

**SECCION III:
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

III. CAPITULO 1: GENERALIDADES

III.1.1. ALCANCES

El presente Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanísticos que tengan relación con el ordenamiento territorial.

III.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 Urbana, Complementaria y Rural del Partido de San Antonio de Areco.

III.1.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

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

III.1.3.1. RELATIVOS A LOS ESPACIOS

ÁREA: Espacio territorial conformado por una o más zonas que puede tener como destino global:

- Urbana: espacios destinados a asentamientos humanos y de actividades intensivas, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles
- Complementaria: son los sectores circundantes o adyacentes al área urbana relacionados funcionalmente, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas y a otros usos específicos como los agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos.
- Rural: espacios destinados a la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

ZONIFICACIÓN: La Zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales en las que se establecen normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas

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

III.1.3.2. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS (MODIFICADO POR ART. 1, ORDENANZA 4078/16)

DISTRITOS CENTRALES:

ZONA CENTRAL 1: Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, financieras, comerciales, administrativas, de amenidades, residenciales y de servicios, cuya escala de prestación alcanza a todo el Partido.

ZONA CENTRAL 2: La destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicios, siendo compatible con el uso residencial.

ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS: Sectores especializados donde se propicia la localización de actividades vinculadas al turismo y aquellas complementarias, así como a la recreación y el esparcimiento.

DISTRITOS RESIDENCIALES:

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el propósito de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

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

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y áreas verdes afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido. Los clubes se consideran Zonas de esparcimiento semi-público.

DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO:

ZONA BANDA DE CIRCULACIÓN: La destinada a la localización de actividades vinculadas a las prestaciones de servicio al transporte automotor, de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios vinculadas al turismo en general.

DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS: Sectores donde se encuentran grandes equipamientos e instalaciones de infraestructura ubicados en las áreas Urbana, Complementaria o Rural.

DISTRITOS INDUSTRIALES:

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

AREAS ESPECIALES:

ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Son aquellos sectores que incluyen a los inmuebles y sitios considerados de valor arquitectónico, estilístico, histórico, urbanístico o simbólico que forman parte de la memoria colectiva y de la identidad, cuya permanencia está sometida a acciones de preservación y/o protección.

ZONA DE RECUPERACIÓN: Zona no apta para usos determinados en su estado actual que resulta recuperable mediante obras o acciones determinadas.

ZONAS DE RESERVA: Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa resultan de interés específico en

AREAS ABIERTAS Y ESPACIOS VERDES: las destinadas principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y plazas afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido.

III.1.3.3. RELATIVOS AL USO DEL SUELO

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

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

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

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 las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

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

USO CONFORME: Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

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 generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

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

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 son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües)

III.1.3.4. RELATIVOS A LAS PARCELAS

LOTE, PARCELA, PREDIO: Cosa inmueble de extensión territorial continua deslindado por una poligonal cerrada perteneciente a uno o varios propietarios, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plan registrado en el organismo catastral.

COTA DE PARCELA: Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE VEREDA: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo sobre el Nivel de Vereda

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

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

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA (L.D.L.): La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Línea de edificación de las esquinas cuya traza es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo.

OCHAVA: Ver línea municipal de esquina

PARCELA DE ESQUINA: La que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas

PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es parcela de esquina

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

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

III.1.3.5. RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES

SUBDIVISIÓN: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios

BLOQUE O MANZANA: Fracción de terreno conformada por una o más parcelas, rodeadas de vías públicas.

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

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada.

CONJUNTO URBANÍSTICO INTEGRAL: Urbanización integral que se desarrolla en uno o más lotes o parcelas contiguas e incluye además de la subdivisión y la apertura de calles, la dotación de servicios esenciales de infraestructura y la materialización de las edificaciones.

III.1.3.6. RELATIVO A LOS EDIFICIOS

EDIFICIO: Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Edificio que se apoya sobre las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: Edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

PLANTA LIBRE: Aquella en la cual no existen elementos construidos, más allá de los indispensables para asegurar la circulación vertical de la edificación ubicada en los niveles superiores, permitiendo de esta forma, la máxima continuidad visual desde la vía pública al centro libre de manzana.

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

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

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: (MODIFICADO POR Art. 2, ORDENANZA 4078/16) Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano, patio de segunda categoría o por conductos con o sin medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior, a saber: Cuartos de baños, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deberán ventilar necesariamente a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

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, a saber: 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.

LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes, y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

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

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

ENTREPISO: Espacio que en parte de su perímetro se abre a otro local y cuyo uso es similar o complementario del mismo.

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

III.1.3.7. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes construidos y el espacio urbano

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

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

PATIO: Espacio abierto rodeado en tres o cuatro de sus lados por volúmenes edificados

PATIO APENDICULAR: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto en uno o más de sus lados al espacio urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales

PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela, cuando por sus dimensiones éste no presente restricciones de 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 y mínimos, o relaciones, fijadas por este Código.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la LM. o las de retiro obligatorio, a partir de la cota de parcela.

ALTURA MÁXIMA: Medida vertical desde la cota de parcela hasta el punto más alto que puede alcanzar un edificio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en un edificio.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): Numero que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

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

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

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE 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.

III.1.3.8. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

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

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificatorio.

III.1.3.9. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ACTUACIONES

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta y/ o semi-cubierta de un edificio

CONSERVACIÓN: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes en el momento que se los declare sujetos a protección.

REFUNCIONALIZACION: Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

REHABILITAR/ TRANSFORMAR/ RECICLAR: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales, tendiendo a su mejoramiento y/o reutilización, incluyendo a los espacios abiertos que los circundan y a la relación entre ambos.

REMODELACIÓN: Las acciones de remodelación implican la adaptación de los bienes manteniendo sus características significativas, permitiéndose su reparación, sustitución e incorporación de elementos que respeten el diseño original.

RENOVACIÓN: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades

RESTAURACIÓN: Las acciones de restauración implican la consolidación y mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o existentes, con elementos originales.

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

REFORMAR/ REFACCIONAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen construido. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva

III.1.4. ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

D. E.: Departamento Ejecutivo

O. T. M.: Oficina Técnica Municipal

A. A.: Autoridad de Aplicación

L. M.: Línea Municipal

L. E.: Línea de Edificación

L.D.L.: Línea Divisoria Lateral

F. O. T.: Factor de Ocupación Total

F. O. S.: Factor de Ocupación de Suelo

D. B.: Densidad Bruta

D .N.: Densidad Neta

H. máx.: Altura máxima

Hab.: habitante

m.: metro lineal

m²: metro cuadrado

Ha.: Hectárea

E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental

E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico

III. CAPITULO 2: NORMAS GENERALES

III.2.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

III.2.1.1. CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la 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, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

III.2.1.2. SUBDIVISIONES EN LAS ÁREAS URBANAS

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

- 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 de ser obligatoria la provisión de servicios.
- En todos los casos el organismo técnico de competencia, deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).

III.2.1.3. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

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.

III.2.1.4. 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 y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación Urbana y Reservas de Ampliación Extraurbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

III.2.1.5. APERTURA DE CALLES

Cuando una modificación del fraccionamiento o subdivisión produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N° 8912/77 y el Decreto Reglamentario 1549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión y las que se determinen expresamente en este Código según el Capítulo 5 y lo indicado en las correspondientes Hojas de Zona o que surjan de los estudios particularizados de acuerdo a los Lineamientos y Principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

III.2.1.6. ZONAS DE RESERVA PARA AMPLIACIÓN URBANA

Serán de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N° 8912/77 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva según Artículo III.2.1.4.

III.2.1.7. ZONAS DE RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

Se regirán por las mismas exigencias que las establecidas para las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana. Art. III.2.1.6.

III.2.1.8. 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 del Dto. Ley Provincial N° 9078/78 y su modificatoria N° 9240/79 que rigen la materia.

III.2.1.9. 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 casos expresamente admitidos en esa legislación.

Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones.

III.2.1.10. PARCELAMIENTO

III.2.1.10.1. DISPOSICIÓN

Todo lote resultante de nuevas subdivisiones o englobamientos deberá tener acceso directo por la vía pública.

III.2.1.10.2. DIMENSIONES

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 parcela no será inferior a un tercio (1/3)

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

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:

- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 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.

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, entendiendo 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.

III.2.1.10.3. PARCELAS INTERIORES

Sólo 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 la superficie mínima establecida para la zona.

III.2.1.10.4. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS

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.

III.2.1.10.5. COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M. Quedan prohibidos los rellenos y/o movimientos de suelos en las parcelas de dominio privado que no cuenten con autorización expresa de la O.T.M. En los casos que los mismos se requieran, el propietario deberá elevar una solicitud donde consten en forma detallada los trabajos a realizar. Las tareas que, eventualmente, se autoricen serán controladas mediante la respectiva inspección municipal.

III.2.1.11. CESIONES

III.2.1.11.1. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o 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 los mínimos establecidos en el artículo 56º de la Ley 8912/77 y en el Decreto 1549/83.

Previa aprobación de la O.T.M., las cesiones de espacios verdes podrán adoptar en los casos de subdivisiones menores a 1 ha. la materialización de una franja verde contigua a la acera de uso público. (PARRAFO INCORPORADO POR Art. 3, Ordenanza 4078/16)

III.2.1.11.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8912/77 se exigirán cesiones compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8912/77. 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.

III.2.1.11.3. COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Todos los sectores del Área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica serán considerados como reservas para completamiento de tejido, independientemente de su designación actual. Los mismos se registrarán por el Art. 22º del Dto. Ley Nº 8912/77 y en materia de cesiones por lo establecido en el Art. 56º, inc. b) del Dto. Reglamentario Nº 1549/83.

III.2.1.11.4. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario Nº 1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

III.2.1.11.5. CONSERVACION DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº 6253/60, de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario Nº 11368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbanas y Complementarias definidas por este Código que lindan con Ríos, arroyos, canales, y espejos de agua.

III.2.2. MORFOLOGÍA URBANA

III.2.2.1. OCUPACIÓN DEL SUELO

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

INFRAESTRUCTURA. *Dispónese la obligación de contar, para cada loteo que se genere por creación, ampliación o reestructuración en el Partido, con la infraestructura exigida por el art. 62 DL 8912/77, su decreto reglamentario N.1.549/83 y los decretos municipales que determinen el tipo de obras para cada caso particular.*

Para las obras de infraestructura a exigirse, se tomaran en cuenta sin perjuicio de lo anteriormente establecido, los siguientes factores: existencia de apertura de calles, cantidad de parcelas a crearse, el acceso y cercanía a las redes centrales de los servicios exigidos, las densidades establecidas y el crecimiento poblacional.

- **Área Urbana:**

a- Apertura de calles existente: cloacas, agua, electricidad, veredas, arbolado y fibra óptica.

b- Apertura de calles a realizarse: cloacas, agua, electricidad, alumbrado, desagües pluviales, cordón cuneta, pavimento, veredas, arbolado y fibra óptica.

- **Área Urbana de Bajas Densidades:**

a- Apertura de calles existente: cloacas, agua, electricidad, fibra óptica y arbolado.

b- Apertura de calles a realizarse: cloacas, agua, alcantarillado, desagües pluviales, electricidad, alumbrado, entoscado, arbolado y fibra óptica.

- **Área Rural:**

a- apertura de calles existente: --

b- apertura de calles a realizarse: entoscado, alcantarillado y desagües pluviales.

Sin perjuicio de lo dispuesto, la O.T.M previa evaluación del caso, podrá exigir la conexión a las redes centrales, ejecutar redes pequeñas propias o individuales del servicio exigido en condiciones de ser conectadas a la red central ulteriormente, todo ello en base a los criterios contenidos en este artículo. (Incorporado por Art. 20, Ordenanza 4078/16)

APROBACION. *La autorización municipal que habilite tramitaciones por permisos de obra, subdivisiones y cualquier otro acto que modifique los usos de suelo urbano, no se expedirá hasta tanto no se demuestre cumplir con los requerimientos de infraestructura exigidos.*

Recaerá sobre cada parcela generada o planificada que no cumpla con dichos requisitos, una interdicción de venta, la que podrá ser dada de baja una vez aprobado el plan de obras de infraestructura que exija el Municipio.

Los proyectos que cuenten a la fecha de esta ordenanza, con la aprobación del procedimiento de subdivisión, hayan sido o no efectivamente loteados, deberán adecuarse, no obstante dicho loteo, a la exigencia establecida en la presente sección.

En estos casos, la interdicción de venta pesará sobre cada uno de los lotes proyectados y no se otorgaran permisos de obra sobre esos inmuebles mientras no se demuestre fehacientemente la adecuación exigida por el presente artículo. (Incorporado por Art. 21, Ordenanza 4078/16)

INTERDICCION DE VENTA. *Se considerará afectado a interdicción de venta y en consecuencia, sujeto a la condición de cumplir con las obras de infraestructura, a todo inmueble sobre el cual se pretenda efectuar actos de traslación, declaración, constitución o modificación de derechos reales. (Incorporado por Art. 22, Ordenanza 4078/16)*

III.2.2.2. 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.

III.2.2.3. 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, ubicados 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.

III.2.2.4. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

III.2.2.5. DENSIDAD DE POBLACIÓN 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), solo 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 regirán por el Art. 41º del Decreto Nº 1549, Reglamentario de la Ley Nº 8912/77.

III.2.2.5.1. 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 y 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 se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

III.2.2.5.2. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

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

$$\text{NÚMERO DE HABITANTES} = \frac{\text{SUPERFICIE DE LA PARCELA (m}^2\text{) por DENSIDAD NETA}}{\text{(hab./m}^2\text{)}}$$

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.

III.2.2.5.3. 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, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie. Dicha franquicia no será de aplicación en las Zonas Residenciales Extraurbanas del partido, en los Clubes de Campo y Barrios Cerrados. En la Zonas destinadas a Clubes de Campo y Barrios Cerrados se admitirá únicamente, una vivienda auxiliar destinada al cuidador o casero anexa a la vivienda principal, no pudiendo superar los 50 m² de superficie cubierta. Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será el que surja de la densidad establecida.

III.2.2.6. 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

III.2.2.7. 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.

III.2.2.8. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Los proyectos de construcción incluidos dentro de la Zona de Preservación Patrimonial deberán respetar las condiciones morfológicas establecidas para las correspondientes Zonas de pertenencia o implantación. En el caso de que se trate de proyectos que involucren inmuebles catalogados o protegidos, la Comisión de Preservación Patrimonial evaluará la resultante morfológica del proyecto a fin de no desvirtuar el edificio, el carácter del sitio y/o el entorno donde se encuentran implantados.

Excepto para la Zonas incluidas dentro del polígono definido como Zona de Preservación Patrimonial 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 el plano horizontal a nivel de la altura máxima de fachada permitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos. En todos estos casos, sin exceder un plano límite distante 3 m de ese plano horizontal y manteniéndose debajo de otro, inclinado 45°, apoyado en la intersección del vertical correspondiente a la L.M. con dicho horizontal. El plano límite sólo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a 45°, por antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos y chimeneas cuando sean exigidos por la O.T.M. (Párrafo Incorporado por Art. 4, Ordenanza 4078/16).

III.2.2.9. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

III.2.2.9.1. 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 m.

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 m2.	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN CENTRO LIBRE m2.
Hasta 500 m2.	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 m. en aquellos en que el tercio resulte menor

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. 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 40% 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 2,00m.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

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.

III.2.2.9.2. RETIRO DE FONDO EN LA ZONA ZPP

En aquellos inmuebles que estén incluidos en el Catálogo Patrimonial, quedará a criterio de la OTM y al dictamen de la Comisión de Preservación Patrimonial el cumplimiento de este requisito, debiendo asegurarse convenientes condiciones de ventilación e iluminación de los locales, la adecuada conformación de patios y la no afectación de linderos.

III.2.2.9.3. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

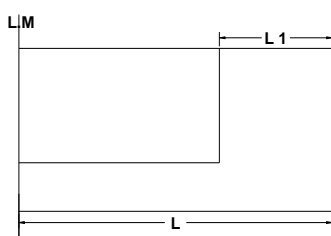
Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L1 = 0 <$ de 10 m. no se exige fondo

Para $L1 = 10$ m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para $L1 = 0 >$ de 20 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.

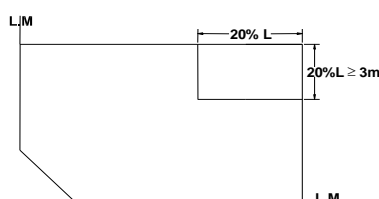
En lotes interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

III.2.2.9.4. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MAS CALLES

Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien 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.

III.2.2.9.5. 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 m., éste será el retiro mínimo.

III.2.2.10. PATIOS

III.2.2.10.1. 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

III.2.2.10.2. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA (Modificado por Art.5, Ordenanza 4078/16)

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

- *Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventila locales de primera y tercera clase:*
 - en una única viviendas unifamiliar: Superficie mínima: 9 m² - Lado mínimo: 3m.*
- *Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventilan locales de primera y tercera clase de dos o más viviendas unifamiliares: Superficie mínima: 16 m² - Lado mínimo: 4m.*

III.2.2.10.3. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA (Modificado por Art.6, Ordenanza 4078/16)

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: 8 m² - Lado mínimo: 2.50 m.*

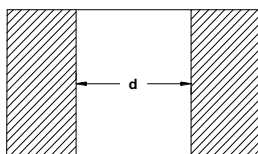
III.2.2.10.4. ESPACIO LIBRE URBANO

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 3m.
- 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 m y cumpla con la siguiente relación:

$$d = h > 6 \text{ m}$$
$$2$$



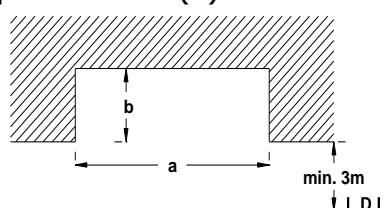
En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

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 ($a > 2b$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

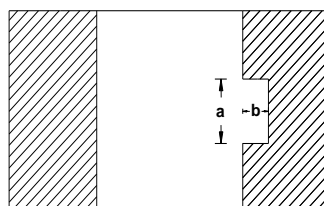


- b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación $a > 2b$



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): $a > 2b$.



III.2.2.11. 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.

III.2.2.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

III.2.2.12.1. DISPOSICIONES GENERALES

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

III.2.2.12.2. MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL

Los muros y cercos de frente correspondientes a inmuebles incluidos en el Catálogo patrimonial o que se hallen protegidos estarán sometidos a las disposiciones que establezca la Comisión de Preservación Patrimonial en cada caso, según lo preceptuado en el Capítulo 11.

III.2.2.12.3. MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

Los cercos al frente podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 como máximo y los cerramientos admitidos deberán armonizar con el carácter de la Zona y las características del espacio urbano definido en la correspondiente Hoja de Zona.

III.2.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

III.2.4. 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, semi - cubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².
- 3) 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.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m². por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - b) Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
 - c) Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - d) Hoteles, moteles, apart- hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
 - e) 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.

- f) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - g) Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
 - i) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - j) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/ o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - k) 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 distintos de 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.
- 6) 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 7 (permisos de construcción, reconstrucción, etc.)
 - 7) 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.
 - 8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, 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 m) 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.
 - 9) 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 m.
 - 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.

III. CAPITULO 3: USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

III.3.1. INDUSTRIAS

III.3.1.1. DEFINICIÓN

De acuerdo al artículo 3º del Decreto Reglamentario N° 1741/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2º 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 tipo, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

III.3.1.2. 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.

III.3.1.3. 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

III.3.1.3.1. 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.

III.3.1.3.2. 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.

III.3.1.3.3. 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 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96

III.3.1.4. PROCEDIMIENTO PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

III.3.1.4.1. CERTIFICADO URBANISTICO

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.

III.3.1.4.2. CATEGORIZACION

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 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 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.)

III.3.1.4.3. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 1ª CATEGORIA

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 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 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.

III.3.1.4.4. INDUSTRIAS EN AREA URBANA. (Art. 23, Ordenanza 4078/16)

En el área urbana se admitirán los usos previstos en la planilla de usos bajo condición previa de presentar estudio de impacto ambiental, aceptándose los rangos inferiores previstos en el anexo I, ley 11.459.

En caso de actividades no contempladas en el cuadro de usos pero que puedan ser factibles para los distintos distritos del área urbana, la OTM podrá aplicar los usos no consignados previo análisis del estudio de impacto ambiental.

III.3.1.5. 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 Zonificación.

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 1.741/96

III.3.1.6. HOMOLOGACIÓN DE ZONAS CON LEY DE INDUSTRIAS N° 11.459/93 (MODIFICADO POR ART. 7, ORDENANZA 4078/16)

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 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 SAN ANTONIO DE ARECO	
<i>SEGÚN LEY 11.459</i>	<i>SEGÚN CODIGO</i>
<i>Zona A : Residencial exclusiva</i>	<i>R3bI, R3bII, UE, Re1, Re2, Re3, Re4, Re5</i>
<i>Zona B : Residencial mixta</i>	<i>C1, C2, ST, R1aI, R1aII, R1bI, R1bII, R2aI, R2aII, R2aIII, R2bI, R2bII, BC1, BC2, BC3</i>
<i>Zona C : Industrial mixta</i>	<i>ZIE</i>
<i>Zona D : Rural</i>	<i>AC, Rural</i>

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos incluidas en el presente Código.

III.3.2. TALLERES DEL AUTOMOTOR

III.3.2.1. 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 m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular. Debiendo contemplarse la implementación de medidas que garanticen la seguridad vial – especialmente – de los peatones que circulan por la acera.

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 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

III.3.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS TALLERES DEL AUTOMOTOR

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

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

III.3.2.2.1. 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.

III.3.2.2.2. 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.

III.3.2.2.3. 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 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

III.3.3. DEPÓSITOS

III.3.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, 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.

III.3.4. PRESTACIÓN DE SERVICIOS

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

SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EQUIPAMIENTO URBANO. CATEGORÍA 2

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

III.3.5. CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

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.

III.3.6. Usos VARIOS

III.3.6.1. HOTELERÍA

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías:

- a) Hotel: de 1 a 5 estrellas
- b) Hostería: de 1 a 3 estrellas
- c) Motel: de 1 a 3 estrellas
- d) Apart hotel: de 1 a 3 estrellas

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se registrarán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en el Decreto N° 3030/77 de la Provincia de Buenos Aires.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los 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, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

III.3.6.2. 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 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.

III.3.6.3. CABAÑAS, VIVIENDAS DE ALQUILER TEMPORARIO DESTINADAS AL TURISMO

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada.

III.3.6.4. URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m². 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).

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.

III.3.6.5. GALERÍAS COMERCIALES

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 y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

III.3.6.6. LOCALES DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos
- Confeiteríaailable, disco
- Bailanta, instalaciones para megaeventos

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.

III.3.6.7. CENTRALES DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

III.3.6.8. 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.

III.3.6.9. ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA APICULTURA, A LA CRÍA DE AVES, ANIMALES DE GRANJA Y CABALLERIZAS.

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas según las disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y, Reservas de Ampliación Extraurbana.

III.3.6.9.1. ESTABLECIMIENTOS GANADEROS DE ENGORDE (Feed lot) O DE ENGORDE Y CRÍA DE PORCINOS

Sólo se admitirán en el Área Rural y a una distancia no menor a 5000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y Reservas de Ampliación Extraurbana. La OTM evaluará las condiciones de localización y habilitación pudiendo solicitar los estudios y/o las certificaciones que estime convenientes en materia

ambiental a fin de no degradar las condiciones del soporte natural, del sistema hidrológico superficial y subterráneo.

III.3.6.10. ALMACENAJE DE GRANOS (SILOS)

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante y a una distancia no menor de 3000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y Reservas de Ampliación Extraurbana. Será de aplicación el Decreto Provincial N° 890/98.

III.3.6.11. 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:

- e) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m de los límites del predio.
- f) 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.
- g) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros
- h) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua
- i) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable)
- j) 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.

III.3.6.12. HANGARES

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en Área Rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

III.3.6.13. 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 8912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9404/86, y podrán localizarse exclusivamente en las Zonas que al efecto determina este Código.

III.3.6.14. 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.

III.3.6.15. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y LAVADEROS PARA CAMIONES

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

III.3.7. 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.

III.3.8. 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. Los predios correspondientes a los Cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.

III.3.9. INSTRUMENTACIÓN. CONVENIOS URBANÍSTICOS. (INCORPORADO POR ART. 24, ORDENANZA 4078/16)

Toda persona física o jurídica interesada en formalizar un convenio urbanístico, deberá solicitar formalmente el estudio de factibilidad de suscripción ante la oficina técnica pertinente, quien realizará un informe que permita valorar el merito y oportunidad para llevar a cabo la instrumentación del convenio.

- *La Autoridad de Aplicación deberá tener especialmente en consideración el impacto socio ambiental de la intervención propuesta, conforme a la normativa en la materia tanto de orden Municipal, Provincial y Nacional.*

Los mismos deberán contener como mínimo:

- *Situación jurídica del inmueble y descripción física. Al momento de inicio del trámite, debe acreditar mediante la documentación pertinente en carácter de qué situación jurídica realiza la gestión: Titular de dominio por sí o por mandato y/o poseedor de boleto de compra-venta saldado y libre de gravámenes.*
- *Situación urbana del predio: Situación del inmueble con respecto al ordenamiento territorial, a las condiciones de uso y ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación a obras, planes y programas urbanísticos del Municipio.*
- *Contener los objetivos que lo sustentan y explicitar con claridad y precisión la propuesta presentada y acordada por las partes y los efectos resultantes de la*

aplicación del convenio, estableciendo el beneficio que se genera para los intervinientes.

Se deberá establecer en el Convenio de una manera clara los derechos y obligaciones que surgen del mismo con respecto al Municipio y desarrollador/es, así también la oportunidad de cumplimiento de tales obligaciones. Deberá establecerse con precisión los aportes que cada una realiza, sea aporte de inmuebles o las obras de urbanización o edificación. Asimismo deberá consignarse expresamente el valor de las unidades inmobiliarias que surgen del acuerdo que deban ser entregadas a cada parte del convenio y los datos necesarios para su determinación en cuanto al valor de los inmuebles comprendidos en el convenio.

- *Los convenios tendrán un plazo de inicio de ejecución no mayor a 2 años, pudiendo ampliarse el mismo cuando el proyecto lo requiera. Transcurrido el plazo determinado sin que se hayan iniciado las ejecuciones de las obras, el Municipio podrá resolver el convenio sin derecho a reclamo alguno.*
- *Los Convenios Urbanísticos que se concreten deberán estar suscriptos, previa aprobación por el Concejo Deliberante, por el señor Intendente Municipal conjuntamente con las personas físicas o jurídicas que hayan gestionado la instrumentación de cada Convenio en particular.*

III.3.9.1. Créese el Registro de Convenios Urbanísticos que tendrá por objeto la registración de los convenios que hayan sido aprobados por el H.C.D. y refrendados por el Intendente, siguiendo los principios de transparencia y publicidad, debiendo ser publicados en el Boletín Oficial.

III. CAPITULO 4: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

III.4. OBJETIVOS GENERALES

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.

III.4.1. DEFINICIÓN

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. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

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

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

III.4.2. 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 de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido

III.4.3. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.)
- b) Aceras y calzadas
- c) Iluminación

- d) Señalización
- e) Publicidad
- f) Toldos
- g) Marquesinas
- h) Muros y Cercos de frente

III.4.4. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Obras Públicas, la OTM y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de San Antonio de Areco serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

III.4.5. FORESTACIÓN

III.4.5.1. GENERALIDADES

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declárase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Partido de San Antonio de Areco.

III.4.5.2. PROHIBICIONES

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en el Art. III.4.5.1.

III.4.5.3. DEFINICIONES

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndese por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndese por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndese por daño 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 del ejemplar.

III.4.5.4. FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, y ramblas de las localidades del Partido de San Antonio de Areco.

III.4.5.5. 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.

Las especies existentes en la vereda que forman parte del arbolado urbano, deberán constar en todos los planos de obras particulares, ya sean de regularización o de obra nueva, indicándose en los mismos, las distancias entre el centro del tronco del ejemplar y los ejes medianeros y líneas municipales, marcados de forma perpendicular a éstos últimos. (Párrafo incorporado por Art. 8, Ordenanza 4078/16)

III.4.5.6. ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en III.4.5.5. obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

III.4.5.7. PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en III.4.5.8.

III.4.5.8. ESPECIES ARBÓREAS

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

III.4.5.9. 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 ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

III.4.5.10. DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES

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.

III.4.5.11. 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 frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal, así como el ascenso y descenso de pasajeros.

III.4.5.12. PROVISIÓN 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.

III.4.5.13. OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

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 del Partido, 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.

III.4.5.14. PODA O EXTRACCIÓN

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

Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.

Por razones de seguridad.

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE PROYECTO

Defínese como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encontrare incluido en las Áreas Urbanas del partido. 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.

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE SEGURIDAD

Defínese como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.

- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

III.4.5.15. 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.

III.4.5.16. FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PARCELARIOS PRIVADOS INCLUIDOS EN LA ZONA ZPP

RESPONSABILIDADES

El propietario del espacio parcelario privado, cuyo bien fuera incluido en el Catálogo Patrimonial o se considerara bien protegido, es custodio directo y responsable del cuidado y conservación de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en su predio, así como de su reposición. Igual responsabilidad asumirán los inquilinos u ocupantes y/o los que por cualquier causa detenten, exploten o tengan a su cuidado el espacio parcelario privado.

TRAMITACION

La Autoridad de Aplicación no dará trámite a ninguna solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad, que no acompañe la documentación exigida en Art. III.4.5.15

III.4.5.17. SANCIONES Y/O MULTAS

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las sanciones y/o multas según lo dispuesto en el Dto. Municipal N° 1428.

A tales efectos será de aplicación lo allí dispuesto en los siguientes casos:

- a) A aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares.
- b) A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte. En este caso se establece además 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.

III.4.5.18. 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 inciso b) del Artículo III.4.5.17 excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de San Antonio de Areco, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

III.4.5.19. 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.

III.4.6. ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y Avenidas 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 para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas.

En las Zonas denominadas Re, R2 y en todas aquellas donde se encuentre o no construido el cordón cuneta el propietario o frentista podrá parkizar parcialmente la acera respetando las disposiciones establecidas en el Art. III.4.5.11.

III.4.6.1. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

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

Sólo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen 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.

III.4.6.2. PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA

Prohíbese 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.

III.4.6.3. ACERAS EN LA ZONA ZCH

En aquellas propiedades pertenecientes a la Zona ZCH donde existan antiguas veredas de material distinto del autorizado por la Comisión de Preservación Patrimonial, éstas serán objeto de preservación con igual criterio que el empleado en los edificios. De ser necesaria su remoción para la ejecución de redes de infraestructura, se arbitrarán los medios necesarios para su posterior reconstrucción.

III.4.6.4. RAMPAS DE ACCESO

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. 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.

III.4.7. PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en plantas baja, no admitiéndose carteles luminosos.

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.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada. En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

En la Zona ZPP la Comisión de Preservación Patrimonial determinará los criterios, restricciones y disposiciones específicas relativas a anuncios, carteles y toda forma de publicidad que afecten los inmuebles y edificios incluidos en el Catálogo Patrimonial o que se encuentren protegidos.

III.4.8. ILUMINACIÓN

En la Zona ZPP se podrán iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por la Comisión de Preservación Patrimonial.

III.4.9. SEÑALIZACIÓN

La Zona ZPP deberá tener un sistema de identidad propio, diferente del resto de la ciudad, que comprenderá señales turísticas, viales y de sitios y edificios de valor patrimonial.

III.4.10. MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

III.4.11. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

Serán de aplicación los Art. III.2.2.12 del Capítulo 2: Normas generales.

III.4.12. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

III.4.12.1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL PARTIDO

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

III.4.12.2. 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, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Dto. Municipal n° 1428 por cada uno de los anuncios o señales existentes.

III.4.13. TOLDOS

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

III.4.14. MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo que la misma forme parte del proyecto original de edificios que integren el Catálogo Patrimonial.

III. CAPITULO 5: VÍAS PÚBLICAS

III.5.1. OBJETIVOS

La jerarquización del sistema circulatorio principal constituye uno de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles.

III.5.2. NUEVOS TRAZADOS

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

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

Serán de aplicación los Art. III.2.1.4 y III.2.1.5 establecidos en el Capítulo 2.

III.5.3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL

Forman parte del sistema vial principal:

- Las rutas y vías jerarquizadas de interconexión regional
- Los accesos a los núcleos urbanos y calles de circunvalación definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial
- Las calles de interconexión barrial que vinculan los diferentes barrios y Zonas definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial

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

La Secretaría de Obras Públicas y la OTM definirán las características y conformación de cada una de las vías comprendidas dentro del Sistema vial principal atendiendo a su función específica, niveles de seguridad, y diseño específico en base a los requerimientos específicos.

El Departamento de Catastro establecerá la nueva línea Municipal en función de los ejes de las calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso.

Las restricciones que se impongan serán independientes de las que correspondan, y sean exigidas, por los organismos técnicos provinciales.

III.5.4. SISTEMA VIAL DIFERENCIADO

Forman parte del sistema vial diferenciado:

- La red semi - peatonal
- Los circuitos ribereños y enlaces correspondientes a la interconexión de Parques y Espacios recreativos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial

La OTM será la responsable del diseño y conformación de los espacios circulatorios. En el caso de reconfiguración o creación de nuevos Parques el sistema circulatorio será objeto de estudio particularizado.

En los casos de lotes ubicados sobre sectores de entubamiento de arroyos, los permisos de construcción deberán tramitar la certificación del Departamento de Catastro de la correspondiente Línea Municipal, a fin de facilitar la materialización del ancho previsto de la respectiva calle.

En el caso citado la diferencia dimensional entre la antigua línea municipal y la nueva podrá destinarse a espacio verde y/o vereda, hasta la materialización efectiva de la calle. Cuando dicho espacio sea cedido al uso público mediante plano de mensura, el propietario está eximido del pago de los derechos de construcción por obras a realizar y podrá solicitar, además, una reducción de la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, hasta en un 60% y por un lapso de 6 años.

III. CAPITULO 6: CONDICIONES AMBIENTALES

III.6.1. ALCANCES

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

III.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 11.723/94

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

III.6.3. NORMAS DE APLICACIÓN

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

La Ley Provincial Nº 11.723/94, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T. O. Nº 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/94.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

Ley Nacional Nº 2.052/63 sobre Conservación y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73

Ley Nacional Nº 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial Nº 6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial Nº 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario, Resolución Nº 592/00 y Resolución Nº 899/05.

La Ley Pcial. Nº 12.257/99 – Código de Aguas sobre protección, conservación y manejo del Recurso Hídrico de la Pcia. de Bs. As.

Ley nacional Nº 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.

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

Decreto Provincial Nº 890/98 de Almacenamiento de Silos.

III.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 la Secretaría de Política Ambiental y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

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

III.6.5. EXIGENCIA DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) O ESTUDIO DE IMPACTO URBANO (EIU)

Las obras, emprendimientos y proyectos que por su escala, magnitud, extensión, complejidad, uso o actividad puedan afectar el medio construido o natural de cualquiera de las Zonas y/o Áreas, sean estas Urbana, Complementaria o Rural, estarán sometidos, previo a su aprobación, a la evaluación de la OTM quien podrá exigir la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) o Estudio de Impacto Ambiental (EIA) según lo establecido en el Capítulo 7. Art. III.7.13. y III.7.14.

III.6.6. RESTRICCIÓN HIDRÁULICA (INCORPORADO POR ART. 17, ORDENANZA 4078/16)

En los polígonos indicados como Restricción Hidráulica en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo 5, solamente podrán realizarse construcciones elevadas mediante pilotes (columnas) a nivel fijo de +2,20 m, tomados desde el punto medio de la Línea Municipal.

Para el cálculo del FOT y del FOS, no se tendrá en cuenta la superficie semicubierta generada por la elevación de la construcción, y sólo podrán instalarse locales de servicio como depósitos, lavaderos, garajes y cajas de escalera. Pudiendo cerrarse únicamente una superficie de 10 m².

Prohíbese todo relleno o aporte de tierra dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo 5, exceptuándose, los casos en que podrá nivelarse el terreno con pendiente hacia la calle, no debiendo superar en ningún caso, los 20 cm. de tierra sobre el nivel de la misma. Esta excepción, será aprobada mediante permiso otorgado por la Oficina Técnica Municipal competente, la que podrá solicitar, cuando lo estime necesario, un informe técnico de profesional habilitado.

III.6.6.1. *Prohíbese todo proyecto de división o subdivisión en los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, que incrementen el número de parcelas preexistente, hasta tanto cuenten con la aprobación previa de la Autoridad del Agua.*

III.6.6.2. *En caso de solicitud de ampliaciones de construcciones existentes dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, se deberá contar con previa autorización de la Oficina Técnica Municipal correspondiente, quienes indicarán como deberá realizarse el relleno y nivelación del terreno.*

III.6.6.3. *Prohíbese todo cercamiento de las parcelas incluidas dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, por cercos de mampostería, similares o alambre tejido sobre las medianeras y líneas municipales que actúen como efecto de barrera para el escurrimiento del agua. Solo se permitirá el cerco vivo (arbustos) y/o alambrado de 7 hilos o similar.*

III.6.6.4. *Para todos los accesos a las parcelas incluidas dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, se prohíbe la colocación de alcantarillado, badenes, etc. y, en caso de ser requeridos se solicitará autorización a la O.T.M., quién supervisará las cotas de nivel, el diámetro de alcantarilla y colocación de la misma.*

III.6.7. INTERDICCIÓNES (INCORPORADO POR ART. 18, ORDENANZA 4078/16)

En los polígonos indicados como Interdicción en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo 5, deberán realizarse los saneamientos hidráulicos y/o ambientales para permitir la posterior habilitación de los sectores al uso urbano. Éstos sectores se regirán por lo dispuesto por el art. 101 del Decreto Ley 8912/77. Los sectores comprenden los inmuebles denominados catastralmente como:

- *Circ. I Secc. C, Qta. 2, Pcs. 1, 2 y 3 (desembocadura de la cuenca este);*
- *Circ. I Secc. C, Qta. 13, Pcs. 4b, 11b y 11w;*
- *Circ. I, Secc. C, Qta. 59, Pcs. 1a y 2;*
- *Circ. I Secc. C, Qta. 64, Mz. 64b, Pc. 1, Circ. I Secc. C, Qta. 67, Pc. 1a, Circ. I Secc. C, Qta. 69, Pc. 1a, Circ. I Secc. C, Qta. 70, Pcs. 1 y 2, Circ. II, Secc. A, Qta. 46, Pc. 9;*
- *Circ. II, Secc. R, Pc. 52b,*

La aprobación de subdivisiones y/o construcciones quedarán sujetas a las certificaciones de los organismos provinciales competentes que acrediten el cumplimiento de las condiciones exigidas para cada caso

III. CAPITULO 7: TRAMITACIONES

III.7.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

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

III.7.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando 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 de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

III.7.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal.

Todo incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, verificado mediante Acta de Constatación, dará lugar a la aplicación de las sanciones que establece el Código de Faltas Municipal.

La O.T.M. intimará al infractor a la inmediata restitución del terreno al estado anterior, quedando constancia que todo perjuicio que ocasionen a terceros por las acciones realizadas, serán de su absoluta y total responsabilidad. (Art. 19, Ordenanza 4078/16)

III.7.4. 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. No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

La solicitud especificará:

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

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

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 de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

III.7.5. 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 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.

III.7.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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

III.7.7. 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 de la presente reglamentación.

III.7.8. 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 que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

III.7.9. 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 la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, 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 de la Ley Nº 8912/77 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados
- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley Nº 11.459/93 y su reglamentación

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

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

III.7.10. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL (ZPP)

Los inmuebles catalogados como bienes patrimoniales incluidos en el Catálogo patrimonial o que se hallen protegidos se regirán por lo dispuesto en este Código y a las disposiciones complementarias que establezca la Comisión de Preservación Patrimonial para la ZPP.

III.7.11. 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 Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 1.741/96

A los fines específicos de la aplicación de la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo 3, Art. III.3.1.6.

III.7.12. FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN PARA CLUBES DE CAMPO

Los emprendimientos que se encuadren en la figura Club de Campo o complejo recreativo residencial se regirán por lo dispuesto en el Dto. Ley Nº 8912/77, Art. 64 a 69 y el Dto. Reglamentario 9404/86.

A tales efectos la O.T.M. será la encargada de la evaluación de cada caso que se presente y la facultada para extender la aprobación de la correspondiente factibilidad de localización del emprendimiento.

III.7.13. PRESENTACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANÍSTICO (EIU)

Se exigirá Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) cuando la OTM considere que el caso presentado a consulta o aprobación de la misma se encuentre comprendido en lo establecido por el Capítulo 6 Art. 6.5 (de esta Sección), siendo de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- Complejos deportivos en parcelas mayores de 2500 m². salvo que estén ubicados en Zonas de Esparcimiento o en aquellas que prevé expresamente este Código a tal fin.
- Depósitos en parcelas mayores de 5000 m².
- Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- Venta de materiales de construcción con depósito a granel en parcelas mayores a 2500 m².
- Proyectos de urbanización mayores a 3 Has.
- Terminales de transporte automotor de pasajeros, playas de estacionamiento para vehículos de transporte automotor de pasajeros. Lugares para guarda nocturna de dichos vehículos y/o su mantenimiento.
- Edificios destinados a entretenimiento, complejos recreativos, en parcelas mayores a 2500 m².
- Institutos de enseñanza, Escuelas de nivel primario y secundario cuando se instalen en parcelas mayores a 5000 m².
- Lavaderos de automóviles, manuales o automáticos, anexos a otros usos o no.
- Supermercados y mercados mayoristas en parcelas mayores a 2500 m² y/o con una superficie mayor de 2500 m², según lo dispuesto por la Ley Prov. N° 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.

La presentación de un EIU constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario (o persona debidamente autorizada) y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y plano de subdivisión
- c) Memoria descriptiva del emprendimiento detallando la resolución de los diversos aspectos conflictivos. En los casos que el emprendimiento esté asociado a la afectación del sistema vehicular, de tránsito, y flujos en general, se deberá detallar:
 - c.1) Ubicación de accesos vehiculares y dársenas.
 - c.2) Ubicación de áreas de carga y/o maniobra de vehículos para controlar ruidos y/o molestias en parcelas lindantes y evitar problemas de tránsito.
 - c.3) Parquización, preservación /conservación de arbolado existente en el predio y del arbolado público, creación de barreras visuales o de sonido.
 - c.4) Resolución del estacionamiento
- d) Proyecto de subdivisión (en los casos que corresponda)
- e) Anteproyecto edilicio
- f) Esquema de circulaciones peatonales y vehiculares del entorno
- g) Relevamiento del entorno (información referida al predio y sus alrededores)

- g.1) usos del suelo
- g.2) alturas de la edificación: siluetas
- g.3) retiros de frente y fondo
- g.4) invasiones al corazón de manzana o retiro de fondo, si existen
- g.5) tipología edilicia, edad y estado de la edificación
- h) Tratamiento previsto de: efluentes, descargas, generación de residuos, emisión de sonido, etc.
- i) Fotografías, foto aérea y toda información que el propietario y/o la OTM juzguen de interés para la evaluación de la propuesta
- j) Esquema de servicios públicos previstos
- k) Normativa vigente de aplicación (Zona, densidad, FOT, FOS, altura máx.,etc.)

III.7.14. PRESENTACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

La O.T.M. podrá exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que por la naturaleza del emprendimiento se considere que existe una potencial afectación del medio natural (suelo, agua superficial y subterránea, flora, fauna, aire, etc.), del medio construido, de los recursos paisajísticos o del patrimonio cultural. Para ello la metodología a utilizar será la emergente de las pautas y criterios establecidos por la Secretaría de Política Ambiental de la Pcia. de Bs. As. y toda otra información que a juicio de la O.T.M. sea necesaria para la adecuada evaluación del caso.

En todos los casos el EIA deberá incluir las medidas previstas en la construcción de la obra, operación, monitoreo y mitigación de efectos negativos que se puedan producir, así como la propuesta de los organismos técnicos, profesionales, etc. que se han identificado y/o dispuesto para su seguimiento y control efectivo.

III. CAPITULO 8: ZONIFICACION, CARACTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS

III.8.1. HOJAS DE ZONA. PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO (SUSTITUIDO POR ART. 9, ORDENANZA 4078/16)

III.8.2. HOJAS DE ZONA. LOCALIDAD DE DUGGAN (ELIMINADO POR ART. 10, ORDENANZA 4078/16)

III.8.3. HOJAS DE ZONA. LOCALIDAD DE VILLA LIA (ELIMINADO POR ART. 10, ORDENANZA 4078/16)

III.8.4. PLANILLAS SÍNTESIS, POR ZONA. (SUSTITUIDO POR ART. 11, ORDENANZA 4078/16)

III. CAPITULO 9: DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ZONAS

III.9. DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ZONAS DEL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO. (SUSTITUIDO POR ART. 12, ORDENANZA 4078/16)

III. CAPITULO 10: Usos

III.10. 1. PLANILLA DE USOS DEL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO. (SUSTITUIDO POR ART. 13, ORDENANZA 4078/16)

III.10. 2. PLANILLA DE USOS DE LA LOCALIDAD DE DUGGAN (ELIMINADO POR ART. 10, ORDENANZA 4078/16)

III.10. 3. PLANILLA DE USOS DE LA LOCALIDAD DE VILLA LÍA (ELIMINADO POR ART. 10, ORDENANZA 4078/16)