



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Punta Indio

Informe etapa 1 y 2

INFORME FINAL
Mayo de 2011- Preliminar

Volumen I



AUTORIDADES

MUNICIPALIDAD DE PUNTA INDIO

Intendente Municipal:

Sr. Héctor Daniel EQUIZA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Presidente

Arq. Fernando TAUBER

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Gustavo AZPIAZU

FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

Secretario General y Coordinación de Gabinete.

Dn. Armesto Horacio Alberto.

Secretario Obras y Servicios Públicos.

Dn. Soto Walter Norberto.

Secretario de Salud y Política Ambiental.

Dr. Parera Raúl Carlos.

Secretario de Política Social.

Prof. Solerno Nicolás.

Secretaria de Contaduría.

CPN. Bordenave Alejandra.

CONCEJALES:

Presidente del H.C.D. Dra. Quetglas, Analía (Unión-Pro)

Balestracci, Martha (UCR).

Yzurieta, Herman (FPV)

Boz, Elizabet María (UCR).

Navoni, Ricardo (FPV)

Reyes, Aldo (UCR).

Pereyra, Gabriel (FPV)

Bergaglio, Lidia (UCR).

D´amico, Juan José (Unión-Pro)

Aldasoro, Cecilia (UCR).

EQUIPO TECNICO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Director:	Arq. Néstor O. BONO
Investigadores:	Arq. María Julia, ROCCA. Arq. Licia RIOS. Arq. Evangelina VELAZCO.
Asistentes Técnicos:	Arq. Augusto Marcos AVALOS. Arq. Rosalía VICENTE.

EQUIPO TECNICO POR MUNICIPIO DE PUNTA INDIO

Secretario de Planificación	Sr. Walter SOTO.
------------------------------------	------------------

INDICE

Cap. 1	GENERALIDADES
	1.1 Alcance de las normas
	1.2 Ámbito de vigencia
	1.3 Definiciones de términos técnicos
Cap. 2	TRAMITACIONES
	2.1 Responsabilidades y sanciones.
	2.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas
	2.3 Sanciones
	2.4 Certificado urbanístico
	2.5 Certificado de subsistencia de actividades no industriales
	2.6 Constancia de zonificación
	2.7 Limitación a la validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente código
	2.8 Permiso de construcción en trámite
	2.9 Permiso de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación
	2.10 Convenio urbanístico
	2.11 Categorización y aptitud ambiental para uso industrial
	2.12 Evaluación de impacto ambiental (EIA)
	2.13 Presentación de EIA
	2.14 Evaluación de impacto urbano (EIU)
	2.15 Presentación de EIU
Cap. 3	NORMAS GENERALES
	3.1 Subdivisión del suelo
	3.2 Morfología urbana
	3.3 Infraestructura de Servicios
	3.4 Estacionamiento de Vehículos
Cap. 4	USOS DEL SUELO
	4.1 Industria
	4.2 Talleres del automotor
	4.3 Depósitos
	4.4 Prestación de servicios
	4.5 Corralones de materiales de construcción
	4.6 Usos varios
	4.7 Usos puntuales
	4.8 Usos específicos
	4.9 Clasificación según usos permitidos y prohibidos
Cap. 5	ESPACIO PÚBLICO
	5.1 Objetivo y concepto
	5.2 Autoridad municipal
	5.3 Alcance de las intervenciones sobre espacio público
Cap. 6	CONDICIONES AMBIENTALES
	6.1 Concepto
	6.2 Definiciones de términos técnicos
	6.3 Normas de ampliación
	6.4 Normas complementarias
	6.5 Residuos peligrosos
	6.6 Control ambiental de localización de nuevas actividades

Cap. 7	CLASIFICACION DE AREAS Y ZONA
	7.1 Clasificación de áreas del partido
	7.2 Normas para áreas rurales
	7.3 Normas específicas para el área rural
	7.4 Hojas de zona
Cap. 8	MOVILIZACION DEL SUELO URBANO
	8.1 Concepto y criterios generales
	8.2 Mecanismo de movilización del suelo urbano
	8.3 Normas de ampliación
Cap. 9	PATRIMONIO
	9.1 Objetivos generales
	9.2 Valores patrimoniales
	9.3 Zona de preservación y bienes patrimoniales
	9.4 Procedimientos para la preservación y rehabilitación patrimonial
Cap. 10	IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN
	10.1 Control de gestión y resultado del plan
	10.2 Revisión periódica
	10.3 Implementación del estudios y proyectos
	10.4 Vigencia del plan
	10.5 Responsables del plan
Cap. 11	PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CODIGO DE PUNTA INDIO
	11.1 Iniciativa institucional
	11.2 Iniciativa de la comunidad
	11.3 Actualización periódica
	11.4 Compatibilidad entre el código vigente y modificaciones
	11.5 Difusión de las modificaciones
ANEXOS 1	MODELO DEL CERTIFICADO URBANISTICO
ANEXOS 2	PLANILLA SISNTESIS DE INDICADORES
ANEXOS 3	PLANO DE ZONIFICACION DE LA LOCALIDAD DE VERONICA
ANEXOS 4	PLANO DE ZONIFICACION DE LA LOCALIDAD DE PIPINAS
ANEXOS 5	PLANO DE ZONIFICACION DE LA LOCALIDAD DE PUNTA INDIO
ANEXOS 6	PLANO DE ZONIFICACION DEL PARTIDO PUNTA INDIO
ANEXOS 7	DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

1.1 ALCANCE DE LAS NORMAS

El presente Código constituye la herramienta legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de ordenamiento territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, espacio público y condiciones ambientales

1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado, para las áreas urbanas y complementarias de los núcleos de Verónica, Pipinas y Punta Indio y del área rural del partido.

1.3 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones del presente código tienen los siguientes significados:

Altura de Edificación

Medida vertical del edificio, tomada sobre la Línea Municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.

Ampliar

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

Área Complementaria

Zona circundante o adyacente al Área Urbana destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbana y rural.

Área Rural

La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

Área Urbana

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.

Bloque

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

Centro Libre de Manzana

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

Coefficiente de Absorción del Suelo (C.A.S)

Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

Densidad Poblacional Neta

Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificatorio.

Distrito

Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado, distinto al de la zona en que se localiza y al que se le asignan normas e indicadores diferentes a los de la zona de emplazamiento.



Distrito de Urbanización Especial

Sector urbano destinado a Conjuntos Habitacionales a los que se le asignan normas e indicadores específicos.

Establecimientos Habitacionales de uso Colectivo

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

Espacio Libre Urbano

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

Espacio Urbano

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbitourbano público de una ciudad.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

Línea de Edificación

Límite o paramento exterior de un edificio.

Línea de Frente de la Parcela

Línea comprendida entre las divisorias laterales de una parcela y que la delimita de la vía o lugar público.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela

La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela

La que intercepta la Línea Municipal y la línea divisoria de fondo.

Línea Municipal (LM)

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

Local

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

Local de 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta clase

Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

Local de Primera Clase

Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Se incluyen en esta categoría: salas de estar, living-rooms, comedores, dormitorios, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

Local de Segunda Clase

Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría. Se incluyen en esta categoría: cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarrobas.

Local de Tercera Clase

Local que puede iluminar artificialmente y debe ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Se incluyen en esta categoría: locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos X. etc.

Local de Cuarta Clase

Se incluyen en esta categoría: escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, guardarrobas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.



Local de Quinta Clase

Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente. Se incluyen en esta categoría: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

Local Habitable

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

Manzana

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

Módulo de Estacionamiento

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

Nivel de Vereda

Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Nivel de la Parcela

Plano ubicado como máximo a 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

Ocupación del Suelo

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

O.T.M.

Abreviatura de Oficina Técnica Municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

Parcela-Predio-Lote

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad parcelaria mínima a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

Patio

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

Patio Apendicular

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

Patio de Fondo

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

Patio de Primera Categoría

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

Patio de Segunda Categoría

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

Patio Interno

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

Planta Libre

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

Retiro de Frente

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.



Retiro de Fondo

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

Retiro Lateral

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

Reconstruir

Edificar de nuevo y en el mismo lugar la construcción preexistente. Rehacer una instalación.

Reformar

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

Reciclar/Transformar

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

Servicios Públicos Esenciales

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona, y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. A cada Zona o Distrito se le asignan los servicios esenciales.

La Ley Provincial N° 8912/77 define para ampliación de áreas urbanas que los servicios esenciales son: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales, y para zonas residenciales extraurbanas de densidad menor a 150 Hab/ha: agua corriente, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento y estabilización o mejorados en secundarias; y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Usos del Suelo

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

Uso Predominante

Actividad a desarrollar como principal en una zona determinada, promovida desde la acción oficial y con prioridad respecto de los usos complementarios.

Uso Complementario

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

Usos Admitidos

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las Hojas de Zona o Planillas de Uso del Suelo contenidas en el presente Código.

Uso Condicionado

Uso preexistente no conforme, cuya subsistencia puede admitirse determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar el desenvolvimiento de los usos predominantes y complementarios.

Uso No Conforme

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

Uso Prohibido

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

Uso Específico

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

Vivienda Unifamiliar

Unidad de vivienda, o bien dos o más de ellas, que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.



Vivienda Multifamiliar

Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua, gas, desagües).

Zona

Polígono territorial delimitado legalmente, el cual se pretende consolidar con características homogéneas, asignándole usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales. Todas las parcelas integrantes de una misma zona se rigen por los mismos indicadores urbanísticos y normas, excepto que en el articulado o en la hoja de zona se indique tratamiento particularizado.

Zonificación

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por contar con un tratamiento normativo homogéneo en cuanto al uso, intensidad de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.

Zona o Banda de Equipamiento

La destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al tránsito pasante y a equipamientos básicos de apoyo a la población asentada localmente.

Zona o Banda de Servicios de Ruta

La destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios en general vinculados a los corredores viales.

Zona Central

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residenciales, cuya escala de prestación de servicios está destinada al abastecimiento de toda la ciudad y la región.

Zona de Esparcimiento

Es la destinada principalmente a las actividades recreativas, activas o pasivas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. También incluye a los espacios deportivo-recreativos. El espacio deportivo y/o parqueado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

Zona Industrial

La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

Zona de Protección Ambiental

La destinada a establecer un radio de protección para la Base Aeronaval Punta Indio y su potencial utilización como Aeropuerto Comercial.

Zona Residencial

La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

Zona Residencial Extraurbana

La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente en contacto con la naturaleza.

Zona Residencial Mixta

La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios y pequeños talleres o depósitos. A los fines del presente Código, se las considera Zonas Mixtas.

Zona de Reserva para Ampliaciones Urbanas

Sectores que si bien permanecen sin asignación inmediata de usos y ocupación, por su ubicación relativa respecto de la planta urbana estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

CAPÍTULO 2

TRAMITACIONES

2.1 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento del presente Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas según lo establecido en la Ley N° 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

2.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

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

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

2.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V del Decreto Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad en el Código de Faltas. Los fondos marcados ingresaran a la cuenta “fondo de desarrollo urbano” a crear o a la que se determine por la vía reglamentaria.

2.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones. La solicitud deberá presentarse según el Formulario que entregará la O.T.M. y los datos volcados en ella tendrán carácter de Declaración Jurada, y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión. Dicho formulario requerirá especificar:

1. Nombre y apellido del usuario.
2. Ubicación de la parcela con nomenclatura catastral.
3. Medidas y superficie de la parcela.
4. Superficie cubierta existente y/o a proyectar.
5. Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.
6. Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar (aptitud hidráulica, restricciones al dominio, libre deuda municipal, etc.).

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente correspondiente: de obra, de trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva o de subdivisión. **No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.**

Forma parte de este Código el Formulario tipo para la obtención del Certificado Urbanístico (Anexo 1).

2.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de la 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 O.T.M. determinar, en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

2.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad, previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la explicación del certificado urbanístico de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO.

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

2.8 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite, se registrarán por las disposiciones municipales vigentes al momento de la presentación.

2.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial, y según la índole del proyecto presentado, la O.T.M. podrá exigir el cumplimiento de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona. Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del Decreto Ley N° 8912 y/o al presente Código, podrán ser admitidos en el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S, si no aumenta la ocupación en planta y se respetan los topes máximos de F.O.T y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
2. Que la superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
3. Que no se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
4. Que las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción preexistente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de cumplimiento de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial, el cual se rige por la Ley N° 11.459/93 y Decreto Reglamentario N° 1.741/96. En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se registrará por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma, según le corresponda.
- b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, sólo si fuera aprovechada por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.



2.10 CONVENIOS URBANÍSTICOS

Se denominan convenios urbanísticos a los acuerdos celebrados por organizaciones gubernamentales entre sí, o con particulares, para la realización de proyectos o acciones de desarrollo urbanístico en cumplimiento de los objetivos establecidos.

Los convenios urbanísticos podrán tener como objeto:

- Proyectos Especiales y Particularizados
- Consorcios de desarrollo urbano e industrial.
- Aportaciones urbanísticas, cesión de suelo, englobamiento parcelario, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano.
- Estructuras o edificios inconclusos, obsoletos o fuera de uso
- Desarrollos que garanticen la conservación de sitios con valor ambiental o inmuebles de interés patrimonial, arquitectónico, histórico o paisajístico.
- Toda otra acción, obra, programa o desarrollo que tienda a alcanzar objetivos de desarrollo del municipio.

En ningún caso podrá otorgarse por vía de convenio urbanístico un aumento de superficie edificable de la fijada por la zonificación y superarse los límites de densidad poblacional según los servicios esenciales a proveer o los que fija la legislación provincial en densidad, FOS y FOT.

2.11 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96, regirá la Homologación de Zonas previstas en el presente Código, Capítulo 4, inciso 4.1.6.

2.12 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

Todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente N° 11.723 - realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente y/o sus recursos naturales -; y por el presente Código, deberán presentar Estudio de Impacto.

Esta condición se hará extensiva a todos los casos para los cuales la autoridad de aplicación municipal lo estime necesario por considerar que la actividad podría afectar los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, o generar cierto riesgo o molestia al medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) y al medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población circundante), lo cual deberá ser fundamentado técnicamente.

La Evaluación de Impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según corresponda por el tipo de proyecto de acuerdo al Anexo II de la mencionada Ley. Los Estudios de Impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo permanente y control.

2.13 PRESENTACIÓN DEL EIA

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

a- Información general y ubicación:

1. Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
2. Ubicación en el Partido. Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
3. Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
4. Entorno inmediato. Predios linderos y los ubicados hasta un radio de 5000 m. de la parcela receptora.
5. Aspectos legales y normativos.

b - Caracterización del medio natural: clima, suelos, flora, fauna, agua.

1. Hidrografía superficial y subterránea. Altimetría y aptitud del suelo para el uso que se propone. Calidad del agua.
2. Impermeabilización y escurrimientos en cuanto a aguas superficiales y aguas subterráneas. Altura de napas subterráneas. Sistema de desagües pluviales hasta el sitio de desagüe.
3. Evaluación del impacto de las obras y movimiento de suelos. Aptitud para fundar.
4. Posible deterioro de vegetación y arbolado. Deterioro por tala de árboles para apertura de calles y obras. Contaminación sonora y del aire.
5. Afectación de la fauna, emigración de especies por ruido y movimientos etc.

c - Caracterización de los movimientos y circulaciones:

1. Relación con la red de circulaciones y transporte.
2. Evaluación de molestias por incremento del flujo vehicular.
3. Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda; estacionamiento, carga y descarga, etc.

d - Caracterización de la actividad a desarrollar:

1. Memoria descriptiva detallando cuestiones relativas al funcionamiento y operación, disposición de elementos, etc.
2. Grado de compatibilidad con las actividades del entorno, y mecanismos de resolución de los distintos aspectos conflictivos.
3. Aprovechamiento, recuperación o eventual deterioro de las condiciones actuales del terreno.
4. Análisis de suelo en caso de preexistencia de actividades potencialmente contaminantes.
5. Emisiones al medio de la actividad a localizar (residuos sólidos, gaseosos y líquidos).

e - Caracterización de la edificación:

1. Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
2. Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas previstas.
3. Condiciones de seguridad previstas para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
4. Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.

f - Caracterización de la infraestructura de servicios:

1. Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
2. Tendido de redes de energía, zonas de restricción (eventuales perjuicios para los habitantes, la fauna, la flora, o bienes materiales)
3. Consumos previstos: energía, agua, otros.
4. Medidas de mitigación previstas.

2.14 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)

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

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²), a excepción de los localizados en las zonas específicas para ese fin.
- b) Depósitos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Empreñimientos habitacionales que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Supermercados con una superficie cubierta mayor a quinientos metros cuadrados (1000 m²).
- f) Centros de entretenimiento, de esparcimiento nocturno, locales bailables y similares.

- g) Terminales o paradores de transporte automotor de pasajeros, playas de estacionamiento y talleres de mantenimiento de transporte automotor vehicular de pasajeros y camiones.

2.15 PRESENTACIÓN DEL EIU

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
 - Usos del suelo con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 1.000 m. de la parcela objeto de la intervención.
 - Alturas de edificación existentes, incluyendo las manzanas aledañas frentistas.
 - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
 - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
 - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calle de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- j) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- k) Informe final. Medidas de mitigación previstas.

CAPÍTULO 3

NORMAS GENERALES

3.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO

3.1.1 Criterio General

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Decreto-Ley N° 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las áreas: urbana, complementaria y rural, y las disposiciones del presente Código, sobre la base de las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las pautas que se detallan en los incisos siguientes.

3.1.2 Subdivisiones en Área Rural

Las subdivisiones en el Área Rural se rigen según lo establecido por el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires: Ley N° 10.081/83. Las parcelas no podrán ser inferiores a una Unidad Económica de Explotación extensiva o intensiva. Asimismo, se rigen por lo regulado en el inciso 7.2 Normas para el Área Rural.

3.1.3 Subdivisiones en Área Urbana

Las subdivisiones en el área urbana se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular, admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- 2) En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del o los predios.
- 3) Cuando la zona está servida por red o si ésta pasa por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- 4) Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales.

3.1.4 Nuevos amanzanamientos

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones de la trama existente y lo estipulado por la Propuesta de Ordenamiento Urbano.

La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario. En las Zonas definidas como Reservas de Ampliación Urbana (RAU), de Completamiento de Tejido (AUCT) y Zonas Residenciales Extraurbanas (REX), se procurará su integración a la estructura general del trazado existente en el entorno. Asimismo se establecerán las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a lo establecido por el Plan, la Propuesta de Ordenamiento Urbano y la Zonificación. Será de aplicación lo establecido en 3.1.8.

3.1.5 Apertura y/o completamiento del ancho de calles

Todo proceso de Ampliación Urbana, Completamiento del Tejido Urbano, parcelamiento de fracciones de Quintas o Chacras ubicadas en el área urbana, y/o materialización del uso mediante localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones



obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N° 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud. Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o que el Plan determine otro ancho. La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

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

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

3.1.6 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcelario será inferior a un tercio (1/3). En ninguna zona se permitirán subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- 2) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima

entre ancho y fondo de un tercio (1/3) no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones, a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

3.1.7 Cota de Piso

La determinación de la cota de piso para construcciones en las localidades de Verónica y Pipinas será determinada por la Oficina de Obras Públicas.

En el caso de la localidad de Punta Indio, la cota de piso para erigir construcciones será de + 5,00 metros. Para alcanzar la misma, deberán utilizarse sistemas constructivos adecuados a dicho requerimiento, quedando terminalmente prohibido realizar cualquier tipo de alteración sobre el terreno natural a los efectos de alcanzar la cota mínima permitida.

Las construcciones destinadas a los usos permitidos en el Área Complementaria y/o los asociados a actividades rurales, excepto las destinadas al uso residencial; y aquellas instalaciones complementarias al uso principal, tales como: galpones, depósitos, garages, etc., podrán apoyarse sobre el terreno natural, pero no tendrán derecho alguno a ejercer reclamos ante eventuales daños sobre las mismas.

Todos los sectores comprendidos bajo cota +3,75 metros se encuentran regulados por la Ley Provincial N° 6.254/60.

Todos los sectores comprendidos bajo cota +2,50 metros se declaran Zonas de Recuperación.

3.1.8 Zonas de Crecimiento Urbano

Las Zonas o Sectores de crecimiento urbano previstos son:

- a) Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.
- b) Las Reservas para Completamiento del Tejido Urbano (AUCT), determinadas en la Zonificación, Plano Anexo 3.
- c) Las Reservas para Ampliación Urbana (RAU), establecidas en la Zonificación, Plano Anexo 3.

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

En Reservas para Completamiento del Tejido Urbano (AUCT), la autorización depende de un estudio y propuesta particularizada que contemple la integración del sector mediante continuidad del trazado, cesión de superficies para espacios verdes públicos y equipamientos comunitarios, respetando la Zonificación, Plano Anexo 3. La localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinada por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo de los propietarios que promueven el parcelamiento.

La Municipalidad podrá promocionar el Completamiento del Tejido Urbano, conviniendo con el propietario una acción conjunta y aportes para la apertura de calles y ejecución de obras. En ese caso, el estudio particularizado del sector, la propuesta urbanística de la superficie a incorporar y los aportes que efectuarán la Municipalidad y el particular deberán quedar definidos expresamente e incorporados al Decreto Municipal que autorice la aprobación del Proyecto de Completamiento del Tejido, y el plano de mensura y división con las cesiones obligatorias. La superficie a incorporar quedará automáticamente integrada a la Zona de emplazamiento, y serán de aplicación los indicadores urbanísticos de la misma.

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



Para sectores de Reserva para Ampliación Urbana (RAU) son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N° 8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular, o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

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

La autorización para las ampliaciones urbanas queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación del suelo;
- Diseño del conjunto según la Propuesta de Ordenamiento Urbano y del presente Código;
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de la infraestructura de servicios esenciales prevista para la zona, según lo establecido por el Artículo 3.1.3.

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

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

3.1.9 Cesiones

- a) En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamiento de fracciones o materialización del uso urbano (Artículo 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56º del Decreto Ley 8912/77, en el Decreto 1549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.
- b) Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario. Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

3.1.10 Conservación de Desagües Naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida por la Ley N° 6.253/60: de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario N° 11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

3.1.11 Propaganda

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

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.



Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (DL N° 9.078/78).

3.1.12 Aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y los casos expresamente admitidos en esa ley. Queda expresamente prohibida la aplicación del régimen de PH para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley 8912/77, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

El área de obras particulares no podrá aprobar o visar planos de obra que a juicio del visador impliquen posterior división por PH.

En caso de más de una edificación por parcela que no conformen un único edificio, o constituyan instalaciones complementarias de la edificación principal, o se trate de edificaciones destinadas al turismo (cabañas, bungalows, etc.) pertenecientes a un mismo complejo, se incluirá en el plano un sello con la expresa indicación de “Plano no susceptible de dividir por el Régimen de PH”.

3.2 MORFOLOGÍA URBANA

3.2.1 Ocupación del suelo

El presente Código para cada zona establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

3.2.2 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

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 semi-cubiertas. Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0,60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

3.2.3 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

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

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0,60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

3.2.4 Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.)

Representa el porcentaje de la superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. que deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado, de acuerdo a los valores determinados en las respectivas Hojas de Zona.

3.2.5 Densidad Poblacional Neta

Para cada zona, el presente Código establece la Densidad Poblacional Neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes, y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación, se verificará la Densidad Neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), sólo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se registrarán por el Art. 41º, Ley Nº 8.912/77 y Decreto Reglamentario Nº 1.549.

3.2.6 Densidad Potencial

Tendrán carácter de Densidades Netas Potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha., cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente ni de desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución, podrá realizarse el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

3.2.7 Cantidad máxima de personas por parcela

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

- Número de habitantes = Superficie de la parcela (m²) por densidad neta (hab./m²).

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

El mínimo de habitantes computable para la modalidad residencial destinados al alojamiento temporario como: cabañas, bungalows o establecimientos turísticos del tipo appart-hotel, será de cuatro (4) personas por unidad. Para modalidades como hotel, hospedaje, dormitorios será de 2 personas por habitación.

3.2.8 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar, el número de unidades será el que surja de la densidad establecida.

3.2.9 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes:15 m ² /persona Más de 2 ambientes:12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes:18 m ² /persona Más de 2 ambientes:15 m ² /persona



3.2.10 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las Hojas de Zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

3.2.11 Altura Máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Hojas de Zona. Quedará a criterio de la O.T.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

3.2.12 Conformación de Centro Libre de Manzana (Retiro de Fondo)

Disposiciones generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20%) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 metros.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote m ²	Superficie de ocupación centro libre m ²
Hasta 500 m ²	15
500 a 800	20
800 o más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 metros en aquellos en que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 metros. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo, el porcentaje de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00 metros, salvo que se exprese otra indicación en la Hoja de Zona correspondiente.

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

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados, y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales - dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

Retiro de fondo para lotes interiores

Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública.

Se aplicará el siguiente esquema:

- Para L1 = 10 m., no se exige fondo.
- Para L1 = 10 m. y hasta 20 m. de fondo, será de 3 m.

- Para $L1 = \text{Mayor de } 20 \text{ m.}$, se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$.



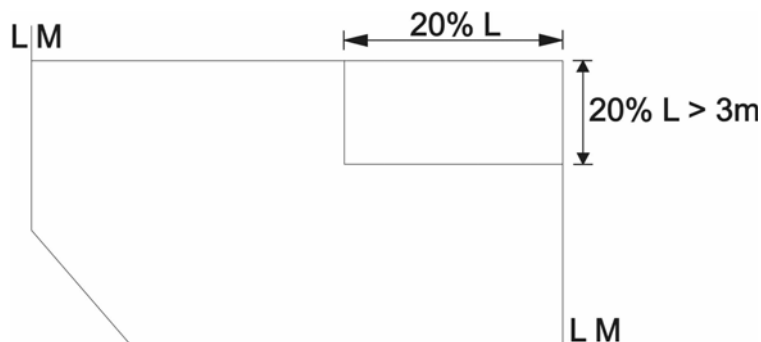
En caso que para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación. En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles

Quedará a estudio de la O.T.M. la forma de determinar el retiro de fondo, la cual resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

Retiro de fondo para lotes esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 metros, éste será el retiro mínimo.

3.2.13 Patios

Clasificación de los Patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a) Patio de primera categoría.
- b) Patio de segunda categoría.
- c) Espacio libre urbano.

Patio de Primera Categoría

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



Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima = 16 m² - Lado mínimo = 4 metros.

Patio de Segunda Categoría

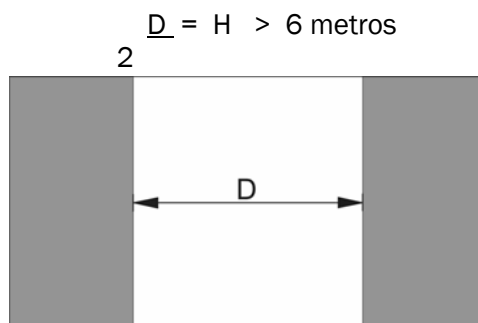
Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase. Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima = 10 m² - Lado mínimo = 2,50 metros.

Espacio libre urbano

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (Primera Clase) y de trabajo (Tercera Clase).

Conforman el Espacio Libre Urbano:

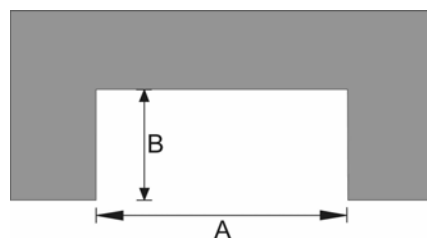
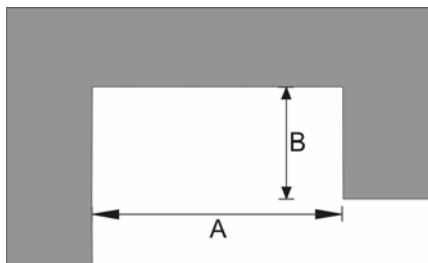
- 1) El espacio de la vía pública.
- 2) El centro libre de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3 metros.
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (D) entre paramentos verticales (H), sea como mínimo de 6 metros y cumpla con la siguiente relación:



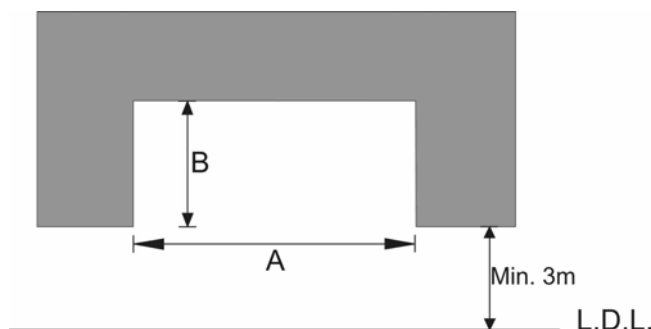
En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (H) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

5) El patio apendicular, considerando como tal:

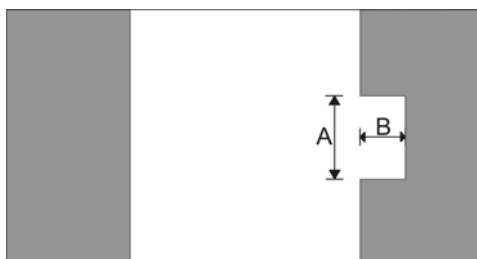
- a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación a la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



- b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3 metros de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación: $A > 2 B$



- c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber: $A > 2 B$



3.2.14 Retiros de edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las Hojas de Zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

3.2.15 Muros y Cercos de Frente

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2 metros de altura, exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. En el caso de cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o rejas, podrán sobreelevarse hasta una altura de 1,80 metros como máximo, no pudiendo hacer uso del espacio de retiro de la Línea Municipal para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

3.2.16 Fachadas

Las fachadas deben ser diseñadas arquitectónicamente, teniendo en consideración el carácter de la zona de emplazamiento y las características de las edificaciones del sector. Los frentes de la edificación y los retiros laterales deberán ser tratados arquitectónicamente al igual que la fachada principal y la de contrafrente.

3.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En las Hojas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de: agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, con relación a la aplicación de densidad poblacional máxima según lo establecido en el Inciso 3.2.5 de este Código, Decreto Ley N° 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

3.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

1. El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
2. En ningún caso podrá construirse espacios de estacionamiento bajo cota de nivel de vereda, por lo que quedan expresamente prohibidos los subsuelos y semisótanos con carácter de áreas de estacionamiento o cocheras, enterrados o semienterrados.
3. Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².

4. Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m², estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
5. En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3,5 m² por habitante.
6. La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - Vivienda unifamiliar transitoria destinada al turismo (cabañas): un módulo por cada unidad.
 - Vivienda multifamiliar: 3,5 m² por habitante. Módulo mínimo: 25 m².
 - Hoteles, moteles, apart-hotel u otras modalidades de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
 - 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.
 - Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro (4) empleados y/u obreros a partir de cinco (5) por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientos (200) personas.
 - Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez (10) espectadores.
 - Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro (4) docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince (15) personas empleadas.
 - Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta a partir de 500 m² y/o un módulo cada cinco (5) camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - En edificios comerciales: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².
 - En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
 - En otros locales e instalaciones los mencionados precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
7. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo 2, inciso 2.9.
8. Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.
9. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 metros) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.
10. La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:
 - La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3,50 metros.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

CAPÍTULO 4

USOS DEL SUELO

4.1 INDUSTRIAS

4.1.1 Definición

De acuerdo al artículo 3° del Decreto Reglamentario N° 1741/96, y conforme a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

4.1.2 Disposiciones Generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

4.1.3 Clasificación de industrias

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

- a) Industrias Inocuas - Categoría 1
- b) Industrias Incómodas - Categoría 2
- c) Industrias Peligrosas - Categoría 3

Industrias Inocuas - Categoría 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

Industrias Incómodas - Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

Industrias Peligrosas - Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.



Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley N° 11.459/93 y su Decreto Reglamentario N° 1.741/96.

4.1.4 Procedimiento para instalación de Establecimientos Industriales

Certificado Urbanístico

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código. Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

Categorización

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo III, Decreto N° 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo II (Decreto N° 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.).

Establecimientos Industriales de 1ª Categoría

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley N° 11.459/93 y su Decreto Reglamentario N° 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

4.1.5 Establecimientos Industriales Preexistentes

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Urbanístico.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización, se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto N° 1.741/96. Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, y solo podrán modificar sus instalaciones si ello implique una mejora ambiental y tecnológica.

4.1.6 Homologación de Zonas con Ley de Industrias N° 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

Localidad de Verónica

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	ZC - R3P - REX
Zona B; Residencial Mixta	R1CF - R2
Zona C: Industrial Mixta	ZIM



Zona D: Industrial Exclusiva	ZI
Zona E:	RURAL

Localidad de Pipinas

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	ZRC - R3
Zona B; Residencial Mixta	RM1 - BC
Zona C: Industrial Mixta	RM2 - CRRH
Zona D: Industrial Exclusiva	-
Zona E:	RURAL

Localidad de Punta Indio

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	ZSTR – R1P – R2
Zona B; Residencial Mixta	BE - AC1 – AC2 – AC3
Zona C: Industrial Mixta	-
Zona D: Industrial Exclusiva	-
Zona E:	RURAL

No obstante la homologación de zonas establecida, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas, según la Planilla de Usos del presente Código de Planeamiento.

4.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR**4.2.1 Disposiciones generales**

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la Línea Municipal de un ancho mínimo de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 metros de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

4.2.2 Clasificación de los Talleres del Automotor

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

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

Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:



I - Talleres del instrumental y accesorios:

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico:

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

II – Gomerías:

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura:

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

II - Taller integral:

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4.000 Kg.: máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

4.3 DEPÓSITOS

4.3.1 Clasificación de los depósitos

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

- a) Inocuos Categoría 1
- b) Incómodos Categoría 2
- c) Peligrosos Categoría 3

Depósitos Inocuos: Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales. Incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

Depósitos Incómodos y Peligrosos: Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

4.4 PRESTACION DE SERVICIOS

4.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario: Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

4.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano: Categoría 2

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



4.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

Categoría 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio, a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2.

Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.

4.6 USOS VARIOS

4.6.1 Alojamiento Turístico

Se consideran comprendidos en el rubro alojamiento turístico aquellos establecimientos que ofrecido por personas físicas o jurídicas, que presten servicio de hospedaje mediante contrato al público, por períodos no menores al de una pernoctación, con o sin prestación de servicios complementarios. La actividad se encuentra regulada por el Decreto Provincial N° 659/07: Reglamento de Reclasificación y Recategorización de los Alojamientos Turísticos de la Provincia de Buenos Aires; y por el Decreto Provincial N° 4236/71: Reglamento de Campamentos de Turismo. Asimismo, podrán adherirse al “Programa de Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables. Promoción de la actividad hotelera. Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en gral.”, establecido por la Disposición Provincial 1/09 del O.P.D.S.

Todo alojamiento turístico que se comercialice a terceros deberá contar, además de las habilitaciones edilicias y comerciales de práctica, con una certificación de sus condiciones de habitabilidad y servicios que brinda. Dicha certificación podrá realizarse por el Organismo competente provincial o municipal o profesional idóneo en la materia.

Cuando en un mismo predio o en forma integrada se presten servicios con características clasificables en distintas modalidades, como en los denominados Complejos Turísticos, la Autoridad de Aplicación deberá encuadrar y categorizar las actividades y prestaciones, pudiendo a tal efecto tomar sectorizadamente las mismas, encuadrando cada cual por separado. Pueden clasificarse y categorizarse en:

Alojamiento Turístico Hotelero

Se entiende como Alojamiento Turístico Hotelero al brindado en establecimientos con explotación y administración común o centralizada, en forma habitual, en habitaciones independientes. Comprende: Hotel, Apart-Hotel; Hostería u Hostal; Residencial y Cabaña o Bungalow. Las categorías son:

- Hotel: una a cinco estrellas.
- Apart-hotel: una a cinco estrellas.
- Hostería: una a tres estrellas.
- Residencial: “A” y “B”
- Cabañas o bungalows: una a tres estrellas

Alojamiento Turístico Extrahotelero:

Esta clase de alojamiento comprende: Albergue de la Juventud (Hostel); Bed & Breakfast (Cama y Desayuno); Casas o Departamentos; Casa de Familia y Alojamiento Turístico Rural.

En este último tipo se consideran incluidas las Estancias que prestan servicios de alojamiento y/o comidas, en tanto son establecimientos en los cuales la actividad turística se basa en el desarrollo, aprovechamiento y disfrute de los atractivos presentes e íntimamente relacionados con el medio rural. Por otra parte, cuando se trate de alojamiento turístico instalado total o parcialmente en edificaciones declarados de “Interés o Valor Patrimonial” por el Poder Ejecutivo,



debido a su valor cultural, histórico, arquitectónico, representativo y/u otros, podrán ser inscriptos en el Registro correspondiente de acuerdo a lo establecido por el artículo ° 83 del Decreto Provincial N° 659/07/2007.

Las densidades netas de aplicación, las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, así como la cantidad de plazas admitidas, se registrarán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, ríos, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los organismos técnicos de control a nivel provincial.

4.6.2 Hoteles Alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos (“Alojamiento por Horas”, “Hoteles Habilitados”, etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro (24) horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Área Rural.

4.6.3. Servicios Turístico-Recreativos

Se consideran incluidas en este rubro todas las instalaciones de carácter temporario destinadas a la prestación de servicios de apoyo al uso recreativo de las costas del Río de la Plata y del Samborombón. Se rigen por lo establecido en la Ordenanza N° 304/98: Declaración como Zonas Integrales de Explotación Turística a las riberas de los mencionados ríos. Se incluyen dentro de este rubro actividades como: servicios de comidas y alimentación básica, alquiler de artículos de playa, servicios de pesca, actividades deportivas acuáticas, etc.

4.6.4 Urbanizaciones Especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 10.000 m² o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Las urbanizaciones especiales deberán integrarse funcionalmente al entorno y respetar el tratamiento del espacio público de la Zona de emplazamiento y el trazado de calles previsto. Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de “Proyectos Urbanísticos de Carácter Integral”, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

1. Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).
2. Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
3. Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
4. Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.



4.6.5 Galerías Comerciales (a continuación de Urbanizaciones Especiales).

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano, o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire, así como adecuadas condiciones de temperatura y humedad interior. Asimismo, deberán adecuar el proyecto a la morfología de la Zona de emplazamiento.

4.6.6 Grandes Superficies Comerciales

Las Grandes Superficies Comerciales y las Cadenas de Distribución se encuentran reguladas por la Ley Provincial N° 12.573 y su Decreto Reglamentario N° 2372/01. Se encuentran incluidos bajo esta denominación aquellos establecimientos de comercialización minorista o mayoristas que realicen ventas minoristas, que ocupen una superficie de más de quinientos (500 m²) metros cuadrados destinada a la exposición y venta; y aquellos establecimientos de ventas minoristas o cadenas mayoristas que realicen ventas minoristas y que constituyan o pertenezcan a un mismo grupo económico y/o que estén conformados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto comercial, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten y en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

Quedan comprendidos en este tipo de establecimientos los rubros: indumentaria, artefactos eléctricos, materiales, herramientas, accesorios para la construcción y alimenticio, salvo los que presten con exclusividad servicios de expendio de comidas y bebidas.

En aquellos casos que los establecimientos superen los 1000 m² de superficie de exposición, venta y depósito, no podrán instalarse dentro de los límites del Área Urbana, debiendo hacerlo en el Área Complementaria y en Áreas Rurales sobre parcelas frentistas de accesos o rutas, pero siempre que no constituyan zonas residenciales exclusivas, zonas destinadas a Reserva para Ampliación Urbana, la Zona de Preservación Ecológica y la Zona de Protección Ambiental.

Los mismos deberán tener previstos espacios para estacionamiento para los vehículos de los consumidores, así como espacio para maniobras de carga y descarga, dentro de la parcela (a no más de 100 metros), o en parcela adyacente con la cual forme una unidad funcional, y cuya superficie deberá ser equivalente al 100% de la destinada a exposición y venta. Dichas actividades deberán estar debidamente demarcadas y señalizadas, debiendo siempre desarrollarse dentro de los límites parcelarios destinados a tal fin, no pudiendo en ningún caso realizarse en la vía pública, a fin de no obstaculizar el tránsito de personas y vehículos. Asimismo, la superficie de estacionamiento y maniobras de las mercaderías deberán seguir los criterios morfológicos existentes en la zona de emplazamiento, sin distorsionar las características del entorno.

4.6.7 Locales de Expansión Nocturna

Se regirán por este Código los establecimientos de diversión o esparcimiento denominados genéricamente “Locales de Expansión Nocturna”, indicados a continuación y de acuerdo a las características para cada actividad específica. Se consideran comprendidos los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos.
- Confitería bailable, disco.
- Bailanta, instalaciones para mega-eventos.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica. Las zonas donde se permitirá la localización y habilitación de nuevos locales de expansión nocturna son las consignadas en las Planillas de Uso.

4.6.8 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las



normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

4.6.9 Centrales de Servicios Públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, ABSA, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

4.6.10 Servicios fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos. No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

4.6.11 Estaciones de servicios

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia. Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

4.6.12 Playa de Estacionamiento y Lavaderos para Camiones

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

4.6.13 Antenas

Las antenas de comunicación podrán localizarse en el Área Complementaria o Rural, previo Estudio de Impacto Urbano/Ambiental e Informe Técnico favorable de la O.T.M., la cual deberá evaluar su factibilidad en función de la proximidad y eventual interferencia con la Base Aeronaval Punta Indio, así como el Proyecto de Aeropuerto. En cualquier caso, deberán cumplir la condición de ubicarse fuera de la Zona de Protección Ambiental (ZPA). Asimismo, no podrán localizarse en el Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur).

4.6.14 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Su localización deberá ser previamente autorizada por la O.T.M. la cual deberá evaluar su factibilidad en función de la proximidad y eventual interferencia con la Base Aeronaval Punta Indio, así como el Proyecto de Aeropuerto. En cualquier caso, deberán cumplir la condición de ubicarse fuera de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), en Área Rural a una distancia mínima mayor o igual a 3.5km del Área Urbana y de las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana (RAU). Podrán incluir taller de reparaciones.

4.6.15 Almacenaje y Conservación de Granos: Silos

Estas instalaciones deberán localizarse en Área Rural, en Zonas Industriales o en las zonas donde expresamente se admitan. Se registrarán por el Decreto Provincial N° 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley N° 12.605/01. Si se localizan en Área Rural, deberán ubicarse fuera de los límites de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), y distar como mínimo 1.000 metros del límite de las Áreas Urbanas y de las Zonas de Reserva para Ampliación Urbana (RAU).



4.6.16 Depósitos de Agroquímicos

Solo podrán localizarse en el Área Rural, en la Zona Industrial o en aquellas previstas por este Código a tales efectos. En todos los casos deberán cumplir la condición de ubicarse fuera de la Zona de Protección Ambiental (ZPA); del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur); y a una distancia no menor a 1.500 metros de las Áreas Urbanas, exigiéndose Estudio de Impacto Ambiental. Se registrarán por la Ley N° 10.699/88 y su Decreto Reglamentario N° 499/91, y normativas complementarias (Decreto Provincial N° 956/02, 1.170/00 y Disposición Provincial 1/10 - DPAOyPA).

4.6.17 Plantas de Almacenaje y Fraccionamiento de Gas Envasado

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural/urbano deberán emplazarse en el Área Rural o en las Zonas donde estén expresamente permitidas, pero en todos los casos deberán estar fuera de la Zona de Protección Ambiental (ZPA) y del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur). Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

4.6.18 Engorde de Ganado a Corral (Feedlot)

Son los establecimientos rurales dedicados a la producción intensiva de ganado mediante el encierro y alimentación de la dieta balanceada.

Se podrán localizar exclusivamente en el Área Rural, a distancias superiores a 10 km. de áreas urbanas y complementarias de la ciudad de Verónica y de 5 km. de las zonas residenciales extraurbanas de las localidades de Pipinas y Punta Indio.

Independientemente de las distancias mencionadas, en cualquier caso deberán ubicarse por fuera de los límites de la Zona de Protección Ambiental (ZPA) y del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur).

Se deberá presentar solicitud de localización con determinación de la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado. Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación. Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

4.6.19 Establecimientos dedicados a la apicultura, a los criaderos de animales, tambos y caballerizas

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén expresamente admitidas en este Código (ver Planillas de Usos) según las disposiciones específicas, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 metros del límite de las Áreas Urbanas, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y Residencial Extra Urbana en general. Independientemente de lo anterior, deberán cumplir la condición de emplazarse por fuera de los límites de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur), y de la zona comprendida entre la traza de las vías férreas Gral. Roca ramal La Plata- Pipinas y la traza de la Ruta 36, incluyendo una franja de 1.000 metros hacia afuera de cada una de ellas.

Se registrarán por lo dispuesto en la legislación correspondiente: Ley 10.181/83 (Código Rural de la Provincial de Buenos Aires); Ley Provincial N° 11.553/94 y su Decreto Reglamentario N° 2.595/00 (Criaderos Cunicolas); Ley Provincial N° 10.510/87 y Decreto Reglamentario N° 4.933/89 (Criaderos Porcinos); Resolución del Ministerio de Asuntos Agrarios N° 81/2000 (Actividad Avícola); Decreto N° 4.248/91 (Tenencia y Explotación de Colmenas en la Provincial de Buenos Aires - Apicultura) y toda otra legislación en la materia.

4.6.20 Salas de Extracción de Miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código de Ordenamiento Urbano y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 metros de los límites del predio.
- b) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- f) Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos, y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

4.6.21 Cotos de Caza

Se considera como coto de caza a todo predio o lugar debidamente delimitado, cercado y señalado, con poblaciones suficientes de animales de valor cinegético, apto para el ejercicio de la caza deportiva controlada. Se entiende por caza deportiva menor y mayor a aquella que se practica sobre especies menores y mayores de la fauna silvestre.

La actividad de caza menor y mayor, y la cría y explotación de especies de fauna silvestre, se encuentran regulados por lo establecido en el Capítulo 1, Sección Tercera del Código Rural (Ley Provincial N° 10.081/83), por el Decreto Reglamentario N° 1878/73 y por el Decreto N° 7970/86, mediante los cuales se establece que la caza deportiva mayor podrá practicarse en los cotos de caza de propiedad del Estado Provincial y en los cotos y demás predios de propiedad privada expresamente habilitados a tal fin por el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires.

Por otra parte, la habilitación de los cotos de caza deportiva menor y mayor deberá ajustarse a lo determinado por las Resoluciones del Ministerio de Asuntos Agrarios N° 17/90 y N° 439/87 respectivamente: “Reglamentos para la inscripción y habilitación de establecimientos de caza”, las cuales deberán renovarse anualmente. Asimismo, deberán dar estricto cumplimiento a las Disposiciones N° 1/2011 y N° 51/2011, y a la Resolución N° 3/2011 del Ministerio de Asuntos Agrarios, por medio de las cuales se establecen las especies susceptibles de caza deportiva mayor, así como las zonas de veda de ciertas especies, alcanzando al Partido y a las Reservas Naturales Bahía Samborombón y Punta de Indio.

La práctica de la caza queda expresamente prohibida en el ejido de las ciudades, pueblos, lugares urbanos o suburbanos, en zonas declaradas parques, reservas, refugios, caminos públicos y en todas aquellas áreas habituales concurridas por público. Cuando un predio limite con caminos públicos o fundos ajenos, quedará automáticamente excluido del área habilitada para la caza deportiva una franja de 1500 mts. de ancho, paralela al camino público y/o a los límites del fundo vecino, debiendo estar claramente señalizada.

Podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas como mínimo 5 kilómetros de los límites de las Áreas Urbanas y Complementarias, de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), de la Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur), y de la zona comprendida entre la traza de las vías férreas y la traza de la Ruta 36, incluyendo una franja de 1.500 metros hacia afuera de cada una de ellas.

4.6.22 Industrias Extractivas

Dentro de ellas quedan comprendidas: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones, y toda otra actividad no mencionada y que se encuentra definida dentro de las tres categorías de mina que establece el Código de Minería.

La actividad se regirá por lo establecido en el Código de Minería y sus normas complementarias, particularmente: Ley N° 24.498/95 (Actualización Minera), Ley N° 24.585/95 (Protección Ambiental) y Ley N° 24.196 (Inversiones Mineras); por la Ley Provincial N° 11.482 (Adhesión de la Provincia a la Ley Nacional de Inversiones Mineras N° 24.196 y a la Ley Nacional de Reordenamiento Minero N° 24.224); el Decreto Provincial N° 968/97 (complementario de los contenidos de la Ley Nacional N° 24.585); y por la Resolución N° 353/10 del Organismo



Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), por medio de la cual se establece la necesidad de presentar un Estudio de Impacto Ambiental en los términos establecidos por la Ley N° 11.723, en cuanto a tareas de relleno en canteras que se encuentran en explotación y/o las que se hallan abandonadas.

Las industrias extractivas podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas como mínimo 5 kilómetros de los límites de las Áreas Urbanas y Complementarias, y serán reguladas en forma específica. Independientemente de lo anterior, en todos los casos deberán cumplir la condición de emplazarse por fuera de los límites de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur), y de la zona comprendida entre la traza de las vías férreas y la traza de la Ruta 36, incluyendo una franja de 1.000 metros hacia afuera de cada una de ellas.

Las nuevas explotaciones - o la ampliación de las existentes - solo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar. Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida por autoridad competente si se cumplen las indicaciones establecidas y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar Proyecto de Extracción acompañado de Proyecto de Recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio una vez cesada la actividad. El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.

Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, exigen aprobación de la O.T.M. con estudio de impacto del área de emplazamiento. Asimismo, se deberá incluir dentro de los trámites de aprobación la evaluación de las condiciones del terreno en cuanto a la posible existencia de bienes patrimoniales arqueológicos y paleontológicos. La O.T.M. deberá realizar las evaluaciones correspondientes, a fin de prevenir las eventuales afectaciones o impactos sobre los mismos, y definir las consecuentes exigencias de preservación, conforme lo establecido por la Ordenanza N° 462/2002 de Protección y Conservación de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

4.6.23 Hornos de Ladrillo

Los Hornos de Ladrillo podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas como mínimo 5 kilómetros de los límites de las Áreas Urbanas y Complementarias, debiendo en todos los casos cumplir la condición de emplazarse por fuera de los límites de la Zona de Protección Ambiental (ZPA), del Área Complementaria 2 de Punta Indio: Zona de Preservación Ecológica (Reserva Natural: Parque Costero del Sur), y de la zona comprendida entre la traza de las vías férreas y la traza de la Ruta 36, incluyendo una franja de 1.000 metros hacia afuera de cada una de ellas.

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

- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 centímetros.
- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a los 30 centímetros.
- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.

La aprobación de los mismos por parte de la O.T.M. exigirá la presentación de un Estudio de Impacto del área de emplazamiento. Asimismo, se deberá incluir dentro de los trámites de aprobación la evaluación de las condiciones del terreno en cuanto a la posible existencia de bienes patrimoniales arqueológicos y paleontológicos. La O.T.M. deberá realizar las evaluaciones correspondientes, a fin de prevenir las eventuales afectaciones o impactos sobre los mismos, y definir las consecuentes exigencias de preservación, conforme lo establecido por la Ordenanza N° 462/2002 de Protección y Conservación de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

4.6.24 Clubes de Campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.



Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley N° 8.912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario N° 9.404/86, y podrán localizarse exclusivamente en la Zona que a tal efecto determina este Código.

4.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

4.8 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación, en los casos en que se hallen taxativamente normados.

4.9 CLASIFICACIÓN SEGÚN USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

En las Planillas de Uso se establecen los usos admitidos para cada Zona. Se tendrán en cuenta las siguientes notas:

- (1) No obstante la homologación de de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 1.741/96, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos.
- (2) Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.
- (3) Las actividades industriales consignadas con el símbolo precedente podrán ser admitidas sólo en los casos en que se correspondan con establecimientos considerados como pequeña y mediana industria (PYMES), sean de carácter artesanal o se trate de empresas de tipo familiar. La categorización de establecimientos deberá siempre cumplimentar las disposiciones emergentes de la Ley N° 11.459/93–Decreto Reglamentario N° 1.741/96, debiendo encuadrarse exclusivamente como Clase I.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO		PROHIBIDO		USOS ASIGNADOS																																												
	VERÓNICA												PIPINAS												PUNTA INDI																								
	Z	R	R	R	Z	E	C	Z	R	R	A	A	Z	R	R	R	R	M	M	3	B	E	C	C	C	S	R	R	Z	P	B	A	A																
USOS	Z	R	R	R	Z <td>E<td>C<td>Z<td>R</td><td>R</td><td>A</td><td>A</td> <td>Z</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>M<td>M<td>3</td><td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	E <td>C<td>Z<td>R</td><td>R</td><td>A</td><td>A</td> <td>Z</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>M<td>M<td>3</td><td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	C <td>Z<td>R</td><td>R</td><td>A</td><td>A</td> <td>Z</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>R</td><td>M<td>M<td>3</td><td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	Z <td>R</td> <td>R</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>Z</td> <td>R</td> <td>R</td> <td>R</td> <td>R</td> <td>M<td>M<td>3</td><td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	R	R	A	A	Z	R	R	R	R	M <td>M<td>3</td><td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	M <td>3</td> <td>B<td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td></td>	3	B <td>E<td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td></td>	E <td>C<td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td></td>	C <td>C <td>C</td><td>S</td><td>R</td><td>R</td><td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td></td>	C <td>C</td> <td>S</td> <td>R</td> <td>R</td> <td>Z<td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td></td>	C	S	R	R	Z <td>P<td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td></td>	P <td>B<td>A</td><td>A</td> <td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </td>	B <td>A</td> <td>A</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td>	A	A	C	C	C	C	1	2	3									
	C	1	2	3	E	I	R	A	R	C	1	2	A	C	C	C	C	1	2	C	R	D	E	P	R	T	P	E	L	E	A	A	C	C	C	C	1	2	3										
	F																																																
CULTURA / CULTO / ESPARCIMIENTO																																																	
Autódromo - estadio - velódromo - kartódromo																																																	
Biblioteca																																																	
Casa de fiestas																																																	
Eventos - Entretenimientos Infantiles																																																	
Boite - club nocturno																																																	
Disco - confitería bailable																																																	
Casas de té con espectáculos - Peñas																																																	
Galería de arte																																																	
Centro de exposiciones																																																	
Cine - cine teatro - centro cultural																																																	
Auditorio - Anfiteatro																																																	
Circo rodante																																																	
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre																																																	
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas																																																	
Club social y cultural sin deportes.																																																	
Gimnasio - Sauna - Solarium																																																	
Museo																																																	
Templo																																																	
Jardín botánico																																																	
Zoológico																																																	
Vivero																																																	
COMERCIO																																																	
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio																																																	
Venta de productos de granja listos para consumo																																																	
Comidas para llevar																																																	
Carnicería - pescadería.																																																	
Farmacia																																																	
Ferretería - bazar - materiales eléctricos- iluminación																																																	
Fiambrería - rotisería – venta de chacinados																																																	
Heladería (elaboración y venta)																																																	
Productos lácteos - venta																																																	
Librería - papelería - cotillón																																																	
Mercerías - sestería - lanas - fantasías																																																	

□ Sólo sobre parcelas frentistas a Ruta 11.

CAPÍTULO 5

ESPACIO PÚBLICO

5.1 OBJETIVOS Y CONCEPTO

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

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

Las regulaciones sobre ellos tiene por finalidad:

- Preservar los sitios que se representen valores tangibles e intangibles para la población local, identificados como espacios protegidos y a proteger.
- Incrementar su aprovechamiento en términos ambientales, simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento.
- Orientar las acciones públicas y privadas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos, tendiente a equilibrar las condiciones de paisaje urbano, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano-ambiental.
- Incorporar progresivamente los criterios internacionales respecto al manejo de áreas protegidas, en concordancia con la declaración como Reserva de la Biosfera.

5.2 AUTORIDAD MUNICIPAL

El Área Municipal de Obras Públicas, la O.T.M., el Ente Descentralizado de la Reserva Natural y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Punta Indio serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

5.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público, pertenecientes a las Áreas Urbanas y las Áreas Complementarias y Rurales del Partido.

Incluye la regulación de:

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



5.3.1 Arbolado y Forestación en el Espacio Público

Concepto y Alcances

La forestación del territorio y de los espacios urbanos constituye un elemento primordial del equilibrio ecológico, por sus efectos de depuración del aire y moderador del clima, y como elemento fundamental del ecosistema de interfase pampa-río.

Se declara de interés público municipal la preservación, protección, ampliación y mejoramiento de arboledas ubicadas en propiedad pública o privada, incluidos los baldíos, parques, plazas, calles y avenidas de las localidades del Partido de Punta Indio.

El conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos se consideran bien patrimoniales de interés público y por tanto sujetos a protección.

El arbolado urbano se rige por lo establecido en la Ley Provincial N° 12.276 (Normas sobre Arbolado Público. Forestación), su Decreto Reglamentario N° 2386/03 y el presente Código.

La forestación contenida dentro de la Reserva Natural (Ord. N° 40/96) se encuentra regulada por la Ordenanza N° 294/98 y por el Decreto Provincial N° 8.947/86, mediante el cual la existencia del talar ha sido reconocida como una unidad ecológica de interés provincial por considerarse una de las pocas entidades forestales naturales de la Provincia, a través de la declaración como “Bosques Permanentes” a la zona del denominada “Parque Costero del Sur”.

Responsabilidades

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

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

Esta responsabilidad es obligatoria en todas las zonas, excepto en los casos particulares que la O.T.M. determine por considerar inadecuada la plantación.

Plantación y Reposición de Especies Arbóreas

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la Autoridad de Aplicación determine. En caso de implantaciones preexistentes o sin autorización, con arbustos o especies no aptas para su desarrollo en la ciudad, la misma podrá disponer su eliminación, sin que ello de derecho a reclamo del infractor. Asimismo, el responsable deberá sustituirla por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en el presente Código.

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas delimitadas en el presente Código, atendiendo al carácter de las mismos, su forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

Provisión y Disposición de los Ejemplares

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

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente por la Autoridad de Aplicación municipal, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en el inciso anterior. Se encuentran comprendidas entre las prácticas sujetas a prohibición: la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación; corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre; y la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte. Se incluyen dentro de las prohibiciones la fijación de: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc.

Eliminación o sustitución de árboles y poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se realizará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican. Queda expresamente prohibida la poda a cargo de los particulares frentistas de la parcela.

La O.T.M. sólo podrá autorizar la extracción o poda -y siempre mediando autorización municipal previa en forma expresa - en los siguientes casos:

- a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
- b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.
- c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.
- d) Cuando afecten la salud pública o se traten de especies que la experiencia demuestre que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.
- e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán transplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.

Cuando el arbolado público existente afecte las líneas eléctricas, telefónicas, redes de agua, cloacas, etc., los organismos responsables de prestar los servicios (sean de carácter público o privado) deberán presentar el correspondiente pedido a la Municipalidad.

Colocación de Canteros y Veredas

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

En caso de construcción, reconstrucción o reparación de más del 40% de la superficie de veredas, deberán hacerse según lo establecido en el presente Código.

5.3.2 Parquización y Forestación de parcelas

Obligación de Parquizar y Forestar

Los titulares de la parcela serán responsables de la plantación, reposición, conservación y cuidado de los ejemplares arbóreos ubicados dentro de la misma, de hacer jardines, parquizar y arbolar las áreas libres, tendiendo a incrementar los espacios abiertos y verdes, para beneficio propio y comunitario. Deberán ser parquizados y arbolados con especies adecuadas. No se podrán plantar árboles a una distancia menor de 3 metros de la línea divisoria de la parcela.

Preservación de la Forestación

En las parcelas urbanas, es obligatorio mantener la mayor parte de los árboles existentes, mientras no perjudiquen la construcción en lo que concierne a su implantación, asoleamiento y la iluminación de la misma.

Se prohíbe mutilar, abatir, talar o eliminar por cualquier procedimiento cualquier especie arbórea.

Poda o Extracción

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

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



o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia. En ningún caso podrá superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.

- b) Por razones de seguridad, considerándose los siguientes casos: decrepitud o decaimiento del vigor irrecuperable; ciclo biológico cumplido; cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes; cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano; cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastorno a las personas o bienes.

Tramitación

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

5.3.3 Reposición de Ejemplares

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

5.3.4 Incremento del Patrimonio Forestal Público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el presente Capítulo - excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados - pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de Punta Indio, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

5.3.5 Responsabilidad Solidaria

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

5.3.6 Sanciones y/o Multas

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

- a) A aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

5.3.7 Aceras y calzadas

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de las calles de las Áreas Urbanas de las localidades del Partido, las cuales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos.

Prohibición de construcción sobre las aceras

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

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que se correspondan con la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal, quedando sujetos la elección del color y los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Prohibición de ocupación de la acera

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

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

Rampas de acceso

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas, siendo de aplicación la legislación nacional y provincial vigente en la materia (Ley Nacional 24314 y Provincial 11214).

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

5.3.8 Publicidad

Concepto

Los avisos publicitarios serán expresamente autorizados en todo el Partido de Punta Indio de acuerdo a las formas y modalidades que se fijan en el presente Código, las específicas para algunas zonas y a las que determine el Departamento Ejecutivo con el dictado de las normas reglamentarias pertinentes.

Se entiende por anuncio publicitario toda leyenda, inscripción, signo, símbolo, dibujo, estructura representativa o emisión sonora, que pueda ser percibida en o desde la vía pública, o en lugares que reciban concurrencia pública.

Todo permiso que se otorgue para anuncio publicitario tiene carácter precario, y podrá disponerse su revocación cuando la O.T.M. considere que se ha incumplido con las regulaciones del presente Capítulo.

Condiciones

En las fachadas sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja.



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

Limitaciones

Los anuncios publicitarios que por su ubicación, magnitud y/o características puedan afectar desde el punto de vista técnico o urbanístico a monumentos, plazoletas, plazas, parques o paseos públicos, deberán ser autorizados por Decreto del Departamento Ejecutivo, previa evaluación de la O.T.M.. El mismo procedimiento se aplicará a los anuncios que requieran el examen particularizado por tratarse de edificios de valor cultural, históricos o arquitectónicos en los que está genéricamente prohibida la colocación de carteles publicitarios permanentes.

No se otorgan permisos para anuncios publicitarios y letreros que:

- a) Dificulten la visualización de señales de interés público y/o seguridad pública, señales indicadoras de servicio público, acceso a edificios públicos, sanatorios, hospitales, y todo tipo de establecimiento asistencial.
- b) Impidan una clara visión de los nomencladores de las calles o que interfieran la visual de los conductores en las esquinas.
- c) Obstaculicen las luminarias.
- d) Reproduzcan señales o símbolos de uso vial.
- e) Produzca daño y/o perjuicio al patrimonio ecológico-forestal, al medio urbano o natural y al interés general.
- f) En fachadas de edificios que pertenezcan al patrimonio histórico-cultural.
- g) Que puedan alterar las condiciones ambientales y/o paisajísticas de las áreas protegidas del Partido, tanto urbana como rural.

Prohibiciones

Quedan prohibidos los avisos de publicidad de la siguiente forma:

- a) Por medio de columnas o estructuras de soporte emplazadas en la vía pública (acera o calzada o banquina) o elementos existentes en la misma (árboles fuentes estatuas, postes de señalización de tránsito, de alumbrado, de telefonía de video-cable, nomencladores de calle, cabinas telefónicas, refugios de transporte, etc.), sean de propiedad pública o privada.
- b) Pintados directamente sobre los muros de frente y en las medianeras de edificios.
- c) Por medio de carteleras, estructuras de soporte o cualquier otro elemento publicitario emplazado en muros exteriores, en muros medianeros, en muros divisorios o en muros interiores con vista al exterior, y en este caso, cuando trasciendan al exterior o permitan su visualización.
- d) Por medio de cerramientos de terrenos baldíos.
- e) Por medio de aleros y marquesinas. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.
- f) En terrenos públicos y privados, excepto en los casos expresamente admitidos.
- g) En sitio o local distinto al destinado para el negocio, industria o profesión o actividad en el que se desarrolla, y que se refiera la actividad o promoción de productos o servicios.
- h) En elementos de equipamiento urbano.

5.3.9 Iluminación

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

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



5.3.10 Señalización

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el presente capítulo, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos del partido.

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

Se promueve el diseño integral de la señalización del Parque Costero del Sur y de los espacios de uso recreativo-turístico de las playas del Partido, como parte del Estudio Particularizado para dichas áreas.

Se admiten las identificaciones visuales relativas a la pertenencia de programas especiales, en materia de turismo que determine la OTM, entre otros al “Programa de Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables”, según lo establecido por la Disposición N° 2/09 del OPDS.

5.3.11 Mobiliario Urbano

Se entiende por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de los mismos, en actividades recreativas y/o culturales y/o de servicios.

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.

En ningún caso dificultarán la circulación del público, ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

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.

5.3.12 Toldos y Marquesinas

Podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías en planta baja y planta alta, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,60 metros de profundidad el plano de fachada, salvo que la misma forme parte del proyecto original de edificios con valor patrimonial.

5.3.13 Cercos sobre Línea Municipal

Serán de aplicación lo establecido en el inciso 3.2.15 del capítulo 3 (Normas Generales).

5.3.14 Espacio Público en Áreas Complementarias y Rurales

Tratamiento de calle

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

Publicidad en el Sistema Circulatorio Principal

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, la cual estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES AMBIENTALES

6.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorecen el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico-ambiental.

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

6.2 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta, a los efectos de la aplicación del presente Capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95

Se incluye el término desarrollo sustentable, entendiendo por tal al crecimiento constante en el tiempo, que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico y social.

6.3 NORMAS DE APLICACIÓN

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”.

A nivel provincial, la Ley 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.

Otras normas de aplicación son:

- El Decreto N° 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.
- Ley Provincial N° 5.965 rigen en cuanto a las Fuentes Fijas de Contaminación Atmosféricas, además de por lo establecido en 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° 13.273 de Bosques Protectores.
- Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.
- Ley Nacional N° 25.688 referida al Régimen de Gestión Ambiental de Aguas.
- Ley Nacional N° 20.645 en cuanto al Tratado del Río de La Plata y su frente marítimo.
- Ley Provincial N° 10.106/75 referida al Régimen General en Materia Hidráulica, y sus modificaciones: Leyes N° 10.385, N° 10.988 y Decreto N° 2.307/99.
- Ley Provincial N° 11.964 referida a normas sobre Demarcación en el Terreno; Cartografía y Preparación de Mapas de Zonas de Riesgo; Áreas Protectoras Fauna y Flora Silvestres y Control de Inundaciones.
- Ley Provincial N° 12.257: Código de Aguas y su Decreto Reglamentario N° 3511/07.
- Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.
- Ley N° 6.254/60 rige en cuanto a Fraccionamiento de Tipo Urbano y "Barrio Parque" y cota mínima de terreno a fraccionar.
- Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.
- Ley Nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una

manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

- Decreto N° 968/97, el cual reglamenta la Ley Nacional N° 24.585 de Protección Ambiental para la actividad Minera, modificatoria del Código de Minería.
- Resolución Ministerial N° 353/10 OPDS, en cuanto a Tareas de Relleno de Canteras.
- Ley Nacional N° 24.051 de Residuos Peligrosos y Resolución N° 1.143/02 del OPDS.
- Ley Provincial N° 10.907 relativa a la Declaración; Creación y Reconocimiento de Parques y Reservas Naturales, y sus modificatorias: Ley N° 12.459, N° 12.905 y N° 13.757. Decreto Reglamentario N° 218/94.
- Finalmente, mediante la Ley Provincial N° 12.016, Decreto de Promulgación N° 3.578/97, se declara **Reserva Natural de Objetivo Definido** de conformidad a la categorización prevista por la ley 10.907, y a la franja de tierras costeras de dominio provincial, playas y aguas someras hasta dos (2) metros de profundidad o hasta dos (2) kilómetros desde la costa, entre Punta Piedras y la desembocadura del Canal I, y por la franja de tierras costeras de dominio provincial en los últimos 2.500 metros de la desembocadura de los Ríos Samborombón y Salado y de los canales principales y aliviadores. También, establece la declaración como **Refugio de Vida Silvestre a toda la franja al este de la Ruta Provincial N° 11 y de la Ruta Provincial N° 36** con los partidos de Magdalena, Punta Indio, Chascomús, Castelli, Tordillo, Dolores, General Lavalle y de la Costa, y una franja de dos (2) kilómetros al oeste de dicha ruta.
- Ordenanza Municipal N° 40/96 de Conservación y Protección de la Reserva.

6.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con el Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable O.P.D.S. 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.

6.5 RESIDUOS PELIGROSOS

- a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales no originados en el Partido de Punta Indio, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).
- b) La entrada y el tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en el Partido de Punta Indio, será permitida siempre y cuando, cumpliendo las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto g).
- c) Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en Punta Indio.
- d) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radiactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- e) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, que no hayan sido generados dentro del Partido de Punta Indio, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan así mismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.



- g) Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos o desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley 11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la regeneración o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias no serán consideradas como peligrosas cuando no posean ninguna de las características indicadas en el anexo II de la Ley 11720 .
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del Partido de Punta Indio, que originase como consecuencias de su operación cualquier desecho incluido en la Ley 11.720, podrá tener su propia planta de tratamiento de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservaran características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley 11.720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar su disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en Punta Indio de acuerdo a lo establecido en el punto c).
- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a recibir su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distritos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua del Partido de Punta Indio.

6.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (Anexo 1) 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 (EIA) e Impacto Urbanístico en el entorno (EIU).

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 Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En 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.

CAPÍTULO 7

CLASIFICACION DE ÁREAS Y ZONAS

7.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO

7.1.1 Áreas del Partido

El Partido de Punta Indio se clasifica en Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales. Las Áreas Complementarias y Urbanas se encuentran en las localidades de Verónica, Pipinas y Punta Indio. Asimismo, existen manzanas urbanas con parcelas de tamaño y tipo urbano en sitios no categorizados como urbanos en distintos lugares del Partido, en cuyos predios se admite la localización de una vivienda unifamiliar, excepto existan restricciones en la zona o que cuente con reglamentación y afectación de uso particularizada.

El Área Rural es la conformada por el resto del territorio del Partido, es decir, la que no integra Áreas Urbanas o Complementarias.

7.1.2 Zona de Preservación

Dentro del territorio del Partido se encuentra incluido el Parque Costero del Sur (Reserva de la Biosfera-UNESCO). A los efectos del presente Código, el mismo quedará definido como “Zona de Preservación” (mediante Ordenanza Municipal N° 40/96 se la afecta como Reserva Natural sujeta a Conservación y Protección), y cuya extensión comprende desde el límite del Partido con el de Magdalena hacia el norte hasta la desembocadura del Río Samborombón hacia el Sur.

Dadas las características singulares de su territorio, será objeto de un Plan Particularizado a los fines de establecer regulaciones específicas tendientes a incorporar los criterios internacionales de manejo para este tipo de ecosistema.

El mismo deberá incluir la delimitación de áreas núcleo, de amortiguación y transición, definiendo las actividades permitidas y compatibles con las funciones de conservación, desarrollo humano sostenible y actividades de carácter formativo y de investigación, para el sostenimiento y reproducción de la conciencia ambiental.

Restricciones

Con el fin de preservar las condiciones actuales del territorio afectado al Plan Particularizado, se establecen las siguientes medidas cautelares:

1. Los predios rurales localizados dentro de los límites del Parque Costero del Sur, no podrán cambiar de uso productivo sin autorización expresa otorgada por la Municipalidad, previo informe de la O.T.M.
2. El uso actual deberá ser compatible con la preservación de los valores ambientales, situación que podrá motivar la inspección municipal a los fines de constatar la situación y labrar multas por infracción.

7.2 NORMAS PARA EL ÁREA RURAL

7.2.1 Normas de Aplicación

El área rural se rige por el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires Ley N° 10.081/83, por las prescripciones del presente Código, y por toda otra normativa complementaria específica relativa a los usos rurales vigente para la provincia de Buenos Aires.

7.2.2. Uso de la Tierra Rural

Se promueven para el Área Rural del Partido todas las actividades ambientalmente sustentables y socialmente aceptables compatibles con la actividad que se considera predominante: la agropecuaria.



La avicultura, apicultura, cunicultura, criaderos de cerdos y otros tipos de producción de granja se propician en parcelas existentes de reducidas dimensiones, pero debiendo respetar siempre las distancias mínimas expuestas en el Capítulo 4, Inciso 4.6.16, y los recaudos previstos en el presente artículo. Asimismo, la localización de establecimientos de engorde de animales a corral (Feedlot), y la producción en tambos están admitidos en el Área Rural bajo las condiciones reguladas por el Capítulo 4, Inciso 4.6.16; y serán autorizados siempre que no comprometan recursos acuíferos superficiales o subterráneos.

Se propician también las actividades forestales como recurso productivo que mejora las condiciones medio ambientales, así como la actividad frutícola y toda la producción derivada de ella, derivados de los productos de granja y producción de cultivos orgánicos compatibles con la calidad de suelo existente.

Como usos complementarios en el Área Rural, se propician las actividades relacionadas con el turismo, los deportes y el esparcimiento, y comerciales en general, tales como: gastronomía, venta de productos artesanales, hotelería rural, complejos deportivo- recreativos, parques, institutos y campos educativos, etc.

Los equipamientos turísticos podrán ser admitidos en toda el Área Rural, cuando sean coincidentes con sitios donde exista interés histórico, infraestructura edilicia para aprovechar, sitios de valor paisajístico o ambiental o con aptitud para la realización de prácticas deportivas como la pesca, la navegación u otros, siempre que sean compatibles con el entorno y no depreden recursos naturales o patrimoniales del Partido. Podrán incluir modalidades de alojamiento rural.

Los Clubes de Campo podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural del Partido, en la zona definida a tal fin por el presente Código, siendo para ello aplicable la legislación provincial en la materia. En ningún caso podrá realizarse una urbanización con más de 350 unidades habitacionales.

Las actividades extractivas podrán ser autorizadas previo estudio del sitio de emplazamiento, si no lesionan intereses de terceros o producen perjuicios al paisaje, limitando el desarrollo de las actividades dominantes y las turísticas o producen riesgos ambientales por contaminación de aguas subterráneas. Se rigen por las condiciones particulares establecidas en el Capítulo 4, Inciso 4.6, y por la legislación nacional y provincial en la materia.

Aquellas actividades e industrias extractivas que sean preexistentes, quedan sujetas a reglamentación particularizada que atenderá los aspectos ambientales, productivos y sociales que involucra esa actividad. Se tenderá a recuperar las tierras degradadas y a controlar el cumplimiento de las medidas establecidas por el presente Código para nuevas explotaciones.

Todos los establecimientos dedicados a usos complementarios de comercio, servicios e industria no ligados al campo, deberán emplazarse en las localidades existentes y sus entornos, y en los parajes rurales y antiguas estaciones.

Restricciones

Dentro de los límites de la Zona de Protección Ambiental, ligada a la Base Aeronaval de Punta Indio; la Zona de Preservación Ecológica de la localidad de Punta Indio; y en el sector comprendido entre la traza de las vías férreas y la traza de la Ruta 36, incluyendo una franja de 1.000 metros hacia afuera de cada una de ellas; independientemente de las distancias definidas para cada uso en el Capítulo 4, y de las condiciones descritas más arriba; no podrán localizarse criaderos de ningún tipo, tambos, establecimientos apícolas, actividades extractivas ni ninguna otra actividad que a consideración del Municipio pueda ocasionar contaminación, deterioro del paisaje y cualquier otro tipo de daño ambiental.

Quedan terminantemente prohibidas en el Partido las siguientes actividades: basurero nuclear, central atómica, y toda otra industria que utilice o produzca desechos de esa naturaleza. 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 o que pongan en riesgo los recursos ambientales.



7.2 Parcelamiento Rural

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

Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural con destino al uso residencial exclusivo y la utilización del Art. 7° del Decreto N° 1.549/83 a tales efectos. La O.T.M. será la responsable de la evaluación de los casos de creación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural, y de la verificación efectiva de la materialización del uso asignado a dicha parcela.

7.2.3 Cesiones obligatorias en el Área Rural

Son cesiones obligatorias las establecidas por la Ley 8912/77 T.O. D/3389/87, sus decretos reglamentarios y el presente Código de Planeamiento.

Las cesiones en el área rural corresponden a calles y franjas verdes de uso público frente a la ribera de cursos de agua y lagunas.

a) Cesiones obligatorias para vías de circulación en el Área Rural:

Se establece un mínimo de 30 metros para caminos rurales y de 20 para calles rurales.

Para la cesión de media calle rural se establece un ancho mínimo de 15 metros a fin de asegurar la circulación, el mantenimiento y drenaje de la vía, hasta tanto se realicen las cesiones que otorguen el ancho final establecido, excepto en el caso de usos determinados que cuenten con reglamentación específica y exijan un ancho mayor.

Los emprendimientos de Club de Campo deberán ceder calle perimetral del ancho que corresponda a su ubicación.

b) Cesiones obligatorias frente a las riberas de cursos de agua o lagunas Para proyectos de localización emprendimientos admitidos, que se ubiquen con frente a cursos de agua permanente y lagunas se deberá ceder al fisco una franja de 50 metros y 100 metros respectivamente, medida a partir de la Línea de Ribera a definir por la Autoridad Provincial del Agua, destinada a uso público, libre de toda construcción u elemento que pueda interferir el normal escurrimiento de las aguas superficiales con el objeto de mantener las riberas como espacio verde, de libre acceso público destinada a recreación y esparcimiento regional.

En los casos citados en el párrafo precedente se adicionará a la cesión obligatoria para franja verde, y de manera contigua una cesión obligatoria a la Municipalidad mínima de 30 metros, destinada a la circulación perimetral de cursos o espejos de dominio público.

En la subdivisión de parcelas rurales cuyos títulos contengan espejos de agua naturales deberán deslindados del dominio privado.

Por ninguna razón y mediante cualquier régimen de división u ocupación podrá omitirse la cesión pública de franja de ribera sobre cursos de agua y lagunas permanentes y de la cesión para accesibilidad a la misma.

7.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA

En las Hojas de Zona se establecen las regulaciones específicas de cada Zona perteneciente a las Áreas Urbanas y Complementarias para cada una de las localidades urbanas.

En ellas se define: el carácter, los objetivos a lograr, los usos del suelo dominantes y complementarios; 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 a continuación.



7.4. HOJAS DE ZONA

ZONA CENTRAL.		VERONICA ZC
CARÁCTER	Sector de mayor centralidad, contiene usos institucionales, comerciales, financieros, de servicios y residenciales más intensivos.	
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforzar el carácter de centralidad como espacio de identidad y referencia de la ciudad. Fomentar la diversidad de usos compatibles con el residencial y acordes al rol de la zona. ▪ Consolidar su valor patrimonial y promover la iniciativa privada a fin de dinamizar su función dentro del área urbana. 	
USOS	PREDOMINANTE: Comercial-institucional-financiero-social-cultural-amenidades.	
	COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar y multifamiliar.	
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS	
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: prohibido. LATERAL: optativo. Mínimo: 3 metros. FONDO: obligatorio 20% del largo del lote.	
	ALTURA MÁXIMA: 4 niveles - 12 metros.	
INDICADORES	FOS: 0,6 (uso residencial y comercial). FOT: 1,8 (uso residencial). (*) DENSIDAD: 300 hab/Ha. CAS: 0.25 (*) Premio FOT 2,5 por local de uso predominante al frente o por usos mixtos.	
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 15 metros. SUPERFICIE MINIMA: 375 m ² .	
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES	
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, red de gas natural, televisión por cable, telefonía.	
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El cuidado del espacio público deberá acentuar el carácter de la misma como el mayor nivel de centralidad. No se admite la invasión del espacio público con marquesinas o construcciones permanentes u ocupación temporaria con elementos de cualquier tipo. No se admiten jardineras en la vía pública. El arbolado deberá estar ubicado en espacios reglamentarios. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. ▪ Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales, no admitiéndose publicidad en forma de megacarteles, o en veredas que obstruyan el paso y ascenso-descenso de pasajeros, o aquellas salientes del plano que conforma la LM. 	
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La O.T.M. podrá exigir la realización de un estudio particularizado, y/o condiciones y limitaciones morfológicas en cuanto a implantación, alturas, 	



continuidad de líneas etc., para el sector comprendido por la plaza principal y los frentes que dan a ella -a fin de que el proyecto a construir no altere sus condiciones de centro cívico-; así también cuando se trate de un edificio que se estime con valor patrimonial. Se admite el avance de la edificación (balcones) hasta 1,20 metros en el piso superior.

ZONA RESIDENCIAL 1: CASCO FUNDACIONAL.

**VERONICA
R1CF**

CARÁCTER	Residencial predominante con alto nivel de consolidación y el mayor equipamiento de la ciudad.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecer la imagen urbana de casco fundacional y el uso residencial unifamiliar y multifamiliar. Consolidar paulatinamente el sector NE del casco, a fin de equilibrar y otorgar un carácter de unidad urbana reconocible en todo el sector que la conforma.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
	COMPLEMENTARIO: Comercio diario, periódico y ocasional. Servicios acordes con el carácter residencial.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: prohibido. LATERAL: optativo. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 3 niveles – 9 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,8 DENSIDAD: 150 hab/Ha. (Densidad Potencial: 200 hab/Ha.) CAS: 0,25
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 12 metros. SUPERFICIE MINIMA: 300 m2.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales, TV por cable, telefonía.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> No se permite la invasión del espacio público con marquesinas o construcciones permanentes u ocupación temporaria con elementos de cualquier tipo. No se admiten jardineras en la vía pública. Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización, el cual deberá estar ubicado en los espacios reglamentarios. Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros, o aquellas salientes del plano que conforma la Línea Municipal.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La O.T.M. podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares. Los proyectos integrales (públicos y privados) deberán armonizar con la imagen de la zona,



pudiendo la O.T.M. denegar su aprobación.

- Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,20 metros.
- La densidad potencial será de aplicación exclusivamente cuando la zona cuente con servicios de agua corriente y red de desagües cloacales.



ZONA RESIDENCIAL 2.

VERONICA
R2

CARÁCTER	Residencial predominante de carácter barrial. Se admite el uso comercial diario y periódico.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover el completamiento urbano del borde del Casco Fundacional afianzando su carácter residencial. ▪ Fortalecer la imagen urbana, impulsando la extensión de la infraestructura de servicios, y mejorando las condiciones del espacio público a través de la forestación, alumbrado público y pavimentación progresivos. ▪ Incluye los sectores de Completamiento de Tejido.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Equipamientos comunitarios de escala barrial y servicios complementarios de la vivienda.</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio un lateral. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: 0,6 FOT: 1,2 DENSIDAD: 1 vivienda por parcela. (Densidad Potencial: 200 hab/Ha.) CAS: 0,3</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 12 metros. SUPERFICIE MINIMA: 300 m2.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales, TV por cable, telefonía.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se impulsará la imagen barrial con tratamiento del espacio público mediante el completamiento del arbolado y su homogeneización, el que deberá estar ubicado en cazuelas reglamentarias. No se admiten jardineras en la vía pública. Se propiciarán franjas verdes en las veredas. ▪ No se permite la invasión del espacio público con marquesinas o construcciones permanentes u ocupación temporaria con elementos de cualquier tipo. ▪ <i>No se permiten estructuras verticales de sostén de cartelera urbana ni propaganda en las franjas de acceso sobre Circunvalación 4°.</i> Los toldos serán rebatibles y la cartelera estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales, no admitiéndose cartelera o publicidad en forma de megacarteles, cartelera en veredas que obstruyan el paso y o aquellas salientes del plano que conforma la Línea Municipal. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>



**DISPOSICIONES
PARTICULARES**

- La densidad potencial será de aplicación exclusivamente cuando la zona cuente con servicios de agua corriente y red de desagües cloacales.
- *La Circunvalación 4° estará sujeta a proyecto particularizado para la materialización de vía colectora.*

ZONA RESIDENCIAL 3: PARQUE.

VERONICA
R3P

CARÁCTER	Residencial de vivienda unifamiliar de baja densidad y tejido abierto.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar la imagen residencial del barrio con predominio del espacio abierto. ▪ Propiciar la preservación del patrimonio forestal y de las condiciones de calidad ambiental existentes, y promover la reproducción de las mismas en los sectores que aún permanecen vacantes. ▪ Completar los sectores de borde urbano con franjas de transición cualificadas y con alto valor del paisaje.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial.
	COMPLEMENTARIO: Comercio diario, equipamiento social. Alojamiento temporario destinado al turismo (1).
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,4 FOT: 0,8 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela. (2) CAS: 0,5
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 20 metros. SUPERFICIE MINIMA: 600 m ² . (3)
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forestación y homogeneización del arbolado urbano. ▪ Tratamiento de veredas con superficies parquizadas con césped. ▪ Se promueve la implementación de cercos vivos para el cerramiento del perímetro de la parcela y la parquización de sus espacios libres. ▪ No se permiten estructuras verticales de sostén de cartelera urbana ni propaganda en las franjas de acceso sobre Circunvalación 4°. La cartelera deberá estar ubicada dentro de los límites de las parcelas frentistas, y deberán ser previamente autorizadas por la O.T.M., la cual podrá denegar y/o exigir modificaciones en caso de no corresponderse con las características de paisaje urbano previstas para la zona.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) La autorización de proyectos destinados al turismo estará sujeta a la aprobación previa de conexión a la red de desagües cloacales o sistema equivalente.</p> <p>(2) Para proyectos destinados al turismo la densidad neta máxima admitida será de 150 hab/Ha, y siempre que se haya cumplido la condición de conexión a la red</p>



cloacal o sistema equivalente.

(3) Los emprendimientos de alojamiento temporario (hotel, cabaña, appart-hotel, etc.), podrán localizarse en parcelas cuyas dimensiones mínimas sean igual o mayor a 2400 m², sin sobrepasar la densidad neta máxima admitida.

- La Circunvalación 4° estará sujeta a proyecto particularizado para la materialización de vía colectora.
- Para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes computable será de 4 habitantes o plazas. Para los casos de hotelería será de 2 habitantes o plazas por habitación.
- En cualquier caso, las diferentes modalidades que se adopten para la disposición de las plazas hoteleras dentro de una misma parcela conformarán un complejo turístico integral e indivisible. Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las diferentes unidades turísticas de un emprendimiento o complejo hotelero bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), situación que deberá constar expresamente en la carátula del Plano de Obra presentado para la aprobación municipal.

**DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL.****VERONICA
DUE**

UBICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DUE 1: Circunscripción III – Secc. C – Quinta –Mz. 3k,3p,3q,3r,3t,3w-B° Parque Del Sol. ▪ DUE 2: Circunscripción III – Secc. A – Mz.50-Parcela 1- B° 6 de Septiembre. ▪ DUE 3: Circunscripción III – Secc. C – Quinta 8- Mz.85- B° 18 de Marzo ▪ DUE 4: Circunscripción III – Secc. C – Quinta 13aa y fracc.l y II-B° Portillo ▪ DUE 5: Circunscripción III – Secc. C – Quinta 18 –Mz. 18ª y 186- B° Autogestion ▪ DUE 6: Circunscripción III – Secc. C – Quinta 8 – Mz. 8e,8f,8g,8h,8m,8n,8r- B° Plan Familia. ▪ DUE 7: Circunscripción III – Secc. C – Quinta 11 – Parcela 3b- B° Benitez – Ordz.521/88.
CARÁCTER	Distritos residenciales exclusivos conformados por complejos habitacionales, con la topología e identidad del proyecto de conjunto.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservar y mejorar la calidad e imagen de cada conjunto. ▪ Mantener en buenas condiciones la edificación y los espacios verdes.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial multifamiliar.
	COMPLEMENTARIO: -
MORFOLOGIA	RETIROS Y ALTURA MÁXIMA: Conservación del proyecto original y de las normas particulares de cada conjunto.
INDICADORES	<p>Se deberá mantener la tipología edilicia predeterminada para el barrio en el proyecto original, con control de las ampliaciones y/o modificaciones (1).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DUE 1 - Barrio: Parque del Sol (1997) Seg. Ordenanza antecedente 32/83 – Decreto Prov. 7585/84 (DE1). Indicadores según Proyecto del Conjunto. ▪ DUE 2 - Barrio: 6 de Diciembre (1998) Seg. Ordenanza antecedente 32/83 – Decreto Prov. 7585/84 (DE2). Indicadores según Proyecto del Conjunto. ▪ DUE 3 - Barrio: 18 de Marzo (1994) Seg. Ordenanza antecedente 152/85 – Decreto Prov. 1396/87 (DUE). FOS: 0,5 FOT: 0,8 DENSIDAD NETA: 340 hab/Ha. ▪ DUE 4 - Barrio: Portillo (privado) Seg. Ordenanza antecedente 637/89 – Decreto Prov. 3785/89 (DE4). FOS: 0,6 FOT: 1,4 DENSIDAD NETA: 275 hab/Ha. PARCELA: seg. Art.° 52 DL 8912/77. ▪ DUE 5 - Barrio: Autogestión (1996) Seg. antecedente Decreto Prov. 3900/93. FOS: 0,6 FOT: 0,9 DENSIDAD: una vivienda por parcela. PARCELA: ancho mínimo: 12 m. – superficie mínima: 300 m². ▪ DUE 6 – Plan Familia (Barrios: Solaridad 2006, Policía Comunal 2007 y Plan reconversion Federal en gestión). Segun Ordenanza Antecedenten178/97 FOS: 0.6 FOT: 0.8



	<p>DENSIDAD: una vivienda por parcela. PARCELA: ancho mínimo: m. – superficie mínima: m2 o por aplicación de la Ley</p>
SERVICIOS	<p>Alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, red de desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales, red de gas natural. Se declara prioritario el completamiento de los servicios urbanos faltantes.</p>
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enclaves Residenciales Integrales, cada uno de ellos con tipología singular, insertos en la trama urbana e integrada a ella mediante igual tratamiento del espacio público de borde. ▪ Se promueve la forestación, la iluminación y el equipamiento con mobiliario urbano de los espacios verdes de cada conjunto, con una imagen de unidad. ▪ Se deberá dar tratamiento a las veredas con carácter uniforme (homogeneización de materiales y luminarias y previsión de arbolado).
	<p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Las ampliaciones quedarán sujetas a evaluación de la O.T.M., la cual podrá autorizarlas cuando estime que no se alteran las condiciones de paisaje urbano característicos de la zona, y que no pierde identidad la tipología de origen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La O.T.M. establecerá las normas específicas para de cada conjunto en cuanto a la capacidad de producir ampliaciones, tratamiento de los espacios abiertos y de los comunes, arbolado, etc. ▪ Para los conjuntos habitacionales existentes, que no han sido identificados como DUE serán de aplicación las normas de la zona, pudiendo los vecinos solicitar a la municipalidad que se le fijen normas particulares para preservar la identidad. ▪ Los nuevos proyectos que se puedan crear destinados a Distritos de Urbanización Especial, deberán contemplar la forma de producir futuras ampliaciones, el tratamiento de todo el predio y las calles de borde, aunque la ejecución de ciertos equipamientos o provisión de mobiliario se ejecuten de manera diferida. Se promoverán acuerdos con los vecinos para la elaboración participativa de los proyectos. La O.T.M. deberá evaluar el proyecto y definir la localización de las cesiones para espacio verde y equipamiento comunitario, así como la traza de nuevas calles que surjan del mismo en correspondencia con la estructura circulatoria existente. ▪ Las ordenanzas antecedentes rigen en los aspectos particularizados no contemplados en este Código y siempre que no se contrapongan a las regulaciones del mismo.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1.

VERONICA
REX1

CARÁCTER	Zona Residencial destinada a la vivienda unifamiliar con predominio del tejido abierto y amplio contacto con el paisaje natural.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar el carácter de las zonas periurbanas a partir del desarrollo de la vivienda de fin de semana y/o segunda residencia. Promover una imagen residencial con alto predominio del espacio abierto, y la preservación de sectores con alto valor paisajístico.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: -</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo 3 metros. FONDO: 20% del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 2 niveles.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: 0,3 FOT: 0,4 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (1) CAS: 0,6</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 20 metros. SUPERFICIE MINIMA: 700 m².</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Se promoverá la parquización de los espacios libres públicos y privados de acuerdo a propuestas paisajísticas integrales de los predios. Cuando se trate de sectores con forestación preexistente, las propuestas deberán evitar la extracción de especies, a excepción de aquellas que demande la construcción de la vivienda y sus eventuales instalaciones complementarias. Se exigirá tratamiento de veredas parquizadas y sendas peatonales con materiales homogéneos. La materialización de los límites y ejes medianeros deberá ser con cercos vivos. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Podrá admitirse la construcción de una vivienda auxiliar para caseros e instalaciones para servicios complementarios de la vivienda principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> La ubicación, dimensiones y características de las cesiones de Espacio Verde y Libre Público, y de Reserva para Equipamiento serán determinadas por la O.T.M., las cuales se ajustarán a la Propuesta de Ordenamiento y a los Lineamientos del Plan.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2.

VERONICA
REX2

CARÁCTER	Zona Residencial destinada a la vivienda unifamiliar con predominio del tejido abierto y amplio contacto con el paisaje natural.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar el carácter de barrio exclusivamente residencial de viviendas unifamiliares, baja densidad en amplias parcelas. ▪ Promover una imagen residencial con alto predominio del espacio abierto.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar exclusivo. COMPLEMENTARIO: -</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo 3 metros. FONDO: 20% del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 2 niveles.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: 0,3 FOT: 0,3 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (1) CAS: 0,6</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 40 metros. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m².</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se promoverá la parquización de los espacios libres públicos y privados de acuerdo a propuestas paisajísticas integrales de los predios. ▪ Se exigirá tratamiento de veredas parquizadas y sendas peatonales con materiales homogéneos. La materialización de los límites y ejes medianeros deberá ser con cercos vivos. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Podrá admitirse la construcción de una vivienda auxiliar para caseros e instalaciones para servicios complementarios de la vivienda principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La ubicación, dimensiones y características de las cesiones de Espacio Verde y Libre Público, y de Reserva para Equipamiento serán determinadas por la O.T.M., las cuales se ajustarán a la Propuesta de Ordenamiento y a los Lineamientos del Plan.



ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 y 2.

VERONICA
RREX

CARÁCTER	Sectores previstos para ampliación de la Zona Residencial Extraurbana, cuando en ella se haya edificado el 70% de las parcelas existentes.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Conformar un área de fuelle entre la planta urbana y la Ruta 36, preservando las actuales condiciones del paisaje y procurando una adecuada calidad urbanística y ambiental.
USOS	<p>PREDOMINANTE: -</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: -</p> <p>LATERAL: -</p> <p>FONDO: -</p> <hr/> <p>ALTURA MÁXIMA: -</p>
INDICADORES	<p>FOS: -</p> <p>FOT: -</p> <p>DENSIDAD: -</p> <p>CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES:</p> <p>FRENTE MINIMO: -</p> <p>SUPERFICIE MINIMA: -</p>
SERVICIOS	-
PAISAJE	-
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La habilitación de las Zonas de Reserva de Residencial Extraurbana previstas sólo se producirá bajo las condiciones descriptas en el "Carácter". Hasta tanto, conservarán su uso y subdivisión actuales. Su habilitación se realizará por etapas, según el siguiente orden: <ul style="list-style-type: none"> Primera Etapa: Zona de Reserva Residencial Extraurbana 1, cuando se haya edificado el 70% de las parcelas existentes en la Zona Residencial Extraurbana. Segunda Etapa: Zona de Reserva Residencial Extraurbana 2, cuando se haya edificado el 70% de las parcelas de la Zona de Reserva Residencial Extraurbana 1 (Primera Etapa). Las cesiones de Espacio Verde y Libre Público, y de Reserva para Equipamiento serán determinadas por la O.T.M., la cual será la responsable de controlar el ajuste del desarrollo urbanístico del sector según los Lineamientos del Plan. Cuando se trate de sectores con forestación preexistente, la OTM será la encargada de custodiar la preservación de la misma, evitando la eventual poda y/o extracción de especies, a excepción de las necesarias para la construcción de las viviendas.

COMPLEJO ESTACIÓN.	
VERONICA CE	
CARÁCTER	Espacio destinado a uso social de esparcimiento y recreación de la población de carácter público, vinculado a la estación ferroviaria. Está sujeto a un proyecto particularizado que contemple la oferta de espacios abiertos con las edificaciones existentes.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desarrollar un proyecto integral del cuadro de la estación potenciando su rol como espacio de referencia e identidad local. ▪ Refuncionalizar el sector, fomentando su uso como parque urbano, integrando a su funcionamiento las construcciones con valor patrimonial y la posible reactivación del transporte ferroviario.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Espacio verde.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Equipamiento cultural, deportivo, recreativo; estación de transporte ferroviario.</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGIA	<p>RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: -</p>
INDICADORES	<p>FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -</p>
SERVICIOS	Alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales y desagües cloacales en los edificios de equipamiento comunitario (deportivo-recreativo-cultural y de servicio de transportes).
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imagen de conjunto integrado al entorno urbano circundante, con fuerte impronta del espacio abierto, con las construcciones históricas refuncionalizadas y nuevos equipamientos. ▪ Se propiciará la forestación con especies autóctonas que deberán formar parte del proyecto. ▪ Los espacios colindantes a las vías férreas y en todo el perímetro del predio deberá preverse cortina forestal, preferentemente con especies arbóreas y arbustivas autóctonas. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La O.T.M. deberá evaluar el proyecto particularizado, en el cual se delimitarán los espacios destinados a los distintos usos en correspondencia con las afectaciones establecidas para espacio verde y equipamiento comunitario, sectores para el eventual servicio ferroviario y nuevas actividades públicas. Deberán ser preservados todos los bienes existentes (considerados patrimoniales) y la masa forestal existente que contiene el cuadro de la estación y su entorno.



ESPACIO VERDE PÚBLICO.

**VERONICA
EV**

UBICACIÓN	Según plano de Zonificación de la localidad.
CARÁCTER	Espacios destinados a esparcimiento y recreación de la población, de dominio y uso público.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforzar el carácter identitario de la zona central mediante la valoración del espacio verde principal como lugar institucional y de encuentro colectivo. ▪ Brindar un ámbito adecuado para el esparcimiento activo y pasivo, valorizando su ambiente natural. ▪ Poner en valor los espacios verdes barriales como espacios de encuentro cotidiano de los vecinos.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Espacio verde y de recreación.</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGIA	<p>RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: -</p>
INDICADORES	<p>FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -</p>
SERVICIOS	Alumbrado público, agua corriente, desagües pluviales, pavimento.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parquizado y equipado con mobiliario urbano y equipamientos recreativos apropiados para el uso. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprende las plazas, plazoletas y demás predios verdes de los conjuntos habitacionales. ▪ Queda terminantemente prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos. ▪ La O.T.M. será la encargada de definir los criterios para el tratamiento paisajístico de los predios, la ubicación y diseño del mobiliario urbano y la iluminación.



ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO.

**VERONICA
EDR**

UBICACIÓN	Según plano de Zonificación de la localidad.
CARÁCTER	Espacios destinados a esparcimiento deportivo y recreación de la población con carácter semipúblico.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidación de los espacios e instalaciones pertenecientes a las diferentes instituciones deportivo-recreativas locales. ▪ Alentar la complementariedad entre los espacios especializados para la práctica deportiva, que permita prestaciones integradas entre instituciones e instalaciones municipales.
USOS	PREDOMINANTE: Clubes y centros deportivos.
	COMPLEMENTARIO: Servicios complementarios para el desarrollo de la actividad.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. RETIRO LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. RETIRO DE FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 9 metros (1).
INDICADORES	FOS: (2) FOT: (2) DENSIDAD: (3) CAS: 0,3
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.400 m ² .
SERVICIOS	Agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, red de gas natural, desagües pluviales, pavimento o tratamiento de calles (según corresponda al entorno).
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición de los límites del predio mediante cercos de mampostería y/o vivos, según características predominantes del entorno colindante. ▪ Parquización de los espacios abiertos. Materialización de veredas y arbolado urbano homogéneo.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para gimnasios y canchas deportivas: altura libre, sujeta a reglamento deportivo específico e impacto en el entorno, a fin de no afectar los espacios libres y/o patios de inmuebles linderos por conos de sombra. ▪ Serán de aplicación los indicadores urbanísticos de las Zonas Residenciales colindantes o de pertenencia. ▪ En el caso que el complejo deportivo-recreativo incluya servicios de alojamiento temporario, la densidad neta máxima admitida será de 60 hab/Ha. La cantidad mínima de habitantes computable será de 2 habitantes por habitación o dormitorio, sin sobrepasar la densidad neta máxima admitida. ▪ Todas las instalaciones y equipamientos dentro de la parcela afectada al Espacio Deportivo Recreativo se consideran como un único complejo integral e indivisible. ▪ Toda ampliación y/o modificación de la edificación existente deberá ser objeto de evaluación por la O.T.M., pudiendo ser denegada si no se corresponde con la imagen del entorno y los objetivos del Plan.



RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA.

**VERONICA
RAU**

CARÁCTER	Sectores previstos para ampliación de la planta urbana actual según el crecimiento que se detecte.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Ordenar la expansión del área urbana asegurando las condiciones básicas de adecuada calidad urbanística y ambiental.
USOS	PREDOMINANTE: -
	COMPLEMENTARIO: -
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: FOT: DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	
PAISAJE	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> Zona sujeta a estudio particularizado. Hasta tanto conservarán su uso y subdivisión actuales. Corresponde aplicación de los Artículos 16°, 17° y 18° de la Ley N° 8912/77. Las previsiones en materia de cesiones de espacio verde, reserva para equipamiento comunitario y trazado de vías principales y secundarias se materializarán de acuerdo a la Propuesta de Ordenamiento Urbano y de las previsiones del Plan. La O.T.M. será la responsable de controlar el ajuste del desarrollo urbanístico del sector y de las etapas de ampliación de acuerdo a la demanda que se detecte.



ZONA DE ESPARCIMIENTO.

**VERONICA
ZE**

UBICACIÓN	Según plano de Zonificación de la localidad.
CARÁCTER	Espacio destinado para el deporte y la recreación: Kartódromo y Automotoclub de Punta Indio.
OBJETIVO A LOGRAR	-
USOS	PREDOMINANTE: deportivo, recreativo.
	COMPLEMENTARIO: (1)
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
SERVICIOS	-
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición de los límites del predio mediante cercos vivos, según características predominantes del entorno colindante. ▪ Parquización de los espacios libres que no se destinen a la propia actividad.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	(1) La admisión y habilitación de usos complementarios para el desarrollo de la actividad queda sujeta a la evaluación de la O.T.M., la cual determinará las condiciones morfológicas y constructivas a las que deberán ajustarse el o los proyectos que se presenten.



ZONA INDUSTRIAL.

VERONICA
ZI

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover la iniciativa pública y privada para dotar al sector de todas las comodidades e incentivos para la radicación industrial. ▪ Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial.
	COMPLEMENTARIO: Servicios y equipamientos para la industria.
	VER CAPITULOS 3 y 4: NORMAS GENERALES Y PLANILLA DE USOS.
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 10 metros. RETIRO LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 10 metros. RETIRO DE FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MAXIMA: No se regula.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS:0,3 FOT: - DENSIDAD: (1) CAS: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	Subdivisión existente (2).
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Por su localización, impacta la imagen del acceso principal y por tanto se exige: tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos; iluminación y parquización de espacios libres de las parcelas para no desvalorizar el paisaje rural. ▪ Forestación de todo el perímetro de la zona a modo de cortina forestal, así como los espacios configurados por los retiros de la edificación.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se admitirán industrias Clase I, II y III, según la Ley N° 11.459/93, Decreto Reglamentario N° 1.741/96, homologada como Zona Industrial Exclusiva. ▪ Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos y/o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de las parcelas. ▪ El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de las parcelas, al igual que el estacionamiento de vehículos. ▪ Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, siempre que se prevea el control de las visuales. <p>(1) Se admite una vivienda destinada a alojamiento del encargado o cuidador. (2) La OTM deberá elaborar un Proyecto Particularizado tendiente a la</p>



estructuración del trazado de toda la zona, a fin de generar un aprovechamiento más eficiente de la subdivisión actual. Para ello deberá definir las dimensiones mínimas de parcela en función de las restricciones al dominio dadas por la traza del electroducto, así como los indicadores urbanísticos y demás regulaciones específicas. El proyecto deberá contemplar la previsión de vía colectora, rotondas y/o accesos sobre el frente de la Ruta 36, y el tratamiento de eventuales calles interiores que puedan surgir del proyecto, adecuadas al tránsito pesado. Deberá incluirse la previsión de cortinas forestales.

ZONA INDUSTRIAL MIXTA.

**VERONICA
ZIM**

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y establecimientos industriales cuyo funcionamiento presenta cierto grado de incompatibilidad con los sectores residenciales.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordenar las actividades productivas y de almacenaje de mediana o pequeña escala consideradas molestas e incómodas para la población, y que es conveniente agrupar a fin de preservar los sectores residenciales. ▪ Promover la radicación adecuada de las actividades industriales, favoreciendo las ventajas de localización y las posibilidades de complementariedad entre las diferentes iniciativas.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, talleres y depósitos.
	COMPLEMENTARIO: Servicios y equipamientos para el uso predominante.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 3 metros (1). RETIRO LATERAL: Obligatorio. Mínimo: 3 metros (1). RETIRO DE FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: No se regula.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,0 DENSIDAD: (2) CAS: 0,3
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: Los lotes que surjan de englobamientos o reestructuración parcelaria deberán observar: FRENTE MINIMO: 40 metros. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m2.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminación y parquización de espacios libres de las parcelas. ▪ Forestación de todo el perímetro de la zona a modo de cortina forestal, así como los espacios configurados por los retiros de la edificación. ▪ Tratamiento de fachadas y volúmenes edificados.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sólo podrán instalarse establecimientos industriales definidos como de 1° y 2° Categoría en el Artículo 15° de la Ley N° 11.459/93, Decreto Reglamentario N° 1.741/96, homologada como Zona Industrial Mixta. Los establecimientos que produzcan efluentes sólidos, líquidos o gaseosos, deberán realizar el



tratamiento de los mismo dentro de la parcela.

- El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de las parcelas, al igual que el estacionamiento de vehículos.
 - Zona sujeta a proyecto particularizado para la previsión de vía colectora sobre la Circunvalación °2, incluyendo el tratamiento forestal de la misma.
 - El Distrito de Uso Industrial Condicionado “SEVEN SACIFIA”, nomenclatura catastral Circ. III, Sección C, Qta. 1, Mz. 105, queda contenido dentro de la Zona Industrial Mixta (Antecedente Ordenanza N° 32/83: “Precinto Industrial 1”).
Como Distrito de usos condicionado 1 .El mismo tendrá derecho a continuar, siempre que no se cambie el rubro de actividad o que se produzca cambio de firma, y deberá contar con Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en el Capítulo 2. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes, excepto aquellas obras complementarias que tengan por finalidad la mejora de las condiciones de producción y la morigeración de los efectos negativos sobre el ambiente (ejemplo: tratamiento de efluentes).
- (3) Para casos de englobamiento parcelario, cuya superficie final de parcela sea igual o mayor a 2000 m² de superficie, se exigen retiros obligatorios de frente y ambos laterales de un mínimo de 5 metros.
- (4) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela como complementaria al uso dominante, destinada al encargado o cuidador.

DISTRITO DE USO INDUSTRIAL CONDICIONADO 2.

**VERONICA
DUIC2**

UBICACIÓN	Circunscripción III – Sección C – Quinta 11 – Parcela 2.
CARÁCTER	Sector delimitado para una actividad preexistente y cuya ubicación próxima al área urbana exige ciertos recaudos y controles especiales.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Propiciar el control ambiental y paisajístico a fin de evitar efectos degradantes para el ambiente.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Fabricación de molinos de viento.</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGIA	<p>RETIROS: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 5 metros. RETIRO LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo: 10 metros. RETIRO DE FONDO: 20% largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: No se regula.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: - FOT: - DENSIDAD: (1) CAS: -</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>No se admite subdivisión del predio.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica, fuerza motriz, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Parquización de espacios libres de la parcela. Forestación de todo el perímetro a modo de cortina forestal. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La industria preexistente “FAMACON”, deberá contar con Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en Capítulo 2 (Antecedente Ordenanza N° 32/83: “Precinto Industrial 2”). En caso de cambio en el rubro de actividad, la OTM deberá evaluar el grado de molestia o incompatibilidad de la misma, pudiendo denegar autorización de subsistencia de no cumplir con las previsiones del Plan. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes, excepto aquellas obras complementarias que tengan por finalidad la mejora de las condiciones de producción y la morigeración de los efectos negativos sobre el ambiente (ejemplo: tratamiento de efluentes). El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela, al igual que el estacionamiento de vehículos. <p>(5) Se admite una vivienda unifamiliar como complementaria al uso dominante, destinada al encargado o cuidador.</p>



DISTRITO DE USO INDUSTRIAL CONDICIONADO 3

**VERONICA
DUIC3**

UBICACIÓN	Circunscripción III – Sección C – Fracción I – Parcela 3.
CARÁCTER	Sector delimitado para una actividad preexistente y cuya ubicación próxima al área urbana exige ciertos recaudos y controles especiales
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Propiciar el control ambiental y paisajístico a fin de evitar efectos degradantes para el ambiente.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Metalúrgica.</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 5 metros.</p> <p>RETIRO LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo: 5 metros.</p> <p>RETIRO DE FONDO: 20% largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: No se regula.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: -</p> <p>FOT: -</p> <p>DENSIDAD: (1)</p> <p>CAS: -</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>No se admite subdivisión del predio.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica, fuerza motriz, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Parquización de espacios libres de la parcela. Forestación de todo el perímetro a modo de cortina forestal. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La industria preexistente, deberá contar con Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en Capítulo 2 (Antecedente Ordenanza N° 32/83: “Precinto Industrial 3”). En caso de cambio en el rubro de actividad, la OTM deberá evaluar el grado de molestia o incompatibilidad de la misma, pudiendo denegar autorización de subsistencia de no cumplir con las previsiones del Plan. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes, excepto aquellas obras complementarias que tengan por finalidad la mejora de las condiciones de producción y la morigeración de los efectos negativos sobre el ambiente (ejemplo: tratamiento de efluentes). El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela, al igual que el estacionamiento de vehículos. <p>(6) Se admite una vivienda unifamiliar como complementaria al uso dominante, destinada al encargado o cuidador.</p>



USO ESPECÍFICO.	
VERONICA UE	
CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mantenimiento. ▪ Preservar la morfología e imagen general que los caracteriza.
USOS	<p>ÁREA COMPLEMENTARIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UE1.v: Uso Específico “Unidad Sanitaria”. ▪ UE2.v: Uso Específico “Escuela Agraria San Isidro”. ▪ UE3.v: Uso Específico “Escuela Diferenciada”. <p>ÁREA RURAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UE4.v: Uso Específico “Base Aeronaval Punta Indio”. ▪ UE5.v: Uso Específico “Misión Evangélica”. ▪ UE6.v: Uso Específico “Planta Depuradora de Líquidos Cloacales”. ▪ UE7.v: Uso Específico “Sociedad Alemana de Beneficencia”. ▪ UE8.v: Uso Específico “Sociedad Rural”. ▪ UE9.v: Uso Específico “Estación Transformadora de Energía Eléctrica”. ▪ UE10.v: Uso Específico “Planta Reductora de Gas”. ▪ UE11.v: Uso Específico “Matadero Municipal”. ▪ UE12.v: Uso Específico “Cementerio”. ▪ UE13.v: Uso Específico “Aeroclub Verónica”. ▪ UE14.v: Uso Específico “Disposición de Residuos Urbanos”. ▪ UE15.v: Uso Específico “Cámara de paso de Fibra Óptica”.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Por tratarse de localizaciones puntuales, conservarán el estado parcelario y las edificaciones existentes. ▪ En caso de remodelación o ampliación de las instalaciones de cualquier UE, se deberá solicitar evaluación particular de la O.T.M., la cual será la responsable de autorizar o denegar la solicitud en función de: <ul style="list-style-type: none"> - Estar comprendidos dentro de la Zona de Protección Ambiental “PA”, lo cual podrá motivar la denegación de cualquier intervención sobre el predio que pueda implicar riesgo para la Base Aeronaval y el Proyecto de Aeropuerto. - Que la función y condiciones de emplazamiento sean compatibles con las previsiones del Plan. ▪ En todos los casos deberán preservarse las construcciones patrimoniales y se procurará la mejora de las condiciones de emplazamiento en relación con las características del entorno. ▪ Deberán contar con los servicios esenciales correspondientes a la actividad y asegurar que no produzcan efluentes o residuos que contaminen recursos del medio. ▪ Los futuros Usos Específicos estarán sujetos a estudio de impacto en el entorno.

**ÁREA COMPLEMENTARIA 1.****VERONICA
AC1**

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades de uso rural intensivo.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Conformar áreas de transición entre el Área Urbana y el Área Rural. Fomentar el desarrollo de actividades ligadas a la producción rural y forestal y la localización de establecimientos asociados compatibles con la preservación ambiental y del paisaje.
USOS	PREDOMINANTE: Forestal, rural intensivo y servicios de las actividades rurales.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar. Clubes y equipamientos deportivos-recreativos.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: No se regula.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: (1) FOT: (1) DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela. CAS: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: (2) FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: 50.000 m ² .
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Se propicia la forestación de parcelas y el arbolado perimetral de predios, así como el tratamiento de vías de circulación.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) En parcelas existentes menores a 1.800 m² → FOS: 0,3 – FOT: 0,5.</p> <p>(2) Los sectores del AC1 que se encuentren comprendidos dentro de la Zona de Protección Ambiental “PA”, definida entorno a la Base Aeronaval Punta Indio deberán conservar su subdivisión actual.</p> <ul style="list-style-type: none"> Quedan prohibidas todas aquellas actividades que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua. Se promoverán actividades de tipo orgánico, con bajo impacto sobre el recurso suelo. La localización de actividades complementarias al uso predominante deberá ser evaluada por la O.T.M., la cual otorgará la autorización siempre que no constituyan un riesgo para el funcionamiento de la Base Aeronaval ni pueda producir potenciales afectaciones al Proyecto del Aeropuerto. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes. No se permite erigir construcciones en la proyección de vías de circulación en



las franjas correspondientes a la prolongación eventual de calles, cuya restricción será equivalente a la medida de la calle correspondiente, con un mínimo de 20 metros.

- Dentro del AC1 quedan comprendidos los Usos Específicos: UE1, UE2 y UE3; el DUIC1, DUIC2 y DUIC3, y las Zonas: IM, REX y RREX, los cuales tienen normas particularizadas (ver Hojas de Zona correspondientes).



ÁREA COMPLEMENTARIA 2.

VERONICA
AC2

CARÁCTER	Zona destinada al uso rural intensivo.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar el desarrollo de actividades ligadas a la producción rural y la localización de establecimientos asociados, compatibles con el entorno rural y la Base Aeronaval.
USOS	PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar, servicios rurales.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: No se regula.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela. CAS: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: (1).
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	-
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Se propicia la forestación de parcelas y el arbolado perimetral de predios, así como el tratamiento de vías de circulación.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) El AC2 se encuentra comprendida dentro de la Zona de Protección Ambiental "PA" definida entorno a la Base Aeronaval Punta Indio, situación que implica que los predios que la componen deberán conservar su subdivisión actual.</p> <ul style="list-style-type: none"> No obstante la clasificación como actividades admitidas según la Planilla de Usos, su localización requerirá ser previamente evaluada por la O.T.M., la cual otorgará la autorización siempre que no constituyan un riesgo para el funcionamiento de la Base Aeronaval ni pueda producir potenciales afectaciones al Proyecto del Aeropuerto. Quedan prohibidas todas aquellas actividades que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire, y agua. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes. En las parcelas existentes se admitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela.



ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

VERONICA

PA

UBICACIÓN	Franja perimetral de 4000 metros medidos a partir de los límites del Uso Específico “Base Aeronaval Punta Indio”. (1)
CARÁCTER	Radio de protección del Uso Específico “Base Aeronaval Punta Indio”.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordenar y controlar la localización de actividades entorno de la Base Aeronaval. ▪ Establecer un área de resguardo de eventuales riesgos para el correcto funcionamiento de la misma y los potenciales requerimientos que puedan surgir en caso de materialización del Proyecto de Aeropuerto comercial.
USOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La localización de actividades en las Áreas Complementarias 1 y 2 (AC1 y AC2) incluidas dentro de la Zona PA, deberá ser evaluada por la O.T.M., la cual otorgará la autorización siempre que no constituyan un riesgo para el funcionamiento de la Base Aeronaval ni pueda producir potenciales afectaciones al Proyecto del Aeropuerto. ▪ Los predios pertenecientes al Área Rural incluidos dentro de la Zona PA, deberán mantener su uso actual. <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS (AC1 y AC2)</p>
MORFOLOGÍA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los predios pertenecientes al Área Rural incluidos dentro de la Zona PA, deberán mantener su ocupación actual.
SUBDIVISIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los predios pertenecientes a las Áreas Complementarias y al Área Rural que queden comprendidos dentro de la Zona PA deberán mantener su subdivisión actual.
DISPOSICIONES PARTICULARES	(1) Las Zonas que forman parte del Área Urbana de la localidad de Verónica que se encuentren a menos de 4000 metros de la Base Aeronaval, quedan excluidas de la Zona PA.



ZONA CLUB DE CAMPO

VERONICA
CC

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de emprendimientos encuadrados dentro de la figura de Club de Campo según Ley 8912/77.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Orientar las inversiones privadas relativas a los emprendimientos deportivo-residenciales hacia la preservación y aprovechamiento de los sitios con alto valor paisajístico.
USOS	<p>PREDOMINANTE: club de campo.</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGIA	<p>RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: No se regula.</p>
INDICADORES	<p>FOS: - FOT: - DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela. CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -</p>
SERVICIOS	
PAISAJE	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> Zona sujeta a la aplicación de lo establecido en los Art.º 64 al 69 del DL 8912/77 y Decreto 9404/86.



ZONA RESIDENCIAL CENTRAL.

**PIPINAS
RC**

CARÁCTER	Residencial, comercial e institucional predominante, con la mayor cobertura de servicios, abastecimiento y equipamiento de la localidad.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Promover la consolidación e identificación de una imagen de centro a nivel de localidad.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial, comercial e institucional.
	COMPLEMENTARIO: Servicios acordes a la zona.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: prohibido. LATERAL: optativo. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,2 (1) DENSIDAD: 150 hab/Ha. CAS: 0,30
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 15 metros. SUPERFICIE MINIMA: 375 m2.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Tratamiento de calles con completamiento y homogeneización del arbolado urbano y alumbrado público. Prohibición de canteros y veredas con materiales particulares diferentes en la cuadra. Los toldos serán rebatibles y la cartelera estará apoyada sobre el frente de la edificación.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Se premia local destinado a actividad admitida en la zona, distinta del uso residencial con FOT: 1,5.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,20 metros.



ZONA RESIDENCIAL 1.

PIPINAS
R1

CARÁCTER	Residencial. Admite usos mixtos compatibles con el predominante.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Definir un sector que permita la localización de actividades comerciales, pequeños talleres de carácter artesanal, sin comprometer el desarrollo del uso residencial. Fomentar la posibilidad de contar - dentro de una misma parcela - con espacios de trabajo en convivencia con los espacios residenciales.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial.
	COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Pequeños talleres artesanales y servicios. Alojamiento turístico.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: optativo. Mínimo: 3 metros. LATERAL: optativo. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,2 DENSIDAD: 150 hab/Ha. CAS: 0,20
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 12 metros. SUPERFICIE MINIMA: 300 m ² .
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Tratamiento de calles con completamiento y homogeneización del arbolado urbano y alumbrado público. Tratamiento con materiales homogéneos de veredas y accesos a estacionamientos, dentro de la parcela. Se promueve la materialización de los límites de parcela con cercos de material y/o verdes. Parquización y tratamiento de los espacios libres.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> Tratamiento particular de frentes, imagen edilicia y cartelería para comercios y talleres artesanales. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,20 metros. No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, objetos, etc. de las actividades complementarias permitidas.

ZONA RESIDENCIAL 2.

PIPINAS R2

CARÁCTER	Residencial de vivienda unifamiliar de tejido abierto.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar la imagen residencial con predominio del espacio abierto. ▪ Completar los sectores con menor ocupación con un paisaje urbano cualificado, como transición entre el sector urbano consolidado y las actividades productivas y el área rural.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
	COMPLEMENTARIO: Comercio diario y servicios acordes al uso residencial.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,4 FOT: 1 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (Densidad Potencial:150 hab./Ha.) CAS: 0,5
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 20 metros. SUPERFICIE MINIMA: 600 m2.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas natural, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forestación y homogeneización del arbolado urbano. ▪ Tratamiento de veredas preferentemente parquizadas con césped. ▪ Se promueve la implementación de cercos vivos para el cerramiento del perímetro de la parcela y la parquización de sus espacios libres. ▪ La forestación preexistente en los predios incluidos en la Zona se consideran bienes patrimoniales, por tanto deberán ser preservadas. En caso de requerirse modificaciones de su estado actual, deberá solicitarse autorización a la O.T.M., la cual podrá denegar el pedido en caso de no ajustarse a las condiciones de paisaje previstas por el Plan para la misma.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,20 metros.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA.

**PIPINAS
RM**

CARÁCTER	Sector especializado destinado a la localización de talleres y servicios.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover un sector destinado a la localización de talleres y depósitos con algún grado de molestia. ▪ Promover el desarrollo de la actividad, preservando el cuidado ambiental y la sustentabilidad de los emprendimientos.
USOS	PREDOMINANTE: Servicios, talleres y pequeñas industrias.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio un lateral. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 3 niveles – 9 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,2 (1) DENSIDAD: 150 hab/Ha. CAS: 0,20
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 12 metros. SUPERFICIE MINIMA: 300 m ² .
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Completamiento homogéneo del arbolado urbano, considerando el acceso vehicular a las parcelas. ▪ Veredas de materiales homogéneos. ▪ Accesos vehiculares con solados acordes las cargas. ▪ Parquización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Para el uso dominante con actividad complementaria admitida, se premia con FOT: 1,8.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se exige el tratamiento de retiros de L.M. y lateral a fin de disminuir el impacto sobre el paisaje urbano. ▪ Tratamiento particular de frentes, imagen edilicia y cartelería para talleres y depósitos. ▪ No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, objetos, etc. de las actividades predominantes permitidas. ▪ Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.



DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL.

PIPINAS DUE

UBICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DUE 1: Circ. III –Secc J- Mz 23- Barrio Hernandez Or. 106/96 ▪ DUE 2 Circ. III –Secc J- Mz 10- Barrio COVIPIP
CARÁCTER	Distritos residenciales exclusivos conformados por complejos habitacionales, con la topología e identidad del proyectos de conjunto.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservar y mejorar la calidad e imagen de cada conjunto. ▪ Mantener en buenas condiciones la edificación y los espacios verdes.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial multifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Comercio diario y servicios complementarios de la vivienda.</p>
MORFOLOGIA	<p>RETIROS Y ALTURA MÁXIMA:</p> <p>Conservación del proyecto original y de las normas particulares de cada conjunto.</p>
INDICADORES	<p>Se deberá mantener la tipología edilicia predeterminada para el barrio en el proyecto original, con control de las ampliaciones y/o modificaciones (1).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DUE 1 - Barrio: Barrio Hernández. Seg. Ordenanza antecedente 106/96 Indicadores según Proyecto del Conjunto. ▪ DUE 2 - Barrio: Barrio COVIPIP. Seg. Ordenanza Indicadores según Proyecto del Conjunto.
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enclaves Residenciales Integrales, cada uno de ellos con tipología singular, insertos en la trama urbana e integrados a ella mediante igual tratamiento del espacio público de borde. ▪ Se promueve la forestación, la iluminación y el equipamiento con mobiliario urbano de los espacios verdes de cada conjunto, con una imagen de unidad. ▪ Se deberá dar tratamiento a las veredas con carácter uniforme (homogeneización de materiales y luminarias y previsión de arbolado). <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Las ampliaciones quedarán sujetas a evaluación de la O.T.M., la cual podrá autorizarlas cuando estime que no se alteran las condiciones de paisaje urbano característicos de la zona, y que no pierde identidad la tipología de origen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La O.T.M. establecerá las normas específicas para de cada conjunto en cuanto a la capacidad de producir ampliaciones, tratamiento de los espacios abiertos y de los comunes, arbolado, etc. ▪ Las ordenanzas antecedentes rigen en los aspectos particularizados no contemplados en este Código y siempre que no se contrapongan a las regulaciones del mismo.



ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO.		PIPINAS EDR
UBICACIÓN	Según plano de Zonificación de la localidad.	
CARÁCTER	Espacios destinados a esparcimiento deportivo y recreación de la población con carácter semipúblico.	
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidación de los espacios e instalaciones pertenecientes a las diferentes instituciones deportivo-recreativas locales. 	
USOS	PREDOMINANTE: Club y centro deportivo.	
	COMPLEMENTARIO: Instalaciones de apoyo para el desarrollo de la actividad predominante: bar, cafetería, comedor, salón de fiestas.	
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS	
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -	
	ALTURA MÁXIMA: (1).	
INDICADORES	FOS: (2) FOT: (2) DENSIDAD: - CAS: -	
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -	
SERVICIOS	Agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, desagües pluviales, pavimento.	
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES.	
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definición de los límites del predio mediante cercos de mampostería y/o vivos, según características predominantes del entorno colindante. ▪ Materialización de veredas y arbolado urbano homogéneo. 	
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para gimnasios y canchas deportivas: altura libre, sujeta a reglamento deportivo específico e impacto en el entorno, a fin de no afectar los espacios libres y/o patios de inmuebles linderos por conos de sombra. ▪ Serán de aplicación los indicadores urbanísticos de las Zonas Residenciales colindantes o de pertenencia. ▪ Toda ampliación y/o modificación de la edificación existente deberá ser objeto de evaluación por la O.T.M., pudiendo ser denegada si no se corresponde con la imagen del entorno y los objetivos del Plan. 	



COMPLEJO ESTACIÓN.

PIPINAS
CE

CARÁCTER	Espacio destinado a uso social de esparcimiento y recreación de la población de carácter público, vinculado a la posibilidad de reactivación de la estación ferroviaria. Está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple la oferta de espacios abiertos con las edificaciones existentes.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar un proyecto integral del cuadro de la estación potenciando su rol como espacio turístico-recreativo aglutinador de las principales actividades convocantes de la población local y de los turistas- visitantes. Refuncionalizar el sector, fomentando su uso como espacio verde, espacio de oferta cultural, gastronómica, y de exposición y venta de la producción local.
USOS	PREDOMINANTE: Espacio verde.
	COMPLEMENTARIO: Equipamiento cultural, recreativo, gastronómico, ferial,; estación de transporte ferroviario.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
SERVICIOS	Alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, desagües cloacales, gas natural, pavimento y desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Imagen de conjunto integrado al entorno urbano circundante, con fuerte impronta del espacio abierto, con las construcciones históricas refuncionalizadas y nuevos equipamientos. Se propiciará la forestación con especies autóctonas que deberán formar parte del proyecto.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La O.T.M. deberá evaluar el Proyecto Particularizado, en el cual se delimitarán los espacios destinados a los distintos usos, en correspondencia con las afectaciones establecidas para espacio verde y equipamiento comunitario, eventuales sectores de servicio ferroviario, y nuevas actividades públicas destinadas al turismo, tales como: feria de exposición de productos y actividades locales, puestos gastronómicos, sanitarios públicos y demás instalaciones que demanden la funciones previstas. Deberá contemplar la articulación con posible propuesta/proyecto de recuperación de la "Zona de Recuperación" colindante. Deberán ser preservados todos los elementos patrimoniales y la masa forestal existente en el cuadro de la estación y su entorno.



ESPACIO VERDE PÚBLICO.		PIPINAS EVP
UBICACIÓN	Según plano de Zonificación de la localidad.	
CARÁCTER	Espacios destinados a esparcimiento y recreación de la población, de dominio y uso público.	
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforzar el carácter identitario de la zona principal de la localidad, mediante la valoración del espacio verde como lugar institucional y de encuentro colectivo. ▪ Brindar un ámbito adecuado para el esparcimiento activo y pasivo, valorizando su ambiente natural. 	
USOS	PREDOMINANTE: Espacio verde y de recreación.	
	COMPLEMENTARIO: -	
MORFOLOGIA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -	
	ALTURA MÁXIMA: -	
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -	
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -	
SERVICIOS	Alumbrado público, agua corriente, desagües pluviales, pavimento.	
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parquizado y equipado con mobiliario urbano y equipamientos recreativos apropiados para el uso. 	
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprende la plaza central y plazoleta triangular. ▪ Queda terminantemente prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos. ▪ La O.T.M. será la encargada de definir los criterios para el tratamiento paisajístico de los predios, la ubicación y diseño del mobiliario urbano y la iluminación. 	



COMPLEJO RESIDENCIAL RECREATIVO HORTICOLA.

PIPINAS
CRRH

CARÁCTER	Zona correspondiente al predio de la ex-cementera CORCEMAR.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revalorizar la imagen barrial con alto valor de paisaje, resaltando las condiciones como villa con características singulares y con identidad propia, de referencia local y regional. ▪ Promover la reactivación económica de la zona y la reinserción de sus pobladores, impulsando actividades productivas de pequeña escala por medio de microemprendimientos relacionados con la producción rural intensiva y sus derivados. ▪ Poner en valor los valores patrimoniales tangibles e intangibles, aprovechando las posibilidades turístico-recreativas que ofrece. ▪ Vincular la propuesta con el carácter previsto para el cuadro de estación local y con los atractivos turísticos del resto del Partido.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Servicios turísticos, deportivo-recreativo, equipamiento social y cultural, comercial y productivo.</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: (1)</p> <p>FRENTE: -</p> <p>LATERAL: -</p> <p>FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: (1)</p>
INDICADORES	<p>FOS: (1)</p> <p>FOT: (1)</p> <p>DENSIDAD: (1)</p> <p>CAS: (1)</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: (1)</p> <p>FRENTE MINIMO:</p> <p>SUPERFICIE MINIMA:</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La forestación preexistente en los predios incluidos en la zona se consideran bienes patrimoniales, por tanto deberán ser preservadas. En caso de requerirse modificaciones de su estado actual, deberá solicitarse autorización a la O.T.M., la cual podrá denegar el pedido en caso de no ajustarse a las condiciones de paisaje previstas por el Plan para la misma. ▪ Tratamiento de veredas parqueadas con césped. ▪ El cerramiento del perímetro de la parcelas deberá materializarse por medio de cercos vivos y en los espacios libres de la parcela se promueve la forestación y parqueización. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	(1) Zona sujeta a Plan Particularizado, el cual deberá contemplar como mínimo: la regularización dominial de las viviendas y de las instalaciones contenidas en el predio, incluyendo los mecanismos de uso y explotación que puedan surgir; la reconfiguración y reestructuración del trazado y la subdivisión que surjan según las necesidades establecidas; la asignación de usos (existentes a preservar y nuevos a



promover); las ubicación, dimensiones y características de las cesiones de Espacio Verde y Reserva de Equipamiento que puedan requerirse ante nuevas subdivisiones; la concordancia con el carácter urbanístico, morfológico y constructivo de los sectores colindantes; y otros criterios que surjan en función del carácter de la propuesta.



BANDA DE CIRCULACIÓN.

PIPINAS
BC

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades vinculadas a los servicios y el turismo asociados al sistema vial.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definir sectores colindantes a las Ruta 36 con alta calidad paisajística, destinada a las actividades vinculadas a los servicios y el turismo. ▪ Consolidar una imagen de borde del área urbana y de acceso a la localidad, con adecuado tratamiento morfológico y del espacio abierto.
USOS	PREDOMINANTE: Comercial, actividades de servicios y destinadas al turismo.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementaria del uso dominante.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 3 niveles – 9 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,6 FOT: 1,2 (1) DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar como complementaria del uso dominante (2) CAS: 0,30
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: 20 metros. SUPERFICIE MINIMA: 800 m ² (3)
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de gas natural, pavimento, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a proyecto particularizado de tratamiento de colectora, rotondas y acceso, según propuesta urbana para la localidad. Forestación e iluminación acordes al carácter de la zona. ▪ Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio privado con criterios paisajísticos. ▪ La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites del predio. ▪ Prohibición de cartelería o elementos de publicidad sobre banquetas, los cuales deberán guardar una distancia mínima de 30 metros con el borde de la calzada. La O.T.M. podrá denegar el permiso de cartelería si interrumpe visuales o no es compatible con la imagen que se promueve para la zona.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO.



**DISPOSICIONES
PARTICULARES**

- (4) Para proyectos destinados al turismo, el FOT máximo será de 1,8.
- (5) Para proyectos destinados al turismo la densidad neta máxima admitida será de 300 hab/Ha., sujeta a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o planta de tratamiento.
- (3) Se considerará una profundidad de 40 metros, excluida la colectora.
- En los casos de alojamientos destinadas al turismo, cualquiera sea su modalidad, queda prohibida la subdivisión del lote donde se encuentran implantadas las unidades que integran el complejo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 13.512, restricción que deberá constar expresamente en la carátula de los planos de obra presentados para aprobación municipal.



USO ESPECÍFICO.		PIPINAS UE
CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.	
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mantenimiento. ▪ Preservar la imagen general que los caracteriza. 	
USOS	<p>ÁREA URBANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UE1.v: Uso Específico “Tanque de Agua”. <p>ÁREA COMPLMENTARIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UE2.v: Uso Específico “Predio ex D.E.B.A.”. 	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En caso de remodelación o ampliación de las instalaciones, se deberá solicitar evaluación particular de la O.T.M. 	



ZONA DE RECUPERACIÓN.

**PIPINAS
ZR**

UBICACIÓN	Circunscripción III – Sección Rural – Parcela 942.
CARÁCTER	Zona de Recuperación.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanear progresivamente las condiciones ambientales con el fin de mejorar la calidad paisajística en el entorno urbano. ▪ Permitir su reconversión para un posible uso acorde a las actividades que se promueven para la localidad y para el cuadro de estación.
USOS	PREDOMINANTE: -
	COMPLEMENTARIO: -
	VER CAPITULO 3: NORMAS GENERALES.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
	VER CAPITULO 3: NORMAS GENERALES.
SERVICIOS	-
PAISAJE	-
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se registrá por lo dispuesto en el Art. ° 101 del DL 8912/77. ▪ Zona sujeta a Estudio Particularizado.



ZONA A RECONVERTIR - SUJETA A ESTUDIO

**PIPINAS
RSE**

UBICACIÓN	Predio correspondiente a la planta industrial de la ex cementera CORCEMAR. Completar con la nomenclatura catastral que corresponda (sólo lo que figura como Precinto Industrial PI en la ordenanza vigente, que creo que es sólo la planta, no todo el predio...si no es así, no poner la nomenclatura catastral Circ. III- Rural- Parc.939e y 940
CARÁCTER	Sector delimitado por la industria desactivada con sus instalaciones preexistentes en desuso, y cuya ubicación próxima sectores residenciales exige la previsión de criterios particularizados.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Propiciar la reconversión del predio a fin de lograr la rehabilitación y recalificación del sector y sus adyacencias.
USOS	<p>PREDOMINANTE: -</p> <p>COMPLEMENTARIO: -</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: -</p> <p>RETIRO LATERAL: -</p> <p>RETIRO DE FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: -</p>
INDICADORES	<p>FOS: -</p> <p>FOT: -</p> <p>DENSIDAD: -</p> <p>CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	-
SERVICIOS	-
PAISAJE	-
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> Zona sujeta a estudio, la cual formará parte y quedará afectada por las pautas y previsiones establecidas por el Plan Particularizado para la Zona Complejo recreativo residencial hortícolas. Todo proyecto o propuesta tendiente a generar la reconversión de la zona deberá contar con la aprobación previa de la O.T.M., la cual deberá resguardar la concordancia con las previsiones fijadas por el Plan.



ZONA DE SERVICIOS RECREATIVO-TURÍSTICOS.

PUNTA INDIO
SRT

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades de esparcimiento, turísticas y de servicio de apoyo asociados al uso de la costa.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conformar un área reconocible por su pertenencia a la Reserva Natural (1) dentro del Parque Costero del Sur, a través de actividades ambientalmente adecuadas que aseguren su conservación. ▪ Promover un aprovechamiento turístico responsable de los recursos del territorio, mediante la implementación de mecanismos constructivos con plena adaptación al medio. ▪ Organizar un sector con equipamiento gastronómico, comercial y recreativo básicos de bajo impacto, para el disfrute del río.
USOS	PREDOMINANTE: Comercial, turístico y gastronómico. Venta de artesanías y servicios básicos vinculados al turismo y la recreación. Centros de interpretación y educación ambiental.
	COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio un lateral. Mínimo: 5 metros (2). FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 1 nivel (3).
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,3 FOT: 0,3 DENSIDAD: 1 vivienda por parcela (4). CAS: 0,6
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: (5) FRENTE MINIMO: 20 metros. SUPERFICIE MINIMA: 1200 m2.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.



PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los cerramientos para la delimitación de la Línea Municipal y de los Ejes Medianeros deberá ser con cercos vivos. ▪ Se promueve la imagen de edificación exenta/tejido abierto con espacios libres parquizados. ▪ Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, tanto en los predios privados como en el espacio público, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo / a través de los organismos municipales competentes, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98.). ▪ La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites de las mismas, y deberá ser previamente autorizada por la O.T.M., la cual podrá denegar y/o exigir modificaciones en caso de no corresponderse con las características de paisaje urbano previstas para la zona. ▪ Se propiciará la elaboración de un proyecto integral de señalización para el Parque Costero del Sur y para los espacios públicos en general. ▪ Cuando los establecimientos turísticos cuenten con la Certificación como Alojamientos Turísticos Sustentables otorgada por el organismo competente (Disposición Provincial OPDS 01/09), podrá localizarse su identificación conforme lo establecido por la Disposición Provincial correspondiente (OPDS: DP 02/09).
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Declarada por Ordenanza Municipal N° 40/96.</p> <p>(2) En las parcelas cuyo frente sea menor o igual a 12,5 metros, se exigirá retiro obligatorio en un solo lateral de un mínimo de 3 metros. En parcelas cuyo frente sea mayor o igual a 20 metros, se exigirá retiro obligatorio en ambos laterales de un mínimo de 5 metros.</p> <p>(3) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según inciso 3.1.7 del presente Código. Las adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio. La O.T.M. evaluará los proyectos presentados, los cuales deberán acompañar documentación de detalle referida al sistema constructivo, así como la certificación de las condiciones hidráulicas del predio y las de saneamiento a utilizar. La misma podrá exigir la modificación del proyecto en caso de estimar que no se adecúa a las previsiones del Plan.</p> <p>(4) Para proyectos destinados al turismo la densidad neta máxima admitida será de 60 hab/Ha. Para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes computable será de 4 habitantes o plazas. Para los casos de hotelería será de 2 habitantes o plazas por habitación.</p> <p>(5) Las subdivisiones están condicionadas por lo establecido en la Ley Provincial N° 6254/60. (Ver Capítulo 3, inciso 3.1.7).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En virtud de estar comprendida dentro de la Reserva Natural que reconoce al Parque Costero del Sur como zona de preservación, estará sujeta a una Plan Particularizado integral para todo el territorio afectado. ▪ La autorización de cualquier uso admitido, y particularmente de los proyectos destinados de alojamiento temporario de carácter turístico, estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales adecuados a la actividad y cantidad de población. En ningún caso podrán autorizarse usos o emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua. ▪ En cualquier caso, las diferentes modalidades que se adopten para la disposición de las plazas hoteleras dentro de una misma parcela conformarán un complejo turístico integral e indivisible. Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las diferentes unidades turísticas de un emprendimiento o complejo hotelero bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), situación que deberá constar expresamente en la carátula del Plano de Obra presentado para la aprobación municipal.

ZONA RESIDENCIAL 1 PARQUE.

PUNTA INDIO
R1P

CARÁCTER	Zona destinada al uso residencial de impacto controlado. Admite la localización de alojamientos destinados al turismo.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Delimitar un sector residencial con características de adaptación al entorno, promoviendo la optimización y preservación de las condiciones ambientales.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial.
	COMPLEMENTARIO: Comercio de abastecimiento diario. Alojamientos temporarios destinados al turismo.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. (1) FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros (2).
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
	INDICADORES
INDICADORES	FOS: 0,3 (2) FOT: 0,3 (2) DENSIDAD: 1 vivienda unifamiliar por parcela (3). CAS: 0,8
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: (4) FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Los cerramientos para la delimitación de la Línea Municipal y de los Ejes Medianeros deberá ser con cercos vivos. Se promueve la imagen de edificación exenta/tejido abierto con espacios libres parquizados. Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, tanto en los predios privados como en el espacio público, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo/Ente Municipal Descentralizado de la Reserva Natural, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98). La cartelera deberá estar ubicada dentro de los límites de las mismas, y deberá ser previamente autorizada por la O.T.M., la cual podrá denegar y/o exigir modificaciones en caso de no corresponderse con las características de paisaje urbano previstas para la zona. Cuando los establecimientos turísticos cuenten con la Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables otorgada por el organismo competente (Disposición Provincial OPDS 01/09), podrá localizarse su identificación conforme lo establecido por la Disposición Provincial correspondiente (OPDS: DP 02/09).



	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) En las parcelas cuyo frente sea menor a 15 metros, se exigirá retiro obligatorio en un solo lateral de un mínimo de 3 metros. En parcelas cuyo frente sea mayor a 30 metros de frente inclusive, se exigirá retiro obligatorio en ambos laterales de un mínimo de 5 metros.</p> <p>(2) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código. La adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio. La O.T.M. evaluará los proyectos presentados, los cuales deberán acompañar documentación de detalle referida al sistema constructivo, así como la certificación de las condiciones hidráulicas del predio y las de saneamiento a utilizar. La misma podrá exigir la modificación del proyecto en caso de estimar que no se adecúa a las previsiones del Plan.</p> <p>(3) Para proyectos destinados al turismo la densidad neta máxima admitida será de 60 hab/Ha. Cuando los mismos se desarrollen sobre parcelas iguales o superiores a 10.000 m² el tope máximo admisible será de 30 plazas de alojamiento. Para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes computable será de 4 habitantes o plazas. Para los casos de hotelería será de 2 habitantes o plazas por habitación.</p> <p>(4) Las nuevas subdivisiones en la Zona se encuentran afectadas por la Ley Provincial N° 6.254/60.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La autorización de proyectos de vivienda y los destinadas al alojamiento temporario de carácter turístico estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales. En ningún caso podrán autorizarse emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua. ▪ En cualquier caso, las diferentes modalidades que se adopten para la disposición de las plazas hoteleras dentro de una misma parcela conformarán un complejo turístico integral e indivisible. Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las diferentes unidades turísticas de un emprendimiento o complejo hotelero bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), situación que deberá constar expresamente en la carátula del Plano de Obra presentado para la aprobación municipal. ▪ En caso de no haberse cumplimentado, sobre la traza de los cursos de agua y arroyos Casilla y Villoldo se deberá efectivizar la restricción según lo establecido por el Organismo Provincial competente (Ley Prov. N° 6253/60). No se permite la incorporación de construcciones o elementos que obstruyan o interrumpan el libre escurrimiento y la limpieza de los mismos.

**ZONA RESIDENCIAL 2.****PUNTA INDIO
R2**

CARÁCTER	Zona destinada al uso residencial de impacto controlado.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Delimitar un sector residencial con características de adaptación al entorno, promoviendo la optimización y preservación de las condiciones ambientales.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial.
	COMPLEMENTARIO: Comercio de abastecimiento diario.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros (1).
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,3 (1) FOT: 0,3 (1) DENSIDAD: 1 vivienda unifamiliar por parcela. CAS: 0,8
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: (2) FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Los cerramientos para la delimitación de la Línea Municipal y de los Ejes Medianeros deberán ser con cercos vivos. Se promueve la imagen de edificación exenta/tejido abierto con espacios libres parquizados. Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, tanto en los predios privados como en el espacio público, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo/ a través de los organismos municipales competentes, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98).
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código. La adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio.</p> <p>(2) Las nuevas subdivisiones en la Zona se encuentran afectadas por la Ley Provincial N° 6.254/60.</p>



- La O.T.M. evaluará los proyectos presentados, los cuales deberán acompañar documentación de detalle referida al sistema constructivo, así como la certificación de las condiciones hidráulicas del predio y las de saneamiento a utilizar. La misma podrá exigir la modificación del proyecto en caso de estimar que no se adecúa a las previsiones del Plan.
- Asimismo, todo permiso de obra deberá incluir dentro de los trámites de aprobación municipal la evaluación de las condiciones del terreno en cuanto a la posible existencia de bienes patrimoniales arqueológicos y paleontológicos. La O.T.M. deberá realizar las evaluaciones correspondientes, a fin de prevenir las eventuales afectaciones o impactos sobre los mismos, y definir las consecuentes exigencias de preservación, conforme lo establecido por la Ordenanza N° 462/2002 de Protección y Conservación de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.
- La autorización municipal de obra para los usos admitidos estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales, adecuados a la actividad y a la población servida. En ningún caso podrán autorizarse emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.
- Sobre la traza de los cursos de agua se deberá efectivizar la restricción al dominio establecido por el Organismo Provincial competente (Ley Prov. N° 6253/60). No se permite la incorporación de construcciones o elementos que obstruyan o interrumpan el libre escurrimiento y la limpieza de los mismos.



BANDA DE EQUIPAMIENTO.

PUNTA INDIO
BE

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades y servicios asociados al corredor vial y a las zonas urbanizadas.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definir sectores colindantes a la Ruta 11 con alta calidad paisajística, destinados a las actividades vinculadas con los servicios básicos para la población local y el turismo. ▪ Diferenciar la circulación local de la pasante, creando una barrera arbolada de separación con la ruta para neutralizar los efectos ambientales negativos del tránsito general de larga distancia.
USOS	PREDOMINANTE: Comercial, equipamientos y actividades de servicios.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar, alojamiento turístico.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 5 metros. FONDO: 20% largo del lote.
	ALTURA MÁXIMA: 2 niveles – 7,5 metros.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: 0,3 FOT: 0,4 DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementario del uso dominante (1). CAS: 0,6
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: (2) FRENTE MINIMO: 40 metros. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m ² . (3)
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, tanto en los predios privados como en el espacio público, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo / a través de los organismos municipales competentes, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98). ▪ Tratamiento e iluminación de vías colectoras de la Ruta 11. ▪ No se permiten estructuras verticales de sostén de cartelería ni propaganda en las parcelas frentistas a la Ruta 11. Está prohibida la instalación de cartelería o elementos de publicidad sobre las banquetas. La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites de las mismas, a una distancia mínima de 30 metros medidos desde el borde de la calzada de la Ruta 11. Deberán ser



	<p>previamente autorizadas por la O.T.M., la cual podrá denegar y/o exigir modificaciones en caso de no corresponderse con las características de paisaje urbano previstas para la zona. En caso de contar con la Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables otorgada por el organismo competente (Disposición Provincial OPDS 01/09), podrá localizarse su identificación conforme lo establecido por la Disposición Provincial correspondiente (OPDS: DP 02/09).</p>
	<p>VER CAPITULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	<p>(1) Para proyectos destinados al turismo la densidad neta máxima admitida será de 60 hab/Ha. Cuando los emprendimientos de alojamiento temporario (hotel, cabaña, camping, etc.), se desarrollen sobre parcelas iguales o superiores a 10.000 m² el tope máximo admisible será de 30 plazas de alojamiento. Para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes computable será de 4 habitantes o plazas. Para los casos de hotelería será de 2 habitantes o plazas por habitación.</p> <p>(2) Las nuevas subdivisiones se afectadas por la Ley Provincial N° 6254/60.</p> <p>(3) Se considerará una profundidad de 50 metros, excluida la colectora.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La autorización municipal de obra para los usos admitidos estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales, adecuados a la actividad y a la población servida. En ningún caso podrán autorizarse emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua. ▪ Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las diferentes unidades turísticas de un emprendimiento o complejo hotelero bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), situación que deberá constar expresamente en la carátula del Plano de Obra presentado para la aprobación municipal. ▪ Sujeta a proyecto particularizado para la materialización de vía colectora sobre el frente de la Ruta 11, incluyendo la provisión de forestación.



ZONA ESPARCIMIENTO.

PUNTA INDIO
ZE

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de los balnearios (Unidad Turística de Explotación).
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Ordenar las instalaciones destinadas al aprovechamiento y disfrute de la playa y del río.
USOS	PREDOMINANTE: Espacio de uso público destinado al esparcimiento y la práctica deportiva relacionados con el río.
	COMPLEMENTARIO: Comercial: kiosco, bar, café, restaurante. Vestuarios.
	VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
SERVICIOS	Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles de acceso, desagües pluviales.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Espacios sujetos a las regulaciones específicas por la normativa vigente en cuanto a las Unidades Turísticas de Explotación y por su pertenencia a la Reserva Natural (Ordenanza Municipal N° 40/96) - Parque Costero del Sur, quedando la delimitación de los mismos sujeta a la definición y actualización de la Línea de Ribera. Cualquier intervención sobre el espacio público deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo y el Ente Municipal Descentralizado de la Reserva Natural, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia. Se propiciará la elaboración de un proyecto integral de señalización para el Parque Costero del Sur y para los espacios públicos en general.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> La O.T.M. fijará las normas particularizadas en cuanto a los criterios morfológicos, constructivos y sanitarios a los que deberán ajustarse las construcciones de carácter temporario destinadas a la prestación de servicios de apoyo a la playa. En todos los casos, se deberá adoptar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código, mediante la utilización de sistemas constructivos palafíticos. La O.T.M. podrá exigir la modificación del proyecto en caso de estimar que no se adecúe a las previsiones del Plan. La autorización de cualquier uso admitido estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales adecuados a la actividad. En ningún caso podrán autorizarse usos o emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.



- Se encuentra regulada por lo establecido en las Ordenanzas N° 304/98 y N° 359/99.
- En virtud de estar comprendida dentro de la Reserva Natural que reconoce al Parque Costero del Sur como zona de preservación, estará sujeta a una Plan Particularizado integral para todo el territorio afectado.

ZONA PARQUE LINEAL.

PUNTA INDIO
PL

CARÁCTER	Espacio verde adyacente a los cursos de agua: arroyo Villoldo y Casilla.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover la protección de la zona de restricción del curso de agua, preservando las especies forestales en su recorrido sobre el límite de los espacios subdivididos. ▪ Proveer paseos peatonales, circuitos y bicisendas colindantes al curso de agua, tendientes a consolidar su uso como espacio verde.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Espacio Verde a la vera de los arroyos Casilla y Villoldo (Ley N° 6253/60).</p> <p>COMPLEMENTARIO: Alojamientos temporarios destinados al turismo.</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: -</p>
INDICADORES	<p>FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: - FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -</p>
SERVICIOS	Alumbrado público, tratamiento de vía o sendero.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se propiciará la incorporación de mobiliario urbano acorde que permita el uso adecuado y la preservación de las condiciones ambientales.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a Estudio Particularizado. Se promueve su tratamiento integral conjuntamente con el estudio para el área afectada por la Reserva Natural (Parque Costero del Sur). ▪ No se permite la incorporación de construcciones o elementos que obstruyan o interrumpen el libre escurrimiento y la limpieza del curso de agua. ▪ En el caso de subdivisiones con planos aprobados por Autoridad Provincial – y en caso de que no se haya materializado - la O.T.M. evaluará la factibilidad de la liberación al uso público del área de restricción según la Ley Provincial N° 6253/60. Las dimensiones mínimas del parque colindante a los cursos de agua se conformarán mediante el área de protección dispuesta por los Organismos Provinciales de competencia.

ÁREA COMPLEMENTARIA 1.

PUNTA INDIO
AC1

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades de uso rural intensivo.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Promover la producción rural intensiva y la localización de establecimientos asociados, mediante prácticas compatibles con la preservación de las condiciones ambientales del soporte natural.
USOS	PREDOMINANTE: Forestal, agropecuario intensivo (frutícola, aromáticas, etc.) y servicios y productos derivados las actividades de granja.
	COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar.
	VER CAPÍTULOS 3 y 4: NORMAS GENERALES y PLANILLA DE USOS
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: No se regula.
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
INDICADORES	FOS: (1) FOT: (1) DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela. CAS: -
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MÍNIMO: - SUPERFICIE MÍNIMA: 50.000 m ² .
	VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES
SERVICIOS	-
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> Se propicia la forestación de parcelas y el arbolado perimetral de predios con especies autóctonas. Tratamiento e iluminación de vías colectoras de la Ruta 11. Tratamiento de las vías de circulación. No se permiten estructuras verticales de sostén de cartelera ni propaganda en las parcelas frentistas a la Ruta 11. Está prohibida la instalación de cartelera o elementos de publicidad sobre las banquetas.
	VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código Las adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización se tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio.</p> <ul style="list-style-type: none"> Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. La autorización municipal de las



mismas estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y de tratamiento de efluentes, con estricto control de proyecto y ejecución.

- En ningún caso podrán autorizarse actividades que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.
- Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes.
- Sobre la traza de los cursos de agua se deberá efectivizar la restricción al dominio establecido por el Organismo Provincial competente (Ley Prov. N° 6253/60). No se permite la incorporación de construcciones o elementos que obstruyan o interrumpan el libre escurrimiento y la limpieza de los mismos.
- No se permite erigir construcciones en la proyección de vías de circulación en las franjas correspondientes a la prolongación eventual de calles.
- Se promoverá la unificación de parcelas mediante englobamiento parcelario. Cuando los interesados presenten la propuesta a la OT.M., ésta evaluará los sectores a respetar para ser destinados a la eventual apertura de calles que estime necesarias en función de la estructura circulatoria prevista.

ÁREA COMPLEMENTARIA 2 ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.

PUNTA INDIO
AC2.PE

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades de uso rural intensivo compatibles y relacionadas con el río.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conformar áreas de transición entre las zonas urbanizadas y el río. ▪ Fomentar el desarrollo de actividades ambientalmente sustentables ligadas a la producción rural, la silvicultura o la pesca, compatibles con la preservación de la Reserva Natural - Parque Costero del Sur. ▪ Sustituir progresivamente las formas de explotación intensiva de los recursos agua y suelo, que puedan comprometer el equilibrio del ecosistema existente. ▪ Promover la difusión de actividades formativas y de investigación, que permitan resguardar, ampliar y poner en valor las potencialidades del Parque Costero del Sur (Reserva de la Biosfera) como marca de identificación local con reconocimiento internacional.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Forestal, producción orgánica, huertas.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Recreación, ecoturismo, centro de investigaciones científicas, actividades educativas y de interpretación ambiental. Vivienda unifamiliar.</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: Tejido abierto.</p> <p>ALTURA MÁXIMA: No se regula (1).</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: 0,2 (1) FOT: 0,2 (1) DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela. CAS: 0,9</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MÍNIMO: SUPERFICIE MÍNIMA: 50.000 m².</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles, desagües pluviales (2).
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, tanto en los predios privados como en el espacio público, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo / a través de los organismos municipales competentes, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98). ▪ Se propicia el tratamiento de las vías de circulación. <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	(1) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código. La adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente



prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio.

(2) La autorización municipal de usos que demanden construcciones destinadas a la utilización temporaria o permanente por parte de la población (residencial, laboral, recreativo, etc.), estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales, adecuados a la actividad y a la población servida. En ningún caso podrán autorizarse actividades que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.

- Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes.
- En virtud de estar comprendida dentro de la Reserva Natural que reconoce al Parque Costero del Sur como zona de preservación, estará sujeta al Plan Particularizado integral para todo el territorio afectado.
- Área sujeta a las regulaciones de la Ordenanza N° 462/2002 de Protección y Conservación de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.
- Sobre la traza de los cursos de agua se deberá efectivizar la restricción al dominio establecido por el Organismo Provincial competente (Ley Prov. N° 6253/60). No se permite la incorporación de construcciones o elementos que obstruyan o interrumpan el libre escurrimiento y la limpieza de los mismos.
- No se permite erigir construcciones en la proyección de vías de circulación en las franjas correspondientes a la prolongación eventual de calles.
- Se promoverá la unificación de parcelas mediante englobamiento parcelario. Cuando los interesados presenten la propuesta a la OT.M., ésta evaluará los sectores a respetar para ser destinados a la eventual apertura de calles que estime necesarias en función de la estructura circulatoria prevista.

ÁREA COMPLEMENTARIA 3. ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

PUNTA INDIO
AC3.PP

CARÁCTER	Zona con valor histórico y patrimonial, destinada a la localización de actividades turístico-recreativas.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservar el sitio y sus edificios con valor histórico y arquitectónico. ▪ Complementar y ampliar la oferta turístico-recreativa vinculada a al ecosistema de la Reserva Natural con atractivos culturales que pongan en valor la riqueza histórica de la localidad.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Recreativo, turístico, alojamiento rural, cultural.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Producción agropecuaria de tipo orgánica (frutícola, aromáticas, productos de granja, etc.).</p> <p>VER CAPÍTULO 4: PLANILLA DE USOS</p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: - RETIRO LATERAL: - RETIRO DE FONDO: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA: No se regula.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
INDICADORES	<p>FOS: (1) FOT: (1) DENSIDAD: (2) CAS: -</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SUBDIVISIÓN	<p>DIMENSIONES: FRENTE MÍNIMO: - SUPERFICIE MÍNIMA: 10 hectáreas.</p> <p>VER CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES</p>
SERVICIOS	(3)
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tratamiento e iluminación sobre la Ruta 11. ▪ No se permiten estructuras verticales de sostén de cartelera ni propaganda en las parcelas frentistas a la Ruta 11. Está prohibida la instalación de cartelera o elementos de publicidad sobre las banquetas. ▪ Cualquier intervención sobre las especies vegetales existentes o la previsión de forestación, deberá ser previamente evaluada y autorizada por el Departamento Ejecutivo / a través de los organismos municipales competentes, a fin de guardar los criterios definidos por la normativa en la materia (Decreto Provincial N° 8.947/86 y Ordenanza Municipal N° 294/98). ▪ En caso de contar con la Certificación de Alojamientos Turísticos Sustentables otorgada por el organismo competente (Disposición Provincial OPDS 01/09), podrá localizarse su identificación conforme lo establecido por la Disposición Provincial correspondiente (OPDS: DP 02/09). <p>VER CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO</p>
DISPOSICIONES PARTICULARES	(1) Las construcciones deberán respetar la cota mínima de piso habitable según Inciso 3.1.7 del presente Código. Las adopción de la cota mínima admitida deberá materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente



prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio.

(2) Para alojamiento temporario destinado al turismo, densidad neta máxima admitida será de 30 hab/Ha. Para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes computable será de 4 habitantes o plazas. Para los casos de hotelería y dormis se computarán 2 habitantes o plazas por habitación.

(3) La autorización municipal de obra para los usos admitidos estará sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales, adecuados a la actividad y a la población servida. En ningún caso podrán autorizarse actividades que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.

- Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes.



ZONA DE RECUPERACIÓN. Punta Indio

PUNTA INDIO
ZR

UBICACIÓN	Abarca todas las Zonas comprendidas bajo la cota + 2,50 metros.
CARÁCTER	Zona de Recuperación.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Sanear progresivamente las condiciones ambientales con el fin de destinarla a su uso con actividades adecuadas - como espacio recreativo y de permanencia temporaria - compatibles con el carácter inundable de la misma.
USOS	PREDOMINANTE: -
	COMPLEMENTARIO: -
	VER CAPITULO 3: NORMAS GENERALES.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: - LATERAL: - FONDO: -
	ALTURA MÁXIMA: -
INDICADORES	FOS: - FOT: - DENSIDAD: - CAS: -
SUBDIVISIÓN	DIMENSIONES: FRENTE MINIMO: - SUPERFICIE MINIMA: -
	VER CAPITULO 3: NORMAS GENERALES.
SERVICIOS	-
PAISAJE	-
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> Se registrá por lo dispuesto en el Art. ° 101 del DL 8912/77. Zona sujeta a Estudio Particularizado.

CAPÍTULO 8

MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

8.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que sirven para:

- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Ajustar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada según la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio-ambiental.

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano y Promoción de la Vivienda.

8.2 MECANISMO DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

1. Los que necesitan declaración específica:

- Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- Provisión prioritaria de equipamientos comunitarios.
- Edificación necesaria.
- Englobamiento parcelario.

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

2. Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son:

- Los sectores declarados de Completamiento de Tejido (CT) por la Zonificación.
- Las Reservas de Ampliación Urbana (R.A.U.) fijadas por el presente Código.

8.2.1 Zonas de Provisión Prioritaria de Servicios y/o Equipamiento Comunitario

La declaración de Provisión Prioritaria de Servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a una determinada zona del Área Urbana de la infraestructura necesaria, y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un ejercicio más racional de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los art. 85° y 86° de la Ley N° 8.912/77. La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras. Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.

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

8.2.2 Zonas de Edificación Necesaria

La declaración de una zona de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar.



La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 87°, 88°, 89° y 90° de la Ley N° 8.912/77 (T.O 3.389/87).

La declaración de edificación necesaria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

8.2.3 Zonas de Englobamiento Parcelario

Consiste en la delimitación de sectores en los que debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria).

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 91° de la Ley N° 8.912/77

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

8.2.4 Reservas para Ampliación Urbana

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en el Capítulo 3 (Normas Generales).

Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17° y 18° del Decreto Ley N° 8.912/77. Mientras tanto, conservarán su subdivisión actual y los usos del Área a la que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana según lo estipulado en el Artículo 3.1.4.

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.

CAPÍTULO 9

PATRIMONIO

9.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano y rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dicho efecto, se promueve la iniciativa municipal que contemple acciones tendientes a potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y cambio. Asimismo, se estima necesario generar la rehabilitación del patrimonio de forma ordenada y articulada, a través de adecuadas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

9.2 VALORES PATRIMONIALES

Se entiende por valores a aquellas cualidades subjetivas que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.

9.3 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES

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

9.4 PROCEDIMIENTO PARA LA PRESERVACION Y REHABILITACION PATRIMONIAL

A los fines de instituir las acciones de conservación de las Zonas y Bienes Patrimoniales, se establece la mecánica de declaración de aquellos sujetos a obligación de Preservación y Rehabilitación, para lo cual O.T.M. en término de 12 meses a partir de la vigencia de este Código determinará las zonas y/o bienes particulares y elaborará un Catálogo Patrimonial incluyendo todos aquellos inmuebles, sitios, tradiciones consideradas Patrimonio Natural, Paisajístico, histórico, Arquitectónico y/o Urbanístico.

El Catálogo Patrimonial será aprobado por Ordenanza Municipal y contendrá las normas específicas y procedimientos para la preservación y rehabilitación de las Zonas y Bienes Patrimoniales catalogados.

CAPÍTULO 10

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

10.1 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Punta Indio entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N° 8.912/77 y T.O. Decreto N° 3.389/87.

Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

10.2 RESPONSABLES DEL PLAN

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan, que representa el proyecto colectivo de ciudad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsales en la aplicación del Plan y el cumplimiento de todas sus prescripciones.

10.3 CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

10.4 REVISIÓN PERIÓDICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Territorial y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

10.5 IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan. Anualmente la O.T.M. presentará la carpeta de proyectos con sus respectivos costos estimados y el orden de prioridad para su consideración en la elaboración del presupuesto municipal.

CAPÍTULO 11

PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO

11.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al sector urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N° 8.912/77, T.O. N° 3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código, o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso, cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Bs. As.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el Capítulo 3 y por lo establecido para cada tipo de Reserva de Ampliación Urbana, según la zona de emplazamiento. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo 3. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo 4 (Usos del Suelo).

11.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Partido de Punta Indio con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial del Partido podrá solicitar la reconocida reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones del Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el Departamento Ejecutivo los resultados obtenidos. No obstante, el D.E. deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.



11.3 ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

Se considera al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento del Partido de Punta Indio. El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

11.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones. Sólo 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 (Artículo 75° de la Ley 8912/77).

11.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 1

MODELO DE CERTIFICADO URBANÍSTICO



PLAN DE ORDENAMIENTO DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

MUNICIPALIDAD DE PUNTA INDIO

Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos

CERTIFICADO URBANÍSTICO

1) Apellido y Nombre del peticionante

Domicilio.....

Finalidad por la que solicita este certificado (1) Transferencia de dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión

(2)

(1) Tachar lo que no corresponda o agregar la no indicada

(2) Indicar el uso

.....

Firma del peticionante

2) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN (3)

NOMENCALTURA CATASTRAL

	CIRC	SECC	FRAC	CH	QTA	MZ	PARC
Dimensiones de la parcela							
Frente (m):							
Fondo (m):							
Superficie (m ²):							

(3) Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas.

.....

Firma y Sello
Catastro Municipal

3) UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Localidad:

Zona:

Uso Predominante:

Uso Complementario:

INDICADORES URBANISTICOS

Uso	Densidad Neta Máxima (hab/Ha)		FOT. Max.	FOS. Max.	CAS. (%)	Retiros			Dimensiones mínimas de parcelas	
	Actual	Potencial				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie
Residencial										
Comercial										
Viv. Temporaria										

SERVICIOS ESENCIALES

	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica Domiciliaria	Alumbrado Público	Gas Natural
Previstos para la Zona						
Existentes en la parcela						

4) El uso se clasifica como: PERMITIDO – PROHIBIDO (4) según la Clasificación de Usos (Capítulo 4 – Código de Ordenamiento Urbano)

(4) Tachar lo que no corresponde

Fecha de vigencia del CERTIFICADO URBANISTICO: 180 días corridos (ART. 2.4) – Código de Ordenamiento Urbano

.....

Fecha de otorgamiento

.....

Firma y sello

Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 2

PLANILLA SÍNTESIS DE INDICADORES



Loc.	Desig.	Denominación	Uso	Morfología			Altura	Indicadores					Servicios	
				Retiros		FOS		FOT	CAS	Densidad hab/ha	Parcelamiento m/m ²			
				R. Frente	R.Lateral							R. Fondo		
Verónica	ZC	Zona central	Comer.-inst.-Finan.- Social- Cult.-AmenaId.- resid unif. - multif.	Prohibido	Oplativo. Min 3mt.	20% del lote	9 mt.	0.6	1.8	0.25	300	15/350	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural	
	R1CF	Zona Residencial 1 Casco fundacional	Resid unif-multif. Comer.diar. Preo. Ocaob. Serv caract resi.	Prohibido	Oplativo. Min 3mt.	20% del lote	7,5mt.	0.6	1.2	0.25	150	12/300	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural	
	R2	Zona Residencial 2	Resid unif Comer.diar. Preo-Equip. Comuni.- Serv. Com	Obligatorio 3mt	Obligatorio. 1 lateral min 3mt.	20% del lote	7,5mt.	0.6	1.2	0.3	200	12/300	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural	
	R3P	Zona residencial 3 Parque	Resid.- Com diar.-Equip. Soc.-Aloj. Tem.-	Obligatorio 3mt	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0.4	0.8	0.5	1 viv. Unif./ parcela	20/600	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural	
	DUE	Distrito de urbanización especial	Residencial unifamiliar	Según proyecto y norma particular de c/conjunto				DUE1	Ver hoja de zona					Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural
								DUE2	Ver hoja de zona					
								DUE3	0.5	0.8	-	340	-	
								DUE4	0.6	1.4	-	275	Ver hoja de zona	
								DUE5	0.6	0.9	-	1 viv. Unif./ parcela	12/300	
								DUE6				1 viv. Unif./ parcela		
	REX1	Zona Residencial Extraurbana1	Residencial unifamiliar	Obligatorio 3mt	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0.3	0.4	0.6	1 viv. Unif./ parcela	20/700	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público	
	REX2	Zona Residencial Extraurbana1	Residencial unifamiliar	Obligatorio 5mt	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0.3	0.3	0.6	1 viv. Unif./ parcela	40/2000	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público	
	RREX 1 y 2	Zona reserva residencial extraurbana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CE	Complejo estación	Espacio verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento- Gas natural	
EV	Espacio verde público	Esp. Verde y recreacion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua corriente- Alum.público - Paviento- Desag. Pluvial	
EDR	Esp. Deportivo recreativo	Club- Cent. Deportivo - Serv. Compl. Desarr. Actividades	Obligatorio mínimo 3mt	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	9mt.	Ver hoja de zona	0.3	Ver hoja de zona	Ver hoja de zona	40/2400	Agua corriente-Cloacas- Energ. eléctrica- Alum.público - Paviento o tratamiento s/ calle- Gas natural		



Loc.	Desig.	Denominación	Uso	Morfología			Indicadores					Servicios	
				R. Frente	Retiros		Altura	FOS	FOT	CAS	Densidad hab/ha		Parcelamiento m/m²
					R. Lateral	R. Fondo							
	ZE	Zona de esparcimiento	Deportivo recreativo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Pavimento o tratamiento s/ calle- Gas natural
	RAU	Reserva de ampliación urbana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AC1	Area complementaria 1	Forest.- Rural int.- Serv act. rurales -Viv. Unif. - Club- Equip. Dep.recreat	-	-	-	-	-	-	Ver hoja de zona	1 viv. Unif./ parcela	Ver hoja de zona/50.000	-
	AC2	Area complementaria 2	Agrop. intensivo - Viv unif. - Serv. rurales	-	-	-	-	-	-	-	1 viv. Unif./ parcela	-	-
	PA	Zona de protección ambiental	Act. En AC1y2 deben ser evaluadas por O.T.M Predios area rural incluidos dentro de la PA mantener su uso actual	Area rural incluida de ZPA deben mantener su ocupacion actual			-	-	-	-	-	Areas complementarias y rurales dentro de la ZPA mantener su subdiv. Actual	-
	ZI	Zona industrial	Industrial - Serv y equip para la industria	Obligatorio min.10mt	Obligatorio ambos laterales min.10mt.	-	0.3	-	-	Ver hoja de zona	-	Ver hoja de zona	Agua potable consum. Humano e indust- Trat. Efluen. cloacas- Energ.electrica fuerza motriz-Alum.publico - Pavimento- Gas natural
	ZIM	Zona industrial mixta	Indust.-Talleres- Dep.- Serv. Equip. Uso predom.	Obligatorio min.3mt	Obligatorio. 1 lateral min 3mt.	-	0.6	1	0.3	-	-	40/2.000	Agua potable consum. Humano e indust- Trat. Efluen. cloacas- Energ.electrica fuerza motriz-Alum.publico - Pavimento- Gas natural
	DUI2	Distrito de uso industrial condicionado 2	Fabricación de molinos de viento	Obligatorio min.5mt	Obligatorio ambos laterales min.10mt.	-	-	-	-	Ver hoja de zona	-	Ver hoja de zona	Agua potable consum. Humano e indust- Trat. Efluen. cloacas- Energ.electrica fuerza motriz-Alum.publico - Pavimento- Gas natural
	DUI3	Distrito de uso industrial condicionado 3	Metalurgica	Obligatorio min.5mt	Obligatorio ambos laterales min.10mt.	-	-	-	-	Ver hoja de zona	-	No se admite en el predio	Agua potable consum. Humano e indust- Trat. Efluen. cloacas- Energ.electrica fuerza motriz-Alum.publico - Pavimento- Gas natural
	CC	Zona club de campo	Club de campo	-	-	-	-	-	-	1 viv. Unif./ parcela	-	-	-

Verónica



Loc.	Desig.	Denominación	Uso	Morfología			Altura	Indicadores				Servicios	
				Retiros		R. Fondo		FOS	FOT	CAS	Densidad hab/ha		Parcelamiento m/m²
				R. Frente	R.Lateral								
	RC	Zona residencial central	Reside.-Comer. Institucional- Serv. Acordes	Prohibido	Optativo. Min 3mt.	20% del lote	7.5mt.	0.6	1.2	0.3	150	15/350	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	RM	Zona residencial mixta	Serv. -Talleres- Peq. Indust. - Viv. Unif	Obligatorio min.3mt	Obligatorio. 1 lateral min 3mt.	20% del lote	9mt.	0.6	1.2	0.2	150	12/300	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	R1	Zona residencial 1	Residen.- Comer.diar period.-Peq. Talleres artesan.- Serv. Aloj. Turístico	Optativo min.3mt	Optativo min.3mt.	20% del lote	7.5mt.	0.6	1.2	2	150	12/300	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	R2	Zona residencial 2	Residen unif.- Comer.diar.- serv. Acorde a uso residen	Obligatorio min.3mt	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7mt.	0.4	1	0.5	1viv Unif/ parcela	20/601	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	DUE	Districto de urbanización especial	Residencial unifamiliar	Conserv. De morfología original y particular de cada conj.	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	UE	Uso específico	UE1: Tanque de agua UE2: Predio DEBA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	EV	Espacio verde publico	Espacio verde y recreacion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	EDR	Espacio deportivo recreativo	Club.- Cent. Deportivo - Inst. desarr. Activ: bar, caf.,comed., salon de fiesta	-	-	-	-	Ver hoja de zona	-	-	-	-	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	ZR	Zona de recuperacion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CRRH	Complejo recreativo residencial horticola	Residen.unif.- Sv. Turístico- dep/recreativo- Equip social/cultural- Comer.- Produc.	-	-	-	-	-	-	Ver hoja de zona			Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	CE	Complejo estacion	Esp. verde- Equip. Cult./recreat/ gastro / feria- Trasp. ferroviario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	BC	Banda de circulación	Comer-Activ. Serv destinada al turismo- Viv. Unif.-	Obligatorio min.5mt.	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	9mt.	0.6	1.2	0.3	1 viv. Unif/ parcela complem. Al uso dom.	20/800	Agua corriente-Cloacas- Energ.electrica- Alum.publico -Paviento- Gas natural
	RSE	Zona a reconvertir sujeta a estudio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

P i n a s



Loc.	Punta Indio											
	Desig.	Denominación	Uso	Morfología			Indicadores				Servicios	
R. Frente				R. Lateral	R. Fondo	Altura	FOS	FOT	CAS	Densidad hab/ha		Parcelamiento m/m ²
SRT	Zona de servicios recreativo-turístico	Comer.turístico/gastro.-Vent. Artesa.-Serv. Básicos- Cent. Interpretación edu. Amb.-Residen. Unif.	Obligatorio min.5mt.	Obligatorio1 lateral min.5mt.	20% del lote	1 nivel	0,3	0,3	0,6	1 viv. Unif./ parcela	20/1200	Agua potable-Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvial
RP1	Zona residencial parque 1	Residen.- comer. Abast.- Aloj. Turis.	Obligatorio min.5mt.	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0,3	0,3	0,8	1 viv. Unif./ parcela	-	Agua potable-Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvial
R2	Zona residencial2	Reside.- Comer. abast	Obligatorio min.5mt.	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0,3	0,3	0,8	1 viv. Unif./ parcela	-	Agua potable-Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvial
BE	Banda de equipamiento	Comercial, equipamiento, servicios	Obligatorio min.5mt.	Obligatorio ambos laterales min.3mt.	20% del lote	7,5mt.	0,3	0,4	0,6	1 viv. Unif./ parcela	-	Agua potable-Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvial
PL	Zona parque lineal	Esp. Verde a la vera de arrollo- Recreación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Alum. Público- Tratamiento vías y senderos
ZE	Zona esparcimiento	Esp. Uso public. Esparcimiento -deport relacion con el río- kioscos- bar- café- rest.- vestuarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Agua potable-Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvia
AC1	Area complementaria 1	Forest.- Agrop. Intesiv.- Serv.- Produc. Activ. Granja.- Viv. Unif.	-	-	-	-	-	-	-	1 viv. Unif./ parcela	_/50.000	-
AC2.PE	Area complementaria 2 Zona de preservacion ecologica	Forest.-Produc. Organic. Huerta- Recrea.- Ecoturis.- Cent. Inves.-Act. Educ. amb.- Viv. unif.	Tejido abierto			-	0,2	0,2	0,9	1 viv. Unif./ parcela	_/50.000	Trat. Desagues cloacales- Energ. Eléctrica- Alum. Público - tratamiento de calle- desag. Pluvial
AC3.PP	Area complementaria 3 Zona de preservacion patrimonial	Recreat.- turist- Aloj. Rural produc. Agrop. Tipo org.	-	-	-	-	-	-	-	-	10has.	-
ZR	Zona Recuperacion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 3
PLANO DE ZONIFICACIÓN
DE LA LOCALIDAD DE VERÓNICA



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 4

PLANO DE ZONIFICACIÓN

DE LA LOCALIDAD DE PIPINAS



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 5

PLANO DE ZONIFICACIÓN

DE LA LOCALIDAD DE PUNTA INDIO



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 6

PLANO DE ZONIFICACIÓN

DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP



Municipalidad
de Punta Indio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE PUNTA INDIO

Convenio Municipalidad de Punta Indio – Universidad Nacional de La Plata



FAU - UNLP

ANEXO 7

DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS



Anexo 7.1 Delimitación Catastral de Verónica

ÁREA URBANA	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
ZC	
R1CF	
R2	
R3P	
E.V.P	
EDR	
CE	
AUCT	
DUE	
ÁREA COMPLEMENTARIA	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
ZIM	
DUIC.1	
DUIC.2	
DUIC.3	
AC1	
AC2	
REV	
ZE	
RAU	
REX1	
REX2	
RREX	
UE1	
UE2	
UE3	
ÁREA RURAL	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
ZI	
UE4	
UE5	
UE6	
UE7	
UE8	
UE9	
UE10	
UE11	
UE12	
UE13	
UE14	
UE15	
CC	



Anexo7.2 Delimitación Catastral de Pipinas

ÁREA URBANA	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
RC	
R1	
R2	
RM	
EVP	
BC.	
EDR	
UE1	
ÁREA COMPLEMENTARIA	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
CE	
RSE	
CRRH	
UE2	
ÁREA RURAL	
ZONA	DELIMITACIÓN CATASTRAL
ZR	

Anexo7.3 Delimitación Catastral de Punta Indio.

ÁREA URBANA	
Zona	Delimitación Catastral
SRT	
R1P	
R2	
ÁREA COMPLEMENTARIA	
Zona	Delimitación Catastral
BE	
AC1	
AC2.PE	
AC3.PP	
ZE	
PL	
ZR	