo de actividades deportivas
Cat. a	Canchas de fútbol 5, canchas de paddle, tenis o similar
Cat. b	Clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, natatorios, velódromo, canchas deportivas y actividades afines.
Cat. c	Autodromo, kartódromo, motódromo, pista de equitación, aeroclubes, polígono de tiro.
Complejos Recreativos	Espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting, náutica, calesita.
Centros de Diversión Nocturna	Locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos. Deben localizarse a una distancia de 100m de salas velatorias. Se clasifican según las

	siguientes categorías
Cat. 1	Gastronómicos con espectáculo en vivo y salones de fiesta
Cat. 2a	Diversión nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2
Cat. 2b	Diversión nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.

USO	DESCRIPCION
5. EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Jardín Maternal	Jardines maternas y guarderías.
Establecimientos Educativos 1	Jardines de infantes, escuelas de educación general básica egb y escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad, que pueden estar o no en el mismo edificio. Escuelas diferenciales. Centros educativos complementarios.
Establecimientos Educativos 2	Establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
Otros Centros Educativos	Locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, talleres de enseñanza, taller protegido, granja educativa.

USO	DESCRIPCION
6. EQUIPAMIENTO SANITARIO	
Establecimientos sin Internación	Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, poli consultorios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centro de rehabilitación (incluye natatorio), centro de día.
Establecimientos con Internación	Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.
Establecimientos con residencia	Instalaciones destinadas a
Cat. a	Clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física.
Cat. b	Casas de reposo, geriátricos, centro de recuperación de drogadicción.
Establecimientos monovalentes	Establecimientos dedicados a una sola especialidad, con o sin internación, con o sin sala de cirugía, maternidad.
Servicio de Emergencias	Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencias médicas móviles.

USO	DESCRIPCION
-----	-------------

7. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales	Reparticiones dependientes del municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
Empresas Prestatarias de Servicios	Reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.

USO	DESCRIPCION
8. SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR	
Estacionamientos	Espacios para playas de estacionamiento y garajes comerciales.
Cat. a	Destinados a vehículos livianos, como automóviles y camionetas
Cat. b	Destinados a vehículos pesados, como camiones.
Estaciones de Servicio	Instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado. La superficie máxima para combustibles líquidos es de 500m ² , para gas de 600m ² , y para estaciones duales de 900m ²
Servicios para el automotor	Instalaciones dedicadas a brindar servicios para los vehículos automotores. Deberán contar con espacio de estacionamiento y desarrollar la actividad dentro del predio.
Cat. a	Lavado y/o engrase, cambio de aceite, gomería, alineación y balanceo. Para vehículos livianos
Cat. b	Taller instrumental y de accesorios, aire acondicionado, cerrajería, etc., venta e instalación de equipos de GNC.
Cat. c	Lavado y/o engrase, cambio de aceite, gomería, alineación y balanceo. Taller instrumental y de accesorios, aire acondicionado, cerrajería, etc Para vehículos pesados.
Taller de Chapa y pintura	Instalaciones dedicadas a taller de chapa y pintura. Deberán contar con espacio de estacionamiento y desarrollar la actividad dentro del predio.
Talleres Mecánicos	Instalaciones dedicadas a la reparación de vehículos Deberán contar con espacio de estacionamiento y desarrollar la actividad dentro del predio.
Cat. a	Destinadas a automotores.
Cat. b	Destinadas a motos
Cat. c	Destinadas a vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola.
Cat. d	Taller integral, instalación que contiene todos los servicios para vehículos en un mismo espacio.

USO	DESCRIPCION
9. RURAL	Barrios Cerrados. Clubes de Campo.
Rural A	Viveros (producción y venta de plantas, árboles, arbustos y flores) Huertas, Criadero de Chinchillas, Lombrices, Caracoles, Jardín Botánico, Acuarios, Cría y Venta de Carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.
Rural B	Criaderos de aves, incubadoras de aves, peladeros, criaderos de cerdos, colmenares, stud, escuela de equitación. Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Feed-Lot. Forestación.
Rural C	Extracción de suelos y cavas

USO	DESCRIPCION
10. DEPOSITOS	
Clase 1	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>Tabaco Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.-</p> <p>Alimentos y bebidas Azúcar, cafés, tes, yerba y otras especias. Golosinas.-</p> <p>Productos Textiles y confecciones Hilados, hilos, telas, lanas y tejidos. Artículos de vestir. Calzado. Mantelería y ropa de cama. Mercerías.-</p> <p>Pieles y cueros tratados y sus manufacturas Almacenes de suela. Marroquinería. Cueros y pieles curtidos. Talabarterías.-</p> <p>Materiales para la construcción Artículos de electricidad. Vidrios y cristales.-</p> <p>Artículos para el hogar Artículos de bazar y menaje. Cuchillería.-</p> <p>Productos de higiene y tocador Perfume y productos de higiene y tocador. Artículos para limpieza.-</p> <p>Joyería, relojería y afines Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares.- Relojes.-</p> <p>Maquinarias y aparatos eléctricos Equipos, aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.). Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, computadoras, etc.). Aparatos y materiales para comunicaciones. Artículos y aparatos para electricidad</p> <p>Productos farmacéuticos Accesorios para farmacia, hospitales, laboratorios, etc.-</p> <p>Varios: Artículos para deportes. Rodados bicicletas y triciclos, y sus repuestos y accesorios. Ferretería en general. Óptica, fotografía y cine. Artículos musicales.</p>
Clase 2	Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles y/o medianamente

	<p>combustibles; por ejemplo alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas productos farmacéuticos.</p> <p>CLASIFICACION Agropecuaria Aves, huevos y miel.- Frutas y hortalizas.- Alimentos y bebidas Aceites, bebidas. Comestibles en general. Embutidos y fiambres. Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Productos lácteos. Productos de la industria fideera (pastas secas) y de panificación. Maderas Leña y carbón de leña envasado.- Papel y cartón papel y cartones nuevos, envases nuevos. Librería.- Productos farmacéuticos Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Veterinaria Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica) Repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria.- Artículos para el hogar Alfombras. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Muebles.- Materiales para la construcción Artículos de plomería, calefacción, obras sanitarias, revestimientos, aberturas, etc.- Varios Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerante.- Plásticos. Goma. Espuma de polietileno. Juguetería.-</p>
Clase 3	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.</p> <p>CLASIFICACION Carnes Carnes frescas y congeladas. Pescados y mariscos. Productos de caza (eviscerados).- Forestales Durmientes, estacas y postes. Mimbre y paja. Rollizos.- Maderas Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.- Productos químicos Productos químicos diversos. Agroquímicos. Pintura y barnices.- Cat 3.a Artículos de caucho Cámaras y cubiertas Materiales para la construcción Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármoles, etc.- Metales (excluida maquinaria) Artefactos y artículos en general de metales (de hierro, aceros, cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).- Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica) Vehículos (automotores, camiones, tractores, lanchas, etc.) y maquinaria. Contenedores.-</p>
Cat 3.b	<p>CLASIFICACION Minerales Minerales metalíferos, incluido material desecho (chatarra). Petróleo y sus derivados. Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.- Agropecuaria Alimentos para aves y ganado. Aves vivas. Cereales, oleaginosas, etc. Silos, Ley 12605/00. Cueros y pieles (sin tratamiento). Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar. Subproductos ganaderos y agrícolas. Maderas Leña y carbón de leña a granel. Armería con depósito de cartuchos, balas, etc. Pirotecnia.</p>
Centro de Distribución y Logística	<p>Espacio destinado a la localización de más de una actividad de distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de</p>

cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.
El rubro que no esté específicamente detallado será asimilado según el enunciado del grado de riesgo y molestia.

USO	DESCRIPCION
11. INDUSTRIAS	
Clase 1	<p>Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial N° 1741/96.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>1. Productos Alimenticios Elaboración de helados. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.- Elaboración de productos de panadería, galletitas y bizcochos, pastas frescas, masas, pasteles, sándwiches y productos similares.- Aguas gasificadas o no gasificadas.-</p> <p>2. Textiles y cueros Confección de ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas, tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.- Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de artículos de vestir e indumentaria.- Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.-</p> <p>3. Industria de la Madera Fabricación de envases de madera, de envases de caña y artículos pequeños de mimbre y caña . Fabricación de productos de corcho.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos. Fabricación de muebles de madera, de mimbre y caña.-</p> <p>4. Papel Armado de envases de papel y cartón. Fabricación de artículos de papel y de cartón como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador, bloques filtrantes.-</p> <p>5. Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.- Armado de artículos de material plástico.-</p> <p>6. Minerales no metálicos Molduras y demás artículos de yeso.-</p> <p>7. Industrias metálicas básicas No hay rubros en esta categoría.</p> <p>8. Productos metálicos Reparación de maquinas de coser y tejer industriales, de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial, de equipos de comunicación, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios. Reparación de equipo profesional, científico, industrial y comercial, instrumentos de medida y control, sus repuestos y accesorios.- Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico. Mecánica dental. Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y</p>

	<p>fotográficos, tallado de lentes. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.-</p> <p>9. Otras Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas y artículos conexos.- Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.- Fabricación de lápices comunes mecánicos, lapiceras estilográficas y estereográficas, cortaplumas.- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas luminosas o no.- Fabricación de paraguas y bastones.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas.</p>
<p>Clase 2</p>	<p>Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96. Se divide en dos subclases 2.a y 2.b.</p>
<p>Cat. 2.a</p>	<p>CLASIFICACION</p> <p>1 - Productos alimenticios Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.- Elaboración de hielo.- Elaboración confituras, golosinas. Fraccionamiento de bebidas en gral.</p> <p>2 - Textiles y cuero Acabado de productos textiles, blanqueo, teñido y apresto, estampado de telas. Lavaderos industriales.- Fabricación de colchones. Fabricación de estopa.- Confección de artículos de lona.- Fabricación de productos de cuero.-</p> <p>4 - Papel Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.- Impresión de diarios, periódicos y revistas. Imprenta y encuadernación y otros servicios relacionados con la imprenta. Editoriales-</p> <p>5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados. Fraccionamiento y envasado.-</p> <p>6 – Minerales no metálicos Fabricación de espejos, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales, vitraux. Fabricación de artículos de vidrio o cristal. Taller de corte de vidrios.- Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.- Aserrado, corte, pulido de mármoles, granitos y otras piedras.-</p> <p>7 - Industrias metálicas básicas No hay rubros en esta categoría.</p> <p>8 – Productos metálicos Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios. Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico.- Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos o comercial y sus repuestos. Rectificación de motores de combustión interna.- Reparación de carrocerías vehículos.- Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.-</p>

Fabricación y armado de bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de relojes, incluso de relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.-

9. Otras

No hay rubros en esta categoría

CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios

Fabricación de productos lácteos

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales. Aceites y grasas no comestibles.-

Panificadora. Elaboración de pastas alimenticias secas.-

Elaboración y refinación de azúcar.-

Cat. 2.b

Elaboración de cacao y chocolate. Elaboración de café, te y mate, especias, salsas y condimentos.- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear. Elaboración de vinagres.-

Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.-

Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).-

Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).-

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.-

Preparación de hojas de tabaco. Elaboración de cigarrillos y otros productos de tabaco.-

2 - Textiles y cuero

Fabricación de tapices y alfombras.-

Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).-

Hilados de tejidos y acabado textiles (telas). Trecillas, cordones, cintas, puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos elásticos. Tejidos de seda, fibra sintética, lana, algodón y otras fibras.-

Fabricación de calzado.-

Fabrica de tejidos de uso industrial (mechas, fieltros, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores).-

Fabricación de pieles artificiales.-

Fabricación de linóleo y otros materiales duros para revestir pisos.-

Reciclamiento de fibras textiles.-

3 - Industria de la madera

Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.). Parquet para pisos.-

Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.-

4 - Papel

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos

Fraccionamiento de sustancias químicas. Fraccionamiento de productos químicos, pinturas, barnices, etc. Recarga de cartuchos de impresoras.-

Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene y tocador, cuando se reciban los componentes ya elaborados.-

Recauchutaje y vulcanización de cubiertas. Fabricación de material para la reparación de cámaras.-

Fabricación de productos de caucho natural y sintético, ej artículos de uso industrial, farmacéuticos y prendas de vestir.-

Calzado de caucho y plástico.-

Fabricación de balsas y embarcaciones inflables de caucho.-

Artículos moldeados y laminados de material plástico. Taller de corte y armado de artículos de plástico.-

Fraccionamiento de gases comprimidos.-

Fabricación de briquetas de carbón o de lignito.-

Fabricación de productos asfálticos.

6 – Minerales no metálicos

Artefactos sanitarios cerámicos. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajilla y art. para electricidad y otros usos cerámicos.-

Fabricación de ladrillos de maquinas, tejas, baldosas. Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.-

Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural.-

Fabricación de aleaciones metalo cerámicas (CERMET)

Fabricación de productos de grafito.-

Fabricación de artículos de vidrio.-

Planta de hormigón elaborado.-

7 - Industrias metálicas básicas

Fabricación de herramientas de mano y para maquinas, artículos de ferretería y herrajes, agujas para maquinas de coser y tejer.-

Corte, doblado, estampado y perforado de metales. Fabricación de muebles metálicos, tanques, depósitos, tambores, recipientes para uso industrial, calderas de calefacción central, estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción, carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.-

Fabricación de productos de hojalata y de chapa de hierro.-

Fabricación de acumuladores, motores, generadores y transformadores eléctricos.-

Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico.-

Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores.

Armado de carrocerías.-

Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de vehículos de propulsión manual, ej sillón de ruedas, coches de bebes.-

Fabricación de partes de ascensores. Reparación.-

Fabricación de soportes para grabación de audio, video y computación.-

Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de parte especializada de las embarcaciones. Talleres de reparaciones navales.-

8 – Productos metálicos

No hay rubros en esta categoría.

9 – Otras

Juguetes que no incluyan material plástico.-

Clase 3

Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96. Se divide en dos subclases 3.a y 3.b.

CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios

No hay rubros en esta categoría.

2 - Textiles y cuero

No hay rubros en esta categoría.

Cat. 3.a 3 - Industria de la madera

Secadero y deposito de madera. Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.-

Fabricación de viviendas prefabricadas.-

4 - Papel

Fabricación de pasta para papel.- Fabricación de papel, cartón y cartulina.-

Reciclado de papel.-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos

Fabricación de drogas, medicamentos y productos farmacéuticos.-
Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene tocador y cosméticos, cuando no se reciban los componentes ya elaborados.-
Fabricación de tintas para imprenta y tintas para escribir.-
Fabricación de fósforos, velas de estearina, parafina y demás sustancias similares. Ceras de lustrar. Tintas, betunes, pastas y preparaciones para conservar cuero y madera. Preparación para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.-
Material fotosensible, películas placas, telas y papeles.-

6 – Minerales no metálicos

Productos básicos, piezas de fundición y piezas de forja de hierro o acero.-

Tubos o cañerías y alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.-

Productos de laminación y estampado.-

Productos de laminación piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos.-

8 – Productos metálicos

Construcción de maquinaria, equipos y aparatos industriales, por ejemplo motores, turbinas, maquinas herramienta, molinos, hornos, cocinas, lavarropas, juegos mecánicos, radio y tv, ascensores.-

Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases.-

Taller de cromado y galvanoplastia (excepto con venta directa y exclusiva al público).-

9 – Otras

No hay rubros en esta categoría.

CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios

Matanza de ganado, preparación y conservación de carne y derivados. Elaboración de sopas y concentrados que contienen carnes. Elaboración de fiambres, embutidos y similares. Elaboración de grasas animales comestibles.

Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-

Cat. 3.b Elaboración de harinas y sémolas de carne y otros subproductos, cueros, huesos, etc.

Usinas pasteurizadoras de leche.-

Tratamiento de pescado, incluido sopas. Elaboración de harina de pescado.-

Acopio y molienda de granos en general. Silos.-

Destilación de alcohol etílico. Destilación y mezcla de bebidas alcohólicas. Elaboración de vinos (bodegas), sidras, bebidas malteadas y maltas.-

2 - Textiles y cuero

Preparación de fibras de algodón.-

Lavaderos de lana.-

Saladeros y peladeros de cuero. Curtiembre. Preparación y teñido de pieles.-

3 - Industria de la madera

Aserraderos y otros talleres para preparar la madera. Fabricación de madera en polvo y aserrín.-

4 - Papel

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos

Destilación y desnaturalización de alcoholes.-
Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y del carbón.-
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas. Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y fungicidas.-
Fabricación de plásticos y resinas sintéticas, fibras artificiales y sintéticas y productos de caucho. Fabricación de pinturas, barnices, lacas y esmaltes .-
Fabricación de explosivos y municiones y productos pirotécnicos.-
Destilerías de petróleo. Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.-
Fabricación de cámaras y cubiertas. Reciclado de caucho.-
Fabricación de espuma de polietileno y poliuretano.-

6 – Minerales no metálicos

Fabricación de vidrio y cristales. Fabricación de lana de vidrio.-
Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos. Fabricación de material refractario.-
Elaboración de cemento, cal, yeso y/o productos similares.-

7 - Industrias metálicas básicas

Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.-
Hierro ADN para construcción, Hierro liso para construcción, Mallas electro soldadas.
Fabricación de barras de hierro, Fabricación de rollos de hierro Dimensionado de chatarra, Palanquilla, Hierro cortado a medida Dimensionado de chatarra, Compactación de chatarra, Desagüe de vehículos

8 – Productos metálicos

Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.-
Fabricación y armado de automotores completos automóviles, camiones y demás vehículos análogos.-
Fabricación y reparación de aviones y planeadores, de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios. Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.-
Construcciones navales

9 – Otras

No hay rubros en esta categoría

Talleres artesanales	Establecimientos dedicados a la transformación manual de materia prima por cuenta propia y en pequeñas unidades. Se dividen en clase 1 y 2 según tabla.
Clase 1	<p>CLASIFICACION</p> <p>Productos alimenticios Elaboración de helados.- Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, miel, aceitunas, especias. - Elaboración de productos de panadería.- Elaboración de pastas alimenticias frescas.- Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.-</p> <p>Textiles y prendas de vestir Puntillas, encajes, broderie y similares Estampado de telas.- Confección de ropa de cama y mantelería.- Confección de artículos de lona.- Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.- Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines.- Acabado de tejidos de punto.- Fabricación de tejidos y artículos de punto.- Confección de prendas de vestir en general.-</p> <p>Productos de la madera Varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos etc.-</p> <p>Productos de papel Encuadernación.-</p> <p>Productos minerales no metálicos Taller de artesanía y decoración cerámica.- Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión Molduras y demás artículos de yeso.- Productos de orfebrería.-</p> <p>Productos metálicos Mecánica dental.- Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes.-</p> <p>Otros Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.- Adornos de fantasía y artículos afines.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.-</p>
Clase 2	<p>CLASIFICACION</p> <p>Productos alimenticios Elaboración de fiambres y embutidos.-</p> <p>Productos de la madera Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña.- Talleres de torneado y operaciones análogas.- Fabricación de muebles de madera para el hogar.- Fabricación de muebles de mimbre y caña.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.-</p> <p>Sustancias químicas Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios.- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.-</p> <p>Otros Armado de letreros luminosos o no, zinguería.-</p>

2.7.2.1 Usos no consignados en el Nomenclador de Usos

La Autoridad de Aplicación previo dictamen de la Comisión Honoraria, procederá a homologar aquellas actividades no consignadas pero claramente asimilables a otras sí consignadas. Cualquier modificación, supresión o incorporación de usos y/o de los agrupamientos no consignados en el nomenclador de usos de este código, sólo podrá ser efectuada a iniciativa de la Autoridad de Aplicación, la que deberá solicitar opinión a la Comisión Honoraria y deberá tener la aprobación normativa correspondiente. Requerirá aprobación por ordenanza con posterior convalidación provincial cuando signifique modificación en la caracterización de la Zona.

2.7.3 Cuadro de Usos

El Cuadro de Usos relaciona las diferentes zonas resultantes de la zonificación con el Nomenclador de Usos. La condición de usos permitidos, no permitidos o

condicionados, se especifican en el Cuadro de Usos con relación a la zonificación del Partido. A los efectos de dar tratamiento particular a los bordes de las distintas zonas urbanas, complementarias y rurales ya sean sus límites calles, rutas, vías férreas, cursos de agua, etc se podrá optar por las posibilidades de uso solamente, de la zona a la que pertenece o a los de la zona contigua, en una proyección de

- a) hasta 50 m entre áreas complementarias entre sí,
- b) actividades del área urbana hasta 100 m en área complementaria
- c) actividades del área complementaria hasta 50 m en áreas urbanas y hasta 100 m en áreas rurales
- d) actividades del área rural no pueden proyectarse en áreas complementarias ni en áreas urbanas

Limitación a la localización de usos por incompatibilidad.

El Departamento Ejecutivo podrá denegar la localización de usos que resulte incompatible con usos preexistentes y debidamente habilitados por autoridad competente que puedan producir efectos negativos en el entorno tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y/o problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre si.

CUADRO DE USOS

USOS		ZONAS																			Requerimiento				
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	U APP	U/CC1	U/CC2	U/CC3	U/CC4	U/CC5	U/AB	R/ FV1	C/ FV2	R/ I	R/Z PPA	C/ EU1	C/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	U/ CLS	EST	CyD	OB
1	RESIDENCIAL																								
1.1	Vivienda Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P		P	P	P	P	P	P	P				
1.2	Vivienda multifamiliar	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P						P				P	E4			
1.3	Conjunto habitacional																					E3		CC	
1.4	Hoteleria	P	P	P	P	P					P		P		CC	CC		P			P	E5	C1		
1.5	Residencia especial		P	P	P	P					P							P	P		P				
1.6	Albergues transitorios												P					13			P	E5		CC	
1.7	Clubes de campo																			CC				8	
1.8	Barrios Cerrados																CC		CC		CC			8	
1.9	Barrios de Interés Social			10	P																P				
2	COMERCIO																								
2.1	Minorista básico 1		1	1	2		5									P			1		P				
2.2	Minorista básico 2	P	2	1	1						3					P			1		P				

USOS		ZONAS																			Requerimiento					
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	C APP	U/CC1	U/CC2	U/CC3	U/CC4	U/CC5	U/AB	R/ FV1	C/ FV2	R/ I	R/Z PPA	C/ EU1	C/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	U/ CLS	EST	CyD	OB	
2.3	Minorista especializado1	P	2	2	2			3	5	P	P	3											P			
2.4	Minorista especializado2	2	2	2	2			3	5	P	P	2		5									P			
2.5	Minorista especializado 3.a	2	2	2			2	2	3	P	P	2											P			
2.6	Minorista especializado 3.b	2	2	2			2	2	3	P	P	2		P									P			
2.7	Minorista especializado 3.c						5	2	3	P	P		P	6									P		C2	
2.8	Minorista Especializado 4.a						5			P	P		P	6									P			
2.9	Minorista Especializado 4.b									P	P		P	P			P		P	P			P			
2.10	Minorista Especializado 4.c						5	P	P	P	P		P	6					13						C3	
2.11	Minorista Especializado 4.d						7/5						5	7/6					13				2		C1	
2.12	Minorista Especializado 4.e						5						3/7										CC	E2	C2	
2.13	Minorista especializado 5.a	2	2	2			P	4	5	P	P	2	P	6									P			
2.14	Minorista Especializado 5.b								5	P	P		P	P									P			
2.15	Minorista Especializado 5.c												P	P					13	13			P			
2.16	Autoservicios		2/12	2/12	2/12			2/12	2/12	P	P												P		C2	CC
2.17	Supermercados								6	P	P		P										P	E1	C3	
2.18	Hipermercados												CC											E1	C3	8
2.19	Paseo de Compras	P						6	6			P											P			8

USOS		ZONAS																		Requerimiento					
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	C APP	U/CC1	U/CC2	U/CC3	U/CC4	U/CC5	U/AB	R/ FV1	Q/ FV2	R/ I	R/Z PPA	Q/ EU1	Q/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	CLS	EST	CyD	OB
2.20	Centro de Compras	P	2	2	2						P											P			8
2.21	Mayorista sin Depósito		1	1			5		6	P	P		P	6								4		C1	
3	SERVICIOS																								
3.1	Básicos1	2	P	P	P						P											P			
3.2	Básicos 2	2	P	P	P						P					P						P			
3.3	Especializados a		2	2	2		3															P			
3.4	Especializados b			1	1								P	P								2			
3.5	Servicios Industriales y/o productivos												15	15								15		C1	
3.6	Oficinas Comerciales	2	P	P	P		P	P	P	P	P											P			
3.7	Gastronómicos	2	3	2	2		2	1	3	3	3	P	P	C		CC			P			P			
3.8	Salas Velatorias						P																		CC
3.9	Cementerios Parques																		C12						8
3.10	Clínicas p/ peq animales								2	2	2		P						P			2			
3.11	Servicios p/ animales											P							P						
3.12	Administrativos	2	P	3	3				P	P	P	P										P			
3.13	Estudio de radio y TV	3/2	3	3	3					6			P									P		C2	
3.14	Comisionistas, consignaciones Gral.	1	1	1	2		P	P	P	P	P		P	P								P		C2	

USOS		ZONAS																		Requerimiento					
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	U APP	U/CC1	U/CC2	U/CC3	U/CC4	U/CC5	U/AB	R/ FV1	C/ FV2	R/I	R/Z PPA	C/ EU1	C/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	U/ CLS	EST	CyD	OB
3.15	Agencia de Remises y Mandados	2	P	P	P		P	P	P	P	P		P				P					P		E8	
4 RECREATIVOS CULTURALES																									
4.1	Salas de Espectáculos	P	P				4	P			P											P			
4.2	Salas culturales - Institucionales	P	P	4	4			P			P											P			
4.3	Club Social/ Sociedad de Fomento	P	P	3	3		P	P	P	P	P											P			
4.4	Centros Religiosos						CC	CC	CC	CC	CC														CC
4.5	Esparcimientos a	P					7	7	7	7	7											P			
4.6	Esparcimientos b	7	7	7	7		7	7	7	7									CC			7			
4.7	Instalaciones Deportivas a			7	7					6			P			CC			CC			P			
4.8	Instalaciones Deportivas b	P									P	P	C12			CC	CC		CC						
4.9	Instalaciones Deportivas c															CC									CC
4.10	Complejos recreativos									CC						CC									CC
4.11	Ctros. Diversión Nocturna Cat 1.	7/2					2/7		2/7	2/7	2/7	2/7	P			CC		CC				2/7			
4.12	Ctros Diversión Nocturna Cat 2 a (hasta 200 m2)						7		7	7	7											P			
4.13	Ctros Diversión Nocturna Cat 2 b (mas de 200 m2,)										7											C 12			

USOS		ZONAS																			Requerimiento					
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	U APP	U/ CC1	U/ CC2	U/ CC3	U/ CC4	U/ CC5	U/AB	R/ FV1	C/ FV2	R/ I	R/Z PPA	C/ EU1	C/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	CLS	EST	CyD	OB	
5	EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL																									
5.1	Jardín maternal	2	P	P	P													P				P	E9			
5.2	Establecimientos Educativos 1		P	P	P													P				P	E9			
5.3	Establecimientos Educativos 2	2	P	P	P										CC			P				P	E9			
5.4	Otros Centros Educativos		P	P	P					P	P							P				P				
6	EQUIPAMIENTO SANITARIO																									
6.1	Establecimientos s/internación	2	P	P	P					P	P												P	E9		
6.2	Establecimientos c/internación			5	P					P	P												P	E6E9	C1	
6.3	Establecimientos c/residencia Cat. A			5	P					P	P							P					P	E6 E9		
6.4	Establecimientos c/residencia Cat. B									CC	CC							P					P	E6 E9		
6.5	Establecimientos monovalentes		P	P	P					P	P	P											P	E9		
6.6	Servicio de Emergencias						P			P			P										P	E8		
7	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL																									
7.1	Organismos Mun. Prov. Y Nac.	P	P	P	P		P		P	P	P	P	P	P			P		P	P	P	P				
7.2	Emp. Prestadoras de Servicios	2	P	P	P		P		P	P	P	P	P	P			P		P	P	P	P				CC

USOS		ZONAS																		Requerimiento					
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	U APP	U/ CC1	U/ CC2	U/ CC3	U/ CC4	U/ CC5	U/AB	R/ FV1	C/ FV2	R/ I	R/Z PPA	C/ EU1	C/ EU2	R/ RU1	R/ RU2	R/ RU3	U/ CLS	EST	CyD	OB
8	SERVICIOS P/ AUTOMOTOR																								
8.1	Estaciones de Servicio						P			P	P		P												9
8.2	Estacionamiento a	2	P	4	4		P	P	P	P	P		P									P			CC
8.3	Estacionamiento b						P						P	P											
8.4	Serv. para automotores a		2 y 15	2 y 15	2 y 15		4 y 15						P	P								4	E		
8.5	Serv. para automotores b			2	2		P			P			P	P								13	P		
8.6	Serv. para vehiculos pesados c										P		P	P								13			
8.7	Taller de Chapa y pintura						P						P	P								P			
8.8	Taller mecánico de automotores - a						P			P	P		P	P								13	2	E	CC
8.9	Taller mecánico de motos- b						P						P	P									E		CC
8.10	Taller mecánico de v. pesados- c						P						P	P								13			
8.11	Taller mecánico integral- d						P						P	P								13			
9	RURAL																								
9.1	Tipo A												14				14		P	P	P	P	E1	C3	
9.2	Tipo B																		11			11			
9.3	Tipo C																								CC

USOS		ZONAS																	Requerimiento						
		AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	APP	CORREDOR COMERCIAL 1	CORREDOR COMERCIAL 2	CORREDOR COMERCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL 4	CORREDOR COMERCIAL 5	AREA BOULEVARD	FRENTE VIAL 1	FRENTE VIAL 2	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	RURAL 1 (RU1a, RU1b, RU1c)	RURAL 2	RURAL 3	CENTROS LOCALES DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		U/AC	U/R1	U/R2	U/R3	U APP	U/CC1	U/CC2	U/CC3	U/CC4	U/CC5	U/AB	R/FV1	C/FV2	R/I	R/Z PPA	C/EU1	C/EU2	R/RU1	R/RU2	R/RU3	U/CLS	EST	CyD	OB
10	DEPOSITOS																								
10.1	Clase 1				2		4		1	3	3		P	P					P			P	E2	C2	
10.2	Clase 2				1								P	P					P			P	E2	C2	
10.3	Clase 3a											6/7	6/7	P					P				E2	C2	
10.4	Clase 3b													P					P				E2	C2	
10.5	Centro de Distribución y Logística																								CC 8
11	INDUSTRIAS																								
11.1	Clase 1			2/7	2/7		2/7	2/7	2/7	2/7	2/7		P	P								P/7	E2	C1	
11.2	Clase 2a												P/7	P/7	P							5/7	E2	C1	
11.3	Clase 2b												P/7	P/7	P								E2	C1	8
11.4	Clase 3a													P									E2	C1	8
11.5	Clase 3b													P									E2	C1	8
11.6	Taller artesanal 1	2	1	2	P		P	P	P	P		P	P				1		P	P	P	P			
11.7	Taller artesanal 2											P	P									P			

REFERENCIAS CUADRO DE USOS

REFERENCIAS GENERALES	
P	PERMITIDO
CC	CON CONSULTA
C	COMPLEMENTO DE ACTIVIDAD PRINCIPAL
1	Superficie cubierta máxima 50 m ² - total destinada a la actividad
2	Superficie cubierta máxima 100 m ² - total destinada a la actividad
3	Superficie cubierta máxima 200 m ² - total destinada a la actividad
4	Superficie cubierta máxima 300 m ² - total destinada a la actividad
5	Superficie cubierta máxima 500 m ² - total destinada a la actividad
6	Superficie cubierta máxima 1000 m ² - total destinada a la actividad
7	Solo en espacios cubiertos y con acondicionamiento acústico
8	Requiere Estudio de Impacto Ambiental s/leyes provinciales y 4.10.5
9	Permitido en esquinas sobre red vial de 30 mts o más de ancho
10	Para completamiento de tejido
11	La actividad de "engorde de animales y/o aves" requieren CC y EIA. Sólo se permite su localización a distancias iguales o superiores a 10 Km del Area Urbana o Complementaria más próxima. Se prohíbe en parcelas frentistas a rutas.
12	No se exigirá el requisito de carga y descarga
13	Sólo sobre ruta pavimentada hasta una línea imaginaria paralela y distante 100 m de Línea Municipal sobre Ruta
14	Únicamente se permiten viveros
15	Solo si existe el servicio de cloacas

ESTACIONAMIENTO Dentro del predio	1 módulo = 12,5 m ² (box estacionamiento 2.5 m x 5 m), no incluye espacio circulación y maniobra
E1	30% de la superficie de exposición y venta
E2	Un módulo cada 100 m ² cubiertos
E3	Un módulo por unidad habitacional
E4	Un modulo cada 2 unidades funcionales
E5	Un módulo por cada 2 habitaciones
E6	Un módulo cada 4 camas y un modulo para ambulancias como mínimo
E7	50 % de la superficie cubierta
E8	Un módulo por unidad móvil
E9	Un módulo para ambulancia y/o ascenso y descenso personas discapacitadas

CARGA Y DESCARGA Dentro del predio	1 módulo = 25 m ² , no incluye espacio circulación y maniobra
C1	Un módulo como mínimo
C2	10% de la superficie cubierta y un módulo como mínimo
C3	10% de al superficie de venta
C4	Un módulo para establecimientos de mas de 100m ²

2.7.3.1 Localización de Industrias

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias, especificados en el artículo 40º del Decreto Reglamentario Nº 1741/96, Ley 11459 y, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley 8912/77, para la determinación de las zonas aptas para el emplazamiento de las actividades industriales cualquiera sea su categoría, se ha elaborado el siguiente cuadro

Cuadro de Homologación de Zonas

TIPOS DE ZONA Art. 40 Decreto 1741/96	ZONAS Según Plano de Zonificación
ZONA A Residencial Exclusivo	U/AB . U/APP , C/EU1 , C/EU2
ZONA B Residencial Mixto	U/AC , U/R1, U/R2 , U/R3 , U/CC1 , U/CC2 , U/CC3 , U/CC4 , U/CC5
ZONA C Industrial Mixta	R/FV1 , C/FV2 , U/CLS
ZONA D Industrial Exclusiva	R/IE
ZONA E Rural	R/ZPPA , R/RU1a, R/RU1b, R/RU1c , R/RU2 . R/RU3

2.7.4 Requerimientos de Espacio para Estacionamiento y Carga y Descarga

Los espacios para estacionamiento, carga y descarga deberán cumplir las siguientes disposiciones generales:

- Contar con una superficie mínima cubierta o libre, de 12,50 m2 para los módulos de estacionamiento y de 25 m2 para los de carga y descarga, con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
- Dichas superficies podrán disponerse en el CLM, sólo si son descubiertas y no se realizan en ellas tareas de lavado ni de reparación de los automotores.
- Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga, se vincularán con la vía pública en dos puntos, entrada y salida, como máximo. En caso de disponerse un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.

- En los planos que se presenten para solicitar permisos de construcción o de habilitación, se graficarán y numerarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras, y los puntos de entrada y salida, todo debidamente acotado.
- En los casos en que no sea posible o conveniente cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m. del acceso correspondiente. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción.
- La Habilitación o Final de Obra estará sujeta a que previa o simultáneamente se otorguen similares certificaciones al estacionamiento previsto.

Podrán exceptuarse de los requerimientos de Estacionamiento, y Carga y Descarga, las parcelas cuyo ancho sea menor a 12 metros o cuando su superficie sea menor o igual a 200 m².

No quedan alcanzados por el presente aquellos establecimientos destinados a Depósitos, Servicios Industriales o Industrias. Tampoco quedan alcanzados por el presente los casos que requieren Estacionamiento de Ambulancias y/o Ascenso y descenso de personas discapacitadas, debiendo cumplimentarse en todos los casos.

2.7.5 Normas para Situaciones Particulares de Uso

2.7.5.1 Construcción de Viviendas Unifamiliares

Se admitirá la construcción de vivienda unifamiliares únicas y permanentes en cualquier zona del partido cuyos indicadores urbanísticos serán compatibles con el grupo familiar. En parcelas ubicadas en sectores que no cuenten con servicios de agua corriente y cloacas sólo se admitirá la construcción de una unidad de vivienda unifamiliar por parcela.

2.7.5.2 Usos no Conformes

Los usos no conformes estarán regidos por las siguientes disposiciones:

- La actividad de uso no conforme no admite cambio de firma o razón social, excepto la transmisión del fondo de comercio
- Si estuviese habilitado pero no hubiese comenzado a funcionar dentro de los 6 meses de otorgada la habilitación, dicha habilitación caducará definitivamente.
- Si estuviese habilitado pero cesase de funcionar durante 6 meses, su habilitación caducará definitivamente.

2.7.5.3 Edificios donde se desarrollen Usos no Conformes

Las construcciones que tengan planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar la existencia de edificaciones anteriores a la vigencia de la Ordenanza 360/ 82 se regirán por las siguientes disposiciones:

Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT y densidad establecidos para su zona, se podrá autorizar reformas que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrá autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que no se incremente el FOS ni se restrinjan las condiciones de habitabilidad, no se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido y que la superficie a construir en las plantas superiores respete el valor FOS establecido para la zona

En cualquiera de los casos las ampliaciones y/o reformas propuestas deberán consistir en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno

Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de reformas o ampliaciones, siempre que se aproxime al máximo posible el cumplimiento de dichos requerimientos.

Con relación a los daños en edificio de uso no conforme

- Cuando un edificio donde se desarrolle un uso no conforme, fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de FOT y FOS. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales. Este apartado no es de aplicación en el caso de las instalaciones de acopio de granos, los cuales en ningún caso podrán ser reconstruidos.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental que considere necesario en los casos de Edificios donde se desarrollen Usos no Conforme.

2.7.5.4 Cese Forzoso de Uso

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- la antigüedad y el estado de las construcciones,
- el monto de las inversiones realizadas y
- el grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

2.7.5.5 Utilización de Baldíos

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como uso transitorio la utilización de los predios baldíos ubicados en las zonas clasificadas como comerciales. Se autorizará la instalación de los siguientes rubros, previo informe favorable de la Autoridad de Aplicación:

- Estacionamiento de automóviles
- Exposición y venta de objetos de arte y artesanías.
- Exposición y venta de piletas de natación.
- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- Exposición y ventas de plantas y flores.
- Juegos para niños que no ocasionen ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.
- Venta de artículos de jardinería y camping.
- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Venta de embarcaciones.
- Ventas de casas rodantes y trailers.

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de 1 (un) año quedando su renovación a criterio de la AA.
- Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parqueizados.
- El predio deberá estar cercado, en el frente y en todo el perímetro en el que no existan medianeras, de acuerdo a lo dispuesto para los retiros de frente.
- Deberán colocarse elementos protectores en medianeras y cercos de frente cuando la actividad involucre el movimiento de vehículos dentro del predio.
- Se permitirá la construcción de un local de atención y/o venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 m cuando se trata de techo plano y 4.50 m a la cumbrera cuando se trata de techo con pendiente. Se admitirán sistemas constructivos desmontables conforme lo establecido en el Código de Edificación para sistemas constructivos no tradicionales.
- No se permitirán depósitos ya sean cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- Los predios deberán contar con vereda reglamentaria.
- La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada.
- Transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

2.7.5.6 Uso indivisible que ocupe mas de una parcela

En caso de que un edificio afectado a un uso indivisible ocupe dos o más parcelas se deberá proceder a la unificación de las mismas cuando se deba garantizar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos establecidos para la zona a la que pertenece, en forma previa a la presentación de la documentación de Finalización de las Obras conforme lo establecido en el Código de Edificación.

2.7.6 Definición de Términos Técnicos

Usos del suelo: Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada zona.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un zona.

Uso permitido: El que puede implantarse en un zona, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

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 y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

SECCION 3. CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL (Artº 1º DECRETO 54/13).- DESARROLLO

CAPITULO 8 DESARROLLO URBANO TERRITORIAL

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto orientar el desarrollo urbano territorial de las áreas o zonas que así lo requieran, a través de la implementación de instrumentos específicos de planeamiento y gestión.

3.8.1 Objeto

El desarrollo urbano territorial tiene por objeto:

- La solución de los problemas emergentes del desarrollo urbano o territorial en condiciones de déficit y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad y la seguridad públicas.
- La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación.
- La salvaguarda y la puesta en valor de las áreas recuperables por razones históricas, estéticas, ambientales o paisajísticas.
- La modificación de parcelamientos localizados en áreas inadecuadas o que impidan o dificultan una adecuada estructuración del territorio.
- La creación, ampliación y conservación de espacios verdes para esparcimiento y recreación.
- La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, o una insuficiente estructura vial, el deterioro ambiental y/o de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento.
- La promoción del equilibrio funcional entre las zonas componentes de los núcleos urbanos y entre éstas y sus áreas complementarias y el conjunto del territorio.
- El desarrollo económico de áreas degradadas, obsoletas y con potencialidades para el cambio de encuadre mediante la radicación de actividades productivas, turísticas y recreativas.
- La promoción de mecanismos de participación de las organizaciones representativas de la población, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana.

3.8.2 Instrumentos de Planificación y Ordenamiento

La implementación del desarrollo urbano territorial requiere instrumentos específicos que reconozcan las diferentes escalas de intervención según objetivos y ámbitos concretos, tanto territoriales como temático sectoriales. El objetivo de estos instrumentos particularizados es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo de las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos.

3.8.2.1 Plan de Desarrollo

Son planes referidos a los núcleos urbanos del Partido que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

3.8.2.2 Plan de Sector

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle, que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

3.8.2.3 Plan Sectorial Temático

Estos planes tienen por objeto desarrollar aspectos temáticos para la totalidad del territorio o para cada uno de sus núcleos urbanos en lo referido a los espacios verdes, forestación y mejora del espacio público, la provisión de servicios, las obras de regulación de las cuencas, las nuevas infraestructuras de circulación, transporte y logística.

3.8.2.4 Plan de Coordinación Interadministrativa

Podrán redactarse Planes que contengan directrices de desarrollo regional o microregional, en forma conjunta con municipios de la región y/o el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y/o con el Gobierno Nacional, que sirva de marco para la adecuada coordinación de las distintas acciones, planes y programas que tengan incidencia en ámbitos espaciales de interés concurrente.

3.8.2.5 Proyectos Específicos

Tienen por objeto el diseño de situaciones particularizadas en áreas emblemáticas de la Ciudad o de las localidades, para viabilizar intervenciones integrales de ordenamiento y puesta en valor del espacio público y las edificaciones. En atención a los objetivos de consenso para la toma de decisiones respecto del desarrollo urbano y territorial la Autoridad de Aplicación podrá, previa consulta y evaluación de la Comisión Honoraria, llamar a concurso de ideas y/o anteproyecto, y realizar talleres de diseño, con relación a la formulación de Proyectos Específicos. La Comisión Honoraria evaluará y propondrá a la Autoridad de Aplicación respecto de las intervenciones susceptibles de ser objeto de concurso.

3.8.3 Instrumentos de Promoción y Desarrollo

Tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, aplicar el marco y los instrumentos normativos vigentes, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido. Se refieren al conjunto de instrumentos destinados a facilitar la implementación y el financiamiento de las intervenciones según se enuncia a continuación.

3.8.3.1 Convenios Urbanísticos

Se denominan Convenios Urbanísticos a los acuerdos celebrados entre el Intendente del Municipio de Brandsen y personas de existencia visible o ideal, públicas o privadas, para la realización de los objetivos enunciados en este Código y/o que tengan por objeto el desarrollo, la preservación patrimonial o la urbana y territorial. Los convenios podrán instrumentarse de acuerdo a las particularidades de cada caso mediante la modalidad contractual que responda, en mejor manera, a los objetivos en ellos establecidos. Los convenios se registrarán y se publicarán en el Boletín Municipal para conocimiento de los ciudadanos.

3.8.3.1 a) Convenios Urbanísticos Generales

Los Convenios Urbanísticos son los relativos y aplicables a la totalidad del territorio del Partido según lo siguiente y podrán referirse, entre otros objetos, a:

- Cualquier tipo de actos de disposición y/o intervención sobre inmuebles, incluida la adquisición fiduciaria de inmuebles.
- Consorcios de desarrollo urbano o cualquier otra forma asociativa.
- Englobamiento para desarrollo urbano.
- Baldíos aptos para recalificación ambiental
- Estructuras o edificios inconclusos que se encuentren en estado de ociosidad, abandono o ruina.
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial, artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico
- Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento.
- Aportes urbanísticos como cesión de suelos, construcción de infraestructuras y/o equipamiento urbano.
- Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas.
- Toda otra acción, obra, plan o programa que desarrolle actividades productivas; que tienda a alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Director Urbano Regional o que tenga por objeto el desarrollo, la preservación o la renovación urbana.

a.1 Adquisición Fiduciaria de Inmuebles

Habrà adquisición fiduciaria cuando el Municipio de Brandsen a través de un contrato de fideicomiso inmobiliario, transmita o adquiera la propiedad fiduciaria de bienes determinados, obligando u obligándose, respectivamente, a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato como beneficiario, por un plazo determinado, con el fin de

cumplir alguno de los objetivos de este Capítulo. y/o los objetivos del plan, programa y/o proyecto especial declarado de interés urbanístico por el Intendente Municipal del Partido de Brandsen. La modalidad del fideicomiso podrá ajustarse a cualquiera de las formas autorizadas por la legislación de fondo de acuerdo a las particularidades del caso.

a.2 Consorcios de Desarrollo Urbano

El objeto de la creación por Convenio de los Consorcios de Desarrollo Urbano, es el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo o renovación urbana. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el Consejo Directivo del Consorcio. El Consorcio de Desarrollo Urbano también se podrá conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiario de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

a.3 Englobamientos para desarrollos integrales

Se llaman englobamientos para desarrollos integrales, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano. Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante. En todos los casos se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el Capítulo 4 referidas a provisión de servicios y cesiones para áreas urbanas y complementarias e indicadores urbanísticos correspondientes a la zona de pertenencia.

a.4 Baldíos aptos para recalificación ambiental

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio, hasta tanto se incorporen en usos y edificaciones.

a.5 Estructuras o edificios inconclusos

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su rehabilitación y refuncionalización.

3.8.3.1 b) Convenios Urbanísticos Específicos

Serán objeto de estos Convenios Urbanísticos Específicos las intervenciones destinadas a la protección y preservación del patrimonio y el ordenamiento y desarrollo de determinadas zonas. Podrán ser objeto de estos Convenios las propuestas de intervención localizadas en inmuebles ubicados en las Zonas de Protección Paisajística Ambiental, y las Areas de Desarrollo Prioritario, que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano y calificación ambiental. En estos casos los Convenios deberán encuadrarse en las disposiciones determinadas por este Código, cumpliendo sus especificaciones generales y particulares de la zona en el que están incluidos el o los predios considerados en el Convenio. De existir incrementos de FOT o Densidad, deberá preverse una compensación urbanística. La misma implicará la cesión del dominio, para usos de interés público, de una superficie proporcional al

incremento de FOT y no menor del 25% del área al cual se refiere el convenio y podrá imponer la materialización de construcciones destinadas al uso público.

3.8.3.1 c) Procedimiento

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales y específicos se ajustará al siguiente procedimiento:

- El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental y de una Factibilidad Económica.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las disposiciones de este Código, realizará la consulta a la Comisión Honoraria, y deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.
- Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión y consulta especificados en el Capítulo 3 de este Código
- Agotadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al HCD para su homologación.

3.8.3.2 Programas de Actuación

La Autoridad de Aplicación podrá, para resolver aspectos sectoriales, territoriales o temáticos, formular, implementar y desarrollar los denominados Programas de Actuación. Estos programas se enmarcarán en las determinaciones contenidas en los Planes de Desarrollo, los Planes de Sector y las propias que correspondan a su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas de detalle. Asimismo serán el marco para la formulación de Proyectos Específicos que permitan el logro de los fines para los que fueron formulados.

Objeto: Los Programas de Actuación podrán tener por objeto las intervenciones identificadas en los Programas y Proyectos Prioritarios el Plan Director Urbano Regional y en:

- las Áreas de Desarrollo
- las Zonas de Protección Paisajística y Ambiental
- las Zonas de Protección Patrimonial

Las derivadas de los estudios y propuestas identificadas a través de los Planes Integrales, de Sector, de Detalle y de los Planes Sectoriales. Las correspondientes a la ejecución de obras de infraestructura del territorio o a los elementos determinantes para el desarrollo urbano y territorial del partido

Organización: La Autoridad de Aplicación arbitrará los medios e instrumentos necesarios para concretar una organización acorde con el fin perseguido con la creación del Programa de Actuación, con relación a los recursos humanos y económicos necesarios para su realización a través de las afectaciones presupuestarias correspondientes.

Plazos: La gestión y desarrollo de cada Programa de Actuación se realizará en períodos acotados, que no excederán los dos años renovables en forma fundada.

Recursos económicos: Cada Programa de Actuación contará con recursos presupuestarios específicos previstos en cada ejercicio presupuestario y otros provenientes de cooperación nacional o extranjera, fondos fiduciarios, aportes de la Provincia, etc.

3.8.3.3 Gestión del Suelo

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación a los contenidos de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos municipales competentes, las acciones necesarias para la gestión del suelo en el Partido de Brandsen. Las acciones se encuadran, en el marco de la normativa provincial vigente en la materia, podrá disponer la adquisición anticipada de predios, el inventario de tierras e inmuebles del dominio privado municipal con el objeto de su movilización, el inventario de tierras e inmuebles provinciales y nacionales con el objeto de iniciar las gestiones necesarias que permitan su desarrollo urbanístico en forma concertada o su cesión al municipio, el inventario y disposición de inmuebles vacantes, con problemas de titularidad y/o con deuda municipal, en cumplimiento del objeto de este Capítulo.

3.8.4 Áreas de Desarrollo

Se denominan Áreas de Desarrollo a aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos enumerados en este Capítulo, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados para la transformación de la situación actual.

Se corresponden con tierras e inmuebles de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas, complementarias y rurales para los que se prevé un cambio de uso y un régimen especial de gestión de suelo. Se encuentran ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, tierras de uso ferroviario y terrenos aledaños a esos usos y, áreas en las que exista la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia y deterioro de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público.

Los polígonos que delimitan las Áreas de Desarrollo serán propuestos por el DE y aprobados por el HCD. Estas áreas destinadas a desarrollos integrales, exigen un plan de conjunto previo, planes de sector, planes sectoriales y/o de protección patrimonial y ambiental para su posterior desarrollo y regulación, sobre la base de los procedimientos especificados en este capítulo. La zonificación preexistente a la delimitación de un Área de Desarrollo mantiene plena vigencia hasta su efectivo desarrollo. Se declaran Áreas de Desarrollo a las enumeradas en el siguiente listado

AD 1 Predios Ferroviarios del Partido

AD 2 Zona de Protección Paisajística y Ambiental y Nodo Recreativo – Cultural Av. Presidente Perón

AD 3 Parques Urbanos

3.8.4.1 AD1 Predios Ferroviarios

Delimitación: Según Plano de Zonificación

Lineamientos Propositivos

La renovación urbana de los predios ferroviarios prevé su revalorización funcional y ambiental y la provisión de equipamiento e infraestructura adecuadas para contener funciones ligadas al paseo y la recreación, la residencia, la educación y las actividades económicas, manteniendo la singularidad de su patrimonio edilicio. La propuesta de desarrollo y la renovación de los predios ferroviarios se realizará a través del desarrollo de planes de sector y planes sectoriales temáticos y proyectos específicos, de acuerdo a las diferentes escalas y temáticas de intervención.

Componentes

a. Espacio público

La estructuración del espacio público deberá conformar una trama distintiva, con apertura limitada de vialidades, para mantener sus características singulares dentro de la Ciudad.

Se deberá prever con destino a uso público aproximadamente el 50%, de la superficie del predio, estructurando situaciones de recorrido y paseo, otorgando calidad ambiental al sector a partir de la recuperación y diseño de los espacios verdes. Toda intervención deberá contemplar el tratamiento integral del espacio público con el entorno circundante, generando un ordenamiento y adecuación del mismo a las determinaciones de diseño del predio.

b. Edificios de valor patrimonial

El valor patrimonial de los predios ferroviarios se encuentran representado por el sitio en sí mismo y por los edificios de distinta escala que lo estructuran, los objetos e instalaciones y la forestación. Se prevé la refuncionalización de los edificios los que deberán estar rodeados por un espacio público abierto, que mantenga las actuales características de emplazamiento e imagen. Los objetos e instalaciones singulares y la forestación existente deberán integrarse a los recorridos estructuradores del espacio público.

c. Infraestructura ferroviaria y afectaciones

Los predios cuentan con una infraestructura que consiste en un corredor ferroviario, playas de cargas y maniobras, depósitos, Estaciones ferroviarias y Talleres Ferroviarios.

d. Nuevas Construcciones

Los indicadores de la zona se especificarán con relación a la propuesta proyectual resultante de los planes de sector que oportunamente se desarrollen para estas áreas. Se prevén intensidades mínimas de ocupación del suelo y la propuesta morfológica de las nuevas edificaciones deberá ser de características contemporáneas, promoviendo la estructuración de los predios a partir del reconocimiento de los edificios históricos.

Lineamientos de Desarrollo

Los predios son propiedad del Estado Nacional y se encuentran en parte concesionado a un operador de pasajeros y cargas y en parte desactivados, por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Actuación. Se prevé la participación de la comunidad y de las entidades profesionales en la formulación de propuestas alternativas de desarrollo a partir de la implementación por parte de la AA de talleres de diseño y concursos de ideas, en el marco de lo especificado en este Capítulo.

El desarrollo de los predios se debe prever para cada uno de los componentes enumerados, etapas sucesivas y alternativas de intervención, cuya implementación parcial no interfiera en la implementación de las restantes ni altere el proyecto de desarrollo integral para el predio.

La AA podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 10 de este Código.

La preservación del patrimonio se realizará a partir de la incorporación de los edificios con valor patrimonial, en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural, según lo especificado el Capítulo 9 de este Código.

3.8.4.2 AD 2 Zona de Protección Paisajística y Ambiental del Samborombón y Nodo Recreativo – Cultural Av. Presidente Perón

Delimitación: Según Plano de Zonificación: R/ZPPA1, R/ZPPA2 y U/CC2

Lineamientos Propositivos

El área integra dos ámbitos localizados sobre el Sistema del Río Samborombón, sus planicies de inundación y las áreas anegables para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas, deportivas y de esparcimiento y que posibiliten la recuperación y aprovechamiento de sus potencialidades como paisaje natural y equipamientos específicos.

En estos ámbitos se busca poner en valor la potencialidad ambiental y paisajística del borde fluvial, por lo que la intervención deberá proponer el desarrollo ambiental sustentable, por lo que se propone una intervención mínima que preserve las condiciones naturales del lugar.

El desarrollo integral de este sector requiere una estructuración de recorridos y ámbitos diferenciados para la localización de actividades recreativas y de esparcimiento en ambientes naturales, y la articulación de los nuevos sectores a incorporar con los existentes entre el Puente de la Carretas y la calle Ferrari, el Autódromo y el desarrollo del sector lindante al denominado Puente Viejo.

Para incrementar la accesibilidad del área desarrollar, se deberá proyectar la red de boulevares de circunvalación Aristóbulo del Valle – Máximo Paz, la ex Ruta 215 y el ingreso por las calles Ferrari y de la Carretas.

Componentes

a. Parque Lineal del Samborombón

Se plantea un diseño paisajístico vinculado al clima rural que se pretende resguardar, que articule los accesos vehiculares con equipamiento de servicios gastronómicos, alquiler de botes para paseo y bicicletas para liberar al uso peatonal exclusivo el borde fluvial. El conjunto se estructurará con un camino paralelo a la costa con algunos ensanches concebidos como sitios de sombra, descanso y de estaciones de gimnasia con su equipamiento, que se alternarán en ambos márgenes. Con la intención de consolidar la identidad de este ámbito se propone una forestación intensiva en sus límites longitudinales.

b. Circulaciones

Se prevé la conformación de un circuito peatonal y de bicicletas y la ubicación de los accesos vehiculares y espacios para el estacionamiento en ambos extremos del parque. La traza circulatoria del circuito peatonal se articulará con la trama urbana a través de las calles Ferrari, de la Carretas y la ex Ruta 215 en sentido perpendicular al recorrido peatonal, en tanto que el boulevard de circunvalación conformado por la calle Aristóbulo del Valle delimita la cota de inundación del Río Samborombón.

c. Nodo Recreativo – Cultural Av. Presidente Perón

Se propone la reconfiguración vial y calificación del espacio público de la ex traza de la Ruta 215 y su articulación con los bulevares de circunvalación del casco urbano conformados por la calle Córdoba, Aristóbulo del Valle y la calle Ferrari para consolidar el circuito de paseo y actividades recreativas en el sector ensanchado de la ex ruta 215. En particular se deberá establecer el ordenamiento vial a partir de reorganizar los carriles de circulación, sus sendas peatonales y los distintos cruces peatonales.

En este sector se deberá reordenar la dotación de equipamientos comerciales y de esparcimiento, con relación a la estructuración del espacio público para potenciarlo como ámbito de encuentro y actividades recreativas en recorridos significativos.

Se propone jerarquizar las plazoletas centrales existentes de la Avenida que ya cuentan con una forestación con valor paisajístico diferencial como entorno para orientar la consolidación un sector de uso gastronómico y cultural, de recreación diurna y nocturno.

d. Protección Ambiental y Patrimonial

El valor ambiental del área está dado por la calidad de su ambiente que articula el paisaje fluvial y el pampeano, por lo que el desarrollo del parque lineal deberá desarrollarse con intervenciones mínimas. En éste ámbito se distinguen puentes edificios y objetos que poseen valor por su aporte como hitos significativos por lo que el tratamiento de este borde fluvial deberá proteger estas características ambientales diferenciales.

Lineamientos de Desarrollo

La intervención sobre el sector a desarrollar sobre borde fluvial, zonas adyacentes y el espacio público de la Av. Presidente Perón, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo.

La AA estudiará y propondrá a los organismos competentes del DE una normativa

específica que regule las formas y plazos de concesión para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios. Esta regulación deberá contemplar contraprestaciones y requerimientos de inversión y o de mantenimientos de los espacios concesionados y cedidos en uso y los mecanismos de fiscalización pertinentes.

La protección del patrimonio construido y de los objetos característicos se realiza a través de su incorporación al Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural, según lo dispuesto en el Capítulo 9 este Código.

La protección de la forestación existente y de los ambientes naturales se realizará según las disposiciones del Capítulo 10 de este Código y la Ordenanza N°736/97.

La AA podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar o desarrollar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 10 de este Código.

3.8.4.3 AD3. Parques Urbanos

Delimitación: Según Plano de Zonificación EV

Lineamientos Propositivos

Para la reestructuración y la puesta en valor del espacio público y la promoción de la calidad ambiental y paisajística de la ciudad, se propone el desarrollo de ámbitos de diferentes escalas, conformaciones morfológicas y funcionales, con un tratamiento paisajístico diferencial que caractericen los entornos urbanos donde se localizan. Los predios son de propiedad privada y de la Provincia de Buenos Aires, por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Actuación.

Parque Noreste

Se propone estructurar el área de expansión urbana en el cuadrante noreste del casco a partir de la conformación de un parque urbano sobre el predio de configuración atípica adyacente al cuadro de la estación ferroviaria de la ciudad de Brandsen. Este predio, denominado catastralmente como Circ VI, Parcela 778, cuenta con una vegetación variada gran valor potencial y por su situación locacional puede ser integrado al conjunto de la ciudad como espacio verde de la calidad paisajística para actividades, predominantemente, de recreación.

Admite su subdivisión y el uso residencial (una vivienda unifamiliar por parcela) siempre que el diseño urbanístico propuesto garantice su jerarquización a través de:

- mantener la continuidad en el paisaje urbano circundante propuesto. Se adoptarán los indicadores urbanísticos y subdivisión establecidos para la Zona C/EU1
- preservar el patrimonio forestal existente
- destinar un Espacio Verde Público no inferior al 50 % (cincuenta) de la superficie neta del predio.
- consolidar los bordes norte y sur del parque como bulevares parquizados que contengan un circuito de bicisendas,
- vincular el Boulevard Norte y Sur manteniendo la continuidad de las calles existentes de "La Parada" que correspondan,
- cumplimentar lo establecido en el presente Código para la provisión de servicios, aptitud hidráulica del predio y cesiones de calles, ochavas, espacio verde y reserva comunitaria correspondientes.

Parque Sureste.

La propuesta tiene como objetivos prioritarios, calificar un espacio de dimensiones significativas sobre el frente este de la Ruta 29 entre la ex Ruta 215 y el Boulevard Gral. Pintos, para potenciar su uso como espacio verde de actividades recreativas activas. Se prevén intervenciones para el desarrollo de actividades aeróbicas en circuitos diferenciados de los espacios para el descanso y la provisión de equipamiento, mobiliario, iluminación y señalización adecuados para garantizar la seguridad de su uso.

3.8.5 Programas Prioritarios y Proyectos Específicos del Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen

Son parte de este Código los Programas Prioritarios y Proyectos identificados en el del Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen, que en función de la estructura territorial identificada en el Modelo Territorial Futuro establece como prioritaria la estructuración del espacio público y la integración del borde fluvial de la ciudad a través del:

3.8.5.1 Programa de Reestructuración y Puesta en Valor del Espacio Público.

El objetivo del Programa es la reestructuración y la puesta en valor del espacio público en el marco de la estrategia de promoción de la calidad ambiental y paisajística de la ciudad a través de intervenciones diferenciales en el sistema de avenidas parque y en el borde fluvial del Samborombón conformado un circuito turístico recreativo y ambiental, que a su vez se articula con el desarrollo de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas y funcionales. El programa se estructura en dos componentes

3.8.5.1 a) Componente 1

La reconfiguración vial y calificación del espacio público de la ex traza de la Ruta 215 y su articulación con los bulevares de circunvalación del casco urbano conformados por la calle Córdoba, Máximo Paz y la calle Ferrari.

Objetivo

Reconfigurar el sistema vial para aportar la identidad de la ciudad con un tratamiento paisajístico diferencial y en lo que hace a localización de usos, forestación y mobiliario urbano.

Proyectos

Para el desarrollo de este componente se han identificado tres intervenciones que han sido denominadas según lo siguiente:

- Los bulevares de circunvalación sobre las calles Aristóbulo del Valle, Máximo Paz y calle Córdoba - Puente de las Carretas.
- La recuperación paisajística de la traza de la ex ruta 215 y de la calle Ferrari que se articularán a través del
- El Nodo de la Recreación y la Cultura.

3.8.5.1 b)

Componente 2

El desarrollo de borde fluvial de la Ciudad de Brandsen para la puesta en valor paisajístico de la ribera, la preservación del recurso hídrico y la recalificación y desarrollo del borde fluvial y mejorar su situación de uso y accesibilidad por parte de la población.

Objetivos

- Integrar la franja ribereña de la ciudad de Brandsen hasta la ruta 29 como un corredor continuo articulando áreas tradicionales y nuevos emprendimientos.
- Incorporar espacios abiertos y parques ribereños de acceso público a los espacios costeros.
- Mejora de la accesibilidad a la ribera del Río Samborombón.
- Mejora de las condiciones de saneamiento hídrico, iluminación, forestación y mobiliario.

Proyectos

Para el desarrollo de este componente se han identificado tres intervenciones, todas ellas relacionadas con la recreación pública pero con temáticas diferentes, y que han sido denominados según lo siguiente:

- el Parque Lineal del Samborombón Chico
- el Parque del Hipódromo y
- el Parque de la Pesca

Para ambos componentes se prevén intervenciones específicas con relación a la preservación de elementos de valor histórico patrimonial tales como los puentes sobre el Río, edificios así consignados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural y las arboledas existentes.

**SECCION 4. EXCLUIDO DE LA CONVALIDACIÓN PROVINCIAL (ARTº 2º
DECRETO 54/13).-
PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y CALIDAD AMBIENTAL**

**CAPÍTULO 9
PROTECCION PATRIMONIAL**

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección y puesta en valor del patrimonio edilicio del Partido para el resguardo de la memoria y los hitos significativos de la memoria histórica colectiva.

4.9.1 Alcances

Se considera a la preservación de los espacios y edificios de valor patrimonial como de interés público, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva. Con el objeto de preservar y valorar dicho patrimonio, se declaran como áreas de protección patrimonial a las zonas denominadas Zonas de Protección Patrimonial ZPP 1 El Chañar y ZPP 2 Barrio Industrial de Jeppener, graficadas en el plano de Zonificación, que se regirán por lo establecido en el Capítulo 7 Usos del Suelo. Por otro lado se declaran como bienes patrimoniales los inmuebles identificados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido. Las intervenciones en los inmuebles localizados en las Zonas de Protección patrimonial y los identificados en el mencionado Listado se regirán por lo establecido en 4.9.3 de este Capítulo.

4.9.2 LISTADO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL DEL PARTIDO.

Z O N A	PUEBLO DE GÓMEZ	AÑO	NOMENCLATURA CATASTRAL
CLS Gómez	Predio de la estación de trenes, casa de camineros, galpón, edificio estación, predio y entorno	1883	No Posee
CLS Gómez	Antigua Ruta 215, desde curva de Tondaro hasta Estancia La Rinconada La Rinconada	1936	Circ.VI Secc. L Fracc II P1a
CLS Gómez	Almacén de Pascal	1900	Circ.VI Secc. P 733
CLS Gómez	Casco de Estancia Pedro I. Gómez de la Vega	1870	Circ.VI P 729
CLS Gómez	Casa de Felipe Gómez de la Vega	1872	Circ.VI P 729
CLS Gómez	Puesto de Estancia P. Gómez de la Vega,	1872	Circ.VI Sec.G Mz 11
CLS Gómez	Casco Estrancia Santa María	1862	Circ.VI P 696k

ZONA	JEPPENER	AÑO	NOMENCLATURA CATASTRAL
CLS Jeppener	Estación de trenes F.C.S	1864 / 65	No Posee
CLS Jeppener	Posta de González	1828	Circ.V Secc.B quinta 12 mz 12B p 25-26-27-28-29
CLS Jeppener	Casa Rojo	1916	Circ.V Secc.A mz 8 p 10d
CLS Jeppener	Casa Alexander Greig	1890	Circ.V Secc.B qinta 12 mz 2B p 30
CLS Jeppener	Calle Moreno		Circ.V Secc.A mz 13 p 3
CLS Jeppener	Estancia La Margarita		Circ.V p 432 nn
CLS Jeppener	Estancia "El Rosario"		Circ.V p 426 a
CLS Jeppener	Hotel "El Británico"		Circ.V Secc.A mz7 p 13a
CLS Jeppener	Fabrica Malverok		Circ.V p 432cc
CLS Jeppener	Estancia La Corina"		no posee
CLS Jeppener	Estancia Margarita Simons	1862	no posee
CLS Jeppener	La 1º y 2º Iglesia Presbiteriana	1862	Circ.V Secc.A mz7 p1
CLS Jeppener	Herrería de Juan Loustanau	1890	Circ.V Secc.A mz7 p 16b
CLS Jeppener	Rancho de Adobe	1882	Circ.V Secc.A mz14 p 9a
CLS Jeppener	Zapatería "Galo"		Circ.V Secc.A mz12 p1
CLS Jeppener	Casa familia Caram		Circ.V Secc.A mz13 p 1
CLS Jeppener	Almacén Ramos Generales		Circ.V Secc.A mz9 p10
CLS Jeppener	Bar - Almacen		Circ.V Secc.A fracc II p 6a
CLS Jeppener	Panadería		Circ.V Secc.A mz 7 p 10g
CLS Jeppener	Carbonería		Circ.V Secc.A Fracc I p 4
CLS Jeppener	Casa antigua		Circ.V Secc.A mz 30 p11

ZONA	ALTAMIRANO	AÑO	NOMENCLATURA CATASTRAL
CLS Altamirano	Estación de trenes y Talleres F.C.S	1864/65	No Posee
CLS Altamirano	Estancia "La calandria"		No Posee
CLS Altamirano	Hotel "El Colonial"		Circ.VII Secc.C Mz 201 p 1
CLS Altamirano	Estancia "La Floresta"		No Posee

CLS Altamitrano	Saladero y Grasería Los Plátanos	1862	Circ.VII p 884 b
CLS Altamitrano	Matera (rancho) 1860	1860	Circ.VII Secc D Mz 196 p 5
CLS Altamitrano	Estancia "El Rosario"		Circ.VII Secc D Mz 197 p 1
CLS Altamitrano	Hotel Echeverría		Circ.VII Secc D Mz 194 p10
CLS Altamitrano	Casa Bordenave		Circ.VII Secc D Mz 196 p 9

ZONA	OLIDEN	AÑO	NOMENCLATURA CATASTRAL
CLS Oliden	Estación	1914	NO POSEE
CLS Oliden	Escuela N° 2 Anexo Local Escuela N°2	1934/35 1918/24	C: IX - S: A - M: 5a - P: 1 C: IX - S: A - M: 27 - P: 9
CLS Oliden	Capilla "Inmaculada Concepción de María"	1944/45	C: IX - S: A - M: 40 - P: 1
CLS Oliden	Unidad Sanitaria	1948	C: IX - S: A - M: 41 - P: 1a
CLS Oliden	Destacamento Policial	1948	C: IX - S: A - M: 42 - P: 3
CLS Oliden	Casa González y Cancha Paleta	1917 - 1933	C: IX - S: A - M: 28 - P: ?
CLS Oliden	Casa Cardoso	1916	C: IX - S: A - M: 28 - P: ?
CLS Oliden	Casa Marconi	1916/17	C: IX - S: A - M: 43 - P: 2
CLS Oliden	Casa Anchordoqui y Cancha de pelo	1917/18	C: IX - S: A - M: 39 - P: 4y5
CLS Oliden	Casa Ripley	1918/19	C: IX - S: A - M: 26 - P: 8-9
CLS Oliden	Casa Ower	1914/15	C: IX - S: A - M: 25 - P: 8-9
CLS Oliden	Almacén El Gallego	1922/23	C: IX - S: A - M: 26 - P: 7
CLS Oliden	Casa Reynoso		C: IX - S: A - M: 27 - P: 10
CLS Oliden	Rancho Ower		C: IX - S: A - M: 18
CLS Oliden	Casa Iriarte		C: IX - S: A - M: 28
CLS Oliden	Casa Frediani	1915	C: IX - S: A - M: 41 P: 1b
CLS Oliden	Herrería Sosa	1932	C: IX - S: A - M:29 /P8-9-10
CLS Oliden	Estancia San José	1917	C: IX - P: 1240d
CLS Oliden	Establecimiento "La Favorita"	1919	C: IX - P: 1215
CLS Oliden	Antiguo Almacen Vicente	1901	C: IX - P: 1218
CLS Oliden	Escuela N° 12	1950	C: IX - P: 1219
CLS Oliden	Estancia La Margarita	1918	C: IX - P: 1227/1228
CLS Oliden	Establecimiento Piñero	1902	C: IX - P: 1316a
CLS Oliden	Estancia San Juan		C: IX - P: 1296
CLS Oliden	Establecimiento Campodónico	1880	C: IX - P: 1299
CLS Oliden	Estancia Vizcacheras	1890	C: IX - P: 1242d
CLS Oliden	Estancia El Cielo	1880/1918	C: IX - P: 1333b
CLS Oliden	La Posada		C: IX - P: 1342d
CLS Oliden	Escuela N° 14	1951	C: IX - P: 1227/1228
CLS Oliden	Mirador Antigua Estancia Piñero	1815	
CLS Oliden	Estancia San Arsenio	1860	C: IX - P: 1341a/1341e
CLS Oliden	Almacén Tellechea		C: IX - P: 1342e
CLS Oliden	Hostería Balisa	1950	C: IX - P: 1344a

ZONA	CIUDAD DE BRANDSEN	AÑO	NOMENCLATURA CATASTRAL
	Comisaría	1893	C: I - S: A - M: 37 - P: 2a
	Escuela N° 1		C: I - S: A - M: 30 - P: 13
	Iglesia Santa Rita		C: I - S: A - M: 30 - P: 8
	Estación de ferrocarril	1866	NO POSEE

	Puente Negro Calle Córdoba		
	Puente Repleto Calle Ferrari		
	Puente "Arroyo Peña" sobre el		
	Puente Ferroviario sobre ruta 29	1914	
	Casco de Estancia "La Dolly"		C: IV- S: B M
	Sociedad Española		C: I - S: A - M: 13 - P: 7
	Sociedad Italiana		C: I - S: A - M: 36 - P: 6a
	Club Social		C: I - S: A - M: 5a - P: 11
	Casa Vera		C: I - S: A - M: 8 - P: 16a
	Casa Vera		C: I - S: A - M: 8 - P: 16b/c
	Casa Socobehere		C: I - S: A - M: 5b - P: 4/5
	Usina de Electrica		C: I - S: A - M: 4 - P: 5
	Confitería Mir		C: I - S: A - M: 7 - P: 1a
	Almacén Hita		C: I - S: A - M: 4 - P: 5d?
	Casa Jones		C: I - S: A - M: 13 - P: 1a
	Casa Delloca		C: I - S: A - M: 22 - P:
	Almacén de Ramos Generales Larumbe		C: I - S: A - M: 23 - P: 13b
	Club Atlético y Progreso.		C: I - S: A - M: 15 - P: 12a
	Casa Arbucó		C: I - S: A - M: 6 - P: 11a
	Casa Ortega		C: I - S: A - M: 14 - P: 3
	Casa Lawri		C: I - S: A - Q: 118 - P: 1
	Casa Sánchez		C: I - S: A - M: 38 - P: 1b
	Boliche Las 4 Esquinas		C: I - S: A - M: 18 - P: 4e

La condición de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

4.9.3 Intervenciones en los inmuebles identificados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural

En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en las Zonas de Protección y en los inmuebles del Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural, se requerirá, junto con la consulta a la Autoridad de Aplicación, la presentación de una memoria donde se explicita el alcance de la intervención, acompañada de toda la documentación necesaria.

La Autoridad de Aplicación evaluará la presentación realizada, en función de las características de entorno circundante y del proyecto de refuncionalización y / o reciclaje, con el objeto de la puesta en valor del o los inmuebles, las siguientes alternativas de intervención:

4.9.3.1 Intervenciones Clase 1

Comprende las obras y / o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo

Elementos originales: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a través de la Autoridad de Aplicación a organismos o instituciones con competencia en la materia.

Elementos estructurales, espacios interiores: Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Instalaciones, sistemas de aislación: Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Locales sanitarios: Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

Volumen de la edificación, superficie: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones

Consolidación y mantenimiento: se admitirán únicamente trabajos de consolidación y mantenimiento.

4.9.3.2 Intervenciones Clase 2

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones nuevas de uso, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos. Se permiten todas las obras enunciadas en Intervenciones Clase 1 y se incluyen los siguientes componentes:

Ampliación de superficie: por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Tratamiento de fachadas: deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento integral de los edificios: En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.

Instalaciones: En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

Locales sanitarios: Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Destino de los locales: Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.

Volumen de la edificación: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

Cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

4.9.3.3 Intervenciones Clase 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y / o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del mismo. Se permiten las obras enumeradas en Intervenciones Clases 1 y 2, y se incluyen las siguientes

Modificación de los patios: se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Elementos estructurales: Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

4.9.3.4 Demolición de edificios localizados en las Zonas de Protección o identificados en el Listado de Bienes de Patrimonio Histórico Cultural

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos en las Zonas de Protección y en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido. Los titulares de inmuebles que demolicen las edificaciones existentes, transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, esta deberá ser verificada por la Autoridad de Aplicación, quien evaluará el peligro y determinará los cursos de acción a seguir.

4.9.4.5 Casos Particulares

La Autoridad de Aplicación podrá evaluar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, del Código de la Edificación y de la normativa para habilitación de actividades, cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de protección perseguidos en los bienes con valor patrimonial. La Autoridad de Aplicación propondrá las flexibilizaciones a las que se hace referencia, debidamente fundamentadas y con consulta la Comisión Honoraria.

4.9.4 Catalogo Patrimonial

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección edilicia y la determinación de una normativa específica para su preservación y puesta en valor.

La Autoridad de Aplicación encarará la realización de un catálogo patrimonial que defina

los bienes edificios, conjuntos de edificios y espacio público sujetos a distintos niveles de protección.

El catalogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia que correspondan y las intervenciones admitidas para cada nivel de protección según las clases de intervención establecidas en este Capítulo. La incorporación de un bien en el catalogo patrimonial deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la dirección de catastro.

La inclusión de nuevos bienes patrimoniales en el catálogo será a propuesta de la Autoridad De Aplicación con consulta a la Comisión Honoraria, para con dictamen favorable, ser elevada al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

Con el objeto de implementar la efectiva preservación de los bienes catalogados, la Autoridad podrá implementar Convenios Urbanísticos según lo establecido en el Capítulo 8, a los fines de articular los esfuerzos municipales, los de otros organismos nacionales, provinciales e internacionales y los de la comunidad.

4.9.4.1 Criterios de Valoración

Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:

- Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
- Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.

4.9.4.2 Tipos de Protección

El Catalogo Patrimonial definirá los tipos de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales. Dichos tipos serán:

- Protección Ambiental: es la referida a toda un sector urbano, incluyendo espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios.
- Protección Edilicia: es la referida a lo construido en una o más parcelas.
- Protección Contextual: es la referida al entorno, parcelas frentistas y adyacentes de edificios y lugares declarados de valor patrimonial.

4.9.4.3 Niveles de Protección Edilicia y Clases de Intervención admitidos

El Catálogo Patrimonial definirá los niveles de protección que correspondan en cada caso. Dichos niveles serán:

- Protección Integral: incluye la totalidad de los espacios y edificios correspondientes. Le corresponden las Intervenciones Clase 1.
- Protección Estructural: incluye el exterior de los edificios y los elementos

- básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. Le corresponden las Intervenciones Clase 2.
- Protección Perceptual: incluye los elementos que configuran referencia formal y cultural. Le corresponden las Intervenciones Clase 3.

4.9.5 Definición de Términos Técnicos

Conservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

Consolidación: acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

Contexto Urbano: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

Paisaje natural: se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

Paisaje cultural: se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

Preservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

Referencia cultural: son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, remiten a un determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: son aquellos elementos que por la repetición de tipos similares pueden ser considerados representativos de determinada configuración urbana.

Refuncionalización: acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

Rehabilitación: acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

Restauración: acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes.

Restitución: acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

Salvaguarda: implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

Tipología: refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

4.10.1 Promoción y Puesta en Valor de los Ambientes Naturales y la Forestación

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección del ambiente en cumplimiento de las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código prescriben, con relación a los siguientes aspectos y alcances:

- Preservación Ambiental para la rehabilitación y puesta en valor del paisaje natural terrestre, o fluvial, y / o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico.
- Promoción paisajística del partido de las áreas, ámbitos y sitios que caractericen o puedan caracterizar la identidad del partido.
- Preservación del arbolado urbano y la forestación, por su contribución a la imagen, paisaje y a la calidad ambiental de Partido, en cumplimiento de lo especificado por la Ley Provincial N° 12276 y en concordancia con la Ordenanza N° 7361/97.
- Preservación de las condiciones ambientales y el control de las perturbaciones con relación a la emisión al ambiente de los efluentes líquidos, gaseosos, de residuos sólidos, residuos peligrosos, residuos patogénicos, de emisiones olorosas y ruidos molestos.
- Control sobre el uso de los recursos hídricos del Partido en el marco de lo establecido por la Ley Provincial 12257.
- Control y prevención de situaciones de riesgo hídrico para la población y actividades.
- Evaluación de Impacto Ambiental de los emprendimientos encuadrados en las competencias municipales y las delegadas por la Autoridad Provincial.

4.10.2 Plan de Manejo del Sistema Hídrico Superficial del Río Samborombón y de los Ambientes Naturales

En cumplimiento de los objetivos de protección de los ambientes naturales del Partido, la Autoridad de Aplicación formulará e implementará el Plan de Manejo Sistema Hídrico Superficial del Río Samborombón y de los Ambientes Naturales, sin perjuicio de lo especificado para la Zona de Protección Paisajística y Ambiental, con relación a:

- Asegurar la conservación, protección y adecuado manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y del Sistema de Lagunas, implementando acciones de vigilancia, control y fiscalización.
- Inventariar y monitorear los recursos naturales existentes en el área, ámbitos para el avistaje de aves y otros ecosistemas específicos y los ámbitos producto de la intervención humana, estaciones ferroviarias desactivadas, estancias y parajes con el objeto de su protección y / o desarrollo en función de sus potencialidades con relación a

los ciclos del servicio turístico.

- Otorgar permisos y autorizaciones para la localización de actividades.
- Implementar las obras y realizar las acciones necesarias para hacer efectiva la protección y la promoción de estos ámbitos.
- Celebrar convenios de colaboración con Universidades, Institutos de Investigación y Organizaciones no Gubernamentales con el objeto de determinar las acciones de protección o de desarrollo de actividades económicas, con relación a los recursos naturales, flora y fauna.
- Coordinar las gestiones, acciones y proyectos sobre el área con el conjunto de los organismos municipales competentes
- Analizar y compatibilizar los proyectos o iniciativas a cargo de los organismos provinciales.

4.10.3 Promoción y Puesta en Valor de la Forestación

Los espacios verdes públicos, parques, plazas, plazoletas y boulevares, el arbolado urbano son considerados de interés y utilidad pública por su contribución al esparcimiento de la población y a las condiciones de calidad ambiental del Partido y sus localidades, siendo de aplicación lo establecido en la Ordenanza N° 736/97.

Los espacios verdes privados son considerados de interés público. En dicho sentido se establece como obligación de los propietarios y responsables de los predios:

- a) Procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.
- b) Disponer que un mínimo del 50% de las superficies no edificadas de los predios mantengan el suelo en condiciones naturales o no impermeabilizado, con el objeto de facilitar la infiltración pluvial.
- c) Disponer que dicha superficie esté correctamente parqueada y presente cada 50 m² un árbol o un número mayor de especies arbustivas.

4.10.4 Promoción Paisajística de los Bordes de Ruta

Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido de Brandsen se propone la caracterización paisajística de las franjas frentistas a las rutas nacionales y provinciales y a los accesos a las localidades. En dicho sentido se establece que los propietarios de las parcelas frentistas a las mismas deberán parquear y forestar sus espacios libres según lo especificado en 4.10.3. para los espacios verdes privados, o través de la presentación de una propuesta particularizada de parqueización en función de las actividades a desarrollarse en los mismos.

4.10.5 Procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental

El procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental es el procedimiento técnico administrativo que tiene por objeto identificar, interpretar y prevenir los efectos de corto, mediano y largo plazo de actividades, que los proyectos, programas y emprendimientos públicos o privados puedan causar en el ambiente con el objeto de proteger la calidad ambiental del medio natural y controlar de la calidad de las urbanizaciones y edificaciones.

4.10.5.1 Alcances

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental consiste en la evaluación de todos y cada una de las dimensiones que hacen al proceso de ocupación del suelo rural y urbano y toda otra modificación significativa de las condiciones naturales del Partido, y los efectos positivos y negativos de todo nuevo emprendimiento sobre el medio natural y urbano.

Las actividades que requieren de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, son las actividades consignadas en el Cuadro de Usos, las solicitudes de Convenio Urbanístico en todos sus tipos, el emplazamiento de grandes superficies comerciales según la Ley 12573, los barrios cerrados, los clubes de campo, los emprendimientos de transporte de pasajeros y/o de cargas, las actividades productivas para las Categorías 1 y 2 de la Ley 11459, las establecidas en el Anexo I de la ley 11723, las obras viales, hidráulicas, de infraestructuras y/ o equipamiento, y toda otra iniciativa pública o privada que la Autoridad de Aplicación considere necesario en virtud de lo establecido en la Ordenanza 736/97 y, en toda otra iniciativa que no se superponga con las competencias provinciales en la materia.

4.10.5.2 Contenidos

La Evaluación de Impacto Ambiental deberá contener lo siguiente:

- La justificación de la iniciativa en el marco de los objetivos del Plan Director Urbano Regional y los de este Código.
- El encuadre de la iniciativa en las Disposiciones Generales y Particulares de este Código.
- Identificación de las características del proyecto: localización, superficies, instalaciones principales o complementarias, procesos tecnológicos, demanda de insumos renovables y no renovables, incluyendo mano de obra, infraestructura y equipamiento, servicios, oferta de productos descartables y reciclables, cronogramas de obra y de inversión, avales de solvencia técnica y económica que garanticen la efectiva realización del emprendimiento en el plazo fijado y las mejoras tecnológicas aportadas.
- Análisis del medio receptor con la identificación del área de estudio y área de influencia, análisis del ambiente y medio antrópico afectado por la iniciativa.
- Selección de criterios de evaluación y elaboración de matrices de interacción
- Identificación y evaluación de los impactos asignándoles magnitud y significación

a través de métodos cuantitativos o cualitativos.

- Se identificará la normativa de carácter general y específica con relación a la protección del medio ambiente, preservación del medio natural, de los recursos naturales aplicables a la iniciativa, y los permisos sectoriales que el proyecto requiere para su ejecución.
-
- Formulación de medidas de mitigación: diseñándolas de manera tal que potencien los beneficios ambientales del proyecto y eliminen, prevengan, reduzcan, mitiguen o compensen los impactos negativos para todas y cada una de etapas que requiera el desarrollo del emprendimiento.
- Formulación del Plan de Gestión Ambiental que contendrá como mínimo el programa de seguimiento de las medidas de mitigación, manejo de residuos, emisiones y efluentes, el programa de prevención de emergencias y plan de contingencia, el programa de seguimiento del plan de seguridad e higiene y el programa de monitoreo.

4.10.5.3 Procedimiento

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental prevé la presentación ante la Dirección de Medio Ambiente de una Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental a la que se adjuntará el estudio cuyos contenidos se especifican en 4.10.5.2, firmado por el responsable que deberá estar inscripto en el Registro de la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia.

4.10.6 Definición de Términos Técnicos

Establecimiento: actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

Efluente: todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

Residuo: todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

Cuerpo receptor: el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

Degradación: pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

Instalación de depuración: dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

Biocida: sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

Medio ambiente: medio donde se definen las interacciones entre la naturaleza y la sociedad, interpretando naturaleza como los soportes naturales y sociedad los transformados por el hombre.

Ambiente urbano: entorno biofísico condicionado por la organización social, conformado por el medio natural original, modificado por sucesivas adaptaciones antrópicas.

Desarrollo sustentable: modalidad de desarrollo capaz de satisfacer las necesidades humanas del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias.

ANEXO**INCREMENTOS FOT Y DENSIDAD**

Para el cálculo se aplicarán las siguientes formulas:

a)

	FOT 1,8	DENSIDAD 600 hab/ha
	$1,8+((mts\ frente-10) \times 0,045^*)$	$600+((mts\ frente-10) \times 15^*)$
metros frente		450
11	1,845	477,675
12	1,89	478,35
13	1,935	479,025
14	1,98	479,7
15	2,025	480,375
16	2,07	481,05
17	2,115	481,725
18	2,16	482,4
19	2,205	483,075
20	2,25	750
mas de 20	2,25	750
	* $1 \times 25\% / 10 = 2,5\%$ de 1,8= 0,045	* $1 \times 25\% / 10 = 2,5\%$ de 600= 15

b)

	FOT 1,8	DENSIDAD 600 hab/ha
	$1,8+((mts\ frente-12) \times 0,035^*)$	$600+((mts\ frente-12) \times 11,52^*)$
metros frente		
13	1,835	482,8992
14	1,87	483,3024
15	1,905	483,7056
16	1,94	484,1088
17	1,975	484,512
18	2,01	484,9152
19	2,045	485,3184
20	2,08	485,7216
21	2,115	486,1248
22	2,15	486,528
23	2,185	486,9312
24	2,22	487,3344
25	2,25	750
mas de 25	2,25	750
	* $1 \times 25\% / 13 = 1,923\%$ de 1,8= 0,035	* $1 \times 25\% / 13 = 1,923\%$ de 600= 11,52