



4163-16 - Modificación del COT - copia I

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

VISTO:

Los expedientes 4102-1384/2014 y 4102-1373/2014, el Código de Ordenamiento Territorial para el partido de San Antonio de Areco, Ordenanza N° 3647/11 y modificatoria N° 3754/12, la Ordenanza N°4.078/16, las observaciones planteadas por la Dirección de Ordenamiento Local, el Decreto Ley N° 8912/77 y;

CONSIDERANDO :

Que en fs. 531 y 321 del expediente N° 4102-1384/14, la Dirección de Ordenamiento Local realizó observaciones y recomendaciones sobre la propuesta de actualización del Código de Ordenamiento Territorial, Ordenanza N° 4.078/16;

Que se recomienda revisar la propuesta de inclusión de distintas zonas al área urbana en relación al Código vigente;

Que se observó el aumento de densidad propuesto para la zona R1aII en la localidad de Duggan y se observó que las zonas C2 y R1aII no cumplían con lo normado por el art. 52° del Decreto Ley N° 8912/77, observándose también que para el distrito AC, no se indica la dimensión mínima de frente;

Que se recomienda definir gráficamente los límites del área urbana, referenciando las zonas que estarían incluidas en ésta y las que formarían parte del área complementaria;

Que se observó que en los artículos 12° y 16° de la Ordenanza N° 4.078/16 se refieren a las mismas tablas de delimitación catastral de zonas;

Que se solicita se indique que se autoriza exclusivamente la instalación de industrias de primera categoría en área urbana, solamente en las zonas residenciales mixtas;

Que se recomienda agregar un artículo que defina que delimitación adoptar en caso de producirse inconsistencias entre la delimitación catastral de zonas y los planos;

Que se mantuvieron varias reuniones con las autoridades de la Dirección de Ordenamiento Local en las que se han consensado las respuestas a las observaciones y recomendaciones obrantes a fs. 531 y 532;

Que resulta indispensable la actualización del Código de Ordenamiento Territorial para conducir los procesos de crecimiento y consolidación urbana de manera ordenada y planificada

Por ello, el Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, por mayoría, resuelve sancionar la

siguiente:

///

/// 2ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

ORDENANZA

-

ARTÍCULO 1º: Modifíquese la densidad propuesta en las hojas de zona y en la planilla síntesis para los distritos C2 y R1aII en la Ordenanza N° 4.078/16 a 200 hab/ha.

Disminúyase la densidad propuesta en la hoja de zona y en la planilla síntesis para el distrito BC3 a 180 hab/ha y modifíquense los usos predominantes de la hoja de zona por los siguientes: *Servicios, talleres, depósitos destinados al agro y al automotor, agroservice, estaciones de servicio. Alojamiento hotelero y extrahotelero, gastronomía, administración.*

ARTÍCULO 2º: Modifíquense las dimensiones mínimas de parcela propuesta en la hoja de zona y en la planilla síntesis para el distrito R3BI en la Ordenanza N° 4.078/16 a: PARC. MIN. = frente: 40 m; superficie: 2000 m² e Incorpórense las siguientes dimensiones mínimas potenciales: PARC. MIN. = frente: 25 m; superficie: 1000 m².

-

Incorpórese a las disposiciones particulares de la hoja de zona del distrito R3BI, de la Ordenanza N° 4.078/16 el siguiente texto: *“Será condición necesaria para aplicar las dimensiones mínimas potenciales, la dotación del servicio de agua corriente y cloacas”.*

ARTÍCULO 3º: Establézcase como dimensión mínima de frente para el distrito AC, 70 m.

-

ARTÍCULO 4º: Modifíquese el artículo 16º de la Ordenanza N° 4.078/16 el cual quedará redactada de la siguiente manera:

***ARTÍCULO 16º:** Apruébense los nuevos planos de zonificación del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, obrantes en el Anexo 5 – PLANOS DE ZONIFICACIÓN, el que forma parte integrante de la presente.*

ARTÍCULO 5º: Sustitúyanse los planos del ANEXO V de la Ordenanza N° 4.078/16 por los obrantes en el ANEXO I, el que forma parte de la presente y cuyo contenido es:

Plano N°1: Plano de zonificación, partido de San Antonio de Areco ///

/// 3ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

Plano N°2: Plano de zonificación, localidad de San Antonio de Areco

Plano N°3: Plano de zonificación, localidad de Duggan, suprimiendo el Distrito R2B2 y el Espacio Verde (EV) del cuadro de estación.

Plano N°4: Plano de zonificación, localidad de Villa Lía

Plano N°5: Plano de zonificación, localidad de Vagues

Plano N°6: Plano de zonificación, polígonos S.A.D.A.

Plano N°7: Plano de zonificación, Área Urbana y Complementaria en S.A.D.A.

Plano N°8: Plano de Riego Hidrometeorológico y Vulnerabilidad Climática en la localidad de S.A.D.A.

ARTÍCULO 6º: Sustitúyanse las tablas del art. 12º de la Ordenanza N° 4.078/16 por las obrantes en el ANEXO II, DELIMITACION CATASTRAL DE ZONAS, el que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 7º: Sustitúyase el texto incorporado en el art. 23º de la Ordenanza N° 4.078/16 por el siguiente:

III.3.1.4.4. INDUSTRIAS EN AREA URBANA

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 artículo III.3.1.3.1 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 las cuales deberán ser sometidas a la evaluación provincial a los efectos de verificar su factibilidad.

En caso de actividades no contempladas en el cuadro de usos pero que puedan ser factibles para los distintos distritos de las zonas residenciales mixtas, la OTM podrá aplicar los usos no consignados previo análisis del

estudio de impacto ambiental, debiendo cumplir con lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 8º: Incorpórese al capítulo 3 del Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza N° 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el artículo III.9.4 con el siguiente texto:

III.9.4 INCONSISTENCIAS:

///

/// 4ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

En caso de existir diferencias entre la delimitación catastral de zonas y los planos de zonificación, se adoptarán éstos últimos para la determinación de los distritos y la correspondiente aplicación de la normativa urbanística y planilla de usos.

ARTÍCULO 9º: Incorpórese a las hojas de zona del art. III.8.1 y los datos correspondientes a la Planilla síntesis del art. III.8.4 del Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza N° 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el distrito ZONA DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO (ZCT), obrante en el ANEXO III que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 10º: Sustitúyase el texto del art. III.7.12 del Código de Ordenamiento Territorial –

Ordenanza Nro. 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo Nro.12/2014 – por el siguiente texto:

“III.7.12. PROHIBICIÓN DE LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO

Se prohíben en todo el Partido de San Antonio de Areco los emprendimientos que se encuadren en la figura de Club de Campo o similares; sean abiertos o cerrados, previstos en el Decreto Ley Nro. 8912/77, art. 64 a 69 y el Decreto Reglamentario Nro. 9404/86.

Elimínese la hoja de zona correspondiente al Distrito ZCC y sus correspondientes datos de la planilla de síntesis”.

ARTÍCULO 11º: Modifíquese el art. III.2.2.12.3 MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS del Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza N° 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.2.12.3 MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD:

Quedan prohibidos los muros continuos y alambrados romboidales, olímpicos o similares en el frente de las parcelas de las zonas residenciales de densidad MENOR a 150 hab/ha. Pudiendo ejecutarse únicamente muros parciales, columnas o pilares, para soporte de puertas, portones, u otro tipo de accesos, y también ejecutarse con finalidad estética, debiendo éstos armonizar con el carácter de la zona y las características del espacio urbano definido en la correspondiente hoja de zona, no pudiendo superar los ///

/// 5ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

2,10 m. de altura. El completamiento del frente, deberá materializarse con cerco vivo y/o alambrado de tipo 7 hilos o similares.

ARTÍCULO 12°: Incorpórese al capítulo 3 del Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza N° 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el artículo III.2.2.13 con el siguiente texto:

III.2.2.13 MUROS Y CERCOS SOBRE LINEAS DIVISORIAS LATERALES y Y DE FONDO EN ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD:

Quedan prohibidos los muros continuos y alambrados romboidales, olímpicos o similares, sobre las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas de las zonas residenciales

de densidad MENOR a 150 hab/ha. En los casos en que únicamente se exija retiro

lateral, sólo podrán construirse muros en los sectores que existan construcciones, debiendo materializarse el completamiento de las líneas divisorias con cerco vivo y/o alambrado de tipo 7 hilos o similar.

-

ARTÍCULO 13°: Incorpórese al capítulo 3 del Código de Ordenamiento Territorial – Ordenanza N° 3.647/11 y modif. 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el artículo III.2.1.12 con el siguiente texto:

III.2.1.12. PLANILLA DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA (PCU)

III.2.1.12.1. DEFINICIÓN: Certificado administrativo, con carácter de Declaración Jurada, acreditativo de las circunstancias urbanísticas que determinan la prefactibilidad de las distintas propuestas de subdivisión o intervención a las que se encuentran sujetas las quintas, predios, o parcelas comprendidas en el territorio municipal.

Su implementación deberá realizarse asegurando el cumplimiento del presente Código de Ordenamiento Territorial, cuyos objetivos y previsiones se encuentran orientados a garantizar el bienestar general de la población, y la calidad ambiental que lo sustenta.

III.2.1.12.2. DE LA UTILIDAD

La Planilla de Certificación Urbanística se utilizará para otorgar conformidad, o no, a todo tipo de propuesta sobre el territorio que pudiera ocasionar consecuencias decisivas sobre la planificación posterior. Se valorarán y analizarán previamente dichas propuestas en ///

/// 6ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

términos de limitaciones, riesgos, o necesidades del tejido urbano existente, entre otros, y

que por lo tanto, valoricen determinadas localizaciones o criterios de ordenación frente a otros, o incluso cuestionen la conveniencia de la intervención.

La Planilla de Certificación Urbanística se utilizará además como herramienta de planificación del territorio, orientada a guiar los procesos de densificación, consolidación y expansión urbana de forma selectiva, de forma tal, que puedan evitarse o mitigarse sus consecuencias perjudiciales, imponiendo el interés general, para propender a una mayor equidad socio-espacial.

III.2.1.12.3. DE LOS CONTENIDOS

La Planilla de Certificación Urbanística (PCU) contendrá indicadores referidos a los siguientes condicionantes:

- *Características del terreno en términos de accesibilidad e inundabilidad.*
- *Características geológicas*
- *Situación dominial del predio*
- *Inserción dentro de los procesos de planificación general del Territorio: Densidades, Tendencias de crecimiento, trama circulatoria*
- *Relación con las condiciones ambientales del entorno*
- *Dotación de redes de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios*
- *Formas de inserción de los proyectos, loteos y subdivisiones con respecto al entorno*

III.2.1.12.4. APLICACIÓN

Será de aplicación obligatoria en:

- *Toda propuesta de ocupación, subdivisión, englobamiento parcelario, unificación, oferta pública de lotes, macizos sujetos a reconversión urbana, predios fiscales sujetos a planes y programas habitacionales, y o construcciones que involucraren macizos y manzanas, parcelados o no, y que afecten una superficie de suelo mayor a los 3000 m², o mayor al 50 % del macizo que la contiene, en todo el territorio municipal, independientemente de la zonificación que lo contenga. ///*

/// 7ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

- *Toda propuesta de intervención urbana o de subdivisión en las zonas de completamiento de tejido (ZCT) quedando sujeta a que la fracción estuviese afectada por prolongaciones de calles o interrumpiesen la continuidad de alguna de ellas, la OTM, determinará las restricciones y/o condiciones que considere oportunas de acuerdo a los siguientes parámetros: conectividad, accesibilidad, posibilidad de acceso a los equipamientos comunitarios.*
- *Convenios Urbanísticos.*
- *Programas habitacionales de cualquier organismo público y/o privado.*
- *Programas de hábitat y/o productivos, independientemente de la procedencia de sus Fondos, sean municipales, provinciales, nacionales, internacionales o privados y que impliquen la afectación de una superficie mayor al del macizo que la contiene.*

III.2.1.12.5. DE LAS TRAMITACIONES, EXIGIBILIDAD Y PROCEDIMIENTOS

La planilla de Certificación Urbanística deberá ser solicitada en la Dirección de Planificación Urbana por el Propietario y por un Profesional habilitado.

Los distintos campos correspondientes a los indicadores deberán ser completados, en primera instancia por el solicitante, debiendo cumplimentarse, en el caso que correspondiere, toda otra información requerida por parte de las distintas Secretarías competentes.

Dados los aspectos a evaluar en dicha planilla, el carácter de la misma será intersectorial. Quedando en potestad de la Dirección de Planeamiento desestimar o aceptar las propuestas producidas.

En el caso de que dichas propuestas no se ajustasen a la normativa vigente, deberán ser denegadas, no siendo válida su aprobación por vía de excepción.

Cuando la administración Considere que uno o varios aspectos deban ser revisados, implique consecuencias que excedan el ámbito municipal, el mismo será sometido a consulta técnica de los organismos Provinciales

competentes.

La planilla técnica una vez sustanciada en forma positiva habilitará a la parte peticionante a la prosecución de las tramitaciones para su aprobación definitiva, pero de ninguna manera significará la aprobación de la propuesta.

Será otorgada a requerimiento del interesado, debiendo expedirse la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles a partir de su presentación, ///

/// 8ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

pudiendo ampliarse el plazo de expedición, en caso de que la OTM lo considere necesario.

Su validez será de hasta ciento ochenta (180) días corridos, lapso en el que garantizará la continuidad de la norma.

La Autoridad de Aplicación podrá, de acuerdo al tipo de intervención de que trate la obra, requerir documentación ampliatoria a fin de otorgar la Prefactibilidad Técnica. Extendida la misma mediante una disposición de la Autoridad de Aplicación, se procederá a la presentación de la documentación exigida por este Código.

La OTM procederá a analizar si la propuesta presentada cumple prima facie con las disposiciones de la normativa municipal en vigencia, al Dec. Ley 8912/77 y sus normas complementarias, así como a la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat, y de corresponder emitirá resolución fundada en la que acepte o rechace la viabilidad urbanística.

Previa a la Solicitud de Certificación Urbanística, en primera instancia se solicitará:

-Título de propiedad y/o certificado de dominio.

-Anteproyecto de mensura y subdivisión.

-Factibilidad hidráulica, emitido por la Autoridad del Agua Provincial.

-Factibilidad de servicios de Infraestructura, emitidos por las prestatarias intervinientes en la zona.

-Factibilidad de calidad y cantidad de agua potable, emitida por la Autoridad del Agua Provincial, en caso de no ser factible la aprobación por parte de la prestataria.

-Factibilidad de pozo absorbente, emitida por la Autoridad del Agua Provincial, en caso de no ser factible la conexión a la red cloacal por parte de la prestataria.

Con la presentación de los ítems solicitados, y la Planilla de Certificación Urbanística Completa, se evaluará la misma y se emitirá la No Objeción a la propuesta o se rechazará la misma, indicándose los puntos por la cual se rechaza.

ARTÍCULO 14°: Apruébese el formato de la Planilla de Certificación Urbanística obrante en el ANEXO IV que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 15°: Incorporase al Capítulo Nro. 3 del Código de Ordenamiento Territorial - ///

/// 9ª

REGISTRADA BAJO EL N° 4.163 / 16

Ordenanza Nro. 3.647/11 y su modificatoria 3.754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo Nro. 12/2014, el artículo III.6.6. con el siguiente texto:

“III.6.6. PLANO DE RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO Y VULNERABILIDAD CLIMÁTICA

III.6.6.1 DEFINICIÓN: En él se identifican y valoran distintas vulnerabilidades hidrometeorológicas como herramientas preventivas para la gestión integral del riesgo hídrico asociado a preexistente disposición urbana, como así también a la variabilidad climática; se indican tanto los factores de gravedad como aquellos que hacen a la mitigación o eliminabilidad del riesgo, los sistemas de alerta y los puntos de referencia.

Su implementación, en cumplimiento del presente Código de Ordenamiento Territorial, está orientado a garantizar el bienestar general de la población y la calidad ambiental que lo sustenta.”

ARTÍCULO 16°: Suprímase de la Hoja de Zona del Distrito Reserva Parque Lineal Areco (RPLA), la disposición particular definida en el último, en el cual se establecía que la “admisión y habilitación de usos queda supeditada a la evaluación de la OTM, quién determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.”

ARTÍCULO 17°: Encomiéndese al Departamento Ejecutivo, a través de la O.T.M. correspondiente la confección y aprobación dentro del plazo de 30 días de sancionada la presente, del Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Territorial para su posterior remisión en el trámite de convalidación provincial .

Artículo 18°: De forma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis

B. Mitre 390 - San Antonio de Areco - Tel. 02326-455190

<http://www.areco.gob.ar/hcd/> - mail: hcdeliberantesada@yahoo.com.ar