

2 – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PROYECTO DE ORDENANZA

INDICE

PRÓLOGO

TITULO I PARTE GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES. NORMAS E INTERPRETACIÓN

- 1.1. ÁMBITO de APLICACIÓN
- 1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN
- 1.3. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS
- 1.4. CONCEPTOS Y DEFINICIONES
- 1.5. INTERPRETACIÓN
- 1.6. ORDEN PÚBLICO. VIGENCIA. CONTRALOR
- 1.7. PUBLICIDAD.

CAPÍTULO SEGUNDO FORMALIDADES

- 2.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN
- 2.2. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES
- 2.3. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL
- 2.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO
- 2.5. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES
- 2.6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. PROFESIONALES
CONSTRUCTORES Y EMPRESAS
- 2.7. SANCIONES



TITULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO TERCERO SUBDIVISIÓN DEL SUELO

- 3.1. CLASIFICACIÓN
- 3.2. LÍMITES
- 3.3. PARCELAMIENTO DE TERRENOS
- 3.4. PARCELAS MENORES
- 3.5. CALLES
- 3.6. NUEVOS AMANZANAMIENTOS
- 3.7. CESIONES
- 3.8. CESIÓN DE CALLES
- 3.9. CESIONES DE DOMINIO, CONTRIBUCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS
- 3.10. NOMENCLADOR DE USOS

CAPÍTULO CUARTO MORFOLOGIA URBANA

- 4.1. OCUPACIÓN DE SUELO
- 4.2. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (C.A.S.)
- 4.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.)
- 4.4. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)
- 4.5. PLANILLA DE ZONIFICACIÓN
- 4.6. DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)
- 4.6.1. DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL
- 4.7. VOLÚMENES EDIFICABLES
- 4.7.1. ALTURA MÁXIMA
- 4.7.2. RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES
- 4.7.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- 4.7.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS
- 4.7.5. INCENTIVOS Y PREMIOS

CAPÍTULO QUINTO INSTRUMENTOS PARA LA GESTION URBANA

- 5.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN .PRODUCTO URBANÍSTICO
- 5.1.1. GENERALIDADES
- MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO
- 5.1.2. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

- 5.1.3. REAJUSTE DE TIERRAS
- 5.1.4. ZONA DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO
- 5.1.5. RESERVAS URBANAS
- 5.1.6. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION
- 5.1.7. DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE HÁBITAT
- 5.1.8. DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 5.1.9. DE ARTICULACIÓN PÚBLICO /PRIVADA
- 5.1.10. PRODUCTO URBANISTICO

CAPÍTULO SEXTO CONDICIONES AMBIENTALES

- 6.1. OBJETIVO
- 6.2. NORMAS DE APLICACIÓN
- 6.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS
- 6.4. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

CAPÍTULO SÉPTIMO ESPACIO PÚBLICO

- 7.1. ALCANCE GENERAL Y PARTICULAR
- 7.2. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS
- 7.3. MOBILIARIO URBANO
- 7.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES



CAPÍTULO OCTAVO ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS. HOJAS DE ZONA

CAPÍTULO NOVENO CLASIFICACIÓN DE USOS

CAPÍTULO DECIMO DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

CAPÍTULO DÉCIMOPRIMERO IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN (IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS, RESPONSABLES Y VIGENCIA)

- 11.1. CONCEPTO

CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO MODIFICACIÓN DEL C.O.U.T

- 12.1. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA
- 12.2. CONCEPTO DE EQUIDAD DEL CÓDIGO Y SUS MODIFICACIONES

CAPÍTULO DECIMOTERCERO SISTEMA CIRCULATORIO

- 13.1. CRITERIO
- 13.2. CLASIFICACIÓN
- 13.3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL
- 13.4. SISTEMA VIAL DIFERENCIADO

CAPÍTULO DECIMOCUARTO RESTRICCIONES AL DOMINIO

- 14.1. AMPLIACIÓN DE CALLES

CAPÍTULO DECIMOQUINTO ÁREA RURAL

- 15.1. CLASIFICACIÓN
- 15.2. USOS
- 15.3. PARCELAMIENTO
- 15.4. SISTEMA CIRCULATORIO
- 15.5. ASPECTOS PAISAJISTICOS
- 15.6. EDIFICACIONES

CAPÍTULO DECIMOSEXTO DISPOSICIONES FINALES, COMPLEMENTARIAS y ANEXOS

- ANEXO 1 – CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN
- ANEXO 2 – PLANO DE DELIMITACION DE AREAS
- ANEXO 3 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE ZONAS
- ANEXO 4 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE USOS ESPECIFICOS
- ANEXO 5 – PLANILLA DE ZONIFICACIÓN POR NOMENCLATURA CATASTRAL
- ANEXO 6 – CUADRO DE USOS
- ANEXO 7 - HOJAS DE ZONA
- ANEXO 8 – PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.
- ANEXO 9 - PROGRAMAS Y PROYECTOS

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO DE GENERAL RODRÍGUEZ

PRÓLOGO

Los Códigos de Zonificación y Planeamiento de los Partidos de la Provincia de Buenos Aires tienen como objeto, de acuerdo al Decreto Ley 8912/77 lograr un crecimiento armónico de las distintas áreas y zonas en las cuales se divide un distrito, tal como queda plasmado en los artículos 2 y 3, que seguidamente se transcriben:

Art. 2.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.

c) La creación de condiciones físico espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.

d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

Art. 3.- Establézcase los siguientes principios en materia de Ordenamiento Territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos que experimente la realidad sobre la que se actúa.

b) Las Comunas deberán realizar en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social de ordenamiento físico.

c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los Municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que

se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.

d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo de intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.

e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

El acceso a un hábitat digno es un derecho humano ampliamente reconocido a nivel nacional e internacional. La Constitución Nacional lo incorpora en el artículo 14 bis: "El Estado otorgará los beneficios (...) el acceso a una vivienda digna".

A partir de la incorporación de los tratados de derechos humanos (cfr. art. 75 inc. 22) a nuestra Constitución, el reconocimiento normativo es aún más extenso. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante PIDESC) define con mayor extensión y claridad el derecho a la vivienda (art. 11): "Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado de vida para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)".

En igual sentido se pronuncian, entre otros, la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25), la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre (art. XI), y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 26, que remite a las normas de la Carta de la Organización de Estados Americanos).

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires incorpora la noción en el artículo 36 inciso 7: "La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos".

Para hacer efectivo el derecho al hábitat digno, la Ley 14.449/12 satisface obligaciones primarias asumidas por el Estado al suscribir los diversos instrumentos internacionales de derechos humanos en materia de derechos económicos sociales y culturales : a) adaptar el ordenamiento jurídico interno a lo suscripto en los tratados internacionales; b) garantizar niveles esenciales de los derechos; c) cumplir con la obligación de progresividad y la prohibición de regresividad; d) adoptar medidas hasta el máximo de los recursos disponibles.

La ordenanza vigente es vetusta y desactualizada, por lo que la incorporación de nuevas tecnologías, de nuevos conceptos urbanísticos y de estilos de vida distintos, de infraestructura de acuerdo a las definiciones de la norma provincial vigente y además de la obra pública municipal realizada, hacen imprescindible la creación de un Código de Ordenamiento Urbano y Territorial contemporáneo y con miras a reflejar el verdadero sentido de nuestro territorio basado en progresividad de las normas aplicables en la actualidad.

De esta manera , se plantea en concordancia con una realidad territorial y productiva, orientada a la inversión pública y privada, y continuando con una adecuada calidad de vida

para los habitantes del partido , estableciendo claras estrategias de acción a seguir por todos aquellos que construyen el territorio



TITULO I PARTE GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES .NORMAS E INTERPRETACIÓN

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO Nro. 1º: El presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.O.U.T.) conforma un conjunto de definiciones, conceptos, condiciones generales y requisitos básicos que deben cumplirse en la etapa de Proyecto, en el proceso de inicio, ejecución y finalización de la obra y en todas las prestaciones de carácter obligatorio establecidas, como así también aquellas actividades que requieran para su construcción, funcionamiento o desarrollo, una correcta localización por parte del estado municipal , en función del interés público y social, la seguridad, el desarrollo y el cuidado del medio ambiente.-

1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO Nro. 2º: En todos los casos que el presente C.O.U.T haga referencia a la Autoridad de Aplicación, la misma atenderá al área municipal encargada del Planeamiento Urbano.- La Autoridad de Aplicación constata el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones

1.3. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS

ARTÍCULO Nro. 3º: Quedan derogadas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan a lo normado en el presente y sin efecto alguno la terminología técnica que en este Código no se define.

1.4. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO Nro. 4º: A los fines del entendimiento e interpretación se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente código:

- **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.
- **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 sobre elevados y retirados del mismo edificio.
- **ALTURA OBLIGATORIA DE FACHADA:** Es la altura de la fachada principal,

tomada sobre la Línea municipal, a partir de la cota de la parcela.

- **AMBIENTE:** (medio, entorno, medio ambiente): Sistema constituido por factores naturales, culturales y sociales, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre a la vez que constantemente son modificados y condicionados por éste
- **AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** (A.A) Máximo responsable, con autoridad institucional, de la Repartición de Obras y Servicios Públicos y Gestión Ambiental o de la función que la reemplace por Decreto
- **BASAMENTO:** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden elevarse otros volúmenes edificados.
- **CALLE:** Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras-veredas- y calzadas respectivas.
- **CENTRO LIBRE DE MANZANA:** superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente. Su ocupación parcial con otros usos se define en el C.O.U.T.
- **COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO – (C.A.S.):** Es el cociente entre la superficie absorbente y la superficie libre de la parcela. Para obtener la superficie absorbente mínima de una parcela, se realiza el producto de C.A.S. de la zona con la superficie libre de la parcela.
- **CONTAMINACIÓN:** Alteración reversible o irreversible de los ecosistemas o de alguno de sus componentes producida por la presencia -en concentraciones superiores al umbral mínimo o la actividad de sustancias extrañas o energías a un medio determinado.
- **COTA DE PARCELA:** Es la distancia que se proyecta sobre un plano vertical entre el punto medio de la calle y el punto medio de la línea municipal u oficial.
- **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 así 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.
- **DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL:** (D.E) Órgano ejecutivo de gobierno encabezado por el Intendente.-
- **EDIFICIO de PERÍMETRO LIBRE:** Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal .

- **EJE DIVISORIO DE FONDO DE PARCELA:** la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.
- **EJE DIVISORIO DE PARCELA:** línea divisoria entre dos parcelas contiguas
- **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.
- **ESTRUCTURA VIAL:** estructura conformada por un conjunto de vías de comunicación que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a los núcleos urbanos y red vial interna.
- **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL: (E.I.A.)** El procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar el equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.
- **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO – (F.O.S):** 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. Para obtener el F.O.S máximo de una parcela, se realiza el producto de F.O.S de la zona con la superficie total de la parcela.
- **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL – (F.O.T):** Es el cociente entre la máxima superficie a construir y la superficie total de la parcela. Para obtener el F.O.T máximo de una parcela, se realiza el producto de F.O.T de la zona con la superficie total de la parcela. El F.O.T podrá incrementarse para zonas determinadas a través de premios, según el decreto - ley 8912/77.
- **FRACCIÓN:** Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno o más conjuntos de parcelas que no poseen características de manzana.
- **FRACCIONAMIENTO (FR):** Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.
- **FRENTE MÍNIMO (F.M):** Es la longitud mínima de la línea de frente de parcela entre ejes medianeros y/o líneas municipales (líneas divisorias) .
- **FRENTE DE PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita de un lado por una parcela y por el otro con calle.

- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** 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.
- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA:** Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía pública.
- **LÍNEA MUNICIPAL :** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
- **LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA :** Corresponde a la ochava de la manzana.
- **MANZANA (MZA):** Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública. -Cota de la manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por el área de competencia en catastro.
- **PARCELA:** Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.
- **PARCELA DE ESQUINA:** Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la calle.
- **PARCELA INTERMEDIA:** Es aquella que no es parcela de esquina y es lindero en dos o más lados por otras parcelas.
- **RED VIAL DE ACCESOS A LOS NÚCLEOS URBANOS:** integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.
- **RED VIAL BARRIAL:** integrada por aquellas vías que configuran el espacio público de nivel barrial.
- **RED VIAL INTERNA:** integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria y la red vial barrial -Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todos los sectores de la planta urbana .
- **RED VIAL REGIONAL:** compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.
- **RED VIAL SECUNDARIA:** integrada por aquellas vías que conectan entre sí

algunos sectores de la planta urbana.

- **RETIRO DE FONDO:** Es la distancia medida en forma perpendicular al eje medianero de fondo que define el espacio lateral libre de edificación.
- **RETIRO DE FRENTE:** Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea municipal.
- **RETIRO LINEAL :** Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a los ejes divisorios laterales de la parcela.
- **SUBDIVISIÓN (Sdv):** todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.
- **SUPERFICIE ABSORBENTE:** Es el área de la parcela que debe garantizar la absorción de agua al suelo natural, para retención de aguas caídas y recarga de acuíferos.
- **SUPERFICIE LIBRE:** es la superficie del terreno que no se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. La superficie de suelo libre tiene carácter de mínimo. Para obtener la superficie de suelo libre de una parcela, se realiza el producto de 1 menos F.O.S de la zona, con la superficie total de la parcela.
 - $(1 - \text{F.O.S.}) \times \text{superficie de la parcela} = \text{superficie libre}$
- **PRESERVAR:** Mantener el estado actual de un área o categoría de seres vivos.
- **PROTEGER:** Defender un área o determinados organismos contra la influencia modificadora de la actividad del hombre.
- **RECURSOS NATURALES:** Totalidad de las materias primas y de los medios de producción aprovechable en la actividad económica del hombre y procedentes de la naturaleza.
- **URBANIZACIÓN (Urb):** será considerado como urbanización o lote todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con cesión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público.
- **USO DE SUELO:** Es el destino establecido en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

1.5. INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO Nro. 5°: La interpretación del presente código tendrá como principios rectores la integración socio-urbana, la reducción de impactos y crecimiento armonioso de la ciudad, su trama urbana dotando con usos acordes a la zona, teniendo como preceptos el pensar global actuar local con foco en la sustentabilidad, optimización de la protección ambiental, integración de las políticas sectoriales, diversidad estratégica, participación pública, exigencia de la mejor tecnología disponible principio de congruencia.

1.6. ORDEN PÚBLICO. VIGENCIA .CONTRALOR

ARTÍCULO Nro. 6°: 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.

ARTÍCULO Nro. 7°: Vigencia: El Código de Ordenamiento Urbano y Territorial entrará en vigencia a partir de la fecha que determine la convalidación por Resolución del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO Nro. 8°: Inspección y control urbanístico:

1. El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Código, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada. Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la actualización de las normas sobre responsabilidades y penalidades por infracciones a las obligaciones establecidas en el presente código.
2. En urbanizaciones que se realizan en etapas, se prohíbe la aprobación de planos correspondientes a las etapas sucesivas si las anteriores no se encuentran concluidas.

1.7. PUBLICIDAD.

ARTÍCULO Nro.9°: Prohíbese publicitar loteos, urbanizaciones, y/o emprendimientos urbanísticos que no estén factibilizados y/o aprobados por la autoridad municipal, y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. El D.E. promoverá acciones tanto ante la justicia de faltas como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad.-

CAPÍTULO SEGUNDO FORMALIDADES

2.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN



ARTÍCULO Nro.10°: A solicitud del interesado, el municipio hará entrega del Certificado de Zonificación a los fines de informar el uso y edificabilidad de la Parcela. La autoridad de aplicación entregará formulario, según ANEXO 1 que forma parte del presente C.O.U.T, y tendrá una vigencia de 180 días desde la fecha de entrega por parte del municipio. El certificado será provisorio y condicionado cuando el solicitante deba tramitar ante otros organismos prefactibilidades, categorización industrial, presentar estudios de impacto ambiental, acondicionamiento de las instalaciones y/o construcciones o limitado a no recibir denuncias de vecinos por la actividad a desarrollar.

2.2. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

ARTÍCULO Nro. 11°: Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Oficina de planeamiento posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento. Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la oficina de Planeamiento determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

2.3. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO Nro.12°: Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19. A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto N° 531/19, modificado por el decreto 972/20, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, y/o la normativa que la reemplace, modifique y/o amplíe en el futuro

2.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO

ARTÍCULO Nro.13° Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia se encuentre prevista en la Ley Provincial de Medio Ambiente y/o la que la reemplace o modifique en el futuro, y en todos aquellos casos en que la autoridad de aplicación lo estime necesario, pues la actividad a llevarse adelante podría generar cierto riesgo o molestia al medio y/o a la población circundante, que deberá ser fundamentado debidamente. La evaluación de impacto será aprobada por la autoridad provincial o municipal de competencia en la materia, según corresponda por el tipo de proyecto según la ley vigente en el momento de la presentación.

2.5. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO Nro.14°: Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en la Ley N° 8912/77

2.6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

ARTÍCULO Nro.15°: Todo propietario, condómino, administrador de consorcios, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsables solidariamente responsable de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales, propietario, condómino, administrador de consorcios y/o constructor.-

2.7. SANCIONES

ARTÍCULO Nro.16°: Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, en el Código de Faltas Municipal y en toda otra norma concordante que las tipifica.-





TÍTULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO TERCERO SUBDIVISIÓN DEL SUELO

3.1. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.17°: El municipio de General Rodríguez clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas y zonas, siendo

Área. El ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Zona. El ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular el uso, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo.

Distrito: porción de territorio delimitada dentro de una zona que se destaca por sus características singulares

ARTÍCULO Nro.18°: **ÁREA URBANA:** se corresponde a la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

ARTÍCULO Nro.19°: **ÁREA COMPLEMENTARIA:** Corresponde a los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren particular interés en mediano plazo, como zonas de ampliación del perímetro urbano.

ARTÍCULO Nro.20°: **ÁREA RURAL:** corresponde a la destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestales, ganaderos, industriales, turísticos y otros. Integra el Área Rural el territorio definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus características y valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza.

ARTÍCULO Nro.21°: El **ÁREA URBANA** estará subdividida en:

- a) CENTRO URBANO (C.U)
- b) SUBCENTRO URBANO (S.U.)
- c) RESIDENCIAL 1 (R1)
- d) RESIDENCIAL 2 (R2)
- e) RESIDENCIAL 3 (R3)
- f) DISTRITO ESPECIAL URBANÍSTICO 1 (D.E.U.1)
- g) DISTRITO ESPECIAL URBANÍSTICO 2 (D.E.U.2)

- h) DISTRITO ESPECIAL URBANÍSTICO 3 (D.E.U.3)
- i) INDUSTRIAL CONDICIONADA (I.C.)
- j) ALINEAMIENTO COMERCIAL 1 (AI1).-
- k) ALINEAMIENTO COMERCIAL 2 (AI2).-
- l) ALINEAMIENTO INDUSTRIAL 1 (AI1).-

ARTÍCULO Nro. 22 °: El ÁREA COMPLEMENTARIA, estará subdividida en:

- a) RESIDENCIAL 4 (R4)
- b) RESIDENCIAL 5 (R5)
- c) INDUSTRIAL MIXTA (I.M.)
- d) INDUSTRIAL EXCLUSIVA (IE)
- e) PRODUCCIÓN INTENSIVA (P.I)
- f) RESERVA PARA ENSANCHE URBANO (REAU)
- g) RESERVA Y TURISMO NATURAL 3 (RTN3)
- h) USO ESPECÍFICO (UE)
- i) COMPROMISO AMBIENTAL (CA)
- j) ALINEAMIENTO INDUSTRIAL 2 (AI2).
- k) DISTRITO TURISMO NATURAL (ATN).-

ARTÍCULO Nro.23°: El ÁREA RURAL estará subdividida en:

- a) PRODUCCIÓN EXTENSIVA (PE)
- b) RESERVA Y TURISMO NATURAL 1 (RTN1)
- c) RESERVA Y TURISMO NATURAL 2 (RTN2)
- d) ZONA CLUBES DE CAMPO (ZCC)

3.2. LÍMITES

ARTÍCULO Nro.24°: A los efectos de reglamentar los límites de cada área y zona del partido, en concordancia con los planos generales, se establecen las siguientes denominaciones de las áreas, zonas y distritos del partido, determinando los mismos en el plano ANEXO 2 – plano de delimitación de áreas; el plano ANEXO 3 – Plano de delimitación de zonas, el plano ANEXO 4 – Plano delimitación-UE; la planilla ANEXO 5 de zonificación por nomenclatura catastral-CU-SCU-R1-UE, que forman parte del presente C.O.U.T .

3.3. PARCELAMIENTO DE TERRENOS

ARTÍCULO Nro.25°: Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso directo a la vía pública. Sólo se permitirá su creación cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen un inconveniente en la solución urbanística. La parcela remanente deberá respetar la superficie mínima establecida para la zona.



Municip. Exp. N° 1150 - 232856/22



ARTÍCULO Nro.26°: Al subdividir parcelas edificadas con o sin plano de construcción previamente aprobado, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y las dimensiones mínimas de las parcelas admitidas en la zona.-

3.4. PARCELAS MENORES

ARTÍCULO Nro.27°: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a parcelas linderos cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen un pasillo de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente mantendrá la superficie mínima establecida para una zona.
- d) Transferir superficie entre parcelas linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista del hecho urbano sean superiores o equivalentes al anterior.
- e) Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores que las exigidas para cada zona.

ARTÍCULO Nro.28°: Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal, o sigan en los casos de curvas, el radio de las mismas.

ARTÍCULO Nro.29°: En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a un tercio (1/3) de la parcela.

ARTÍCULO Nro.30°: Podrá ser obligatorio exhibir el plano de subdivisión presentado para proceder a la venta de tierras, el cual deberá ser una copia exacta del plano del proyecto que conste en el expediente iniciado por el administrador, tendrá que constar en el la firma de los profesionales y autoridades intervinientes de competencia, la fecha de iniciación del expediente, el distrito o zona de acuerdo a zonificación o bien el nro. de expediente de la excepción y toda restricción al dominio, propias del caso particular que se hayan impuestos. De producirse la venta de lotes estipulado sin el cumplimiento de lo estipulado el municipio podrá aplicar las sanciones correspondientes con los profesionales y/o desarrollistas y/o propietarios, iniciar las acciones legales correspondientes.

3.5. CALLES

ARTÍCULO Nro.31°: APERTURA: cuando se produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán un mínimo de ancho de 15 (quince) metros. Excepcionalmente, cuando su extensión sea menor a los 150 (ciento cincuenta) metros y no tengan posibilidad de continuidad de trama, se admitirán calles de once (11) metros de ancho.

ARTÍCULO Nro.32°: COTA DE PISO La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la autoridad de aplicación. Se prohíben los rellenos y/o movimientos de suelo en las parcelas de dominio privado que no cuenten con expresa autorización de la autoridad de aplicación. En los casos de que se requieran autorizaciones el propietario deberá presentar un diseño de plan de trabajo a realizarse.

ARTÍCULO Nro.33° RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Será de aplicación el Régimen de la Ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación), Propiedad Horizontal exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación.

3.6. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

ARTÍCULO Nro.34°: Las propuestas de los nuevos amanzanamientos, deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes

El lado mínimo sobre la circulación secundaria será de 50 (cincuenta) metros y de 150 (ciento cincuenta) metros sobre vía de circulación principal. La aplicación de este artículo está referida a todos los casos de subdivisión que afecten a superficies mayores de 2 (dos) hectáreas.

3.7. CESIONES

ARTÍCULO Nro. 35°: Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio, las superficies afectadas a espacios circulatorios, verdes, libres públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, o suelo urbanizable de acuerdo con los mínimos establecidos por el Decreto Ley 8912/77 que a continuación se detallan:

Cantidad de habitantes	Área verde	Reserva uso público
En nuevos centros urbanos de población		
Hasta 60.000	6 m2/hab (mínimo 1 habitante)	3 m2/hab
Más de 60.000	Será determinado por el Ministerio de Obras Públicas mediante estudio	



	especial	
En ampliaciones urbanas		
De hasta 2.000	3,5 m2/hab	1 m2/hab
De 2.001 a 3.000	4 m2/hab	1 m2/hab
De 3.001 a 4.000 hab	4,5 m2/hab	1 m2/hab.
De 4.0001 a 5.000	5 m2/hab	1,5 m2/hab
Más de 5.000	6 m2/hab	2 m2/hab
En reestructuraciones dentro del área urbana		
Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro por ciento (4%) para reservas de uso público		

a) Cuando se reestructuren áreas urbanas, se aplicarán los índices consignados precedentemente. La superficie de terreno a ceder no superará el (10%) diez por ciento de la superficie propuesta para espacio verde y libre público y el (4%) cuatro por ciento para equipamiento comunitario de uso público.-

b) En las parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, deberá respetarse las cesiones que establece la normativa nacional y provincial, con un mínimo de treinta y cinco metros y máximo de cincuenta (50) metros de ancho, a contar de la línea de máxima creciente en casos de curso de agua y cien (100) metros medidos desde el borde del espejo de agua. El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. De Bs. As. Cuando el espejo de agua esté totalmente o parcialmente contenido en el predio a subdividir, se excluirá del título la parte ocupada por el mismo, a fin de determinar el dominio estatal.-

c) En los cursos de aguas y espejos construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas, recreativas, propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.-

ARTÍCULO Nro.36°: Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas o las reservas para equipamiento comunitario de uso público, pues constituyen bienes del dominio público y privado del Estado. Tampoco podrán transferirse a personas o entidades privadas, salvo en caso de permuta por bienes de similares características que permitan satisfacer mejor su destino establecido.

3.8. CESIÓN DE CALLES

ARTÍCULO Nro. 37°: En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados ceden gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, en el Decreto 1549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al Decreto Ley 8912/77 sólo se exigirán cesiones si las calles no contaran con los anchos mínimos establecidos en el presente Código.

Si hubiera un déficit crítico en la Zona o Sector de Espacios Verdes Públicos o Reservas para provisión de equipamientos comunitarios faltantes, se exigirá su cesión, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° del Decreto Ley 8912/77.

Las cesiones en este caso, se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión hasta un máximo de 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Se establece para Barrios Cerrados o Clubes de Campo ubicados en Área Complementaria o Rural, un ancho mínimo de calle perimetral de veinte metros (20 m) que deberá ser forestada en toda su longitud.



3.9 CESIONES DE DOMINIO

ARTÍCULO Nro. 38°: Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (Mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)
--------------------	--

En ampliaciones de áreas urbanas.		
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
De 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
Más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana: Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTÍCULO Nro.39: Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros 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. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTÍCULO Nro.40°: Prohíbese la entrega de PLANO DE FINAL DE OBRA sin el perfeccionamiento de las cesiones correspondientes y/o compensaciones.

3.10. NOMENCLADOR DE USOS

ARTÍCULO Nro. 41º: Todos los rubros que se identifican como USOS APTOS en el transcurso del presente capítulo, se relacionarán con las planillas de zonificación, que determinará la zona y alineamientos en los cuales cada uno es apto. El área pertinente deberá liberar el uso teniendo en cuenta únicamente la relación del lugar y el rubro pretendido, sin hacer hincapié en las cuestiones operativas del emprendimiento. Queda reservada a cada una de las áreas intervinientes las cuestiones de cumplimiento conexas con el trámite. Así se tiene especialmente en cuenta el plano de antecedente, con sujeción al cumplimiento de parámetros urbanísticos, F.O.T y F.O.S, la Radicación Industrial, Plano de Electromecánica y otros que según la norma resulten aplicables. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el presente artículo a los fines de su aplicación, complementando éste con los Códigos de Edificación, Habilitaciones, Ordenanza Fiscal en todo aquello que corresponda y con aplicación de la Ley de Industrias, reglamentada por el Decreto provincial reglamentario N° 531/2019.

ARTÍCULO Nro.42º: En todos los casos donde en este capítulo se haga referencia a un listado de rubros, se expresa que la lista se ha confeccionado en forma enunciativa, a mero título ejemplificativo, por tanto pasible de ser interpretada.

ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO Nro.43º: Administrativo Institucional: Comprende oficinas de organismos públicos, empresas privadas sean estas sedes administrativas o subsedes donde se realizan tareas de administración pudiendo mantener también sectores de cobro de servicios. Se incluyen delegaciones administrativas de empresas de servicios públicos, organizaciones intermedias.- Cuando la superficie total sea de 1800m2 o superior de predio, deberán incluir en la presentación aspectos de accesibilidad, circulación, y desarrollo operativo del predio.

ARTÍCULO Nro.44º: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Institucionales al servicio de seguros brindados por entes estatales o privados, servicios de comunicaciones por correo brindado por entes estatales o privados, Servicios de Justicia dependientes de cualquier estamento del Estado, Provincial, Nacional o Municipal, Servicios registro de las personas físicas o jurídicas Registro Civil o Inspección General de Justicia, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos (sin obrador ni depósito), Delegaciones de Organismos Provinciales, Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresarias, Educación Inicial, Primaria, Secundaria, Terciaria, Superior y de Investigación y Complementaria

ARTÍCULO Nro.45º: Administrativos Financieros: Emprendimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos y de gestión.



ARTÍCULO Nro.46°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Financieros a los Bancos, Casas de Cambio, Cajas de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras, Compañías de Seguros, Cooperativas de Créditos.-

ARTÍCULO Nro.47°: Oficinas Particulares: Emprendimientos que desarrollan actividades a cargo de profesionales matriculados conforme actividad a desarrollar e incumbencias.-

ARTÍCULO Nro.48°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de la misma Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiológicos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Legales, Escribanías.

SERVICIOS

ARTÍCULO Nro.49°: Recreativos para adultos: Comprende establecimientos dedicados al esparcimiento en ámbitos cerrados o abiertos, con espacio destinado a baile, con o sin espectáculos artístico, con o sin servicios gastronómicos, especificados puntualmente por el emprendedor, encuadrados en las diversas categorías determinadas en el presente Código.-

ARTÍCULO Nro.50°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativos para adultos a los clubes nocturnos, establecimientos bailables, confiterías bailables, bar con pista de baile, restaurante con pista de baile, bailanta, los emprendimientos que más allá del nombre su actividad, principal o accesorio, sea bailable.-

ARTÍCULO Nro.51°: Recreativo A: Comprende los establecimientos dedicados al esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO Nro.52°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo A) a las Calesitas, juegos infantiles, salón de fiestas infantiles, bowlings, billar, pool, juegos en red por medio de computadoras – consolas.-

ARTÍCULO Nro.53°: Recreativo B: Comprende a los emprendimientos en lugares cerrados o abiertos donde se desarrolla de manera principal actividades relacionadas con juegos de azar y/u otras actividades recreativas de gran envergadura.-

ARTÍCULO Nro.54°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo B a los bingos, casinos, agencias hípias, parques de diversiones. En virtud a las características de estos emprendimientos, sólo se admitirán en los alineamientos comerciales sobre rutas o calles troncales. La presentación deberá incluir

aspectos de accesibilidad, circulación y memoria descriptiva del desarrollo de la actividad y Estudio de Impacto Ambiental.-

ARTÍCULO Nro.55° Recreativo C: Comprende a los establecimientos dedicados a la reunión de personas con motivos de celebraciones, agasajos, conmemoraciones y festejos, o reunión indeterminada de ellas.-

ARTÍCULO Nro. 56°: Al solo efectos enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen a los salones de fiestas ya sea diurnos y nocturnos, también aquellos lugares destinados a reunión de grupo indeterminado de personas y Salones de Usos Múltiples.-

ARTÍCULO Nro.57°: Gastronómicos: Comprende aquellos establecimientos donde se elaboran y consumen alimentos y bebidas en local destinado a tal fin.-

Los emprendimientos que superen los 1800 m2 de superficie cubierta total, deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO Nro.58°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Gastronómicos, Bar, Cafés, Confiterías, Puestos de comidas rápidas, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Salones de té.-

ARTÍCULO Nro.59°: Básicos: Emprendimientos que prestan diversos servicios a las personas.-

ARTÍCULO Nro.60°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Básicos a las Peluquería y cosmetología, Remiseras, Servicios de Internet (contratación onerosa de hardware informático para su utilización en todos los servicios que se ofrezcan), locutorio, guardería de bicicletas.-

ARTÍCULO Nro.61°: Servicio Especial: Emprendimientos que prestan diversos servicios tanto al hogar como a las personas.-

ARTÍCULO Nro.62°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Especiales a los Institutos de Belleza, Lavaderos Automáticos de Ropa, Receptoría Servicios de reparación de artículos del hogar, Receptoría de servicios fúnebres (exclusivamente oficina administrativa), Tintorería (con taller), Servicios de Repartos y Encomiendas, Receptoría de Servicio de Volquetes (sin guarda de vehículos).

ARTÍCULO Nro.63°: Automotor A: Emprendimientos dedicados a los servicios relacionados con el automotor, como la colocación, instalación de accesorios, de elementos eléctricos y/o su instalación, relacionadas con las instalaciones



electromecánicas, de los vehículos. En este acápite se aclara que la venta es solo de insumos sobre los servicios brindados y se incluye la venta de automotores nuevos y/o usados.-

ARTÍCULO Nro. 64°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor A los establecimientos dedicados a electricidad del automóvil, cambio de baterías, instalación/reparación de equipos de aire acondicionado, de equipos de audio, polarización de vidrios, instalación/reparación de caños de escape, venta de neumáticos.-

ARTÍCULO Nro.65°: Automotor B: Emprendimientos dedicados al servicio de mantenimiento de vehículos automotores donde como consecuencia del servicio prestado se producen residuos, efluentes, y otros elementos de descarte que deben tener tratamiento especial.-

ARTÍCULO Nro.66°:Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor B, a los comercios dedicados al recambio de lubricantes, gomería, lavadero de autos, alineación y balanceo.-



ARTÍCULO Nro. 67°: Garage – Estacionamiento I: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de pequeño a mediano porte por sistema de fracción de tiempo. De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO Nro. 68°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de estacionamiento y garage al lugar destinado a la guarda de autos, camionetas, utilitarios, motos.-

ARTÍCULO Nro.69°: Garage – Estacionamiento II: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de gran porte, en caso de vehículos de transporte de pasajeros tendrán los mismos requerimientos pero de uso exclusivo para dichos vehículos, en caso de ser vehículos de carga no se incluyen en este apartado cuando mantienen su carga.- De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO Nro.70°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro Garaje y Estacionamiento II, a los lugares destinados a la guarda de Ómnibus, colectivos, camiones.

COMERCIO

ARTÍCULO Nro. 71°: Básico: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista de productos varios, no incluyéndose productos explosivos, contaminantes, químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.-

ARTÍCULO Nro.72°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretado y Reglamentado por el Departamento Ejecutivo, se incluyen dentro de Comercio Básico, a los siguientes:

CLASE 1- locales donde funcionan los almacenes, carnicerías, zapaterías, ferreterías, vestimenta, autoservicios, farmacias, repuestos del automotor (exclusivamente venta), rotiserías, comidas para llevar.-

CLASE 2- Galerías comerciales-paseo de compras (locales que funcionan en forma independientes con un mínimo de 4, pudiendo contar con patio de comidas), supermercados, ferias.-

CLASE 3- Hipermercados, centros comerciales (entendiéndose a estos últimos como emprendimientos conformados por más de cinco locales y la sumatoria de servicios gastronómicos, locales comerciales independientes, culturales, supermercados o Hipermercados; debiendo cada una de las actividades ser aptas en la zona de implantación).- 

ARTÍCULO Nro.73°: Especiales: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista con o sin espacios destinados a la exposición que presentan riesgos de molestias al entorno por comercializar productos a granel en espacios abiertos o aun siendo en espacios cerrados existen riesgos de voladura de partículas, acumulación de productos a granel objeto de compra-venta sea en espacios abiertos o cerrados,

En caso que los emprendimientos superen la superficie total del predio de 1800m2 deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación.-

ARTÍCULO Nro.74°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Comercio Especiales a los Corralones de materiales, compra – venta de materiales en desuso con destino a reciclado.-

ARTÍCULO Nro.75°: Mayorista A: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos no perecederos, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias. Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-

ARTÍCULO Nro.76°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista A, a los siguientes:

Clase 1 - la venta mayorista de productos de almacén, librería, perfumería, papelería y artículos de kiosco. No se admiten productos perecederos de ningún tipo en tanto y en cuanto no sean aquellos envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-

Clase 2- la venta mayorista artículos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.

ARTÍCULO Nro.77°: Mayorista B: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos perecederos o no, o que pudiendo tener riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, los que en todos los casos deberán presentar propuestas de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos, debiendo en consecuencia con la presentación incluir informe de aspectos de desarrollo del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.78°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista B, a los siguientes:

Clase 1 - Venta mayorista de Carnes, frutas, verduras, frutos de mar, maderas, productos químicos no peligrosos.-

Clase 2- Venta mayorista de productos con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, pintura, carbón a granel, leña a granel. En todos los casos deberán presentar condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos-

ARTÍCULO Nro. 79°: Depósito A: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención al público, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.- Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.

ARTÍCULO Nro.80°: Se destacan escalas de emprendimiento, al solo efecto de ser pasible de ser interpretada y reglamentado, se incluye dentro de Depósito A, a las siguientes:

Clase 1- Productos de librería, almacén, perfumería, papelería, Almacén en la medida que se trate de productos envasados en origen.-

Clase 2- Productos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.-

ARTÍCULO Nro.81°: Depósito B: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención de clientes de productos perecederos o no, y/o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, presentando condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos.

ARTÍCULO Nro.82°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Depósito B, a los siguientes:

Clase 1- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos sin riesgo de explosión.

Clase 2- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión. En estos casos se deberá presentar condiciones de mitigación, a fin de evitar tales molestias o riesgos-

EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO Nro.83°: Cultural: Emprendimientos dedicados a la reunión de personas con el objeto de la difusión, promoción, exposición, demostración de expresiones artísticas, científicas, intelectuales en ámbitos cerrados o no.

Los emprendimientos de superficies cubierta total que superen los 1800m2 deberán incluir en la presentación aspectos de accesibilidad, circulación y desarrollo operativo del predio.-

ARTÍCULO Nro.84°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Cultura a los Auditorium, Cines, Salas de Exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Teatros, Salas de Convenciones.-

ARTÍCULO Nro.85°: Deportivo: Emprendimientos dedicados a las actividades de esparcimiento a través del ejercicio del deporte en lugares abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO Nro.86°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Deportivos, a los siguientes:

Clase 1 Actividades deportivas realizadas con una sola actividad deportiva principal, como Gimnasio, canchas de fútbol reducido.-

Clase 2 Lugares donde se realizan actividades deportivas de diversas disciplinas en el mismo predio, tales como los clubes, conjunción de canchas, gimnasios y piletas de natación.-

HABITACIÓN

ARTÍCULO Nro.87°: Clubes de Campo: Emprendimientos destinados a la vivienda con más el equipamiento autorizado por la normativa. Deberán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte como también construcciones complementarias de uso común.-

Cuando estos emprendimientos cuenten con red de servicios de infraestructura por red o centralizados podrán localizar sectores de unidades de viviendas agrupadas, la cantidad de estas viviendas no podrá superar el 20% del total de unidades de vivienda del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.88°: Barrios Cerrados: Emprendimientos destinados a la vivienda permanente, podrán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte como también construcciones complementarias de uso común.-

Cuando estos emprendimientos cuenten con red de servicios de infraestructura por red o centralizados podrán localizar sectores de unidades de viviendas agrupadas, la cantidad de estas viviendas no podrá superar el 20% del total de unidades de vivienda del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.89°: Vivienda Multifamiliar: Dos o más unidades habitacionales en un mismo predio debiendo tener servicios de infraestructura por red y pudiendo tener o no, accesos en común al igual que estacionamiento.

ARTÍCULO Nro.90°: a-Vivienda Unifamiliar: Una única unidad habitacional en un predio.

b- Vivienda Unifamiliar (principal) y viviendas de caseros: Cuando se plantee la construcción de dos (2) viviendas, donde una de ellas sea principal y la otra de servicios o caseros (reuniendo las características técnicas que justifiquen tales designaciones), se entenderá el conjunto como Vivienda Unifamiliar.

c- Vivienda Social: Se define a la unidad de vivienda que fuera concebida mediante programas o planes gubernamentales que tengan como objetivo dar respuesta habitacional.

ARTÍCULO Nro.91°: Propuesta Integral: Emprendimientos habitacionales de viviendas multifamiliares y/o unifamiliares donde se ejecutan la totalidad de las viviendas, las obras de infraestructura necesarias y el equipamiento comunitario que requiera según cantidad de habitantes a localizar en él. Cuando la disponibilidad de equipamiento comunitario en el sector no pueda responder a los incrementos de matrícula y/o servicios según corresponda a la envergadura del emprendimiento. Deberán cumplir con las cesiones

establecidas en el artículo 56 de la Ley 8912/77, en lo pertinente la Ley 14.449/12, en virtud de las especificaciones que surgen del presente.-

ARTÍCULO Nro.92°: Hoteles y Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con registro de personas, diferenciados conforme la siguiente categoría:

Hoteles: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche.-

Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con características de residencia, pudiendo mantener servicios, de utilización común directamente por los huéspedes. En esta categoría entran las pensiones propiamente dichas, residenciales, hostels, albergues familiares.-

ARTÍCULO Nro.93°: Albergue Transitorio: Establecimientos destinados al albergue de personas por plazos inferiores a un día, contratados por plazos de horas y/o fracciones sin requerimiento de registro de personas.-

PRODUCCIÓN

ARTÍCULO Nro.94°: Agrupamientos Industriales: Asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades; encuadrándose en el marco de la Ley Provincial N° 13744, o aquella que la reemplace.-

ARTÍCULO Nro.95°: Industria Tercera Categoría: Es aquella considerada peligrosa porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población., corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de tercera categoría de acuerdo a la ley 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19 o norma que la reemplace. Deberán estar circundadas por cortinas forestales.-

ARTÍCULO Nro.96°: Industria Segunda Categoría: Es aquella considerada "incómoda" o molesta, porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y puede ocasionar daños a sus bienes materiales. Corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de segunda categoría de acuerdo a la Ley 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 531/2019 o norma que la reemplace. Deberán estar circundadas por cortinas forestales cuando se localicen en zona Industrial.-

ARTÍCULO Nro. 97°: Industria Primera Categoría: Consideradas "inocuas" porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes materiales, corresponden a las industrias con



nivel de complejidad de primera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 531/2019 o norma que la reemplace.-

ARTÍCULO Nro.98°: Taller: Establecimientos dedicados a la reparación y/o elaboración de bienes sin producción en serie, que por sus características no estén incluidos en las definiciones que establece como Industria la Ley 11459. No deberán utilizar para la producción principal, sustancias peligrosas, ni explosivas y no deberá causar molestias al entorno.-

ARTÍCULO Nro.99°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller a los lugares destinados a Mecánica del automotor, carpintería, herrería, tornería, Chapa y pintura del automotor.-

ARTÍCULO Nro.100°: Taller Artesanal: Establecimientos que elaboran productos en forma manual que no requieren de la utilización de máquinas herramientas para producción en serie, ocupan un máximo de 5 personas y utilizan un máximo 10 HP de potencia instalada.-

ARTÍCULO Nro.101°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller Artesanal, a los lugares de elaboración de cerámica, alfarería, tapiz, marroquinería, tejeduría, talabartería.-

ARTÍCULO Nro.102°: Agropecuario 1: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias con aprovechamiento intensivo de los predios, mano de obra e insumos.-

ARTÍCULO Nro.103°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 1 a los Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, criaderos de aves, cunicultura, criadero de chinchillas, caracoles, criaderos de perros, escuelas de equitación.-

ARTÍCULO Nro.104°: Agropecuario 2: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias en predios de gran escala.-

ARTÍCULO Nro.105°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 2 establecimientos de Cultivos de forrajeras, cereales, pasturas y otros; producción de porcinos, ovinos, bovinos, equinos, tambos.-

CAPITULO CUARTO

MORFOLOGÍA URBANA Y OCUPACIÓN DE SUELO

4.1. OCUPACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO Nro.106°: Para cada zona, el presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Cantidad de Viviendas por Parcela, y la Superficie Cubierta Mínima por Persona.

ARTÍCULO Nro.107°: En los casos en que las construcciones existentes cuenten con habilitaciones vigentes a la fecha y que esta actividad no fuera autorizada por este código, la autorización del uso tendrá vigencia en tanto sean mantenidas las características de la actividad. Por lo tanto toda autorización mantiene su vigencia en tanto no se modifique el tipo de uso.

4.2. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

ARTÍCULO Nro.108°: Es el cociente entre la superficie absorbente y la superficie libre de la parcela. Para obtener la superficie absorbente mínima de una parcela, se realiza el producto de C.A.S. de la zona con la superficie libre de la parcela.

4.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.)

ARTÍCULO Nro.109° Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubierta. Será computable para el F.O.S: La superficie edificada por sobre el nivel de cota.

No serán computados aleros de salientes de distancia menor a ochenta (80) centímetros.

Un porcentaje de la superficie libre de ocupación edilicia debe tener carácter de superficie absorbente. La superficie absorbente tiene carácter de mínimo. El porcentaje se define según el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S) para cada zona.

Los invernaderos se computarán con una absorción de 50% de la superficie que ocupen. Las caballerizas, los quinchos y SUM computarán F.O.S al 100%. Las cocheras descubiertas no computan F.O.S.

4.4. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

ARTÍCULO Nro.110°: Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie la correspondiente a:

1. La superficie está conformada por aleros de hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

2. Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

3. La planta baja libre es aquella que cumple con 30% o menos de volumen edificado o edificar de la misma. En ella solo se admitirán cerramientos necesarios para materializar el hall de acceso, circulaciones verticales, vivienda exclusiva para portería, sala de reuniones, guarderías.

4. Las cocheras ubicadas en subsuelo y todo local no habitable ubicado por debajo de la cota ± 0.00 de la parcela. El F.O.S. Y F.O.T. determinarán los volúmenes edificables. En atención a que el art 47 del DL 8912 indica máximos disponibles por los municipios, sólo se admitirán los premios de F.O.T. y densidad que se indican en este C.O.U.T.-

5. Caja de escalera, huecos de ascensores, plenos de ventilación e instalaciones.

4.5. PLANILLA DE USOS



ARTÍCULO Nro.111°: Los indicadores urbanísticos, morfología y usos admitidos son los determinados por los cuadros ANEXO 6 - Planilla de usos, y ANEXO 7 Hojas de zona, que forman parte del presente C.O.U.T. para cada zona o distrito. En el caso de tramitarse un uso que no se encuentre expresamente codificado, la Dirección de Ordenamiento Urbano o la que en futuro la reemplace, instará al solicitante una declaración jurada a fines de evaluar y encuadrar el uso propuesto, determinando su viabilidad en relación con la caracterización del área y zona mediante un informe urbanístico y territorial vinculante. La aprobación o denegatoria de usos no codificados será mediante un dictamen técnico de la Dirección de Ordenamiento Urbano y la Secretaría del Ejecutivo a la cual pertenezca el área.

ARTÍCULO Nro.112°: Cuando un predio según Planilla de Usos tenga uso admitido, ello dará lugar al comienzo de las gestiones necesarias para los trámites que correspondan. La aptitud de los usos no implica la habilitación. Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la Municipalidad en el momento de su presentación. Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado, de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

ARTÍCULO Nro 113°: Para las tramitaciones que se originen en relación con esta Norma será de aplicación las disposiciones sobre presentación de planos y documentación anexa, que rijan en la materia, en jurisdicción de la Municipalidad. Las obras que se hubiesen paralizado y que no se ajusten a los factores urbanísticos establecidos por esta Norma podrán ser continuadas previa presentación y aprobación por la Municipalidad de un plan de trabajos que precise la fecha de conclusión de las mismas. La forma y plazo para la presentación de dicha documentación serán establecidas por la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal.

4.6. DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)

ARTÍCULO Nro 114°: Denominase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos. Dicho indicador se expresa en habitantes por hectárea (hab./ha.) y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

ARTÍCULO Nro 115°: CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA: Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima de la zona. $D.N.M. \times SUP. PARCELA = HABITANTES / PARCELA$ Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario. Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

ARTÍCULO Nro 116°: FORMA DE CÁLCULO DE LOS HABITANTES POR PARCELA: A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto se procederá de la siguiente forma de acuerdo al destino del edificio o de las distintas partes del mismo:

01. Residencia: ↪ Vivienda unifamiliar o multifamiliar: 2 personas por dormitorio. ↪ Hoteles, pensionados, pensiones, internados, hogares geriátricos, etc.: 2 personas por dormitorio o 1 persona cada 5 m2 en dormitorios colectivos (a los fines del cálculo se despreciarán fracciones menores a los 5 m2).
02. Administración, comercio y servicios comerciales: 1 persona cada 15 m2. El cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizando depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios. En todos los casos, se despreciarán fracciones menores a los 15 m2
03. Industria y almacenaje: Surgirá de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.
04. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos, culturales, sociales y deportivos, actividades recreativas en general): No contabilizan densidad. En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá presuponer la designación de un local a los fines de asignar densidad, cuando así surja de las características del proyecto.



4.6.1. DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL

ARTÍCULO Nro.117°: Denominase así a la densidad neta máxima establecida para cada zona correspondiente a los habitantes permanentes, que implican asentamientos poblacionales estables. Dicho indicador se expresa en hab./has afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

ARTÍCULO Nro.118°: CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA: Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima residencial de la zona. $D.N.M.R. \times SUP. PARCELA = HABITANTES RESIDENTES / PARCELA$.

Cuando dicho resultado arroje decimales, el número se redondeará al inmediato inferior; si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50, y al inmediato superior en caso contrario.

Si el producto resultara inferior a 4 habitantes, se adoptará este último valor.

CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA: Una vez establecida la cantidad máxima de habitantes residentes admisible por parcela, se determinará la cantidad máxima de dormitorios dividiendo dicha cantidad por el coeficiente $c = 2$. Si el resultado arroja decimales, se redondeará al inmediato superior.

En vivienda unifamiliar, independientemente del resultado arrojado por el cálculo de la cantidad máxima de habitantes por parcela, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue de acuerdo a las necesidades del grupo familiar. En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá presuponer la designación de un local como dormitorio a los fines de asignar densidad en los supuestos de locales declarados como cuartos de costura, planchado, estudio, etc. cuando de las características del proyecto así, se desprenda.

ARTÍCULO Nro.119°: Queda prohibida la habilitación de loteos en la zona bajo cota de inundación, que determine la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires

4.7. VOLÚMENES EDIFICABLES

4.7.1. ALTURA MÁXIMA

ARTÍCULO Nro.120°: Es la medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0,00 de vereda, no pudiendo ser menor a la cota máxima de inundación en ningún caso.

4.7.2 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES

ARTÍCULO Nro.121°: Retiro de frente: Se mide en línea perpendicular a la Línea Municipal, tiene por finalidad ventilación, y prever futuros ensanches de calles y/o avenidas.-

ARTÍCULO Nro.122°: Retiro Lateral: Se mide desde la línea divisoria de los predios. Tiene por objeto lograr una conformación independiente.

ARTÍCULO Nro.123°: Retiro de Fondo: Se mide a partir de la línea divisoria del fondo del predio hacia su frente, y hasta el contrafrente de la construcción.

4.7.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

ARTÍCULO Nro.124°: Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos podrán habilitarse total o parcialmente de núcleos urbanos y zonas de usos específicos solo después de haber cumplimentado la infraestructura e instalación de servicios esenciales fijados para cada caso y se encuentre activo su funcionamiento. Se definen infraestructura y servicios esenciales:

1. **EN ÁREA URBANA:** Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.
2. **EN ZONA RESIDENCIAL del ÁREA COMPLEMENTARIA:** agua corriente para sectores de densidades netas previstas de hasta 150 hab/HA, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, mejorado de calles. Para densidades mayores a 150 hab/Ha, serán de uso los requisitos de área urbana.
3. **PARA CLUBES DE CAMPO:** rige lo determinado por DL 8912 (capítulo V).
4. **OTRAS ZONAS:** según lo dispuesto en el artículo 62 del DL 8912/77 para estos casos se establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales. Los que correspondan por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente según las necesidades de cada caso, a establecer por el municipio.
5. **ÁREA RURAL:** la autoridad de aplicación lo establecerá de acuerdo con el uso específico.
6. **OTROS SERVICIOS:** Los que correspondan por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por el municipio.

4.7.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO Nro.125°: En la construcción de nuevas edificaciones deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- b) Para viviendas deberá preverse un módulo mínimo de 14 m².
- c) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m² por habitante.
- e) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:



1. Vivienda multifamiliar: un módulo cada dos unidades como mínimo.
2. Hoteles u otros lugares de alojamiento transitorio: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones. Mínimo 3 unidades.
3. Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
4. Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal. Mínimo 2 unidades.
5. Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas (200) personas.
6. Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores. Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
7. Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta a partir de 500 m² y/o un módulo cada cinco camas.
8. En edificios comerciales: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².
9. En casos de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
10. En otros locales e instalaciones no mencionados precedentemente la autoridad de aplicación determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
11. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la autoridad de aplicación determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el presente Código.

d) Quedan exceptuados del cumplimiento del presente artículo aquellas parcelas que tengan menos de doce (12) metros de frente.

ARTÍCULO Nro.126°: Queda prohibido estacionar ómnibus, y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga. Para las casas rodantes y/o motorhome el estacionamiento no será mayor de 24 horas. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio.-

ARTÍCULO Nro.127°: La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

4.7.5. INCENTIVOS Y PREMIOS

ARTÍCULO Nro.128º: Los valores máximos de F.O.T. y la densidad neta establecida para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementadas de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos mencionados según lo determinada a continuación

a- PREMIO POR ANCHO DE PARCELA: A razón de 1,5% por cada metro que sobrepase los 10 metros de ancho y hasta un máximo del 25%. En los terrenos de esquina los premios se aplicarán sobre un lado menor.

B-PREMIO POR RETIRO LATERAL: A razón de un 10% por 4 m de retiro y un 2% más por cada metro que supere los mismos, hasta un máximo del 15%. En edificios en torre se otorgará el premio a cada uno de los retiros hasta un máximo del 30%. Dicho premio se aplicará por sobre los valores del F.O.T. y densidad correspondientes a la parte retirada del edificio, es decir descontando el basamento.

c- PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE: A razón de un 3% por cada metro de retiro y hasta un máximo del 10%. En lotes en esquina el premio se aplicará en todos aquellos casos en que el edificio se encuentre retirado en, por lo menos, el 50% del perímetro.

d- PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.:

A razón de un 0,5% por cada 1% de disminución hasta un máximo de 10%.

e-PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE: Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio (plaza, plazoleta, avenida, etc.) a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10 m y hasta un máximo del 10%.-



ARTÍCULO Nro.129º: FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS: A los efectos de establecer proporcionalidad para los incrementos que se establecen, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por progresión lineal.



CAPÍTULO QUINTO

INSTRUMENTOS PARA LA GESTION URBANA

ARTÍCULO Nro.130º: Crease el Programa “**Fondo de Desarrollo Urbano, Territorial y Promoción de la Vivienda**”, a los fines de efectivizar los mecanismos de movilización del suelo dentro del partido de General Rodríguez, utilizando las herramientas y lineamientos definidos en este C.O.U.T. (Código de Ordenamiento Urbano Territorial).-

El Programa tiene por finalidad aportar a la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, garantizar la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias y la correspondiente recaudación de los recursos y contribuciones del Banco de tierras (Ordenanza 3680/12.).

1-OBJETO: su objeto exclusivo es concentrar, gerenciar y administrar los aportes económicos ingresados al Banco de Tierras Municipal y está destinado a financiar:

- a- La compra y/o expropiación de tierras,
- b- La ejecución de planes y proyectos municipales de loteo social, y/o de mejoramiento barrial;
- c- La ejecución de espacios verdes y recreativos;
- d- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos en sectores de escasos recursos;
- e- La ejecución de equipamiento urbano en los nuevos emprendimientos de vivienda que realice el municipio;
- f- La implementación de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua o por intermedio de organizaciones cooperativas.

2- DEL PATRIMONIO: está constituido por:

- a) Fondos provenientes de la venta de lotes municipales, incluyendo ajustes e intereses.
- b) Asignaciones presupuestarias que anualmente se prevean en el Cálculo de Recursos con proyección específica al Fondo de Desarrollo Urbano o aplicadas a la compra de tierras aptas para la construcción de viviendas.
- c) Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sea éstos estatales o privados, destinados específicamente para el Fondo de Desarrollo Urbano.
- d) El total recaudado por la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias.
- e) el recobro de las cuotas provenientes de los proyectos que financia el Fondo;
- f) Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas;
- g) Todo otro fondo que se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados con única afectación a lo previsto en el presente Código.

3- AFECCIÓN: Los recursos son afectados para:

- A. Adquirir por compra o expropiación propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamiento comunitario, instalaciones complementarias y/o viviendas públicas.

- B. Asegurar la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles citados precedentemente.
- C. Ejecutar obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas o planes y proyectos municipales de loteo social.
- D. Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de barrios populares.
- E. Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas complementarias, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación a programas de acceso a la tierra.
- F. Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- G. Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas, con participación de cooperativas.
- H. Generar espacios verdes y recreativos, conservación, protección, restauración ambiental y mitigación de riesgos ambientales.

La conformación, administración, destinación específica y fuentes de ingresos del Fondo de Desarrollo Urbano, Territorial y Promoción de la Vivienda serán determinadas por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo local.

ARTÍCULO Nro.131°: PARTICIPACIÓN MUNICIPAL en VALORIZACIONES INMOBILIARIAS: Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del titular de la propiedad y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones comprenden los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, o por futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores según lo establecido por la Ley 14449, art. 46 °. La valorización inmobiliaria se expresa en la diferencia entre las valuaciones fiscales de los inmuebles beneficiados en su situación original, previa al hecho generador (V1), y la valuación posterior al mismo (V2): $VI = V2 - V1$.

Contribución Obligatoria: Las contribuciones sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

ARTÍCULO Nro.132°: Autoridad de Aplicación La Dirección de Planeamiento Municipal llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la

contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicadas en ese proceso.

a-Sujetos de pago: Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" -COVI- los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados.

b-Determinación de la Contribución: La "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles. En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria (VI) generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado (Ley 14.449, art. 50°). En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.

ARTÍCULO Nro.133°: Formas **de pago:** En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectiviza mediante la cesión de suelo o unidades inmobiliarias edificadas. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar dicha compensación material. Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

- a- Cediendo al municipio una **porción de la parcela objeto de la participación**, de valor equivalente al monto de la contribución.
- b-Cediendo al municipio **parcelas localizadas en otras zonas** del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15°, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.
- c- Cediendo al municipio **unidades inmobiliarias edificadas** en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución.
- d- Abonando **en dinero efectivo** el monto correspondiente a dicha contribución.

Las parcelas, porciones de parcelas o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación con la mejor delimitación y localización en función del interés colectivo y contar con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso. En el caso de unidades inmobiliarias edificadas, y cuando la Autoridad de Aplicación así lo considere, podrán ser equiparadas por dinero en efectivo considerando el valor del m2 de una construcción de similares características vigente al

momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO Nro.134: **Destino de las Contribuciones:** Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al “**Banco Municipal de Tierras**” (Ordenanza Nro 3680/12). Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al “**Fondo Municipal de Desarrollo Urbano**”.

Momento de exigibilidad: La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción del Estado, será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14.449, art. 48°, cuando:

- a- Se solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo se apruebe.
- b- Se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo;
- c- Se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.



ARTÍCULO Nro.135°: **Cómputo de las Contribuciones mínimas y Plazos de cesión o pago:**

Las contribuciones se efectuarán según lo previsto en el ítem “Determinación de la Contribución” en las zonas delimitadas en el Plano Anexo que forma parte de la presente: “**Delimitación de Zonas de exigibilidad de la COVI**” y en las que a futuro se generen, de acuerdo con lo previsto por la presente. Toda modificación de los límites de áreas y zonas requerirá de la actualización de dicho Plano Anexo que será aprobado en forma conjunta con la ordenanza modificatoria de la zonificación vigente.

El cómputo de la COVI se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación. En los casos no previstos específicamente por la presente, que constituyan hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, la Autoridad de Aplicación municipal, determinará la contribución correspondiente.

En los casos en que el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura necesaria para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI ($n\% \times 2$). Si las obras de infraestructura se realizarán de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

a) Subdivisión de predios de más de 5000 m² en el área urbana

(Zonas con mayor aprovechamiento U/R2, U/R3)

Esta contribución es aplicable a predios con una superficie total igual o mayor a 5.000 m2. [1] localizados en el área urbana. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen.

Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo subdividido. Las parcelas a recibir por el Municipio deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión.

La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

	Subdivisión o edificación de predios > 5000 m2. ÁREA URBANA – Zonas “U/R2” y “U/R3”
	Infraestructura preexistente o ejecutada por el desarrollador
Contribución Zona U/R2	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie neta edificable
Contribución Zona U/R3	Parcela/s equivalente/s al 12% de la superficie neta edificable

b) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana**(Zonas con mayor aprovechamiento U/R1, U/R2)**

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se ha incrementado el FOS, FOT y/o la densidad y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

La COVI se computará en superficie de parcelas que surjan de la subdivisión de los predios, cuando los mismos sean propiedad de particulares.

Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por la aplicación del "Programa Lotes con Servicios" deberán constar detalladamente en los planos de mensura y división correspondientes (parte gráfica e inscripciones en carátula) y ser cedidas al momento de aprobar la subdivisión (PLcS), circunstancia que será precisada en el Convenio urbanístico correspondiente.

La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de las parcelas, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

	PROGRAMA LOTES con SERVICIOS ÁREA URBANA - Zonas R3
	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución Zonas R3	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie parcelaria generada.



	PROGRAMA LOTES con SERVICIOS ÁREA COMPLEMENTARIA – Zonas R4,R5 predios adyacentes al área Urbana
	Infraestructura ejecutada por el desarrollador
Contribución	Parcela/s equivalente/s al

Zonas R4 y R5	15% de la superficie parcelaria generada
----------------------	---

e) Autorización de Barrios Cerrados o Clubes de Campo o grandes desarrollos inmobiliarios

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios, de acuerdo lo establecido en el artículo 133 del presente cuerpo normativo.

Las parcelas o porciones de parcelas a recibir por el Municipio como contribución por las autorizaciones para desarrollar Barrios Cerrados o Clubes de Campo en la Zona R3 y R4. del Área Complementaria y Zona y Clubes de Campo, deberán constar detalladamente en los planos de mensura y de proyecto urbanístico correspondientes (parte gráfica e inscripciones en carátula) a la etapa de Factibilidad. La contribución se efectivizará en dos momentos: el pago a cuenta del 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes (Ley 14449, art. 51°) previo a obtener la Factibilidad, y el saldo al momento de aprobar la subdivisión bajo el régimen correspondiente a conjuntos inmobiliarios. La proporción parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante se calculará sobre la superficie total del emprendimiento, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

	Autorización de BARRIOS CERRADOS / CLUBES DE CAMPO o grandes desarrollos inmobiliarios
	-la infraestructura sólo puede ser ejecutada por el desarrollador-
Contribución	Parcela/s equivalente/s 20% de la superficie total, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones.

f) Ejecución de Obras Públicas

Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, 30 % de la valorización inmobiliaria.[5]

g) Otros hechos generadores

Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados. En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

ARTÍCULO Nro.136º: **Modo de Implementación:** Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación municipal iniciará un procedimiento administrativo a fin de hacer efectivo el cobro de la COVI correspondiente, incluyendo su determinación, el plazo de cesión o pago, así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad. El expediente contendrá la documentación que acredite:

- 1- Información del inmueble (nomenclatura catastral, titularidad de dominio, superficie parcelaria, superficie edificada y edificable).
- 2- Valuación Inicial (Val 1) y Valuación Posterior (Val 2) al hecho generador, especificando la fuente origen de las mismas.
- 3- Cálculo de la valorización producida sobre el inmueble (VI)
- 4- Determinación de la Contribución Obligatoria (COVI) de acuerdo a lo establecido.
- 5- Delimitación de las porciones de suelo a ceder de valor equivalente a la COVI acompañada de los planos de mensura y subdivisión correspondientes, y/o montos dinerarios a recibir con la documentación que acredite la imposibilidad de efectuar cesiones de suelo o inmuebles.
- 6- Plazos fijados para efectivizar la Contribución Obligatoria, incluyendo detalle de las posibles multas o sanciones a ejecutar por su incumplimiento.
- 7- Convenios Urbanísticos celebrados entre el Municipio y los particulares interesados en los casos que se requiera, o cuando dadas las características del hecho generador resulte conducente para efectivizar la contribución obligatoria determinada.

Cuando la forma de pago en dinero sea financiada en cuotas, estas comprenderán los intereses que aplique el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio.

ARTÍCULO Nro.137°:Exenciones.Están exentos del pago de la contribución por valorización:

1. El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
2. La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
3. Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.
4. La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Esta contribución forma parte de la Ordenanza Fiscal e impositiva.

5.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN .PRODUCTO URBANÍSTICO

5.1.1. GENERALIDADES

MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO Nro.138°: Son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos del C.O.U.T., y tienen como objetivo:

- La consolidación de Áreas y Zonas
- Mantener los valores razonables del suelo urbano
- Orientar el proceso de ocupación del suelo
- Sincronizar las ampliaciones urbanas basándose en la demanda real de lotes
- Desarrollar de manera armónica el conjunto urbano

5.1.2. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

ARTÍCULO Nro.139°: Serán de aplicación los artículos 84 a 87 del decreto ley 8912, y/o la norma que la reemplace o modifique , a través de una ordenanza complementaria que determine el mecanismo tendiente a la movilización y efectiva utilización del suelo urbano ocioso, que tengan como finalidad la óptima ocupación y desarrollo de los suelos baldíos, priorizando la movilidad de suelos vacantes dentro del área urbana por sobre el área complementaria, atento la disponibilidad de servicios, promoviendo mecanismos de comunicación pública que permitan exponer el estado de avance y desarrollo de los proyectos, y calificando las clases de vacancias de suelo con la mayor calidad urbana posible .

5.1.3. REAJUSTE DE TIERRAS

ARTÍCULO Nro.140°: Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado

5.1.4. ZONA DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

ARTÍCULO Nro.141° Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento, a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana. La declaración de englobamiento urbano por parte del municipio requiere la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del municipio.

5.1.5. RESERVAS URBANAS

ARTÍCULO Nro.142°: Los sectores así designados en la Zonificación, quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en este Código. Las Ampliaciones deberán encuadrarse en los Artículos 17° y 18° del D. Ley 8912/77. Mientras no se incorporen a efectivo uso urbano, conservarán su subdivisión y uso actual, si no producen inconvenientes en la Zona Urbana donde se ubican. Queda expresamente prohibido materializar nuevas construcciones de carácter permanente sobre las trazas de las restricciones establecidas por este Código, para la continuidad y conformación del Sistema Circulatorio Planificado. Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

5.1.6. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

ARTÍCULO Nro.143°: Los Lineamientos de Ordenamiento Territorial son las directrices conceptuales que orientan la configuración y uso del territorio, y los aspectos regulatorios generales para que el espacio acompañe los procesos de desarrollo económico y social sin producir fricciones, mediante la optimización de los recursos del Partido.

El modelo deseado es el instrumento conceptual; el que define las ideas rectoras que conducen al modelo de desarrollo propuesto.

El Código de Planeamiento es la herramienta normativa de aplicación para el control del uso, ocupación y subdivisión del suelo, y demás regulaciones de orden urbanístico.

Las Normas Complementarias del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son reglamentaciones particulares de aplicación de índole operativa, establecidas

para el logro de objetivos específicos, implementación de las Líneas Directrices y regulación de aspectos particulares.

Los listados de Programas y Proyectos junto con los lineamientos para su ejecución representan los caminos de acción necesarios para la concreción del Plan; son líneas de trabajo con continuidad en el tiempo para el logro de los objetivos específicos. Es la parte ejecutiva del Plan y liga los aspectos vinculados al desarrollo físico ambiental con los de promoción socio-económica y con la aplicación de recursos.

5.1.7. DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE HÁBITAT

ARTÍCULO Nro 144°: Crease un sistema de acción local basado en políticas urbanas, habitacionales y sociales, con participación de actores y recursos locales, promoviendo el acceso al suelo urbanizado, la vivienda digna y la mejora en la calidad de vida de la población y garantizando el derecho a la ciudad y a la vivienda en un ambiente sano para el desarrollo humano, generando y proponiendo innovaciones tecnológicas acordes a los nuevos desafíos ambientales. Con Participación ciudadana en la construcción colectiva del hábitat.

REGULARIZACIÓN PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO Nro.145°: Se considera "REGULARIZACIÓN PARA CONJUNTOS HABITACIONALES" aquella propuesta urbanística habitacional que se localice dentro de zona residencial en área urbana o residencial extraurbana en área complementaria, donde se requiera la regularización urbana por ser ejecutada fuera del marco de ley 8912/77, y precise otros mecanismos o herramientas del Estado para posibilitar tal situación. Para ello, la/s parcela/s deberán poseer titularidad perfecta ó con factibilidad de ser regularizadas.

ARTÍCULO Nro.146°: En todos los casos se deberá respetar los indicadores urbanísticos del lugar donde se ubican, y las condiciones morfológicas y de implantación correspondientes; inscribiéndose cada vivienda unifamiliar en la superficie de tierra que se define como parcela mínima para la zona, debiendo contar con un acceso principal y otro de servicio, cuya implantación deberá justificarse en función de la trama externa.-

ARTÍCULO Nro.147°: A los fines de la preservación de la forestación o hecho arquitectónico existente, podrá optarse por la ejecución de viviendas agrupadas siendo el máximo de unidades de vivienda las que resulten según parcelas mínimas que conforme a la zona pudieran inscribirse en el predio. -

ARTÍCULO Nro.148°: El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación.-

ARTÍCULO Nro.149°: El Departamento Ejecutivo requerirá la ejecución a cargo del interesado de toda obra de infraestructura en vía pública que estime necesaria para la mejor localización en relación con el entorno.-

AGRUPAMIENTO DE UNIDADES PRODUCTIVAS RURALES

ARTÍCULO Nro.150°: Se considerará agrupamiento de unidades productivas rurales a las propuestas que se localicen en área complementaria en zona de producción intensiva, y que agrupen a unidades de producción agropecuaria, en macizos de hasta (15) quince hectáreas.

Deberán contar con un acceso principal pudiendo optar por otro secundario. En todos los casos, la propuesta deberá ser evaluada por la autoridad de aplicación. Se admitirá el desarrollo en cada unidad productiva, de aquellas actividades aptas para el lugar.

La generación de unidades productivas tiene como objetivo lograr radicar, organizar, ordenar y agrupar a pequeños productores agroecológicos en un parque agrario, que les permita una actividad plena, incorporando asimismo, a productores que se sitúan en parcelamientos de características urbanas y su actividad resulta incompatibles con el uso residencial predominante de la zona.

Deberán contar con un instrumento legal, que consagre al órgano de administración, funcionamiento y construcción del conjunto, a fin de garantizar la vinculación indisoluble del mismo.

ARTÍCULO Nro.151°: Sólo se admitirá desarrollar en cada unidad productiva las actividades que según el código de zonificación se consideren aptas para el lugar.-

ARTÍCULO Nro.152°: Podrá construirse un sector destinado al hospedaje de los trabajadores.-

ARTÍCULO Nro.153°: Deberá existir instrumento legal que consagre al órgano de administración, funcionamiento y construcción del conjunto, a fin de garantizar la vinculación indisoluble del mismo.-

ARTÍCULO Nro.154° El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación, debiendo como mínimo exigirse: Plano urbanístico del conjunto, con delimitación de unidades productivas.- Reglamento interno de administración y funcionamiento, con designación de responsable.-

TRANSFERENCIA DE CAPACIDAD CONSTRUCTIVA FOS- FOT

A - OBRAS SUBSISTENTES:

ARTÍCULO Nro.155°: Cuando se presenten a regularizar obras ejecutadas sin autorización, mediante plano de obra y se constate vulneración de FOS y/o FOT; el Municipio intimará al propietario al cumplimiento de la norma vigente Para el supuesto que no resultare posible llevar adelante esa remediación, el presentante podrá solicitar la compensación de las superficies libres vulneradas como también la compensación de capacidad constructiva en otro predio dentro de la misma zona. La presentación deberá contener en sí misma la justificación de la solicitud, las condiciones que hacen materialmente imposible el

cumplimiento de lo requerido por la norma, la propuesta de remediación y toda otra consideración que se estime conveniente para su análisis.-

ARTÍCULO Nro.156°: Cuando la compensación solicitada ya se encontrare tipificada como infracción a los indicadores urbanísticos, su aceptación de compensación, no implica la eximición al beneficiario de la responsabilidad legal por daños que se hubieren originado a partir de dicha infracción, como así tampoco las multas administrativas o pecuniarias a que hubiere lugar con respecto a los organismos Administrativos.

5.1.8 .DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO Nro.157°: Compete a la autoridad de aplicación garantizar el derecho de acceso a la información, estableciéndose la obligatoriedad de facilitar la búsqueda y el acceso a través de la página oficial de la red informática del municipio, de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y permitiendo reutilización por parte de terceros, en formato de datos abiertos, de toda información respectiva al C.O.U.T.

ARTÍCULO Nro.158°: Deberá garantizarse el pleno ejercicio de la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones cuando así se requiera, a través de un espacio institucional, en el que todos aquellos que puedan sentirse afectados por modificaciones antrópicas del territorio, manifiesten su conocimiento o experiencia y presenten su perspectiva individual, grupal o colectiva. Las opiniones expresadas respecto de la decisión a adoptarse, serán de carácter no vinculante, debiendo ser consideradas adecuadamente, estableciéndose la obligación de la autoridad de aplicación del C.O.U.T de fundamentar sus desestimaciones.

5.1.9. DE ARTICULACIÓN PÚBLICO /PRIVADA

ARTÍCULO Nro.159°: **CONVENIO URBANÍSTICO:** compromisos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas, en pos de lograr la colaboración y eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los Convenios urbanísticos son instrumentos complementarios de ordenamiento y gestión del territorio, y pueden ser objeto de las siguientes operaciones: adquisiciones de inmuebles, adquisiciones fiduciarias de inmuebles o recursos financieros para la constitución de fideicomisos, consorcios de desarrollo urbano, áreas de desarrollo prioritario, cambios de normativa urbanística, aportaciones urbanísticas, cesión de suelos, construcción de infraestructura y equipamiento urbano, renovación urbano, rehabilitación urbana, englobamiento para desarrollos urbanos, baldíos aptos para recalificación ambiental, transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas, estructuras o edificios inconclusos u obsoletos, proyectos especiales, declaraciones de sectores especiales de desarrollo urbano, desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico, paisajístico; tramitaciones no reguladas, nuevas o complejas referidas a la realización de proyectos y/o ejecución de obras de alto impacto, o de interés urbanístico estructuras o edificios inconclusos y los que no reúnan las condiciones sanitarias a efectos de su saneamiento y/o completamiento.

Las tramitaciones de los Convenios Urbanísticos deberán presentarse a través de una propuesta de desarrollo y minuta de convenio, conjuntamente con el Estudio de Impacto Ambiental, teniendo la autoridad de aplicación un plazo de sesenta días (60) para rechazar, aceptar o re ajustar la propuesta.

5.1.10. PRODUCTO URBANISTICO

ARTÍCULO Nro.160°: Son considerados Productos Urbanísticos, las propuestas de movilización de suelo que por sus características especiales, sean superadoras de lo que el Código prevé para el sector, demostrando valor estratégico para el distrito en virtud de su aporte. El Producto Urbanístico deberá ser compatible con los otros usos aptos, los indicadores urbanísticos para la zona y sin contraponerse con las demás normas a nivel Nacional, Provincial y Municipal que atañen al emprendimiento, de acuerdo lo establecido en el artículo 52 de D.L. 8912/77.-

ARTÍCULO Nro. 161°: La presentación de propuesta para su análisis y evaluación, integrará documentación que demuestre las cualidades de la propuesta y la racionalidad del proceso que valida dichas cualidades, que será evaluada en primer término por la oficina técnica al efecto conformada, con más un dictamen legal que valide el cumplimiento del artículo anterior (in fine). En caso de considerarse que la propuesta se inscribe dentro de los lineamientos que definen al producto urbanístico, para la evaluación final se podrá requerir Estudio de Impacto Ambiental.



CAPÍTULO SEIS CONDICIONES AMBIENTALES

6.1. OBJETIVO

ARTÍCULO Nro.162°: Las disposiciones de este Capítulo serán de aplicación al vertido de efluentes líquidos, sólidos y gaseosos, como así también a problemas originados por ruidos, vibraciones u otras alteraciones de las condiciones ambientales, provenientes de la actividad industrial, comercial, residencial, y de servicios, tanto pública como privada.

A los fines del entendimiento se agregan los siguientes términos, incluyendo el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico y social.-

6.2. NORMAS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO Nro.163°: El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N° 11.723/94, que se encuadra en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más



amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T. O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/94.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial N° 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

Ley Nacional N° 2.052/63 sobre Conservación y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73 Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario, Resolución N° 592/00 y Resolución N° 899/05. La Ley Provincial N° 12.257/99 – Código de Aguas sobre protección, conservación y manejo del Recurso Hídrico de la Pcia. de Bs. As. Ley Nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

Resolución 900/05 que reglamenta la localización, emplazamiento y funcionamiento de las instalaciones que generan campos electromagnéticos en el rango de frecuencias mayores a 300 KHZ (Kilohertz) causantes de la emisión de radiaciones no ionizantes.

6.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO Nro.164°: Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Secretaría de Política Ambiental y las reales posibilidades de control local. Se referirán como mínimo a los siguientes ítems: Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles Ruidos molestos Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

6.4. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

ARTÍCULO Nro.165°: Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado de Zonificación, en forma previa a la localización de actividades, presentación de planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan tener potencialidad de generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbanístico en el entorno. Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque el rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria. La autoridad de aplicación también podrá condicionar la

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



CAPITULO SIETE ESPACIO PÚBLICO

7.1. ALCANCE GENERAL Y PARTICULAR

ARTÍCULO Nro.166° Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil y Comercial de la Nación, Decreto Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, bulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

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

- a) Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía
- b) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento
- c) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- d) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental
- e) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, incluidos en este Código como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- f) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano- ambiental.

A los efectos definidos en se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público, según sea area urbana o complementaria y rural del partido

7.2. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO Nro. 167°: Todo espacio conformado por el límite de las parcelas de dominio privado y declarado abierto al uso de la comunidad ya sea para su esparcimiento, intercambio social, y/o para el desarrollo del tránsito vehicular y peatonal. Constituyen elementos de regulación: el arbolado y forestación, aceras y calzadas, publicidad, toldos, y marquesinas.

ARTÍCULO Nro.168°: a-Forestación: Declarase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidas plazas, parques, aceras de calles y avenidas. El arbolado, forestación y

conservación de especies arbóreas de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas. Prohibiendo la extracción, poda, y tala no autorizada expresamente.

B-ACERAS: Todo frentista está obligado a la materialización, mantenimiento y reconstrucción de aceras, las cuales mantendrán las dimensiones permitidas, siendo la autoridad de aplicación quien determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores. Cualquier ocupación de la acera, deberá ser autorizada por la autoridad de aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas, garantizando la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas.

c- PUBLICIDAD: Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en la ordenanza municipal que reglamenta su ejercicio por cada uno de los anuncios o señales existentes.

d-TOLDOS Sólo podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio, sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

e-MARQUESINAS Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen los 2,00 mts de profundidad del plano de la fachada, salvo que la misma forme parte del proyecto original de los edificios que las posean.-

7.3. MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO Nro.169°: El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación. No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea Municipal o de edificación. Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

7.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

ARTÍCULO Nro.170°: El tratamiento particular de calles colectoras, accesos y caminos rurales definirá la señalización, iluminación, etc., adecuados a la función específica del área complementaria y rural, según lo determine la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO Nro.171°: PUBLICIDAD: Prohíbese la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida de nuestra localidad y toda aquella señalización no autorizada expresamente por la autoridad de aplicación, quien se encuentra facultada para su inmediato retiro y eventual aplicación de multa al infractor.

CAPITULO OCHO

ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS.

HOJAS DE ZONA

ARTÍCULO Nro. 172°: En las Hojas de Zona (Anexo 7) se establece el carácter, los objetivos a lograr, los usos del suelo dominante y complementario y en las planillas de uso los admitidos para cada zona o calle.

Se regulan los indicadores urbanísticos de intensidad de ocupación (F.O.S, F.O.T y Densidad poblacional), dimensiones mínimas de parcela, la morfología urbana mediante retiros, alturas de la edificación, tipologías urbanas y regulaciones para el espacio público, coeficiente de absorción del suelo, normas sobre paisaje, servicios urbanos mínimos y disposiciones particulares.

Las hojas de zonas se adjuntan en los ANEXOS y corresponden a cada una de las Zonas, Distritos o Usos específicos delimitados en las áreas urbanas y complementarias. Las planillas de uso incluyen los no genéricos admitidos en el área rural extensiva e intensiva del Partido.-

CAPITULO NUEVE

CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTÍCULO Nro.173°: Se acompaña como ANEXO 6b, la clasificación de usos y su especificidad.

CAPITULO DIEZ

DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

ARTÍCULO Nro.174°: Se acompaña como ANEXO 2, ANEXO 3, ANEXO 4, ANEXO 5, la clasificación y delimitación de zonas y su especificidad. Ante diferencias entre las delimitaciones de los distintos componentes tiene prevalencia el plano de zonificación.

CAPÍTULO ONCE

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN (IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS, RESPONSABLES Y VIGENCIA)

11.1. CONCEPTO

ARTÍCULO Nro.175°: El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial de General Rodríguez se desarrolla sobre ejes estratégicos que proveen de estructura a sus objetivos propuestos. En el primer objetivo para mejorar la calidad urbana ambiental de General Rodríguez; reflejar los modos de producción y la capacidad del territorio para ofrecer un marco adecuado al desarrollo de la vida cotidiana actual del distrito; y garantizar el equilibrio entre el crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y el bienestar social; se elaboraron programas y proyectos sobre el eje estratégico del desarrollo sostenible.

Contribuyendo al segundo objetivo, con el propósito de reorganizar la estructura urbana y dar conectividad a la trama, con el desarrollo del área céntrica y la consolidación de las ampliaciones hacia las periferias del partido; se expresan programas y proyectos sobre dos ejes: infraestructura urbana y acceso justo al hábitat.

Con motivo de cumplir el tercer objetivo de promover la planificación estratégica municipal a largo plazo, en coincidencia con la inserción regional del distrito; se identifican instrumentos de gestión en dos ejes estratégicos: capacidades estatales de gestión urbana y planificación estratégica e integridad, desarrollados en el árbol de programas y proyectos que figura a continuación:



ÁRBOL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

VISIÓN: General Rodríguez se proyecta como un municipio que gestiona democráticamente el territorio; integrado interna y regionalmente, con capacidad de crecimiento productivo e industrial desde el desarrollo local sostenible; y oportunidades para la juventud, fortaleciendo el arraigo.

OBJETIVOS

1. Mejorar la calidad urbana ambiental de General Rodríguez, releyendo los modos de producción y la capacidad del territorio para ofrecer un marco adecuado al desarrollo de la vida cotidiana actual del distrito, garantizando el equilibrio entre el crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y el bienestar social.
2. Reorganizar la estructura urbana y dar conectividad a la trama, con el desarrollo del área céntrica y la consolidación de las ampliaciones hacia las periferias del partido.
3. Promover la planificación estratégica municipal a largo plazo, en coincidencia con la inserción regional del distrito.

OBJETIVO 1

OBJETIVO 2

EJE DESARROLLO SOSTENIBLE			EJE INFRAESTRUCTURA URBANA			EJE ACCESO JUSTO AL HABITAT			
PROGRAMA SOSTENIBILIDAD SOCIOAMBIENTAL	PROGRAMA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	PROGRAMA POLOS DE PRODUCCION LOCAL	PROGRAMA RED DE ESPACIOS VERDES	PROGRAMA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS	PROGRAMA INFRAESTRUCTURA PARA LA ACTIVIDAD ECONOMICA	PROGRAMA CONECTIVIDAD INTERBARRIO	PROGRAMA PROMOCION DE SUELO URBANO Y VIVIENDA	PROGRAMA OPTIMIZACION SOCIO URBANA	PROGRAMA MEJORA DE TIEMPOS
UNIDAD	BANCO SOCIAL DE MICROCREDITO	SECTORES INDUSTRIALES PLANIFICADOS	AREA NATURAL PROTEGIDA	NUOVA PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLIAUALES Y EXTENSION DE REDES	AMPLIACION RUMBA DE CARGAS PESADAS	FORTALECIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA VIAL	REGISTRO LOCAL DE LA DEMANDA	REGISTRO LOCAL DE BARRIOS POPULARES	BANCO DE TIEMPOS
INFRAESTRUCTURA DEL CIUDADANO	BANCO SOCIAL DE MATERIALES	POLO DE LA ECONOMIA POPULAR	AREA VERDE HITAL VIENTES LOPEZ Y PLANES	TEJIDO DE GAS DOMICILIARIO E INDUSTRIAL	PLANTE CARRETERO RUTA 24	CRUCES FERROVIARIOS	LOTES CON SERVICIO	INTERVENCIÓN SOCIO URBANA DE BARRIOS POPULARES	REGULACIÓN DOMINIAL
INFRAESTRUCTURA DEL DEPORTE SOCIAL E INDUSTRIO	PLANILLO LOCAL	POLO AGROECOLOGICO	ESPACIOS VERDES BARRIALES Y CORRIDORES	EXTENSION DE RED PARA DE AGUA POTABLE Y TUBERÍAS PERFORACIONES	PUERTO SECO	VÍAS SEGURAS	VIVIENDAS SOCIALES		ASOCIACIÓN DE JORNALAS ENTIDADES INTERMEDIAS
GRAL. RODRÍGUEZ SUSTENTABLE	FONDO DE DESARROLLO URBANO	CORRIDORES GASOTRÓNICOS	VIVERO MUNICIPAL	EXTENSION DE REDES PLUVIALES	TERMINAL DE CARGAS FERROVIALES AUTOMOTRIZ	RED DE SENDEROS PEATONALES			
			BICORRIDORES	EXTENSION DE RED ELÉCTRICA Y MEJORAMIENTO DE RED DE ALTA TENSION	TERMINAL DE TRANSFERENCIA DE PASAJEROS DE MEDIA Y LARGA DISTANCIA				

OBJETIVO 3

CAPACIDADES ESTALES DE GESTIÓN URBANA

- Normativas: Ley 8912/77 Ley 14449/12-Ley 27453/18 Ley 10830/07-Ley 24374/04
- Instrumentos de gestión
- Redes de gestión Intergubernamental
- Fortalecimiento Institucional

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA E INTEGRIDAD MUNICIPAL

- Monitoreo y Evaluación de Políticas Urbanas
- Transparencia en la Gestión Local
- Políticas de Participación Ciudadana

CAPITULO DOCE

MODIFICACIÓN DEL C.O.U.T

ARTÍCULO Nro.176°: Las modificaciones que se realicen al presente cuerpo legal contarán con dictamen previo de al menos tres (3) Secretarías, con dictamen legal obligatorio y participación efectiva del Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat (C.O.T. y H.) .

Asimismo cada cuatro años (4) el presente deberá ser revisado a los fines de su actualización, estableciéndose mecanismos de consulta y participación ciudadana durante el proceso de modernización.

12.1. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

ARTÍCULO Nro.177°: Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente, con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad analizadas y registradas técnicamente, y para corregir rumbos no deseados que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Urbano.

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

12.2. CONCEPTO DE EQUIDAD DEL CÓDIGO Y SUS MODIFICACIONES

ARTÍCULO Nro.178°: Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad.

Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en la misma zona y/o iguales condiciones.

Solo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código, y mediante los planes particularizados de detalle que se realicen, según lo establecido para la 4° etapa del proceso de planeamiento comunal por el artículo 75° de la Ley 8912/77.

CAPITULO TRECE

SISTEMA CIRCULATORIO

13.1. CRITERIO

ARTÍCULO Nro.179°: La jerarquización del sistema circulatorio principal constituye uno de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial. El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta. Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles

13.2. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.180°: En toda modificación parcelaria o constructiva y, en general, en todo trámite municipal sobre bienes inmuebles afectados por la apertura o ensanche de calles se deberán tomar las previsiones del caso, de manera de lograr su cesión al uso público e impedir toda circunstancia que pueda condicionar ese fin.

Además de las previsiones sobre vías públicas de la trama general que se realicen por aplicación de este Código, en gestiones particulares, la Municipalidad, a efectos de estructurar la red vial básica, exigirá la apertura y/o ensanche de las calles, indicándose en los casos que corresponda, el ancho del tramo afectado, de su traza y restricciones.

13.3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL

ARTÍCULO Nro.181°: Forman parte del sistema vial principal: Las rutas y vías jerarquizadas de interconexión regional. Los accesos a los núcleos urbanos y calles de circunvalación definidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

Las calles de interconexión barrial que vinculan los diferentes barrios y Zonas definidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

Las edificaciones sobre todas las parcelas adyacentes al sistema vial principal definido en el Anexo específico deberán respetar los retiros de edificación establecidos en el presente Código y aquellos que pudieran fijarse por la apertura y/o ensanche de la respectiva calle.

La Secretaría de Obras Públicas y la autoridad de aplicación las características y conformación de cada una de las vías comprendidas dentro del Sistema vial principal atendiendo a su función específica, niveles de seguridad, y diseño específico en base a los requerimientos específicos, asimismo se establecerán las nuevas líneas Municipales en función de los ejes de las calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso. Las restricciones que se impongan serán independientes de las que correspondan, y sean exigidas, por los organismos técnicos provinciales.

13.4. SISTEMA VIAL DIFERENCIADO

ARTICULO Nro.182°: Forman parte del sistema vial diferenciado: La red semi - peatonal Los circuitos ribereños y enlaces correspondientes a la interconexión de Parques y Espacios recreativos definidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

La autoridad de aplicación será la responsable del diseño y conformación de los espacios circulatorios. En el caso de reconfiguración o creación de nuevos parques el sistema circulatorio será objeto de estudio particularizado. En los casos de lotes ubicados sobre sectores de entubamiento de arroyos, los permisos de construcción deberán tramitar la certificación de la correspondiente Línea Municipal, a fin de facilitar la materialización del ancho previsto de la respectiva calle.

En el caso citado la diferencia dimensional entre la antigua línea municipal y la nueva podrá destinarse a espacio verde y/o vereda, hasta la materialización efectiva de la calle. Cuando dicho espacio sea cedido al uso público mediante plano de mensura, el propietario está eximido del pago de los derechos de construcción por obras a realizar.

CAPÍTULO CATORCE RESTRICCIONES AL DOMINIO

14.1. AMPLIACIÓN DE CALLES

ARTÍCULO Nro.183°: Restricciones al dominio para apertura de calles: El área de Catastro registrará la restricción al dominio para ensanche de calle en cada parcela afectada. La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles preexistentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevos trazados en Zonas de Completamiento de Tejido.
- d) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- e) Materialización del uso urbano en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código.

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

CAPÍTULO QUINCE ÁREA RURAL

15.1. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.184°: El área rural se clasifica, según los parámetros de aptitud del suelo, determinadas por catastro en el plano ANEXO 2 - ÁREAS y el plano ANEXO 3 - ZONAS que se acompañan y forma parte del presente COUT y se encuentran individualizadas en el capítulo tercero.

15.2.USOS

ARTÍCULO Nro.185°: Usos Dominantes: Se promueven para el área rural del Partido todas las actividades ambientalmente sustentables y socialmente aceptables compatibles con las actividades que se establecen como dominantes, que son: las agropecuarias y la actividad forestal. La avicultura, apicultura, cunicultura, criaderos de cerdos y otros tipos de producción de granja se propician en parcelas existentes de reducidas dimensiones, igual que la piscicultura con fines comerciales en emprendimientos productivos dedicados a esa

finalidad, vinculados o no a cursos de agua naturales del Partido. Se incluyen criaderos de especies animales no tradicionales, previo pedido de localización de la actividad.

El Plan propicia las actividades forestales como recurso productivo que mejora las condiciones medio ambientales y la Municipalidad adhiere a tal fin a las Leyes de la Nación y la Provincial de promoción de la forestación.

Usos complementarios Se admiten actividades de procesamiento de insumos agropecuarios, metalúrgicos, textiles y de indumentaria y otros de producción y mantenimiento de herramientas para el agro y la industria, prestaciones de servicios al transporte, de almacenaje y apoyo logístico al comercio regional y nacional, las actividades relacionadas con el turismo, los deportes y esparcimiento y comerciales en general.

15.3. PARCELAMIENTO

ARTÍCULO Nro.186°: Las dimensiones parcelarias mínimas: serán parcelas que no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. No se admiten nuevos parcelamientos, excepto para afectación a un uso admitido con proyecto integral aprobado.

Se promueve la reconfiguración de la trama circulatoria rural y de las parcelas y fracciones rurales por medio de propuestas de anexión y/o englobamiento parcelario que mejoren el tamaño y forma de las unidades y las acerquen a las dimensiones de las unidades económicas de explotación establecidas en el marco del Código rural de la Provincia.

Las nuevas divisiones que impliquen apertura de calles deberán ajustarse a lo establecido en cuanto al trazado de calles, dimensiones parcelarias mínimas y las indicaciones que surjan del estudio particularizado del sector que realicen al efecto y en conjunto las áreas correspondientes a la autoridad de aplicación, con el objeto de ir mejorando paulatinamente la conformación del trazado y del soporte parcelario del área rural.

No se admitirá la creación de parcelas rurales sin salida a la vía pública y de dimensiones menores a las establecidas en el área rural, excepto cuando:

a) Se trate de división para anexión a predios linderos, que impliquen una solución final superadora de la preexistente.

b) Creación de parcela para localización de usos específicos complementarios no agropecuarios, que requieran indefectiblemente un emplazamiento puntual singular tales como antenas, plantas de tratamiento u energía, establecimientos educativos rurales u otros establecimientos productivos o de equipamientos de carácter regional.

Estos emprendimientos deberán obtener primero certificado de factibilidad de localización otorgado por la autoridad de aplicación, previo estudio particular del caso, registro de toda la información correspondiente a la actividad, evaluación y fundamento de la factibilidad.

15.4..SISTEMA CIRCULATORIO

ARTICULO Nro.187°: Se establece como prioridad la adecuación del sistema vial del Partido, con el objeto de lograr integración territorial y facilitar la localización y desarrollo de las actividades que se proponen. La autoridad de aplicación podrá realizar el proyecto integral de reconfiguración de la trama vial del partido, y cuando sea aprobado efectuar las inscripciones de las restricciones al dominio correspondientes.

El esquema circulatorio se irá conformando a partir de las cesiones por subdivisión o reconfiguración parcelaria correspondientes a distintos planos de división y proyectos de emprendimientos privados que se autoricen y a través de las obras públicas que planifiquen y ejecuten los distintos niveles de la administración pública municipal, provincial o nacional.

La autoridad de aplicación elaborará el listado de prioridades de ejecución de obras viales del Partido, correspondientes a nuevas obras, mantenimiento de las existentes y los proyectos respectivos de nivel Municipal.

Se efectuará el seguimiento de las obras que se ejecuten, así como el control del estado de las vías de circulación para asegurar la accesibilidad rural en todas las épocas del año en tiempos normales. Se declara prioritario el mantenimiento de los caminos municipales a los efectos de favorecer la producción y el acceso de la población rural a los servicios sociales. Por ello se ratifican las normas de transitabilidad de caminos y calles rurales vigentes y serán sancionados los que no respeten esas normativas. Se encomiendan al Departamento Ejecutivo las gestiones tendientes a completar la pavimentación de las Rutas provinciales del Partido y realización de obras complementarias que se requieran.

15.5. ASPECTOS PAISAJISTICOS

ARTICULO Nro.188°: Se declara zona de preservación de la imagen paisajística a la franja frentista a las rutas en un ancho de 300 metros a ambos lados, custodiando los proyectos que se visualicen desde ellas, así como el tratamiento parquizado y arbolado de los retiros obligatorios de la edificación, arbolado de colectoras y forestación de límites de potreros rurales. La franja frentista a las rutas admitirá usos diversos establecidos en la planilla de usos. Se exigirán cercos transparentes preferentemente de alambrado rural y resolución arquitectónica de todas las fachadas de la edificación principal, de las complementarias y de los accesos.

Se exige completamiento de la colectora donde corresponda y resolución de aspectos funcionales propios de cada actividad dentro de los límites de la parcela. Se promueve en toda el área rural la localización de actividades y realización de proyectos que preserven y mejoren las condiciones del medio, tales como parques verdes lineales sobre la vera de ríos y lagunas, parques temáticos, turismo de estancias, granjas ecológicas y afines, campus educativos; centros de salud, complejos de piscinas, etc.

Otros usos admitidos en el área que puedan ofrecer por su naturaleza cierto grado de riesgo, tales como parques logísticos, tecnológicos, centros de equipamiento comercial y de entretenimientos ligados a la población regional quedarán sujetos a evaluación de

Impacto Ambiental (EIA). Todos estos establecimientos deberán tener imagen compatible con el entorno rural e incluir en los estudios de impacto evaluación positiva de aspectos ambientales no tradicionales que hacen al paisaje visuales desde las rutas y morfología de las edificaciones. La imagen de los conjuntos que se agreguen al paisaje rural debe ser compatible con el carácter del Partido y utilizar un lenguaje asimilable con los objetivos y condicionantes de desarrollo local establecidos en el Plan, para reforzar la identidad que se pretende de Territorio proyectado al futuro, pero respetuoso de sus tradiciones.

Las industrias que se localicen en las localidades o próximas a ellas deberán ser de 1° o 2° categoría (con aptitud ambiental positiva previa a su localización). Todas las localizaciones industriales deberán rodearse de franja perimetral arbolada por lo que se fija retiro obligatorio de la edificación. Se tenderá a recuperar las tierras degradadas y a controlar el cumplimiento de las medidas de remediación establecidas por el presente código para nuevas explotaciones. El Departamento Ejecutivo podrá denegar la localización de industrias tercera categoría, cuando constate que pueden producir lesiones a la población y sus bienes materiales, perjudicar la producción ganadera agrícola o que pongan en riesgo los recursos ambientales. Todo uso molesto para la zona de emplazamiento podrá ser denegado por el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundamentada.

Contaminación visual y cartelería:

ARTÍCULO Nro. 189°: La publicidad en el área rural será controlada a los efectos de preservar el paisaje e imagen del Partido, así como la seguridad del tránsito.

15.6. EDIFICACIONES

ARTICULO Nro.190°: Permiso de Construcción y declaración edificaciones existentes: Las edificaciones a realizar en el área rural deberán solicitar permiso de construcción y presentar los planos correspondientes. Por Ordenanza Fiscal se definirán los montos de los permisos de edificación de las viviendas y galpones rurales. Se otorga el plazo de 1 año para que los propietarios de parcelas rurales declaren las construcciones existentes mediante declaración jurada donde se indique la cantidad de metros cuadrados construidos discriminados por tipo de edificación y uso. La autoridad de aplicación entregará un formulario tipo para facilitar la presentación de la Declaración de Edificación.

Los sistemas a utilizar, deberán cumplir con los procedimientos que rigen el arte de la construcción. Podrán utilizarse sistemas de construcción tradicional, racionalizado, industrializado o mixto. En todos los casos los elementos componentes del sistema constructivo industrializado, deberán contar con certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 o ISO 14000.

ARTÍCULO Nro.191°: Restricciones y retiros Se deberán efectuar retiros obligatorios de la edificación sobre rutas y caminos principales de la red Municipal. Se establecen retiros de frente, fondo y laterales mínimos y tratamiento de los espacios libres de parcela con criterio paisajístico. El retiro mínimo de ejes divisorios de parcelas rurales será de 25 metros. El

retiro mínimo de parcelas rurales de parcelas menores dos (2) ha será de 10 metros. El toda parcela existente o a crear, con lado menor o igual a 150 m el retiro en el sentido de ese lado será de 10 metros. Las edificaciones que se realicen sobre las rutas deberán contemplar las restricciones por conos de visibilidad establecidas por vialidad nacional y/o provincial según corresponda, y hacer las previsiones para ejecución de las calles colectoras, respetando las disposiciones sobre distancias entre accesos directos a la ruta. La autoridad de aplicación serán quienes definirán los sitios de entrada y salida de vehículos sobre rutas a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egresos, en función al proyecto de conformación parcelaria. Exigirán en los casos que sea necesario la apertura de la calle colectora y la ejecución de las obras para su puesta en uso (Desagües y tratamiento de calzadas y accesos a las propiedades, en concordancia con las exigencias de la legislación y organismos técnicos competentes nacionales y provinciales.



CAPÍTULO DIECISEIS

DISPOSICIONES FINALES, COMPLEMENTARIAS y ANEXOS

ARTÍCULO Nro. 192°: El Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, con las reformas que se aprueban en la presente ordenanza, comenzará a regir a los diez (10) días contados desde la convalidación provincial.

ARTÍCULO Nro.193° El Departamento Ejecutivo, deberá adoptar las medidas necesarias para su más amplia divulgación, publicación y puesta en conocimiento de todos actores involucrados y que tengan interés en la aplicación del presente Código.-

ARTÍCULO Nro.194°: Todos los emprendimientos afectados y trámites en proceso, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial reformado, para adecuarse a la normativa procedimental que surge del presente, sin perjuicio de los derechos adquiridos.-

ARTÍCULO Nro. 195°: ANEXOS: Forman parte integrante del presente COUT los anexos que se adjuntan a continuación y deberán ser interpretados en forma integral y complementaria del texto del Código.-

ANEXO 1 – CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN

ANEXO 2 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE AREAS

ANEXO 3 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE ZONAS

ANEXO 4 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS

ANEXO 5 – PLANILLA DE ZONIFICACIÓN POR NOMENCLATURA CATASTRAL

ANEXO 6 – CUADRO DE USOS

ANEXO 7 - HOJAS DE ZONA

ANEXO 8 – PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.

ANEXO 9 - PROGRAMAS Y PROYECTOS



3.4. PROYECTO DE ORDENANZA COMPLEMENTARIA REGISTRO MUNICIPAL ÚNICO Y PERMANENTE DE DEMANDA HABITACIONAL,

VISTO: La Ley 14.449/12 de promoción al hábitat determina herramientas e instrumentos a los fines de lograr una ciudad más justa;

CONSIDERANDO: QUE conjuntamente con la Ley de Acceso Justo al Hábitat, y el resto de políticas nacionales y provinciales para promover y desarrollar la Economía social y solidaria, presenta un tratamiento integral a los temas vinculados con la problemática de tierra y vivienda, incorporando principios rectores, e instrumentos de actuación que permitan la intervención efectiva y eficiente por parte del Estado para resolver paulatina y progresivamente el déficit urbano habitacional de la provincia de Buenos Aires.

QUE parte de nuestra historia reciente ha estado signada por una característica que se reproduce sin encontrar las respuestas adecuadas que permitan revertir una tendencia que se profundiza: ciudades que crecen aumentando la brecha urbana, en la que el paradigma ciudad formal versus ciudad informal se ha convertido en regla.

QUE encontrar las causas que producen la ciudad informal tal vez sea la tarea más sencilla, ya que la misma responde a las mismas lógicas en las que operan las teorías económicas de la globalización, a lo que se suman prácticas y políticas urbanas y de gestión de suelo insuficiente y/o inadecuado.

QUE pensar el territorio como un todo, que más allá de ser el espacio articulador de las relaciones sociales es el objeto de estudio, de acción, de planificación y de reconocimiento de la soberanía nacional sin la cual no se alcanza el estatus jurídico de Estado Nación.

QUE la Nueva Agenda Urbana promueve la vivienda adecuada, que entre otros elementos implica vivienda bien localizada, para lo cual la política de suelo es fundamental;

QUE fomentar el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión de la tierra; estrategias de utilización de baldíos urbanos; planificación de nuevas ampliaciones urbanas;

marcos normativos adecuados; ayudan a equiparar la necesidad de una ciudad y hábitat justo

QUE desde el Municipio se deben acompañar las políticas nacionales y provinciales para promover y desarrollar el hábitat y el derecho a la ciudad,

QUE asimismo debe facultarse al ejecutivo municipal para que dicte todas las normas reglamentarias que resulten menester para promoción de tales fines

POR ELLO: Por ello,

el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE del Partido de General Rodríguez, en uso de sus atribuciones legales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Créase el **Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional**, el cual deberá incorporar las necesidades habitacionales de los grupos familiares que habitan el partido y que se encuentren en situación de déficit habitacional. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el funcionamiento del registro, las características de cada grupo familiar que deberán asentarse en el mismo, el sistema de verificación de datos y el dispositivo para el mantenimiento de los datos actualizados del registro, así como una estimación cuantitativa del total de soluciones habitacionales que demandan los grupos familiares de General Rodríguez

ARTÍCULO 2º: Delégase en el Departamento Ejecutivo la facultad de reglamentación del artículo 1 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3º: De forma.-

CERTIFICADO DE ZONIFICACION

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

1 - DATOS

Apellido y Nombre del Peticionante: _____

Domicilio: _____

Finalidad por la que se solicita el certificado: (marcar lo que corresponde)

Transferencia de dominio

Construcción

Ampliación

Habilitación

Subdivisión

Indicar el uso: _____

Firma del peticionante: _____

2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN

Norte

NOMENCLATURA CATASTRAL

CIRC.

SECC.

FRAC.

CH.

QTA.

MZ.

PC.

SubPC.

PARTIDA:

Dimensiones de la parcela

Frente (m): _____

Fondo (m): _____

Superficie (m): _____

Sobre la silueta de la manzana con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, más sus distancias a esquinas

Firma y sello de Catastro Municipal

3 - INDICADORES URBANISTICOS

LOCALIDAD:

Uso predominante:

ZONA:

Uso complementario:

USO	Densidad Neta		FOS MAX.	FOT MAX.	CAS %	RETIROS				Dimensiones	
	Actual	Potencial				Frente	Lateral	Fondo	Altura	Frente	Sup.

4 - SERVICIOS ESENCIALES (indicar SI o NO según corresponda)

	Agua corriente		Cloacas		Pavimento		Energía eléctrica		Alumbrado público		Gas natural	
Existentes en la parcela												
Previstos para la zona												

4 - CLASIFICACION

El uso se clasifica como PERMITIDO - PROHIBIDO - CONDICIONADO según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

Tachar lo que no corresponda

OBSERVACIONES:

Fecha de vigencia del Certificado Urbanístico: 180 días corridos

Fecha de otorgamiento

Firma y sello
Secretaría de Obras, Servicios Públicos y
Vivienda

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

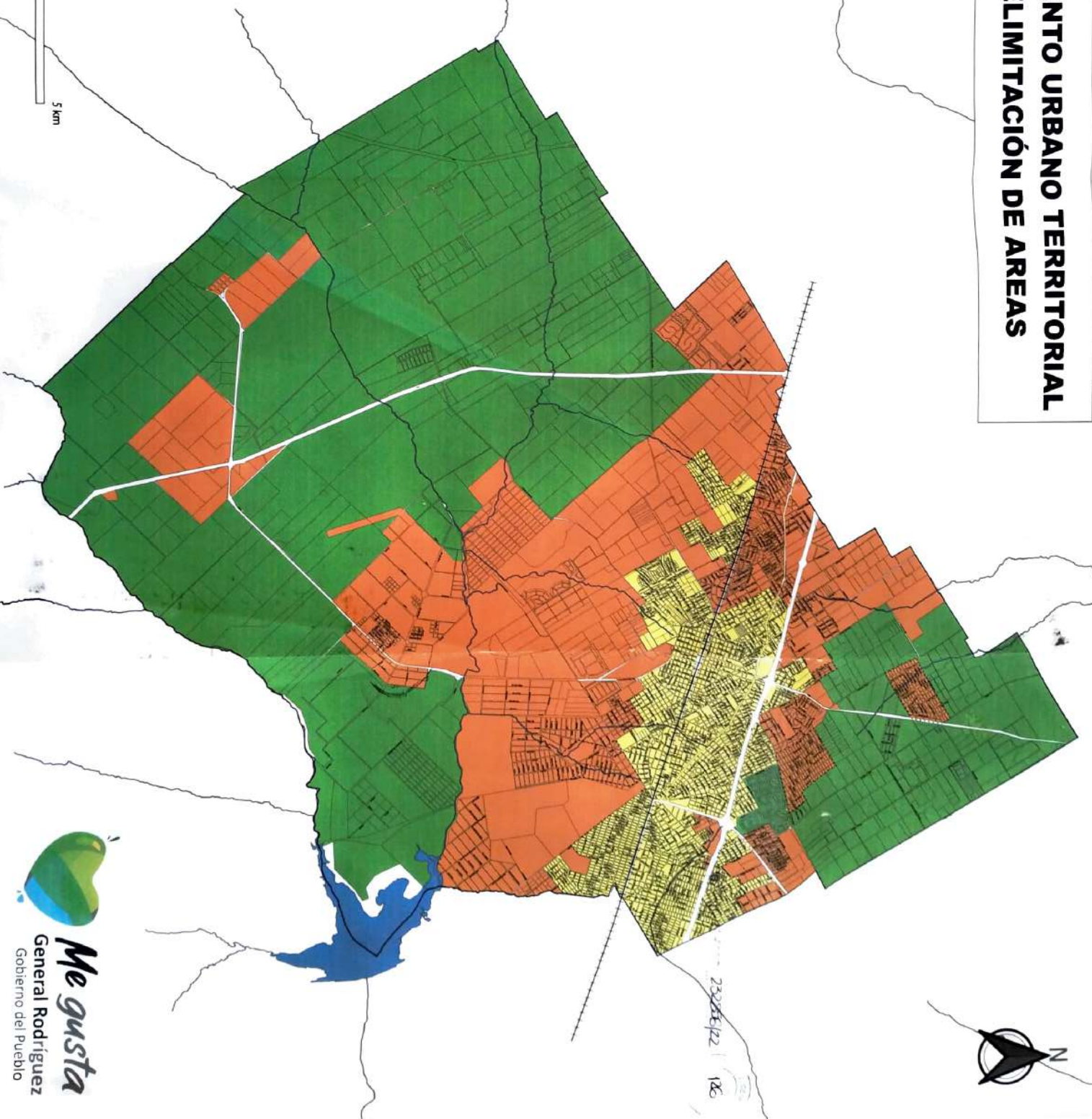
ANEXO 2 - PLANO DE DELIMITACIÓN DE AREAS



23° 28' 12" N
106° 18'

REFERENCIAS

- Zonas de Promoción de habitat
- CHACRA
- Quinta
- Manzanas
- Parcelas Rurales
- Fraccion
- Limite de Partido
- Cauces de Aguas
- FFCC
- Cursos de agua
- COU-AREAS
- Complementaria
- Rural
- Urbana



Me gusta
General Rodríguez
Gobierno del Pueblo



CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

ANEXO 3 - PLANO DE DELIMITACIÓN DE ZONAS

REFERENCIAS

- Zonas de Promoción de Hábitat
- CHACRA
- Quinta
- Manzanas
- Parcelas Rurales
- Fraccion

- Limite de Partido
- Cauces de Aguas
- Cursos de agua
- FFCC

COUT-ALINEAMIENTOS

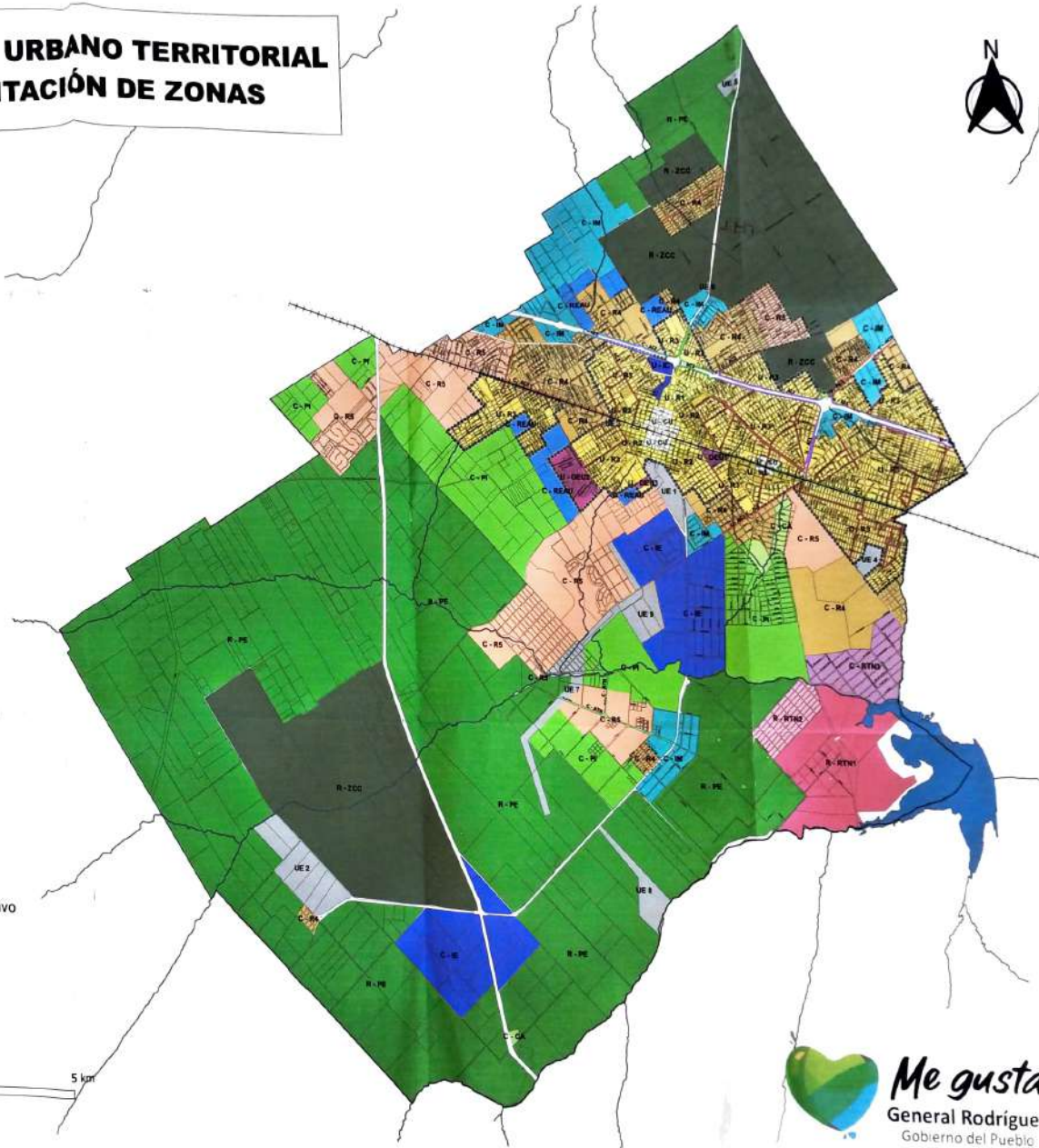
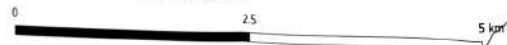
- U | Alineamiento Comercial 1
- U | Alineamiento Comercial 2
- C | Alineamiento Comercial 3
- U | Alineamiento Industrial 1
- C | Alineamiento Industrial 2
- C | Alineamiento de Turismo Natural

Limite de Área Urbana

URBANA

COUT-ZONAS

- U | Centro Urbano
- U | Subcentro Urbano
- U | Residencial 1
- U | Residencial 2
- U | Residencial 3
- U | Distrito Especial Urbanístico 1
- U | Distrito Especial Urbanístico 2
- U | Distrito Especial Urbanístico 3
- U | Industrial Condicionada
- C | Residencial 4
- C | Residencial 5
- C | Reserva para Ensanche Urbano
- C | Industrial Mixta
- C | Industrial Exclusiva
- C | Reserva y Turismo Natural 3
- C | Compromiso Ambiental
- C | Producción Intensiva
- R | Producción Extensiva
- R | Zona de Clubes de Campo
- R | Reserva y Turismo Natural 1
- R | Reserva y Turismo Natural 2
- Uso Especifico 1: Complejo Hospitalario V.L. y P. - Poliderportivo
- Uso Especifico 2: Complejo Hospitalario H. Sommer
- Uso Especifico 3: Cementerio Municipal
- Uso Especifico 4: Gendarmeria Nacional
- Uso Especifico 6: Estación Transformadora
- Uso Especifico 5: Estación Transformadora
- Uso Especifico 7: Complejo Hidraulico La Chozza
- Uso Especifico 8: Complejo Hidraulico El Durazno
- Uso Especifico 9: Planta Gas Liquado



CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

ANEXO 4 – PLANO DE DELIMITACIÓN USOS ESPECIFICOS

Pres. Exp. N° 4050 232856/22

128



REFERENCIAS

- CHACRA
- Quinta
- Manzanas
- Parcelas Rurales
- Fraccion
- Limite de Partido
- Cauces de Aguas
- FFCC
- Cursos de agua

COUT-ZONAS

- Uso Especifico 1: Complejo Hospitalario V.L. y P. - Poliderportivo
- Uso Especifico 2: Complejo Hospitalario H. Sommer
- Uso Especifico 3: Cementerio Municipal
- Uso Especifico 4: Geriatermeria Nacional
- Uso Especifico 6: Estación Transformadora
- Uso Especifico 5: Estación Transformadora
- Uso Especifico 7: Complejo Hidraulico La Chozza
- Uso Especifico 8: Complejo Hidraulico El Durazno
- Uso Especifico 9: Planta Gas Liquado

0 2.5 5 km




Me gusta
General Rodríguez
Gobierno del Pueblo

ANEXO 5



Circunscripcion	Seccion	N_Chacra	L_Chacra	N_Quinta	L_Quinta	N_Fraccion	L_Fraccion	N_Manzana	L_Manzana	N_Parcela	L_Parcela	Zona
04609281	2									24	B	Uso Especifico 3 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
04609499	2									220	E	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046094902	2									220	G	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046095176	2									220	P	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046095177	2									220	R	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046094863	2									220	T	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046098405	2									220	W	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
04600404	2	B	1							4	A	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046095534	2	B	1							4	B	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046097077	2	B	1							4	C	Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046094919	2	B	2							2		Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046095571	2	B	2							2		Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046094919	2	B	2							4		Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046094918	2	B	2							5		Uso Especifico 1 - Complejo Hospitalario Vicente Lopez y Planes - Polideportivo Municipal
046011741	2	D								14	1	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046008905	2	D								14	2	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026174	2	D								14	3	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026175	2	D								14	4	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026173	2	D								14	5	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026176	2	D								14	6	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026177	2	D								14	8	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026178	2	D								14	9	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026179	2	D								14	10	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026180	2	D								14	11	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026182	2	D								14	12	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026183	2	D								14	13	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026184	2	D								14	15	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026185	2	D								14	16	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026186	2	D								14	17	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026187	2	D								14	18	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026188	2	D								14	19	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026189	2	D								14	20	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026190	2	D								14	21	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026191	2	D								14	22	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026192	2	D								14	23	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026193	2	D								14	24	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026194	2	D								14	25	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026195	2	D								14	26	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026196	2	D								14	27	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026197	2	D								14	28	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026198	2	D								14	29	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026199	2	D								14	30	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal
046026200	2	D								14	31	Uso Especifico 3 - Cenerterio Municipal

046012205	2	2
046012206	2	2
046012207	2	2
046012208	2	2
046012209	2	2
046012210	2	2
046012211	2	2
046012212	2	2
046012213	2	2
046012214	2	2
046012215	2	2
046012216	2	2
046012217	2	2
046012218	2	2
046012219	2	2
046012220	2	2
046012221	2	2
046012222	2	2

[illegible]

046013374	2	Z	84	14	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046013375	2	Z	84	15	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046013376	2	Z	84	A	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046013500	2	Z	95	A	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046013656	2	Z	102	A	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046092399	4			4	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046090558	4			5	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046095152	4			6	Uso Especifico 8 - Complejo Hidraulico Terrapien El Durazno
046000195	4			21	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046000197	4			22	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046047661	4			23	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046000194	4			24	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046047677	4			25	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046000198	4			26	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046047590	4			26	Uso Especifico 2 - Complejo Hospitalario Baldomero Sommer
046041421	4	B	2	3	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046041422	4	B	2	4	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046041423	4	B	2	5	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
	4	B	3	1	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
	4	B	3	2	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
	4	B	3	3	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046092418	4	B	3	4	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046090363	4	B	3	7	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046005183	4	B	3	8	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046005184	4	B	3	9	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046090367	4	B	3	10	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
	4	B	3	11	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046005191	4	B	11	1	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046041440	4	B	11	2	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048516	4	B	11	14	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048517	4	B	11	15	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048518	4	B	11	16	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048519	4	B	11	17	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048520	4	B	11	18	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048521	4	B	11	19	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046048522	4	B	11	20	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
	5			996	Uso Especifico 6 - Estación Transformadora
046000140	5			1008	Uso Especifico 5 - Estación Transformadora
046051257	6			3	Uso Especifico 4 - Gendarmeria Nacional
046092282	6			39	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046092283	6			47	Uso Especifico 7 - Complejo Hidraulico Terrapien La Choz
046052419	6			39	Uso Especifico 9 - Planta de Gas
046092090	6			39	Uso Especifico 9 - Planta de Gas
046092091	6			39	Uso Especifico 9 - Planta de Gas

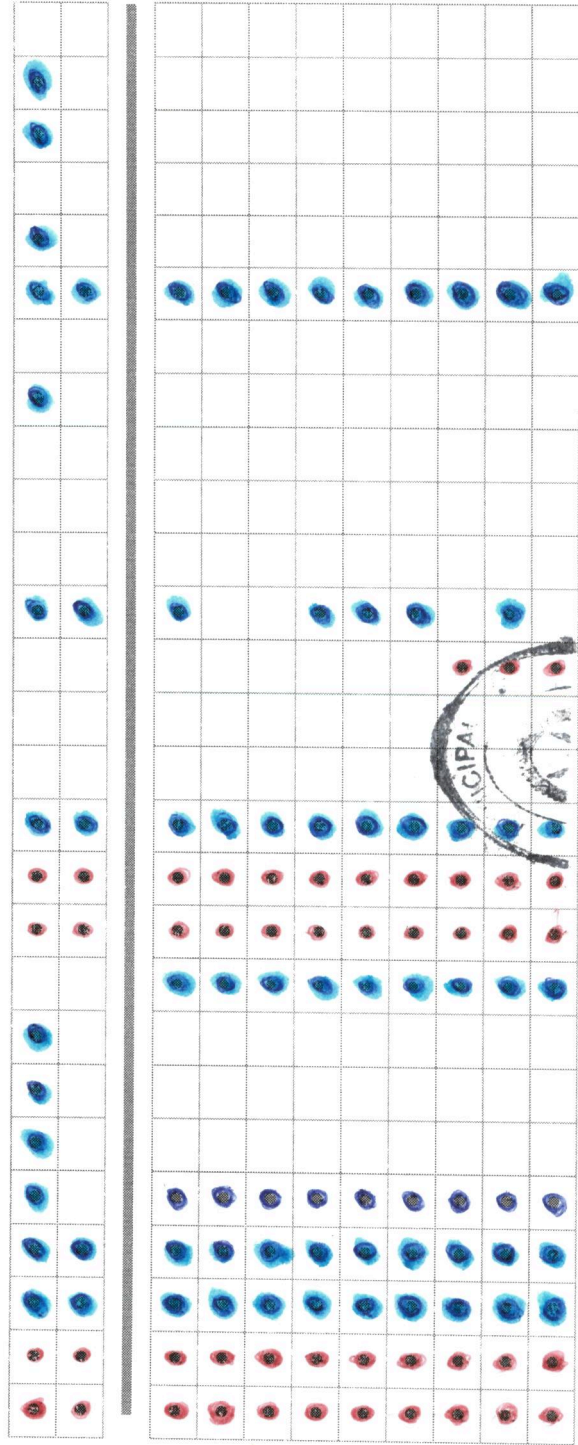


CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

CONDICIONAL

Administrativos Institucional
Administrativo Financiero
Oficina Particular
Inmobiliarias y Martilleros
Laboratorios de Análisis Clínicos
Radiológicos
Estudios de Arquitectura
Ingeniería
Agrimensura
Consultorios Médicos
Veterinarios
Odontológicos



CUADRO DE USOS

PREDOMINANTE
COMPLEMENTARIA
CONDICIONAL

[illegible]

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

Tintorería con taller
Servicios de repartos y encomiendas
Receptoría de Servicio de volquetes (sin guarda de vehículos)
Garajes - Estacionamiento I
Locales destinados a la guarda de autos, camionetas, utilitarios y motos.
Garajes - Estacionamiento II
Locales destinados a la guarda de ómnibus, colectivos y camiones
Servicio al Automotor A
Taller de electricidad
Cambio de baterías
Instalación/repación de equipos de aire acondicionado
Instalación/repación de equipos de audio

[illegible]



ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
U C1	Centro Urbano																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								</

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Polarización de vidrios
Instalación/reparración de canos de escape
Venta de neumáticos
Servicio al Automotor B
Recambio de Lubrificantes
Gomería
Lavadero de autos
Alineación y balanceo
De mantenimiento específico

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA												COMPLEMENTARIA										RURAL			
U C1	Centro Urbano																								
U SU	Subcentro Urbano																								
U R1	Residencial 1																								
U R2	Residencial 2																								
U R3	Residencial 3																								
U DEU1	Distrito Especial Urbanístico 1																								
U DEU2	Distrito Especial Urbanístico 2																								
U DEU3	Distrito Especial Urbanístico 3																								
U IC	Industrial Condicionada																								
U AC1	Alineamiento Comercial 1																								
U AC2	Alineamiento Comercial 2																								
U AI1	Alineamiento Industrial 1																								
C R4	Residencial 4																								
C R5	Residencial 5																								
C AC3	Alineamiento Comercial 3																								
C IM	Industrial Mixta																								
C IE	Industrial Exclusiva																								
C PI	Producción Intensiva																								
C REAU	Reserva para Ensanche Urbano																								
C RTN3	Reserva y Turismo Natural 3																								
C CA	Compromiso Ambiental																								
C AI2	Alineamiento Industrial 2																								
C ATN	Alineamiento Turismo Natural																								
R PE	Producción Extensiva																								
R RTN1	Reserva y Turismo Natural 1																								
R RTN2	Reserva y Turismo Natural 2																								
R ZCC	Zona Clubes de Campo																								

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIA
 CONDICIONAL

Educación Superior y de Investigación
Educación Complementaria
Deportivo clase 1
Deportivo clase 2
Senderismo e interpretación de fauna y flora autóctona
De recreación pasiva
Investigación en remediación y energías alternativas
Camping

COMERCIO

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
COMPLEMENTARIA
CONDICIONAL

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL										
U C1	Centro Urbano	U SU	Residencial 1	U R1	U R2	U R3	U DEU1	U DEU 2	U DEU3	U IC	U AC1	U AC2	U AI1	C R4	Residencial 4	C R5	Residencial 5	C AC3	C IM	C IE	C PI	C REAU	C RTN3	C CA	C AI2	C ATN	Producción Extensiva	Reserva y Turismo Natural 1	Reserva y Turismo Natural 2	Zona Clúbes de Campo
							Districto Especial Urbanístico 1	Districto Especial Urbanístico 2	Districto Especial Urbanístico 3	Industrial Condicionada	Alíneamiento Comercial 1	Alíneamiento Comercial 2	Alíneamiento Industrial 1						Alíneamiento Comercial 3	Industrial Mixta	Industrial Exclusiva	Producción Intensiva	Reserva para Ensanche Urbano	Reserva y Turismo Natural 3	Compromiso Ambiental	Alíneamiento Industrial 2	Alíneamiento Turismo Natural			

Básico clase 1
Almacenes
Carnicerías
Zapatillerías
Ferreterías
Vestimenta
Autoservicios
Farmacias
Repuestos del automotor
Rotiserías
Comidas para llevar

The figure displays a 10x10 grid of 100 small plots, arranged in 10 rows and 10 columns. Each plot shows a probability distribution (represented by a blue cloud) on a white background. The distributions are centered around a black dot, which represents the initial state. The plots show the evolution of the distribution over time, with the top row showing the initial state and subsequent rows showing the distribution spreading and becoming more complex. The bottom row shows the distribution becoming highly irregular and fragmented.

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

PREDOMINANTE

COMPLEMENTARIA

CONDICIONAL

Básico clase 2
Galerías comerciales - paseo de compras
Supermercados
Ferias
Especiales
Corralones de materiales
Compra - venta de materiales en desuso con destino a reciclado
Mayorista A - Clase 1
Venta mayorista de productos de almacén, librería, perfumería, papelería y artículos de kiosco

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U C1	Centro Urbano	U SU	Subcentro Urbano	U R1	Residencial 1	U R2	Residencial 2	U R3	Residencial 3	U DEU1	Distrito Especial Urbanístico 1	U DEU2	Distrito Especial Urbanístico 2	U DEU3	Distrito Especial Urbanístico 3	U IC	Industrial Condicionada	U AC1	Alineamiento Comercial 1	U AC2	Alineamiento Comercial 2	U AI1	Alineamiento Industrial 1	C R4	Residencial 4	C R5	Residencial 5	C AC3	Alineamiento Comercial 3	C IM	Industrial Mixta	C IE	Industrial Exclusiva	C PI	Producción Intensiva	C REAU	Reserva para Ensanche Urbano	C RTN3	Reserva y Turismo Natural 3	C CA	Compromiso Ambiental	C AI2	Alineamiento Industrial 2	C ATN	Alineamiento Turismo Natural	R PE	Producción Extensiva	R RTN1	Reserva y Turismo Natural 1	R RTN2	Reserva y Turismo Natural 2	R ZCC	Zona Clúbes de Campo																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				</

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

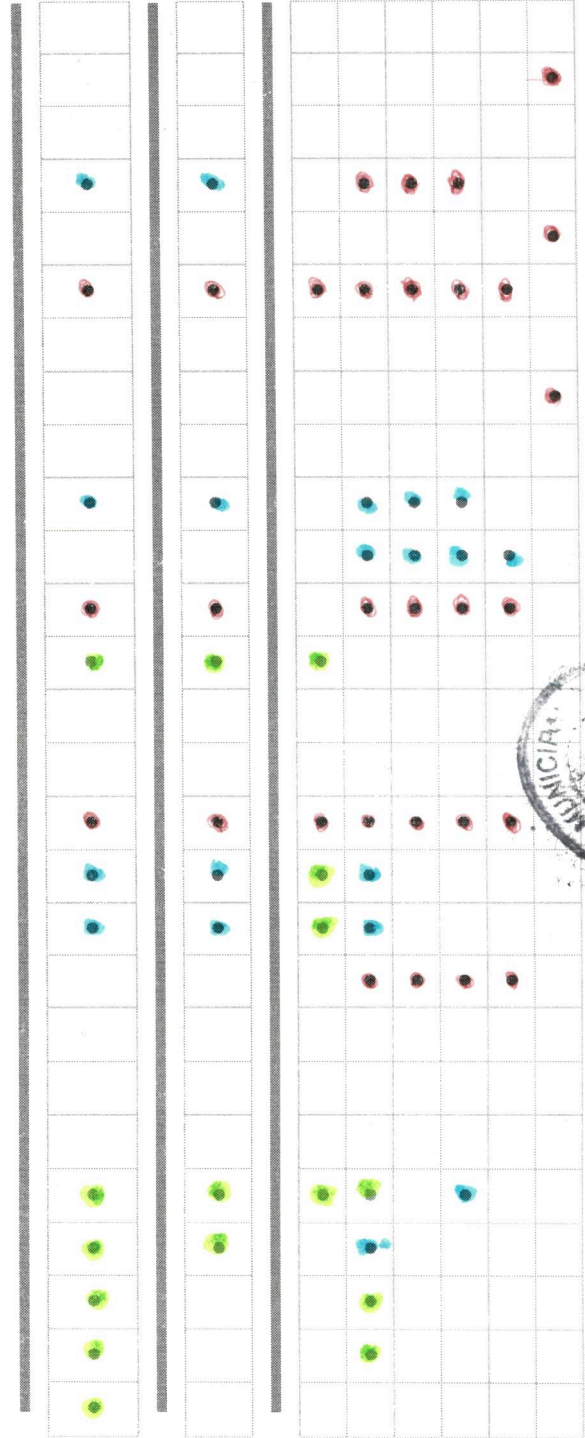
CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

URBANA												COMPLEMENTARIA										RURAL				
U C1	U SU	U R1	U R2	U R3	D U DEU1	D U DEU2	D U DEU3	U I C	U A C1	U A C2	U A I1	R C R4	R C R5	C A C3	C I M	C I E	C P I	C R EAU	C R TN3	C A C	C A I2	C A TN	R P E	R R TN1	R R TN2	R Z CC
Centro Urbano	Subcentro Urbano	Residencial 1	Residencial 2	Residencial 3	Districto Especial Urbanístico 1	Districto Especial Urbanístico 2	Districto Especial Urbanístico 3	Industrial Condicionada	Alineamiento Comercial 1	Alineamiento Comercial 2	Alineamiento Industrial 1	Residencial 4	Residencial 5	Alineamiento Comercial 3	Industrial Mixta	Industrial Exclusiva	Producción Intensiva	Reserva para Ensanche Urbano	Reserva y Turismo Natural 3	Compromiso Ambiental	Alineamiento Industrial 2	Alineamiento Turismo Natural	Producción Extensiva	Reserva y Turismo Natural 1	Reserva y Turismo Natural 2	Zona Clúbes de Campo

Mayorista A - Clase 2
Venta mayorista de artículos para limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín. Pequeñas maquinas y herramientas
Mayorista B - Clase 1
Venta de carnes, frutas, verduras, frutos de mar, maderas, productos químicos no peligrosos
Mayorista B - Clase 2
Venta de pintura, carbón a granel, leña a granel
Deposito Clase A - Clase 1
Deposito Clase A - Clase 2
Deposito Clase B - Clase 1
Deposito Clase B - Clase 2
Artesanal y ferial





ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL																																	
U C1	Centro Urbano	U SU	Subcentro Urbano	U R1	Residencial 1	U R2	Residencial 2	U R3	Residencial 3	U DEU1	Distrito Especial Urbanístico 1	U DEU 2	Distrito Especial Urbanístico 2	U DEU3	Distrito Especial Urbanístico 3	U IC	Industrial Condicionada	U AC1	Alineamiento Comercial 1	U AC2	Alineamiento Comercial 2	U AI1	Alineamiento Industrial 1	C R4	Residencial 4	C R5	Residencial 5	C AC3	Alineamiento Comercial 3	C IM	Industrial Mixta	C IE	Industrial Exclusiva	C PI	Producción Intensiva	C REAU	Reserva para Ensanche Urbano	C RTN3	Reserva y Turismo Natural 3	C CA	Compromiso Ambiental	C AI2	Alineamiento Industrial 2	C ATN	Alineamiento Turismo Natural	R PE	Producción Extensiva	R RTN1	Reserva y Turismo Natural 1	R RTN2	Reserva y Turismo Natural 2	R ZCC	Zona Clubes de Campo

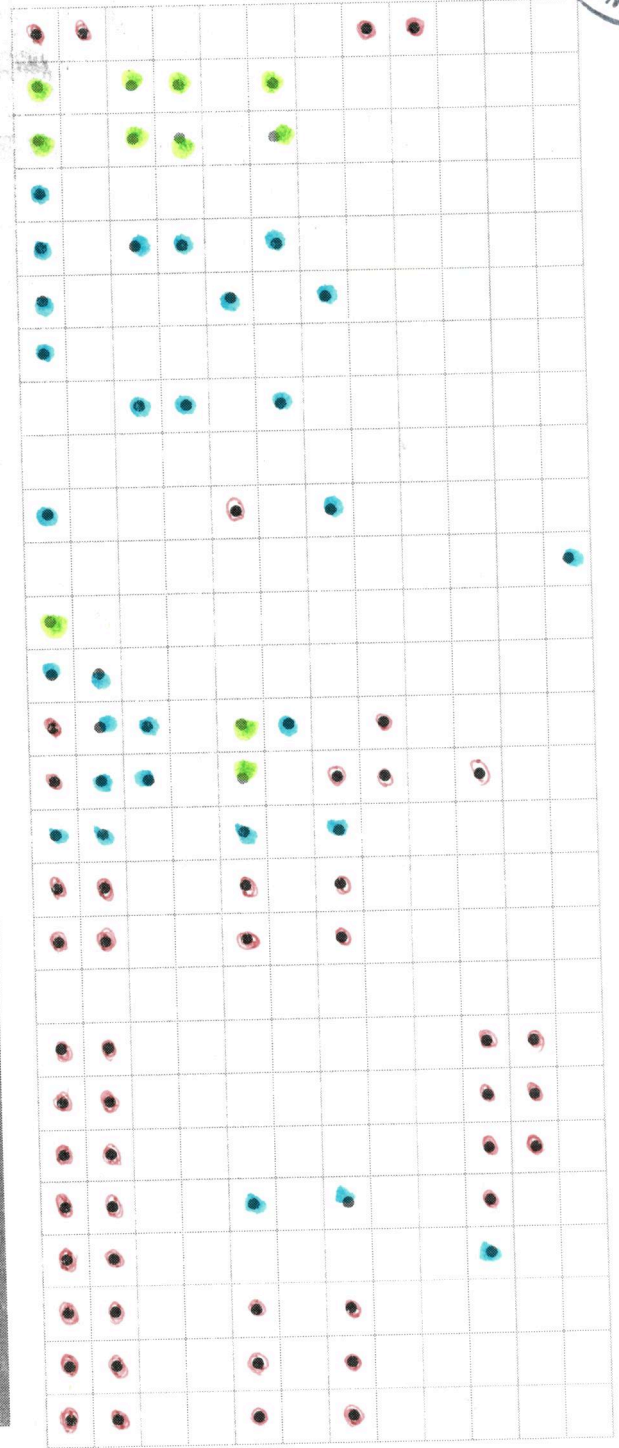
CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

RESIDENCIAL

Vivienda Unifamiliar
Vivienda Multifamiliar
Vivienda no permanente
Residencia temporaria
Hoteles
Hotelería de baja densidad
Pensiones
Barrio Cerrado
Club de Campo
Propuesta integral
Conjunto Habitacional
Vivienda de personal de guardia y vigilancia



CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

PREDOMINANTE

COMPLEMENTARIA

CONDICIONAL

Taller de alfarería	
Taller de tapiz	
Marroquinería	
Tejeduría	
Talabartería	
Industria - Categoría I	
Industria - Categoría II	
Industria - Categoría III	
Agrupamiento Industrial	
Industria sin capacidad de crecimiento ni ampliación	
Agropecuaria I	
Viveros	
Huertas	

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
U C1	Centro Urbano			U SU	Subcentro Urbano			Residencial 1	U R1	Residencial 2	U R2	Residencial 3	U R3	Distrito Especial Urbanístico 1	U DEU1	Distrito Especial Urbanístico 2	U DEU2	Distrito Especial Urbanístico 3	U DEU3	Industrial Condicionada	U IC	Alineamiento Comercial 1	U AC1	Alineamiento Comercial 2	U AC2	Alineamiento Industrial 1	U AI1	Residencial 4	C R4	Residencial 5	C R5	Alineamiento Comercial 3	C AC3	Industrial Mixta	C IM	Industrial Exclusiva	C IE	Producción Intensiva	C PI	Reserva para Ensanche Urbano	C REAU	Reserva y Turismo Natural 3	C RTN3	Compromiso Ambiental	C CA	Alineamiento Industrial 2	C AI2	Alineamiento Turismo Natural	C ATN	Producción Extensiva	R PE	Reserva y Turismo Natural 1	R RTN1	Reserva y Turismo Natural 2	R RTN2	Zona Clúbes de Campo	R ZCC																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

URBANA												COMPLEMENTARIA					RURAL				
U C1	Centro Urbano																				
U SU	Subcentro Urbano																				
U R1	Residencial 1																				
U R2	Residencial 2																				
U R3	Residencial 3																				
U DEU1	Distrito Especial Urbanístico 1																				
U DEU2	Distrito Especial Urbanístico 2																				
U DEU3	Distrito Especial Urbanístico 3																				
U IC	Industrial Condicionada																				
U AC1	Alineamiento Comercial 1																				
U AC2	Alineamiento Comercial 2																				
U AI1	Alineamiento Industrial 1																				
C R4	Residencial 4																				
C R5	Residencial 5																				
C AC3	Alineamiento Comercial 3																				
C IM	Industrial Mixta																				
C IE	Industrial Exclusiva																				
C PI	Producción Intensiva																				
C REAU	Reserva para Ensanche Urbano																				
C RTN3	Reserva y Turismo Natural 3																				
C CA	Compromiso Ambiental																				
C AI2	Alineamiento Industrial 2																				
C ATN	Alineamiento Turismo Natural																				
R PE	Producción Extensiva																				
R RTN1	Reserva y Turismo Natural 1																				
R RTN2	Reserva y Turismo Natural 2																				
R ZCC	Zona Clúbes de Campo																				

Criaderos de aves
Cunicultura
Criaderos de chinchillas
Caracoles
Criaderos de perros
Escuela de equitación



CUADRO DE USOS

	PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIA	CONDICIONAL
1. Elaboración de la oferta	1.1. Elaboración de la oferta	1.2. Elaboración de la oferta	1.3. Elaboración de la oferta
2. Selección de la oferta	2.1. Selección de la oferta	2.2. Selección de la oferta	2.3. Selección de la oferta
3. Contratación	3.1. Contratación	3.2. Contratación	3.3. Contratación
4. Entrega y recepción	4.1. Entrega y recepción	4.2. Entrega y recepción	4.3. Entrega y recepción
5. Garantía	5.1. Garantía	5.2. Garantía	5.3. Garantía
6. Resolución de disputas	6.1. Resolución de disputas	6.2. Resolución de disputas	6.3. Resolución de disputas
7. Financiamiento	7.1. Financiamiento	7.2. Financiamiento	7.3. Financiamiento
8. Seguros	8.1. Seguros	8.2. Seguros	8.3. Seguros
9. Logística	9.1. Logística	9.2. Logística	9.3. Logística
10. Marketing	10.1. Marketing	10.2. Marketing	10.3. Marketing
11. Recursos humanos	11.1. Recursos humanos	11.2. Recursos humanos	11.3. Recursos humanos
12. Tecnología	12.1. Tecnología	12.2. Tecnología	12.3. Tecnología
13. Legal	13.1. Legal	13.2. Legal	13.3. Legal
14. Administración	14.1. Administración	14.2. Administración	14.3. Administración
15. Finanzas	15.1. Finanzas	15.2. Finanzas	15.3. Finanzas
16. Operaciones	16.1. Operaciones	16.2. Operaciones	16.3. Operaciones
17. Compras	17.1. Compras	17.2. Compras	17.3. Compras
18. Recursos humanos	18.1. Recursos humanos	18.2. Recursos humanos	18.3. Recursos humanos
19. Tecnología	19.1. Tecnología	19.2. Tecnología	19.3. Tecnología
20. Legal	20.1. Legal	20.2. Legal	20.3. Legal
21. Administración	21.1. Administración	21.2. Administración	21.3. Administración
22. Finanzas	22.1. Finanzas	22.2. Finanzas	22.3. Finanzas
23. Operaciones	23.1. Operaciones	23.2. Operaciones	23.3. Operaciones
24. Compras	24.1. Compras	24.2. Compras	24.3. Compras
25. Recursos humanos	25.1. Recursos humanos	25.2. Recursos humanos	25.3. Recursos humanos
26. Tecnología	26.1. Tecnología	26.2. Tecnología	26.3. Tecnología
27. Legal	27.1. Legal	27.2. Legal	27.3. Legal
28. Administración	28.1. Administración	28.2. Administración	28.3. Administración
29. Finanzas	29.1. Finanzas	29.2. Finanzas	29.3. Finanzas
30. Operaciones	30.1. Operaciones	30.2. Operaciones	30.3. Operaciones
31. Compras	31.1. Compras	31.2. Compras	31.3. Compras
32. Recursos humanos	32.1. Recursos humanos	32.2. Recursos humanos	32.3. Recursos humanos
33. Tecnología	33.1. Tecnología	33.2. Tecnología	33.3. Tecnología
34. Legal	34.1. Legal	34.2. Legal	34.3. Legal
35. Administración	35.1. Administración	35.2. Administración	35.3. Administración
36. Finanzas	36.1. Finanzas	36.2. Finanzas	36.3. Finanzas
37. Operaciones	37.1. Operaciones	37.2. Operaciones	37.3. Operaciones
38. Compras	38.1. Compras	38.2. Compras	38.3. Compras
39. Recursos humanos	39.1. Recursos humanos	39.2. Recursos humanos	39.3. Recursos humanos
40. Tecnología	40.1. Tecnología	40.2. Tecnología	40.3. Tecnología
41. Legal	41.1. Legal	41.2. Legal	41.3. Legal
42. Administración	42.1. Administración	42.2. Administración	42.3. Administración
43. Finanzas	43.1. Finanzas	43.2. Finanzas	43.3. Finanzas
44. Operaciones	44.1. Operaciones	44.2. Operaciones	44.3. Operaciones
45. Compras	45.1. Compras	45.2. Compras	45.3. Compras
46. Recursos humanos	46.1. Recursos humanos	46.2. Recursos humanos	46.3. Recursos humanos
47. Tecnología	47.1. Tecnología	47.2. Tecnología	47.3. Tecnología
48. Legal	48.1. Legal	48.2. Legal	48.3. Legal
49. Administración	49.1. Administración	49.2. Administración	49.3. Administración
50. Finanzas	50.1. Finanzas	50.2. Finanzas	50.3. Finanzas
51. Operaciones	51.1. Operaciones	51.2. Operaciones	51.3. Operaciones
52. Compras	52.1. Compras	52.2. Compras	52.3. Compras
53. Rec			

Agropecuaria II
Cultivos de forrajes
Cereales
Pasturas y otros
Producción de porcinos
Ovinos
Bovinos
Equinos
Tambos
Agrogranadera ecológica
Apicultura
Vivero de especies nativas
Recuperación de materiales

URBANA										COMPLEMENTARIA										RURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
U C1	Centro Urbano	U C1	U C2	U C3	U C4	U C5	U C6	U C7	U C8	U C9	U C10	U C11	U C12	U C13	U C14	U C15	U C16	U C17	U C18	U C19	U C20	U C21	U C22	U C23	U C24	U C25	U C26	U C27	U C28	U C29	U C30	U C31	U C32	U C33	U C34	U C35	U C36	U C37	U C38	U C39	U C40	U C41	U C42	U C43	U C44	U C45	U C46	U C47	U C48	U C49	U C50	U C51	U C52	U C53	U C54	U C55	U C56	U C57	U C58	U C59	U C60	U C61	U C62	U C63	U C64	U C65	U C66	U C67	U C68	U C69	U C70	U C71	U C72	U C73	U C74	U C75	U C76	U C77	U C78	U C79	U C80	U C81	U C82	U C83	U C84	U C85	U C86	U C87	U C88	U C89	U C90	U C91	U C92	U C93	U C94	U C95	U C96	U C97	U C98	U C99	U C100	U C101	U C102	U C103	U C104	U C105	U C106	U C107	U C108	U C109	U C110	U C111	U C112	U C113	U C114	U C115	U C116	U C117	U C118	U C119	U C120	U C121	U C122	U C123	U C124	U C125	U C126	U C127	U C128	U C129	U C130	U C131	U C132	U C133	U C134	U C135	U C136	U C137	U C138	U C139	U C140	U C141	U C142	U C143	U C144	U C145	U C146	U C147	U C148	U C149	U C150	U C151	U C152	U C153	U C154	U C155	U C156	U C157	U C158	U C159	U C160	U C161	U C162	U C163	U C164	U C165	U C166	U C167	U C168	U C169	U C170	U C171	U C172	U C173	U C174	U C175	U C176	U C177	U C178	U C179	U C180	U C181	U C182	U C183	U C184	U C185	U C186	U C187	U C188	U C189	U C190	U C191	U C192	U C193	U C194	U C195	U C196	U C197	U C198	U C199	U C200	U C201	U C202	U C203	U C204	U C205	U C206	U C207	U C208	U C209	U C210	U C211	U C212	U C213	U C214	U C215	U C216	U C217	U C218	U C219	U C220	U C221	U C222	U C223	U C224	U C225	U C226	U C227	U C228	U C229	U C230	U C231	U C232	U C233	U C234	U C235	U C236	U C237	U C238	U C239	U C240	U C241	U C242	U C243	U C244	U C245	U C246	U C247	U C248	U C249	U C250	U C251	U C252	U C253	U C254	U C255	U C256	U C257	U C258	U C259	U C260	U C261	U C262	U C263	U C264	U C265	U C266	U C267	U C268	U C269	U C270	U C271	U C272	U C273	U C274	U C275	U C276	U C277	U C278	U C279	U C280	U C281	U C282	U C283	U C284	U C285	U C286	U C287	U C288	U C289	U C290	U C291	U C292	U C293	U C294	U C295	U C296	U C297	U C298	U C299	U C300	U C301	U C302	U C303	U C304	U C305	U C306	U C307	U C308	U C309	U C310	U C311	U C312	U C313	U C314	U C315	U C316	U C317	U C318	U C319	U C320	U C321	U C322	U C323	U C324	U C325	U C326	U C327	U C328	U C329	U C330	U C331	U C332	U C333	U C334	U C335	U C336	U C337	U C338	U C339	U C340	U C341	U C342	U C343	U C344	U C345	U C346	U C347	U C348	U C349	U C350	U C351	U C352	U C353	U C354	U C355	U C356	U C357	U C358	U C359	U C360	U C361	U C362	U C363	U C364	U C365	U C366	U C367	U C368	U C369	U C370	U C371	U C372	U C373	U C374	U C375	U C376	U C377	U C378	U C379	U C380	U C381	U C382	U C383	U C384	U C385	U C386	U C387	U C388	U C389	U C390	U C391	U C392	U C393	U C394	U C395	U C396	U C397	U C398	U C399	U C400	U C401	U C402	U C403	U C404	U C405	U C406	U C407	U C408	U C409	U C410	U C411	U C412	U C413	U C414	U C415	U C416	U C417	U C418	U C419	U C420	U C421	U C422	U C423	U C424	U C425	U C426	U C427	U C428	U C429	U C430	U C431	U C432	U C433	U C434	U C435	U C436	U C437	U C438	U C439	U C440	U C441	U C442	U C443	U C444	U C445	U C446	U C447	U C448	U C449	U C450	U C451	U C452	U C453	U C454	U C455	U C456	U C457	U C458	U C459	U C460	U C461	U C462	U C463	U C464	U C465	U C466	U C467	U C468	U C469	U C470	U C471	U C472	U C473	U C474	U C475	U C476	U C477	U C478	U C479	U C480	U C481	U C482	U C483	U C484	U C485	U C486	U C487	U C488	U C489	U C490	U C491	U C492	U C493	U C494	U C495	U C496	U C497	U C498	U C499	U C500	U C501	U C502	U C503	U C504	U C505	U C506	U C507	U C508	U C509	U C510	U C511	U C512	U C513	U C514	U C515	U C516	U C517	U C518	U C519	U C520	U C521	U C522	U C523	U C524	U C525	U C526	U C527	U C528	U C529	U C530	U C531	U C532	U C533	U C534	U C535	U C536	U C537	U C538	U C539	U C540	U C541	U C542	U C543	U C544	U C545	U C546	U C547	U C548	U C549	U C550	U C551	U C552	U C553	U C554	U C555	U C556	U C557	U C558	U C559	U C560	U C561	U C562	U C563	U C564	U C565	U C566	U C567	U C568	U C569	U C570	U C571	U C572	U C573	U C574	U C575	U C576	U C577	U C578	U C579	U C580	U C581	U C582	U C583	U C584	U C585	U C586	U C587	U C588	U C589	U C590	U C591	U C592	U C593	U C594	U C595	U C596	U C597	U C598	U C599	U C600	U C601	U C602	U C603	U C604	U C605	U C606	U C607	U C608	U C609	U C610	U C611	U C612	U C613	U C614	U C615	U C616	U C617	U C618	U C619	U C620	U C621	U C622	U C623	U C624	U C625	U C626	U C627	U C628	U C629	U C630	U C631	U C632	U C633	U C634	U C635	U C636	U C637	U C638	U C639	U C640	U C641	U C642	U C643	U C644	U C645	U C646	U C647	U C648	U C649	U C650	U C651	U C652	U C653	U C654	U C655	U C656	U C657	U C658	U C659	U C660	U C661	U C662	U C663	U C664	U C665	U C666	U C667	U C668	U C669	U C670	U C671	U C672	U C673	U C674	U C675	U C676	U C677	U C678	U C679	U C680	U C681	U C682	U C683	U C684	U C685	U C686	U C687	U C688	U C689	U C690	U C691	U C692	U C693	U C694	U C695	U C696	U C697	U C698	U C699	U C700	U C701	U C702	U C703	U C704	U C705	U C706	U C707	U C708	U C709	U C710	U C711	U C712	U C713	U C714	U C715	U C716	U C717	U C718	U C719	U C720	U C721	U C722	U C723	U C724	U C725	U C726	U C727	U C728	U C729	U C730	U C731	U C732	U C733	U C734	U C735	U C736	U C737	U C738	U C739	U C740	U C741	U C742	U C743	U C744	U C745	U C746	U C747	U C748	U C749	U C750	U C751	U C752	U C753	U C754	U C755	U C756	U C757	U C758	U C759	U C760	U C761	U C762	U C763	U C764	U C765	U C766	U C767	U C768	U C769	U C770	U C771	U C772	U C773	U C774	U C775	U C776	U C777	U C778	U C779	U C780	U C781	U C782	U C783	U C784	U C785	U C786	U C787	U C788	U C789	U C790	U C791	U C792	U C793	U C794	U C795	U C796	U C797	U C798	U C799	U C800	U C801	U C802	U C803	U C804	U C805	U C806	U C807	U C808	U C809	U C810	U C811	U C812	U C813	U C814	U C815	U C816	U C817	U C818	U C819	U C820	U C821	U C822	U C823	U C824	U C825	U C826	U C827	U C828	U C829	U C830	U C831	U C832	U C833	U C834	U C835	U C836	U C837	U C838	U C839	U C840	U C841	U C842	U C843	U C844	U C845	U C846	U C847	U C848	U C849	U C850	U C851	U C852	U C853	U C854	U C855	U C856	U C857	U C858	U C859	U C860	U C861	U C862	U C863	U C864	U C865	U C866	U C867	U C868	U C869	U C870	U C871	U C872	U C873	U C874	U C875	U C876	U C877	U C878	U C879	U C880	U C881	U C882	U C883	U C884	U C885	U C886	U C887	U C888	U C889	U C890	U C891	U C892	U C893	U C894	U C895	U C896	U C897	U C898	U C899	U C900	U C901	U C902	U C903	U C904	U C905	U C906	U C907	U C908	U C909	U C910	U C911	U C912	U C913	U C914	U C915	U C916	U C917	U C918	U C919	U C920	U C921	U C922	U C923	U C924	U C925	U C926	U C927	U C928	U C929	U C930	U C931	U C932	U C933	U C934	U C935	U C936	U C937	U C938	U C939	U C940	U C941	U C942	U C943	U C944	U C945	U C946	U C947	U C948	U C949	U C950	U C951	U C952	U C953	U C954	U C955	U C956	U C957	U C958	U C959	U C960	U C961	U C962	U C963	U C964	U C965	U C966	U C967	U C968	U C969	U C970	U C971	U C972	U C973	U C974	U C975	U C976	U C977	U C978	U C979	U C980	U C981	U C982	U C983	U C984	U C985	U C986	U C987	U C988	U C989	U C990	U C991	U C992	U C993	U C994	U C995	U C996	U C997	U C998	U C999	U C1000	U C1001	U C1002	U C1003	U C1004	U C1005	U C1006	U C1007	U C1008	U C1009	U C1010	U C1011	U C1012	U C1013	U C1014	U C1015	U C1016	U C1017	U C1018	U C1019	U C1020	U C1021	U C1022	U C1023	U C1024	U C1025	U C1026	U C1027	U C1028	U C1029	U C1030	U C1031	U C1032	U C1033	U C1034	U C1035	U C1036	U C1037	U C1038	U C1039	U C1040	U C1041	U C1042	U C1043	U C1044	U C1045	U C1046	U C1047	U C1048	U C1049	U C1050	U C1051	U C1052	U C1053	U C1054	U C1055	U C1056	U C1057	U C1058	U C1059	U C1060	U C1061	U C1062	U C1063	U C1064	U C1065	U C1066	U C1067	U C1068	U C1069	U C1070	U C1071	U C1072	U C1073	U C1074	U C1075	U C1076	U C1077	U C1078	U C1079	U C1080	U C1081	U C1082	U C1083	U C1084	U C1085	U C1086	U C1087	U C1088	U C1089	U C1090	U C1091	U C1092	U C1093	U C1094	U C1095	U C1096	U C1097	U C1098	U C1099	U C1100	U C1101	U C1102	U C1103	U C1104	U C1105	U C1106	U C1107	U C1108	U C1109	U C1110	U C1111	U C1112	U C1113	U C1114	U C1115	U C1116	U C1117	U C1118	U C1119	U C

A large grid of graph paper, approximately 20 columns wide and 30 rows high. The grid contains a pattern of dots. The top 10 rows feature a series of blue dots, each with a black center, arranged in a roughly horizontal line across the top. Below this, there are several rows of red dots, each with a black center, arranged in a similar horizontal line. The dots are scattered across the grid, with some appearing in pairs or small groups. The grid lines are faint and light gray.

U -
CU

CENTRO URBANO

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización del equipamiento institucional, comercial y financiero a escala del partido. Usos de actividades recreativas y residenciales de alta densidad a la escala del partido. Centro de transferencia de transporte.

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales. Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m)
FRENTE: no exigible
LATERAL: no exigible
FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 23,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60
F.O.T: 2,50
C.A.S: 30%

DENSIDAD NETA: 1000 hab/ha
DENSIDAD POTENCIAL: hab/ha

PARCELA MINIMA:
Frente (m): 25,00
Superficie (m2): 750

OBSERVACIONES:

Altura maxima sobre linea municipal, frente y/o contrafrente de 18m. Por encima del nivel +18,00m, se aplica un retiro con respecto al plano de fachada y contrafachada de 3,50m.
Por encima de la cota de 23,00m de altura, unicamente podrán sobresalir tanques de agua, caja de escalera y ascensores, sala de maquinas de ascensores y conductos de ventilación limitando su altura a +25,50m.

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:



**U -
SCU****SUBCENTRO URBANO****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local. Uso residencial de media densidad a la escala del partido

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: no exigible

LATERAL: no exigible

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA: 450

hab/ha

F.O.T: 1,20

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 30%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 15,00

Superficie (m2): 375

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha

U - R1**RESIDENCIAL 1****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ****AREA:** Urbana**CARACTERIZACION:** Zona de localización predominante residencial, de densidad media alta a escala del partido, en un marco de tejido denso y compacto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja**USOS****PREDOMINANTE:** Habitación: Viviendas Unifamiliar, Viviendas Multifamiliar, Hoteles, Pensiones.
Producción: Taller Artesanal.**COMPLEMENTARIO:** Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiera, Oficinas Particulares.
Servicios: Garajes – Estacionamiento I.**USOS ADMITIDOS:****USOS PROHIBIDOS:****MORFOLOGIA**

RETIROS (m)	FRENTE:	no exigible
	LATERAL:	no exigible
	FONDO:	(Largo del terreno - 20m) / 2 ≥ 5m
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		15,00

INDICADORES

F.O.S:	0,60	DENSIDAD NETA:	600	hab/ha
F.O.T:	2,00	DENSIDAD POTENCIAL:		hab/ha
C.A.S:	30%			
PARCELA MINIMA:	Frente (m): 20,00			
	Superficie (m2): 600			

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha



U - R2**RESIDENCIAL 2**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización predominante residencial, de densidad media a escala del partido, en un marco de tejido denso y compacto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar
Comercio: Básico clase 1
Equipamiento: Cultural.

COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares.
Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básico, Especial, Servicio al Automotor

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: no exigible
 LATERAL: no exigible
 FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 ≥ 5m
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60
F.O.T: 1,50
C.A.S: 40%

DENSIDAD NETA: 450 hab/ha
DENSIDAD POTENCIAL: hab/ha

PARCELA MINIMA: Frente (m): 15,00
 Superficie (m2): 375

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha

Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso.

U - R3**RESIDENCIAL 3**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización predominante residencial, de densidad media baja a escala del partido, en un marco de tejido semiabierto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Propuesta Integral.

COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular.

Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Servicio del Automotor B, Garajes - Estacionamiento I, Garajes - Estacionamiento II.

Comercio: Básico clase 2, Especiales, Mayorista A clase 1, Depósito A clase 1, Mayorista B clase 1, Depósito B clase 1.

Producción: Industria categoría 1, Taller y Taller Artesanal.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: no exigible

LATERAL: no exigible

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 9,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA: 150

hab/ha

F.O.T: 1,00

DENSIDAD POTENCIAL:

C.A.S: 40%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 12,00

Superficie (m2): 300

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso.



C - R4**RESIDENCIAL 4**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización predominante residencial, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido semiabierto. Usos complementarios comerciales y servicios básicos

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Habitación: Vivienda multifamiliar

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: no exigible

LATERAL: no exigible

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: 0,50

DENSIDAD NETA: 100

hab/ha

F.O.T: 0,80

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 20,00

Superficie (m2): 600

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya aprobación por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.

C - R5**RESIDENCIAL 5**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización residencial exclusiva, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido abierto. Usos complementarios de deporte y recreación. Actividades productivas de producción agropecuaria que no produzcan molestias.

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Habitación: Vivienda multifamiliar

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS: Industrias y Logísticas

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: 3,00

LATERAL: 3,00

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: 0,30

DENSIDAD NETA: 60

hab/ha

F.O.T: 0,50

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 20,00

Superficie (m2): 800

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya a aprobarse por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.



U - DEU1 U - DEU2 U - DEU3	DISTRITO ESPECIAL URBANÍSTICO 1, 2, 3				MUNICIPIO DE GENERAL RODRIGUEZ		
AREA: Urbana							
CARACTERIZACIÓN: Conjunto Habitacional existente Barrio Davila, en materia de implantación e indicadores urbanísticos deberá mantener los que generaron el emprendimiento referidos a alturas máximas y cantidad de unidades de vivienda.-							
USOS							
PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar y multifamiliar Equipamiento: Establecimientos Educativos							
COMPLEMENTARIO: Servicios Basicos. Comercios Basico 1							
USOS PROHIBIDOS:							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)	FRENTE:	N/A					
	LATERAL:	N/A					
	FONDO:	(Largo del terreno - 20m) / 2 ≥ 5m					
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		16,00					
INDICADORES							
	F.O.S:	0,60		DENSIDAD NETA:	450,00	hab/ha	
	F.O.T:	1,50		DENSIDAD POTENCIAL:	N/A	hab/ha	
	C.A.S:	N/A					
	PARCELA MINIMA:	Frente (m):	15				
		Superficie (m2):	350				
OBSERVACIONES:							
SERVICIOS:							
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							
DEU1 - Barrio FONAVI: Ordenanza 1329/1985 (Circunscripción: II, Sección: A, Manzanas: 67 B, 67 A, 68, 69, 70, 71 B, 71 A, 56 C, 56 B, 56 A, 42 C, 42 B, 42 A, 43 A, 43 B, 57 A, 57 B, 57 C, 72 A, 72 B, Circunscripción: II, Sección: A, Fracción 1, Fracción 2, Fracción 3, Fracción 9).							
DEU2 - Barrio Barrio Bicentenario: Ordenanza nro. 2385/1996 - (Circunscripción: II, Sección: D, Manzanas: 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250)							
DEU3 : Circunscripción: 2 Parcela: 207H y a las futuras parcelas que surgan de la subdivisión							

U - IC**INDUSTRIAL CONDICIONADA****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Urbana

CARACTERIZACIÓN: Zona determinada para la localización de actividades productivas preexistentes, dentro de ámbitos abiertos o cerrados, junto con actividades complementarias de depósito, sin capacidad de ampliación.

USOS

PREDOMINANTE: Industrial. Garaje y estacionamiento clase 1 y 2. Depositos.

COMPLEMENTARIO: Oficina Particular.

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: N/A

LATERAL: N/A

FONDO: N/A

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA: 10

hab/ha

F.O.T: 1,20

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 50,00

Superficie (m2): 5000

OBSERVACIONES:

Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 28 - Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5b, 5c, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 29 - Parcelas: 1b y 5. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 109 - Parcelas: 1c, 14 y 18. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 113 - Parcelas: 1a, 3 y 4. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 117 - Parcelas: 1a, 3, 26. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 121 - Parcelas: 1a. Circ.: I - Sección: A - Manzanas: 133 - Parcelas: 1b, 13, 14, 20, 21, 22a, 24. Circ.: I - Sección: A - Fracción: 1 - Parcelas: 1b, 11, 12a, 14a, 15a, 16, 33, 34a, 35a, 35b. Circ.: I - Sección: A - Fracción: 5 - Parcelas: 1a, 1b, 1c. Circ.: I - Sección: D - Quinta: 1 - Parcelas: 2a, 2b, 2p, 2r, 2s, 2v2, 2w, 2x, 3. Circ.: 5 - Sección: J - Manzana: 192 - Parcelas: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. Circ.: 5 - Sección: K - Chacra: 3 - Parcelas: 1e, 2e, 5b, 6a

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Solo se admitira el uso Insutrial preexistente. Sin capacidad de ampliación.



C - IM

INDUSTRIAL MIXTA

**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de actividades industriales y usos complementarios compatibles con la actividad de industrial de segunda categoría, como comercios mayoristas, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.

USOS

PREDOMINANTE: Producción: Industria de 1° y 2° Categoría, Agrupamientos Industriales

COMPLEMENTARIO: Taller Artesanal, Comercios Basicos Clase 1

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRETE: 5,00

LATERAL: 5,00

FONDO: 5,00

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12,00

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA: 10 hab/ha

F.O.T: 1,20

DENSIDAD POTENCIAL: hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA: Frente (m): 40,00

Superficie (m2): 2000

OBSERVACIONES:

Se admitiran alturas edificatorias mayores a la establecidas, cuando la empresa a radicar lo requiera por el proceso productivo.

SERVICIOS:

Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En Parques Industriales: Retiro de frente: 5m ; Retiro de fondo: 10m ; Retiro lateral: 3m.

C - IE**INDUSTRIAL EXCLUSIVA****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ****AREA:** Complementaria**CARACTERIZACIÓN:** Zona de actividades industriales y usos complementarios comercios mayoristas y depósitos de grandes superficies, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.**USOS****PREDOMINANTE:** Producción: Industria de 1ra., 2da y 3ra categoría. Agrupamientos Industriales**COMPLEMENTARIO:**

Comercio: Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2.

USOS PROHIBIDOS: Elaboración, manipuleo o almacenamiento de productos explosivos municiones y/o pirotecnias. Fabricación, fraccionamiento, envasado y almacenamiento de sustancias inflamables al estado sólido, líquido y gaseoso. Fabricación, fraccionamiento, envasado y almacenamiento de magnesio y/o sus aleaciones y polvo de aluminio. Fabricación y almacenamiento de celuloide y artículos que contengan celuloide. Almacenamiento de carburo de calcio. Fabricación de acetileno. Fabricación y/o procesamiento de pasta (pulpa) de celulosa y/o pasta (pulpa) base de celulosa. Fabricación de pulpa y pasta de madera, papel y cartón. Fabricación de papel de asbesto. Procesamiento y/o tratamiento de residuos industriales, especiales y patogénicos. Centros de disposición final de residuos industriales, especiales y patogénicos. Teñidos de cueros y fibras textiles naturales y sintéticas. Lavandería industrial. Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales básicas.

Elaboración de combustibles nucleares. Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas básicas y nitrogenados, exceptuando a aquellas que elaboren productos agropecuarios. Fabricación o fraccionamiento de productos de la industria de abonos nitrogenados (por ejemplo ácido nítrico, amoníaco nitrato de potasio, urea, etc). Fabricación de carbón activado. Fabricación de anticongelantes. Fabricación de abonos, plaguicidas, herbicidas y funguicidas. Fabricación de abonos nitrogenados fosfatados y potásicos puros, mixtos, compuestos y complejos. Fabricación de resinas sintéticas. Fabricación de jabones de limpieza. Fabricación de tintas. Fabricación de productos fotoquímicos. Fabricación de briquetes de carboón de piedra y de turba. Curtido y adobo de cuero. Fabricación de productos de asfalto. Fabricación, recauchutado y renovación de cámaras y cubiertas para vehículos. Fabricación de ladrillos de barro.

MORFOLOGIA**RETIROS (m)****FRENTE:** 5,00**LATERAL:** 5,00**FONDO:** 5.00

Banda forestal

Banda forestal

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):

18,00

INDICADORES**F.O.S:** 0,60**F.O.T:** 1,20**C.A.S:** N/A**DENSIDAD NETA:** 10**DENSIDAD POTENCIAL:**

hab/ha

hab/ha

PARCELA MINIMA:**Frente (m):** 50,00**Superficie (m2):** 5000**OBSERVACIONES:**

Se admitiran alturas edificatorias mayores a la establecidas, cuando la empresa a radicar lo requiera por el proceso productivo.

SERVICIOS:

Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En Parques Industriales: Retiro de frente: 5m ; Retiro de fondo: 5m ; Retiro lateral: 3m.

**C -
REAU****RESERVA ENSANCHE URBANO**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de reserva para ampliación del núcleo urbano

USOS

PREDOMINANTE: Agrícola intensivo sin uso de agrotóxicos, y usos que no resulten molestos ni peligrosos para el futuro desarrollo residencial.
Conserva su uso actual hasta el momento de su habilitación.

COMPLEMENTARIO: No aplica.

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe la instalación de industrias de 2 y 3ra categoría, criaderos de animales, ladrilleras, cavas de extracción de suelo.

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: N/A

LATERAL: N/A

FONDO: N/A

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): N/A

INDICADORES

F.O.S: N/A

DENSIDAD NETA: N/A

hab/ha

F.O.T: N/A

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA: Frente (m): N/A

Superficie (m2): N/A

OBSERVACIONES:

Conserva su subdivisión actual hasta el momento de su habilitación

SERVICIOS:

La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades. Si superan los 60 hab/há deberá exigirse todos los servicios para zona residencial extraurbana

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la oficina técnica municipal según lo dispuesto por los artículos 16° y 17° del DL 8912/77.

Hasta tanto conservará su subdivisión actual.

Mantiene los usos del área complementaria

Se deberá priorizar un plan de habilitación por etapas.

C - CA**COMPROMISO AMBIENTAL**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de producción agropecuaria intensiva, donde aplican restricciones de ocupación del suelo, densidad, usos permitidos, dada su condición de fragilidad y riesgo ambiental, donde se requieren instrumentos para la regularización urbana y dominial que posibiliten la integración sociourbana con el entorno adyacente.

USOS

PREDOMINANTE:

Producción: Agropecuario I

COMPLEMENTARIO: Deportivo Clase 1 y Clase 2

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: 3,00

LATERAL: 3,00

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: 0,20

DENSIDAD NETA: 40

hab/ha

F.O.T: 0,20

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 40,00

Superficie (m2): 2000

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Restricción de retiro obligatorio 20m ambas márgenes del cauce normal anual de los cursos de agua afluentes del arroyo La Chozá.



**R -
RTN1****RESERVA Y TURISMO NATURAL 1****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Rural

CARACTERIZACIÓN: Reserva natural de uso restringido. Destinada a la preservación, conservación, regeneración de la vegetación y el paisaje. No admite residencia temporaria ni permanente

USOS

PREDOMINANTE:

Equipamiento: Senderismo e interpretación de fauna y flora autóctona

COMPLEMENTARIO: Huertas, agroganadera ecológica, apicultura, vivero de especies nativas, escuela de equitación

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: N/A

LATERAL: N/A

FONDO: N/A

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: N/A

DENSIDAD NETA: 0

hab/ha

F.O.T: N/A

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA:

Frente (m): No admite subdivisión

Superficie (m2): No admite subdivisión

OBSERVACIONES: No se admite subdivisión del suelo

SERVICIOS:

Energía eléctrica domiciliaria; tratamiento de estabilización o mejorados de calles; desagües pluviales. La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura necesaria según casos específicos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se prohíbe toda alteración a los niveles y geomorfología del suelo natural, composición edafológica del suelo superficial y subsuperficial, pendientes, recorrido, capacidad y profundidad de cauces de cursos y cuerpos de agua.

En toda construcción de locales habitables permanentes, su nivel de piso terminado interior no debe estar por debajo de la cota 22,30m IGN, u otra superior que determine la autoridad de aplicación

**R -
RTN2**

RESERVA Y TURISMO NATURAL 2

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Rural

CARACTERIZACIÓN: Reserva natural de uso ampliado.

USOS

PREDOMINANTE: Deportivo clase 1, Deportivo clase 2. Equipamiento: agrogranadera ecológica, apicultura, vivero de especies nativas, senderismo e interpretación de fauna y flora autóctona

COMPLEMENTARIO: Huertas, escuela de equitación

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: 3,00
 LATERAL: 3,00
 FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: 0,20 DENSIDAD NETA: 40 hab/ha
F.O.T: 0,20 DENSIDAD POTENCIAL: hab/ha
C.A.S: 80%

PARCELA MINIMA: Frente (m): No se admite subdivisión.
 Superficie (m2): No se admite subdivisión.

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Energía eléctrica domiciliaria; tratamiento de estabilización o mejorados de calles; desagües pluviales. La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura necesaria según casos específicos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se prohíbe toda alteración a los niveles y geomorfología del suelo natural, composición edafológica del suelo superficial y subsuperficial, pendientes, recorrido, capacidad y profundidad de cauces de cursos y cuerpos de agua.

En toda construcción de locales habitables permanentes, su nivel de piso terminado interior no debe estar por debajo de la cota 22,30m IGN, u otra superior que determine la autoridad de aplicación





**C -
RTN3**

RESERVA Y TURISMO NATURAL 3

Corresp. Exp. N° 4050 232856/22
MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

197

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Reserva natural de uso ampliado. Admite residencia temporaria

USOS

PREDOMINANTE: Deportivo clase 1, Deportivo clase 2. Equipamiento: agroganadera ecológica, apicultura, vivero de especies nativas, senderismo e interpretación de fauna y flora autóctona

COMPLEMENTARIO: Huertas, escuela de equitación

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE:	3,00
	LATERAL:	3,00
	FONDO:	(Largo del terreno - 20m) / 2 ≥ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 7,00

INDICADORES

F.O.S: 0,30	DENSIDAD NETA: 60	hab/ha
F.O.T: 0,30	DENSIDAD POTENCIAL:	hab/ha
C.A.S: 60%		

PARCELA MINIMA:	Frente (m): 40,00
	Superficie (m2): 2000

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se prohíbe toda alteración a los niveles y geomorfología del suelo natural, composición edafológica del suelo superficial y subsuperficial, pendientes, recorrido, capacidad y profundidad de cauces de cursos y cuerpos de agua.

En toda construcción de locales habitables permanentes, su nivel de piso terminado interior no debe estar por debajo de la cota 22,30m IGN, u otra superior que determine la autoridad de aplicación

**R -
ZCC**

ZONA DE CLUBES DE CAMPO

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Rural

CARACTERIZACIÓN: Zona para la localización de Clubes de Campo según art 64° a 68° Decreto Ley 8912/77, y decreto provincial 9404/86.

USOS

PREDOMINANTE:

Habitación: Club de Campo, Barrio Cerrado. Vivienda unifamiliar, Vivienda Multifamiliar.

COMPLEMENTARIO:

Producción: Agropecuario 1 y Agropecuario 2.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE:	5,00
	LATERAL:	3,00
	FONDO:	(Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 9,00

INDICADORES

F.O.S:	0,35	DENSIDAD NETA:	85	hab/ha
F.O.T:	0,45	DENSIDAD POTENCIAL:		hab/ha
C.A.S:	60%			

PARCELA MINIMA:	Frente (m):	20,00
	Superficie (m2):	600

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Rige lo determinado por DL 8912 en el Capítulo V.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas frentistas sobre los márgenes de la Ruta Provincial 28, Ruta Provincial 6, Ruta Provincial 24 y calle Tanoiras, se admitirán usos comerciales compatibles con la zona.

C - PI**PRODUCCION INTENSIVA****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a la localización actividades agropecuarias intensivas que puedan compartir el uso con residencia de baja densidad de carácter transitorio

USOS

PREDOMINANTE:

Producción: Agropecuario I y Agropecuario II

COMPLEMENTARIO: Equipamiento de educación de enseñanza secundaria, terciaria, superior y de investigación relacionado con temáticas agrarias. Taller artesanal.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: N/A

LATERAL: N/A

FONDO: N/A

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): N/A

INDICADORES

F.O.S: 0,20

DENSIDAD NETA: 40

hab/ha

F.O.T: 0,20

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 80%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 40,00

Superficie (m2): 2000

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

R - PE**PRODUCCION EXTENSIVA**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Rural

CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a la localización de actividades agropecuarias extensivas. Admite producción agropecuaria intensiva.

USOS

PREDOMINANTE:

Producción: Agropecuario I y Agropecuario II

COMPLEMENTARIO: Equipamiento de educación de enseñanza secundaria, terciaria, superior y de investigación relacionado con temáticas de la ruralidad. Taller artesanal.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: N/A

LATERAL: N/A

FONDO: N/A

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): N/A

INDICADORES

F.O.S: 0,10

DENSIDAD NETA: 10

hab/ha

F.O.T: 0,10

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA: Frente (m): N/A

Superficie (m2): 40000

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En rutas provinciales se admiten usos compatibles con el area rural, pudiendo radicarse industrias de primera y segunda categoria, depositos, estaciones de servicios estando condicionadas al estudio urbanistico, estudio de impacto ambiental y autorizacion por parte de vialidad provincial.



**U-
AC1****ALINEAMIENTO COMERCIAL 1**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Alineamiento comercial de escala barrial - Comercio minorista - servicios de proximidad
- Concentración de residencia de media densidad a escala del partido**USOS**

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: S/zona

LATERAL: S/zona

FONDO: S/zona

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): S/zona

INDICADORES

F.O.S: S/zona

DENSIDAD NETA: S/zona hab/ha

F.O.T: S/zona

DENSIDAD POTENCIAL: S/zona hab/ha

C.A.S: S/zona

PARCELA MINIMA: Frente (m): S/zona

Superficie (m2): S/zona

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El uso se extiende la parcela frentista completa.

**U-
AC2**

ALINEAMIENTO COMERCIAL 2

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Alineamiento comercial y de servicios de escala urbana. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio. Uso residenciales de densidad media a escala del partido

USOS

PREDOMINANTE: Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular, Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar,

COMPLEMENTARIO: Comercios especiales, Mayorista A - Clase 1

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: S/zona

LATERAL: S/zona

FONDO: S/zona

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12m

INDICADORES

F.O.S: S/zona

S/zona

DENSIDAD NETA: S/zona

hab/ha

F.O.T: S/zona

S/zona

DENSIDAD POTENCIAL: S/zona

hab/ha

C.A.S: S/zona

PARCELA MINIMA: Frente (m): S/zona

Superficie (m2): S/zona

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El uso se extiende hasta 30m de profundidad desde L. M. de parcela frentista.



**C -
AC3****ALINEAMIENTO COMERCIAL 3****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Complementaria

CARACTERIZACION: Alineamiento comercial y de servicios de escala urbana. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio. Uso residenciales de densidad media a escala del partido

USOS

PREDOMINANTE: Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar.

COMPLEMENTARIO: Comercios especiales. Mayorista A - Clase 1. Vivienda multifamiliar.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: S/zona

LATERAL: S/zona

FONDO: S/zona

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): S/zona

INDICADORES

F.O.S: S/zona

S/zona

DENSIDAD NETA: S/zona

hab/ha

F.O.T: S/zona

S/zona

DENSIDAD POTENCIAL: S/zona

hab/ha

C.A.S: S/zona

PARCELA MINIMA:

Frente (m): S/zona

Superficie (m2): S/zona

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El uso se extiende hasta 30m de profundidad desde L. M. de parcela frentista.

U AI1**ALINEAMIENTO INDUSTRIAL 1**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Alineamiento industrial con comercios y servicios de escala regional - Industria categoría 1. Actividades comerciales, emprendimientos de grandes superficies, mayoristas, administrativos, de servicio y talleres

USOS

PREDOMINANTE: Industria de 1° Categoría, Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular, Servicio al Automotor A y Servicio al Automotor B. Comercios especiales

COMPLEMENTARIO: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE: 3,00				
	LATERAL: 3,00			Banda forestal	
	FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 ≥ 5m			Banda forestal	
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):	12,00				

INDICADORES

F.O.S: S/zona	0,6	DENSIDAD NETA: S/zona	hab/ha
F.O.T: S/zona	1,2	DENSIDAD POTENCIAL: S/zona	hab/ha
C.A.S: S/zona			
PARCELA MINIMA:	Frente (m): S/zona		
	Superficie (m2): S/zona		

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En Area Urbana, el uso se extiende hasta 50m de profundidad desde L. M. de parcela frentista

C AI2**ALINEAMIENTO INDUSTRIAL 2****MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ**

AREA: Complementaria

CARACTERIZACION: Alineamiento industrial con comercios y servicios de escala regional - Industria categoría 1 . Actividades comerciales, emprendimientos de grandes superficies, mayoristas, administrativos, de servicio y talleres

USOS

PREDOMINANTE: Industria de 1° Categoría. Comercio Basico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular, Servicio al Automotor A y Servicio al Automotor B. Comercios especiales

COMPLEMENTARIO: Taller Artesanal

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: 5,00

LATERAL: 5,00

FONDO: 10,00

Banda forestal

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 12,00

INDICADORES

F.O.S: S/zona

DENSIDAD NETA: S/zona

hab/ha

F.O.T: S/zona

DENSIDAD POTENCIAL: S/zona

hab/ha

C.A.S: S/zona

PARCELA MINIMA:

Frente (m): S/zona

Superficie (m2): S/zona

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales. La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura necesaria según casos específicos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En Área Complementaria el uso se extiende hasta 50m de profundidad desde L. M. de parcela frentista

C - TN**ALINEAMIENTO TURISMO NATURAL**MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria

CARACTERIZACION: Alineamiento de uso turístico, esparcimiento, gastronomía y comercio ferial, equipamientos de servicio, instituciones educativas y de remediación y didáctica ambiental

USOS

PREDOMINANTE: Servicios gastronomicos, senderismo e interpretación de fauna y flora autoctona

COMPLEMENTARIO: Administrativos Institucional, taller artesanal, camping, vivienda unifamiliar.

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: S/zona

LATERAL: S/zona

FONDO: S/zona

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): S/zona

INDICADORES

F.O.S: S/zona

DENSIDAD NETA: S/zona hab/ha

F.O.T: S/zona

DENSIDAD POTENCIAL: hab/ha

C.A.S: S/zona

PARCELA MINIMA: Frente (m): S/zona

Superficie (m2): S/zona

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales. La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura necesaria según casos específicos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El uso se permite dentro de la parcela frentista completa.



Corresp. Exp. N° 400 232856/22



UE

USO ESPECIFICO

MUNICIPIO DE
GENERAL RODRIGUEZ

AREA: Complementaria - Rural

CARACTERIZACIÓN: Zona de uso específico para infraestructura, equipamiento y servicios determinados

USOS

PREDOMINANTE: Uso específico para infraestructura, equipamiento y servicios determinados. No admite otros usos que los específicos del fin al que se destina. Se definen: UE1 Complejo hospitalario Vicente López y Planes y Complejo polideportivo - UE2 Complejo hospitalario Baldomero Sommer - UE3 Cementerio municipal - UE4 Gendarmería Nacional Argentina - UE5 Estación transformadora de electricidad - UE6 Estación transformadora de electricidad - UE7 Complejo hidráulico Terraplén Arroyo La Chozo - UE8 Complejo hidráulico Terraplén Arroyo Durazno - UE9 Planta de gas natural licuado

COMPLEMENTARIO: No aplica

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS:

MORFOLOGIA

RETIROS (r FRENTE: 3,00

LATERAL: 3,00

FONDO: (Largo del terreno - 20m) / 2 $\geq$ 5m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (r N/A

INDICADORES

F.O.S: 0,30

DENSIDAD NETA: 0

hab/ha

F.O.T: 0,30

DENSIDAD POTENCIAL: 0

hab/ha

C.A.S: N/A

PARCELA MINIMA:

Frente (m): N/A

Superficie (m2): N/A

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades.

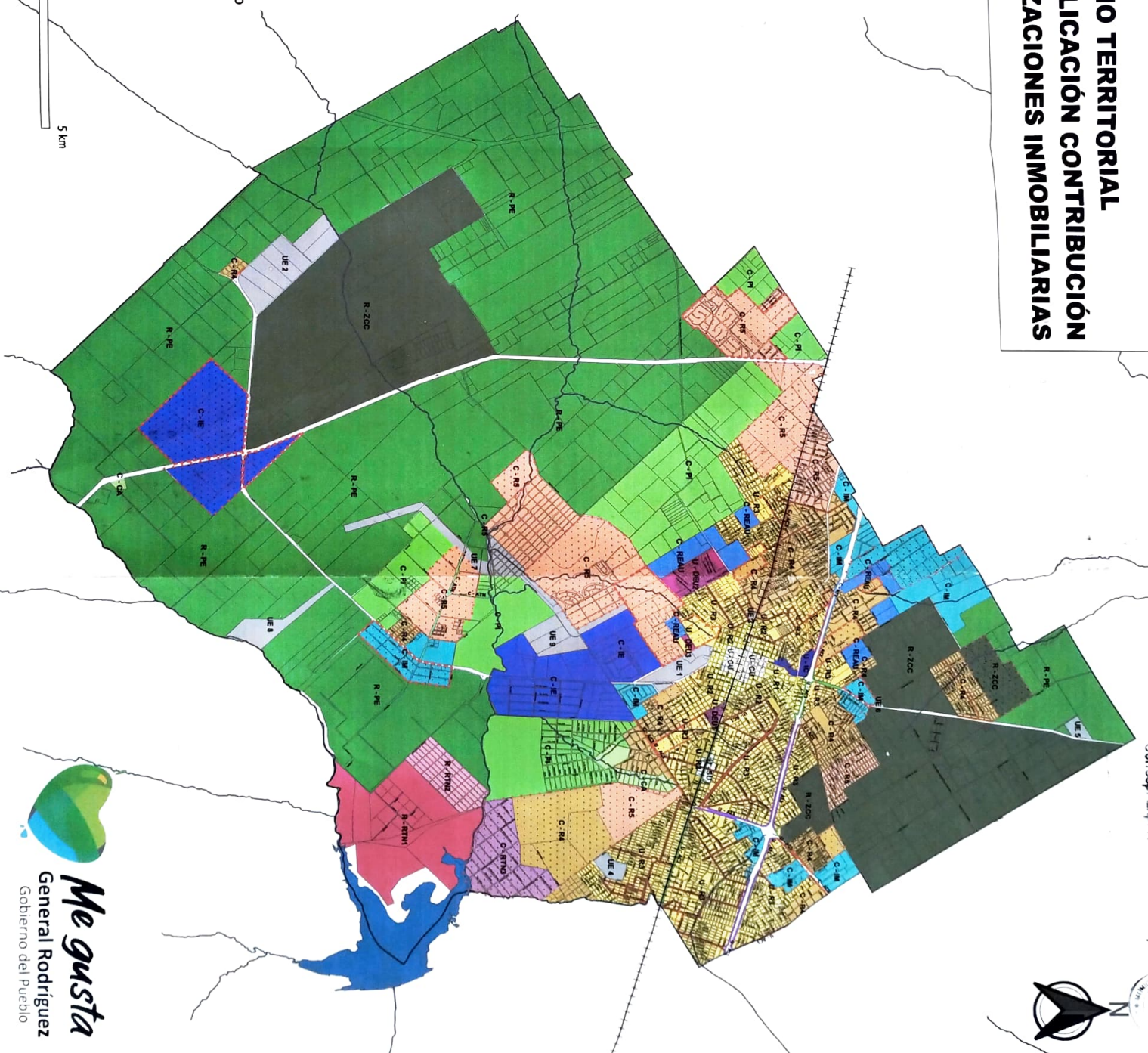
DISPOSICIONES PARTICULARES:

En anexo 5, se establece las parcelas que corresponden a cada uno de los usos nombrados como específicos.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL **ANEXO 8 - PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN** **DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS**

REFERENCIAS

- ... Zonas de aplicación de valorización inmobiliaria
 - CHACRA
 - Quinta
 - Manzanas
 - Parcelas Rurales
 - Fracción
 - Limite de Partido
 - Cauces de Aguas
 - FFCC
 - Cursos de agua
- COUT-ALINEAMIENTOS**
- U Alineamiento Comercial 1
 - U Alineamiento Comercial 2
 - C Alineamiento Comercial 3
 - U Alineamiento Industrial 1
 - C Alineamiento Industrial 2
 - C Alineamiento de Turismo Natural
- COUT-ZONAS**
- U Centro Urbano
 - U Subcentro Urbano
 - U Residencial 1
 - U Residencial 2
 - U Residencial 3
 - U Distrito Especial Urbanístico 1
 - U Distrito Especial Urbanístico 2
 - U Distrito Especial Urbanístico 3
 - U Industrial Condicionada
 - C Residencial 4
 - C Residencial 5
 - C Reserva para Ensanche Urbano
 - C Industrial Mixta
 - C Industrial Exclusiva
 - C Reserva y Turismo Natural 3
 - C Compromiso Ambiental
 - C Producción Intensiva
 - R Producción Extensiva
 - R Zona de Clubes de Campo
 - R Reserva y Turismo Natural 1
 - R Reserva y Turismo Natural 2
 - Uo Especifico 1: Complejo Hospitalario V.L. y P. - Polideportivo
 - Uo Especifico 2: Complejo Hospitalario H. Sommer
 - Uo Especifico 3: Cementerio Municipal
 - Uo Especifico 4: Gendarmería Nacional
 - Uo Especifico 5: Estación Transformadora
 - Uo Especifico 6: Estación Transformadora
 - Uo Especifico 7: Complejo Hidráulico La Chozza
 - Uo Especifico 8: Complejo Hidráulico El Durazno
 - Uo Especifico 9: Planta Gas Líquido



General Rodríguez, 30 de Mayo de 2022

Se incorpora al presente las 3 etapas de trabajo que se llevó adelante con el equipo técnico mencionado en foja 2 para obtener el Plan y código de Ordenamiento Urbano y Territorial Municipio de General Rodríguez, el cual va a permitir que el distrito se desarrolle con mayor eficacia.

- En fojas 3-82 "Fase 1 – Diagnostico"
- En fojas 83-86 "Fase 2 - Compendio de Contenido"
- En fojas 87-153 "Fase 3"
- En fojas 88-89, pág. 2 y 3, Proyecto de Ordenanza de Aprobación.
- En fojas 89(reverso)-123, pág. 4-72, Código de Ordenamiento Urbano y Territorial Proyecto de Ordenanza.
- En fojas 124-125, pág.74 y 75, Proyecto de Ordenanza Complementaria.
- En foja Anexo 1
- En foja 126 Anexo 2 Plano delimitación de Aéreas.
- En foja 127 Anexo 3 Plano de Delimitación de Zonas.
- En foja 128 Anexo 4 Plano de Delimitación de Usos Específicos.
- En fojas 129-131 Anexo 5
- En fojas 131(Reverso)-139 Anexo 6 Cuadro de Usos
- En fojas 139(reverso)-152 Anexo 7 Hojas de Zona
- En foja 153 Anexo 8 Plano de Zonas de Aplicación Contribución de Participación den las Valorizaciones Inmobiliarias.



General Rodríguez
Municipio



Me gusta
General Rodríguez
Gobierno del Pueblo

Mauro García
Intendente