

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
DE LAS FLORES
DOCUMENTO 3
CODIGO DE PLANEAMIENTO**

Aprobado por Ordenanza 2525/2011

Ordenanza 2574/2012

Ordenanza 2575/2012

Titulo I Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Las Flores

CAPITULO I

	Pag
1.1 Contenidos del Plan	1
1.2 Lineamientos de Ordenamiento Territorial	1
1.2.1 Concepto	1
1.2.2 Criterios	2
1.2.3 Directrices de Desarrollo General	2
1.2.4 Directrices de Ordenamiento Territorial	3
1.3 Plan Director de Desarrollo Urbano	5
1.3.1 Concepto	5
1.3.2 Directrices de Desarrollo Urbano	5
1.3.3 Esquema Director Urbano	7
1.4 Código de Planeamiento	9
Lineamientos y Directrices estratégicas –Proyecto de Ciudad y Territorio	11

TITULO II Código de Planeamiento

CAPITULO II

Generalidades

2.1 Alcance de las normas	13
2.2 Ámbito de vigencia	13
2.3 Definiciones de términos técnicos	13

CAPITULO III

Tramitaciones

3.1 Responsabilidades y Sanciones	21
3.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas	21
3.3 Sanciones	21
3.4 Certificado Urbanístico	21
3.5 Certificado de subsistencia de actividades no industriales	22
3.6 Constancia de Zonificación	22
3.7 Limitaciones a la validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código	22
3.8 Permiso de construcción, en trámite	23
3.9 Permiso de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación	23
3.10 Convenios urbanísticos	24
3.11 Categorización y aptitud para uso industrial	24
3.12 Evaluación de Impacto	24
Modelo de certificado Urbanístico	27

CAPITULO IV

Normas generales

4.1 Subdivisión del suelo	29
4.1.1 Criterio General	29
4.1.2 Subdivisiones en área rural	29
4.1.3 Subdivisiones en área rural	29
4.1.4 Nuevos amezanamientos	29
4.1.5 Apertura y/o completamiento del ancho de las calles	30
4.1.6 Restricciones del Dominio para apertura de calles	30
4.1.7 Parcelamiento	31
4.1.8 Cota de Piso	32
4.1.9 Zonas de crecimiento urbano	32
4.1.10 Cesiones	33
4.1.11 Propaganda	34
4.1.12 Aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal	34
4.2 Morfología Urbana	
4.2.1 Ocupación del suelo (FOS y FOT) y superficie cubierta computable	35
4.2.2 Densidad potencial neta- cantidad máxima de personas por parcela- densidad potencial- cantidad máxima de viviendas por persona	35
4.2.3 Superficie cubierta mínima por persona	36
4.2.4 Volúmenes edificables	37
4.2.5 Altura máxima	37
4.2.6 Conformación de centro libre de Manzana	37
4.2.7 Iluminación y Ventilación	37
4.2.8 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterale	37
4.2.9 Fachadas	37
4.2.10 Infraestructura y servicios	37
4.3 Estacionamiento de vehículos	38
4.4 Mobiliario Urbano	39
4.4.1 Toldos	40
4.4.2 Barreras urbanas	40

CAPITULO V

Usos del Suelo: Definición y características

5.1 Industrias	41
5.1.1 Definición	41
5.1.2 Disposiciones Generales	41
5.1.3 Clasificación de Industrias	41
5.1.4 Procedimiento para instalaciones de establecimientos industriales	42
5.1.5 Establecimientos industriales preexistentes	43
5.1.6 Homologación de zonas con Ley de Industrias N° 11.459/93	43
5.2 Talleres del automotor	44

5.2.1 Disposiciones generales	44
5.2.2 Clasificación de los talleres del automotor	44
5.3 Depósitos	45
5.3.1 Clasificación de Depósitos	45
5.4 Prestación de Servicios	45
5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario Categoría 1	45
5.4.2 Servicios de industria y equipamiento urbano Categoría 2	45
5.5 Corralones de materiales de construcción	46
5.5.1 Categoría 1	46
5.5.2 Categoría 2	46
5.5.3 Categoría 3	46
5.6 Usos varios	46
5.6.1 Urbanizaciones especiales	46
5.6.2 Galerías comerciales	47
5.6.3 Hotelería	47
5.6.4 Hoteles alojamiento	47
5.6.5 Centrales de servicios públicos	47
5.6.6 Templos	47
5.6.7 Establecimientos dedicados a la apicultura, la cría de aves, animales de granja y caballerizas	48
5.6.8 Almacenaje de granos / silos	48
5.6.9 Salas de extracción de miel	48
5.6.10 Engorde de ganado de corral (feedlot)	49
5.6.11 Hangares	49
5.6.12 Clubes de campo	49
5.6.13 Servicios fúnebres	49
5.6.14 Playas de estacionamiento y lavaderos de camiones	49
5.6.15 Estaciones de servicios	50
5.6.16 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado	50
5.6.17 Industria extractivas	50
5.6.18 Antenas	51
5.6.19 Locales de expansión nocturna	51
5.7 Usos puntuales	52
5.8 Usos específicos	52
Planillas de uso	
Residencial	53
Administración	54
Salud	55
Educación	56
Cultura, culto y esparcimiento	57-58
Comercio	59-62
Comercio mayorista	63
Servicios	65-67
Infraestructura de servicios	69
Transporte	71
Talleres	73-74
Depósitos	75
Industria pequeña	76-77
Industria	78

Otros usos	79
------------	----

CAPITULO VI

Movilización del suelo urbano

6.1 Objetivos y criterios generales	81
6.2 Mecanismos de movilización del suelo	81
6.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario	82
6.2.2 Zonas de edificación necesaria	82
6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario	82
6.2.4 Reservas para completamiento de tejido y ampliación urbana	83
6.3 Fondo de desarrollo urbano territorial y promoción de la vivienda	83

CAPITULO VII

Condiciones Ambientales

7.1 Concepto	85
7.2 Definiciones de términos técnicos	85
7.3 Normas de aplicación	85
7.4 Normas complementarias	86
7.5 Residuos peligrosos	86
7.6 Control ambiental	87
7.7 Contaminación visual y cartelería	88

CAPITULO VIII

Forestación y parquizaciones

8.1 Generalidades	89
8.2 Plantación de árboles en aceras de la vía pública	89
8.2.1 Plantación y reposición	89
8.2.2 Especies arbóreas	90
8.2.3 Alcances de la obligación	90
8.2.4 Eliminación o sustitución de árboles y poda	90
8.2.5 Disposición de los ejemplares	91
8.2.6 Colocación de canteras y veredas	91
8.3 Parquización y forestación de parcelas	91
8.3.1 Obligación de parquizar y forestar	91
8.3.2 Preservación de la forestación	92
8.4 Consejo de Arbolado urbano y especies arbóreas	92
8.5 Difusión y participación	92

8.6 Sanciones y multas	92
------------------------	----

CAPITULO IX

Proyecto de Sistema circulatorio planificado

9.1 Concepto y objetivo	93
9.2 Clasificación de las vías de circulación	93
9.2.1 Funciones	94
9.2.2 Sentido de circulación	94
9.3 Tipo de vías	95
9.3.1 Accesos	95
9.3.2 Avenidas de circunvalación	96
9.3.3 Avenidas de interconexión	96
9.3.4 Bulevares	97
9.3.5 Calles principales	98
9.3.6 Calles secundarias	98
9.3.7 Bicisendas	99
9.4 Estacionamiento	99
9.5 Circuito aeróbico	99
9.6 Diseño de vías	99
9.7 Veredas	101

CAPITULO X

Delimitación del territorio

10.1 Delimitación de áreas del partido	103
10.1.1 Delimitación de áreas, zonas y distritos de la ciudad de Las Flores	103
10.1.2 Delimitación de la Localidad de Pardo	110
10.1.3 Delimitación de la Localidad de Rosas	110
10.1.4 Delimitación de la Localidad de El Trigo	110
10.2 Normas para el Área rural y las localidades	110
10.2.1 Concepto	110
10.2.2 Clasificación del área rural	111
10.2.3 Uso de la Tierra rural	111
10.2.4 Parcelamiento Rural	113
10.2.5 Medidas cautelares	114
10.2.6 Cesiones obligatorias en el área rural	116
10.2.7 Sistema circulatorio rural	117
10.2.8 Edificaciones en el área rural	117
10.2.9 Aspectos paisajísticos y medio ambientales	119
10.3 Normas para las localidades de Pardo, Rosas y El Trigo	120
10.4 Normas para el área urbana. Carácter y Normas específicas de las Zonas	122

Hojas de zona

Casco Fundacional – Zona Central	123
Casco Fundacional – Zona Residencial 1	125

Macrocasco – Zona Residencial 2	127
Macrocasco – Zona Residencial 3	129
Franja de acceso – Zona Residencial 4	131
Periurbano – Zona Residencial 4 Mixta	133
Macrocasco – Residencial Parque	135
Sectores de Urbanización Especial – Conjuntos Habitacionales	137
Corredores Comerciales 1	141
Corredores Comerciales 2	143
Corredores Comerciales 3	145
Macrocasco – Residencial Extraurbano 1	147
Macrocasco – Residencial Extraurbano 2	149
Area Complementaria 2 – Zona Industrial 1	151
Area Complementaria 3 – Zona Industrial 2	153
Area Complementaria 3 – Zona Industrial 2 – Sector Industrial Planificado	155
Area Complementaria 2 – Distrito Industrial – Frigorífico Florense	157
Area Complementaria 2 – Distrito industrial – Ex frigorífico Regional – cooperativa de Productores cunículas	159
Espacio Deportivo Recreativo	161
Area Complementaria 1	163
Area Complementaria 2	165
Area Complementaria 3	167
Area Complementaria 4 – Zona Preservación Ecológica	169
Espacio Verde Público	171
Parque Plaza Montero	173
Complejo Estación	175
Franja de Acceso/AC3/ AR – Banda de Servicio de Ruta	177
Uso Específico	179

CAPITULO XI

Normas para preservación y rehabilitación del patrimonio

11.1 Objetivos generales	181
11.2 Valores patrimoniales	181
11.3 Zonas de preservación y bienes patrimoniales	182
11.4 Procedimientos para la preservación y rehabilitación del patrimonio	192
11.5 Normas transitorias	194

CAPITULO XII

Implementación y seguimiento del Plan

12.1 Control de gestión y resultados del Plan	197
12.2 Revisión periódica	197
12.3 Implementación de Estudios y Proyectos	197
12.4 Vigencia del Plan	197
12.5 Responsables del Plan	197

CAPITULO XIII

Procedimiento de modificación del Código de Ordenamiento Urbano

13.1	Iniciativa Institucional	199
13.2	Iniciativa de la comunidad	199
13.3	Actualización Periódica	200
13.4	Concepto de equidad del Código y sus modificaciones	200
13.5	Difusión de las modificaciones	200
13.6	Supremacía del Código	201
Planos Anexos		
Anexo I	Lineamientos Estratégicos de Ordenamiento Territorial del Partido	203
Anexo II	Esquema Director Urbano de Las Flores	205
Anexo III	Sistema Circulatorio Planificado de Las Flores	207
Anexo IV	Sistema de Espacios Verdes Públicos de Las Flores	209
Anexo V	Zonificación de Las Flores	211
Anexo VI	Restricciones al Dominio de Las Flores	
Anexo VI – 1	Zona Acceso B° Traut sectores de completamiento de tejido y trazado urbano	213
Anexo VI – 2	Zona Acceso B° SIMA, 25 de mayo, B. Blanca y sectores de completamiento del tejido y trazado urbano	215
Anexo VI – 3	Zona Norte B° Casino, San Jorge y reservas para futuras ampliaciones urbanas	217
Anexo VI – 4	Zona NO Reservas para futuras ampliaciones urbanas	219
Anexo VI - 5	Zona B° Manzanares, Hospital y sectores de completamiento y Trazado Urbano	221
Anexo VII	Zonas de Preservación de Las Flores	223
Anexo VIII	Zonificación de Pardo	225
Anexo IX	Zonificación de Rosas	227
Anexo X	Zonificación de El Trigo	229

TITULO III Programas y Proyectos

CAPITULO XIV

14.1	Concepto	231
14.2	Proritación de Proyectos y Obras de Desarrollo Urbano Territoriales	231
14.3	Los Programas	233
14.3.1	Difusión del Plan	234
14.3.2	Modernización y Reconversión de la Organización Municipal	235
14.3.3	Sistema Circulatorio Planificado (SCP) y Educación Vial	237
14.3.4	Promoción del Patrimonio Natural y Sistema de Espacios Verdes (SEV). Forestación y Arbolado Urbano	249
14.3.5	Puesta en Valor del Casco Fundacional y de Edificios, Sitios, y Monumentos Patrimoniales.	250
14.3.6	Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Movilización del Suelo Libre.	26

14.3.7 Regularización Dominial.	262
14.3.8 Mejoramiento Barrial, Habitacional y de Calidad Edificatoria y Ambiental.	264
14.3.9 Red Solidaria de Equipamientos Deportivos.	266
14.3.10 Participación Comunitaria, creación de Juntas Vecinales y articulación de una Red de Organizaciones.	268
14.3.11 Asistencia para la Promoción Familiar y utilización plena de la parcela para usos productivos junto a la vivienda y en zonas de tejido productivo.	270
14.3.12 Promoción de la Industria de la Construcción	271

CAPITULO XV

15.1 Proyectos	275
15.1.1 Proyectos de Difusión del Plan	275
15.1.2 Proyecto de un nuevo Código de Edificación	277
15.1.3 Plan Maestro Hidráulico	278
15.1.4 Proyecto de digitalización e integración de la información técnica municipal	279
15.1.5 Proyecto Reorganización de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos	281
15.1.6 Diseños Particularizados de las arterias del SCP	283
15.1.7 Diseños Particularizados de los componentes del Sistema de Espacios verdes y gestión de restitución de la Plaza Marte.	315
15.1.8 Proyectos de mejoramiento de Barrios y de sectores urbanos deficitarios.	329
15.1.9 Proyectos particularizados especiales (PPE)	333
15.1.10 Red de Playones deportivos municipales	342
15.1.11 Playa/s de Estacionamiento de camiones	345
15.1.12 Proyectos Habitacionales	346

Convenio Municipalidad de Las Flores – Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial MIVSP Provincia de Buenos. Aires.

Municipalidad de Las Flores

Intendente Municipal:	Ing. Alberto Gelené
Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos:	Ing. Javier O. Arreyes

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Director Provincial:	Arq. Luciano Pugliese
Director de Gestión Urbana:	Arq. María Martha Vincet

Equipo de Planeamiento Municipal

Sub Secretario de Planeamiento y Ordenamiento Urbano	Arq. Jorge Emilio Serafini
Directora de Ordenamiento Urbano y Arquitectura:	Arq. Virginia Fara
Director de Catastro:	M.M.O. Carlos Caramánica

Equipo de Trabajo:

Dirección del Trabajo y Redacción Código de Planeamiento	Arq. Susana L. Garay
Coordinación y Ejecución:	Arq. Martín Isla – Arq. Inés Carol (DPOUT)
Auxiliar Urbanístico y Diseño Gráfico:	Prof. de Plástica Daniela Coppolillo (DPOUT)
Asesoramiento Metodológico:	Arq. Julio Ambrosis - Arq. Rita Díaz (DPOUT)
Participación en Temas Sociales:	Lic. en Antropología Alicia Albagli (DPOUT)
Auxiliar Urbanístico, Registro Gráfico:	Arq. Ana Carolina Fernández (Municipalidad)
Técnico Gráfico:	Sr. Leandro A. Eluaiza (Municipalidad)
Imágenes Indicadores Censales	Departamento SIT. (DPOUT)

Este trabajo se originó por iniciativa de un grupo numeroso de concejales integrado por representantes de todos los partidos políticos que conformaban el Honorable Concejo Deliberante en el año 2002, quienes concurren a la ex Subsecretaría de Tierras y Urbanismo a solicitar asistencia técnica para resolver temas de circulación urbana e interesar al ex intendente, escribano Antonio Lizarraga, para la realización de un trabajo. Desde la Dirección de Planeamiento Municipal se promovió la iniciativa haciendo los contactos técnicos que dieron como resultado un cambio de enfoque del trabajo que giró hacia la ejecución de un Plan de Ordenamiento, inclusivo de los aspectos planteados por los concejales, y la posterior firma del convenio de Asistencia entre la Municipalidad y la Provincia.

La tarea contó con el invaluable aporte de trabajos, informes y participación de agentes de distintas áreas de la Administración Municipal, y de actores sociales calificados que fueron entrevistados y se mencionan en los Documentos de Investigación y Diagnóstico. La población de la ciudad de Las Flores fue consultada a través de una encuesta elaborada especialmente por el equipo del Plan, para conocer las demandas, opiniones y expectativas de la comunidad respecto de la ciudad y el territorio. Esa encuesta logró buen nivel de respuesta gracias al esfuerzo de la comunidad educativa local que hizo posible su distribución y devolución, mediante un trabajo mancomunado de intercambio con las familias en cada una de los establecimientos educativos. Con el advenimiento de la nueva gestión municipal no sólo se reconsideraron algunos aspectos generales del trabajo iniciado, sino que ante el vencimiento de los plazos originales, el intendente municipal, Ing. Alberto César Gelené, brindó todo el apoyo necesario, firmando con esta Dirección una extensión de los mismos para alcanzar las metas fijadas.

TITULO I: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE LAS FLORES

CAPITULO I

*1.1 Contenidos del Plan - 1.2 Lineamientos de Ordenamiento Territorial -
1.3 Plan Director de Desarrollo Urbano - 1.4 Código de Planeamiento*

1.1 Contenidos del Plan

El Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Las Flores está integrado por los Lineamientos de Ordenamiento Territorial, el Esquema Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Las Flores, el Código de Planeamiento, Normas Complementarias y los listados de Programas y Proyectos con los respectivos lineamientos para su ejecución. Es el compilado de elementos conceptuales, operativos e instrumentales que rigen el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano.

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

El Esquema Director de Desarrollo Urbano es el instrumento conceptual; el que define las ideas rectoras que conducen al modelo de desarrollo propuesto.

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

Las Normas Complementarias del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son reglamentaciones particulares de aplicación de índole operativa, establecidas para el logro de objetivos específicos, implementación de las Líneas Directrices y regulación de aspectos particulares.

Los listados de Programas y Proyectos junto con los lineamientos para su ejecución representan los caminos de acción necesarios para la concreción del Plan; son líneas de trabajo con continuidad en el tiempo para el logro de los objetivos específicos.

Es la parte ejecutiva del Plan y liga los aspectos vinculados al desarrollo físico ambiental con los de promoción socio-económica y con la aplicación de recursos.

1.2. Lineamientos de Ordenamiento Territorial

1.2.1. Concepto

Los Lineamientos de Ordenamiento Territorial son la expresión de las estrategias establecidas para optimizar el rendimiento del territorio. Son el conjunto de directrices para el desarrollo del área rural y del sistema urbano del Partido, dirigidas a: preservar y mejorar las condiciones ambientales; favorecer el desarrollo socio económico y la ejecución de obras de Infraestructura productiva; atienden el control de los efectos de las obras y acciones en el territorio, encauzando las decisiones públicas y privadas hacia objetivos comunes.

1.2.2. Criterios

- Reconocer la calidad del medio y la preservación de los recursos naturales y antrópicos como valores esenciales a preservar mediante el uso racional del territorio.
- Mejorar las condiciones de saneamiento general, asegurando la provisión de servicios esenciales y la ejecución de obras para elevar la calidad ambiental, morfológica y paisajística del Partido, para todos sus habitantes sin distinciones.
- Asegurar que las obras que se realicen tengan buena calidad de diseño; que sean modernas en su concepción y respetuosas de los valores histórico-culturales propios de la tradición local.
- Mantener la supremacía de la ciudad cabecera como centro político administrativo proveedor de bienes y servicios de primer nivel, revitalizando y consolidando los centros de población rural y sus alrededores, mediante integración y recomposición de los procesos de producción del espacio rural, promoción de los relacionados al transporte y emprendimientos recreativos, turísticos, u otros.

1.2.3. Directrices de Desarrollo General

Las líneas directrices son:

- **Utilizar el Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de la ciudad cabecera, como instrumento de política y de desarrollo local**, que fija pautas claras para mejorar la situación actual y dar respuesta a las demandas de la población, captar inversiones productivas que multipliquen sus efectos, e incrementar la recaudación municipal para retroalimentar el proceso.
- **Incentivar la producción** y encarar acciones de fomento y asistencia técnica para el desarrollo de proyectos industriales y agroindustriales, de construcción, de promoción de actividades turísticas recreativas, de servicios al transporte y otras que permitan captar las demandas de usuarios temporarios externos y el aumento del valor agregado y producto bruto del Partido.
- **Ofrecer calidad de ambiente y de paisaje, en la ciudad de Las Flores y el resto del territorio, como recurso económico** para captar población cansada del ritmo vertiginoso de las conurbaciones y de los factores de agresividad de esos ámbitos. **Un sitio tranquilo, seguro, de ambiente sano, de relaciones amigables para vivir y trabajar.** Para ello hay que asegurar prestaciones educativas, sanitarias, tecnología de comunicaciones e instalaciones deportivas de buen nivel, así como

sitios urbanos jerarquizados y caminos accesibles para facilitar como alternativa la vida confortable en el medio rural.

- **Aportar la historia local y los bienes patrimoniales de ese pasado, mediante su conservación, recuperación y puesta en valor, para fortalecer la identidad del Partido como factor cultural de atractivo;** que sumado a la pureza del ambiente y el paisaje natural controlado, completen la oferta local y den argumento para una política agresiva de mercado que oriente la difusión y promoción del sitio mediante la **instalación de una imagen colectiva de espacio habitable deseado.**
- **Aprovechar el valor relativamente bajo de la tierra en la Cuenca del Salado para incentivar pequeños emprendimientos familiares, que mediante la incorporación de nuevas prácticas y tecnologías agropecuarias cambien el modelo de producción tradicional extensivo a campo natural. Promover la asociación** para efectuar compras, uso de maquinarias, sostén de asistencia técnica y comercialización, y otros aspectos que hacen más accesible la obtención de recursos y beneficios para favorecer la transformación de los modos de producción y gestión empresaria para pequeños y medianos establecimientos.
- **Realizar obras públicas mediante una cuidadosa evaluación de los beneficios directos e indirectos y de sus efectos, para optimizar los impactos** en el mejoramiento de la infraestructura productiva, generación de empleos y elevación de la calidad del medio, al servicio del desarrollo económico, ambiental y social de la población.
- **Promover mediante el Plan la creación de ámbitos institucionales que orienten acciones concertadas y participativas,** que permitan generar consensos para una adecuada gobernabilidad, generando un proyecto político social que a partir del Planeamiento Estratégico, promueva un crecimiento económico, una creciente autonomía y la consolidación de la identidad territorial.
- **Modernizar el Estado Municipal y su estructura organizativa institucional,** para alcanzar una gestión pública de calidad total, capaz de administrar y conducir un proceso de cambio de la naturaleza que plantean las líneas estratégicas de desarrollo territorial establecidas por este Plan.
- **Contar con información actualizada, pertinente y confiable** para sostener las decisiones técnico-políticas locales y aportar elementos en instancias de Desarrollo Regional.

1.2.4. Directrices de Ordenamiento Territorial

- **Mejorar la estructuración territorial, la red de vinculaciones intrazonales y el manejo hidrológico** mediante la concepción de un sistema integrado, que a partir de respetar las condiciones naturales del medio, prevenga los efectos de las obras y acciones y estimule un uso sustentable, intensivo pero racional, de los recursos del Partido.
- **Reforzar los centros de población rural** tendiendo a mantener e incrementar la población mediante la localización de emprendimientos productivos y el

mejoramiento de la oferta de servicios, con el objeto de contar con puntos focales en todo el territorio que oferten las prestaciones básicas, que se complementan con las especializadas de la Ciudad de Las Flores.

- **Utilizar las rutas como corredores de promoción del desarrollo local**, dado que son ejes primarios de vinculación extra-jurisdiccional, que estructuran y articulan la malla de conexiones internas, y definen patrones diferenciados de intensidad de ocupación según las lógicas de producción y asentamiento históricos, las tendencias actuales y las promovidas por el Plan. La red ferroviaria acompaña y complementa el sistema circulatorio automotriz y todavía influye en la configuración de la zona central del Partido con una fuerte impronta territorial y funcional; no así en el resto del Partido, donde han quedado estaciones y parajes desactivados.
- **Proyectar el mejoramiento de la red de caminos rurales** (reordenando paulatinamente los trazados no planificados existentes, generados por cesiones de divisiones promovidas por intereses individuales), por ser el esqueleto de soporte, articulación y vinculación espacial de población y flujos de bienes de producción y consumos. Es necesario racionalizar el sistema para minimizar costos mantenimiento de la red y de combustible, así como optimizar el sistema de interacciones socio-económicas.
- **Promover la reconfiguración parcelaria rural** para tender a la recomposición de unidades económicas mínimas, y la puesta en producción y uso de tierras ociosas.
- **Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura** y facilitar la asignación presupuestaria anual, aportando elementos técnicos para definir prioridades y localizaciones en sectores donde se potencien los beneficios, efectos y rendimientos.
- **Mejorar el hábitat urbano y rural, y la calidad de la vivienda**, mediante programas concretos de consolidación y mejoramiento de barrios, regularización parcelaria y dominial, y completamiento de los servicios y equipamientos sociales esenciales.
- **Utilizar el recurso poco explotado de espacio abierto de los parques lineales naturales**, definidos por los márgenes de los ríos y los espacios lacunares que se insertan como cuñas en el territorio, en conjunción con la promoción de producción forestal, usos turístico-recreativos, deportivos específicos y/o de micro emprendimientos capaces de recuperar zonas despobladas y ociosas.
- **Fijar mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo de Desarrollo Urbano Territorial** que sirva como herramienta para que el Municipio opere ágilmente en adquisición, permuta y transferencia de predios a los efectos de su disposición con fines sociales; así como para disponer de recursos en tierra y económicos para realizar los proyectos de Desarrollo Urbano programados.
- **Orientar la inversión privada hacia zonas y sectores de oportunidad**, donde contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo del territorio y a la vez maximicen los beneficios y rendimientos.

En el Plano Anexo I quedan sintetizadas las Líneas Directrices de Ordenamiento Territorial del Partido.

1.3 Plan Director de Desarrollo Urbano

1.3.1 Concepto

El Plan Director definido para la Ciudad de Las Flores es el proyecto de ciudad y plantea fortalecer la imagen del centro de población en correspondencia con su rol de Cabecera de Partido. Es la visión que guía la conformación a futuro de la ciudad.

Es la síntesis del proyecto colectivo que se logrará mediante la ejecución de obras y acciones, públicas y privadas. **El Plan Director de Las Flores se dirige a consolidar el espacio físico para una ciudad pluralista y participativa, donde la equidad se manifieste en calidad urbana para todos y donde se haga un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y antrópicos.**

Queda graficado el Esquema Director en el Plano Anexo II y sintetizado en directrices indicadas a continuación.

1.3.2. Directrices de Desarrollo Urbano

Las líneas directrices son las orientaciones generales que rigen el desarrollo de la ciudad y facilitan la explicación del conjunto de ideas que definen el modelo y su comprensión por parte de la comunidad, que debe incorporarlas y aplicarlas en sus decisiones cotidianas, tanto en los proyectos, como en acciones y uso de la ciudad.

Ellas son:

- a) **REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DEL ÁREA URBANA.** Establece condiciones para el control de extensiones de la ciudad en función a las características del soporte natural y de las demandas de crecimiento posible detectadas, efectuando las previsiones de crecimiento con un horizonte a 20 años. Orienta el completamiento del tejido del área urbana preexistente y delimita superficies de reserva para ampliación, ubicadas hacia el Norte y el Oeste del límite actual.
- b) **DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.** Se estructura la ciudad a partir de un sistema de CIRCULACION que articula las áreas y zonas. Dicho sistema jerarquiza los distintos tipos de tránsito mediante vías con distinta función y carácter. Establece diseño de vías acordes con los roles establecidos y clasifica el tránsito, diferenciando o dando preferencia a la circulación de vehículos pesados, automotores livianos, ciclomotores, bicicletas y peatones. Propone la Avenida de Circunvalación como fuelle verde, barrera de protección y contención del área urbana, y nexos con la complementaria.
- c) **PREVISIONES DE TRAZADO.** Establece las restricciones al dominio para apertura y ensanche de calles a fin de ordenar el crecimiento y ampliaciones de la planta urbana, asegurando buena accesibilidad y una vinculación fluida entre sus zonas constitutivas, así como integración con las zonas del área complementaria.

- d) CREACION DE UN SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS (SEVP), conformado por espacios verdes vinculados al Sistema Circulatorio y a la red de Equipamientos Sociales, con la función de recreación y esparcimiento, sanitaria ambiental y paisajística. Abarca a toda el área urbana y conecta plazas, plazoletas, ramblas arboladas, espacios verdes públicos en general, actuales y previstos a futuro. El sistema de Espacios Verdes Públicos se compone partiendo de la Plaza Mitre, de carácter cívico institucional, y las Plazas: Sol, Italia y España, con los espacios de esparcimiento y recreación de uso vecinal diario vinculados a los barrios, y el Parque Plaza Montero de uso local y regional. El Sistema se completa con los equipamientos deportivo-recreativos públicos y privados.
- e) INTEGRACIÓN URBANA. Son directrices del Plan superar los problemas de integración de barrios, evitando la segregación física y funcional; así como promover el desarrollo equilibrado en todas direcciones, tendiendo a consolidar los sectores periféricos mediante prioridades en la asignación paulatina de recursos para la dotación de infraestructura de servicios, equipamientos sociales, y el mejoramiento de calidades urbanísticas y de las condiciones habitacionales.
- f) PRIORIZACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA CON SENTIDO SOCIOAMBIENTAL Y PRODUCTIVO, en función de las demandas de desarrollo urbano territorial emergentes del Plan; y de la superación a corto plazo de los déficits actuales, acompañando las políticas de incentivo a la industria de la construcción, la generación del empleos y la compra local.
- g) RECONOCIMIENTO DE PATRONES HISTÓRICOS DE CONFORMACIÓN URBANA. El Esquema Director rescata los componentes básicos del trazado original (manzanas, quintas y chacras); el Casco Fundacional como unidad, y su expansión en las quintas conformando un Macrocasco. A los desbordes periféricos les otorga identidad en un contexto vinculado por la estructura urbana, el SCP y el SEVP. Propicia el rescate de sitios y bienes patrimoniales para lograr su preservación mediante su puesta en valor, y su utilización como elementos significantes e hitos calificados de fuerte imagen urbana. Propone la recuperación de la Plaza Marte en los alrededores del sitio original, como acción particularizada de reivindicación histórica sentida por la comunidad.
- h) REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO y ARQUITECTÓNICO, a fin de reforzar la identidad de los habitantes, mediante medidas de recuperación y preservación de edificios y consolidación del modelo morfológico urbano, definido por tejido compacto de baja altura en el Casco Fundacional.
- i) INCORPORACIÓN DE NUEVOS PATRONES DE TEJIDO para sectores de expansión urbana y/o completamiento, con el objeto de ampliar el espectro de la oferta tipológica y ambiental de la ciudad. En particular incorporar la tipología Residencial Parque al área urbana y la de tejido mixto abierto (residencial industrial).
- j) VALORIZACION DE LA CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO, del paisaje urbano y del medio no contaminado, en todo lo que hace a su forma de uso, apropiación pública e imagen relevante, para crear un ámbito donde el urbanismo y la

urbanidad de sus habitantes sea un valor competitivo en términos de oferta de calidad. Propone el tratamiento y organización a través de símbolos e hitos de referencia valiosos para el imaginario colectivo, y un diseño concertado orientado por el Plan Director y los Sistemas de Circulación Planificada y de Espacios Verdes.

- k) **RATIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.** Es una zona del área complementaria de paisaje controlado, que incorpora la declaración de Conservación de Recursos Acuíferos al sector de captación de agua potable. Fija medidas de control de intensidad de ocupación, de usos del suelo compatibles y tipología de las edificaciones en correspondencia con el carácter de la misma.
- l) **RESERVA PARA LOCALIZACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS** (Proyectos Habitacionales y otros) y de parcelamientos de interés social para vivienda asistida, para orientar la disposición de tierra para proyectos públicos y privados.
- m) **UTILIZACIÓN PLENA DE ESPACIOS LIBRES O SUB-APROVECHADOS Y RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS FUERA DE USO,** para fines sociales o productivos y promoción para ejecución de proyectos y obras de desarrollo de sectores urbanos puntuales, como: el cuadro de la Estación Ferroviaria, el Parque Plaza Montero, el Centro Cívico, el rediseño de avenidas y bulevares, y otros contenidos en el listado de proyectos.
- n) **CONTINUIDAD DE LAS TENDENCIAS NATURALES DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.** Mediante la zonificación, jerarquiza zonas según roles y usos del suelo, y les otorga carácter, capacidades y morfología específicas. Tiende a fortalecer el Casco Fundacional y la zona central que se encuentra desplazada hacia a la Estación.
- o) **CONTROL ESTRICTO DE ACTIVIDADES PARA EVITAR CONFLICTOS MEDIOAMBIENTALES,** y orientación del uso y aprovechamiento de los recursos naturales con sentido paisajístico y educativo-cultural, sumando a la explotación productiva la dimensión socio-ambiental.
- p) **CONTROL DE IMPACTO DE OBRAS Y ACCIONES EN EL TERRITORIO.** Significa el control minucioso por parte de la administración municipal de los certificados de uso (con Estudio de Impacto cuando corresponda), y de la aprobación de los proyectos de obra y subdivisión del suelo, del tránsito y uso del espacio público con inclusión de aplicación de sanciones cuando no se respeten las normas establecidas.

1.3.3 Esquema Director Urbano

El Esquema Director define el perfil de la ciudad y de sus zonas constitutivas, y sus contenidos esenciales quedan detallados a continuación:

- **Redimensiona y delimita el área urbana y la complementaria,** en función de las previsiones y demandas de desarrollo urbano previstas con un horizonte a veinte (20) años; de su rol como centro local de mayor jerarquía dentro del Sistema Urbano del Partido; y de prestación de servicios de escala regional

(transporte, Parque Plaza Montero, festivales artísticos, competencias deportivas, etc).

- **Define el sistema circulatorio**, la funcionalidad y carácter de cada arteria según un sistema integrado (SCP), vinculado al sistema de espacios verdes urbanos (SEVP), configuradores del esqueleto de estructuración de la ciudad y del espacio público urbano que le da el carácter a la misma.
- **Estructura el área urbana** mediante la especialización de los distintos sectores según prestaciones, intensidades y usos diferenciados en: Casco Fundacional, Macrocasco, sector accesos, barrios periurbanos residenciales y mixtos, zonas industriales y de prestación de servicios, y zonas de esparcimiento urbano regional, ubicadas como fuelles verdes de contención urbana.
- Identifica una **Zona Central**, destinada a la mayor intensidad de uso y ocupación, y que contiene como punto focal al Centro Cívico conformado alrededor de la Plaza Mitre. **Corredores Comerciales**, que atraviesan la zona y la prolongan como espinas concentradoras de actividad de primer nivel: el Corredor San Martín, el Rivadavia, el Gral. Paz y el Carmen, que se promueve para ampliar los alineamientos comerciales y para favorecer el uso de los bulevares centrales como pares de recorridos de circulación en ambas direcciones, creando circuitos de recorrido en el sentido anti-horario.-
- **Refuerza el Casco Fundacional como Zona Residencial dominante** de mayor jerarquía, rodeado por zonas residenciales del Macrocasco: hacia el NE con carácter residencial predominante y hacia el SO residenciales mixtos, donde la vivienda se desarrolla junto con actividades de producción no molestas (pequeños talleres y prestaciones de servicios).
- **Fortalece los barrios periurbanos**, articulándolos por medio de la estructura circulatoria y hace previsiones o consolida sub-centros de equipamiento en cada uno de ellos (a partir del espacio verde barrial o de un equipamiento social), dando carácter e identidad a cada uno.
- **Mantiene la Zona Industrial existente y la complementa con la creación de un Sector Industrial Planificado con infraestructura y promoción oficial, incorporado a una nueva Zona Industrial**, que se delimita para ampliar la oferta de suelo para ese uso sobre el corredor de transporte de la Ruta Nacional.
- **Utiliza al Parque Plaza Montero como Zona de Preservación Ecológica, fuelle del área urbana** y sector atractivo de impacto regional vinculado a la Ruta.
- **Propicia el completamiento del tejido** mediante apertura de calles, provisión de infraestructura de servicios urbanos y parcelamiento de los espacios libres, para consolidar como primera prioridad los barrios Traut, Sima, 25 de Mayo y Bandera Blanca de la Zona de Acceso (ubicada entre las vías ferroviarias y la ruta), y los del cuadrante oeste del Macrocasco.
- **Establece los sectores de Reservas para las futuras ampliaciones urbanas**, y la tipología urbana de las mismas.

- **Redefine el carácter del área complementaria**, y la clasifica según subsectores diferenciados por su ubicación y las condiciones específicas derivadas de aspectos medioambientales y funcionales del borde urbano.

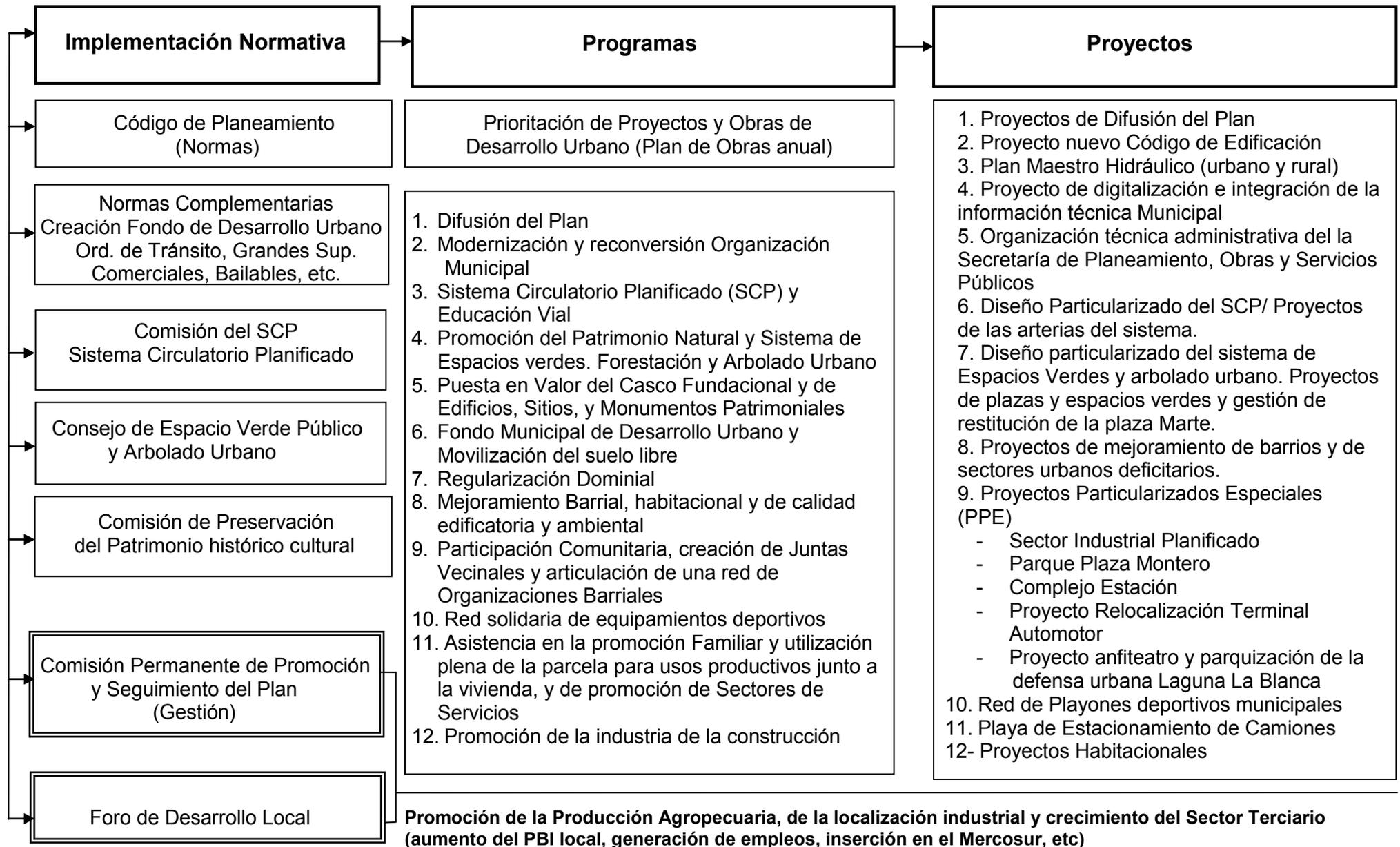
1.4 Código de Planeamiento

El Código de Planeamiento regula la totalidad del territorio y alcanza a personas jurídicas públicas y privadas. En el caso de falta de claridad o diferencias en la aplicación de las regulaciones del Código, deberán tenerse en cuenta los Criterios y Lineamientos de Desarrollo Urbano y Territorial y los objetivos del Plan.

En caso de vacío normativo, se dictaminará por analogía y se reglamentará el tema en manera generalizada.

En los casos de interpretación normativa se dará preferencia al interés general de conformación urbana y territorial, por sobre los intereses particulares involucrados en proyectos individuales.

Plan de Ordenamiento Urbano Territorial y Desarrollo Urbano de Las Flores – Lineamientos y Directrices estratégicas –Proyecto de Ciudad y Territorio



TITULO II: CODIGO DE PLANEAMIENTO

CAPITULO II GENERALIDADES

2.1- Alcance de las normas – 2.2 Ámbito de vigencia – 2.3 Definiciones de términos técnicos

2.1 Alcance de las Normas

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan, en lo referido a: zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

2.2 Ambito de vigencia

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado, para el área urbana y complementaria del núcleo de Las Flores y área rural circundante.

2.3 Definiciones de términos técnicos

Altura de Edificación

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

Ampliar

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

Área Complementaria

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

Área Rural

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

Área Urbana

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

Bloque

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

Centro Libre de Manzana

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

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

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

Densidad Poblacional Neta

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

Distrito

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

Espacio Edificatorio

Espacios correspondientes a las parcelas urbanas.

Espacio Libre Urbano

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

Espacio Urbano

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

Establecimientos Habitacionales de Uso Colectivo

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

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

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

Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

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

Línea de Edificación (LE)

Límite o paramento exterior de un edificio.

Línea de Frente de la Parcela

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

La línea del frente de parcela coincide con la Línea Municipal.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela

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

Línea Divisoria Lateral de la Parcela

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

Línea Municipal (LM)

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

Local

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

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

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

Local de Primera Clase

Dormitorios, comedores, salas de estar, living, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

Local de Segunda Clase

Cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

Local de Tercera Clase

Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes.

Local de Cuarta Clase

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, guardarropas, 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: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

Local Habitable

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

Manzana

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

Módulo de Estacionamiento

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

Nivel de Vereda

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

Nivel de la Parcela

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

Ocupación del Suelo

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

DP

Abreviatura del área municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

Parcela-Predio-Lote

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

Patio

Es el espacio descubierto y libre de construcciones, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

Patio Apendicular

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio urbano. Constituye espacio libre urbano, cuando sus dimensiones resultan aptas para iluminación y ventilación de locales de primera y tercera categoría.

Patio de Fondo

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

Patio de Primera Categoría

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

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 en este Código.

Retiro de Frente

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

Retiro de Fondo

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

Retiro Lateral

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

Reconstruir

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

Reformar

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

Sector de Urbanización Especial

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

Servicios Públicos Esenciales

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

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

Transformar-Reciclar

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

Usos del Suelo

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

Uso Predominante

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

Uso Complementario

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

Usos Admitidos

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

Uso Condicionado

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

Uso No Conforme

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

Usos Prohibidos

Todo los que no están taxativamente permitidos. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

Uso Específico

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

Vivienda Unifamiliar

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

Vivienda Multifamiliar

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

Zona

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

Zonificación

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

Zona Agro-Industrial

La destinada a la localización de talleres al servicio del agro y la industria.

Zona Banda de Circulación

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

Zona Central

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

Zona Corredor Comercial

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

Zona de Esparcimiento

La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

Zona Industrial

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

Zona de Reserva para Ampliaciones Urbanas

Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable, pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

Zona Residencial

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

Zona Residencial Mixta

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

CAPITULO III

3. TRAMITACIONES

*3.1 Responsabilidades y sanciones – 3.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas – 3.3 Sanciones – 3.4 Certificado Urbanístico – 3.5 Certificado de subsistencia de actividades no industriales – 3.6 Constancia de zonificación – 3.7 Limitación a la validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código – 3.8 Permiso de construcción en trámite -
3.9 Permiso de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación-
3.10 Convenios Urbanísticos -3.11Categorización y aptitud ambiental para uso industria 3.12 Evaluación de Impacto*

3.1 Responsabilidades y sanciones

Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en la Ley N° 8912/77 , Decreto Reglamentario N° 1549/83 y en Ordenanza Municipal 2246/09.

3.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores empresas y martillero publico.-

Todo propietario, profesional, constructor empresa constructora y martillero, 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 a los profesionales actuantes y los propietarios.

3.3 Sanciones

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V del Decreto Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad en el Código de Faltas, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

3.4 Certificado Urbanístico

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones.

La solicitud especificará:

1. Nombre y apellido del usuario.

2. Ubicación de la parcela.
3. Medidas y superficie de la parcela.
4. Superficie cubierta existente y/o a proyectar.
5. Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.
6. Todo otro dato que la D.O.U: y A 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 de uso conforme, 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.

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

Forma parte de este Código la *planilla tipo* para la obtención del Certificado Urbanístico

3.5 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 condicionados. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Municipalidad, posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso condicionado se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido; debiendo la Municipalidad determinar, en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante. Se otorgará un plazo fijo e improrrogable para ello.-

Para actividades industriales, se registrará por lo establecido en el Capítulo V del presente Código.

3.6 Constancia de Zonificación

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

Se incluirá en el reverso de la boleta de ABL la zona a la que corresponde el Inmueble y sus restricciones.-

3.7 Limitación a la validez de los Permisos de Construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código

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

3.8 Permiso de Construcción en Trámite

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

3.9 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, las oficinas técnicas municipales podrán exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona, de acuerdo a la índole del proyecto presentado.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del Decreto Ley N° 8912 y/o al presente Código, podrán ser admitidos 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 y se respetan los topes máximos de F.O.T y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

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

Los Proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la D.O.U y A la exigencia de cumplimentación de algunos de los indicadores

urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N° 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 reformas, 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 D.O.U y A para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fuera aprovechada por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

3.10 Convenios urbanísticos

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

Los convenios urbanísticos podrán tener como objeto:

- Adquisiciones fiduciarias de inmuebles
- Consorcios de desarrollo urbano e industrial
- Aportaciones urbanísticas, cesión de suelo, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano
- Englobamiento parcelario para desarrollos urbanos (idem en normas de movilización del suelo urbano)
- Baldíos aptos para recalificación ambiental
- Estructuras o edificios inconclusos, obsoletos o fuera de uso
- Proyectos especiales
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico.
- Toda otra acción, obra, programa o desarrollo que tienda a alcanzar objetivos de desarrollo del municipio.

En ningún caso podrá otorgarse por vía de convenio urbanístico un aumento de superficie edificable mayor al 20% de la fijada por la zonificación y superarse los límites de densidad poblacional según los servicios esenciales a proveer o los que fija la legislación provincial en densidad ,FOS y FOT.

3.11 Categorización y Aptitud Ambiental para Uso Industrial

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96. A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo V, inciso 5.1.6

3.12 Evaluación de Impacto

Los requisitos mínimos para el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) que incluye Estudio de Impacto en el Entorno (EIE), para todo emprendimiento que así lo exija son:

3.12.1.- Definir el área de influencia de un proyecto según el siguiente criterio:

- Ubicación en el Partido y relación con la red de circulaciones y transporte.
- Entorno mediato a evaluar. Definición del área o sector que se deberá delimitar para analizar el impacto del emprendimiento por parte de la Subsecretaría de Planeamiento junto con la Subsecretaría de Recursos Naturales y Ambiente.
- Entorno inmediato. Predios linderos y los ubicados hasta un radio de 5000 m. de la parcela receptora.
- Altimetría y aptitud del suelo para el uso que se propone
- Evaluación del impacto por impermeabilización y escurrimientos en cuanto a aguas superficiales y aguas subterráneas.
- Evaluación del impacto de las obras y movimiento de suelos.
- Sistema de desagües pluviales hasta el sitio de desagüe.

3.12.2.- Incremento del tránsito.

- Evaluación de molestias por incremento del flujo vehicular y su tipo.
- Deterioro del ambiente por tala de árboles para apertura de calles y obras y éxodo de fauna natural por ruido y movimientos
- Certificación de contaminación sonora y del aire.

3.12.3.- Uso del suelo

- Grado de compatibilidad con las actividades del entorno
- Aprovechamiento, recuperación o eventual deterioro de las condiciones actuales del terreno. Análisis de suelo en caso de preexistencia de actividades potencialmente contaminantes. Aptitud para fundar

- Emisiones al medio de la actividad a localizar (residuos sólidos, gaseosos y líquidos)

3.12.4.-Prestación de infraestructura de servicios

- Cantidad y calidad del agua para consumo (calidad química y bacteriológica)
- Efectos de la disposición de líquidos cloacales y pluviales
- Balances hídricos por volúmenes de extracción y disposición. Altura de napas subterráneas y sentidos de escurrimiento.
- Tendido de redes de energía, zonas de restricción, (eventuales perjuicios para los habitantes, la fauna, la flora, o bienes materiales)

3.12.5.- Impacto en el medio

- Flora, deterioro de pasturas, vegetación y arbolado
- Fauna, emigración de especies, etc.
- Suelo, impacto de la urbanización u obras sobre el suelo
- Aire, suelo y agua (se indicaron en puntos anteriores)

3.12.6.-Impacto en cuanto a la integración y compatibilidad del nuevo emprendimiento con las actividades y población preexistente en el entorno

3.12.7.- Impacto en la economía local por generación de empleos, incremento del consumo, en el comercio local, etc.

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11723, por el presente Código, y el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de Impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según corresponda por el tipo de proyecto en el Anexo II de la mencionada Ley, o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo permanente y control.

MUNICIPALIDAD DE LAS FLORES
Subsecretaría de Planeamiento, y Ordenamiento Urbano
CERTIFICADO URBANISTICO

EXPTE 4063-...../.....

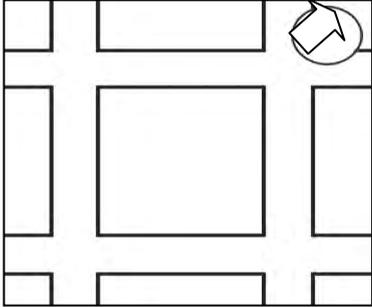
1) Apellido y Nombre del peticionante:

Domicilio:

Finalidad por la que solicita este Certificado: Transferencia de Dominio, Construcción, Ampliación, Radicación, Habilitación, Subsistencia, Subdivisión. (Marcar lo que corresponda).-

USO:

2) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN (3)	NOMENCLATURA CATASTRAL							
	CIRC	SECC	CH	FRAC	QTA	MZ	PARC	PART
Dimensiones de la parcela								
Frente (m):								
Fondo (m):								
Superficie (m ²):								

FECHA	Firma del peticionante DNI
-------	-------------------------------------

3) UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO A LA ZONIFICACION

Ordenanza..... (condicionado a convalidación Provincial)

Uso Dominante:

Complementario:

INDICADORES URBANISTICOS

Densidad Neta Máxima (hab/ha)		FOT Máx.	FOS Máx.	Retiros			Dimensiones mínimas de parcelas	
Actual	Potencial			Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie

SERVICIOS ESENCIALES

	Agua Corriente	Red de Desagües Cloacales	Pavimento	Energía Eléctrica Domiciliaria	Alumbrado Público	Gas Natural
Previstos para la Zona						
Existentes en la parcela						

4) El uso se clasifica como: DOMINANTE - COMPLEMENTARIO - PROHIBIDO según la Clasificación de Usos del Código de Ordenamiento Urbano

5) Observaciones:

Fecha de vigencia del CERTIFICADO URBANISTICO: 180 días corridos

Las Flores/...../.....

Dirección de Ordenamiento Urb. y Arq.

6) Observaciones:

Las Flores/...../.....

Dirección de Obras Particulares

CAPITULO IV

4. NORMAS GENERALES

*4.1 Subdivisión del Suelo – 4.2 Morfología Urbana -
4.3 Estacionamiento de vehículos – 4.4 Mobiliario Urbano*

4.1 Subdivisión del Suelo

4.1.1 Criterio General

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

4.1.2 Subdivisiones en el Área Rural

Las subdivisiones en el área rural se rigen por lo establecido en el Título I, Capítulo I, sobre Lineamientos de Ordenamiento Territorial y las normas específicas establecidas en el Capítulo X de Zonificación.

4.1.3 Subdivisiones en Área Urbana

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

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

4.1.4 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 DP exigirá que se respeten las dimensiones de la trama existente y los Lineamientos del Esquema Director Urbano.

La DP será la responsable en la determinación final de localización de las cesiones para Espacio Verde y Equipamiento Comunitario, correspondientes a las Reservas de Ampliación Urbana (RAU y CT), mediante el estudio particularizado del sector a incorporar dentro de la estructura urbana general, del Sistema de Espacios Verdes Públicos propuesto (SEVP), y las demandas de espacios para cobertura de equipamientos sociales, según los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

4.1.5 Apertura y/o completamiento del ancho de calles

Todo proceso de Ampliación Urbana, Completamiento del Tejido Urbano, Parcelamiento de Fracciones de Quintas o Chacras ubicadas en el área urbana y/o materialización del uso mediante localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos establecidos en el SCP, dando continuidad a los anchos existentes y nunca inferiores a los establecidos en el Artículo 12º del Decreto Ley N° 8912/77 y el Decreto Reglamentario 1549/83, según su longitud. Se registrarán específicamente por lo que corresponda según el tipo y jerarquía..

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

La DP y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

4.1.6 Restricciones al Dominio para apertura de calles

Las Restricciones al Dominio para apertura de calles quedan definidas en los Planos que conforman el ANEXO VI. El área de Catastro registrará la restricción al dominio para ensanche de calle en cada parcela afectada.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles preexistentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevos trazados en Zonas de Completamiento de Tejido.
- d) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- e) Materialización del uso urbano en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1549/83.

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

4.1.7 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas, excepto cuando se trate de los siguientes casos:

- 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. 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.
 - 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.
 - El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

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

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total, y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito. 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 si fuera necesario a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

4.1.8 Cota de Piso

La cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la Oficina de Obras Públicas.

4.1.9 Zonas de Crecimiento Urbano

Las Zonas o Sectores de crecimiento urbano previstos son:

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

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

b) En Reservas para Completamiento del Tejido Urbano (CT), la autorización depende de un estudio y propuesta particularizada que contemple la integración del sector mediante continuidad del trazado, cesión de superficies para espacios verdes públicos y equipamientos comunitarios, respetando la ubicación tentativa establecida en el Esquema Director de Desarrollo Urbano (ANEXO II) y en los Planos del ANEXO VI. La localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado, será determinada por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo de los propietarios que promueven el parcelamiento.

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

Para sectores de Completamiento de Tejido se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos integrales de conjunto (habitacionales u otros usos compatibles con la zona de emplazamiento), que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y de su impacto urbanístico en el entorno, y garantizarse la compatibilidad con los

lineamientos de desarrollo urbano establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para la incorporación de Reservas de Completamiento de Tejido Urbano rigen las mismas disposiciones que para Ampliación Urbana, a excepción de los recaudos sobre ocupación del suelo de las manzanas linderas, establecido por el artículo 17° de la Ley 8912/77, porcentaje que no será exigible.

Para el parcelamiento rigen los reglamentos enunciados en el artículo 4.1.6.

c) Para Sectores de Ampliación Urbana son de aplicación los Artículos 17° y 18° de la Ley N° 8912/77. Dicha situación será verificada por la DP ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

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

La autorización para las ampliaciones urbanas queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación del suelo;
- Diseño del conjunto según Lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano y del presente Código;
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de la infraestructura de servicios esenciales prevista para la zona, según lo establecido por el Artículo 4.1.3.

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

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

Las Ampliaciones Urbanas que se ajusten a lo establecido en el Capítulo X en materia de zonificación, se aprobarán por Decreto Municipal. Si se solicitara cambio de indicadores urbanísticos corresponde aprobación por Ordenanza Municipal y Decreto Provincial (artículo 83° de la ley 8912/77).

4.1.10 Cesiones

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Artículo 4° Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, en el Decreto 1549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al Decreto Ley 8912/77 sólo se exigirán cesiones si las calles no contaran con los anchos mínimos establecidos en el presente Código. Si hubiera un déficit crítico en la Zona o Sector de Espacios Verdes Públicos o Reservas para provisión de equipamientos comunitarios faltantes, se exigirá su cesión, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° del Decreto Ley 8912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión hasta un máximo de 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

En todo tipo de urbanizaciones, excepto Club de Campo, será exigible la cesión de calles públicas perimetrales e internas. En caso de Barrios Cerrados, figura aceptada exclusivamente en las localidades del interior del Partido, se podrá conceder uso privativo de calles al consorcio de propietarios, mientras dure la finalidad de la urbanización, esté ejecutada la infraestructura de servicios comprometida y el consejo de administración se haga cargo de las prestaciones de servicios establecida y de su mantenimiento.

4.1.11 Propaganda

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

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

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia.

4.1.12 Aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y los casos expresamente admitidos en esa ley.

4.2 Morfología urbana

4.2.1 Ocupación del suelo (F.O.S y F.O.T) y superficie cubierta computable

Para cada zona, el presente Código establece el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T).

A efectos del cómputo de la superficie construida se incluirá el 100% de las áreas cubiertas excepto aleros de hasta 0,60 m y balcones de hasta 1,00 m de saliente.

A tales efectos no se incluirán en el cómputo:

- a) Locales complementarios, tales como lavaderos y depósitos de herramientas ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no supere una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- b) 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.

4.2.2 Densidad poblacional neta - cantidad máxima de personas por parcela - densidad potencial - cantidad máxima de viviendas por parcela

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.

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

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

Número de habitantes: Superficie de la parcela (m²) por densidad neta de la zona.

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m² (hab/ 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 computará dos (2) personas. La fracción impar de capacidad de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha., para las zonas que no cuenten con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores a 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.

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

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

Para proyectos habitacionales de conjunto ubicados en zona donde se permite solamente la vivienda unifamiliar y cuente sólo con servicio de agua corriente, se admitirá un máximo de viviendas que resulte de la aplicación de módulos mínimos de superficie de terreno de doscientos setenta metros cuadrados (270 m².) por cada vivienda que se edifique separadamente; es decir que cada vivienda deberá poseer una superficie de terreno no inferior a 270 m². La parcela se dividirá por el régimen de la Ley 8912/77. Cuando se trate de conjunto habitacional multifamiliar y la zona cuente con servicios de agua y cloacas, la superficie de parcela mínima será de 200 m² de superficie y frente no menor a 8 metros.

Para la aprobación de planos de obra de edificios que impliquen más de una vivienda por lote, la DP verificará que cuente con servicios de agua corriente y cloacas, y que se cumpla el indicador de densidad a los efectos de su posterior división por el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las densidades netas potenciales consignadas en el presente Código para aquellas zonas que posean agua corriente y cloacas, sólo serán de aplicación en el momento que la Municipalidad certifique el correcto funcionamiento de la red cloacal. Mientras tanto se considerarán densidades netas de aplicación las consignadas como densidades actuales en las correspondientes hojas de zona.

Las densidades netas para usos distintos del residencial no se calcularán, excepto para aquellos usos que impliquen riesgo de contaminación o dificultades para la eliminación de líquidos cloacales; casos en los que se deberán exigir soluciones alternativas. Para el cálculo de las cesiones al fisco se aplicarán las densidades potenciales de la zona, si el uso no tuviera indicador de cesión establecido por Ley Provincial 8912/77 y su reglamentación.

4.2.3 Superficie cubierta mínima por persona

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes:	14 m ² /persona
	Más de 2 ambientes:	10 m ² ./persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes	18 m ² /persona
O COLECTIVA	Más de 2 ambientes	15 m ² /persona

4.2.4 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.

4.2.5 Altura Máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona.

Quedará a criterio de la DP 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. En ningún caso se podrá aprobar alturas superiores al límite establecido en el Casco Fundacional (Zona Central y Residencial 1).

Podrán superar la altura máxima admitida sólo instalaciones de servicio complementarias, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, excepto en el Casco Fundacional, donde deberá resolverse dentro del volumen admitido.

4.2.6 Conformación de Centro Libre de Manzana (CLM)

Se regirá por la ordenanza 1916/04.

4.2.7 Iluminación y ventilación

Se regirá por la ordenanza 2246/09

4.2.8 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.

4.2.9 Fachadas

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

4.2.10 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, con relación a la aplicación

de densidad poblacional máxima según lo establecido en el Inciso 4.2.2. de este Código, Decreto Ley 8912/77 y su Reglamentario 1549/83.

La DP propondrá cada año el Plan de Provisión Prioritaria de Servicios, a los efectos de la aprobación presupuestaria correspondiente.

4.3 Estacionamiento de vehículos

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

- a) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- b) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².
- c) 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.
- d) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m² por habitante.
- e) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - Vivienda multifamiliar: un módulo cada dos unidades como mínimo.
 - Hoteles u otros lugares de alojamiento transitorio: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones. Mínimo 3 unidades.
 - Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal. Mínimo 2 unidades.
 - Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas (200) personas.
 - Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.
 - Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - 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.
 - En edificios comerciales: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².
 - En casos de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

- En otros locales e instalaciones no 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.
 - 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 Artículo 3.9. del presente Código.
- f) **Queda prohibido estacionar ómnibus, y/o camiones en la vía pública**, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga. Para las casas rodantes y/o motorhome el estacionamiento no será mayor de 24 horas.
- g) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

- h) La DP 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.
 - Se exceptúa la provisión de cocheras en el caso de reciclaje o refuncionalización de edificaciones antiguas a preservar, aún en el caso que impliquen la habilitación de unidades funcionales destinadas a vivienda.

4.4 Mobiliario Urbano

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

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Departamento Ejecutivo. En ningún caso dificultarán la circulación del público, ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos próximos o sobre la Línea

Municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

Las áreas de Arquitectura y Obras Públicas elaborarán un catálogo, en el que se enunciarán las tipologías y características morfológicas a las que deben responder los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deberán considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de la dependencia técnica competente reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

Los particulares podrán colocar a su costo elementos de mobiliario urbano, siempre que se correspondan con la propuesta general de ubicación y sea aprobada por la Dirección de Obras Públicas y el área de Planeamiento, áreas que podrán denegarla si no contribuye al mejoramiento del Espacio Público.

4.4.1 Toldos

Se regirá por la ordenanza 2246/09

4.4.2 Barreras Urbanas

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras urbanas, consecuentemente con el Lineamiento Director de "ciudad equitativa y para todos".

Son de aplicación la Ley Nacional 24.314 y la Provincial 11.214.

La accesibilidad al medio físico: espacio público urbano, edificios públicos y edificios privados, debe estar garantizada. El área de Obras Particulares no dará aprobación a los planos de obras que no contemplen este aspecto y asesorará para que todos los proyectos atiendan las necesidades que plantea la diversidad de personas: discapacitados permanentes y temporarios, niños pequeños, ancianos, etc.

CAPITULO V

5. USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

*5.1 Industrias – 5.2 Talleres del automotor – 5.3 Depósitos – 5.4 Prestación de servicios –
5.5 Corralones de materiales de construcción – 5.6 Usos varios – 5.7 Usos Puntuales –
5.8 Usos Específicos*

5.1 Industrias

5.1.1 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, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

5.1.2 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.

5.1.3 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:

Industrias inocuas - Categoría 1

Industrias incómodas - Categoría 2

Industrias peligrosas - Categoría 3

5.1.3.1. 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.

5.1.3.2. Industrias Incómodas - Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, no 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 o polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

5.1.3.3. 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 polvos), 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

5.1.4 Procedimiento para instalación de establecimientos industriales

5.1.4.1.

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.

5.1.4.2.

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 (Subsecretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.).

5.1.4.3.

Los establecimientos industriales que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, dispone de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P y son de Primera Categoría. 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 o a la población.

5.1.5 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 Urbanístico.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización, se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96.

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, no podrán modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica.

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

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:

SEGUN CÓDIGO	HOMOLOGACIÓN A LEY 11.459
Sectores de urbanización especial Barrio Parque Zonas Residenciales extraurbanas 1 y 2 Área Complementaria 4 (ZE y PE) Área Complementaria 2 Área Complementaria 1	ZONA A: RESIDENCIAL EXCLUSIVA
Zona Central (ZC) Zona Residencial 1 Zona Residencial 2 Zona Residencial 3 Zona Residencial 4 Corredores Comerciales 1, 2 y 3	ZONA B: RESIDENCIAL MIXTA
Residencial 4 Mixta Área Complementaria 3 (AC3) Áreas urbanas de Pardo, El Trigo y Rosas y Complementaria de Rosas	ZONA C: INDUSTRIAL RESIDENCIAL
Zonas Industriales 1 y 2 Distritos Industriales (DI) Banda de Ruta (BR) Plantas de infraestructura de servicios (UE)	ZONA D: INDUSTRIAL EXCLUSIVA
Área Rural (AU)	ZONA E: RURAL

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

5.2 Talleres del automotor

5.2.1 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.

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 DP requerir separaciones mayores con relación a la maquinaria a instalar.

5.2.2 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:

Talleres Categoría 1

Talleres Categoría 2

Talleres Categoría 3

5.2.2.1. Talleres Categoría 1

Comprenden los siguientes tipos:

- Talleres del instrumental y accesorios

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

5.2.2.2. Talleres Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

- 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.

- Gomerías

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

5.2.2.3. Talleres Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

- Taller de chapa y pintura

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

- Taller integral

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

- Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

5.3 Depósitos

5.3.1 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:

Inocuos Categoría 1

Incómodos Categoría 2

Peligrosos Categoría 3

5.3.1.1. 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.

5.3.1.2. 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.

5.4. Prestación de servicios

5.4.1. Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

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

5.4.2. Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

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

5.5 Corralones de materiales de construcción

5.5.1 Categoría 1: Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio, a granel.

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

5.5.3 Categoría 3: Exposición y venta con depósito a granel.

5.6 Usos varios

5.6.1. Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 m², o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de “Proyectos Urbanísticos de Carácter Integral”.

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

Las urbanizaciones especiales deberán integrarse funcionalmente al entorno y respetar el trazado de calles previsto en el Sistema Circulatorio Planificado (SCP), la localización de Reservas del Sistema de Espacios Verdes Públicos (SEVP), así como compatibilizar con la morfología, paisaje y tratamiento del espacio público de la Zona de emplazamiento.

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar 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:

- a) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).
- b) Ejecución de la infraestructura de servicios urbanos y provisión del servicio de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- c) Dotación de equipamiento comunitario, si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.

Para urbanizaciones especiales se podrán utilizar los indicadores de la zona o crear distritos (SUE) que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar.

5.6.2 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. Se admiten en la Zona Central y los Corredores Comerciales, y deberán adecuar el proyecto a la morfología de la Zona.

5.6.3 Hotelería

Se consideran comprendidos todos aquellos establecimientos donde se ofrezca alojamiento a personas para lapsos no inferiores a 24 horas, con o sin suministro de comidas y/o bebidas, y se proporcionen a los huéspedes mobiliario, ropas de cama y tocador según la siguiente clasificación:

1. Hoteles: Cuando posean más de 4 habitaciones.
2. Pensiones: Cuando posean hasta 10 habitaciones y los servicios de comida y/o bebida se presten solamente a los huéspedes.

5.6.4 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.

5.6.5 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Camuzzi Gas, Cooperativa Eléctrica, Correo Argentino, Policía, Bomberos, etc.), y a educación y sanidad, se consideran usos puntuales; por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

5.6.6 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La DP 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.

5.6.7 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja y caballerizas

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural de acuerdo a Ordenanza 2235/08.-

5.6.8 Almacenaje de granos/silos

Estas instalaciones deberán localizarse en Área Rural, en zonas industriales o en sectores donde se admita como uso puntual, estando sujeta a la Ley N° 12.605/00.

Si se localizan en Área Rural deberán distar, como mínimo, 1.000 m del límite del Área Urbana y de la Zona de Reserva para Ampliación Urbana (RAU).

Los silos de uso complementario de Establecimientos Agropecuarios del Área Rural y Complementaria, ubicados en un radio menor a 1000 metros del Área Urbana (AU), deberán solicitar autorización, pudiendo la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos denegar la localización si el impacto resulta negativo para la población circundante.

5.6.9 Salas de extracción de miel

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

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

5.6.10 Engorde de ganado a corral (feedlot)

Se registrará por Ordenanza 2306/09.

5.6.11 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural a una distancia mínima, mayor o igual a 2 millas de área urbana y de las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana (RAU), en predios que cuenten con accesibilidad asegurada en cualquier época del año. Podrán incluir taller de reparaciones.

5.6.12 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 el Área Rural.

Podrán desarrollarse en el entorno de las lagunas y cursos de agua, pero cuando lo hagan deberán ceder al fisco una franja verde de protección de uso público de 100 m y 50 m respectivamente, medida a partir de la línea de ribera. Deberán estar rodeados de circulación de ancho mínimo de 20 metros, superficie que deberá cederse con ancho total a la Municipalidad. En caso de ubicarse en frente de una laguna o curso de agua, la cesión para calle perimetral sobre ese límite será de 30 metros considerados a partir de la franja verde cedida para uso público. En caso de cursos de agua, la cesión sobre la línea de ribera será en total de 80 metros. En caso de lagunas, la cesión será de 130 metros contados a partir de la línea de ribera.

No se establece superficie mínima para Clubes de Campo, pero el área común de esparcimiento debe resultar como mínimo de dos (2) has. Se establece como unidad parcelaria mínima de Club de Campo la superficie de 2500 m², y el equipamiento común deberá contar con instalaciones deportivas preferentemente ligadas al campo.

5.6.13 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.

5.6.14 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de

descanso y recreación de choferes. Deberán resolver el tratamiento de los efluentes líquidos y la disposición de los residuos sólidos.

5.6.15 Estaciones de servicio

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia.

Las Estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

5.6.16 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado

Los Establecimientos dedicados a almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para Uso Rural deberán emplazarse en el Área Rural o Complementaria, y se rigen por la Legislación Nacional.

En un radio menor a 1000 metros del Área Urbana y de las Zonas de Reserva para Ampliación Urbana (RAU), se exigirá la realización de Estudio de Impacto Ambiental.

Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

5.6.17 Industrias extractivas

Dentro de ellas queda comprendida: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden realizarse exclusivamente en el área rural, alejadas de las áreas urbanas y complementarias y serán reglamentadas en forma específica.

Las nuevas explotaciones - o la ampliación de las existentes - sólo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida si se cumplen las indicaciones establecidas en las normas para el área rural y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de proyecto de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio finalizada la actividad.

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

- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 centímetros.
- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a los 30 centímetros.

- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.

Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, exigen aprobación de la SPOSP con Estudio de Impacto en el entorno. A esos fines se encuadran en los lineamientos generales expresados en este punto.

5.6.18 Antenas

Las antenas de comunicación podrán localizarse en Área Complementaria o Rural, previo Estudio de Impacto e Informe Técnico favorable de la SPOSP.

5.6.19 Locales de expansión nocturna

Concepto y definición

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

- a) Cabaret, Club Nocturno, Dancing, Boite, Restaurante con espectáculos: todo establecimiento donde se realicen bailes, se presenten atracciones o variedades, se expendan bebidas, se sirvan o no comidas y/o el precio de la consumición signifique una erogación especificada y/o establezca una tarifa de consumición mínima. Si el pago de consumición es exigido como requisito previo para el ingreso al local, será considerado una entrada y pagará además la tasa que fijan las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigente.
- b) Confitería Bailable/Disco: todo establecimiento donde se realicen bailes, se expendan bebidas y no se sirvan comidas.
- c) Bailantas/Instalaciones para Megaeventos.
- d) Confiterías con espectáculos artísticos, canto-bar y similares: locales que expenden bebidas y funcionan en horario diurno y nocturno.

Localización

Quienes pretendan habilitar un inmueble y/o local afectado a éste tipo de actividades, deberán iniciar el trámite de solicitud del Certificado Urbanístico, aportando la siguiente información:

- a) Nombre y apellido del solicitante.
- b) Ubicación.
- c) Actividad a desarrollar y servicios complementarios de bebidas y comidas.
- d) Domicilio legal.
- e) Croquis del local, demarcando dentro de un radio de 200 m la distancia a templos religiosos, edificios públicos, instituciones de bien público, hospitales, clínicas, sanatorios, escuelas y toda otra institución similar.

- f) Indicación de las mejoras, adaptaciones y/o decoraciones a introducir en el o los locales afectados a la actividad y del tratamiento edilicio para evitar molestias al entorno.

Las zonas donde se permitirá la localización y habilitación de nuevos locales de expansión nocturna son las consignadas en las Planillas de Uso.

5.7 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 SPOSP 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.

5.8 Usos específicos

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

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI 1	ZI 2	SI P	BS R	ED R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
INSTITUTO GERIATRICO	A	A	A	A	A		A				A	A						A				A
HOGAR INFANTIL			A	A	A													A				A
CONVENTO					A													A				A
VIVIENDA UNIFAMILIAR	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A					(1)		A	A			A
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	A	A	A ⁽²⁾	A ⁽²⁾				A		A ⁽³⁾												
CASA DE PENSION	A	A	A ⁽²⁾	A ⁽²⁾	A			A		A						A						
CABAÑAS, ALOJAMIENTO DEPORTIVO												A					A				A	A ⁽⁴⁾

(1) Como complemento de uso dominante.

(2) Si la Densidad Neta lo permite.

(3) Sólo sobre Avenida Perón.

(4) En franjas de desarrollo turístico.

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI 1	ZI 2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
CUARTEL DE BOMBEROS			A ⁽¹⁾		A	A ⁽²⁾				A ⁽²⁾			A	A	A				A ⁽²⁾	A		A
OFICINA POSTAL Y TELEFONICA (LOC.)	A	A	A	A	A	A		A	A	A			A	A								
OFICINA PUBLICA	A	A	A					A	A	A		A ⁽³⁾										
POLICIA - COMISARIA – DESTACAMENTO	A	A	A	A	A	A		A	A	A		A	A	A				A	A	A	A	A
OFICINA DE ADMINISTRACION PRIVADA	A	A	A	A	A			A	A	A								A	A	A	A	A
BANCOS –FINANCIERAS	A							A	A	A			A	A	A							
CAJEROS AUTOMÁTICOS	A	A	A	A	A			A	A	A			A	A	A							

(1) Sólo sobre Avenidas de Circunvalación.

(2) Sobre Acceso Seguí y Zona Fuelle.

(3) Únicamente de información turística.

USO	ZONAS																					
SALUD	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI 1	ZI 2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
DISPENSARIO - UNIDAD SANITARIA			A	A	A				A	A												
HOSPITAL			A																			
PRIMEROS AUXILIOS / ENFERMERIA	A	A	A	A	A	A		A	A	A		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
SANATORIO o CLINICA CON INTERNACION	A	A	A		A			A	A	A												
SANATORIO o CLINICA SIN INTERNACION	A	A	A		A			A	A	A												

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI 2	SIP	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
NIVEL TERCARIO Y UNIVERSITARIO	A	A			A ⁽¹⁾													1 ⁽²⁾				A ⁽²⁾
COLEGIO CON INTERNADO	A	A	A	A	A			A	A	A								1				
ESCUELA PREESCOLAR	A	A	A	A	A	A		A	A	A												
ESCUELA PRIMARIA	A	A	A	A	A			A	A	A								A	A			A
ESCUELA SECUNDARIA	A	A	A	A	A			A	A	A												A ⁽³⁾
GUARDERIA	A	A	A	A	A	A	A				A											
INSTITUTO DE INVESTIGACION	A	A	A	A	A			A	A	A		A ⁽⁴⁾						A	A			A
INSTITUTO TECNICO			A	A	A	A			A	A									A			A ⁽⁵⁾

(1) Sobre Avenida 17 de Octubre.

(2) Tipo Campus Universitario.

(3) En A. U. de los centros de servicios rurales.

(4) Aplicada a la flora y fauna local o áreas naturales en general.

(5) Ligado a la producción rural.

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
AUTODROMO – ESTADIO												A				A			A ZF			
BIBLIOTECA	A	A	A	A	A			A	A	A		A ⁽¹⁾										
CASA DE FIESTAS	A	A	A		A							A					A	A	A ZF V			
CASA DE FIESTAS INFANTILES	A	A	A	A	A	A					A											
DISCO – CLUB NOCTURNO – BAILANTA	A ⁽²⁾							A ⁽²⁾	A ⁽²⁾	A ⁽²⁾		A				A ⁽³⁾	A	A	A ZF V			A
CENTRO DE EXPOSICIONES	A											A	A ⁽⁴⁾	A ⁽⁴⁾			A	A	A ZF V	A		A
CINE- TEATRO-AUDITORIO	A	A						A	A	A		A										
ANFITEATRO AL AIRE LIBRE- ESPECTÁCULOS TRADICIONALES- FIESTAS-EXPOSICIONES RURALES					A ⁽⁵⁾							A				A			A			A
CIRCO - PARQUE DE DIVERSIONES					A ⁽⁵⁾							A				A	A	A	A	A		A
CLUB DEP. CON INSTAL. DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE			A	A	A	A	A				A	A				A		A	A	A	A	A
CLUB DEP. CON INSTAL. DEPORTIVAS CUBIERTAS	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A				A		A	A			A

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
GIMNASIO-SAUNA	A	A	A	A	A		A				A					A		A	A			
MUSEO	A	A	A		A			A	A	A		A ⁽¹⁾						A	A	A	A	A
TEMPLO	A	A	A	A	A	A																
JARDIN BOT. - RESERVA ECOLÓGICA			A														A	A	A ZF V			A

(1) Ligada a temas ambientales.

(2) Con control sonoro y estudio de impacto.

(3) Como uso complementario anexo a un club.

(4) Ligados a la industria.

(5) En vacíos existentes, en forma transitoria hasta que se consolide la zona.

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
ALMACEN Y DESPENSA – ROTISERÍA Y COMIDAS PARA LLEVAR	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
POLLAJERÍA	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
CARNICERÍA – PESCADERÍA	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
FARMACIA	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
FERRETERÍA (BAZAR, PINT., MAT. ELÉCTRIC., ILUMIN.)	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
HELADERÍA (ELABORACIÓN Y VENTA)	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
PRODUCTOS LÁCTEOS VENTA	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A	A	A	A		A
LIBRERÍA. – PAPELERÍA – COTILLÓN	A	A	A	A	A			A	A	A							A					
MERCERÍAS – SEDERÍA – LANAS – FANTASÍAS	A	A	A	A	A			A	A	A							A					
PANADERÍA – CONFITERÍA - (ELABORACIÓN C/S VENTA)	A	A	A	A	A	A		A	A	A			A	A			A					

USO	ZONAS																					
COMERCIO	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
RESPUESTOS DE AUTOMOTOR (VENTA)				A	A	A		A	A	A							A			A		
RODADOS – BICICLETAS MOTOS	A				A ⁽⁴⁾			A	A	A							A		A ZF	A		
AUTOMOTORES, CASAS RODANTES, EMBARCACIONES (EXPOSICIÓN Y VENTAS)									A	A			A	A			A			A		A ⁽⁵⁾
ARTICULOS DE DEPORTES	A	A	A		A			A		A							A					
MERCADOS Y FERIAS PROD. ARTESAN.	A ⁽⁶⁾	A ⁽⁶⁾										A ⁽⁶⁾										
MERCADOS Y FERIAS PROD. ALIMENTICIOS	A ⁽⁶⁾	A ⁽⁶⁾										A ⁽⁶⁾										
COMPRA / VENTA DE MUEBLES	A			A				A	A	A							A		A	A		
COMPRA / VENTA DE MAQUINAS USADAS						A				A ⁽⁷⁾			A	A			A			A		A
COMPUTACIÓN Y TELEFONÍA CELULAR	A	A	A	A	A			A	A	A												
GALERÍAS COMERCIALES-CENTROS COMERCIALES DE PEQUEÑA ESCALA	A							A	A	A												
SUPERMERCADO ENTRE 200 Y 500 M2 (8)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-												
GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES entre 500 y 1000 m2, y más de 1000 m2 (8)	-	-	-	-	■	-	-	-	-	-												

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
MATERIALES DE CONSTRUCCION CON EXPOSICIÓN Y VENTA C/ DEPÓSITO HASTA 150 M2 S/ ACOPIO A GRANEL. CORRALÓN CAT. 1	A		A	A	A	A			A	A			A	A				A	A	A		
MATERIALES DE CONSTRUCCION VENTA C/ DEPÓSITO Y MATERIAL A GRANEL. CORRALÓN CAT. 2						A				A							A		A	A		A
MATERIALES DE CONSTRUCCION CON EXPOSICIÓN Y VENTA. C/ DEPÓSITO A GRANEL. CORRALÓN CAT. 3						A				A			A	A			A		A	A		
MUEBLES, MADERA, MIMBRE O AFINES (EXPOSICIÓN Y VENTAS)	A				A			A	A	A			A	A			A					
SUSTANCIAS QUIMICAS CAUCHO Y PLASTICO. PINTURAS – AGROQUIMICOS (EXPOSICIÓN Y VENTAS)													A	A			A		A	A		A
VENTA DE LEÑA Y FORRAJES						A			A	A							A		A	A		A
VETERINARIA (CON VENTA DE ANIMALES MENORES Y PROD. AFINES)	A	A	A	A	A			A	A	A							A	A	A	A		
VENTA DE GAS ENVASADO			A ⁽⁷⁾						A	A			A	A			A		A	A		
CONSIGNATARIOS AGROPECUARIOS OFICINA ADMINISTRATIVA	A	A	A	A	A	A		A	A	A			A	A			A					

(1) Limitada a estudio de localización y proyecto. (2) Dentro de los umbrales institucionales. (3) Sobre Avenida Pte. Perón, Avenidas de Circunvalación y Avenidas de Interconexión. (4) Sobre A2, Avenidas de Circunvalación y Avenida 17 de Octubre. (5) Sobre Rutas. (6) En sitios establecidos en sectores habilitados a esas ferias. (7) Sobre Avenidas de Circunvalación. (8) Ver Ordenanza específica.

USO	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
CON DEPÓSITO NO CONTIENE INFLAMABLES NI EXPLOSIVOS. SIN PROCESAMIENTO CAT. 1			A	A	A	A			A	A			A	A			A					
CON DEPÓSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS CAT. 2			A ⁽¹⁾	A	A	A			A	A			A	A			A		A	A		A
CON DEPÓSITO DE MATERIAL INFLAMABLE CAT. 3													A	A							A	A
SIN DEPÓSITO HASTA 50 M2 (EXPOSICIÓN Y VENTA)	A	A	A	A	A	A		A	A	A							A					

(1) Sobre Avenidas de Circunvalación y Avenidas de Interconexión.

USOS	ZONAS																						
	SERVICIOS	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
TINTORERIA	A	A	A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾				A		A												
TINTORERIA INDUSTRIAL				A		A					A			A	A	A						A	
LAVANDERIA CON LUGAR DE TRABAJO Y LAVADERO AUTOMATICO	A	A	A	A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾				A	A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾			A				A				A ⁽¹⁾	
SERVICIOS PERSONALES (REPARACIÓN DE CALZADO - RELOJES - ETC.)	A	A	A	A	A	A			A		A							A	A	A	A		A
TURISMO-SEGUROS-INMOBILIARIO-GESTORIA	A	A	A						A	A	A												
BAR-CAFE- CONFITERIA – RESTAURANTE –GASTRONOMÍA EN GENERAL	A	A	A	A	A				A	A	A		A					A	A	A ZF	A	A	A
COPIAS-REPRODUCCION - FOTOGRAFIAS (EXCEPTO IMPRENTA)	A	A	A	A	A	A			A	A	A							A					
ESTACION DE RADIO Y TV (ESTUDIOS)	A			A	A				A	A	A							A	A	A ZF	A		A
LOCUTORIO	A	A	A	A	A	A			A	A	A		A	A	A	A			A	A	A		A
ESTACION DE SERVICIOS (2)														A	A			A				A	A

USOS	ZONAS																					
SERVICIOS	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC3	A C 4	AR
GIMNASIO-SPA-SOLARIUM	A	A	A	A	A	A		A	A	A												
ESTUDIOS Y CONSULTORIOS PROFESIONALES	A	A	A	A	A	A ⁽⁷⁾	A ⁽⁷⁾	A	A	A	A ⁽⁷⁾											

- (1) En Zonas con red de servicios cloacales.
- (2) Sobre Avenidas de Circunvalación y Accesos 2 y 3, excepto en Zona R4.
- (3) En playas de estacionamiento de camiones.
- (4) Sobre Avenidas de Circunvalación, Avenidas de Interconexión y Av. Presidente Perón.
- (5) Sobre Avenidas de Interconexión.
- (6) Sobre Accesos 2 y 3.
- (7) Como complemento de la vivienda.

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
ANTENAS																		A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾	A ⁽¹⁾		A
PLANTA REDUCTORA Y DE FRACCIONAMIENTO DE GAS													A	A	A		A			A		A
PL.ANTA DE TRAT. DE EFLUENTES CLOAC. E INDUSTRI.													A	A						A		A
PL.ANTA TRANSMISORA Y EMISORA DE TV Y RADIO													A	A						A		A
PLANTA TRANSF. ELECTRICA													A	A						A		A
PERFORACIONES Y TANQUES GENERALES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE																			A			A
INSTALACIONES PARA TELEFONÍA																						A ⁽¹⁾

(1) A más de 500 metros del Área Urbana.

(2)

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
ESTACION TERMINAL DE OMNIBUS ESTACIÓN TRANSFERENCIA DE CARGAS ⁽¹⁾																	A		A	A		A
EXPRESO DE CARGA LIVIANA Y TAXIFLET S/ DEPÓSITO			A (2)	A (2)	A (2)	A (2)			A	A			A	A			A		A	A		
GARAGE P/ ÓMNIBUS						A							A	A							A	A
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO P/AUTOS	A	A	A	A	A	A							A	A			A				A	
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO P/ AUTOS		A	A	A	A	A																
REMISES – COCHES DE ALQUILER ⁽³⁾	A	A	A	A	A	A		A	A	A			A	A			A		A	A		
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO P/ CAMIONES Y MÁQUINAS					A (4)	A							A	A			A		A	A		A
PLAYA DE CAMIONES					A (4)								A	A			A		A	A		A

(1) En sitios tentativos preestablecidos, sobre Avenidas de Circunvalación.

(2) Sobre Avenidas de Interconexión.

(1) En paradas autorizadas.

(2) Sobre A3 Independencia, y en la ZFV sobre Av. Cruz Márquez.

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	Z1 2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
TALLER MECANICO DE CAMIONES – VEHÍCULOS AGRARIOS E INDUSTRIALES. CAT. 3						A							A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾
TALLER MECANICO DE TRANSPORTE DE PASAJEROS. CAT. 3						A							A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾
TRANSPORTE DE CARGAS. CAT. 3						A							A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾
TALLER MECANICO AUTOMOTORES LIVIANOS, CICLOMOTORES Y MOTOS HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 1					A				A	A			A	A								
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2			A ⁽²⁾	A	A	A							A	A			A			A		A ⁽¹⁾
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 2			A ⁽²⁾	A		A							A	A			A			A		A ⁽¹⁾
GOMERIA RECAPADO – RECAMBIO CUBIERTAS – HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 2			A ⁽²⁾	A	A	A			A	A			A	A			A			A		A ⁽¹⁾
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2			A ⁽²⁾	A		A			A				A	A			A			A		A ⁽¹⁾
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 2			A ⁽²⁾	A		A			A ⁽³⁾				A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	Z1 2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
TALLER DE INSTRUMENTOS ELECTRÓNICOS, AIRE ACOND. Y ACCESORIOS HASTA 2 OPERARIOS. CAT. 1		A	A	A	A	A			A	A			A	A			A			A		
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 1			A	A	A	A			A	A			A	A			A			A		
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS. CAT. 1			A ⁽⁴⁾	A		A			A	A			A	A			A			A		
CHAPA Y PINTURA HASTA 2 OPERARIOS CAT. 2			A ⁽⁴⁾	A		A			A	A			A	A			A			A		A ⁽¹⁾
IDEM DE 3 A 5 OPERARIOS. CAT. 2				A		A			A				A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾
IDEM MÁS DE 5 OPERARIOS.						A			A				A	A	A		A			A		A ⁽¹⁾
TALLER DE ARREGLO DE BICICLETAS	A	A	A	A	A	A		A	A	A			A				A			A		

(1) En parcelas preexistentes.

(2) Sobre Avenidas de Circunvalación.

(3) Sobre Acceso Seguí y Acceso Venancio Paz.

(4) Sobre Avenidas de Circunvalación y Avenidas de Interconexión.

- En R2 y en R4, excepto en zona de protección del Hospital en un radio de 200 metros.

USOS	ZONAS																					
DEPOSITOS	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
DE PRODUCTOS NO CONTAMINANTES, NI INFLAMABLES, NI EXPLOSIVOS S/ PROCESAMIENTO A GRANEL MENORES DE 150 M2. CAT. 1			A	A	A	A			A	A			A	A			A		A	A		A
DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS POR UNIDAD, ENVASADOS NO A GRANEL			A ⁽¹⁾	A	A	A			A	A			A	A					A			
DE PRODUCTOS PERECEDEROS CAT. 2				A ⁽²⁾		A ⁽²⁾			A ⁽³⁾	A ⁽³⁾			A	A					A			A
DE MATERIALES INFLAMABLES. CAT. 1													A	A			A			A		A ⁽⁴⁾
DE MAQUINARIAS AGRICOLAS. CAT. 2													A	A			A		A	A		A
SILOS DE ACOPIO S/ SECADO													A	A			A		A	A		A
SILOS DE ACOPIO CON SECADO													A	A	A					A		A
CHATARRERÍAS														A						A		A ⁽⁵⁾

(1) Sobre Avenidas de Circunvalación.

(2) Hasta 300 metros cuadrados.

(3) Hasta 300 metros cuadrados, exclusivamente si incluye local de venta.

(4) Sobre parcelas frentistas a Ruta Nacional N° 3 y Rutas Provinciales.

USOS	ZONAS																					
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR
CARPINTERIA DE MADERA HASTA 3 OP.			A	A	A	A							A	A	A		A		A	A		A
TALLER GRÁFICO - ENCUADERNACION HASTA 3 OPERARIOS			A	A	A	A																
IMPRESA						A							A	A	A							
CARPINTERIA METAL Y HERRERIA HASTA 3 OPERARIOS				A		A							A	A				A	A	A		
ARTESANIAS	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A								A				
OTRA CLASE 1 HASTA 3 OPERARIOS			A	A	A	A			A	A			A	A	A				A	A		
TEXTIL TALLERES -COSTURA			A	A	A	A			A	A			A	A	A				A	A		
ASERRADERO			A ⁽¹⁾			A							A	A	A		A			A		A
FABRICA DE MOSAICOS Y BLOQUES			A ⁽¹⁾			A							A	A	A					A		
TORNERIA				A		A							A	A	A					A		A ⁽²⁾
FABRICA DE SODA			A ⁽¹⁾	A		A							A	A	A					A		A
INDUSTRIA LACTEA													A	A	A							A

USOS	ZONAS																						
	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR	
FRIGORIFICO																							A
OTRAS INDUSTRIAS CON MAS DE 3 OPER.													A	A	A								A ⁽³⁾
HORNOS DE LADRILLO Y CANTERAS ⁽⁴⁾																							A
CURTIEMBRE													A	A	A								A
FIAMBRES Y EMBUTIDOS				A ⁽⁵⁾		A ⁽⁵⁾							A	A	A						A		A
ALIMENTOS DESHIDRATADOS													A	A	A				A	A			A
LAVADO DE LANA													A	A	A						A		A
ALIMENTOS BALANCEADOS													A	A	A						A		A

(1) Sobre Avenidas de Circunvalación.

(2) En la banda de ryuta, al servicio del agro.

(3) Los admitidos por la Ley de Industrias 11.459.

(4) Según normas especiales.

(5) En pequeña escala.

USOS	ZONAS																							
	INDUSTRIA	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SIP	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR	
METALURGICAS														A	A	A								A
HILADOS -TEXTILES -FIBRAS DE ALGODON														A	A	A								A
MADERAS TERCIAJAS Y AGLOMERADOS														A	A	A								A
FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS														A	A	A								A
FABRICACION DE MOSAICOS, CORTES DE MARMOLES Y GRANITOS														A	A	A						A		A
FABRICAS DE CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA														A	A	A								A
REPARACION DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS PARA AGRICULTURA														A	A	A		A		A	A			A
FABRICACION DE ACUMULADORES ELECTRICOS Y BATERIAS														A	A	A								A
FABRICAS DE TEJIDO DE PUNTOS, MEDIAS, CONFECCION DE FRAZADAS														A	A	A								A

Las industrias que requieran superficies superiores a las del SIP (Sector Industrial Planificado) se localizarán en las Franjas de Desarrollo Productivo, en parcelas frentistas a Ruta Nacional N°3 o provinciales, (ver Plano Anexo I), previo Estudio de Impacto Ambiental; y las que correspondan en la Zona Rural Homologada como E según Decreto Reglamentario de la Ley Provincial de Industria.

USOS	ZONAS																							
	OTROS USOS	ZC	R1	R2	R3	R4	R4 M	BP	C1	C2	C3	RE 1-2	ZP E	ZI1	ZI2	SI P	ED R	BS R	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AR	
CRIADEROS DE AVES, CERDOS, CONEJOS, CARACOLES, CHINCHILLAS O SIMILARES																								A ⁽¹⁾
EXPLOTACIÓN APÍCOLA																								A ⁽¹⁾
STUD (2)																					A ⁽¹⁾	A		A
MERCADO DE HACIENDA - FERIA GANADERA (3)																								A
FRIGORÍFICO (3)														A	A	A								A
CEMENTERIO																						A		A
AERO CLUB																								A
GOLF													A				A		A	A			A	A
DEPÓSITO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS COMPACTADOS																								A
VIVEROS																			A	A	A			A

(1) Localización preferencial en chacras del proyecto Fundacional de Las Flores, alejados de áreas urbanas.

(2) A más de 500 metros del límite del Área Urbana.

(3) Sobre vías principales de circulación regional y nacional.

CAPITULO VI

6. MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

*6.1 Objetivos y criterios generales – 6.2 Mecanismos de movilización del suelo –
6.3 Fondo de Desarrollo Urbano – 6.4 Declaración de Derecho Preferente de
Compra por parte de la Municipalidad*

6.1 Objetivos y criterios generales

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los Lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y sirven para:

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

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

6.2 Mecanismo de movilización del suelo

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

- a) Los que necesitan declaración específica:
 - Provisión prioritaria de servicios urbanos.
 - Provisión prioritaria de equipamientos comunitarios.
 - Edificación necesaria.
 - Englobamiento parcelario.

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

- b) Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son:

- Los sectores declarados de Completamiento de Tejido (CT) por la Zonificación.
- Las Reservas de Ampliación Urbana (R.A.U.) fijadas por el Código de Planeamiento. Las manzanas no parceladas existentes en la Zona R4M.

6.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana de la infraestructura necesaria, y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un más racional ejercicio de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los Arts. 85° y 86° de la Ley 8912/77.

Se declara por este Código zona prioritaria de provisión prioritaria de servicios a las manzanas parceladas existentes de la Zona Residencial Dos (R2)

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad, y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras.

Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.

La Dirección de Planeamiento y la Dirección de Obras Públicas realizarán los estudios para establecer los programas de ejecución y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

6.2.2 Zonas de edificación necesaria

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

La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los Artículos 87°, 88°, 89° y 90° del Decreto Ley 8912/77 (T.O 3389/87).

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

6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario

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

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 91° de la Ley 8912/77.

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

6.2.4 Reservas para Completamiento de Tejido y Ampliación Urbana

Los sectores así designados en la Zonificación, quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en el Capítulo IV de este Código. Las Ampliaciones deberán encuadrarse en los Artículos 17° y 18° de la Ley 8912/77. Mientras no se incorporen a efectivo uso urbano, conservarán su subdivisión y uso actual, si no producen inconvenientes a en la Zona Urbana donde se ubican.

Queda expresamente prohibido materializar nuevas construcciones de carácter permanente sobre las trazas de las restricciones establecidas por este Código, para la continuidad y conformación del Sistema Circulatorio Planificado.

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

6.3 Fondo de Desarrollo Urbano Territorial y Promoción de la Vivienda

La implementación de los mecanismos de movilización del suelo se complementan con el Programa “Fondo de Desarrollo Urbano Territorial y Promoción de la Vivienda”, que se creará por Ordenanza Municipal siguiendo los lineamientos establecidos en el Programa correspondiente.

CAPITULO VII

7. CONDICIONES AMBIENTALES

*7.1 Concepto – 7.2 Definiciones – 7.3 Normas de aplicación – 7.4 Normas complementarias –
7.5 Residuos Peligrosos – 7.6 Control ambiental de localización de nuevas actividades –
7.7 Contaminación Visual y Cartelería.*

7.1 Concepto

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

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

7.2 Definiciones de términos técnicos

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

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

7.3 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 N° 11.723/95, 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 N° 11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosférica se regirán por lo establecido en las Leyes Provinciales N° 5.965 y 11.459/93 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

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

Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

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

Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos, que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

Ley Nacional N° 24.051 de Residuos Peligrosos.

7.4 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 Subsecretaría 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.

Residuos Sólidos: (domiciliarios, industriales, patogénicos). Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional, emisión de ruidos, olores y radiaciones.

7.5 Residuos peligrosos

- a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N° 11720 de Residuos Especiales no originados en el Partido de Las Flores, quedando exceptuadas las industrias que se incluyan en el punto g).
- b) La entrada y el tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11720, no originados en el Partido de Las Flores, será permitida siempre y cuando, cumpliendo las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto g).
- c) Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en Las Flores.
- d) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radiactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- e) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, que no hayan sido generados dentro del Partido de Las Flores, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.

- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan así mismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- g) Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos o desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley 11720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la regeneración o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley 11.720.
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del Partido de Las Flores, que originase como consecuencias de su operación cualquier desecho incluido en la Ley 11.720, podrá tener su propia planta de tratamiento de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservaran características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley 11.720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar su disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en Las Flores de acuerdo a lo establecido en el punto c).
- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a recibir su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distritos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua del Partido de Las Flores.

7.6 Control ambiental de localización de nuevas actividades

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (Capítulo III) en forma previa a la localización de actividades, presentación de planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan tener potencialidad de generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbanístico en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque el rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad

a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En caso de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

7.7. Contaminación visual y cartelería

Se registrá por Ordenanza 1749/01

CAPITULO VIII

8. FORESTACION Y PARQUIZACION

8.1 Generalidades – 8.2 Plantación de árboles en aceras de la vía pública – 8.3 Parquización y forestación de parcelas – 8.4 Consejo de arbolado urbano y espacios verdes – 8.5 Difusión y participación - 8.6 Sanciones y multas

8.1 Generalidades

La forestación del territorio y de los espacios urbanos constituye un elemento primordial del equilibrio ecológico, por sus efectos de depuración del aire y moderador del micro-clima, y se rige por lo establecido por la Ley Provincial N° 12.276, su reglamentación y el presente Código.

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

Entiéndase por arbolado público, las especies arbóreas y arbustivas instaladas en lugares del área urbana o rural, municipales y provinciales, sitas en el éjido del Municipio y que están destinadas al uso público, sin tener en cuenta quien y cuando las hubiera implantado.

8.2 Plantación de árboles en aceras de la vía pública

La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos establecerá anualmente las líneas de acción necesarias con la participación del **Consejo de Arbolado Urbano Espacios Verdes**, órgano asesor constituido con la participación de Entidades sin fines de lucro, que manifiesten interés en el tema, a fin de lograr una efectiva protección del árbol implantado, una progresiva plantación en los lugares faltantes y un tratamiento de espacios verdes públicos y privados.

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas, la conservación y cuidado 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 de propietarios. De no existir, será/n el o los que usufructúa/n la planta baja del inmueble.

8.2.1 Plantación y reposición

La plantación de arboles se hará por parte de la Municipalidad, pudiendo hacerlo el frentista previa autorización expresa de esta. La citada autorización deberá contener especificaciones en cuanto al tamaño, especie de árbol y forma de realizar el trabajo. En todos los casos se deberá respetar una hegemonía o uniformidad en cuanto a especies a implantar.

En caso de implantaciones preexistentes o sin autorización, con arbustos o especies no aptas para su desarrollo en la ciudad, la Secretaría de Planeamiento, Obras y

Servicios Públicos podrá disponer su eliminación, sin que ello de derecho a reclamo del infractor.

La apertura de nuevas calles conlleva la obligación por parte del promotor de implantar árboles a ambos lados de las calzadas, de acuerdo al tipo de calle que corresponda según el Sistema Circulatorio Planificado (SCP) y el de Espacios Verdes (SEV). El incumplimiento podrá devenir en sanciones y/o multas establecidas en el punto 8.6. El distanciamiento del árbol respecto de la línea del cordón de la vereda, de la Línea Municipal; así como el distanciamiento entre árbol y árbol (genérico de 8 m), las especies y veredas aptas para forestar, y las técnicas y épocas de plantación, serán fijadas en los estudios de detalle por las áreas de competencia para cada arteria. Conforme a la experiencia y estudios técnicos que posee la Municipalidad, a las características del suelo, a la variedad predominante en cada lugar y calle, el ancho de la calzada y de la acera, las redes de infraestructura existentes, etc., se realizará el diseño particularizado, de cada vía y espacio verde.

8.2.2 Especies arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas o Distritos delimitados en la zonificación, atendiendo al carácter de los mismos, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

8.2.3 Alcances de la obligación

La responsabilidad indicada anteriormente es obligatoria en todas las zonas, excepto en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación.

8.2.4 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 otorgado por la Oficina de Obras Públicas.

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

Se prohíbe a toda persona, empresa privada o estatal, efectuar cortes, despuntes, podas, talas o erradicación del arbolado público.

La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos podrá autorizar la extracción o poda prohibida en el artículo anterior, en los siguientes casos:

- a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
- b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.

- c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.
- d) Cuando afecten la salud pública o se traten de especies que la experiencia demuestre que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.
- e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán transplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.

Cuando el arbolado público existente afecte las líneas eléctricas, telefónicas, redes de gas subterráneas, de agua, de cloacas, semáforos, etc., las Prestatarias de los Servicios deberán presentar el correspondiente pedido al Área de Obras Públicas. Los trabajos deberán realizarse cuando lo autorice esa Secretaría.

Queda prohibida la fijación a los árboles pertenecientes al arbolado público de todo elemento extraño, tales como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc. De igual forma se prohíbe encalar, pintar troncos o ramas de árboles perteneciente al arbolado público.

8.2.5 Disposición de los ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles (cazuela); según los criterios que establece la presente norma.

Quedan exceptuados aquellos frentistas de sectores de arterias que la Comuna haya dispuesto no arbolarse, o a calles a las que les corresponda franja verde lineal a lo largo de la acera.

8.2.6. Colocación de canteros y veredas

En determinadas zonas se dispondrá la parcial parquización de las aceras, cuya conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. Queda prohibida la construcción de canteros elevados del nivel de vereda.

Se deberá crear el espacio para la implantación de árboles en las veredas que actualmente no posean el lugar físico disponible por estar totalmente embaldosadas y/u ocupadas con canteros.

La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos podrá exigir la creación de la cazuela, y tendrá la facultad de plantar o reponer árboles en las veredas que se encuentren desprovistas de estos.

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

8.3 Parquización y forestación de parcelas

8.3.1 Obligación de parquizar y forestar

Deberán ser parquizados los espacios libres de parcelas y arbolados con especies adecuadas. No se podrán plantar árboles a una distancia menor de 3 metros de la línea divisoria de la parcela.

8.3.2 Preservación de la forestación

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

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

8.4 Consejo de arbolado urbano y espacios verdes

El Departamento Ejecutivo convocará para la formación de una comisión que se denominará “Consejo de Arbolado Urbano y Espacios Verdes”, a fin de colaborar con los organismos municipales competentes y prestar su apoyo a la difusión de conocimiento, concientización, y todo lo que contribuya a dar solución a la temática planteada. El Consejo de Arbolado Urbano y Espacios Verdes será el organismo promotor del Sistema de Espacios Verdes (SEV) establecido en Plan de Desarrollo Urbano y se tratará en forma coordinada con la Subsecretaría de Planeamiento y Ordenamiento Urbano

8.5 Difusión y participación

Encomiéndose a la Dirección de Recursos Naturales y Medio Ambiente la tarea de promover, a través de los distintos medios de comunicación y de los establecimientos educacionales, la formación de una conciencia con respecto al árbol, su valor ecológico, el deber y necesidad de su cuidado y conservación.

La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos promoverá la participación de las Entidades o Asociaciones del Partido con interés en el tema, a fin de lograr una efectiva protección del árbol implantado y la progresiva plantación en los lugares faltantes, y realizará la propuesta de conformación del Consejo de Arbolado Urbano y Espacios Verdes.

El Departamento Ejecutivo procederá a dar difusión a estas cuestiones (y a la ordenanza correspondiente) todos los años durante el período otoñal, en los medios televisivos, radiales y gráficos locales.

8.6 Sanciones y multas

La extracción o poda del arbolado público, o cualquier otra acción que se oponga o se encuentre fuera de las condiciones y criterios del presente Capítulo, será pasible de multas y sanciones aplicadas a los infractores, las cuales están fijadas por la Ordenanza correspondiente.

CAPITULO IX

9. PROYECTO de SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO DE LA CIUDAD DE LAS FLORES

9.1 Concepto y objetivo – 9.2 Clasificación de vías de circulación – 9.3 Tipo de vías – 9.4 Estacionamiento – 9.5 Circuito aeróbico – 9.6 Diseño de Vías -9.7 Ejecución de veredas

9.1 Concepto y objetivo

El Sistema Circulatorio Planificado se identifica como SCP y se jerarquiza a partir del rol y el servicio que prestan las distintas vías, diferenciándolas según jerarquía, tipo y flujo de tránsito. El objetivo es minimizar los conflictos de tránsito, evitar accidentes y utilizar las vías de circulación como ejes de estructuración y de vinculación urbana y territorial. El sistema circulatorio refuerza la definición de Áreas y Zonas y favorece la integración y articulación de las mismas.

Es la idea de conjunto del sistema de tránsito local, que dirigirá todas las obras, acciones y el uso cotidiano, en el sentido de lograr en el tiempo su configuración real. Se irá conformando por etapas, a partir del ajuste y aprovechamiento del trazado y tratamiento de vías existente, incorporando los elementos de la propuesta en la medida que sea necesario y en todas las nuevas aperturas de calles derivadas de las ampliaciones y completamiento de tejido que se realicen a futuro y ensanche de calles existentes.

El Sistema Circulatorio Planificado (SCP) queda sintetizado en el Plano Anexo III, en el cual se definen: la estructura circulatoria de la ciudad y el sentido de circulación de las arterias. El Departamento Ejecutivo esta facultado para ir realizando por etapas este Sistema Circulatorio Planificado (SCP) en la medida de las necesidades Urbanas y de Transito que así lo Indiquen.

9.2 Clasificación de vías de circulación

El sistema se compone de las siguientes vías:

Vías externas:

Rutas Nacional N°3 - Ruta Provincial N°30 y Ruta Provincial N°91

Sistema Interno:

La estructura circulatoria interna de Las Flores queda configurada por seis tipos de vías:

Avenidas de Acceso - Avenidas de Circunvalación - Avenidas de Interconexión - Bulevares - Calles Principales y Calles Secundarias.

Las Avenidas de Acceso, a su vez se clasifican en principales, secundarios y auxiliares: *Accesos A1, A2 y A3* según indicación en el Plano de Zonificación Anexo V y el del Sistema Circulatorio Planificado Anexo III.

Las Avenidas de Circunvalación Urbana, que se conforman por tramos: NE, NO, SO y SE.

Las Avenidas de Interconexión, que se conforman como continuidad de los Bulevares en el Macrocasco y otras de vinculación inter-barrial, indicadas en el Plano Anexo III.

Los Bulevares, que se clasifican en *Centrales y del Casco*: los Centrales son pares perpendiculares que se cruzan en la Plaza Mitre en el punto más relevante del área central. Los Bulevares del Casco, delimitan el Casco Fundacional y actúan como borde de integración con el Macrocasco.

Las Calles Principales, que son las vías preferenciales para el tránsito a vehicular a motor liviano.

Las Calles Secundarias, que son las que tiene preferencia de circulación para bicicletas, ciclomotores y motos de pequeño porte.

Bicisendas-veredas- sendas peatonales y circuitos aeróbicos completan el conjunto.

9.2.1 Funciones

Cada tipo de vía tiene una función definida por el tránsito que capta, y se han diferenciado **cuatro tipos de tránsito automotor**:

- *Transporte general* (carga, pasajeros, automotores livianos, ciclomotores) que circulará por las Avenidas de Acceso y las Avenidas de Circunvalación. Las Avenidas de Acceso tienen la función de recibir los flujos externos que llegan desde las rutas que rodean a la ciudad, y las Vías de Circunvalación Urbana la de distribuirlo a los cuatro cuadrantes de la ciudad.

- *Transporte automotor liviano pasante*, en Avenidas y Bulevares.

- *Transporte automotor liviano pasante de baja velocidad*, en Calles Principales. En las Calles Principales tiene preferencia el transporte automotor liviano (automóviles y camionetas livianas), con respecto a las bicicletas, ciclomotores y motos.

- *Transporte automotor vecinal de baja velocidad*, en Calles Secundarias, para acceso a las viviendas. En estas calles tienen preferencia de circulación las bicicletas, los ciclomotores y los peatones, y se admite el tránsito de acceso a las viviendas.

9.2.2 Sentido de circulación

El sentido de circulación queda definido en el Plano Anexo III y el criterio es de **mano única en la mayoría de las arterias y mano doble en las avenidas**, excepto en los Bulevares del Centro y otros casos especiales, indicadas en el Plano Anexo III.

9.3. Tipo de vías

Las vías de circulación de la Ciudad de Las Flores continuarán con los dimensionados históricos que son: para las avenidas de tránsito pesado 35 m de ancho entre líneas municipales; las avenidas de tránsito interno 26 m de ancho y las calles del Casco y Macrocasco de 17.32 m. Las calles de la Franja de Acceso y los sectores periurbanos darán continuidad a los anchos existentes, con un mínimo entre líneas municipales de 15 m. Todos los anchos de calles se regirán por las dimensiones que correspondan a su jerarquía, según el Sistema Circulatorio Planificado sintetizado en el Plano Anexo III.

9.3.1 Accesos

Principales:

(A1): Avenida Venancio Paz, desde la Ruta Nacional N°3 hasta la Avenida Pellegrini.

Tratamiento: pavimento de alta resistencia, iluminación y arbolado. Por ser la entrada principal de la ciudad, será objeto de tratamiento paisajístico en su diseño y los proyectos de edificación privada de las parcelas frentistas deben acompañar el carácter de Acceso Principal. En la evaluación y aprobación de esos proyectos la DP verificará que se contemple un diseño acorde con la imagen del núcleo de población establecida por este Código en lo referente a fachadas, retiros, carteles publicitarios y tratamiento de espacios libres. Será objeto de proyecto particularizado.

Secundarios:

(A2): Avenida Presidente Perón, desde Ruta Nacional N°3 hasta Avenida Pellegrini, y desde Ruta Provincial N°30 hasta Avenida Carramasa.

Avenida A. Segui, desde Ruta Provincial N°91 hasta Avenida Cruz Márquez.

Tratamiento: pavimento de alta resistencia, iluminación y arbolado. Por ser las entradas secundarias de la ciudad, serán objeto de proyecto particularizado de diseño que contemple tratamiento paisajístico y equipamiento de acuerdo a la función. Los proyectos de edificación privada de las parcelas frentistas deben acompañar el carácter de Acceso, y la oficina de obras particulares será la encargada de controlar este aspecto y observar los proyectos que no sean compatibles con la imagen de acceso de la ciudad.

(A3): Avenida Independencia, desde Ruta Provincial N°30 hasta Carramasa y Ruta Nac. N° 3 hasta Avenida Vidal.

Avenida Guaresti, desde Ruta Provincial N°30 hasta Avenida Carramasa.

Avenida Avellaneda, desde Mar del Plata hasta Avenida Vidal.

Tratamiento: se mantendrán en buen estado de conservación, hasta que el flujo de tránsito pesado haga necesaria su pavimentación. Corresponde mantenimiento de zanjas y banquetas.

9.3.2 Avenidas de Circunvalación

Las Avenidas de Circunvalación son:

- **Noreste: Avenida Independencia**, desde Avenida Vidal hasta la Avenida Carramasa.
- **Noroeste: Avenida Carramasa**, desde Avenida Independencia hasta Avenida Cruz Márquez.
- **Sudoeste: Avenida Cruz Márquez**, desde Avenida Carramasa hasta Avenida Vidal.
- **Sudeste: Avenida Vidal**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Avenida Independencia.

Carácter: Avenida parqueizada y arbolada con tratamiento paisajístico que constituye el borde urbano. Tendrá en los distintos tramos carácter diferenciado, según las zonas que atraviesan.

Función: Eje principal de distribución del tránsito urbano y acceso a barrios periurbanos. Tránsito automotor pesado y general. Bicicletas y peatones por espacios especiales demarcados y/o tratados.

Sentido de circulación: Doble mano.

Tratamiento: Doble mano pavimentada, iluminación y arbolado. Senderos peatonales y bisisendas. Diseño según Proyecto particularizado por tramo.

9.3.3 Avenidas de Interconexión

Las Avenidas de interconexión son:

En sentido SO – NE:

- **Avenida Alvear**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Avenida Avellaneda y desde Avenida Presidente Perón hasta Avenida Independencia.
- **Avenida Rivadavia**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Avenida Avellaneda y desde Avenida Presidente Perón hasta Avenida Independencia.
- **Avenida G. Paz**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Avenida Avellaneda y desde Avenida Presidente Perón hasta Avenida Independencia.
- **Avenida Sarmiento**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Avenida Avellaneda y desde Avenida Presidente Perón hasta Avenida Independencia.
- **Avenida Vidal**, desde Avenida Cruz Márquez hasta Av. Independencia.-
- **Avenida 17 de Octubre**, desde Avenida Cruz Marquez hasta Avenida IRuta Nacional N° 3

En sentido SE – NO:

- **Avenida Avellaneda**, desde Avenida Pellegrini hasta Avenida Sarmiento y desde Avenida Alvear hasta Avenida Carramasa.
- **Avenida San Martín**, desde Avenida Pellegrini hasta Avenida Sarmiento.
- **Avenida Guaresti**, desde Ceretti hasta Avenida Carramasa.
- **Avenida Carmen**, desde Avenida Pellegrini hasta Avenida Sarmiento y desde Avenida Alvear hasta Avenida Carramasa.
- **Avenida Presidente Perón**, desde Avenida Pellegrini hasta Avenida Sarmiento y desde Avenida Alvear hasta Avenida Carramasa.

Carácter: Constituyen las prolongaciones de las avenidas centrales, y son los ejes de vinculación del casco fundacional con la circunvalación de borde.

Función: Son las avenidas principales del Macrocasco y las colectoras del tránsito urbano principal hacia y desde el Casco Fundacional, y las que lo derivan a la Circunvalación. Son de tránsito vehicular liviano. Los cruces peligrosos en las intersecciones con los Bulevares del Casco y con la Avenida de Circunvalación, requerirán controladores del tránsito, que serán diseñados en el proyecto particularizado de cada tramo.

Tratamiento: Pavimento, alumbrado público. Arbolado y tratamiento de calzadas y veredas por tramos según carácter de las zonas que atraviesan. Proyecto particularizado por tramos.

Disposiciones complementarias: Se seleccionará una especie arbórea que identifique estas vías, y se tratará de unificar el arbolado con la misma especie en toda su longitud o en los tramos correspondientes a cada sector de igual carácter.

9.3.4 Bulevares

Hay dos tipos diferenciados: los principales, denominados Bulevares del Centro, que trabajan por pares y cruzan el Casco Fundacional; y los de borde del mismo llamados Bulevares del Casco. Son avenidas arboladas, con ramblas que actúan como fuertes componentes de identidad de la ciudad y en su diseño se deberá privilegiar el criterio de tratamiento uniforme y unidad de conjunto.

Los Bulevares del Centro son:

- **Avenida San Martín**, desde Avenida Sarmiento hasta Avenida Alvear.
- **Avenida Carmen**, desde Avenida Sarmiento hasta Avenida Alvear.
- **Avenida Rivadavia**, desde Avenida Avellaneda hasta Avenida Presidente Perón.
- **Avenida Gral. Paz**, desde Avenida Avellaneda hasta Avenida Presidente Perón.

Carácter: Avenidas principales por su rol institucional, administrativo, comercial y residencial de primer nivel.

Función: Accesos y circulación principal del Casco Fundacional al servicio de la zona central de la ciudad. Canalizan exclusivamente el tránsito liviano y el de abastecimiento comercial en horarios restringidos. Tienen mano única, definiendo un circuito de ida y vuelta.

Tratamiento: Vías pavimentadas arboladas, con carril diferenciado para tránsito pasante y, con sectores proyectados especialmente para estacionamiento y circulación de bicicletas. El diseño de detalle se ajustará a la función del sector que atraviesa cada tramo. Control exhaustivo de cartelera, invasión de la vía pública y elementos del equipo urbano.

Los Bulevares del Casco son:

- **Avenida Presidente Perón**, desde Avenida Sarmiento hasta Avenida Alvear.
- **Avenida Alvear**, desde Avenida Presidente Perón hasta Avenida Avellaneda.
- **Avenida Avellaneda**, desde Avenida Alvear hasta Avenida Sarmiento.
- **Avenida Sarmiento**, desde Avenida Avellaneda hasta Avenida Presidente Perón.

Carácter: Avenida similar a las avenidas principales que generan un primer anillo verde de borde y colaboran para reforzar la identificación del Casco Fundacional.

Función: Distribuyen el tránsito hacia y desde el centro y hacia el Macrocasco. Son para tránsito liviano, de mano doble, con cruces controlados en las intersecciones con las Avenidas de Interconexión.

Tratamiento: Avenidas verdes con rambla o separador de sentido de circulación, iluminación y diseño integral de calzadas, veredas y equipamiento urbano.

9.3.5 Calles Principales:

La traza de las calles principales están identificadas en el Plano de Sistema Circulatorio Planificado: Anexo III.

Carácter y función: Calles de mano única en las que se preferencia el tránsito vehicular de segunda jerarquía.

Tratamiento: Calles pavimentadas con veredas arboladas y amplias veredas en el Casco Fundacional. En el Macrocasco, veredas reducidas con franja verde arbolada.

9.3.6 Calles Secundarias.

Carácter: Son calles de servicio barrial, de tránsito lento, y que por el menor flujo que concentran son más tranquilas y seguras. Se preferencia en ellas el tránsito peatonal, el de bicicletas, ciclomotores y motos pequeñas.

Función: Calles de mano única de acceso a las viviendas, en las que se desalienta el tránsito pasante, aunque generalmente tienen continuidad por el trazado en forma de cuadrícula ortogonal típico de la ciudad.

Tratamiento: Tendrán proyecto de calzada reducida y diseño con elementos que dificulten el aumento de la velocidad y el tránsito pasante de automotores. En las calles de este tipo ubicadas fuera del Casco Fundacional, las veredas serán angostas y con una amplia franja verde arbolada.

9.3.7 Bicisendas

Están previstas en las Avenidas de Circunvalación y de Accesos Secundarios a la ciudad, en Bulevares y Avenidas de Interconexión con sendas delimitadas. Las bicicletas tienen preferencia de tránsito en las Calles Secundarias.

Dentro del Parque Plaza Montero y el Complejo Estación, tendrán un espacio diferenciado y sitios de estacionamiento especiales, al igual que en todas las plazas; y en puntos estratégicos que serán definidos en los proyectos particularizados.

Tratamiento: piso afirmado y/o delimitación con pintura sobre calzadas pavimentadas.

9.4 Estacionamiento

El estacionamiento admitido en la planta urbana es paralelo al cordón en el sentido de las calles.

En lugares específicos del área urbana: alrededor de la plaza principal y bulevares del centro, se determina estacionamiento a 45°, que quedará definido en los proyectos particularizados respectivos y en la Ordenanza General de Tránsito..

9.5 Circuito Aeróbico

En circuitos a determinar en los proyectos particularizados, diferenciados por distancias de recorrido y equipamiento específico a cada tipo de trabajo aeróbico, que abarquen: Avenidas de Circunvalación, Acceso Seguí (A2), Complejo Estación, Parque Plaza Montero y otros espacios del Sistema de Espacios Verdes (SEV), Plano Anexo IV.

Tratamiento: Piso de tierra afirmado.

9.6 Diseño de vías

Cada uno de los seis tipos de arterias, las bicisendas y el circuito aeróbico se diseñará en forma particularizada, mediante *proyectos específicos de conjunto*, que definan el corte de la vía, los materiales y el dimensionado (de veredas, calzadas, ramblas o separadores, y estacionamientos), arbolado, parquizado de ramblas y franjas verdes, señalización y mobiliario urbano. Si correspondiera tipo y localización de controladores de tránsito y de monumentos u obras de arte de valor simbólico,

que se ubiquen para reforzar la identidad de la vía y el reconocimiento colectivo de puntos estratégicos de circulación.

Cada proyecto incluirá la elección de los elementos del mobiliario, con indicación de la cantidad y distancias aproximadas de separación. A su vez, cada tramo podrá tener proyectos de detalle, que sin apartarse de las características generales de la vía, considere aspectos particulares de la zona que atraviesa.

Todos los proyectos se dirigirán a reforzar la estructura urbana, la del Sistema Circulatorio Planificado y del Sistema de Espacios Verdes. Deberá denotar la ubicación dentro del área urbana, sin perder la unidad de la imagen de conjunto que identifique a la ciudad de Las Flores. La imagen particularizada se dará por la edificación de borde y los hitos que contenga cada sector.

En el Programa Sistema Circulatorio Planificado que acompaña al Plan - y que se trata en el Capítulo XIV -, se amplían y detallan los lineamientos generales definidos a continuación:

Avenida de Circunvalación: tramos NO - SO - SE y NE. A su vez, pueden definirse sectores dentro de cada tramo sin cambiar el tipo de corte de calle, y los elementos singulares que la identifican (iluminación, el arbolado, señalización, etc.). Doble mano con separador central. Llevan franja forestada del lado rural.

Circulación peatonal y bicisendas del lado urbano y circuitos aeróbicos en el lado rural.

Diseño particular donde atraviesa barrios y área urbana a ambos lados, con velocidad reducida y cruces peatonales controlados.

El diseño del tramo SE será similar al de las Avenidas de Interconexión, aunque su rol y jerarquía sea diferente.

Avenidas de Interconexión: doble mano con separador verde, velocidad máxima 40 Km. Veredas con circulación peatonal reducida y franjas verdes arboladas. Previsión de bicisendas.

Bulevar del Casco (tramos NO, SO, SE y NE)

Doble mano/rambla arbolada/bicisendas. Veredas verdes con 2 metros mínimo de embaldosado, franja verde arbolada.

Bulevares del Centro (B1 San Martín, B2 Rivadavia, B3 Carmen y B4, Gral Paz).

Mano simple, estacionamiento diferenciado a 45° sobre una sola mano, bicisenda, vereda embaldosada con franjas verdes para arbolado, las cuales se disponen intercaladas dentro del espacio de las veredas. Diseño particular en plaza seca del Conjunto Institucional Municipalidad-Iglesia-Escuela N° 1.

Calles Principales: Sentido único de circulación. Diseño de veredas según ubicación: Casco Fundacional, Macrocasco, Franja de Acceso o Periurbano. Arbolado continuo de una misma especie.

Calles Secundarias: Sentido único de circulación. Casco Fundacional: continuidad del ancho de la calzada preexistente. Macrocasco: calzada mejorada o pavimentada de 4 metros, acera ancho máximo embaldosado de 1 metro y franja verde de al menos 2,5 metros.

El contenido mínimo de los proyectos es: corte de la vía, dimensionado de calzada, veredas, franja verde, ramblas, separadores, bicisendas, senderos peatonales; tipo de tratamiento de calzadas y veredas, arbolado y parqueizado,; tipo de especies, distancias en cada arteria, Identificación de Monumentos y/o propuesta de nuevos hitos, tipo de Iluminación, señalización y equipo urbano, controladores de tránsito.

9.7 Ejecución de Veredas

Es obligatoria la construcción de veredas en todo terreno edificado o baldío con frente a vía pública en toda el área urbana de la ciudad de las Flores y en las Zonas Urbanas de las Localidades y en las Zonas Residenciales Extraurbanas.

La conservación y cuidado del espacio correspondiente a la acera (delimitado entre la LM y el cordón o deslinde con la calzada) es de responsabilidad del titular de la parcela frentista.

Queda prohibida la construcción de canteros elevados del nivel vereda.

Se deberá crear el espacio para la implantación de árboles en las veredas que actualmente no posean el lugar físico por estar totalmente embaldosadas u ocupadas por canteros.

El área de Obras Particulares exigirá la ejecución y construcción de la cazuela reglamentaria, y la de Medio Ambiente y Espacios Verdes tendrá la facultad de plantar o reponer árboles en las veredas que se encuentren desprovistos de ellos.

En caso de construcción, reconstrucción o reparación de más del 40% de la superficie de veredas, deberán hacerse según lo establecido en las presentes normas.

La Administración Municipal está facultada a ejecutar veredas y cercos a cargo de sus propietarios, cuando sean necesarias por razones de utilidad pública o cuando se venzan los plazos acordados al efecto. Previamente, deberá dar publicidad a la declaración de utilidad pública, dar un plazo para su ejecución y antes de ejecutarla por si comunicar al propietario.

La ejecución de veredas se ajustará a la siguiente reglamentación, que tiene carácter general. Cuando una arteria o zona cuente con proyecto particularizado reemplazará a las normas generales establecidas en este punto.

Los proyectos particularizados deberán respetar el concepto general de tratamiento de veredas y el emergente de la jerarquía de vías establecido por el Sistema Circulatorio Planificado y las Hojas de Zona, sin apartarse de los lineamientos generales y condiciones establecidos en el presente en este Código.

Materiales: Opciones baldosas calcáreas de 20 x 20 cm. de lado, del tipo de tres o seis vainillas o de nueve pancitos cada una, o de lajas de cemento con o sin canto biselado de 40 x 40 cm o de 40 x 60 cm. Será de Aplicación la Ord. 2476/2011

Color: La elección del color de las baldosas de vereda queda a criterio de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Arquitectura, quién lo definirá en función del carácter de de cada vía, zona y localidad, en concordancia con el proyecto de diseño de cada arteria.

Colocación: en caso de utilizarse lajas, éstas se podrán colocar sobre terreno natural o con contrapiso, y se dispondrán con el lado más largo paralelo a la Línea Municipal. Si se utilizaran baldosas, irán colocadas sobre contrapiso de hormigón de cascote.

Dimensiones: Las veredas serán según la jerarquía de cada arteria y la zona de ubicación, de los siguientes tipos genéricos:

- a) Completa con cazuela reglamentaria;
- b) De 3 a 4 m y franja verde hasta el cordón de la vereda;
- c) De 2 m y franja verde hasta el cordón de la vereda;
- d) De 0.80 a 1.50 m y espacio verde al frente, con espacios de estacionamiento definidos.

Construcción: con lajas de 40 x 60 cm ancho de la acera partiendo de la línea municipal con terminación de hormigón.

Construcción con mosaicos calcáreos de 20 x 20 cm, ancho de la acera partiendo de la Línea Municipal con hileras, más terminación de cordón de hormigón.

Coincidente con la entrada domiciliaria, se construirá un paso de lajas o baldosas de 1m con los cordones de hormigón y la correspondiente a los accesos de vehículos de un ancho de 2.5.m.

Hueco para Arboles: en las aceras embaldosadas completas se dejará la cazuela reglamentaria de 1.50 x 1.50 a 20cm del cordón, o la distancia especificada en el proyecto de cada arteria.

Cordones: los cordones de terminación, tanto en recuadros para los árboles o fin de las veredas, se construirán cordones de 5 cm de ancho por 15 cm de profundidad en hormigón, sólo en calles pavimentadas.

CAPITULO X

*10.1. Delimitación de Áreas del Partido - 10.2. Normas para el Área Rural y las Localidades-
10.3. Normas para las Localidades de Pardo, Rosas y El Trigo- 10.4 Normas para el Area
Urbana . Carácter y Normas específicas de las Zonas .*

10.1. Delimitación de Áreas del Partido

El Partido de Las Flores se clasifica en áreas urbanas, complementarias y rurales. Las áreas Urbanas son las de la Ciudad de Las Flores y la de las Localidades de Pardo, Rosas y El Trigo. Existen manzanas urbanas parceladas y parcelas de tamaño y tipo urbano en sitios no categorizados como urbanos en distintos lugares del Partido, en cuyos predios se admite la localización de una vivienda unifamiliar, comercio o taller, excepto que la actividad esté prohibida en la zona o que cuente con reglamentación y afectación de uso particularizada.

Las áreas complementarias se localizan en la ciudad de Las Flores y en Rosas.

El área rural es la conformada por el resto del territorio del Partido, o sea la que no integra áreas urbanas o complementarias.

El Plano Anexo V muestra la clasificación de áreas cuya delimitación catastral se indica en el punto correspondiente a cada localidad.

10.1.1. Delimitación de Áreas, Zonas y Distritos de la Ciudad de Las Flores

El Núcleo Urbano de Las Flores está ubicado en la Circunscripción Catastral I y está conformado por el Área Urbana y Área Complementaria. Queda delimitado en el Plano Anexo V y comprende:

El Área Urbana (AU)

Artículo 1º Establecese como Area Urbana (AU) la zona:

Delimitada por la línea virtual que pasa por la bisectriz de:

Avenida Islas Malvinas desde la prolongación de la calle Jorge Newbery hasta Vías del FFCC por estas hasta la proyección de la Avenida Vidal.

Avenida Vidal hasta Avenida Independencia,

Avenida Independencia hasta avenida Carramasa; por esta hasta avenida Guaresti.

Por avenida Guaresti hasta avenida del Oeste, siguiendo hasta avenida Avellaneda;

Avenida Avellaneda hasta avenida Carramasa, continuando hasta avenida Cruz Márquez,

Avenida Cruz Márquez hasta Martín Fierro,

Calle Martín Fierro hasta avenida Norberto Lucangioli, por esta hasta Caseros.

Por Caseros hasta San Jorge por esta hasta calle Almirante Brown, por calle

Alte. Brown hasta calle Santamarina por esta hasta Avenida Rivadavia, por

Avda. Rivadavia siguiendo por Alcides Seguí, Hasta Avda. Norberto Lucangioli por esta hasta las Vías del Ferrocarril Gral. Roca,

Vías del FFCC hasta avenida Cruz Márquez, por esta hasta calle Constitución, Calle Constitución y su proyección hasta calle Santamarina. Por ésta y su proyección hasta Mar del Plata, Por Mar del Plata continuando por Jorge Newbery y su prolongación hasta Avenida Islas Malvinas.

El Área Complementaria (AC)

El área complementaria está comprendida por las siguientes chacras:

1,2,3,4,5,17,18,19, 20 ,21 y 22 (parc 6).-

Chacras 33, 34, 35, 36 y 37

Chacras 38, 39, 40, 41, 42 , 43 y 44 (sector noroeste)

Chacras 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66 (sector noroeste)

Chacras 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84

Chacras 87 y 88 (sector noroeste)

Chacras 98, 99, 100. 103, 104 y 105 (parte noroeste) 114, 115, 116, 119, 120

y 121 (parte noroeste)130, 135 (incluidas las manzanas 135a, 135b, 135d,

135e, 135f y fracción I) chacra 136, 137 (parte noroeste) 146, 147, 148, 149

(parc. 4,5,6,7y8) 150(mitad sudoeste) 151, 152,153 (parte noroeste) 162, 163,

164, 165 (incluidas manzanas 165a y 165 b), chacra 167(excepto sector norte)

y quinta 66 de cir I sec B, chacra 171 y 172a (hasta defensa planta urbana)

Parte de las chacras 173 (desde el alteo de la Laguna La Blanca hasta Ruta

3).- Chacra 174 (sector noroeste)

Chacras 183, 184, 185, 186, 187, (incluidas Manzanas 187m, 187n, 187r,

187s), 188, 189 (incluyendo 189d) y 190

Parte de las chacras 191 y 192 (sector norte) chacras 202, 203, 204 ,205,

206, 207, 208 , 209 210 (excepto sector sur)

Chacras 221,222, 223, 224 fracción I y parte de la fracción II hasta el alteo,

Parte norte de chacra 225.-

Chacras 236, 237, 238, 239 y 240 (excepto triangulo sur)

Delimitación de Zonas y Distritos:

Dentro del Área Complementaria definida en el punto 10.1.1. se delimita:

Área Complementaria uno (AC1)

Chacras 3, 4, 5, 19, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 55. 56, 57, 58, 59 y 60

(I)Área Complementaria dos (AC2)

Chacras 1,2, 17 y 18.

Chacras 151, 152,153(parte NO) 162, 163. Chacra 171

Y chacra 172a (hasta defensa planta urbana) excepto Distrito Industrial del Frigorífico.

Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7 de chacra 173 y chacra 174 (sector NO).-

Chacras 183, 184, 185, 186, 187 (incluidas Manzanas 187m, 187n, 187r, 187s),

Parte de la chacra 188 (excepto las parcelas frentistas a la avenida A Segui

parcelas 2, 3a, 3c, 3d, 3e y 4), chacra 189 (incluida la manzana 189d),no

comprende las parcelas 1,2,9 y 10.-

Parte de las chacras 190 (hasta vias FFCC) 191 y parte 192 del alteo de la laguna.-

Chacras 202, 203, 204, 205, 206 mitad noroeste de la chacra 207, chacra 208 parcela 3, parte de la chacra 209 hasta el alteo, 210 parte Sur.-

Chacras 221, 222, 223, 224 fracción I, parte de la chacra 224 fracción II hasta el alteo, 236, 237, 238 sector noroeste de la chacra 239 hasta el alteo.

Área Complementaria tres (AC3)

Chacra 65, 66 (mitad oeste) chacra 87, parc 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11a, 11b, chacra 88 (excepto parte Este de parc 3). NO de 105, y 121, chacra 135, (fraccion I y 135f) chacra 136, parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6ª (afectada por el canal del cementerio) y 7 las parc. 6b y 6c de esta chacra corresponden al cementerio local. Chacra 137 (parte NO)

Área Complementaria cuatro (AC4)

Zona de Preservación Ecológica (ZPE), que constituye una cuarta área complementaria (AC4) formada por las Chacras 19 (parc 3 y 4) chacra 20,21,22 (parc. 6) chacra 39 (al este de vias de FFCC) chacras 42,43 y 44 (triangulo oeste) Chacra 61 (parc 2) 63 (parc 2) y chacra 64 (excepto las partes frentistas de la Ruta Nacional N°3).Chacra 84 parcelas 10, 9b,9e,9d, 8 5 y 6.

Parque Plaza Montero conforma una zona (ZPM) incluida en esta Área en las Chacras 40, 41, 62, sector norte de la chacra 63, sector este de la chacra 83, chacra 84 parcelas 1,2,3,4 y 7. **Zona de preservación Ecológica (ZPE)** terrenos aledaños a la Laguna La Blanca.-Parte Sur de las chacras 171,172.190,209,210,224 y 239 Parte Noroeste chacra 173, Norte de chacra 225 y chacra 240 .

Zona Industrial uno (ZI1)

Quinta 66, mitad sudeste de las chacras 167, 188 y 207 chacra 189 y 208 (mitad noroeste)-

Zona Industrial dos (ZI2)

Chacra 103 (excepto SIP) 104, 119 y 120 .-

Sector Industrial Planificado (SIP)

Parcelas 3 y 4 de la chacra 103.

III) Distrito Industrial 1

Parcela 8 de la chacra 149.

Distrito Industrial 2 (Frigorífico Bovino)

Chacra 172a. hasta el alteo

IV Zona Residencial Extraurbana uno (ZRE1)

Chacra 76, 77, 78, 79, 80, 81, 98, 99, 100, 114, 115, 116, exepto 116t (O.sanitarias).-130, 146, 147 y 148.

Chacra 164 y 165 (incluido la MZ 165a y 165b).-

V Zona Residencial Extraurbana dos (ZRE2)

Sector al noroeste de vias de FFCC de chacra 39 y 61. Mitad sudeste de la chacra 82, compuesto por las parcelas 3ª, 3b, 5g, 5h, 5k, y 5m, 5n, 5b, 5c, 5e, 5f, y chacra 83 fracc. 1. Parte de chacra 84. Limitadas por la prolongación de la calle Hipólito Irigoyen desde Avda. Independencia hasta Islas Malvinas por

esta hasta la intersección con las vías de FFCC, por estas hasta Av Independencia.,siguiendo por Independencia hasta Hipolito Irigoyen.-

Zona Fuelle Verde (ZFV)

Parte noroeste de la chacra 167

Parte de las chacras 149 y 150 rodeado por: proyección de la calle Larralde, calle Santamarina, , proyección de la misma, hasta calle Mar del Plata por esta hasta Cruz Marques.-

VI Banda de Servicio de Ruta (BSR)

De las chacras 86 y 87 las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N°3 de chacra 102 (manzanas 102s 102n 102i 102e) Manzana 118c y parte de 118 (limitada por calle Los Reseros, prolong. Belgrano, Tucuman y Alsina) -

.Manzanas 118d, 118h, 118n, 118 r (parcelas frentistas a M.V. Paz) 118s, 134c, 134d, 134g, 134h, 134m, 135a, 135b, 135e, 135d parcelas 3a,3b, y 3c de chacra 135 .**Reserva de Servicio de Ruta (RBSR)** Se tomaran 150 metros a cada lado del eje en el tramo proyectado para el desvío de Ruta 3

VII Espacio Verde Deportivo Recreativo (EVDR)

Parcelas 1 y 2 de la chacra 82

Parte noreste de la chacras 171 “Pista de Ciclismo”

VIII Distritos de Uso Específico

IX Ver afectación en hoja de Zona Cap. X

▪ Delimitación de Zonas del Área Urbana:

Dentro del Área Urbana delimitada en el 10.1se delimitan las siguientes zonas:

Zona Central (ZC)

Circ. I, Secc. A, Manzanas: 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 91, 92, 93, 94, 95

Zona Residencial 1 (ZR1)

Circ. I, Secc. A, Manzanas: 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 (excepto parcela 5), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 37*, 38*, 39*, 40*, 49*, 50*, 51*, 52*, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 86, 88, 89, 90

Circ. I, Secc. B, Manzanas 34a, 34b, 35a, 35b, 34c*, 34d*, quinta 35 frac 1 40a* 40b*, 41a*, 41b*, 40c, 40d, 41c, 41d,46a, 46b, 47a, 47b, 46c, 46d, 47c, 47d.-

*Excepto parcelas frentistas a la Avenida San Martín

Zona Residencial 2 (ZR2)

Circ. I, Secc. B, Manzanas: 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 7a, 7b,7c, 7d, 8^a, 8b,8c, 8d, 9a, 9b, 9c, 9d, 11a, 11b, 11c, 11d, 15a, 16a, 16 , 17b, 17c 18a, 18b, 19a, 19c, 20a, 20b, 22a, 22b, 23a, 23b, 15c, 16b*, 16Fr.l*, 17d*, 17a*, 18c*, 18d*, 19b*, 19d*, 20c*, 20d*, 22c*, 22d*, 23c*, 23d*

*Excepto las frentistas al acceso Presidente Perón

Manzanas 25a, 25b, 26d, 27a, 27b, 32a, 32b, 33a, 33b, 31c (y las parcelas frentistas Avenida Guaresti), 32c*, 32d*, 33c*, 33d*, 37b*, 38a*, 38b*, 39a*, 39b* *Excepto las parcelas frentistas a la avenida Guaresti

Manzanas 37d, 39c, 39d, 43a, 43b, mitad noreste de manzanas 44a y 44b, 45a, 45b, 43c, 43d, 44c, 44d, 45c, 45d, 49a, 49b, 49c, 49d, 51b y 51d

Zona Residencial 3 (ZR3)

Circ. I, Secc. B, Manzanas: 28a*, 28b*, 29a*, 29b* (*excepto parcelas frentistas al Acceso Presidente Perón) 28c, 28d, 29c, 29d, 52a, 52b, 53a, 53b, 54a, 54b (excepto parcelas frentistas a avenida Rivadavia), 55a, (excepto parcelas frentistas a avenida Rivadavia), 55b, 56a, 56b, mitad de la manzana 57a sector noreste, 57b (excepto parcela 5) 53c, 53d, 54c, 54d (excepto parcelas frentistas a la avenida Rivadavia), 55c (excepto las frentistas a la avenida Rivadavia), 55d, 56c, 56d, 57d, 58^a, 58b, 58c, 58d, 59^a, 59b, 59c, 59d, 64a, 64b, 67a (excepto las parcelas frentistas a la avenida Rivadavia), 67b, 69a, 69b, 70a, 70b, 71a, 71b, 64c, 64d, 67c, (excepto parcelas frentistas a la avenida Rivadavia), 67d, 68e, 69c, 69d, 70c, 70d, 71c, 71d, Quinta 68 Parcelas 1, 2, 3, 4 (Complejo Polideportivo la Terraza)

X Zona Residencial 4 (ZR4)

Circ. I, Secc. B, Manzanas: 12b, 12d, 24a, 24b, 30b, 30 fracc II, 36b, 42a, 42b, 42c excepto el Espacio Verde y las frentistas a la avenida Venancio Paz,

Circ. I, Secc. C, Manzanas: 85a, 85b, 85c, 85d, 85f, 85g, 85h, 85j, 85k, 85l, 85m, chacra 86.frac I parc 4, Mz 86 a y Parc 1a, 1b, 1c, 2^a, 3^a, 3b, 3c, 3d y 5a

Circ. I, Secc D, Manzanas: 101a, 101s, 101h, 101b, 101m, 101p, 102a, 102j, 102p, 102k, 102r, 102m, 102h, 102d, 117 Fracc.II, parc. 1, 117j, 117k, 117m, 117p*, 117r*, 117s* Quinta 117 Fracción I inclusive la Manzana 117e Parcela 17, Mz.118m, 118r*(*excepto las parcelas frentistas a la avenida Venancio Paz).

Quinta 133 (incluida la manzana 133b) Manzanas: 133c*, 133d* (*excepto las parcelas frentistas a la avenida Venancio Paz) 133g, 133h, 133f, 133p, 133j, 133q, 133i, 133k, 133r*, 133s*, (*excepto las parcelas frentistas a la avenida Avellaneda) 134a, 134b, (excepto las frentistas a Venancio Paz) 134e, 134f, 134s, 134n*, 134p* (excepto frentistas avenida Avellaneda), 149c*, 149d*, 149g, 149h (*excepto las parcelas frentistas a avenida Avellaneda), 149j y 149 p, 150a, 150b, 150c, 150d, 150g, y todo el sector de la chacra 150 comprendido entre la calle 17 de octubre prolongación calle Santamarina, calle Mar del Plata y Avellaneda.

Manzanas 131a, 131b, 131c, 131d, 131e, 131f, 131g, 131h, 131m, 131n, 131r, 131s, 132i, 132j, 132a, 132b, 132k, 132m, 132c, 132d, 132f, 132e,

XI Residencial 4 Mixta (R4M)

Circ. I, Secc. D, Manzanas: 166a, 166b, 166c, 166d, 166e, 166f, 166m, 166q

Circ. I Secc. D Parte de chacra 167 (delimitado por Caseros Cruz Marquez Sordeaux y San Jorge).-

Circ. I, Secc. D, chacra 169 fracc I Manzana 169a, 169b, 169c, 169d, 169e, 169f, 169g, 169h, 169i, 169j, 169k, 169p, 169m, 169n

Circ. I, Secc. B, Manzana 36d, 36c y 36^a, Manzana 117n.

Circ. I, Secc D, Sector delimitado por Cruz Marquez, Pueyrredon, Lucanyoli y prolong. Alcides Segui.-

Manzanas 168e, 168f, 168j, 168k, 168p 168q de la chacra 168 exepcto sue 17

XII Sectores de Urbanización Especial (Conjuntos habitacionales)

SUE 1 Barrio San José, Circ. I, Secc. B, Manzana 27c, 27d, 27e, Avenida Alvear, Martín Fierro, Belgrano y Acceso Pte. Perón. Incluye capilla San José y conjuntos habitacionales San José, Colón y ATEPAM.

SUE 2 Conjunto Habitacional Empleados de Comercio, Circ. I, Secc. B, Manzana 10b, 10c, 10e, 10f.

SUE 3 Conjunto Habitacional Barrio Solidaridad y Pro Casa, Circ. I, Secc. D, Chacra 170ª sin subdividir

SUE 4 Conjunto Habitacional Barrio Doble D, Construcciones Circ. I, Secc. B, Mz 68e.

SUE 5 Conjunto Habitacional Presidente Illia, Circ. I, Secc. B, parte de la manzana 57a, 57e, 57c y 57g.

SUE 6 Conjunto Habitacional Evita, Circ. I, Secc. B, Manzana 26a, 26b,

SUE 7 Barrios Novios, Abuelos y Las Flores. , Circ. I, Secc. D, Manzanas 117c, 117d, 117g, 117h, 117t, 117t, 117w, 117x, 117y

SUE 8 Conjunto Habitacional B° Los Nogales, Circ. I, Secc. B, Quinta 31, Fr. I Parte de la Mz 31c y Manzana 31a y 26c sin subdivisión aprobada.

SUE 9 Conjunto Habitacional Las Verbenas (Flia. Propietaria 1), Circ. I, Secc. B, Quinta 38, Manzana 38a, parcelas 12a, 12b, 13a, 13b, 14a, 14b, 15, 16 y 17, Manzana 38b parcelas 10a, 18, 38c, 38d, 38e, 38f.

SUE 10 Conjunto Habitacional Los Fresnos, Circ. I Secc B, Mz 68g y 68h

SUE 11 Conjunto Habitacional Casacoop, Circ. I, Secc. D Mz. 10g, 10h, 10k

SUE 12 Conjunto Habitacional Los Aromos, Circ. I, Secc B, Mz 32a, 32b.excepto parcela 2

SUE 13 Conjunto Habitacional Luz y Fuerza, Circ. I, Secc.B, manzana 42ª, 42b, 42c

SUE 14 Conjunto Habitacional Plan Federal, Circ. I, Secc. B, mitad Sudoeste de la manzana 44a, parcela 2, y sudoeste de la Manzana 44b parcela 2.

SUE 15 Conjunto Habitacional 25 de Mayo, Circ. I, Secc. D, Manzana 101c, 101d, 101e, 101f, 101k, 101t, 101u, 101r.

SUE 16 Conjunto Habitacional Pte Perón, Barrio Obrero, Circ. I, Secc. B, Manzana 21a, 21b, 21c

SUE 17 Conjunto Habitacional Plan Federal II Circ I Secc D Ch 168 Parc 2 y 3 (parte)

SUE 18 Conjunto Habitacional Plan Federal II Circ I Secc B Qta 52 Frac 1

SUE 19 Conjunto Habitacional Proyecto GGM dentro de las calles Sordeaux , Cruz Marquez. Alte Brown y San Jorge excepto fracción en esq. Este de parc circ I sec D chacra 167 parc 2b

SUE 20 Conjunto Habitacional Pte Peron, Alvear, Alcorta y C. Tejedor según proyecto de Conjunto incluye Plaza Publica. Circ I Secc B Qta 15 Parc 1- Ordenanza 2092/07

XIII Espacio Verde Deportivo Recreativo (EVDR)

Circ. I, Secc. D, Chacra 149 fracc. I (Club Ferro), parcela 1, 2, 3, 4

Circ I Sec A Mz 61 (Club Juventud Unida)

XIV Corredor Comercial uno (C1)

Circ. I, Secc. A, parcelas frentistas a la avenida San Martín de las manzanas 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, y 60.-

Circc. I, Secc. B, Parcelas frentistas a la avenida San Martín de la MZ 34c, 34d, Qta. 35 Fracc. I, Mzs. 36c, 40a, 40b, 41a, 41b

Parcelas frentistas a la Avenida Carmen desde Bernardo de Irigoyen, hasta la calle Alte Brown Cir I Secc A :29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48. Cir I Secc B : 34a, 34b, 34c, 34d.-

Parcelas frentistas a Rivadavia de las manzanas 6, 7, 18, 19, 30, 31, 54, 55, 66, 67, 78, 79, 90, 91.-Entre Peron y Avellaneda.

Parcelas frentistas a Gral Paz Mz 7,8,19,20,31,32,55,56,67,68,79,91

XV Corredor Comercial dos (C2)

Circc. I, Secc. D, Parcelas frentistas a la avenida Venancio Paz entre Vidal y los reseros, de las manzanas 117n, 117p, 117r, 117s, 118t, 118v, qta.133, 133b, 133c, 133d, 134a, 134b.-

Parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia entre Avda. Cruz Márquez y Avellaneda, excepto las afectadas a ZI1.

XVI Corredor Comercial tres (C3)

Parcelas frentistas a la Avenida Cruz Marquez, entre Bdo. Irigoyen y Calle Pueyrredón.

Parcelas frentistas a la Avenida San Martín, entre Avenida Alvear y Ceretti y Av. Guaresti entre Ceretti y Carramasa.

Parcelas frentistas a la Avenida Avellaneda entre Larralde y los Reseros

Parcelas frentistas a la Avenida Presidente Perón, desde la Avenida Alvear hasta la calle J. Newbery

XVII Sectores de Completamiento de Tejido (CT)

En Residencial dos (R2)

Circc. I, Secc. B, chac 3 y 4 Manzana 6 fracc. I, parc.1y2 chacra 50 y 62 mz 51a, 51c, 63a, 63b, 63c y 63d,

1) En Residencial tres (R3)

Circc. I, Secc. B, Quinta 65 y 52 fracc. 1

2) En Residencial cuatro (R4)

Circc. I, Secc. D, Chacra 102 Fracc. I parcelas 1, 2 y 3, Chacra 101 Fracc II parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 manzanas 118k, 118p, 118t, 118v, chacras 133 Fracc II Parcelas 9 y 10, Chacra 134 fracc. II parcelas 6, 7, 14 y 15.

3) En Residencial cuatro Mixto (R4M)

Circc. I, Secc. D, Chacra 132 frac 1 y 2 y Manzanas 166g, 166h, 166k, 166l, 166n, 166o, 166p, 166j y 168.

(ii) Reserva para BARRIO PARQUE AREA URBANA(AUBP)

Circc. I, Secc. B, Quintas 1, 2, 13, 14, 131, 50, 61, 62

Circc. I, Secc. D, Chacra 131 parcelas 4a, 4b

Circc. I, Secc. C, Chacra 85 fracc. I, Mz. 85e

Zona Fuelle Verde (ZFV) Parte sur de chacra 168 limitada por las calles H. Irigoyen , Lucangioli, Pueyrredon y San Jorge.

10.1.2. Delimitación Localidad de Pardo

Forma el Área Urbana de la localidad de Pardo el polígono compuesto por los siguientes linderos:

NE: camino municipal 058 - 1- 24 desde esquina este de parcela 1179 hasta esquina este de fracción del FCNGR y 120mts. del camino 058-2-20 contados desde el límite sudeste del FCNGR.

Al SE: paralela al límite sudeste del predio del FCNGR distante 120 mts al mismo.

Al SO: calle de circunvalación (sin abrir) sobre borde noreste de las parcelas 1347, 1348, 1349 y su proyección sobre la parcela 1346 hasta la intersección con la proyección de la línea sudeste de las parcelas 1208 y 1179;

Al NO: límite sudeste de las parcelas 1208, 1179 y su proyección desde la calle de circunvalación con el camino municipal 058 - 1 – 24.

10.1.3. Delimitación localidad de Rosas

Forma el Área Urbana de la localidad de Rosas el polígono compuesto por los siguientes linderos:

Al SO camino municipal 058 - 1 - 6

Al NO a Ruta Provincial N° 61 y camino municipal 058 – 1 – 6

Al NE Parcela 388b.

Al SE Zona de la Estación Rosas del FCGR.

1) Área Complementaria de la localidad de Rosas

Comprende el cuadro de la Estación de Rosas; las parcelas 388a a, 388z, 388y, 388kk de la Circ.III Secc. Rural Parcelas 401b, 401c y parte de las parcelas 401d y 401a definida por el polígono trazado desde la proyección borde sur de la parcela 401b, hasta la intersección de la proyección del borde este de la parcela 388 kk., según lo indicado en el Plano de Zonificación Rosas

10.1.4. Delimitación Localidad El Trigo

2) Forma el Área Urbana de la localidad de El Trigo el polígono compuesto por: Al NO la calle Juan Miller y Dr. Carlos S. Cometto (acceso noroeste a Ruta Provincial N° 91).

Al NE, Desde Calle Dr. Carlos S. Cometto a Mz 2 de la Circ. IX inclusive.

Al SE Desde Mz 58 de la Circ. IX a Mz 2 Circ. IX Al SO Calle Francisco Ilundain desde Juan Miller hasta Mz 58.

Integran el Área Urbanas las manzanas 1, 2 y 3 de la Circ. X Secc. A y las manzanas 1, 2, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 41, 42, 49, 50, 57, 58 y cuadro de la ex estación El Trigo de la Circ IX Secc. A.

10.2 Normas para el Área Rural y las Localidades

10.2.1. Concepto

El área rural se rige por el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires Ley N° 10.081/83, y por las prescripciones del presente Código de Ordenamiento Territorial. Este último tendrá supremacía sobre el primero por tratarse de normas particularizadas ajustadas a la realidad del Partido de Las Flores, encuadradas en el marco normativo provincial.

10.2.2. Clasificación del Área Rural

El área rural se clasifica en **Subárea Rural ganadera 1 (SAR1)** y **Subárea Rural 2** ganadera agrícola (**SAR2**), según los parámetros de aptitud del suelo, definiéndose como usos dominantes para ellas el agropecuario y el forestal. Dentro del área rural se delimitan las áreas urbanas conformadas por las localidades de Pardo, Rosas y el Trigo, consideradas Centros de Servicio para la población rural.

La Subárea rural 1 **SAR1** comprende las Circunscripciones Catastrales I, IV, V, VII, VIII Y XI y el **SAR2**, las Circunscripciones II, III, VI, IX, X y XII. La superficie no urbana ni complementaria de la Circunscripción I, conformada las chacras fundacionales se consideran área rural de uso intensivo complementario.

Las localidades de Pardo, Rosas y El Trigo se han delimitado en los puntos 10.1.2, 10.1.3 y 10.1.4 respectivamente y se regulan en el punto 10.3

10.2.3. Uso de la Tierra Rural

10.2.3.1. Usos Dominantes

Se promueven para el área rural del Partido todas las actividades ambientalmente sustentables y socialmente aceptables compatibles con las actividades que se establecen como dominantes, que son: las **agropecuarias y la actividad forestal**.

La avicultura, apicultura, cunicultura, criaderos de cerdos y otros tipos de producción de granja se propician en parcelas existentes de reducidas dimensiones, igual que la piscicultura con fines comerciales en emprendimientos productivos dedicados a esa finalidad, vinculados o no a cursos de agua naturales del Partido. Reglamentado en Ordenanza 2235/08

Se incluyen **criaderos de especies animales no tradicionales**, previo pedido de localización de la actividad y estudio de impacto en el entorno.

El engorde de animales a corral (feedlot), se admite en el área rural a distancias superiores a 10 Km del área urbana de Las Flores y de 5 km de las localidades de Pardo, Rosas y el Trigo, siempre que no comprometan recursos acuíferos superficiales o subterráneos. Dichos establecimientos se regulan mediante las disposiciones específicas establecidas en el presente código Y lo reglamentado en Ordenanza 2306/09.-

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

Todos los establecimientos dedicados a usos complementarios de comercio, servicios e industria no ligada al campo, deberán emplazarse en las localidades existentes y sus entornos, en los parajes rurales y antiguas estaciones y sobre las parcelas con frentes a rutas provinciales o a la Ruta Nacional N° 3.

10.2.3.2. Usos complementarios

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

Se consideran usos complementarios del área rural los siguientes:

a) Equipamientos Regionales comerciales y de prestación de servicios al área rural, al transporte y la población en general (grandes superficies comerciales, venta de automóviles, de materiales rurales, gastronomía, venta de productos artesanales, hotelería rural, complejos deportivo- recreativos, parques temáticos, institutos y campos educativos, etc. Prestaciones específicas para la actividad rural tales como almacenaje, depósitos, venta de insumos o reparación de maquinarias agrícolas en cualquiera de sus variantes se admiten en el entorno de la ciudad de Las Flores, en las localidades menores y sobre las Rutas.

b) Servicios para el transporte en todas sus variantes, actividades logísticas, de partición y transferencia de cargas, playas de estacionamiento de camiones, estaciones de servicio y afines. Podrán localizarse servicios hoteleros sobre parcelas existentes con frente a rutas, siempre que se asegure la prestación de servicios de agua potable y tratamiento de desagües cloacales según la cantidad de personas a alojar. Para esos casos se aplicará una densidad neta máxima de 300 Hab/ha.

c) Actividades industriales ligadas al medio rural (Zona E del la Ley de Industrias 11459/ Decreto 72/. y aquellas de acopio, fraccionamiento o transformación de materia prima no rural, las que quedan condicionada su radicación a estudio particularizado del caso (calificación de la actividad e impacto en el sitio de emplazamiento) en parcelas existentes con frente a las rutas.

d) Equipamientos turísticos: se admitirán en toda el área rural en sitios donde exista interés histórico, infraestructura edilicia para aprovechar, sitios de valor paisajístico o ambiental o con aptitud para la realización de prácticas deportivas como la pesca, la caza, la navegación, u otros, siempre que sean compatibles con el entorno y no depreden recursos naturales o patrimoniales del Partido. Podrán incluir alojamiento hotelero.

e) Clubes y centros de actividad deportiva: podrán emplazarse el área rural del Partido, siempre que por su naturaleza no generen impactos negativos y ruidos incompatibles que no puedan ser controlados e impliquen perjuicios a las actividades dominantes y la fauna autóctona.

f) Club de Campo: se podrá localizar exclusivamente en el área rural del Partido, siendo para ello aplicable la legislación provincial en la materia. Se deberá respetar la distancia de 7 km mínima entre ellos y no podrá autorizarse una capacidad total para el Partido mayor al equivalente del 10 % de la cantidad total de habitantes. De acuerdo al último censo (año2001), el cupo máximo de parcelas a autorizar alcanzaría a 588 unidades (un total de 2.355hab, calculado a razón de 4 personas por parcela. Se podrán autorizar dos o más emprendimientos, siempre que en total no superen la cantidad de parcelas máxima establecida. En ningún caso podrá realizarse una urbanización con más de 350 unidades habitacionales.

10.2.3.3. Se consideran usos admitidos en el Área Rural:

a) Las actividades extractivas podrán ser autorizadas previo estudio del sitio de emplazamiento, si no lesionan intereses de terceros o producen perjuicios al

paisaje limitando el desarrollo de las actividades dominantes y las turísticas o producen riesgos ambientales por contaminación de aguas subterráneas.

b) Pistas de aterrizaje, aeroclub o clubes de planeadores o afines, y angares podrán ser autorizados previo estudio de impacto de localización

c) Localización de antenas podrá realizarse exclusivamente en el área rural a distancia 300 metros del límite de las áreas urbanas y requerirá estudio de impacto en el entorno. Se rigen por las disposiciones específicas del presente Código.

d) Urbanizaciones Cerradas exclusivamente en el entorno inmediato de las localidades de Pardo, Rosas o El trigo y en otros parajes rurales o antiguas estaciones. Podrá localizarse una por localidad con una superficie total máxima de 10 Ha y superficie de parcela mínima de 1000m². Deberán contar con cesión de calle municipal perimetral de 20 metros cedida en el ancho total, excepto que hubiere otra calle a menos de las distancias de orientación establecidas para las SAR1 y SAR2 y que la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos las considere necesarias.

10.2.3.4. Otros usos o equipamientos no contemplados taxativamente:

Podrán ser evaluados y autorizados si son compatibles con las prescripciones de este Código, asimilables a otros usos autorizados, y si respetan o encuadran en los lineamientos generales de Ordenamiento Territorial establecidos.

Las localidades de Pardo, Rosas y El Trigo, considerados Centros de Servicios Rurales **se definen como zonas de uso mixto**. La Municipalidad podrá denegar los usos que por el grado de molestias, riesgo o peligrosidad para la población y sus bienes materiales no sea recomendable autorizar. Genéricamente se establece para los usos productivos y la residencia igual grado de dominancia, excepto que disposiciones particulares para zonas o actividades establecidas por este Código definan otro criterio.

10.2.4. Parcelamiento Rural

Las dimensiones parcelarias mínimas para el área rural son:

Subzona SAR1, Circunscripciones de aptitud ganadera.

MÍNIMO 250 HA

Subzona SAR2, Circunscripciones de aptitud agrícola ganadera.

MÍNIMO 150 HA

Subzona Rural Intensiva de la Circunscripción I

No se admiten nuevos parcelamientos, excepto para afectación a un uso admitido con proyecto integral aprobado. **Superficie mínima: 4ha.**

Se promueve la reconfiguración de la trama circulatoria rural y de las parcelas y fracciones rurales por medio de propuestas de anexión y/o englobamiento parcelario que mejoren el tamaño y forma de las unidades y las acerquen a las dimensiones de las unidades económicas de explotación establecidas en el marco del Código rural de la Provincia. A ese efecto la Municipalidad facilitará, mediante el accionar del Fondo de Tierras, Desarrollo Urbano Territorial y Vivienda, las operaciones de permuta o venta de la superficie de calles rurales, colaborando con el traslado de alambrados perimetrales, cuando los

propietarios cedan voluntariamente superficies para mejorar el dimensionado de la red de caminos o calles rurales.

Para la reconfiguración de la trama circulatoria rural se establece el criterio de minimizar los espacios circulatorios y tender a un diseño en forma de red interconectada. Como lineamiento general de orientación se establece distancia mínima entre cruces de circulaciones de:

- 3500m en la subzona SAR1 y
- 2500m en la SAR2.

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

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

- a) Se trate de división para anexión a predios linderos, que impliquen una solución final superadora de la preexistente.
- b) Creación de parcela para localización de usos específicos complementarios no agropecuarios, que requieran indefectiblemente un emplazamiento puntual singular tales como antenas, plantas de tratamiento u energía, establecimientos educativos rurales u otros establecimientos productivos o de equipamientos de carácter regional. Estos emprendimientos deberán obtener primero certificado de factibilidad de localización otorgado por la Dirección de Planeamiento Municipal, previo estudio particular del caso, registro de toda la información correspondiente a la actividad, evaluación y fundamento de la factibilidad.

Para los casos de creación de parcelas para localización puntual de actividades indicados en el punto b) se aplicará el artículo 7mo del decreto 1549/83. La parcela a crear tendrá la superficie mínima que surja del programa de utilización de la parcela, y la aplicación del **Factor de Ocupación del Suelo máximo de 0.3**. Las dimensiones parcelarias mínimas serán en todos los casos de 40 metros de frente y 2500 m² de superficie.

10.2.5. Medidas cautelares e incentivos de promoción para el Área Rural

- **Queda expresamente prohibido la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación de cada Subzona del Area Rural y la utilización del artículo 7mo del decreto 1549/83 para autorizar parcelamientos destinados a uso residencial o producción rural intensiva de cualquier naturaleza, aunque cuenten con estudio agroeconómico que fundamente la solicitud de dimensiones menores a las reglamentarias establecidas en este Código de Planeamiento Municipal.** Los usos productivos intensivos podrán desarrollarse en las numerosas parcelas rurales pequeñas existentes, en distintos puntos del área rural o dentro de establecimientos rurales de superficie mayor.

- La Subsecretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos queda autorizada para denegar nuevas aperturas de calles y para solicitar las cesiones que sean necesarias para nuevas calles o el ensanche de las existentes. Queda autorizada para denegar los proyectos de división que no encuadre en la prescripciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el presente Código de Planeamiento Municipal. A esos efectos deberán producir informe conjunto, aprobatorio o denegatorio, las Direcciones de Planeamiento, Catastro y Obras públicas. Los Funcionarios técnicos de esas áreas serán los responsables de custodiar el cumplimiento de las normas de subdivisión del área rural y de dirigir la reconfiguración del trazado de la red circulatoria y del parcelario rural.
- Las parcelas creadas por estudio agroeconómico con anterioridad a la aprobación por Ordenanza del presente Código, que no se hubieran afectado al uso admitido y/o hayan sido destinadas a otro uso, recibirán un tratamiento fiscal especial que penalice la situación, el que será fijado en la Ordenanza anual respectiva.
- La aprobación de proyectos de mensura y división dentro del área rural para usos complementarios o admitidos, quedará condicionado en primera instancia a la obtención del certificado urbanístico de uso conforme y a la efectiva localización del emprendimiento, cualquiera sea su naturaleza. Se otorgará factibilidad de localización y permiso de inicio de obra. Si correspondiera división parcelaria, la aprobación del plano respectivo quedará sujeto a la realización de la inversión productiva. Obtenido el final de obra se procederá a la aprobación del plano de división, que llevará inscripto en notas la afectación al uso respectivo. Dicha afectación deberá inscribirse en el registro de propiedad y estar mencionada en las certificaciones de libre deuda que otorgue a la parcela la municipalidad.
- Toda solicitud de localización de establecimientos en el área rural, destinados a actividades complementarias del área rural, además de la documentación técnica correspondiente al tipo de actividad deberá presentar proyecto de inversión con estudio de factibilidad económica con evaluación positiva por entidad bancaria.
- En caso de proyectos de urbanización Club de Campo o Barrio Cerrado una vez aprobada la localización, la prefactibilidad y la factibilidad, se deberá realizar una caución bancaria, seguro o prenda, como garantía de ejecución del proyecto. Esa garantía será utilizada para la realización de las obras comprometidas, en caso que la promotora se disuelva, sea declarada en quiebra o surja algún otro emergente que impida la realización de las obras.
- La promoción de microempresas en el área rural se encuadrada en la ley provincial 11.936 y es de aplicación para ellas la Ordenanza 1691/97 que declara dichos emprendimientos de interés para el Partido.
- Se promueve la localización de emprendimientos en el área rural del Partido y por ello se exceptúa el pago de derechos de construcción por un plazo de cinco años. Las tramitaciones tendrán el costo del trámite administrativo que fije la Ordenanza fiscal respectiva. **La Subsecretaría de Promoción y Desarrollo Local será la encargada de promover,**

asesorar y orientar los trámites de localización de actividades complementarias en el área rural.

10.2.6. Cesiones obligatorias en el Área Rural

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

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

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

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

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

Los emprendimientos de Club de Campo o Barrios Cerrados y de grandes superficies para uso complementario, que se localicen en el área rural, deberán ceder calle perimetral del ancho que corresponda a su ubicación, excepto que el sector cuente con los trazados de calles completos, y no se interrumpa la conectividad futura de la zona.

b) Cesiones obligatorias frente a las riberas de cursos de agua o lagunas:

Para proyectos de localización emprendimientos admitidos, que se ubiquen con frente a cursos de agua permanente y lagunas se **deberá ceder al fisco una franja de 50 metros y 100 metros respectivamente, medida a partir de la Línea de Ribera** a definir por la Autoridad Provincial del Agua, destinada a uso público, libre de toda construcción u elemento que pueda interferir el normal escurrimiento de las aguas superficiales. **Esta restricción, que es obligatoria para subdivisiones en áreas urbanas, se establece con el mismo carácter por el presente Código para los emprendimientos en todo el área rural del Partido de Las Flores, con el objeto de mantener las riberas como pradera verde, de libre acceso público destinada a recreación y esparcimiento regional.**

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

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

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

Cuando lo estime necesario la Municipalidad podrá acordar con los propietarios cedentes, entregar en custodia la franja cedida hasta que sea requerida su utilización con fines públicos, comprometiéndose el custodio a su mantenimiento y preservación libre de ocupación alguna. La Municipalidad

comunicará con 60 días de antelación la finalización del acuerdo y fecha de restitución del bien, siendo suficiente la comunicación fehaciente del acto administrativo respectivo, para que se proceda a la restitución del bien entregado en custodia en el plazo establecido.

10.2.7. Sistema Circulatorio Rural

Se establece como prioridad la adecuación del sistema vial del Partido, con el objeto de lograr integración territorial y facilitar la localización y desarrollo de las actividades que se proponen.

La Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento podrá realizar el proyecto integral de reconfiguración de la trama vial Municipal, y cuando sea aprobado efectuar las inscripciones de las restricciones al dominio correspondientes.

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

La Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento elaborará el listado de prioridades de ejecución de obras viales del Partido, correspondientes a nuevas obras o a mantenimiento de las existentes y los proyectos respectivos de nivel Municipal. Efectuará el seguimiento de las obras que se ejecuten, así como el control del estado de las vías de circulación para asegurar la accesibilidad rural en todas las épocas del año en tiempos normales. Se declara prioritario el mantenimiento de los caminos municipales a los efectos de favorecer la producción y el acceso de la población rural a los servicios sociales. Por ello se ratifican las normas de transitabilidad de caminos y calles rurales vigentes y serán sancionados los que no respeten esas normativas.

Se encomiendan al Departamento Ejecutivo las gestiones tendientes a completar la pavimentación de las Rutas provinciales del Partido y realización de obras complementarias que se requieran, y al mantenimiento y mejoramiento de la Ruta Nacional 3 y de las Rutas Provinciales.

10.2.8. Edificaciones en el Área Rural

10.2.8.1. Permiso de Construcción y declaración edificaciones existentes

Las edificaciones a realizar en el área rural deberán solicitar permiso de construcción y presentar los planos correspondientes.

Por Ordenanza Fiscal se definirán los montos de los permisos de edificación de las viviendas y galpones rurales.

Se otorga el plazo de 1 año para que los propietarios de parcelas rurales declaren las construcciones existentes mediante declaración jurada donde se indique la cantidad de metros cuadrados construidos discriminados por tipo de edificación y uso. La Dirección de Planeamiento entregará un formulario tipo para facilitar la presentación de la Declaración de Edificación.

10.2.8.2 Sistemas constructivos

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

10.2.8.3. Materiales de construcción

En la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas, está autorizado, exclusivamente, al uso de los siguientes materiales: albañilería de ladrillo comunes, albañilería de ladrillos huecos, albañilería de bloques huecos de hormigón, de cemento (aprobados), albañilería y sillería de piedra, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, madera y premoldeados autorizados.

a) Muros exteriores: los muros exteriores de las construcciones deberán tener tratamiento arquitectónico adecuado, resguardando la estética y la armonía con el entorno, admitiéndose la utilización de los siguientes materiales: ladrillo visto, revoques (fino a la cal, simple, lggam, bolseado, o revestimientos epoxi de similar comportamiento físico – químico), piedra natural, madera industrializada cepillada y tratada, bloques de hormigón color o texturado siempre que cuenten con certificado de aptitud técnica.

b) Cubiertas: se admite la utilización de los siguientes materiales para cubierta; fibrocemento, hormigón, chapa de zinc o aluminio prepintado, tejas, tejuelas y pizarra. Se prohíben las cubiertas que posean alguna de las siguientes características: sean ejecutadas con materiales permeables, putrecibles o con defectuosa conducción térmica

c) Prohibiciones: prohíbese la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas que no posean, a criterio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares, niveles mínimos de calidad técnico – constructivas y/o no permitan asegurar niveles adecuados de habitabilidad, no resguarden las condiciones del paisaje o sean incompatibles con los valores culturales del Partido

d) Construcciones en Madera: todo pedido de construcción de edificios en madera, deberá acompañarse con la documentación técnica respectiva, que garantice la calidad de los elementos componentes y/o del sistema constructivo, así como toda otra documentación que a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares sea necesaria, por cuestiones relativas a la seguridad, habitabilidad o estática.

10.2.8.4. Construcción de Galpones

Los galpones, las instalaciones destinadas a la producción, guarda de bienes e insumos, almacenaje de productos, y otras de similares características correspondientes a usos admitidos en el área rural, deberán respetar en cada caso sistemas constructivos y normas aprobadas para su especificidad, del mismo modo que deberán ejecutar las obras de infraestructura de servicios y saneamiento inherentes a cada actividad.

Se deberán utilizar estructuras metálicas, de hormigón o madera, admitiéndose, para cerramiento los parámetros de chapa o premoldeados que cumplan normas de calidad constructiva.

10.2.8.5. Restricciones y retiros

Se deberán efectuar retiros obligatorios de la edificación sobre rutas y caminos principales de la red Municipal. Se establecen retiros de frente, fondo y laterales mínimos y tratamiento de los espacios libres de parcela con criterio paisajístico. El retiro mínimo de ejes divisorios de parcelas rurales será de 25 metros. El retiro mínimo de parcelas rurales de parcelas menores dos (2) ha será de 10 metros. El toda parcela existente o a crear, con lado menor o igual a 150 m el retiro en el sentido de ese lado será de 10 metros.

Las edificaciones que se realicen sobre las rutas deberán contemplar las restricciones por conos de visibilidad establecidas por vialidad nacional y/o provincial según corresponda, y hacer las previsiones para ejecución de las calles colectoras, respetando las disposiciones sobre distancias entre accesos directos a la ruta. La Dirección de Planeamiento, en conjunto con la Dirección de Obras Públicas definirán los sitios de entrada y salida de vehículos sobre rutas a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egresos, en función al proyecto de reconfiguración parcelaria. Exigirán en los casos que sea necesario la apertura de la calle colectoras y la ejecución de las obras para su puesta en uso (Desagües y tratamiento de calzadas y accesos a las propiedades, en concordancia con las exigencias de la legislación y organismos técnicos competentes nacionales y provinciales.

10.2.9. Aspectos Paisajísticos y Medioambientales

- Se declara zona de preservación de la imagen paisajística a la franja frentista a las rutas en una ancho de 300 metros a ambos lados, custodiando los proyectos que se visualicen desde ellas, así como el tratamiento parquizado y arbolado de los retiros obligatorios de la edificación, arbolado de colectoras y forestación de límites de potreros rurales. La franja frentista a las rutas admitirá usos diversos establecidos en la planilla de usos. Se exigirán cercos transparentes preferentemente de alambrado rural y resolución arquitectónica de todas las fachadas de la edificación principal, de las complementarias y de los accesos.
- Se exige completamiento de la colectoras donde corresponda y resolución de aspectos funcionales propios de cada actividad dentro de los límites de la parcela.
- Se promueve en toda el área rural la localización de actividades y realización de proyectos que preserven y mejoren las condiciones del medio, tales como parques verdes lineales sobre la vera de ríos y lagunas, parques temáticos, turismo de estancias, granjas ecológicas y afines, campus educativos; centros de salud, complejos de piscinas, etc.
- Otros usos admitidos en el área que puedan ofrecer por su naturaleza cierto grado de riesgo, tales como parques logísticos, tecnológicos, centros de equipamiento comercial y de entretenimientos ligados a la población regional quedarán sujetos a evaluación de Impacto Ambiental (EIA) e Impacto en el Entorno (EIE). Todos estos establecimientos deberán tener imagen compatible con el entorno rural e incluir en los estudios de impacto

evaluación positiva de aspectos ambientales no tradicionales que hacen al paisaje visuales desde las rutas y morfología de las edificaciones. La imagen de los conjuntos que se agreguen al paisaje rural debe ser compatible con el carácter del Partido y utilizar un lenguaje asimilable con los objetivos y condicionantes de desarrollo local establecidos en el Plan, para reforzar la identidad que se pretende de Territorio proyectado al futuro, pero respetuoso de sus tradiciones.

- Las industrias que se localicen en las localidades o próximas a ellas deberán ser de 1° o 2° categoría (con aptitud ambiental positiva previa a su localización). Todas las localizaciones industriales deberán rodearse de franja perimetral arbolada por lo que se fija retiro obligatorio de la edificación.
- Las cavas e industrias extractivas preexistentes quedan sujetas a reglamentación particularizada que atenderá los aspectos ambientales, productivos y sociales que involucra esa actividad. Se tenderá a recuperar las tierras degradadas y a controlar el cumplimiento de las medidas de remediación establecidas por el presente código para nuevas explotaciones.
- Quedan terminantemente prohibidas en el Partido de Las Flores las siguientes actividades: Basurero nuclear, central atómica, y toda otra industria que utilice o produzca desechos de esa naturaleza. El Departamento Ejecutivo podrá denegar la localización de industrias tercera categoría, cuando constate que pueden producir lesiones a la población y sus bienes materiales, perjudicar la producción ganadera agrícola o que pongan en riesgo los recursos ambientales.
- Todo uso molesto para la zona de emplazamiento podrá ser denegado por el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundamentada.
- Rigen para el área rural las disposiciones del capítulo V y VII.

10.2.9.1. Contaminación visual y cartelería

La publicidad en el área rural será controlada a los efectos de preservar el paisaje e imagen del Partido, así como la seguridad del tránsito. Corresponde la aplicación de lo establecido en el VII sobre contaminación visual y cartelería.

10.3. Normas para las localidades de Pardo, Rosas y El Trigo

La Delimitación de áreas de cada localidad queda definida en el punto 10.1 y en los Planos Anexos al presente Código correspondientes a cada localidad.

Los indicadores urbanísticos para las áreas urbanas de las tres localidades son:

Densidad poblacional neta: la resultante de una vivienda por parcela, junto con alguna actividad complementaria como comercio, taller o depósito.

F.O.S: 0.5

F.O.T.: 0.8

Frente mínimo de parcela: 20 m

Superficie Mínima de parcela: 600 m²

Retiros de la edificación: obligatorio de todos los ejes divisorios y de frente. Retiro mínimo 3m. En caso de parcelas existentes de menores dimensiones se admitirá un solo retiro lateral. En sectores donde existe

edificación sobre línea municipal podrá darse continuidad a la línea edificada, eximiendo el retiro de frente.

No se exige corazón de manzana. Las normas constructivas son las establecidas para el área rural.

Las áreas urbanas de las localidades se declaran **Zonas Mixtas** destinadas a residencia y servicios complementarios del área rural. Se homologan a Zona C -Industrial residencial- de la legislación provincial en materia industrial.

En las áreas urbanas de las localidades se admiten todos los usos compatibles con el área urbana, incluso talleres, depósitos y pequeñas industrias categoría 1.

Se promueve la localización de nuevas actividades y ejecución de viviendas. En caso de proyectos de conjunto habitacionales públicos o privados que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones la parcela mínima será de 12 m de frente y 400m² de superficie.

La Dirección de Planeamiento estudiará en forma particularizada cada solicitud de localización y en caso existir riesgo de molestias o ser perjudiciales para los habitantes o el medio, podrá denegar el pedido de manera fundada, o fijar las condiciones que debe cumplir la actividad para obtener certificado de uso y el permiso de localización.

Se priorizan los proyectos de edificación que tengan diseño acorde con la tipología de centros de servicios rurales y el uso de materiales compatibles con el medio.

Los perímetros de parcela deberán ser arbolados y así como los espacios libres de parcelas privadas y públicas, los espacios centrales y cuadros de estación.

Se dará prioridad al completamiento de los servicios y el equipamiento comunitario. En caso de usos que impliquen densidad poblacional concentrada se deberán ejecutar sistemas de tratamiento y disposición de efluentes de manera de que no se comprometan los recursos del medio.

Se propicia que los centros de servicio rurales preserven e incrementen valores arquitectónicos y culturales que hacen a la oferta turística del Partido. La localización de servicios de gastronomía, hotelería rural (antiguos cascos de estancia, posadas y hosterías), museos referentes a aspectos referentes a la historia local, medio natural y antrópico, esparcimiento recreativo ligado a deportes del área rural (carreras de sortija o cuadreras, doma, pato, polo, etc.), exposiciones ganaderas y eventos musicales. Para la localización de estas actividades la DP y la Secretaría de Promoción del Desarrollo Local y/o el área de Turismo colaboraran asesorando a los propietarios y promotores y facilitando la gestión de los emprendimientos.

Cada centro será objeto de un estudio particularizado dirigido a su consolidación y desarrollo.

En las normas para el área rural se indican actividades que se promocionan en los entornos de estas localidades.

En los aspectos no indicados son de aplicación las disposiciones generales del Código de planeamiento.

10.4. Normas para el Area Urbana - Carácter y normas específicas de las zonas (Hojas de Zona).

En las Hojas de Zona se establece el carácter, los objetivos a lograr, los usos del suelo dominantes y complementarios y en las planillas de uso los admitidos para cada zona o calle.

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

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

Casco Fundacional

ZONA CENTRAL

ZC

CARÁCTER	SECTOR DE MAXIMA CENTRALIDAD Y COMPLEJIDAD DEL PARTIDO Y LA CIUDAD. CONTIENE LOS USOS INSTITUCIONALES, COMERCIALES Y RESIDENCIALES MÁS INTENSIVOS Y RELEVANTES.
OBJETIVO A LOGRAR	MEJORAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PUBLICOS Y CONSOLIDAR LA MORFOLOGÍA COMPACTA DE EDIFICACION, RESCATAR LOS VALORES PATRIMONIALES Y PROMOVER LA INICIATIVA PRIVADA PARA LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA.

USOS	
DOMINANTE	COMERCIAL - INSTITUCIONAL - FINANCIERO - SOCIAL - CULTURAL- RELIGIOSO- AMENIDADES
COMPLEMENTARIO	RESIDENCIAL
USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V	
MORFOLOGIA	
RETIROS	EDIFICACION SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES RETIRO OBLIGATORIO DE FONDO: LINEA DE FONDO INTERNO SEGÚN CENTRO LIBRE DE MANZANA OBLIGATORIO *
TIPOLOGIA EDILICIA	s/ordenanza de construcción 2264/09. s/ ordenanza Patrimonio Histórico 2426/10
ESPACIO PUBLICO	Ver Ordenanza 1749/01 Carteleria y Toldos
* ver Ordenanza 1916/04	
INDICADORES ZC	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 2*	DENSIDAD = 1000 hab/ha
PARCELA MIN. = 25/750	ALT. MAX. = 21m, en Plaza Mitre y avenidas ZC y maximo 10 mts en calles secundarias.
* PREMIO FOT 2.5 POR LOCAL USO DOMINANTE AL FRENTE	
* PREMIO POR PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO 2,5 (no acumulativo)	
INDICADORES RESTO ZC	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 1.5*	DENSIDAD = 500 hab/ha
PARCELA MIN. = 20/600	ALT. MAX. = 10 mts – minimo 6 mts
* PREMIO FOT 2 POR LOCAL USO DOMINANTE AL FRENTE/ VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
* PREMIO POR PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO 2 (no acumulativo)	
PAISAJE	
EDIFICACIÓN CONFORMADA POR PARAMENTOS CONTINUOS DE ALTURA UNIFORME, CON ESPACIO CENTRAL DE JERARQUÍA Y SITIOS SINGULARES, CRUZADOS POR AVENIDAS CON RAMBLA Y CALLES ARBOLADAS. DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACION DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO	

URBANO QUE NO INTEGREN EL CATALOGO PARA LA ZONA Y NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DP

EN ZC : PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES DEBERAN PREVER ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS SEGÚN LO ESTABLECIDO EN PUNTO 4.3

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGUES CLOACALES Y PLUVIALES, RED DE GAS, PAVIMENTO, TELEFONO, TELEVISIÓN POR CABLE

-

CASCO FUNDACIONAL

ZONA RESIDENCIAL 1

R1

CARÁCTER	RESIDENCIAL DOMINANTE, CON LA MAYOR COBERTURA DE SERVICIOS, ABASTECIMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE LA LOCALIDAD.
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACION DE LA IMAGEN URBANA DEL CASCO FUNDACIONAL Y SU RECONOCIMIENTO COMO TAL IDENTIFICADO POR EL TEJIDO COMPACTO DE LA EDIFICACION Y LA PRESENCIA DE EDIFICACION ANTIGUA. CONSOLIDAR EL SECTOR NORTE DEL CASCO, Y RESTITUIR EL ESPACIO VERDE PÚBLICO FALTANTE EN ESE CUADRANTE. MEJORAR LA IMAGEN DEL ESPACIO PÚBLICO MEDIANTE EL TRATAMIENTO PARTICULARIZADO DE BULEVARES Y CALLES.

USOS	
DOMINANTE	RESIDENCIAL
COMPLEMENTARIO	COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA POBLACIÓN
USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V	
MORFOLOGIA	
RETIROS*	TEJIDO COMPACTO. *PREMIO EDIFICACION SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES. RETIRO OBLIGATORIO DE FONDO: LINEA DE FONDO INTERNO SEGÚN CENTRO LIBRE DE MANZANA OBLIGATORIO*
TIPOLOGIA EDILICIA	
ESPACIO PUBLICO	
* Ordenanza 1916/04	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 1,5*	DENSIDAD = 500 HAB/HA
PARCELA MIN. = 15/ 375	ALTURA MAXIMA* = 10 mts - 2 pisos y entrepiso**
* Premio preservación en Plazas avenidas y por mantener LM FOT 1.8 alt max 12 mts.	
** Variante de Altura máxima: 10 m al frente y un piso más desplazado hacia atrás con retiro de 10m de la línea municipal (LM) con una altura máxima de 13 metros hasta completar el FOT 1.5.	
PAISAJE	
EDIFICACIÓN CONFORMADA POR PARAMENTOS CONTINUOS DE ALTURA UNIFORME, CON ESPACIO SECTORES Y SITIOS SINGULARES, CRUZADOS POR AVENIDAS CON RAMBLA Y CALLES ARBOLADAS. DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACION DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO INTEGREN EL CATALOGO PARA LA ZONA Y NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DP COMPLETAMIENTO DEL ARBOLADO URBANO CON ESPECIES DOMINANTES SEGÚN PROYECTO PARTICULARIZADO POR CALLES. IMAGEN HOMOGENEA DE VEREDAS, ALUMBRADO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO POR TIPO DE CALLES QUE ATRAVIESAN LA ZONA: BULEVARES, CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS. PROHIBICION DE CANTEROS ELEVADOS EN TODA LA ZONA Y DMISION DE PARQUIZACION DE FRANJA VERDE EN LAS CALLES SECUNDARIAS.	

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, RED DE GAS, PAVIMENTO, TELEFONO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LA SUBZONA UBICADA FUERA DEL CASCO FUNDACIONAL, ENTRE EL BULEVAR SARMIENTO Y LA ESTACION FERROVIARIA, QUE INTEGRA ESPACIALMENTE EL MACROCASCO SE ASIMILA A LA NORMATIVA DE LA ZONA RESIDENCIAL 1 POR CORRESPONDER A UN SIMILAR PATRON DE ASENTAMIENTO QUE SE PRESERVA POR SU VALOR HISTORICO Y POR SU RELACIÓN FUNCIONAL CON LA ZONA CENTRAL.

DENTRO DE LA ZONA R1 SE UBICA EL SECTOR DE PRESERVACION PATRIMONIAL COMPRENDIDO POR EL CUADRO DE LA ESTACION LAS FLORES Y LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA CALLE PELLEGRINI ENTRE EL BULEVAR AVELLANEDA Y EL BULEVAR SAN MARTIN, DONDE SE RESPETARAN LOS INDICADORES Y USOS DE LA ZONA Y SE CONSERVARA LA EDIFICACION ANTIGUA. LOS PROYECTOS DE REMODELACION, AMPLIACION O RECICLAJE DE EDIFICIOS EXISTENTES QUEDARA SUJETA A EVALUACION DE LA COMISION DE PRESERVACION, LA QUE DEFINIRA SI SE APLICA AL CASO PRESERVACION TOTAL, ESTRUCTURAL, DE FACHADA O SI SE AUTORIZA LA DEMOLICION TOTAL O PARCIAL DE LO EDIFICADO.

- PREMIO POR PRESERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON ALTURA DE 10M PARA CONSTRUIR UN PISO MÁS DESPLAZADO HACIA ATRÁS CON RETIRO DE 10M DE LA LÍNEA MUNICIPAL (LM), HASTA COMPLETAR EL FOT 1.8. LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS A LOS QUE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN CONSIDERE QUE DE PRESERVACIÓN TOTAL Y LA MUNICIPALIDAD NO APRUEBE PROYECTOS DE AMPLIACIÓN ESTARÁN EXCENTOS DE LA TASA MUNICIPAL URBANA. ASIMISMO LA MUNICIPALIDAD HARÁ GESTIONES PARA QUE LA PROVINCIA LOS EXIMA DEL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PROVINCIAL.

MACROCASCO

ZONA RESIDENCIAL 2

R2

CARÁCTER

RESIDENCIAL PREDOMINANTE DE DENSIDAD INTERMEDIA

OBJETIVOS A LOGRAR

CONSOLIDAR EL MACROCASCO COMPLETANDO PARCELAS Y FRACCIONES LIBRES CON EDIFICACION DE VIVIENDAS. PROMOVER LA DENSIFICACION Y EL FORTALECIMIENTO DE LA IMAGEN URBANA Y COMPLETAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

USOS

DOMINANTE RESIDENCIAL
COMPLEMENTARIO COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS* RETIRO DE FRENTE MENOR O IGUAL A 2MTS
RETIRO LATERAL OPTATIVO MINIMO 2 MTS
FONDO MZ SEGÚN ORDENANZA 1916/04

TIPOLOGIA EDILICIA ESPACIO PUBLICO

LIBRE
TIPOLOGIA DIFERENCIADA POR TIPO DE ARTERIA: BULEVAR, AVENIDA, CALLE PRINCIPAL O SECUNDARIA. COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO, IMAGEN HOMOGENEA DE VEREDAS, Y ALUMBRADO PUBLICO. PROHIBICION DE JARDINERAS ELEVADAS.

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

F.O.T. = 1.2*

PARCELA MIN. = 15/375

Area s/servicio cloacas

PARCELA MIN. = 12/300

C.A.S. = 0.2

DENSIDAD = 500 HAB/HA

ALT. MAX. = 10 mts

DENSIDAD = 150 hab/ha

ALT. MAX. = 2 pisos - 7mts

* PREMIO PROYECTOS INTEGRALES: EN SECTORES DE AMPLIACIÓN URBANA O COMPLETAMIENTO DE TEJIDO SE ADMITIRÁ PARA PROYECTOS INTEGRALES, FOT 1.5, PARCELA DE 8/200 PARA CADA UNIDAD HABITACIONAL Y HASTA 3 NIVELES DE EDIFICACIÓN.

PAISAJE

PAISAJE URBANO BARRIAL CONFORMADO EDIFICACIONES CON RETIRO DE FRENTE Y TEJIDO SEMIABIERTO, DONDE SE DIFERENCIAN LOS SECTORES UBICADOS SOBRE VÍAS PRINCIPALES DE LOS ENCLAVES VECINALES. SE REFUERZA LA IMAGEN Y CARACTERÍSTICAS IDENTIFICATORIAS DE CADA SECTOR Y BARRIO

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE, PLUVIALES (1ª PRIORIDAD) CLOACAS Y PAVIMENTO (2ª PRIORIDAD), RED DE GAS (3ª PRIORIDAD)

DISPOSICIONES PARTICULARES

LOS PROYECTOS INTEGRALES (PUBLICOS O PRIVADOS) DEBERÁN ARMONIZAR CON LA IMAGEN DE LA ZONA. LA DP PODRÁ DENEGAR SU APROBACION SI POR SU TIPOLOGIA PRODUCEN IMPACTO NEGATIVO EN EL ENTORNO. SE UTILIZARAN LOS ESPACIOS VERDES A CEDER PARA PRODUCIR LA INTEGRACION AL BARRIO CIRCUNDANTE. SE PREMIARÁ EL FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO Y LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y ADEMÁS PODRÁN CALCULAR ESOS INDICADORES SOBRE EL TOTAL DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA, FRACCION O MANZANA A DIVIDIR. NO SE APLICARÁ ESTE PREMIO SI EL CONJUNTO TOMA PARTE DE UNA MANZANA Y NO CONFORMA UNA UNIDAD RODEADA DE CALLES Y SI NO LE CORRESPONDE CEDER EVP/REC. LAS MANZANAS A CONFORMAR TIENEN QUE RESPETAR LA TIPOLOGÍA GENERAL SIGUIENDO EL TRAZADO DE CALLES DE 17.20 M, EXCEPTO QUE

SE TRATE DE CALLES SECUNDARIAS INTERIORES DE UN CONJUNTO QUE PODRÁN SER DE 15 M. NO SE ADMITIRÁN CALLES INTERNAS DE PENETRACIÓN Y RETORNO EN MANZANA O BLOQUES SUPERIORES A LA SUPERFICIE DE LAS QUINTAS HISTÓRICAS
LOS BARRIOS DECLARADOS ZONA RESIDENCIAL DOS SON: HOSPITAL/LOS CUARENTA, TOQUE TOQUE, CASINO, OBRERO, EMPLEADOS DE COMERCIO Y ALSINA.
LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN Y LAS AVENIDAS DE INTERCONEXIÓN ADMITEN USOS COMPLEMENTARIOS ESPECIALES, CON UN NOMENCLADOR MÁS AMPLIO A LOS GENERALES DE LA ZONA, QUE ESTÁN INDICADOS EN LAS PLANILLAS DE USO DEL CAPÍTULO V.
SE ESTABLECE UN RADIO DE PROTECCIÓN DE 200M ALREDEDOR DEL HOSPITAL GENERAL ZONAL MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE ZONA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES QUE PUEDAN RESULTAR MOLESTIAS.

FRANJA ACCESO

ZONA RESIDENCIAL 4

R4

CARACTER

-ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE DE BAJA INTENSIDAD DE OCUPACION E IMAGEN DE BARRIO JARDÍN, QUE ACTÚA COMO FUELLE ENTRE LA COLECTORA DE RUTA Y LAS VÍAS FERROVIARIAS QUE LA SEPARAN DEL MACROCASCO URBANO.

-EL SECTOR DEL BARRIO LOS MANZANARES TIENE IGUAL TIPOLOGÍA Y CARÁCTER PROPIO QUE LE OTORGA EL SITIO DE EMPLAZAMIENTO: LIGADO AL ESPACIO PERIURBANO.

OBJETIVO A LOGRAR

-CONSOLIDAR LOS SUBSECTORES CORRESPONDIENTES A BARRIOS TRAUT, SIMA, EMPLEADOS DE COMERCIO, 25 DE MAYO Y BANDERA BLANCA

-LOGRAR LA ESTRUCTURACION DE LA ZONA FORTALECIENDO LA CALLE 17 DE OCTUBRE COMO EJE CONCENTRADOR DE FUTUROS ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

-PRESERVAR Y MEJORAR LA IMAGEN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y LAS CONDICIONES DEL ESPACIO PUBLICO

-CONSEGUIR LA OCUPACIÓN Y CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA DEL BARRIO LOS MANZANARES.

USOS

DOMINANTE
COMPLEMENTARIO

RESIDENCIAL
COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA
CONDICIONADO TALLERES Y DEPOSITOS DE GRAN PORTE

CONDICIONADO

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS

RETIRO DE FRENTE OPTATIVO MIN. DE 2 MTS EXCEPTO SOBRE AVDAS 17 DE OCTUBRE, CIRCUNVALACIÓN VIDAL Y AVDA PTE PERON DONDE ES OBLIGATORIO DEJAR RETIRO DE FRENTE.

EN AVELLANEDA (CORREDOR C3) Y VENANCIO PAZ CORREDOR (C2), NO SE ADMITE RETIRO DE LA EDIFICACION ENTRE VIDAL Y MAR DEL PLATA.

RETIROS LATERALES OPTATIVOS PARA PARCELAS DE ANCHO IGUAL O MENOR A 12 MTS PARA PARCELAS MAYORES DE 12 MTS DE FRENTE, UN RETIRO LATERAL OBLIGATORIO DE 3 MTS MINIMO. CENTRO LIBRE DE MZ ORDENANZA 1916/04

TIPOLOGIA EDILICIA

LIBRE. SE PREFERENCIAN LAS CUBIERTAS CON PENDIENTE SUAVE. LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EXISTENTES DEBEN MANTENER LA TIPOLOGÍA PREDETERMINADA DEL PROYECTO ORIGINAL, CON CONTROL DE AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES, EXCEPTO QUE SE REALICE UN PROYECTO DE CONJUNTO DE MEJORAMIENTO.

ESPACIO PUBLICO

CORRESPONDE AL TRATAMIENTO DE LA ESTRUCTURA CIRCULATORIA Y TIPOS DE CALLES DE LA ZONA, Y LAS REGLAMENTACIONES PARTICULARIZADAS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EXISTENTES O LOS NUEVOS QUE SE REALICEN EN LOS SECTORES DE COMPLETAMIENTO DEL TEJIDO URBANO Y NO INTERFIERAN EL DISEÑO DE VÍAS VÍAS PRINCIPALES.

TRATAMIENTO HOMOGÉNEO DE VEREDAS Y ARBOLADO CONTINUO ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y LIBRES DE PARCELAS PARQUIZADOS.

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

C.A.S. = 0.3

F.O.T. = 1,2

DENSIDAD ACTUAL = 150 Hab/ha

PARCELA MIN. = 12/300*

ALT. MAX. = 7 m – 2 pisos

* PREMIO POR RETIRO DE FRENTE VOLUNTARIO: FOT 1.3 ;

* PREMIO POR PROYECTO INTEGRAL FOT 1.5, ALTURA EDIFICACIÓN 9 M Y PARCELA MÍNIMA 10/250M2

PAISAJE

ZONA DE TRANSICIÓN ENTRE LA RUTA NACIONAL Y LAS VIAS DEL FERROCARRIL A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO TIPO JARDIN, QUE INTEGRA A CONJUNTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS ESPECIALES RESIDENCIALES, ARTICULADOS MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO. APERTURA DEL TRAZADO DE CALLES, Y CONFIGURACIÓN DE UN EJE BARRIAL CALIFICADO POR LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS VERDES Y DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, QUE OTORQUE IDENTIDAD A LA ZONA, PONIENDO DE RELIEVE Y REFORZANDO LA IMAGEN E IDENTIDAD DE CADA BARRIO. EN EL TRAUT UN CORREDOR COMERCIAL ACOMPAÑA LA TENDENCIA DE LA AVENIDA AVELLANEDA COMO RECEPTORA DE ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES Y GENERA UN EJE PERPENDICULAR A AVENIDA 17 DE OCTUBRE. LOS ACCESOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS TENDRÁN IMPACTO EN EL PAISAJE Y LA FUNCIONALIDAD DE LA ZONA PÒR EL TRÁNSITO PASANTE Y ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES EN LAS PARCELAS FRENTISTAS. SE UTILIZÁN COMO CORREDORES DE DEFINICIÓN DE LOS SUBSECTORES DE LA ZONA R4 Y DE ARTICULACIÓN ENTRE ELLOS. EI BARRO LOS MANZANARES TENDRÁ PAISAJE DE BARRIO JARDÍN PERIURBANO CON UNA ESPINA DE CIRCULACIÓN PRINCIPAL Y PEQUEÑOS CENTROS DE EQUIPAMIENTO (A CREAR A FUTURO EN LOS SECTORES DE AMPLIACIÓN.

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE (completar 1° prioridad), PAVIMENTO (2da prioridad). RED DE CLOACAS (1ra prioridad) DESAGUES PLUVIALES (1ra prioridad tratamiento del canal de la calle 17 de octubre) RED DE GAS (3° prioridad), PARA LOS UBICADOS EN FRANJA DE ACCESO. PARA EL UBICADO EN EL MACROCASCO LAS PRIORIDADES DE LAS ZONAS R2 QUE LO RODEAN Y PARA LOS MANZANARES LOS QUE DEFINA LA SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PLANES DE OBRAS.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-SE COMPENSAN RETIROS VOLUNTARIOS DE FRENTE Y CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA SOBRE LM CON FOT 1.2
-SE PROMOCIONA EL COMPLETAMIENTO DEL TEJIDO CON PROYECTOS INTEGRALES A LOS QUE SE LE OTORGAN COMO PREMIO 200HAB DE DENSIDAD BRUTA, FOT 1.8 CON OBLIGACIÓN DE EJECUCIÓN DEL TOTAL DE LAS EDIFICACIONES, LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS, PAVIMENTOS EN CALLES PRINCIPALES SEGÚN PROYECTO GENERAL Y CINTA PAVIMENTADA O MEJORADA EN CALLES SECUNDARIAS INTERIORES.
-SE ADMITIRA LA AMPLIACION DE LAS VIVIENDAS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES ORIGINALES HASTA EL LIMITE QUE PERMITEN LOS INDICADORES URBANISTICOS VIGENTES O LOS QUE ESTABLEZCA LA D.P.PARA CADA UNO Y SIEMPRE QUE LOS PROYECTOS SEAN COMPATIBLES CON LA IMAGEN GENERAL DEL BARRIO.
-EI SECTOR UBICADO AL NO DEL MACROCASCO, CORRESPONDIENTE AL BARRIO MANZANARES SE PLANTEA CON IGUALES INDICADORES URBANÍSTICOS Y TIPOLOGÍA BARRIO JARDÍN, AUNQUE POR SU EMPLAZAMIENTO DE BORDE URBANO, TENDRÁ UN PAISAJE EMPAÑADO POR EL MEDIO PERIURBANO.

PERIURBANO

ZONA RESIDENCIAL 4 MIXTA

R4M

CARACTER

-RESIDENCIAL PERIURBANO MIXTO EN PROCESO DE CONSOLIDACION DONDE SE PROPICIA LA LOCALIZACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS JUNTO A LA VIVIENDA.

-SUBSECTOR UBICADO EN LA FRANJA DE ACCESO DE CARÁCTER RESIDENCIAL INDUSTRIAL, CONSOLIDANDO LA TENDENCIA ACTUAL.

OBJETIVO A LOGRAR

-LOGRAR EL PARCELAMIENTO E INCORPORACIÓN A USO URBANO DE MANZANAS LIBRES, OCUPAR LAS PARCELAS EXISTENTES Y COMPLETAR LOS SERVICIOS.

-MEJORAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACION Y LA TERMINACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

-FAVORECER LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS GENERADORAS DE INGRESOS PARA EL NÚCLEO FAMILIAR Y DE HUERTAS DE SUBSISTENCIA FAMILIAR EN LOS SUBSECTORES PERIURBANOS..

-MEJORAR LA CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO A TRAVES DE LA INICIATIVA Y PROMOCIÓN PÚBLICA.

USOS

**DOMINANTE
COMPLEMENTARIO**

**RESIDENCIAL
COMERCIO DIARIO, PEQUEÑOS TALLERES Y
DEPOSITOS Y SERVICIOS PARA LA POBLACIÓN,
LA INDUSTRIA Y EL AGRO***

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

* exclusivamente en las RAM ubicadas en zona periurbana

MORFOLOGIA

RETIROS

RETIRO DE FRENTE Y LATERAL OPTATIVOS EXCEPTO SOBRE LAS AVDA DE CIRCUNVALACIÓN DONDE ES OBLIGATORIO RETIRO DE FRENTE CON UN MINIMO DE 2M.

DE FONDO: CENTRO LIBRE DE MANZANA OBLIGATORIO*.

TIPOLOGIA EDILICIA

LIBRE. DISEÑO ARQUITECTONICO DE FACHADAS INCLUSO PARA TALLERES Y DEPOSITOS.

ESPACIO PUBLICO

IMAGEN HOMOGENEA DE VEREDAS DE 1.00M DE ANCHO Y FRANJA VERDE CONTINUA ARBOLADA A DISTANCIA DE 8M ENTRE EJEMPLARES

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

C.A.S. = 0.3

F.O.T. = 1*

DENSIDAD = 1 VIV/PARCELA

PARCELA MIN. = 12/300

ALT. MAX. = 7M – 2 pisos

* SE PREMIA LOCAL PARA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA CON FOT 1.2

PAISAJE

SECTORES PERIFÉRICOS DE TEJIDO SEMICONTINUO SEPARADOS DEL RESTO DE LA PLANTA URBANA POR LA AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN, CUYA MORFOLOGÍA MIXTA SE CONFORMARÁ POR LA YUXTAPOSICIÓN DE TIPOLOGÍAS EDILICIAS DE VIVIENDAS, DEPÓSITOS Y TALLERES.

EL TRATAMIENTO HOMOGÉNEO DE CALLES CON FRANJAS VERDES ARBOLADAS, Y ALUMBRADO PÚBLICO LE DARÁ IMAGEN DE ESPACIO URBANO INTEGRADO.

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE (COMPLETAR 1° PRIORIDAD), TRATAMIENTO DE CALLES Y PAVIMENTO EN CALLES PRINCIPALES (1ª PRIORIDAD), RED CLOACAL (2° PRIORIDAD), DESAGUES PLUVIALES (1RA PRIORIDAD) RED DE GAS, TELEFONO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-CONSTITUYE ZONA PRIORITARIA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y POR ELLO LAS PARCELAS BALDIAS QUEDAN SUJETAS A LO ESTIPULADO EN LOS PUNTOS 6.2.1 Y 6.2.2 DE MECANISMOS DE MOVILIZACION DEL SUELO.

- ZONA DE PROMOCIÓN POR PARTE DEL ESTADO HASTA LOGRAR SU CONSOLIDADACIÓN.

-VEREDAS DE LAJA, MOSAICO O ALISADO DE CEMENTO, FRANJA VERDE, CORDÓN DE CEMENTO Y MEJORADO DE CALLES PRINCIPALES QUE ASEGUREN LA TRANSITABILIDAD.

*SE PREMIA LA EJECUCIÓN DE LOCALES DESTINADOS A ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA CON FOT: 1.2

- EN EL CASO DE EDIFICACIONES FABRILES FUERA DE USO, PODRÁ REHABILITARSE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL PREEXISTENTE U OTRA DE GRADO MENOR, A LOS FINES APROVECHAR EL ACTIVO FIJO DE LAS PLANTAS Y NAVES INDUSTRIALES CONSTRUIDAS, PREVIA REALIZACIÓN A ESTUDIO DE IMPACTO DE LA LOCALIZACIÓN EN EL AREA URBANA EN LA QUE SE INSERTEN.

LAS INDUSTRIAS SERÁN DE 1RA CATEGORÍA O EVENTUALMENTE DE 2DA, SIEMPRE QUE EL ESTUDIO DE IMPACTO Y LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN ASEGUREN QUE NO EXISTE RIESGO PARA LA POBLACIÓN CIRCUNDANTE, SUS BIENES PERSONALES Y EL MEDIO AMBIENTE. ESTA FRANQUISIA SE APLICARÁ A TODAS LAS ZONAS RAM, PERO EN PARTICULAR PARA EL SECTOR COMPRENDIDO POR LAS MANZANAS 36a, 36b y 36d DE LA CIRC. I, SECC. B Y 117n DE LA SECC. D, DONDE EXISTEN INSTALACIONES INDUSTRIALES DE IMPORTANCIA DESACTIVADAS EN LA ACTUALIDAD.

PARA LOS CASOS DE INDUSTRIAS REACTIVADAS, O DE NUEVAS INDUSTRIAS QUE UTILICEN LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES SE CONSIDERA LA ZONA COMO INDUSTRIAL MIXTA A LOS EFECTOS DE SU HOMOLOGACIÓN CON LA LEY DE INDUSTRIAS 11459, DECRETO REGLAMENTARIO 1741/96

MACROCASCO

RESIDENCIAL PARQUE

BP

CARACTER	BARRIOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BAJA DENSIDAD Y TIPOLOGIA PARQUE
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> -PRODUCIR NUEVOS PARCELAMIENTOS O URBANIZACIONES DE CONJUNTO QUE PRESENTEN UNA TIPOLOGIA ABIERTA RODEADA DE VERDE DE ALTA CALIDAD URBANÍSTICA Y HABITACIONAL.. -COMPLETAR EL MACROCASCO CON UNA FRANJA DE TRANSICIÓN CONFORMADA POR URBANIZACION DE BORDE URBANO DE BAJA DENSIDAD Y VALOR PAISAJÍSTICO RELEVANTE. -PLANTEAR UN TRAZADO Y TEJIDO NO TRADICIONALES PARA LA LOCALIDAD COMO NUEVA OFERTA DE ZONA RESIDENCIAL CALIFICADA.

USOS	
RESIDENCIAL EXCLUSIVO	
VER PLANILLAS DE USOS CAP V	
MORFOLOGIA	
RETIROS*	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE ≥ 4 METROS RETIRO OBLIGATORIO LATERAL ≥ 3 METROS RETIRO OBLIGATORIO MINIMO DE FONDO = 5 METROS
TIPOLOGIA EDILICIA	LIBRE
ESPACIO PUBLICO	TRAZADO EN MANZANAS CON CALLES SEMIPASANTES O BLOQUES DEL TAMAÑO DE LAS QUINTAS CON CALLES INTERNAS SIN SALIDA. DISEÑO PARTICULARIZADO
INDICADORES	
F.O.S. = 0.4	C.A.S. = 0.4
F.O.T. = 1	DENSIDAD = 1 viv./parcela
PARCELA. MIN. = 15/600	ALT. MAX. = 2 plantas y entrepiso
Centro libre de manzana no se exige.	
PAISAJE	
PROYECTO PARTICULARIZADO DE CONJUNTO. EDIFICACION EXCENTA / TEJIDO ABIERTO CON ESPACIOS LIBRES PARQUIZADOS.. ARBOLADO URBANO EN DOBLE FILA. CALZADA REDUCIDA EN CALLES INTERIORES, ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO SOCIAL. PARQUIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. CERCOS TRASPARENTES CON MAMPOSTERIA DE ALTURA MAXIMA 50 CM. SE ADMITE ELIMINACIÓN DE CERCO DE FRENTE SOBRE LM Y PARCIAL O TOTAL EN LAS RESTANTES LINEAS DIVISORIAS.	
SERVICIOS	
ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS, PAVIMENTO EN CALLES PERIMETRALES, MEJORADO O PAVIMENTO EN CALLES VECINALES, DESAGUES PLUVIALES. TELEFONO, TV POR CABLE Y CONECCIÓNA INTERNET. LA INSTALACIÓN SUBTERRÁNEA DE REDES Y CABLEADOS ES OBLIFGATORIA, EXCEPTO LOS DESAGUES PLUVIALES QUE PODRÁN EJECUTARSE A CIELO ABIERTO, FORMANDO PARTE DEL DISEÑO SE LAS FRANJAS VERDES ARBOLADAS.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> -CORRESPONDE A AMPLIACIONES DEL AREA URBANA SUJETAS A LAS PRESCRIPCIONES DE ESTE CÓDIGO Y A LAS ESTABLECIDAS POR LOS ARTICULOS 17º Y 18º DE LA LEY PROVINCIAL 8912/77. APTO PARA PROYECTOS INTEGRALES BARRIO PARQUE. -SE URBANIZARÁN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL AREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES. -SE PRODUCIRÁN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DP PODRÁ OTORGAR PREFACTIBILIDAD TECNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARACTER Y LINEAMIENTOS 	

DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.

- CALZADAS DE CALLES INTERIORES SECUNDARIAS CON DISEÑO PARTICULARIZADO Y ACERAS CON VEREDAS REDUCIDAS DE LAJA O ALISADO DE CEMENTO, ESTACIONAMIENTO Y FRANJA VERDE PARQUIZADA.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN
- PROHIBIDOS CERCOS ALTOS NO TRANSPARENTES.
- SE ADMITE UNA VIVIENDA PRINCIPAL POR PREDIO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS PARA CASEROS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA PARQUIZADOS Y ARBOLADOS.

SECTORES DE URBANIZACIÓN ESPECIAL CONJUNTOS HABITACIONALES SUE

CARACTER	SON DISTRITOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS CONFORMADOS POR COMPLEJOS HABITACIONALES, CON LA TIPOLOGIA E IDENTIDAD DEL PROYECTOS DE CONJUNTO
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> - PRESERVAR Y MEJORAR LA CALIDAD E IMAGEN DE CADA CONJUNTO. - LOGRAR EL CUMPLIMIENTO ESTRICTO DE NORMAS Y EL RESPETO POR EL VALOR DE LOS ESPACIOS URBANOS DE CADA CONJUNTO. - MANTENER EN BUENAS CONDICIONES LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS VERDES - ASEGURAR LA INTEGRACIÓN URBANA MEDIANTE EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS SOCIALES

USOS	
DOMINANTE	RESIDENCIAL
COMPLEMENTARIO	COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA
VER ANEXO PLANILLAS DE USO	
MORFOLOGIA	
RETIROS	CONSERVACION DEL PROYECTO ORIGINAL Y DE LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA CONJUNTO, EXCEPTO QUE EXISTA PROYECTO PARTICULARIZADO DE MEJORAMIENTO BARRIAL.
TIPOLOGIA EDILICIA	MANTENER LA PREDETERMINADA DEL BARRIO CON CONTROL DE LAS AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES (VER DISP. PARTICULARES)
ESPACIO PUBLICO	ARBOLADO, ILUMINACIÓN Y VEREDAS UNIFORMES EQUIPAMIENTO, PARQUIZACION Y MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES
INDICADORES	
SUE1- BARRIO SAN JOSÉ	
F.O.S. = 0.5	(Circ I Secc B Mz 27c-d-e)
F.O.T. = 0.5	C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 120 HAB/HA
PARCELA MIN. = 12-300M2	ALT. MAX. = 2 PLANTAS
Ordenanza antecedente 741/80	
SUE2 - CONJUNTO HABITACIONAL EMPLEADOS DE COMERCIO	
F.O.S. = 0.5	(Circ I Secc B Mz 10b-10c-10d-10e)
F.O.T. = 0.5	C.A.S = 0,2 DENSIDAD = 300Hab/ha
PARCELA MIN. =10-200 M2	ALT. MAX. = Según tipología del proyecto
Ordenanza antecedente 855/83	
SUE3 - CONJUNTO HABITACIONAL BARRIO SOLIDARIDAD Y PRO CASA	
F.O.S. = 0.6	(Circ I Secc B Ch 170 a)
F.O.T. = 0.6	C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 300HAB/HA
PARCELA MIN. = 10-200M2	ALT. MAX. = según tipología del proyecto
Ordenanza antecedente 868/84	
SUE4 - CONJUNTO HABITACIONAL BARRIO DOBLE D(Circ I Secc B Ch 68	
F.O.S. = 0.6	(Circ I Secc B Ch 68 Mz 68e)
F.O.T. = 0.6	C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 180 Hab/ha
PARCELA MIN. = Art. 52° Ley 8912	
Ordenanza antecedente 1017/87	

SUE5 - CONJUNTO HABITACIONAL PRESIDENTE ILLIA

F.O.S. = 0.6 (Circ I Secc B Mz 57a parte 57c-57f-57g-57e)

F.O.T. = 1.2 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 500 Hab/ha

PARCELA MIN. = 10-200 ALT. MAX. = 3 pisos

Ordenanza antecedente 1027/87

SUE6 - CONJUNTO HABITACIONAL EVITA

F.O.S. = 0.6 (Circ I Secc B Qta 26 Mz 26a – 26b)

F.O.T. = 0.6 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 300Hab/ha

PARCELA MIN. = 10-200 ALT. MAX. =

Ordenanza antecedente 1124/88

SUE7 - CONJUNTOS HABITACIONALES NOVIOS, ABUELOS, LAS FLORES

F.O.S. = 0.6 (Circ I Secc D Ch 117 Mz 117c-d-g-h-t-w-x-y)

F.O.T. = 1.2 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 300 Hab/ha

PARCELA MIN. = 10-200M2 ALT. MAX. = 9M

Ordenanza antecedente 1352/92

SUE8 - CONJUNTO HABITACIONAL B° LOS NOGALES

F.O.S. = 0.6 (Circ Secc B Qta 26 Mz 26c Qta 31frac I Mz 31a 31c 14)

F.O.T. = 1.2 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 300 HAB/HA

PARCELA MIN. = 10-200m2 ALT. MAX. = según tipología del proyecto

Ordenanza antecedente 1363/92

SUE9 - CONJUNTO HABITACIONAL LAS VERBENAS (FLIA. PROPIETARIA 1)

F.O.S. = 0.5 (Circ I Secc B Qta 38 38b parte- Mz 38d-38f-38a parte-38c-38e)

F.O.T. = 0.5 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 1 viv/parcela

PARCELA MIN. = 10-250 ALT. MAX. = 2 plantas

Ordenanza antecedente 1502/95 Plan Familia Propietaria

SUE10 - CONJUNTO HABITACIONAL LOS FRESNOS

F.O.S. = 0.5 (Circ I Secc B Qta 68 Mz 68g-68h)

F.O.T. = 0.5 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 300HAB/HA

PARCELA MIN. = 10-180m2 ALT. MAX. = 9M

Ordenanza antecedente 1642/98

SUE11 - CONJUNTO HABITACIONAL BARRIO CASACOOOP

F.O.S. = 0.5 (Circ I Secc B Qta 10-Mz 10g-10h-10k)

F.O.T. = 0.5 C.A.S. = 0.3 DENSIDAD = 300 Hab/ha

PARCELA MIN. = 10-100 m2 ALT. MAX. = según tipología del proyecto

Ordenanza antecedente 1646/98

SUE12 - CONJUNTO HABITACIONAL LOS AROMOS (FLIA. PROPIETARIA 2)

F.O.S = 0.6 (Circ I Secc B Qta 32 Mz 32^a-32b parc I)

F.O.T = 0.6 C.A.S. = 0.3 DENSIDAD = 300Hab/ha

PARCELA MIN. = 10- 250m2 ALT. MAX. = según tipología del proyecto

Ordenanza antecedente 1667/99

SUE13 - CONJUNTO HABITACIONAL SINDICATO EMPL. DE LUZ Y FUERZA

F.O.S = 0.6 (Circ I Secc B Qta 42-Mz 42a 42b 42c)

F.O.T = 0.8 C.A.S. = 0.2 DENSIDAD = 200Hab/ha

PARCELA MIN. = 10- 200m2 ALT. MAX. = según tipología del proyecto

Ordenanza antecedente 1902/0

SUE14 - CONJUNTO HABITACIONAL PLAN FEDERAL

F.O.S = 0.6 (Circ I Secc B Qta 44 Mz 44^a-44b parc 2)
F.O.T = 1 C.A.S. = 0.3 DENSIDAD = 1 Vivienda por parcela
PARCELA MIN. = Aplicar Ley 8912/77 ALT. MAX. = 2 Niveles

SUE15 - CONJUNTO HABITACIONAL 25 de Mayo

(Circ I Secc D 101c-101d 101e 101f 101k 101r 101t 101u)
Indicadores Según Proyecto de Conjunto

SUE16 - CONJUNTO HABITACIONAL PTE. PERÓN BARRIO OBRERO

Indicadores según Proyecto de Conjunto, zona de preservación del patrimonio urbano y arquitectónico
(Circ I Secc B Qta 21 Mz 21a-21b-21c)

SUE17 - CONJUNTO HABITACIONAL PLAN FEDERAL II Indicadores

(Circ I Secc D ch 168 parc 2 y parte 3)
F.O.S = 0.6 C.A.S. = 0.3
F.O.T = 1 DENSIDAD = 1 Vivienda por parcela
PARCELA MIN. = Aplicar Ley 8912/77 ALT. MAX. = 2 Niveles

SUE18 - CONJUNTO HABITACIONAL PLAN FEDERAL II Indicadores

(Circ I Secc B Qta 52 Frac I)
F.O.S = 0.6 C.A.S. = 0.3
F.O.T = 1 DENSIDAD = 1 Vivienda por parcela
PARCELA MIN. = Aplicar Ley 8912/77 ALT. MAX. = 2 Niveles

SUE 19 - CONJUNTO HABITACIONAL GGM

(Circ I Secc D Qta 167 parc 2b)
F.O.S. = 0,6 C.A.S = 0,3
F.O.T = 1 DENSIDAD = 1 Vivienda por parcela
PARCELA MIN = Aplicar Ley 8912/77 ALT. MAX. = 2 niveles

SUE 20 - CONJUNTO HABITACIONAL (Policia) Perón y Alvear indicadores según Proyecto de conjunto incluido Plaza Publica. -

(Circ I Secc B Qta 15 parc I)
Ordenanza antecedente 2092/07

PAISAJE

ENCLAVES RESIDENCIALES INTEGRALES DE TIPOLOGÍA SINGULAR CADA UNO DE ELLOS, INSERTOS EN LA TRAMA URBANA E INTEGRADOS MEDIANTE IGUAL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DE BORDE

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE Y CLOACAS, PAVIMENTO, RED DE GAS, TELEFONO. PARA TODOS LOS CONJUNTOS HABITACIONALES. SE DECLARA PRIORITARIO EL COMPLETAMIENTO DE TODOS LOS SERVICIOS URBANOS FALTANTES MEDIANTE PROMOCIÓN PÚBLICA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-SE PERMITIRAN AMPLIACIONES CUANDO NO MODIFIQUEN EL CARACTER MORFOLOGICO DEL BARRIO. LA TIPOLOGIA Y PENDIENTES DE LOS TECHOS NO SUPERARAN LAS DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES. LA PINTURA EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS DEBERA SER HOMOGENEA IGUAL QUE LAS VEREDAS Y TRATAMIENTO DEL ESPACIO

COMUN.

-LA DP ESTABLECERÁ LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA DE CADA CONJUNTO SOBRE MORFOLOGÍA, CAPACIDAD DE PRODUCIR AMPLIACIONES, TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS Y DE LOS COMUNES, ARBOLADO, ETC PARA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EXISTENTES, QUE NO HAN SIDO IDENTIFICADOS COMO SUE SERÁN DE APLICACIÓN LAS NORMAS DE LA ZONA, PUDIENDO LOS VECINOS SOLICITAR A LA MUNICIPALIDAD QUE SE LE FIJEN NORMAS PARTICULARES PARA PRESERVAR LA IDENTIDAD.

-LOS NUEVOS PROYECTOS PARA DISTRITOS SUE QUE SE PUEDAN CREAR DEBERÁN CONTEMPLAR LA FORMA DE PRODUCIR FUTURAS AMPLIACIONES Y LA DP GARANTIZARÁ QUE EL PROYECTO QUE SE NOTIFIQUE A LOS PROPIETARIOS SOBRE LAS EXIGENCIAS DE CONJUNTO ESTABLECIDAS.

-EL PROYECTO URBANÍSTICO DE CONJUNTO DEBERÁ CONTEMPLAR EL TRATAMIENTO DE TODO EL PREDIO Y LAS CALLES DE BORDE, AUNQUE LA EJECUCIÓN DE CIERTOS EQUIPAMIENTOS O PROVISIÓN DE MOBILIARIO SE EJECUTEN DE MANERA DIFERIDA. SE PROMOVERÁN ACUERDOS CON LOS VECINOS PARA LA ELBORACIÓN DE PARTICIPATIVA DE LOS PROYECTOS

-LA ORDENANZA ANTECEDENTE RIGE EN LOS ASPECTOS PARTICULARIZADOS NO CONTEMPLADOS EN ESTE CÓDIGO Y SIEMPRE QUE NO SE CONTRAPONGAN A LAS REGULACIONES DEL MISMO.

CORREDORES COMERCIALES 1

C1

CARACTER

ALINEAMIENTO COMERCIAL PRINCIPAL, CON MAYOR EXCLUSIVIDAD Y CONCENTRACION DE LOCALES, QUE ACOMPAÑAN A LOS BULEVARES DEL CENTRO DE LA CIUDAD.

OBJETIVOS A LOGRAR

-CONFORMAR UN ESPACIO JERARQUIZADO DE CENTRALIDAD COMERCIAL Y CONCENTRACION DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL ABASTECIMIENTO PERIÓDICO Y OCACIONAL Y SERVICIOS A LA POBLACION DE LA CIUDAD Y DEL PARTIDO.
- AUMENTAR LA SUPERFICIE ALINEADA DE USO COMERCIAL CENTRAL
- PROMOVER LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y EL COMPRE LOCAL.

USOS

DOMINANTE COMERCIAL Y SERVICIOS COMERCIALES
COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL Y SERVICIOS PARA LA POBLACION

*VER ANEXO PLANILLA DE USOS

MORFOLOGIA

RETIROS

EDIFICACIÓN SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES. SE ADMITE UN RETIRO LATERAL PARA USO NO RESIDENCIAL EN PARCELAS DE FRENTE \geq DE 20 MTS. (MAXIMO 2.5 MTS.) DE FONDO: CENTRO LIBRE DE MANZANA SEGUN NORMAS DE LAS ZONAS QUE ATRAVIESA.

TIPOLOGIA EDILICIA

LA DE LAS ZONAS CASCO FUNDACIONAL Y R1.

ESPACIO PUBLICO

SEGÚN ORDENANAZA 1749/01

* ver normas CLM en punto 4.2.6

INDICADORES

LOS DE LAS ZONAS QUE ATRAVIESAN *

PAISAJE

URBANO CENTRAL DE MÁXIMA ACTIVIDAD. ES DOMINANTE EL PAISAJE DEL CORREDOR POR SOBRE EL DE LA ZONA QUE ATRAVIESA. ESTA DADO POR EL DISEÑO DEL BULEVAR Y EL PARAMENTO CONTINUO DE VIDRIERAS, CON TOLDOS, CARTELERÍA Y MOBILIARIO URBANO CONTROLADO.

.DISEÑO INTEGRADO DEL MOBILIARIO URBANO EN TODO EL RECORRIDO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA D.P.

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE Y DESAGUES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, RED DE GAS Y TELEFONO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LOS CARTELES COMERCIALES NO PODRAN SOBRESALIR DE LA LINEA MUNICIPAL MAS DE 0.33CM, ESTARAN COLOCADOS POR SOBRE EL NIVEL DE CIRCULACION PEATONAL Y TENDRAN DIMENSIONES PARTICULARES SEGUN DISEÑO (NO SUPERARAN EL M2 DE SUPERFICIE). SE PERMITIRA LA PROPAGANDA COMERCIAL SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO VII. QUEDAN A CRITERIO DE LA D.P. LA APROBACION DE COLORES Y TEXTOS QUE PUEDAN CONTAMINAR VISUALMENTE Y/O AFECTAR LA IMAGEN URBANA.

NO SE PERMITEN ESTRUCTURAS VERTICALES DE SOSTEN DE CUBIERTAS U OBJETOS DE CUALQUIER NATURALEZA EN LA VEREDA, EXCEPTO LOS CORRESPONDIENTES AL DISEÑO DE CONJUNTO, TALES COMO CARTELERAS DE INFORMACIÓN TURÍSTICA UBICADAS EN LA VÍA PÚBLICA..

CORREDORES COMERCIALES 2

C2

CARACTER	ALINEAMIENTO COMERCIAL SOBRE EL ACCESO VENANCIO PAZ, Y SOBRE EL BULEVAR RIVADAVIA ENTRE AVELLANEDA Y CIRCUNVALACIÓN CON DOMINANCIA Y CONCENTRACION DE LOCALES DEDICADOS A USO COMERCIAL GENERAL Y PRESTACIONES DE SERVICIOS LIGADOS A LAS ENTRADAS PRINCIPALES DE LA CIUDAD.
OBJETIVO A LOGRAR	REFORZAR LA IMAGEN DE LOS ACCESOS PRINCIPALES MEDIANTE LOCALES Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE ENVERGADURA.

USOS	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	COMERCIAL –SERVICIOS COMERCIALES RESIDENCIAL
VER ANEXO PLANILLA DE USOS		
MORFOLOGIA	RETIROS*	RETIRO DE FRENTE : NO SE ADMITE RETIROS LATERALES OPTATIVOS. MINIMO 2.5M DE FONDO: CENTRO LIBRE DE MANZANA OBLIGATORIO *
	TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADA CON TECHO PLANO. SE ADMITEN CUBIERTAS CON PENDIENTE SUAVE
	ESPACIO PUBLICO	DISEÑO PARTICULARIZADO DEL CORREDOR TOLDOS REBATIBLES. A NO MÁS DE 1.50 MT DE LA L.M.. NO SE ADMITEN MARQUESINAS. CARTELERÍA SEGÚN NORMAS CAPÍTULO VII
*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.		
INDICADORES	F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.3
	F.O.T. = 1*	DENSIDAD = 150 HA/HA
	PARCELA MIN. = 20/600	ALT. MAX. = 9M-2 plantas y entrepiso
* PREMIO POR LOCAL AL FRENTE FOT= 1.5		
PAISAJE	IMAGEN DE ACCESO URBANO JERARQUIZADO CON DISEÑO PARTICULARIZADO DEL ACCESO CON VEREDA CONTINUA COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO CON ESPECIE DE PEQUEÑO PORTE UBICADO EN CAZUELA REGLAMENTARIA. DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DP	
SERVICIOS	ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE Y DE DESAGUES CLOACALES, PAVIMENTO, RED DE GAS Y TELEFONO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	** SE PREMIA EL USO COMERCIAL DE LA PARCELA (EN PLANTA BAJA) CON UN INCREMENTO DEL FOT HASTA 1,5 LOS CARTELES COMERCIALES NO PODRAN SOBRESALIR DE LA LINEA MUNICIPAL MAS DE 1.50 METROS, ESTARAN COLOCADOS POR SOBRE EL NIVEL DE CIRCULACION PEATONAL Y TENDRAN DIMENSIONES PARTICULARES SEGUN DISEÑO (NO SUPERARAN EL M2 DE SUPERFICIE). SE PERMITIRA LA PROPAGANDA COMERCIAL SOBRE LA LINEA MUNICIPAL ASI COMO EN LAS MARQUESINAS, QUEDANDO A CRITERIO DE LA O.T.M. LA APROBACION DE COLORES Y TEXTOS QUE PUEDAN CONTAMINAR VISUALMENTE Y/O AFECTAR LA IMAGEN URBANA. NO SE PERMITIRAN LAS ESTRUCTURAS VERTICALES DE SOSTEN DE CUBIERTAS O MARQUESINAS SOBRE LA VEREDA.	

CORREDORES COMERCIALES 3

C3

CARACTER	ALINEAMIENTO COMERCIAL BARRIAL CON CONCENTRACION DE LOCALES DEDICADOS A USO COMERCIAL DE TIPO DIARIO Y PRESTACIONES DE SERVICIOS PERSONALES. SON EJES DE MAYOR ACTIVIDAD QUE CONCENTRAN EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN PUNTOS CONVERGENTES DE ARTICULACION DE ZONAS Y BARRIOS
OBJETIVO A LOGRAR	CREAR O CONSOLIDAR EJES BARRIALES QUE CONCENTREN ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DEL USO RESIDENCIAL PARA FACILITAR EL ABASTECIMIENTO DIARIO, FAVORECER LOS CONTACTOS SOCIALES Y REFORZAR LA IMAGEN URBANA DE LOS SECTORES QUE ATRAVIESAN.

USOS	
DOMINANTE	COMERCIAL- EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES
COMPLEMENTARIO	RESIDENCIAL
VER ANEXO PLANILLA DE USOS	
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO DE FRENTE NO SE ADMITE RETIROS LATERALES OPTATIVOS. MINIMO 2.5M DE FONDO: CENTRO LIBRE DE MANZANA OBLIGATORIO SEGÚN LA ZONA
TIPOLOGIA EDILICIA ESPACIO PUBLICO	LA DE LAS ZONAS QUE ATRAVIESAN DISEÑO PARTICULARIZADO DEL CORREDOR TOLDOS REBATIBLES Y MARQUESINAS A NO MAS DE 1.50 MT DE LA L.M. CARTELERÍA SOBRE LA FACHADA. TRATAMIENTO UNIFORME DEL ESPACIO PÚBLICO CON ARBOLADO Y MOBILIARIO URBANO
*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.3
F.O.T. y DENSIDAD = los de las zonas que atraviesan	
PARCELA MIN. = 15/375	ALT. MAX. = 9M-2 plantas y entrepiso
* PREMIO POR LOCAL AL FRENTE FOT= 1.4	
PAISAJE	
DISEÑO PARTICULARIZADO CON VEREDA CONTINUA DE 2METROS Y FRANJA VERDE. COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO CON ESPECIES DE PEQUEÑO PORTE UBICADO EN CAZUELA REGLAMENTARIA. DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DP.	
SERVICIOS	
ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE Y DE DESAGUES CLOACALES, PAVIMENTO, RED DE GAS Y TELEFONO. PRIORIDADES SEGÚN LAS ZONAS QUE ATRAVIESAN.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
LOS CARTELES COMERCIALES NO PODRAN SOBRESALIR DE LA LINEA MUNICIPAL MAS DE 0.33 M, ESTARAN COLOCADOS POR SOBRE LA FACHADA Y TENDRAN DIMENSIONES PARTICULARES SEGUN DISEÑO (NO SUPERARAN EL M2 DE SUPERFICIE). SE PERMITIRA PROPAGANDA COMERCIAL SOBRE TOLDOS COMO EN MARQUESINAS, QUEDANDO A CRITERIO DE LA DP. LA APROBACION DE COLORES Y TEXTOS QUE PUEDAN CONTAMINAR VISUALMENTE Y/O AFECTAR LA IMAGEN URBANA. NO SE PERMITIRAN LAS ESTRUCTURAS VERTICALES DE SOSTEN DE MARQUESINAS SOBRE LA VEREDA. * SE PREMIA EL USO COMERCIAL DE LA PARCELA (EXCLUSIVO O EN PLANTA BAJA) CON UN INCREMENTO DEL FOT A 1.4.	

MACROCASCO

RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1 RE1

CARACTER	BARRIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BAJA DENSIDAD, Y TIPOLOGIA PARQUE EN AMPLIAS PARCELAS
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR EL SECTOR CON EL CARÁCTER DETERMINADO.

USOS	
RESIDENCIAL EXCLUSIVO	
VER ANEXO PLANILLAS DE USOS	
MORFOLOGIA	
RETIROS*	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE \geq 5 METROS RETIRO OBLIGATORIO LATERAL MINIMO 3 METROS RETIRO OBLIGATORIO MINIMO DE FONDO = 5 METROS CENTRO LIBRE DE MANZANA: NO SE EXIGE
TIPOLOGIA EDILICIA	LIBRE
ESPACIO PÚBLICO	DISEÑO PARTICULARIZADO CON DOBLE FILA DE ARBOLADO, FRANJA VERDE CON SENDEROS PEATONALES Y ACCESOS VEHICULARES
INDICADORES	
F.O.S. = 0.2	C.A.S. = 0.6
F.O.T. = 0.3	DENSIDAD ACTUAL = 1 viv./parcela
PARCELA. MIN. = 40-1749 m2	DENSIDAD POTENCIAL = 70 HAB
	ALT. MAX. = 2 pisos
Para parcelas existentes inferiores a 1000 m ² FOS: 0.3 y FOT: 0.5. Centro libre de manzana no se exige.	
PAISAJE	
PROYECTO PARTICULARIZADO DE CONJUNTO. EDIFICACION EXCENTA / TEJIDO AISLADO. ARBOLADO URBANO EN DOBLE FILA. CALZADA REDUCIDA EN CALLES INTERIORES, ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO SOCIAL. PARQUIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. CERCOS TRASPARENTES CON MAMPOSTERIA DE ALTURA MAXIMA 50 CM. SE ADMITE ELIMINACIÓN DE CERCO DE FRENTE SOBRE LM Y PARCIAL O TOTAL EN LAS RESTANTES LINEAS DIVISORIAS.	
SERVICIOS	
ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE, PAVIMENTO EN CALLE PERIMETRAL DE ACCESO, MEJORADO O PAVIMENTO EN CALLES VECINALES, DESAGUES PLUVIALES Y TELEFONO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
CALLES DE BORDE DISEÑO CALLE SECUNDARIA CON PROYECTO PARTICULARIZADO. ACERAS CON VEREDAS DE 1 METRO MÁXIMO DE LAJA O ALISADO DE CEMENTO, ESTACIONAMIENTO Y FRANJA VERDE PARQUIZADA. PROHIBIDOS CERCOS ALTOS NO TRASPARENTES. SE ADMITE ELIMINACIÓN DE CERCOS DE FRENTE Y DIVISORIOS. SE ADMITE UNA VIVIENDA PRINCIPAL POR PREDIO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS PARA CASEROS Y SERVICIOS SE PREFERENCIAS CUBIERTAS EN PENDIENTE NO PRONUNCIADA DE COLORES TÍPICOS DE LA ZONA, ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA COMPATIBLE CON EL CARÁCTER HISTÓRICO DEL PARTIDO LIGADO A LA TRADICIÓN RURAL Y MATERIALES TRADICIONALES. LAS FUTURAS SUBDIVISIONES DE PARCELAS DEBERAN RESPETAR LA TRAZA URBANA (AGR. SORDEAUX)	

MACROCASCO

RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2 RE2

CARACTER	BARRIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, TIPOLOGIA PARQUE, QUE ACOMPAÑA LA ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y EL PARQUE PLAZA MONTERO. UNICO USO RESIDENCIAL PRIVATIVO DENTRO DEL AC4.
OBJETIVO A LOGRAR	-CONSOLIDAR EL SECTOR YA PARCELADO. -CONTAR CON UNA RESERVA PARA AMPLIAR EL SECTOR CUANDO SE HAYA EDIFICADO EL 50% DE LAS PARCELAS EXISTENTES. -CONTAR CON UNA OFERTA CALIFICADA DE ESPACIO RESIDENCIAL EN AMPLIAS PARCELAS Y PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA.

USOS	
RESIDENCIAL EXCLUSIVO	
VER ANEXO PLANILLAS DE USOS	
MORFOLOGIA	
RETIROS*	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE ≥ 5 METROS RETIRO OBLIGATORIO LATERAL MINIMO 3 METROS RETIRO OBLIGATORIO MINIMO DE FONDO = 5 METROS CENTRO LIBRE DE MANZANA: NO SE EXIGE
TIPOLOGIA EDILICIA	LIBRE
ESPACIO PUBLICO	TRAZADO EN MANZANAS CON CALLES SEMIPASANTES O BLOQUES DEL TAMAÑO DE LAS QUINTAS CON CALLES INTERNAS SIN SALIDA. DISEÑO PARTICULARIZADO
INDICADORES	
F.O.S. = 0.3	C.A.S. = 0.6
F.O.T. = 0.4	DENSIDAD = 1 viv./parcela
PARCELA. MIN. = 40/1749 m2	ALT. MAX. = 2 pisos.
Centro libre de manzana no se exige.	
PAISAJE	
PROYECTO PARTICULARIZADO DE CONJUNTO. EDIFICACION EXCENTA / TEJIDO AISLADO. ARBOLADO URBANO EN DOBLE FILA. CALZADA REDUCIDA EN CALLES INTERIORES, ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO SOCIAL. PARQUIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. CERCOS TRASPARENTES CON MAMPOSTERIA DE ALTURA MAXIMA 50 CM. SE ADMITE ELIMINACIÓN DE CERCO DE FRENTE SOBRE LM Y PARCIAL O TOTAL EN LAS RESTANTES LINEAS DIVISORIAS.	
SERVICIOS	
ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE Y TRATAMIENTO DESAGÜES CLOACALES, PAVIMENTO EN CALLES PERIMETRALES, MEJORADO O PAVIMENTO EN CALLES INTERNAS, DESAGUES PLUVIALES Y TELEFONO.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
NUEVAS AMPLIACIONES SUJETAS A DEMANDA O PROYECTO INTEGRAL BARRIO PARQUE QUE INCLUYA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS O UN COMPLEJO TIPO DORMIS DE BAJA DENSIDAD QUE SIRVA PARA EXPLOTACIÓN COMO APART HOTEL COMPLEMENTARIA DEL AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. EL PROYECTO INTEGRAL DEBERÁ INCLUIR OFERTA DE ESPACIOS DEPORTIVOS Y SOCIALES. SE PRODUCIRÁN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DP PODRÁ OTORGAR PREFACTIBILIDAD TECNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARACTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. CALZADAS DE CALLES INTERIORES SECUNDARIAS CON DISEÑO PARTICULARIZADO Y ACERAS CON VEREDAS DE ANCHO MAX. DE 1 METRO DE LAJA O ALISADO DE CEMENTO, ESTACIONAMIENTO Y FRANJA VERDE PARQUIZADA. ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO. PROHIBIDOS CERCOS ALTOS NO TRASPARENTES. SE ADMITE UNA VIVIENDA PRINCIPAL POR PREDIO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS PARA CASEROS Y SERVICIOS	

SE PREFERENCIAS CUBIERTAS EN PENDIENTE NO PRONUNCIADA DE COLORES TÍPICOS DE LA ZONA (ROJO, NEGRO O VERDE), ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA COMPATIBLE CON EL CARÁCTER HISTÓRICO DEL PARTIDO LIGADO A LA TRADICIÓN RURAL Y MATERIALES TRADICIONALES.
SE PROHIBEN LAS EDIFICACIONES TIPO ALPINAS, EN FORMA DE IGLÚ U OTRAS TIPOLOGÍAS APROPIADAS PARA OTRAS LATITUDES.

* Se admite servicio de hotelería (Apart Hotel o Cabañas) con densidad de 70 habitantes por hectárea, para proyectos integrales con dotación de servicio de agua potable y desagües cloacales autorizadas para la densidad del proyecto para autoridad competente.

AREA COMPLEMENTARIA 2

ZONA INDUSTRIAL 1

ZI 1

CARACTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> -PROMOVER A TRAVÉS DE LA INICIATIVA PUBLICA Y PRIVADA LA DOTACIÓN DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL. -ESTABLECER ATRACTIVOS E INCENTIVOS QUE FAVOREZCAN LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS. -DOTAR EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PARA FACILITAR EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD Y DE SU PERSONAL. -FOMENTAR LA RELOCALIZACION DE TODO EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS	
DOMINANTE	INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM 5.1.3.)
COMPLEMENTARIO	SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA
VER ANEXO PLANILLAS DE USOS	
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5 MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS) DE FONDO $\geq 20\%$ DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO
TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO GENERAL PARA LA ZONA.
*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.5	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 0.7	ALT. MAX. = Libre – 2 pisos
PARCELA MIN. = 40/2500	
Para las cesiones gratuitas al fisco corresponde el 5% de la superficie total a dividir, según artículo 7° decreto 1549/83.	
PAISAJE	
LA ZONA INDUSTRIAL 1, POR SU LOCALIZACIÓN IMPACTA LA IMAGEN DEL ACCESO PRINCIPAL POR AVENIDA SEGUÍ Y POR TANTO DEBE SER PARTICULARMENTE CUIDADA LA CALIDAD DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES Y TRATAMIENTO DE CERCOS Y ESTADO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS PARCELAS. PARQUIZACION E ILUMINACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGUN NORMAS PARTICULARES. SE PROPICIA FORESTACION DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA. CARTELERÍA SEGÚN NORMAS GENERALES CAP. VII	
SERVICIOS	
PROVISION DE AGUA POR PERFORACION, FUERZA MOTRIZ, GAS NATURAL, ALUMBRADO PUBLICO, TRATAMIENTO DE CALLES QUE ASEGURE ACCESIBILIDAD EN CUALQUIER ÉPOCA DEL AÑO PARA TRANSPORTE PESADO, DESAGÜES PLUVIALES E INDUSTRIALES, ESTACIONAMIENTO PUBLICO.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> • SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I, II Y III SEGUN DTO. 1741/95 REGLAMENTARIO DE LA LEY Nº 11.459/93, HOMOLOGADA COMO ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA. • LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SOLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA. • EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARA DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. • LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERÁN CERRAR EL PERIMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS. 	

- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERAN SER ARBOLADOS FORMANDO CORTINAS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- SE ADMITE UNA VIVIENDA POR PARCELA PARA EL ENCARGADO O CUIDADOR.
- TRAZADO DE LA ZONA, PARCELAMIENTO. SEGUN PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR POR LA DP.
- PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS, CESIÓN AL FISCO DEL 5% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE A DIVIDIR

AREA COMPLEMENTARIA 3

ZONA INDUSTRIAL 2

ZI 2

CARACTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS.
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA INICIATIVA PUBLICA Y PRIVADA PARA DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL. DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS QUE ESTEN AL ALCANCE EN LA LOCALIDAD. FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODO EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS	
DOMINANTE	INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM 5.1.3.)
COMPLEMENTARIO	SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA
VER ANEXO PLANILLAS DE USOS	
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (\geq 5MTS), LATERAL AMBOS LADOS (\geq 5 MTS) DE FONDO \geq 20% DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO
TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO DE CONJUNTO
*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 1.2	ALT. MAX. = Libre – 2 pisos.
PARCELA MIN. = 40/2000	
Para las cesiones gratuitas al fisco corresponde el 5% de la superficie total a dividir, según artículo 7° decreto 1549/83.	
PAISAJE	
PARQUIZACION DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGUN NORMAS PARTICULARES FORESTACION DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.	
SERVICIOS	
PROVISION DE AGUA POR PERFORACION, FUERZA MOTRIZ, GAS NATURAL, ALUMBRADO PUBLICO, TRATAMIENTO DE CALLES QUE ASEGURE ACCESIBILIDAD EN CUALQUIER ÉPOCA DEL AÑO PARA TRANSPORTE PESADO, DESAGÜES PLUVIALES E INDUSTRIALES, ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> • SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I, II Y III SEGUN DTO. 1741/95 REGLAMENTARIO DE LA LEY Nº 11.459/93, HOMOLOGADA COMO ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA • LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SOLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA. • EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARA DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. • LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERAN CERRAR EL PERÍMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS. • LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERAN SER ARBOLADOS FORMANDO CORTINAS. • LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES. 	

- NO SE ADMITE VIVIENDA, SOLO ALOJAMIENTO PARA EL ENCARGADO O VIGILANCIA.
- TRAZADO DE LA ZONA, SEGÚN PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR POR LA DP.
- LA ZONA DECLARADA DE RESERVA PARA USO INDUSTRIAL CONSERVARÁ LA SUBDIVISIÓN, EL USO DEL SUELO Y LA OCUPACIÓN ACTUAL. TODO PERMISO DE DIVISIÓN, CAMBIO DE USO O DE EDIFICACIÓN, QUEDARÁ SUJETO A EVALUACIÓN PARTICULARIZADA DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO Y ARQUITECTURA Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE EN CADA GESTIÓN TEMA, LAS QUE VERIFICARÁN LA COMPATIBILIDAD DE LA PROPUESTA CON RELACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y A LA EVOLUCIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL 2 EN SU CONJUNTO.
- **ORDENANZA PARTICULARIZADA 1995/05 decreto PROVINCIAL 000426/2007**
- PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS, CESIÓN AL FISCO DEL 5% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE A DIVIDIR.

AREA COMPLEMENTARIA 3 ZONA INDUSTRIAL 2

Sector Industrial Planificado

SIP

CARACTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION EXCLUSIVA DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS. PROYECTO ENCUADRADO EN EL DTO LEY 10119/83 Y DTO REGLAMENTARIO 3487/91 Y APROBADO POR AUTORIDAD PROVINCIAL Y ORDENANZA MUNICIPAL PARTICULARIZADA.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> -PROMOCIONAR EL SECTOR, BRINDAR ASESORAMIENTO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS TÉCNICAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES DE COMPETENCIA PARA FACILITAR LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FAVORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL. -DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DETERMINADOS POR EL PROYECTO APROBADO. -FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODOS LOS EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS	
DOMINANTE	INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM 5.1.3.)
COMPLEMENTARIO	SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA
VER ANEXO PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5 MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS) DE FONDO $\geq 20\%$ DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO
TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO
ESPACIO PUBLICO	TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO DE CONJUNTO
*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 1.2	ALT. MAX. = Libre
PARCELA MIN. = 40/2000	
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEL SECTOR: CORRESPONDE COMO MÍNIMO 5% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.	
PAISAJE	
PARQUIZACION DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGUN NORMAS PARTICULARES FORESTACION DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.	
SERVICIOS	
ENERGÍA ELÉCTRICA: FUERZA MOTRIZ Y ALUMBRADO PARCELARIO.-DESAGÜES INDUSTRIALES - PAVIMENTOS EN CIRCULACIÓN INTERNA -TELÉFONOS. CERCO PERIMETRAL Y BANDA PERIMETRAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FORESTADA. PROVISIÓN DE AGUA POTABLE PARA A CONSUMO HUMANO Y DE CAPACIDAD PARA CONSUMO INDUSTRIAL. DESAGÜES CLOACALES: SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE DESAGÜES APROBADO POR AUTORIDAD COMPETENTE. SE ESTABLECEN COMO SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: GAS NATURAL, ALUMBRADO PÚBLICO, TANQUE DE AGUA POTABLE Y RED DE DISTRIBUCIÓN INTERNA.	

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I, II Y III SEGUN DTO. 1741/95 REGLAMENTARIO DE LA LEY N° 11.459/93
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SOLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARA DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERAN CERRAR EL PERIMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS.
- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERAN SER ARBOLADOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- TRAZADO INTERNO, PARCELAMIENTO. SEGUN PROYECTO PARTICULARIZADO APROBADO.
- DEBERÁ DESLINDARSE Y EFECTUAR LA CESIÓN DE LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LA AMPLIACIÓN DE LA RUTA NACIONAL 3, ESTABLECIDA EN 24,30 METROS.
- LOS SERVICIOS ESENCIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL, SE EJECUTARÁN EN FORMA PAULATINA, EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO 3487/91 Y LOS COMPLEMENTARIOS EN FORMA PROGRESIVA EN LA MEDIDA QUE SE VAYAN LOCALIZANDO EMPRESAS.
- EL SECTOR CUENTA CON APTITUD HIDRAÚLICA Y CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS ESENCIALES OTORGADA POR AUTORIDAD COMPETENTE.
- ESTA PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.
- EL ANTEPROYECTO DE SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO FUE APROBADO POR ORDENANZA EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO REALIZARÁ. EL PROYECTO DEFINITIVO Y EL PLANO DE MENSURA Y DIVISIÓN DEL PREDIO Y LOS PLANOS DE OBRA SERÁN APROBADOS POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y PROVINCIALES COMPETENTES.
- **POR ORDENANZA PARTICULARIZADA 1995/05 DECRETO PROVINCIAL 000426/2007** LA MUNICIPALIDAD APROBÓ LA CREACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL 2 Y DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO (SIP), Y LAS REGULACIONES ESPECIALES PARA SU DESARROLLO..

AREA COMPLEMENTARIA 2

DISTRITO INDUSTRIAL DI - EX FRIGORÍFICO FLORENSE

UBICACIÓN	CHACRA 172 - SECC. D. - CIRCUNSCRIPCIÓN I
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL ÁREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODA LA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS PARA CONFLICTOS AMBIENTALES. CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

USO	INDUSTRIA FRIGORÍFICA O ADAPTACION A OTRO USO (servicios / deposito etc)
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5 MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS) DE FONDO $\geq 20\%$ DE LA PROFUNDIDAD DE LA PARCELA.
TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA. PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VÍA PÚBLICA.
INDICADORES	
F.O.S. 0,6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. *	ALT. MAX. = 3 niveles
PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio.	
* MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE. PREMIO 15 % MAS PARA REFORMAS	
PAISAJE	PARQUIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERMIETRAL Y TRATAMIENTO DE EDIFICIOS, DEPÓSITOS, CORRALES, ETC., PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.
SERVICIOS	ENERGIA ELÉCTRICA, FUERZA MOTRIZ, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE DEPRURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.
DISPOSICIONES PARTICULARES	LA INDUSTRIA FRIGORÍFICA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO TIENE LA OBLIGACION DE CONTAR CON APTITUD AMBIENTAL SEGÚN LO ESTIPULADO EN EL CAPITULO 5.1.4. DEL PRESENTE CÓDIGO. SE PERMITEN AMPLIACIONES DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADAS A OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA TRATAMIENTO DE EFLUENTES O MEJORAS EN LAS CONDICIONES DE PRODUCCION. SERÁ OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SÓLIDOS, Y DEMÁS CONDICIONES DE FUCIONAMIENTO. MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA: DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO. ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES: DENTRO DE LA PARCELA. EL CAMBIO DE USO (servicios y/o depositos) DEBE SER AUTORIZADO POR ORDENANZA.-

AREA COMPLEMENTARIA 2

DISTRITO INDUSTRIAL DI - EX FRIGORÍFICO REGIONAL COOPERATIVA DE PRODUCTORES CUNÍCOLAS

UBICACIÓN	QUINTA 149 – PARCELA 8 – SECC. D – CIRCUNSCRIPCIÓN I.
CARÁCTER	SECTOR DESTINADO A PROYECTO MIXTO (NACIONAL, PROVINCIAL, MUNICIPAL Y PRODUCTORES) DE REACTIVACIÓN DEL ANTIGUO EDIFICIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE UN FRIGORÍFICO CUNÍCULA. POR SU LOCALIZACIÓN PREEXISTENTE EXIGE RECAUDOS DE READECUACIÓN EDILICIA Y CONTROLES ESPECIALES DE FUNCIONAMIENTO.
OBJETIVO A LOGRAR	PROVEER LA DOTACIÓN COMPLETA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS, QUE ASEGURE LA NO GENERACIÓN DE CONFLICTOS AMBIENTALES. CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA EVITAR PERJUICIO A LA POBLACIÓN VECINA, SUS BIENES MATERIALES Y ACTIVIDADES DEL ENTORNO.

USO	INDUSTRIA FRIGORÍFICA
MORFOLOGIA	
RETIROS	RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5 MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS) DE FONDO $\geq 20\%$ DE LA PROFUNDIDAD DE LA PARCELA.
TIPOLOGIA EDILICIA	FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PÚBLICA. PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VÍA PÚBLICA.
INDICADORES	
F.O.S. = 0.5	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 0.5	ALT. MAX. = 3 niveles.
PARCELA MIN. = No se admite subdivisión del predio.	
PAISAJE	PARQUIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES, CERCO FORESTADO Y ARBOLADO, Y TRATAMIENTO DE EDIFICIOS Y DEPOSITOS PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE COMPLEMENTARIO DEL ENTORNO.
SERVICIOS	ENERGIA ELECTRICA, FUERZA MOTRIZ, AGUA POTABLE, DESAGÜES CLOCALES Y TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.
DISPOSICIONES PARTICULARES	LA INDUSTRIA FRIGORÍFICA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO TIENE LA OBLIGACION DE SOLICITAR LA APTITUD AMBIENTAL SEGÚN LO ESTIPULADO EN EL CAPITULO 5.1.4. DEL PRESENTE CÓDIGO. NO SE PERMITE LA REMODELACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EXCEPTO QUE SE TRATE DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DESTINADAS AL TRATAMIENTO DE EFLUENTES O A MEJORAR LAS CONDICIONES DE PRODUCCIÓN PARA RESOLVER PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES.

ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO

EDR

CARÁCTER

ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLACION DE CARACTER SEMIPUBLICOS.

OBJETIVO A LOGRAR

FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EXISTENTES Y MEJORAMIENTO DE SUS INSTALACIONES PARA LA PRACTICA DE DEPORTES CON EQUIPAMIENTOS CUBIERTO O DESCUBIERTO. CREACION DE UNA RED DE PRESTACIONES DE ESPACIOS ESPECIALIZADOS PARA LA PRACTICA DEPORTIVA QUE PERMITA PRESTACIONES INTEGRADAS ENTRE INSTITUCIONES, ESCUELAS E INSTALACIONES MUNICIPALES.

USOS

PUNTUALES – DEPORTIVOS – RECREATIVOS

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA

EN EL AREA URBANA LA DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.
EN EL AREA COMPLEMENTARIA RETIRO DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA MINIMO 10 METROS

INDICADORES

EN LA AREA URBANA: LOS CORRESPONDIENTES A LA ZONA.

EN AREA COMPLEMENTARIA:

F.O.S. = 0.2 *

C.A.S. = 0.6

F.O.T. = 0.4 *

ALT. MAX. = 9 m

PARCELA MIN. = 40 de frente y 2500 de superficie en área urbana

1 Ha en el área complementaria

* ALTURA LIBRE PARA LOS GIMNASIOS, SUJETO A REGLAMENTO DEPORTIVO ESPECÍFICO E IMPACTO EN EL ENTORNO URBANO

LOCALIZACION

EN LOS SITIOS INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN. LOS NUEVOS ESPACIOS DEPORTIVOS- RECREATIVOS SE PODRÁN EMPLAZAR EN EL ÁREA URBANA, SIN INTERRUMPIR EL TRAZADO CIRCULATORIO PROYECTADO Y EN NUEVAS LOCALIZACIONES DEL ÁREA COMPLEMENTARIA 4, 1 Y 2, EN ESE ORDEN DE PREFERENCIA.

EN LOS CUATRO CUADRANTES DEL MACROCASCO Y EN LA FRANJA DE ACCESO SE LOCALIZARÁN PLAYONES DEPORTIVOS MUNICIPALES, LOS QUE SE UBICARÁN EN LOS ESPACIOS VERDES O RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO ACTUALES Y FUTURAS (VER PLANOS DE RESTRICCIONES AL DOMINIO ANEXOS VI), SEGUN LAS CARACTERÍSTICAS DE ESPACIOS ABIERTOS O CUBIERTOS QUE DEFINAN LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-TODA MODIFICACION Y/O AMPLIACION DE LA EDIFICACION EXISTENTE SERA OBJETO DE EVALUACION POR LA DP., PUDIENDO SER DENEGADA SI NO SE CORRESPONDE CON LA IMAGEN DEL ENTORNO.

-LA ALTURA DE LA EDIFICACION QUEDA SUJETA A EVALUACION DE IMPACTO EN EL SECTOR Y A LOS REGLAMENTOS DE CADA DEPORTE.

-EN AREA URBANA SE EVALUARA EL IMPACTO DE LA ALTURA DE LAS MEDIANERAS Y LA INVASION DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA QUE DEBERA SER RESPETADO.

-CERCOS PERIMETRALES DEBERÁN RESPETAR LAS DISPOSICIONES DE CADA ZONA Y EN EL ÁREA RESIDENCIAL 4 Y EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS SER VERDES. EN OTRAS ZONAS RESIDENCIALES DEL AREA URBANA OPTATIVO: CERCO VERDE, DE MAMPOSTERÍA O MIXTO.

AREA COMPLEMENTARIA 1

AC1

CARACTER

ZONA DE TRANSICION DE USO MIXTO DECLARADA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL

OBJETIVO A LOGRAR

-FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PERMITIDAS
-INCORPORAR LAS PARCELAS EXISTENTES A USO EFECTIVO.
-CONFORMAR UN ANILLO FORESTADO DE PROTECCIÓN QUE RODEE AL AREA URBANA.

USOS

DOMINANTES AGROPECUARIO INTENSIVO – FORESTAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR – CLUBES DEPORTIVOS
COMPLEMENTARIOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES
CONDICIONADOS PLANTAS REGULADORAS DE SERVICIOS URBANOS

VER PLANILLAS DE USO.

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA

EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO \geq 5 METROS.

ESPACIO PÚBLICO

TRATAMIENTO DE VIAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN

INDICADORES

PARCELA MÍNIMA: frente mínimo 60 m y 1 HA de superficie.
DENSIDAD: una vivienda principal por parcela, instalaciones complementarias y de servicio.

F.O.S Y F.O.T para nuevas parcelas o preexistentes mayores de 2.000 m²

FOS: 0.2*

FOT: 0.4

***En caso de construcción de invernáculos desmontables se podrá ocupar hasta el 0.6 del F.O.S.**

Para parcelas menores existentes:

-Hasta 600 m², F.O.S: 0.4 Y F.O.T: 0.8

-Mayores de 600m² hasta 2.000 m², FOS: 0.3 y F.O.T: 0.6

DISPOSICIONES PARTICULARES

SE FOMENTA LA FORESTACION DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.

LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO V.

LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.

LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN GENERAL RESPETARÁN LA IMAGEN DE ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y DEL PAISAJE CONTROLADO CON TRATAMIENTO DE TODAS LAS FACHADAS Y ESPACIOS LIBRES TRATADOS Y ARBOLADOS.

LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 TIENE NORMAS ESPECIALES DEFINIDAS EN LA RESPECTIVA HOJAS DE ZONA

SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN EN CUATRO QUINTAS, ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE LAS ARTERIAS QUE CORRESPONDERÍA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17.32 M.

NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE LAS TRAZAS DE LAS PROLONGACIONES DE LAS CALLES URBANAS.

AREA COMPLEMENTARIA 2

AC2

CARACTER

ZONA DE TRANSICION DE USO RURAL INTENSIVO.

OBJETIVO A LOGRAR

- FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA PRODUCCION AGRÍCOLA. INTENSIVA, FORESTAL, HORTÍCOLA, FRUTICOLA, FLORICOLA Y LOS VIVEROS
- INCORPORAR LAS PARCELAS A USO EFECTIVO.
- CONFORMAR UN ANILLO VERDE QUE RODEE AL AREA URBANA
- ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS ACUIFEROS.

USOS

DOMINANTE	AGROPECUARIO INTENSIVO Y SERVICIOS A LAS ACTIVIDADES RURALES
COMPLEMENTARIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR – CLUBES DEPORTIVOS
CONDICIONADO	CRIADEROS- STUD

VER PLANILLAS DE USO.

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA	EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO ≥ 5 METROS.
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION. CERCOS PERIMETRALES ARBOLADOS.

INDICADORES

PARCELA MIN: 100 M DE FRENTE 2 HA DE SUPERFICIE
DENSIDAD: 1 VIVIENDA PRINCIPAL POR PARCELA

- Parcelas preexistentes menores a 5000 M², FOS. 0.3 y FOT: 0.5.
- Parcelas preexistentes menores a 600 M², FOS: 0.4 y FOT. 0.8.

DISPOSICIONES PARTICULARES

SE PROPICIA LA FORESTACION DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS. ES ZONA DE PRESERVACION DEL ACUIFERO POR LO CUAL TODA ACTIVIDAD QUE PUEDA COMPROMETER LA CALIDAD DE LOS RECURSOS AGUA Y SUELO QUEDAN PROHIBIDAS.

LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO V., ESTANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDOS NUEVOS CRIADEROS DE AVES, CERDOS Y SIMILARES. LOS STUD PODRÁN LOCALIZARSE A MAS DE 500 METROS DEL LÍMITE URBANO LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.

QUEDA PROHIBIDA LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS CRIADEROS Y STUD EN EL ÁREA

A LOS SECTORES DELIMITADOS COMO FUELLE VERDE SE LES ASIGNA USOS DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS, VIVEROS O COMERCIOS DE VENTA DE PLANTAS Y ARTÍCULOS PARA EQUIPAMIENTO DE PARQUES Y JARDINES, LOCALES GASTRONOMICOS CON O SIN ESPECTÁCULOS, CONFITERÍAS BAILABLES, DISCOS Y GRANDES SUPERFICIES Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES. SE ADMITEN ESTACIONES DE SERVICIO SOBRE LA AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN SOBRE PARCELAS FRENTISTAS QUE REUNAN LAS CONDICIONES DE APTITUD PARA ESA ACTIVIDAD Y EN TODO EL RECORRIDO DEL ACCESO A. SEGUÍ, INCLUSIVE EN ZONA INDUSTRIAL 1. VER PLANILLA DE USOS.

QUEDA COMPRENDIDA EN EL AC2 UNA ZONA A ESTUDIAR PARA EVALUAR LA POSIBILIDAD DE DESTINARLA A PROYECTAR UN ANFITEATRO, EN CONJUNCIÓN CON UN PROYECTO DE TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO DE LA DEFENSA URBANA EN EL SECTOR DE LA LAGUNA LA BLANCA.

NO SE ADMITE CREACIÓN DE NUEVAS CALLES EN LAS CHACRAS O QUINTAS DEL AC2..

NO SE ADMITE ERIGIR CONSTRUCCIONES EN LA PROYECCIÓN DE VÍAS DE CIRCULACIÓN, EN LAS FRANJAS CORRESPONDIENTES A LA PROLONGACIÓN DE CALLES, CON UNA RESTRICCIÓN DE ANCHO IGUAL AL DE LA PROYECCIÓN DE LAS CALLES URBANAS, CON UN ANCHO MÍNIMO DE 17.32M

POR SER ZONA DE CAPTACIÓN DE AGUA PARA LA CIUDAD QUEDA PROHIBIDO EL USO DE PESTICIDAS NO DEGRADABLES, FOMENTÁNDOSE LAS FORMAS DE PRODUCCIÓN ORGÁNICA Y EL CONTROL ESTRICTO DE LAS ACTIVIDADES SUCEPTIBLES DE PRODUCIR CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y EL AGUA.

AREA COMPLEMENTARIA 3

AC3

CARÁCTER	ZONA DE TRANSICION DE USO MIXTO DE BAJA DENSIDAD DE POBLACION (MENOR A DENSIDAD DE 30 HAB / HAB), LIGADA AL CORREDOR PRODUCTIVO DE LA RUTA NACIONAL 3, A LA ZONAS INDUSTRIALES LOCALES Y A LA ACTIVIDAD RURAL
OBJETIVO A LOGRAR	-FOMENTAR EL INCREMENTO DE AREAS DE APOYO LOGISTICO Y DE SERVICIOS PARA LA PRODUCCION. -INCORPORAR EL ESPACIO OCIOSO A USO EFECTIVO. -CONFORMAR UNA ZONA COMPLEMENTARIA DEL AREA URBANA SEPARADA DE LA MISMA POR LA RUTA, QUE OFERTE TIERRA PARA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE MOLESTAS. - CREAR UN ANILLO FORESTADO QUE AYUDE A PRESERVAR LA CALIDAD AMBIENTAL URBANA.

USOS	DOMINANTE SERVICIOS AL AGRO – PRESTACIONES DE SERVICIOS AL AREA URBANA Y SERVICIOS AL CORREDOR DE TRANSPORTE AGROPECUARIO INTENSIVO.
COMPLEMENTARIO VER PLANILLAS DE USO.	

MORFOLOGIA	
TIPOLOGIA	EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO ≥ 5 METROS.
ESPACIO PÚBLICO	TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION Y DISEÑO DE COLECTORAS Y CONOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA NACIONAL 3 CARTELERÍA SEGÚN NORMAS GENERALES.

INDICADORES	
F.O.S = 0.4*	
F.O.T = 0.7*	
C.A.S = 0.3	PARCELA MÍN: 40 M. DE FRENTE 2500 M² DE SUP.
* EN PARCELAS PREEXISTENTES MENORES A 1000 M2 F.O.T= 0.5 Y F.O.T. 1	

PAISAJE	CON LA IMPRONTA DE UN ÁREA DE SERVICIOS CON PRESENCIA DE FORESTACIÓN DE BORDE Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE FACHADAS DE EDIFICIOS, GALPONES Y DEPÓSITOS, POR SER ZONA FRENTISTA A LA RUTA QUE DA IMAGEN A LA CIUDAD COMO TRANSICIÓN ENTRE LO RURAL Y LO URBANO.
----------------	---

SERVICIOS	ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES E INDUSTRIALES.
------------------	---

DISPOSICIONES PARTICULARES	-SE FOMENTA LA FORESTACION DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS. LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO V. -LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA. - EL ESTACIONAMIENTO Y LAS OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA DEBERÁN REALIZARSE DENTRO DE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS. -TRAZADO: SE ADMITE LA DIVISIÓN DE QUINTAS SEGÚN PROYECTO DE TRAZADO QUE REALICE LA SPOSP PARA EL SECTOR. ANTE CADA DIVISIÓN SE EFECTUARÁ LA APERTURA DE CALLES QUE CORRESPONDAN Y LAS CESIONES AL FISCO CORRESPONDIENTES A LA CATEGORÍA INDUSTRIAL (5% DE LA SUPERFICIE TOTAL A SUBDIVIDIR) Y LA PROVISIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA ASEGURAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA ZONA. EN LA ZONA AC3 SE EMPLAZAN LA Z12, LA RZI Y EL SIP, QUE TIENEN NORMAS PARTICULARES.
-----------------------------------	--

AREA COMPLEMENTARIA 4

ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLOGICA

ZPE

CARACTER	ZONA VERDE DE PRESERVACIÓN DEL AMBIENTE NATURAL Y EL PAISAJE, DESTINADA A ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN QUE RODEA AL PARQUE PÚBLICO PLAZA MONTERO y Laguna LA BLANCA
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> -CONFORMAR UNA ZONA VERDE DE PROTECCION URBANA, DONDE SE CONSERVE LA FAUNA AUTÓCTONA Y LA FLORA EXISTENTE. -FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DEPORTIVO RECREATIVAS. -PROPICIAR LA FORESTACIÓN, EL ARBOLADO Y LA PARQUIZACION -FAVORECER EL USO MICROREGIONAL Y ATRAER TURISMO REGIONAL Y NACIONAL.

USOS	
DOMINANTES	ACTIVIDADES DEPORTIVO RECREATIVAS Y FORESTALES - SERVICIOS TURISTICOS
COMPLEMENTARIOS	GASTRONOMIA – ESTACIONAMIENTO INSTITUCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS
VER PLANILLAS DE USO	
MORFOLOGIA	
TIPOLOGIA	TEJIDO ABIERTO EDIFICACIONES CON CUBIERTAS EN PENDIENTE, ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA O QUE CONTINUE LA TRADICION DE LAS ANTIGUAS ESTANCIAS DE LA REGIÓN. MATERIALES PROPIOS DE LA ZONA.
ESPACIO PUBLICO	TRATADO DE MANERA PAISAJISTICA, CON ILUMINACIÓN Y EQUIPAMIENT ESPECÍFICO
PAISAJE	ZONA VERDE NATURAL CON EQUIPAMIENTOS RECREATIVO-DEPORTIVOS QUE FORMA EL ENTORNO DEL PARQUE PÚBLICO, Y DA IMAGEN AL BORDE URBANO VISTO DESDE LA CIUDAD Y LA RUTA
INDICADORES Y SERVICIOS	
F.O.S:	0.2
F.O.T:	0.4
C.A.S.:	0.8
PARCELA MÍNIMA: 60 M DE ANCHO - 1HA DE SUP.	
SERVICIOS	
TRATAMIENTO DE VÍAS DE CIRCULACIÓN Y ARBOLADO PÚBLICO, ALUMBRADO, ENERGIA ELECTRICA, RED DE AGUA CORRIENTE. TIPO DE SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE LÍQUIDOS CLOACALES SEGÚN INTENSIDAD DE USO DE CADA PARCELA CON ESTRICTO CONTROL DE PROYECTO Y EJECUCIÓN.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<p>INCLUYE EL PARQUE PLAZA MONTERO, LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2 Y EL EVDR MUNICIPAL, NORMADOS EN FORMA PARTICULARIZADA EN EL PRESENTE CÓDIGO.</p> <p>SE FOMENTA LA FORESTACION DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.</p> <p>LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LIMITES DE LA PARCELA.</p> <p>LAS EDIFICACIONES RESPETARÁN LA IMAGEN PAISAJÍSTICA DE ZONA ECOLÓGICA PROTEGIDA CON TRATAMIENTO DE TODAS LAS FACHADAS Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.</p> <p>EL PARQUE PLAZA MONTERO CONSTITUYE LA PARTE CENTRAL Y MÁS RELEVANTE DEL ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.</p> <p>SE ADMITE ALOJAMIENTO TRANSITORIO EN CAMPAMENTOS TURISTICOS, PROYECTOS DE CONJUNTO DE</p>	

CABAÑAS DE ALQUILER, Y HOTELERÍA, BAJO CONTROL ESTRICTO DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO Y EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.
PARA CABAÑAS DE ALQUILER LA DENSIDAD MÁXIMA ADMITIDA ES 70 HAB/HA Y LA SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR UNIDAD DE 30M²
PARA HOTELERÍA LA DENSIDAD NETA ES IGUAL A LA ESTABLECIDA PARA LA BANDA DE RUTA (300HAB/HA) CON TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES.
EL SECTOR DE VIVIENDAS UBICADAS EN TIERRAS DE DOMINIO MUNICIPAL ESTÁ SUJETO A UN PROCESO DE RECUPERACIÓN.
SE PROPICIA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ACTIVIDADES DESTINADAS AL TURISMO Y LA RECREACION EN EL ENTORNO DEL PARQUE PUBLICO PLAZA MONTERO, ALOJAMIENTO TRANSITORIO, LUGAR DE EXPOSICIONES, Y AMENIDADES COMPATIBLES CON EL PARQUE Y ATRACTIVOS DE RECREACIÓN REGIONAL.

CARACTER	ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO Y RECREACION DE LA POBLACION, DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
OBJETIVO A LOGRAR	-DOTAR A LA LOCALIDAD Y A CADA UNO DE SUS BARRIOS DE ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DISFRUTE DE AMBIENTES NATURALES DE ESPARCIMIENTO. - MEJORAR LAS CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES URBANAS Y CONTRARESTAR LA POLUCIÓN PROPIA DE LAS ACTIVIDADES INTENSIVAS (TRANSPORTE AUTOMOTOR, PROCESOS PRODUCTIVOS INDUSTRIALES, CONTAMINACIÓN SONORA, INCREMENTO DE ESCORRENTÍA DE AGUAS PLUVIALES, ETC.) -ALCANZAR LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE EVP EN CADA UNO DE LOS BARRIOS, EN RADIOS DE DISTANCIA QUE PERMITAN LA ACCESIBILIDAD COTIDIANA DE TODOS LOS VECINOS.

USOS	ESPARCIMIENTO Y RECREACION
MORFOLOGIA	
TIPOLOGIA	SE CLASIFICAN EN: PLAZAS, PLAZOLETAS, PATIOS DE JUEGO O VERDES MENORES DE 1HA. PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS DE MAYOR ESCALA
ESPACIO PUBLICO	PARQUIZADO Y EQUIPADO CON MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS RECREATIVO- DEPORTIVOS APROPIADOS PARA EL USO.
LOCALIZACION	
SEGÚN PLANO SISTEMA DE ESPACIOS VERDES ANEXO IV	
	ESPACIOS VERDES ACTUALES Y LOCALIZACION DE LAS FUTURAS CESIONES PARA ESPACIOS VERDES PÚBLICOS SEGÚN DISTRIBUCIÓN TENTATIVA INDICADA EN PLANOS ANEXO VI (DE RESTRICCIONES AL DOMINIO PARA AMPLIACIONES URBANAS O COMPLETAMIENTO DEL TEJIDO).
DISPOSICIONES PARTICULARES	-EL PLAN URBANO ARTICULA LOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS EN UN SISTEMA INTEGRADO DE RECORRIDOS QUE CONFORMA UNA RED QUE ABARCA TODA LA CIUDAD, DIFERENCIÁNDOLOS POR TIPOS DERIVADOS DE SU UBICACIÓN Y SERVICIO: VECINAL, URBANO O REGIONAL, POR FRECUENCIA DE UTILIZACIÓN: DIARIA, SEMANAL O PERIÓDICA Y DESTINO: A ACTIVIDADES DE RECREACIÓN PASIVA O ACTIVA, ASIGNANDO TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO ADECUADO A CADA TIPO. -EI PROGRAMA DE EVP DEFINIRA EL CARACTER ESPECÍFICO DE CADA UNO DE LOS ESPACIOS, DISCRIMINANDO EL TIPO DE USUARIO (USO PREFERENTE DE NIÑOS, ADOLESCENTES O TERCERA EDAD, ETC.) Y SUS DEMANDAS DE EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO. -LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS IRAN DEFINIENDO LAS PARTICULARIDADES DE CADA UNO EN FUNCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS Y BARRIOS A SERVIR Y SUS HABITANTES. -QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO ERIGIR CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION CON SUPERFICIE CUBIERTA EN LOS ESPACIOS VERDES O LIBRES PUBLICOS. EN LOS DE MAYOR ESCALA, QUE DEFINEN LAPSOS EXTENDIDOS DE PERMANENCIA, LAS CONSTRUCCIONES DE SANITARIOS Y INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS INDISPENSABLES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, DEBERÁ AJUSTARSE A LÍMITES DE SUPERFICIE EDIFICADA EXPRESAMENTE INDICADA EN LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS DE CONJUNTO, LOS QUE SERÁN ELABORADOS Y GESTIONADOS POR LA SPOSP Y APROBADOS POR ORDENANZA JUNTO A LA ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA PARA SU EJECUCIÓN. EN EL ESTUDIO PARTICULARIZADO DEL COMPLEJO ESTACION SE DELIMITARAN CON PRECISION LAS DISTINTAS ZONAS DE ACTIVIDAD, LOS NUEVOS ESPACIOS A AFECTAR COMO EVP, LOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CON EDIFICACION Y LAS EDIFICACIONES A PRESERVAR Y O RECUPERAR.

Parque Plaza Montero

PPM

CARÁCTER

ESPACIO DESTINADO A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLACION DE CARÁCTER PUBLICO CON PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA Y SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO

OBJETIVO A LOGRAR

-DAR PROYECCIÓN AL PARQUE APORTÁNDOLE ATRACTIVOS QUE AYUDEN A CAPTAR USUARIOS EXTERNOS PARA PROMOCIÓN DE LA CIUDAD Y SUS ACTIVIDADES.
-JERARQUIZAR EL CONJUNTO MEDIANTE LA INTEGRACION Y EL DESARROLLO PLENO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE USO ESPECIFICO A DEFINIR EN UN PROYECTO PARTICULARIZADO.

USOS

DOMINANTE

ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO PARA ACTIVIDADES ESPECIFICAS

COMPLEMENTARIO

INSTALACIONES DE SERVICIO Y APOYO DEL PARQUE

Ver planilla de usos capítulo V

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDILICIA

SE ADMITEN UNICAMENTE LAS INSTALACIONES DE SERVICIO INDISPENSABLES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DOMINANTES Y CON UN DISEÑO ACORDE CON EL CARÁCTER DEL ESPACIO VERDE PUBLICO

PAISAJE

ESPACIO VERDE FORESTADO Y PARQUIZADO.
DIVERSIFICACION DE SECTORES CON ARBOLADO Y PARQUIZADO DIFERENCIADO POR TIPOS Y COLORES SEGUN EPOCAS DEL AÑO.
CONTRASTE ENTRE ESPACIOS DE USO ACTIVO Y USO PASIVO
ZONA DE RESERVA ECOLOGICA A PRESERVAR.

SERVICIOS

ALUMBRADO, ENERGÍA ELECTRICA, AGUA CORRIENTE, Y DESAGÜES CLOCALES (EN SANITARIOS Y HOSPEDAJE), SISTEMA DE DESAGÜES PLUVIALES CON CAPTAACIÓN DE AGUA PARA ALIMENTAR LA LAGUNA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

SEGÚN LINEAMIENTOS DE ANTEPROYECTO. VER TITULO XIV, ARTICULO 14.3.1

COMPLEJO ESTACION

CE

CARÁCTER

ESPACIO DESTINADO A USO SOCIAL DE ESPARCIMIENTO Y RECREACION DE LA POBLACION DE CARÁCTER PUBLICO VINCULADO A LA ESTACIÓN FERROVIARIA SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO QUE CONTEMPLA UN CENTRO CULTURAL, OFERTA DE ESPACIOS ABIERTOS Y CUBIERTOS RECUPERANDO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

OBJETIVO A LOGRAR

-DESARROLLAR UN PROYECTO INTEGRAL DEL CUADRO DE LA ESTACIÓN LAS FLORES MEDIANTE, HACIENDO COMPATIBLE LA IMPLANTACION URBANA DEL USO FERROVIARIO QUE GENERA UNA BARRERA ESPACIAL Y FUNCIONAL.
-REFUNCIONALIZAR EL SECTOR, INCORPORANDO A LOS ESPACIOS VERDES EXISTENTES OTROS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES.

USOS

DOMINANTE

ESPACIO VERDE QUE ADMITE USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DIVERSOS SEGUN PLANILLA DE USOS

CONDICIONADO

VIVIENDAS

*VER ANEXO PLANILLA DE USOS

MORFOLOGIA Y PAISAJE

IMAGEN DE CONJUNTO INTEGRADO AL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE, CON FUERTE IMPRONTA DEL ESPACIO ABIERTO SOBRE EL CUBIERTO, CON CONSTRUCCIONES HISTÓRICAS REFUNCIONALIZADAS Y NUEVOS EQUIPAMIENTOS. SE DELIMITARAN EN EL PROYECTO PARTICULARIZADO LOS ESPACIOS DESTINADOS A LOS DISTINTOS USOS EN CORRESPONDENCIA CON LAS AFECTACIONES ESTABLECIDAS PARA ESPACIO VERDE, VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, SECTORES DE SERVICIO FERROVIARIO Y EVENTUALES NUEVAS ACTIVIDADES PÚBLICAS. SE PRESERVARÁN LOS SOLADOS EMPREDADOS Y TODOS LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES QUE CONTIENE EL CUADRO DE LA ESTACIÓN Y SU ENTORNO.

SERVICIOS

ALUMBRADO PUBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE, DESAGÜES PLUVIALES Y DESAGÜES CLOACALES EN LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-DESARROLLO DEL PROYECTO PARTICULARIZADO INTEGRAL SEGÚN LINEAMIENTOS DE PROYECTO PARTICULARIZADO EN TITULO XIV. ARTICULO 14.3.6 VINCULADO AL DE PRESERVACIÓN DEL SITIO Y DEL ENTORNO CIRCUNDANTE, EN ESPECIAL AL DE LA CALLE PELLEGRINI
POSIBILIDAD DE REFUNCIONALIZACIÓN SO DE EDIFICACIONES Y GALPONES EXISTENTES.

FRANJA DE ACCESO/AC3/AR

BANDA DE SERVICIO DE RUTA

SR

CARACTER	ZONA LIGADA A LOS ACCESOS DESDE LA RUTA NACIONAL N°3 CAPAZ DE ALBERGAR USOS ESPECIALES RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE, LAS PRESTACIONES PARA EL ÁREA RURAL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA POBLACION Y OTRAS ACTIVIDADES, QUE IDENTIFICAN A LAS FLORES COMO CENTRO URBANO ZONAL.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> -FORTALECER Y REESTRUCTURAR LA ZONA PARA ALBERGAR USOS COMPLEMENTARIOS LIGADOS A LA RUTA, EVITANDO EL ACCESO A LA CIUDAD PARA ALCANZAR ESAS PRESTACIONES. -CONFERIR AL ACCESO IMAGEN REPRESENTATIVA QUE CONFIERA RELEVANCIA AL PERFIL DE LA CIUDAD VISTO DESDE LA RUTA - ARMONIZAR LA TRANSICIÓN ENTRE EL PAISAJE RURAL Y EL URBANO. DIFERENCIAR CIRCULACIONES URBANAS DE LAS PASANTES Y CREAR UNA BARRERA ARBOLADA DE SEPARACIÓN CON LA RUTA COMO PALIATIVO PARA NEUTRALIZAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS DEL TRÁNSITO GENERAL DE LARGA DISTANCIA.

USOS	
DOMINANTE	SERVICIO DE RUTA
COMPLEMENTARIO	COMERCIOS Y SERVICIOS RURALES Y DE GRAN ENVERGADURA DE USO REGIONAL
*VER ANEXO PLANILLA DE USOS.	
MORFOLOGIA	
RETIROS	PARA NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE COLECTORAS DE RUTA Y ACCESOS PRINCIPALES, RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS). DE FONDO 20 METROS EN PARCELAS DE MANZANAS URBANAS NO AFECTADAS A COLECTORA RETIRO DE FRENTE CORRESPONDEINETE A LA ZONA ADYACENTE Y TIPO DE Y CALLE.
ESPACIO PUBLICO	DISEÑO DE COLECTORAS Y CONOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA NACIONAL Y ACCESOS. CARTELERIA SEGUN DISPOSICIONES PARTICULARES CAP VII.
INDICADORES	
F.O.S. = 0.4*	C.A.S. = 0.3
F.O.T. = 0.7*	DENSIDAD = 1 viv/parcela - Hoteles*
PARCELA MIN. = 40/2500	ALT. MAX. = 9 mts.
*Para parcelas existentes menores de 600 M ² : F.O.S: 0.6 Y F.O.T: 1.2	
PAISAJE	
PARQUIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DE EDIFICIOS Y DEPOSITOS PARA VALORIZAR EL ACCESO A LA CIUDAD Y UNA TRANSICIÓN ARMÓNICA CON PAISAJE RURAL.	
SERVICIOS	
ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOACALES E INDUSTRIALES.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
*EXCLUSIVAMENTE PARA HOTELERIA DENSIDAD DE 300 HAB/HA SUJETO A APROBACION DE CONEXIÓN A RED DE DESAGÜES CLOACALES O SISTEMA EQUIVALENTE, F.O.T.:0.6 F.O.T. 1.2.	
-ZONA SUJETA A PROYECTO PARTICULARIZADO DE LA COLECTORA, ROTONDAS Y PUERTAS DE ACCESO. EJECUCIÓN DEL COMPLETAMIENTO DE COLECTORA CUANDO LA INTENSIDAD DE USO LO HAGA NECESARIO Y ASÍ LO DETERMINE LA SPOSP, LO SOLICITE EL ÁREA DE TRÁNSITO O LOS PROPIETARIOS.	
-LA MUNICIPALIDAD PODRA DENEGAR LA APROBACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION CUYO DISEÑO NO	

CONTRIBUYA A CREAR IMAGEN DE FRANJA DE ACCESO APROPIADA SEGÚN LINEAMIENTOS DEL PLAN.
ZONA SUJETA A PROYECTO PARTICULARIZADO DE LA COLECTORA, ROTONDAS Y PUERTAS DE ACCESO.
ESTUDIO Y PROYECTO DE ACCESOS Y TRAZADO DE COLECTORA EN LOS SECTORES FALTANTES CUANDO LA INTENSIDAD DE USO LO HAGA NECESARIO.
CARTELERIA SUJETA A NORMAS GENERALES. SE ADMITIRA LA CARTELERIA CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS QUE INDIQUEN NOMBRE Y RUBRO DE ACTIVIDAD. LOCALIZAR SOBRE LA FACHADA DE LA EDIFICACION O EN COLUMNA UBICADA EN EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA. LA DP PODRA DENEGAR EL PERMISO DE CARTELERIA SI INTERRUPE VISUALES O NO ES COMPATIBLE CON LA IMAGEN QUE SE PROMUEVE PARA LA ZONA.

USO ESPECIFICO

UE

CARACTER

PARCELAS DESTINADAS A USOS PUNTUALES EN RELACION A SU PROPIA ACTIVIDAD QUE ES UNICA E IDENTIFICABLE PARA LA POBLACION.

OBJETIVO A LOGRAR

MANTENER LA ACTIVIDAD EN FUNCIONAMIENTO DANDO LA SUFICIENTE FLEXIBILIDAD PARA SU ADECUACION Y MEJORAMIENTO PRESERVAR LS MORFOLOGIA E IMAGEN GENERAL QUE LOS CARCTERIZA.

USOS

EN ÁREA URBANA

1. HOSPITAL GENERAL ZONAL/ HOGAR DE ANCIANOS
2. ESCUELA NORMAL SUPERIOR
3. TERMINAL DE OMNIBUS /CENTRO DE EDUCACION FISICA
4. CENTRO DE EDUCACION FISICA N°6.
5. CENTRO COMUNITARIO ESTE Y ESCUELA N° 22

EN AREA RURAL Y COMPLEMENTARIA

6. CEMENTERIO MUNICIPAL
7. ESCUELA AGROPECUARIA
8. AEROCLUB
9. SOCIEDAD RURAL
10. PLANTAS REDUCTORAS DE GAS
11. PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA
12. PLANTA DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

INDICADORES, SERVICIOS Y PAISAJE

-EN ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA SON DE APLICACIÓN LOS INDICADORES URBANÍSTICO LOS DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.

-POR SER LOCALIZACIONES PUNTUALES CONSERVAN EL ESTADO PARCELARIO Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, Y EN CASO DE REMODELACION O AMPLIACION SOLICITARÁN EVALUACIÓN PARTICULAR DE LA DP PARA DEFINIR LAS CONDICIONES A CUMPLIR EN CONCORDANCIA CON LA FUNCIÓN, SITIO DE EMPLAZAMIENTO Y LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN. EN TODOS LOS CASOS SE PRESERVARÁN LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES Y SE TRATARÁ DE MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EDIFICATORIA Y URBANA.

-EN ÁREA RURAL DEBERÁN CONTAR CON LOS SERVICIOS ESENCIALES CORRESPONDIENTES A LA ACTIVIDAD Y DENSIDAD DE USUARIOS O HABITANTES QUE ALBERGAN Y ASEGURAR QUE NO PRODUZCAN EFLUENTES O RESIDUOS QUE CONTAMINEN RECURSOS DEL MEDIO.

-PODRÁN SOLICITAR ESTUDIO PARTICULARIZADO Y FIJACIÓN DE NORMAS PARTICULARES EN CUYO CASO DEBERÁ ASEGURARSE LA COMPATIBILIDAD FUNCIONAL Y MORFOLÓGICA CON EL SITIO Y MANZANA DE EMPLAZAMIENTO Y SER APROBADAS POR DECRETO MUNICIPAL PREVIA INFORMACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO DE OPOSICIÓN.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LOS USOS ESPECÍFICOS SERÁN ESTUDIADOS EN PARTICULAR POR LA DP A LOS FINES DE ESTABLECER EL MARCO NORMATIVO NECESARIO PARA SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO Y COMPATIBILIDAD MORFOLÓGICA Y FUNCIONAL CON EL ENTORNO. FUTUROS USOS ESPECÍFICOS ESTARAN SUJETOS A ESTUDIO DE IMPACTO EN EL ENTORNO

CAPITULO XI

11. NORMAS PARA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

11.1 Objetivos generales – 11.2 Valores patrimoniales – 11.3 Zonas de preservación y bienes patrimoniales – 11.4 Procedimiento para la preservación y rehabilitación del patrimonio – 11.5 Normas Transitorias

11.1 Objetivos Generales

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el marco general sobre las acciones de preservación y conservación del patrimonio histórico y cultural, tanto en el plano urbano como en el rural.

A dichos efectos, contempla la formulación de programas que deberán elaborarse para:

- a) Potenciar el aprovechamiento del patrimonio histórico, cultural y social.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

11.2 Valores Patrimoniales

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido valores: urbanístico, arquitectónico, artístico, simbólico, antropológico, histórico – cultural, singular.

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

11.3 Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales

Los Cascos Históricos o zonas de preservación son espacios caracterizados por contener ámbitos urbanos de alto valor simbólico, histórico, institucional, arquitectónico, social y ambiental.

En los Cascos Históricos la conservación y preservación de sus edificios, sus funciones sociales, sus valores simbólicos y culturales y su vitalidad son fundamentales para la continuidad de la ciudad como entidad vigente para sus habitantes.

Al trabajar sobre la preservación de los cascos históricos se debe comprender su alto nivel de complejidad. Requiere una visión amplia e interdisciplinaria que no puede ser encarada solamente desde el cuidado de su patrimonio construido.

Se declara **ZONA DE PRESERVACIÓN o CASCO HISTÓRICO** de la ciudad de Las Flores a la Zona Fundacional delimitada por las cuatro plazas y el polígono determinado por las calles: Avenida Alvear desde plaza Marte (hoy destinada al uso residencial) hasta la plaza Sol: Avenida Avellaneda desde la plaza Sol hasta la plaza Italia: Avenida Sarmiento desde plaza Italia hasta la plaza España; y avenida Presidente Perón desde la plaza España hasta la plaza Marte.

Los BIENES PATRIMONIALES pre- inventariados de la ZONA DE PRESERVACIÓN O CASCO HISTÓRICO de la ciudad de Las Flores son los siguientes:

1.	El Bosque. Data de 1821: CI – Sección: B – Manzana: 18 d – Parcela: 6 f – Partida: 4071.
2.	Casa del año 1843: Av. Sarmiento y Av. Pte. Perón, esquina Este. Perteneció a Hipólito Digellis: CI – Sección B – Manzana: 22 c – Parcela: 10 – Partida: 3748.
3.	Casa que perteneció a la familia Vidal. Rivadavia 322: CI – Sección: A – Manzana: 31 – Parcela: 15 – Partida 3133.
4.	Herrería de obra fundada por Rafael Rosycki. Frente a Escuela Técnica: CI – Sección: A – Manzana: 94 – Parcela: 14 – Partida: 4865.
5.	Casa que perteneció a la familia Dantiacq. Sarmiento 429, entre San Martín y 25 de Mayo: CI – Sección: A – Manzana: 60 – Parcela: 7 – Partida: 4416.

6.	Casa que perteneció a Severo Paz. Caseros 484: CI – Sección: A – Manzana: 63 – Parcela: 14 a – Partida: 2640.
7.	Plaza Italia: CI – Sección: A – Manzana: 95 – Parcela: - Partida: 3193.
8.	Edificio ex Carpintería de Malfati, Magistrali y Muscar. 9 de Julio entre Alem y Moreno: CI – Sección: A – Manzana: 77 – Parcela: 4 b – Partida: 11384.
9.	Casa que perteneció a Arturo Alba. Rivadavia entre San Martín y 25 de Mayo: CI – Sección: A – Manzana: 54 – Parcela: 12 – Partida: 2341.
10.	Edificio donde se encuentra la Biblioteca 25 de Mayo: CI – Sección: A – Manzana: 30 – Parcela: 9 – Partida: 8261.
11.	Escuela Ingeniero Echague - La fraternidad. Primera escuela para maquinistas y foguistas de América del Sur fundada en 1908. Museo Ferroviario. Sarmiento y Alem, esquina Sur: CI – Sección: B – Manzana: 46 a – Parcelas: 1-2 y 3 – Partidas: 3920 – 9896 y 8774 respectivamente.
12.	Casa calle Harosteguy 325: CI – Sección: A – Manzana: 33 – Parcela: 11 – Partida: 4700.
13.	Club Sirio Libanés: CI – Sección: A – Manzana: 21 – Parcela: 15 – Partida: 4834. Alsina y Harosteguy, esquina Norte.
14.	Casa de la familia Calderón – Magistrali. Avenida Sarmiento 518. Villa Colón. CI – Sección: B – Manzana: 46 a – Parcela: 20 – Partida: 4013.
15.	Casa de Avenida Rivadavia 341: CI – Sección: A – Manzana: 30 – Parcela: 11 b - partida: 2788 - Familia Dupovey
16.	Casa de Hipólito Yrigoyen 319: CI - Sección: A – Manzana: 32 – Parcela: 7 b – Partida: 7759. Pertenece a la familia Díaz.
17.	Edificio calle Azul y San Martín, esquina Este: CI – Sección: A – Manzana: 38 - Parcelas: 14, 15 a y 15 b - Partidas: 4163, 16026, 4161.
18.	Casa calle 25 de Mayo N° 421: CI - Sección: A – Manzana: 65 – Parcela: 2 – Partida: 3462 - Familia Uhalt.
19.	Casa Pueyrredón N° 475: CI - Sección: A – Manzana: 70 – Parcela: 6 – Partida: 3976 - Familia Calderón de la Barca.

20.	Edificación esquina Norte, Av. Carmen y Av. Sarmiento: CI - Sección: A – Manzana: 36 – Parcela: 12 b - Uf 1 – Partida: 14.633 .
21.	Edificación Ex Almacén La Bota de Oro. Esquina Sur, Calle Belgrano y Pueyrredón: CI - Sección: A – Manzana: 23 – Parcela: 1 d – Partida: 4551.

Dentro de la **Zona Fundacional** hay un **Área de Protección Histórica 1** (APH 1) delimitada por el polígono cuyo eje es la calle San Martín, desde Almirante Brown hasta el Obelisco (Sarmiento). El polígono está delimitado partiendo desde Almirante Brown y Avenida del Carmen, sigue por Alte. Brown hasta 25 de Mayo, por 25 de Mayo hasta Rivadavia, por Rivadavia hasta Alem, por Alem hasta General paz, por general Paz hasta Avellaneda, por Avellaneda hasta Hipólito Yrigoyen, por Hipólito Yrigoyen hasta Leandro N. Alem, por Leandro N. Alem hasta Pueyrredón, por Pueyrredón hasta 25 de Mayo, por 25 de Mayo hasta Las Heras, por Las Heras hasta San Martín, por San Martín desde el Obelisco (Sarmiento) hasta Pueyrredón, por Pueyrredón hasta Avenida del Carmen, por av. Del Carmen hasta Alte. Brown.

En ella se encuentran los siguientes bienes:

El Palacio Municipal, el Templo Parroquial y la Escuela N° 21 constituyen un conjunto institucional de relevancia histórico – patrimonial y concentración de las actividades significativas del centro urbano.

1.	Plaza Mitre: CI – Sección A – Manzana: 43.
2.	Casa que perteneció a Serapio Rosas: CI – Sección A – Manzana: 55 – Parcelas: 2 b y 2 c – Partidas: 2562 y 11421.
3.	La Barraca: CI – Sección A – Manzana: 93 – Parcela 13 a – Partida: 4572. Anterior a 1860. (Frente al Bisemanario Acción Regional).
4.	Casa de Macedo: CI – Sección A – Manzana: 78 – Parcela: 3 d – Partida: 5044. Esquina sin ochava, Alem y Rivadavia.
5.	Casa que perteneció a Mariano Rosas: CI – Sección A – Manzana: 41 – Parcela: 7 – Partida: 4252. Inmobiliaria Saavedra.
6.	Casa calle 9 de Julio 360: CI – Sección: A – Manzana: 42 – Parcela: 10 – UF 1 Partida: 3269 y UF 2 Partida 15558.

7.	Palacio Municipal: CI – Sección: A – Manzana: 42 – Parcela: 5ª – Partida: 3835.
8.	Templo Parroquial: CI – Sección: A – Manzana: 42 – Parcela: 5ª – Partida: 3835.
9.	Primera comisaría (actual edificio de la Dirección de Cultura): CI – Sección: A – Manzana: 92 – Parcela: 4 a – Partida: 3852.
10.	Primer edificio construido para escuela. Hoy Escuela N° 21. CI – Sección: A – Manzana: 42 – Parcela: 3 a – Partida: 3022.
11.	Templo Evangélico: CI – Sección: A – Manzana: 59 – Parcela: 8 – Partida: 3116.
12.	Primera panadería “La Republicana” de Hipólito Dubor: CI – Sección: A – Manzana: 59 – Parcela: 7 c – UF 12 – Partida: 15975. San Martín y Las Heras, esquina Este.
13.	Primer correo: CI – Sección: A – Manzana: 31 – Parcela: 8 – Partida: 2350. Carmen 540.
14.	Primera farmacia: CI – Sección A – Manzana: 31 – Parcela: 10 f – Partida: 5687. Av. del Carmen y Gral. Paz, esquina Norte.
15.	Edificio ex Tienda Galli: CI – Sección: A – Manzana: 68 – Parcelas: 5 e Partida: 13680 – Parcela 5 d Partida: 13679 – Parcela 5 g Partida: 3372 – Parcela 5 f Partida: 13678, Fundada en 1895 25 de Mayo e Hipólito Yrigoyen, esquina Oeste.
16.	Casa que perteneció a la familia Frangi: CI – Sección: A – Manzana: 55 – Parcela 8 e Partida: 7810 – Parcela 8 f Partida: 14208. Fue sastrería desde 1893. San Martín y Gral. Paz.
17.	Teatro Español: CI – Sección: A – Manzana: 33 – Parcela: 17 – Partida: 4419.
18.	Edificio de Av. San Martín y Av. Rivadavia, esquina Sur - Construido en 1899. Perteneció a la familia Paz. Fue el Hotel El Nacional: CI – Sección: A – Manzana: 55 – Parcela: 1 d – UF 1 – UF 2 – UF 3 – UF 4 – UF 5 – UF 6 – UF 7 – UF 8 Y UF 9 – Partidas: 3945 – 15760 – 15761 – 15762 – 15763 – 15764 – 15765 – 15765 – 15766 – 15767 respectivamente.
19.	Casa donde está ubicada la marroquinería “La Reja”: CI – Sección: A – Manzana: 55 – Parcela: 10ª – Partida: 2729.

20.	Casa de Av. San Martín y 9 de Julio, esquina Norte: CI – Sección: A – Manzana: 41 – Parcela 9 e – Partida: 13498.
21.	Casa que perteneció al Dr. Ramón Alcorta. San Martín y Rivadavia, esquina Oeste: CI – Sección: A – Manzana: 54 – Parcela: 8 – Partida: 3183.
22.	Edificio ex Almacén Bonadé y casas siguientes sobre Alem. Gral. Paz y Alem: CI – Sección: A – Manzana: 67 – Parcela: 11 – Partida: 2608.
23.	Casa Av. Carmen 571: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela: 2 – Partida: 3340.
24.	Edificaciones (Casas gemelas) Av. Gral Paz 431: CI – Sección: A – Manzana: 55 – Parcela: 11 y 12 – Partida: 3069 y 7811.
25.	Casa que perteneció a Alfredo Vidal. Actual “La Residencia”: CI – Sección: A – Manzana: 69 – Parcela: 6 a – Partida: 4538.
26.	Edificio ex Joyería Bari - Uberti: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela: 18 a – UF 1 y UF 2 – Partidas: 4503 y 15786. General Paz 392. Construcción 1913 – 1914.
27.	Edificio ex Café – bar “La Armonía”. Ex tienda Arbi: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela: 15 a – Partida: 2555. Gral. Paz y San Martín, esquina Este.
28.	Edificio ex Cine – bar “Apolo”. Ex tienda La Capital - Hipólito Yrigoyen y San Martín. Esquina Norte: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela 12 b – UF 1 – UF 2 – UF 3 y UF 4 – Partidas: 5355 – 16552 – 16553 y 16554.
29.	Casa ex Joyería “Casa Colonna”. Actual Kiosco las 24 hs: CI – Sección: A – Manzana: 56 – Parcela: 3 – Partida: 2473.
30.	Edificio Casa Darrós: CI – Sección: A – Manzana: 69 – Parcela: 8 – Partida: 2914. Domingo Harosteguy y Alem.
31.	Edificio ex Cines “Edison” y “Novedades”. Actual Hotel Avenida. San Martín y 9 de Julio. Esquina Este: CI – Sección: A – Manzana: 42 – Parcela: 9 – Partida: 3057.
32.	Edificio de la Sociedad Italiana: CI – Sección: A – Manzana: 56 – Parcela: 13 y 14 – Partida: 4422.
33.	Edificio de la Sociedad Francesa: CI - Sección: A - Manzana: 54 - Parcela: 15 - Partida:

	4421.
34.	Edificio ex Bar Garibaldi. 25 de Mayo y 9 de Julio, esquina Norte: CI – Sección: A – Manzana: 53 – Parcela: 11 – Partida: 4493.
35.	Conjunto de casas que conservan la misma línea arquitectónica. Av. del Carmen, entre Rivadavia y 9 de Julio: CI – Sección: A – Manzana: 30 – Parcelas: 18 a – 18 b – 18 c – Partidas: 2552 – 11237 y 11238.
36.	Casa de Gral. Paz 525: CI – Sección: A – Manzana: 79 – Parcela: 9 g – Partida: 2627.
37.	Casa Av. San Martín 428: CI – Sección: A – Manzana: 41 – Parcela: 12 - Partida: 4164 - Familia Gentilini.
38.	Casa que perteneció a Enrique Alba y Escribanía de Francisco Riso: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela: 14 – Partida: 4224.
39.	Banco de la Nación: CI – Sección: A – Manzana: 44 – Parcela: 21 – Partida: 2471.
40.	Farmacia Centenario: CI – Sección: A – Manzana: 54 – Parcela: 7 – Partida: 2807.
41.	Edificio Farmacia Pasteur. Ex Casa Moral: CI – Sección: A – Manzana: 67 – Parcela: 6 – UF 1 Partida 2605 y Uf 2 Partida 15577
42.	Edificio Tienda “La Buenos Aires”. 25 de Mayo y Rivadavia, esquina Oeste: CI – Sección: A – Manzana: 66 – Parcela: 9 – Partida: 3728.
43.	Edificio ex Casa Pontiggia. Hoy Jacaranda. Pueyrredón y Alem. Esquina Sur: CI – Sección: A – Manzana: 83 – Parcelas: 1 a y 1 c (ahora 1 f) – Partida: 4091.
44.	Casa de Av. San Martín 724: CI – Sección: A – Manzana: 47 – Parcela: 13 – Partida: 3856.
45.	Casa que perteneció a la familia Giosa: CI – Sección: A – Manzana: 56 – Parcela: 18 d – Partida: 13961. Gral. Paz 440.
46.	Casa que perteneció a la familia del Dr. Vega: CI – Sección: A – Manzana: 56 – Parcela: 16 g – Partida: 3661. 25 de Mayo 574.
47.	Casa de Av. San Martín y Pueyrredón, esquina Este: CI – Sección: A – Manzana: 47 – Parcela: 16 e – Partida 2537.

48.	Casa de San Martín y 9 de Julio, esquina Sur: CI – Sección: A – Manzana: 54 – Parcela: 1 – Partida: 3496.
49.	Edificio Casa Gallego. Pueyrredón y 25 de mayo, esquina Norte: CI – Sección: A – Manzana: 58 – Parcela: 5 f – Partida: 12711.
50	Casa que perteneció al Dr. Alberto Weiss. Actual Canal 3: CI – Sección: A – Manzana: 57 – Parcela: 17 – Partida: 4558.
51.	Edificio Club Social: CI – Sección: A – Manzana: 57 – Parcela: 5 – Partida: 2551.
52.	Edificio donde funcionó la Verdulería de Saladino. Gral. Paz y 25 de Mayo, esquina Sur: CI – Sección: A – Manzana: 68 – Parcela: 1 – Partida: 10579.
53.	Escuela N° 1: CI – Sección: A – Manzana: 70 – Parcela: 1 a – Partida: 3023.
54.	Obelisco
55.	Edificio que perteneció a Wenceslao Fernández. San Martín y Harosteguy, esquina Este: CI – Sección: A – Manzana: 46 – Parcela: 16 d – Partida: 16967 y Parcela 16 e Partida: 3152
56.	Edificio de Hipólito Yrigoyen y Leandro N. Alem, esquina Sur: CI – Sección: A – Manzana: 81 – Parcela: 1 b – Uf 1 Partida 3664 y Uf 2 Partida 15788

El **Área de Protección Histórica 2** (APH 2) está delimitada por el polígono que parte desde la calle San Martín y Dorrego, sigue por Dorrego hasta Cisneros, continua por Cisneros hasta C. Pellegrini, por C. Pellegrini hasta Cruz Marqués, continua por Cruz Marqués hasta Alfredo Vidal, sigue por Alfredo Vidal hasta Manuel V. Paz – San Martín, sigue por Manuel V. Paz – San Martín hasta Dorrego.

El eje y centro de la APH 2 es el Complejo Ferroviario, construido entre los años 1905 y 1908.

Los BIENES PATRIMONIALES pre – inventariados del Complejo Ferroviario de la ciudad de Las Flores son los siguientes:

1.	Estación del Ferrocarril: CI – Sección: B – Quinta: 60 – Parcela: 2 – Partida: 10129.
2.	Galpón de maquinas: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
3.	Dos tomas de agua: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
4.	Plataforma giratoria: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
5.	Dos tanques de agua: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
6.	Dos casillas del ferrocarril: CI – Sección: B – Quinta 42 a – Parcela: 1 – Partida:
7.	Casa de madera del ferrocarril: CI – Sección: B – Quinta 72 – Parcela: 1 – Partida: 9213.
8.	Casilla de chapa del ferrocarril: CI – Sección: B – Quinta 72 – Parcela: 2 – Partida: 8920.
9.	Galpón de carga: CI – Sección: B – Quinta: 72 – Parcela: 2 – Partida: 8920.
10.	Galpón de carga: CI – Sección: B – Quinta: 60 – Parcela: 2 – Partida: 8920.
11.	Balanza: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
12.	Casa del ferrocarril: CI – Sección: B – Quinta: 42 a – Parcela: 1 – Partida:
13.	Garita Norte: CI – Sección: B – Quinta 42 a – Parcela: 1 – Partida:

Los BIENES PATRIMONIALES pre – inventariados situados fuera del Complejo Ferroviario y dentro del APH 2 son los siguientes:

14.	Conjunto de casas que conservan la misma línea arquitectónica. Pertenecieron a Amadeo Duche. San Martín y Pellegrini. CI Sección B – Quinta: 35 – Fracción: 1 – Parcela: 6 d y 6 c – Partida: 9894 y 9893 respectivamente.
-----	---

15.	Edificio Hotel Rigamonti: CI – Sección: B – Manzana: 59 b – Parcela: 17 – Partida: 4087. Construido por el año 1910. Pellegrini 625 / 627 / 629.
16.	Casa 25 de Mayo 957. Villa Marconi: CI – Sección: B – Manzana: 41 d – Parcela: 2 – Partida: 4863.
17.	Casa de 25 de Mayo 953. Villa Jesús: CI – Sección: B – Manzana: 41 d – Parcela: 1 – Partida: 4851.
18.	Templo Religión Cristiana Argentina. Calle Dorrego 560. CI – Sección: B – Manzana: 47 d – Parcela: 17 a – Partida: 3228.
19.	Casa Dorrego 525: CI – Sección: B – Manzana: 47 a – Parcela: 6 d – Partida: 6797.
20.	Grupo de tres casas de un mismo estilo arquitectónico. Calle Dorrego, entre Alem y Moreno: CI – Sección: B – Manzana: 47 a – Parcela: 6 c y 7 – Partida: 3019 y 2797 respectivamente.
21.	Casa Avellaneda 954, casi Dorrego: CI – Sección: B – Manzana: 47 d – Parcela: 14 e – Partida: 3749.
22.	Galpón que perteneció al ferrocarril. Avellaneda, entre Dorrego y Pellegrini: CI – Sección: B – Manzana: 59 b – Parcela: 3 – Partida: 4256.
23.	Casa Dorrego 611: CI – Sección: B – Manzana: 59 a – Parcela: 3 – UF3 - Partida: 15688.
24.	Edificio Unión Ferroviaria. Calle Moreno 939 y 941: CI – Sección: B – Manzana: 47 c – Parcela: 3 a - Partida: 4301.
25.	Edificación esquina Norte - Calle Bernardo de Irigoyen y Alem: CI – Sección: B – Manzana: 40 d – Parcela 11 a - Partida: 3313. Ex Bar El Tio.
26.	Casa de Pellegrini 723. “La Paquita”: CI – Sección: B – Manzana: 71 b – Parcela: 9 – Partida: 4736.
27.	Casa Calle Leandro. Alem 865: CI – Sección: B, manzana 46 B, Parcela 1 e, Partida 12674
28.	Edificio del ex Hotel Comercio que perteneció a Civale: CI – Sección: B – Manzana: 59 b – Parcela: 9 y 10 – Partidas: 2427 y 3902 respectivamente.

29.	Edificio de Avellaneda 999, esquina Pellegrini: CI – Sección: B – Manzana: 59 b – Parcela: 5 c – Partida: 10128.
------------	---

Los BIENES PATRIMONIALES pre – inventariados fuera del CASCO HISTÓRICO de la Ciudad de Las Flores son los siguientes:

1.	Quinta LA RAMONA - Sección: Quinta Av. Alcides Seguí.
2.	Almacén Traut. Esquina en ángulo recto con buzón. Avellaneda y Nicaragua, esquina Oeste: CI – Sección: D – Manzana: 150a – Parcela: 3 – Partida: 2168.
3.	La Vieja Abadía. Esquina sin ochava. Actual Jardín de Infantes de la Escuela Normal. Esquina Norte: CI – Sección: B – Manzana: 54b – Parcela: 12 – Partida: 3012.
4.	Cementerio, parte central y nichos con columnas al fondo: CI – Sección: D – Chacra: 136 – Parcela: 6c – Partida: 15572.
5.	Casa Quinta Zubiri. Pueyrredón y Alcorta, esquina Oeste: CI – Sección: B – Manzana: 20 d – Parcela: 3 a – Partida: 3248.
6.	Casa de Agustín Bardi: CI – Sección: B – Manzana: 57 d – Parcela: 2 – Partida: 2434. Cisneros 765.
7.	Complejo Ferroviario: CI – Sección: B – Manzana: 60 – Parcela: 2 – Partida:
8.	Frente del Hospital: CI, Sección: B, Manzana: 37, Parcela: 1a y 2 Partida: 2077.
9.	Casa de 9 de Julio 133. Donde vivió Carmen Paz, hija de José Benito Paz: CI – Sección: B – Manzana 18a – Parcela: 6 – Partida: 4000.
10.	Casa sin ochava. Hipólito Yrigoyen y Pasteur, esquina Norte: CI – Sección: B Manzana: 7d – Parcela: 14 – Partida: 8055.
11.	Parque Plaza Montero (edificaciones) y Laguna del Difunto Manuel.
12.	Rancho. Av. Sarmiento y Wilde, esquina Norte: CI – Sección: B – Manzana: 69 b – Parcela: 10 – Partida: 3940.

Se declaran BIENES PATRIMONIALES pre – inventariados de la Zona Rural del

Partido de Las Flores los que se indican a continuación:

Localidad de Rosas: Estación del Ferrocarril – Casa que perteneció a Haramboure – Capilla Nuestra Señora del Luján – Lechería – Almacén de Ramos Generales “El Ideal” – Bar “La Invencible”.

Localidad de Pardo: Estación del Ferrocarril – Capilla del Perpetuo Socorro – Escuela N° 7 – Edificación sin ochava, fue la proveeduría de Juan Bautista Bioy.

Estaciones del Ferrocarril: Coronel Boerr, Doc. Domingo Harosteguy, Plaza Montero y Vilela, El Trigo (perteneció al Ferrocarril Provincial, actual Delegación Municipal).

Cascos de estancias:

- Los Carrizales:** Cuartel V – Parcela: 740ª – Partida: 13849.
- Santo Domingo:** Cuartel III
- Las Marinas:** Cuartel IV
- Rincón Viejo:** Cuartel VII
- La Graciela:** Cuartel VIII
- El Trigo:** Cuartel X – Parcelas: 6568 – 6571 – 6569 – Partidas: 1768 – 1739 y 1738 respectivamente.
- El Toro:** Cuartel XII

Todas las edificaciones del Partido anteriores al año 1939 se declaran genéricamente BIENES PATRIMONIALES.

Las edificaciones ubicadas en Zonas de preservación Patrimonial, que no estén incluidas en el listado de bienes pre – inventariados o en la declaración genérica, quedan afectadas por su valor contextual dentro de la misma, aunque sean expresiones domésticas no identificadas por su valor arquitectónico, monumental o histórico.

A continuación y en estudios posteriores la Comisión de Patrimonio delimitará otras Áreas de Protección Histórico – cultural.

11.4 Procedimientos para la Preservación y Rehabilitación del Patrimonio

- Las Zonas y Bienes Patrimoniales sujetos a obligación de Preservación y

Rehabilitación serán declarados como tales, dentro del inventario definitivo y del Catálogo Patrimonial respectivo, que elaborará la **Comisión Permanente para la Preservación del Patrimonio Histórico – Cultural del Partido del Carmen de Las Flores (Ordenanza 2357/10)** a partir de la vigencia de este código, como parte del Programa de Preservación del Patrimonio Natural, Paisajístico, Arquitectónico, Urbanístico e Histórico. También forman parte del Catálogo Patrimonial los inmuebles ya declarados patrimonio histórico por Ordenanza Municipal.

- Están alcanzados por la afectación todas las acciones u obras públicas o privadas que se realicen en las zonas declaradas de preservación y en los edificios, monumentos y objetos de cualquier naturaleza que tengan valor patrimonial.
- Son responsables y custodios de los valores patrimoniales todos los integrantes de la comunidad de Las Flores, propietarios de los inmuebles y en particular los que tienen funciones en la administración local y provincial con afectación al Partido, y en instituciones intermedias.
- La Comisión Permanente para la Preservación del Patrimonio Histórico-Cultural del Partido de Las Flores y la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Las Flores son las encargadas directas de la custodia del Patrimonio local y la Dirección de Planeamiento extenderá los recaudos en la tarea cotidiana de aprobación de planos de obra, para asegurar su preservación, conservación y rehabilitación en términos satisfactorios. La Dirección Ejecutiva, de Obras públicas y Proyectos Municipales hará lo propio con relación a los proyectos públicos que impacten las zonas y edificios públicos identificados, y el área de inspección ejercerá un exhaustivo control.
- Una vez elaborado el Catálogo Patrimonial, será aprobado por Ordenanza Municipal y contendrá las normas específicas y procedimientos para la preservación, conservación y rehabilitación de las Zonas y Bienes Patrimoniales catalogados.
- La Comisión Permanente para la Preservación del Patrimonio Histórico-Cultural del Partido de Las Flores evaluará las Zonas de Preservación establecidas y el listado de bienes pre – inventariados, y procederá a ratificar, rectificar y completarlos. Luego, catalogará los bienes definiendo las medidas de preservación o rehabilitación que aconseja para cada caso. Incluirá la consideración del uso y forma de utilización del bien, tendiendo a que se los destine a actividades que no impliquen riesgo para la preservación ni disminuyan su valor. Podrá ejecutar esa tarea y su implementación por ordenanzas en etapas.

- Se establecen niveles de preservación para los bienes a catalogar:
- **Protección Edilicia:** se refiere a lo construido en la parcela, definiéndose tres niveles de protección.

I. Protección Integral: afecta a aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

II. Protección Estructural: afecta a aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

III. Protección Cautelar: afecta a los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

- ***Protección Ambiental:*** se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales. Se refiere al espacio público e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

11.5 NORMAS TRANSITORIAS

Hasta tanto se aprueben las normas de preservación definitivas, en los Conjuntos Urbanos declarados Zonas de preservación y en los bienes pre – inventariados o declarados de preservación en forma genérica, cualquier obra y acción debe concurrir a la preservación, conservación y rehabilitación del patrimonio, mediante el siguiente procedimiento:

1.- En las edificaciones del Partido anteriores al año 1939, declaradas patrimoniales en forma genérica en este Capítulo, cualquier obra y/o acción debe ser avalada por estudio urbanístico fundamentado y contar con informe técnico favorable, debidamente fundado, de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Las Flores.

2.- En las edificaciones pre-inventariadas en este Capítulo, cualquier obra y/o acción, además de los establecido en el punto anterior, debe ser avalada por un dictamen de la Comisión Permanente para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural del Partido

de Las Flores, a la que se le dará vista y tendrá un plazo de 30 días para expedirse.

3.- En cualquier caso, las obras de mantenimiento, refacción, ampliación o reformulación de locales quedan sujetas a la preservación del edificio, sus elementos constitutivos y decorativos, debiendo garantizarse su preservación y reconstrucción de las partes deterioradas en base a estudios especializados.

CAPITULO XII

12. IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

12.1 Control de Gestión – 12.2 Revisión Periódica – 12.3 Implementación de Estudios y Proyectos – 12.4 Vigencia del Plan – 12.5 Responsables del Plan

12.1 Control de Gestión y de Resultados del Plan

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

12.2 Revisión Periódica

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

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

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

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

12.3 Implementación de Estudios y Proyectos

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

12.4 Vigencia del Plan

El Plan de Ordenamiento Urbano de Las Flores entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgada por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N° 8912/77 y T.O. Decreto N° 3.3.89/87.

Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados que no se hubiesen concretado en obras o localización de actividades, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan. (Art. 37).

12.5 Responsables del Plan

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

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

CAPITULO XIII

13. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

13.1 Iniciativa Institucional – 13.2 Iniciativa de la comunidad – 13.3 Actualización periódica – 13.4 Concepto de equidad del Código y sus modificaciones – 13.5 Difusión de las modificaciones- 13.6 Supremacía del Código.

13.1 Iniciativa Institucional

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter general al Sector Urbano correspondiente. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N°8912/77, T.O. N° 3.389/87) para entrar en vigencia.

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

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

13.2 Iniciativa de la comunidad

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

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

- a) Toda Entidad Intermedia u Organización Barrial de la Localidad de Las Flores podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Ello se realizará de manera orgánica a través de asociaciones vecinales, cuya constitución, funcionamiento y forma de representación podrán ser promovidas por la Municipalidad.

- b) Las presentaciones serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la DP, quien las procesará y evaluará sobre la base del análisis global de las implicancias de lo propuesto.
- c) Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo, o que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante, el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación sobre los contenidos de la consulta, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
- d) El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de modificación del Código que surjan de iniciativas de la comunidad o reformulaciones que hayan sido pertinentes, acompañadas por los estudios urbanísticos y/o evaluaciones que las avalan y fundamentan.

13.3 Actualización periódica

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

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

13.4 Concepto de equidad del Código y sus modificaciones

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

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

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

13.5 Difusión de las modificaciones

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá ser informada a la comunidad mediante difusión en los medios de comunicación locales a la manera de un registro de oposición, poniendo a disposición las actuaciones administrativas que originan el cambio y los documentos técnicos que lo fundamentan.

Cuando por la índole de la modificación pudieran afectarse en forma directa intereses de vecinos, Instituciones Intermedias o Centros Vecinales, la Municipalidad deberá comunicarlo en forma particularizada.

El Departamento Ejecutivo reglamentará el Registro de Oposición, estableciendo modo de comunicación, forma, sitio y lapso para consulta de la documentación, plazo para la presentación de oposiciones de los particulares y para la evaluación técnica de las presentaciones por parte de las áreas técnicas municipales.

Toda la documentación producida en el proceso de información pública y en el Registro de Oposición deberá ser integrada al expediente municipal por el que se tramite el acto administrativo respectivo.

13.6 Supremacía del Código

Los contenidos del Código de Planeamiento tienen supremacía sobre normativas vigentes con anterioridad.

Quedan derogadas en forma parcial o total, según corresponda, las ordenanzas que se opongan a las prescripciones del mismo.

La derogación automática se produce en el momento de la entrada en vigencia del Plan con la publicación del Decreto Provincial correspondiente a su aprobación. La DP pondrá en conocimiento de las distintas áreas del Dto. Ejecutivo qué Ordenanzas Municipales o artículos de ellas quedan derogados, además de los que expresamente sean derogados en el momento de la aprobación del Plan y el Código de Planeamiento por Ordenanza Municipal.

TITULO III: PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO XIV

14.1 Concepto– 14.2 Prioritación de Proyectos y Obras de Desarrollo Urbano- 14.3 Programas-

14.1 Concepto

Los Lineamientos para la ejecución de Programas y Proyectos son un conjunto de ideas que tienen la función de orientar el camino para la concreción de obras y acciones. Es la parte propositiva y ejecutiva del Plan, que vincula los aspectos de desarrollo físico-ambiental con los de promoción socio-económica.

Los Lineamientos definen de manera general: objetivos, metas, áreas y entidades que deben participar en cada Programa, tareas a realizar y otras acciones a tener en cuenta para encarar su implementación.

Los Programas tienen continuidad en el tiempo, y los Proyectos se priorizarán anualmente en función a los recursos asignados y las demandas del medio. Son instrumentos con los que se dirige el desarrollo hacia el logro de los objetivos del Plan. Cada Programa incluirá numerosos Proyectos y tendrán duración hasta tanto tenga vigencia la temática y requiera seguimiento.

Los Lineamientos tienen carácter indicativo y serán reformulados en la medida que se profundicen los estudios y se cuente con mayor aproximación a los problemas mediante la realización de estudios, proyectos y obras. En la revisión quinquenal del Plan, se evaluará el resultado de la aplicación de cada Programa, y se definirá la conveniencia de su continuidad, modificación o reemplazo, así como el balance de los proyectos ejecutados, en ejecución o en lista de espera. En esa oportunidad, se replanteará el listado de Proyectos no ejecutados.

Los Programas y Proyectos son de orden general o se vinculan a las distintas zonas del núcleo urbano, y quedan sintetizados en la planilla de Programas y Proyectos incluida en el Título I, Capítulo I de este Código, y en alguna de las Hojas de Zona, con indicación de las acciones que son necesarias según el carácter establecido y los objetivos a lograr para cada una de ellas.

14.2 Proritación de Proyectos y Obras de Desarrollo Urbano Territoriales (Plan Anual de Obras)

Concepto:

La prioritación de Proyectos y de Obras de Desarrollo Urbano y Territorial es una **actividad** que es necesario que la gestión municipal realice de manera sistemática y permanente.

La idea es revertir el método generalizado de gestión y producción de proyectos, que primero busca financiamiento para alguna obra necesaria, propone

una localización (en algún sitio disponible, aunque no sea el apropiado a los fines) y como último paso elabora el proyecto, cómputo y presupuesto.

Se propone preparar los Proyectos, o como mínimo los Anteproyectos, elegidos según un listado de prioridades pre-establecidas, y elaborar los legajos de obra con estimación y/o presupuesto y terreno concreto (apto para el destino y disponible). Se propone tener un Banco de Proyectos consistente una compilación o carpeta de Proyectos desarrollados, esperando la oportunidad para su ejecución.

Responsables y método para la definición de prioridades:

Todas las áreas técnicas deberán elaborar los proyectos de su especificidad con antelación, y confeccionar antes del 30 de agosto los listados de obras y acciones que proponen para el año siguiente.

Se formará un comité técnico-político que, en función a los recursos disponibles, definirá las prioridades y el listado conjunto de obras seleccionadas para incorporar al proyecto de presupuesto, con el monto de las partidas presupuestarias respectivas.

La síntesis de este trabajo debería acompañar como antecedente la elevación del proyecto de presupuesto al Concejo Deliberante.

Asimismo, todos los años se deberá efectuar el control de resultados de la gestión de Proyectos, computando los elaborados, los ejecutados y los que quedan en espera. Estos no conservarán la prioridad establecida el año anterior y se incluirán en el ejercicio siguiente, en un nuevo proceso de evaluación de prioridades.

Para definir proyectos deben realizarse tareas en dos sentidos: desde la comunidad, para conocer sus demandas; y desde la propia gestión, para considerar las prioridades desde la visión específica de cada área técnica de la Municipalidad:

- a) El Área de Desarrollo Humano levantará las necesidades sentidas y expresadas por la comunidad a través de la labor de sus centros comunitarios; y el Área de Comunicación relevará las demandas de los distintos sectores expresadas en medios de comunicación, en notas y solicitudes al municipio, en presentaciones de sectores organizados de la comunidad: asociaciones profesionales, de productores, comerciantes e industriales, vecinales, cooperadoras, clubes, etc., y todos los medios disponibles para registrar las iniciativas, necesidades y demandas de la población.
- b) A su vez, las áreas técnicas municipales, planificarán y realizarán los Proyectos y delinearán las acciones considerando:
 - La orientación de los Lineamientos del Plan;
 - Las directivas emergentes del Programa de Gobierno;
 - Las demandas que surgen de los Programas en ejecución;
 - El conocimiento específico de los requerimientos en materia de su competencia;

- Los proyectos pedidos por la comunidad, relevados según lo indicado en el punto uno.

Método de calificación y evaluación de Proyectos:

Una vez ejecutados los Proyectos, se calificarán según prioridades conformando la propuesta de listado anual, el que pasará para ser tratado en la compulsa general de prioridades, para el armado del Plan Anual de Obras Municipales. Los Proyectos y propuestas que no entren en el Plan Anual quedarán en carpeta esperando la oportunidad para su ejecución.

Se calificarán los proyectos y propuestas considerando los siguientes aspectos:

- Impacto: por cantidad de beneficiarios directos e indirectos.
- Prioridad del Proyecto: atiende una necesidad crítica o situación de riesgo - responde a una necesidad constatada - no resulta relevante.
- Urgencia de realización: es muy urgente - puede diferirse su ejecución - no tiene urgencia definida.
- Estado de avance del Proyecto: tiene legajo completo - tiene anteproyecto y se está elaborando el proyecto, documentación de obra, cómputos y presupuesto - tiene sólo anteproyecto y estimación de costo - es sólo una idea.
- Tiene efecto multipropósito: debe indicarse si además del impacto directo del Proyecto produce beneficios adicionales y/o efectos positivos para la zona de emplazamiento u otros desarrollos colaterales.

Resulta importante hacer esta calificación de los Proyectos; no sólo para hacer el listado anual de obras, sino también para detectar la prioridad de Proyectos que están en un nivel de idea pero resulta importante su elaboración, para ser priorizados en el ejercicio siguiente.

Puede suceder que, a partir de ese trabajo, se descarte algún Proyecto por tener mucho costo y pocos efectos, producir impactos negativos o presentar limitaciones o condicionantes que definan la no conveniencia o la imposibilidad de llevarlo a cabo. Esa situación puede llegar a detectarse a partir de la realización de los estudios previos a la elaboración del Proyecto.

El esfuerzo de evaluación de Proyectos, sirve también para informar a la comunidad los motivos por los que no se ejecutará alguna obra o iniciativa concreta de la misma, y/o para justificar las causas por las que se desechan ideas que circulan en una comunidad y no tienen sustento técnico.

14.3 Los Programas que se han elegido para integrar el Plan son trece:

1. Difusión del Plan.
2. Modernización y Reconversión de la Organización Municipal.
3. Sistema Circulatorio Planificado (SCP) y Educación Vial.

4. Promoción del Patrimonio Natural y Sistema de Espacios Verdes (SEV). Forestación y Arbolado Urbano.
5. Puesta en Valor del Casco Fundacional y de Edificios, Sitios, y Monumentos Patrimoniales.
6. Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Movilización del Suelo Libre.
7. Regularización Dominial.
8. Mejoramiento Barrial, Habitacional y de Calidad Edificatoria y Ambiental.
9. Red Solidaria de Equipamientos Deportivos.
10. Participación Comunitaria, creación de Juntas Vecinales y articulación de una Red de Organizaciones.
11. Asistencia para la Promoción Familiar y utilización plena de la parcela para usos productivos junto a la vivienda y en zonas de tejido productivo.
12. Promoción de la Industria de la Construcción.

Los Programas tienen alcance para todo el Partido, adecuando los contenidos a cada una de las localidades y a la Zona Rural.

14.3.1 PROGRAMA 1 - Difusión del Plan

Consiste en la comunicación a la comunidad del Partido de Las Flores de los alcances, contenidos y Lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Código de Planeamiento y normas complementarias y de los Programas y Proyectos que propicia.

Este programa es muy importante para lograr su correcta aplicación. Debe dirigirse hacia adentro de la organización municipal y hacia la comunidad toda, de la siguiente manera:

- En primera instancia, todas las áreas municipales deberán compenetrarse de las propuestas del Plan y de los mecanismos de gestión establecidos, para poder ajustar sus tareas y formas de funcionamiento. **El equipo técnico del Plan explicará a funcionarios, técnicos, y representantes políticos municipales** las finalidades, alcances, contenidos y formas de gestión de los distintos trámites y tareas, para facilitar su comprensión y una actuación dirigida al logro de los objetivos y modelo de ciudad y territorio elegido: el Departamento Ejecutivo, ejerciendo las tareas de conducción, gestión, ejecución y control del Plan; y el Departamento Deliberativo, controlando la gestión y los resultados del mismo y propiciando los ajustes que sean necesarios. *La idea es que para aplicar el Plan es necesario que todos los integrantes de la Municipalidad, con independencia del rol funcional y responsabilidades que les cabe a cada uno, conozcan el contenido y lo apliquen en el ejercicio de sus tareas.*
- La difusión externa es más compleja y debe considerarse para ello el diseño de un proyecto comunicacional, que atienda las particularidades e idiosincrasia de la sociedad local y defina desde el material para la difusión, a la forma y los mecanismos de comunicación a desarrollar; considerando los distintos enfoques de información pública general y la específica para profesionales, gestores y promotores de desarrollo sectoriales. Se concretará a través de diversos proyectos que incluyen el diseño del material de difusión, la forma de

comunicación, la participación de los particulares y la definición de los tiempos en que deberá comunicarse, a partir de la aprobación y promulgación de la Ordenanza Municipal del Plan de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y antes de su puesta en vigencia con la aprobación por Decreto Provincial.

Se deberá asegurar la comunicación por todos los medios locales disponibles, de los contenidos del Plan y mecanismos que afectan a las tramitaciones, las obligaciones y derechos de los habitantes para con la ciudad y el territorio, y las formas de participación establecidas.

Incluye dos Proyectos y una actividad: 1) Preparación de modelo comunicacional, cronograma y eventos de difusión; 2) Elaboración del material de difusión en sus diversas expresiones, y la tarea de coordinación de acciones de difusión con participación de actores externos (ver detalle en proyectos de difusión, punto 14.2)

14.3.2 PROGRAMA 2- Modernización y Reconversión de la Administración Municipal

Objetivos y Lineamientos:

- Utilizar la puesta en vigencia del Plan para lograr mayor eficiencia en la gestión municipal, rapidez de trámites y resolución de problemas.
- Informatizar el registro de información y gestión municipal, e integrarlo en una base de datos común a todas las áreas. El registro único informatizado debería cubrir el registro de tramitaciones, la información general georeferenciada a nivel de parcela, al servicio del trabajo cotidiano de la Municipalidad, y la disposición de información actualizada y especializada para la toma de decisiones del Gabinete.
- Proyectar un organigrama moderno y jerarquizado de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y su articulación al resto de la organización municipal. Deberá garantizarse la integración interna y con otras áreas de gestión: promover el trabajo en equipo y una vinculación fluida y estrecha, articulando el conjunto en un modelo gerencial de gestión comprometida y común, con procedimientos definidos (manual de procedimientos).
- Resolver problemas de espacio para lugares de trabajo y proveer equipamiento general y tecnológico para cambiar los sistemas de producción tradicionales de las distintas áreas de gestión (ej.: disposición de fotocopiadoras, computadoras, ploter, sistema digitalizado de información territorial, etc).
- Descentralizar y “responsabilizar” a las distintas áreas en las tareas que les compete, y compatibilizar criterios entre las Secretarías y Direcciones mediante reuniones periódicas para asegurar la integración y ajustar el funcionamiento del conjunto.
- Ordenar los recursos humanos. Relevar las tareas y detectar los agentes más idóneos para cada puesto, e incorporar nuevos agentes para nuevas funciones derivadas del Plan.

- Capacitar a los agentes Municipales fomentando su crecimiento y promoción personal. Lograr que los agentes se involucren en el modelo de gestión municipal y que colaboren con el control (que todos sean inspectores potenciales de lo que pasa en la ciudad, y actúen preventivamente en pos del cumplimiento de las normas establecidas).
- Optimizar el gasto público, racionalizando la toma de decisión (costo – beneficio social), mediante el uso racional de los recursos y la cuidadosa programación de obras y acciones.

Comprende cuatro proyectos: 1) Estructura Organizacional; 2) Informatización Municipal; 3) Capacitación de Recursos Humanos; y 4) Re-equipamiento Municipal.

Ideas generales para el desarrollo de los proyectos:

PROYECTO 1: Formulación de un nuevo Sistema Organizacional Municipal, que incluya:

- Adecuación de la organización de la estructura Municipal y Organigrama de funcionamiento con objetivos por áreas.
- Compatibilización de criterios entre las áreas.
- Definición del cursograma de gestión para cada tipo de tramitación e indicación de pases e intervenciones de las distintas áreas.
- Confección de las guías de trámite y manuales de procedimientos.
- Satisfacción al usuario y calidad de atención al Público.
- Control de Gestión Municipal, por responsabilidades por área. Sistema gerencial por objetivos.
- Presupuesto por programa.

Intervienen:

Las Secretarías y todas las áreas del Organigrama actual hasta nivel de Dirección.

Para hacer un proyecto participativo se partirá de la opinión de los empleados, relevada en un taller en cada unidad de trabajo con participación de los jefes y de los funcionarios de cada área. Luego, con ese material se realizará un taller de funcionarios, donde se ajustarán y/o reformularán el organigrama vigente, las responsabilidades y tareas, así como los procedimientos y cursogramas de gestión de cada área. Se planteará el sistema de vínculos y relaciones entre áreas, los resultados y metas esperables de cada área y la calidad de atención al público (desde el conmutador telefónico y la mesa de entradas, a todas las secciones de atención). Para este Programa y los Proyectos emergentes, se podrá solicitar asistencia técnica por parte de la Secretaría de la Gestión Pública de la Provincia en temas organizacionales y del IPAP -Instituto Provincial de Administración Pública, para la capacitación de los recursos humanos, y de otras áreas de la provincia con especificidad en informatización y registro de información georeferenciada.

PROYECTO 2: Instalación de un Sistema Informático Municipal, que incluya información geográfica y base de datos integrada para todas las áreas. Definición de los recursos necesarios:

- Elección de Sistemas y Equipos.
- Programas integrados.
- Capacitación del Personal.
- Disposición progresiva de equipos en cantidad y calidad.

PROYECTO 3: Cursos de capacitación de recursos humanos Municipales (a cargo de expertos en las temáticas), especialmente para las áreas administrativas y técnicas de Planeamiento y Obras Públicas, Trabajo con la comunidad y promoción del desarrollo local, con relación a la implementación de los Programas, Proyectos y aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en los siguientes aspectos:

- Optimización de tareas técnico administrativas:
Procedimientos administrativos. Manejo de la ley de procedimientos administrativos, técnicas de trabajo en la oficina,
Control de gestión.
- Optimización de tareas técnico profesionales:
Curso de formación de Inspectores Municipales (Control de Obras particulares, Control de acciones incorrectas y de uso indebido del espacio público, Control de cumplimiento de las normas de tránsito y estacionamiento de vehículos, control de la limpieza urbana y otros
Operación de ordenadores y programación
Evaluación de proyectos
Elaboración de pliegos de obra, armado de licitaciones y documentación para proyectos de financiamiento, etc.
Registro y manejo de información georeferenciada, etc

PROYECTO 4: Re-equipamiento Municipal. Se deberá elaborar una propuesta de re-equipamiento municipal, en función de las necesidades emergentes de la nueva forma de organización institucional; en particular, de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

14.3.3 PROGRAMA 3 - Sistema Circulatorio Planificado (SCP) y Educación Vial. El sistema Circulatorio Planificado corresponde a dos escalas: **Sistema Circulatorio de la Ciudad de Las Flores y Sistema Circulatorio General del Partido.** Por ser la circulación en la ciudad cabecera la problemática que más preocupa a sus habitantes se ha tratado con especificidad, y para que sea encarada y resuelta a corto y mediano plazo. El sistema circulatorio del Partido es también un tema

relevante que deberá atender la Municipalidad, pero una tarea que producirá resultados a largo plazo y depende de la gestión de las tres jurisdicciones del Estado: Nación, Provincia y Municipalidad.

14.3.3.1. Sistema Circulatorio de la Ciudad de Las Flores

Diagnóstico de Situación:

- **La circulación urbana en Las Flores es un problema porque la población lo percibe como tal.** Se han solicitado desde mucho tiempo atrás respuestas para mejorar ese aspecto; distintos actores han efectuado análisis y propuestas y es constante la crítica sobre obras, medidas, normas o acciones que se han encarado para resolver el tema.
- **La población es naturalmente transgresora y se resiste a cumplir las normas de tránsito establecidas.**
- **La traza del ferrocarril es una barrera urbana, que produce real interferencia y discontinuidad física y funcional,** agravada por el tiempo de demora habitual en los cruces de las vías, derivado de las maniobras propias de la operatoria del servicio ferroviario en el cuadro de la Estación Las Flores.
- **Hay accidentes de tránsito,** pero la estadística no revela valores superiores a los de otras ciudades de la misma envergadura.
- **La trama vial existente** en forma de cuadrícula ortogonal, y las dimensiones generosas de las avenidas y calles, **ofrecen la oportunidad para proyectar un sistema de tránsito integrado** que satisfaga las demandas sociales.
- **Se han realizado proyectos de sector y aplicado soluciones normativas a aspectos puntuales (ahora compilados en la Ordenanza N° 1893/04)** que no han resultado suficientes para atender el problema.

Contenido:

Teniendo en cuenta el análisis de situación obrante en el Punto 2 del Documento N° 2: "Investigación y Diagnóstico Urbano de la ciudad de Las Flores", y la síntesis precedente, se considera necesario **fixar una nueva estrategia.** La misma se plantea a partir de la **concepción de un sistema general, pensado al servicio del proyecto urbano, que representa una idea que se irá materializando en el tiempo.** Esa "imagen objetivo" se plasma en un plano síntesis que simboliza el Sistema Circulatorio Planificado (SCP), que plantea una estructura jerarquizada, definida por el carácter, funciones y tratamiento de las distintas vías de circulación que lo componen normados en el Capítulo IX del Código de Planeamiento, y en diseño de cada uno de los componentes del sistema y de los elementos complementarios que los acompañan.

El Sistema Circulatorio Planificado está vinculado estrechamente al Sistema de Espacios Verdes (SEV), actuales y futuros.

El programa contiene los Lineamientos para el desarrollo de los proyectos específicos para cada tipo de vía, las acciones de apoyo y el modelo de

gestión del SCP, con la identificación de los recursos necesarios para su ejecución y mantenimiento.

Se irá configurando por etapas en la medida que la conciencia ciudadano lo apropie y los recursos lo hagan posible. Es un proyecto colectivo de largo alcance y plazo. Propone la actuación planificada en todos los rincones urbanos: desde la Plaza Mitre a los sectores residenciales periurbanos; desde el entorno urbano complementario al centro **con igual calidad de diseño.**

Implica una política de racionalización de recursos, al clasificar el tipo de vías, y por tanto diferenciar la resistencia y dimensionado de las calzadas y aceras.

Su implementación requiere una fuerte decisión política, un proceso de concientización ciudadana, perseverancia en su ejecución y aplicación, así como rigurosidad en el control de su funcionamiento.

Su aceptación depende de la imaginación colectiva, y dada la valoración del tema por parte de la población, se considera propicia su instrumentación dentro del Plan Urbano Territorial, como dimensión sustancial de la configuración urbana, por ser el espacio público el componente esencial que caracteriza a las ciudades.

Implementación del SCP:

El Sistema Circulatorio Planificado (SCP) es una propuesta integrada de tránsito, vinculado estrechamente al proyecto de ciudad, concebido como la columna vertebral de la estructura urbana. Favorece las relaciones intra y extra urbanas, y atiende en particular la vinculación del área urbana con su entorno complementario y rural.

Son objetivos del SCP:

- Crear un sistema circulatorio de tránsito fluido, que minimice los conflictos, interferencias, molestias y consumos.
- Clasificar los tipos de tránsito, para minimizar interferencias y producir economía en la ejecución de la infraestructura viaria.
- Facilitar los desplazamientos, distribuyendo el tránsito según jerarquías y tipos con relación a las distintas zonas de actividad, mediante la asignación de roles y funciones a cada arteria.
- Prever el aumento de los flujos de movimiento de vehículos propios del desarrollo urbano, a través de un sistema organizado con capacidad de consolidarse paulatinamente, según se vayan presentando las demandas.
- Reforzar la conformación morfológica urbana, dando identidad a la ciudad a partir del diseño del espacio público; ya que las vías de circulación son, junto a las plazas, las componentes más relevantes para la definición del paisaje en el imaginario colectivo.

Estructura y características del SCP:

El sistema se conforma con **seis tipos** de circulación para transporte automotor, las cuales son:

Avenidas de Acceso (Principal, Secundarios y Auxiliares) - Avenidas de Circunvalación - Avenidas de Interconexión - Bulevares (Centrales y del Casco) - Calles Principales y Calles Secundarias.

Bicisendas - veredas - sendas peatonales y circuitos aeróbicos completan el conjunto.

Funciones:

Cada tipo de vía tiene una función definida por el tránsito que capta, y se han diferenciado **cuatro tipos de tránsito automotor:**

- *Transporte general* (carga, pasajeros, automotores livianos, motos y ciclomotores) que circulará por las Avenidas de Acceso y las Avenidas de Circunvalación. Las Avenidas de Acceso tienen la función de recibir los flujos externos que llegan desde las rutas que rodean a la ciudad.

- *Transporte automotor liviano pasante*, en Avenidas y Bulevares.

- *Transporte automotor liviano pasante de baja velocidad*, en Calles Principales. En las Calles Principales tiene preferencia el transporte automotor liviano (automóviles y camionetas livianas), frente a las bicicletas, motos y ciclomotores.

- *Transporte automotor vecinal de baja velocidad*, en Calles Secundarias, para acceso a las viviendas. En estas calles tienen preferencia de circulación las bicicletas, los ciclomotores y los peatones.

Sentido de circulación:

Se propone **mano única en la mayoría de las arterias**, para superar los conflictos detectados en la actualidad y evitarlos en el futuro. Se mantiene en la medida de lo posible la dirección de circulación preexistente al año 2006.

Diseño general:

Cada uno de los seis tipos de arterias se diseñará en forma particularizada, mediante *proyectos específicos de conjunto*, que definan: el corte de la vía, los materiales y el dimensionado (veredas, calzadas, ramblas o separadores, bicisendas y estacionamientos), arbolado, parquizado, señalización y mobiliario urbano, etc. Si correspondiera, tipo y localización de controladores de tránsito y de monumentos u obras de arte de valor simbólico, que se ubiquen para reforzar la identidad de la vía y el reconocimiento colectivo de puntos estratégicos de circulación.

Cada proyecto incluirá la elección de los elementos del mobiliario, con indicación de la cantidad y distancias aproximadas de separación. A su vez, cada tramo podrá tener *proyectos de detalle* que, sin apartarse de las características generales de la vía, consideren aspectos particulares de la zona que atraviesa.

El *proyecto general y de detalle* de cada arteria deberá contener:

Materiales: según la siguiente orientación general: Hormigón para tránsito pesado y accesos principales. Pavimentos asfálticos para Avenidas de Interconexión,

Bulevares, Calles Principales y Vecinales del Casco. Adoquinado en sitios especiales a preservar, cinta asfáltica reducida en calles vecinales del Macrocasco; mejorado para sectores periurbanos; compactación para circuito aeróbico, embaldosado para veredas y alisado de cemento para senderos peatonales.

La carga máxima que podrán soportar las vías de circulación de la planta urbana será de 3.000Kg., y únicamente en aquellas arterias en que está permitida la circulación de tránsito pesado.

Arbolado: de una misma especie/s por vía, propuestos por su porte, características de la copa, color y tipo de hojas. Se deberán elegir especies compatibles con el medio natural y que no sean agresivas para veredas y edificaciones, ni muy sucias. En la medida de lo posible, se deberá dar preferencia a mantener la especie de los ejemplares existentes. No se autoriza la remoción de ejemplares sanos, y sólo se admitirá excepcionalmente mediante evaluación técnica fundada que lo justifique, por ser objetos que pertenecen al patrimonio natural de la ciudad.

El proyecto deberá indicar la distancia entre ejemplares y dimensiones de las cazuelas en veredas totalmente embaldosadas. Las cazuelas se construirán a nivel de la vereda, quedando totalmente prohibidos los canteros elevados sobre el nivel de las mismas.

Iluminación: se elegirá para cada vía el tipo de iluminación (aspectos luminotécnicos) y el prototipo de artefactos y la homogeneidad a lo largo de toda la vía. Los conjuntos habitacionales y enclaves barriales podrán tener diseños particulares que los identifiquen sin que ello implique la pérdida de la imagen general de las calles principales que los circundan o atraviesan.

Denominaciones y numeración: esta tarea incluye revisión de nombres de calles, tendiendo a unificar la designación de las vías que tienen continuidad y rectificar numeraciones, para un mejor reconocimiento, ubicación y legibilidad de la ciudad.

Señalización: la señalética urbana debe ser concebida en un proyecto de conjunto a partir de la comprensión plena del Esquema Director y del Sistema Circulatorio Planificado con el objetivo de reforzar la estructura urbana (Casco Fundacional, Macrocasco, Zonas Periurbanas y Áreas Complementarias) y orientar el tránsito. Se deben identificar los elementos y su diseño. A partir de un proyecto global, que rescate y transmita la imagen local, se deberán elaborar los proyectos de detalle de cada zona o sector urbano, ajustados al carácter y demandas de cada sitio, con definición del tipo y ubicación particularizada de elementos.

Puntos de control del tránsito: demarcación con pintura en la calzada, rotondas, monumentos y obras de arte, y como último recurso de seguridad semáforos. **No se recomiendan los reductores de velocidad.**

Estacionamiento: según proyecto particularizado por tipo de arteria, zona y sector. Incluye espacios para vehículos automotores livianos y pesados, ciclomotores, motos y bicicletas y vehículos especiales (ambulancia, transporte escolar, discapacitados donde corresponda).

Monumentos: deberán ser revalorados los existentes mediante el diseño, y considerada su incorporación en la Zona Central, el Casco Fundacional, los

Bulevares Centrales y los Bulevares del Casco. Crearán hitos de identificación y configuración del paisaje urbano.

Diseño y localización de objetos de equipamiento y mobiliario urbano: criterio de uniformidad en el Casco Fundacional, en el Macrocasco y en las zonas periurbanas. Diseño que contemple la identidad de cada zona en particular.

Elementos: farolas de iluminación, cestos de residuos, bancos, ciclisteros, refugios, etc.

Recomendaciones de diseño:

En todos los proyectos se tenderá a reforzar la estructura urbana, la del Sistema Circulatorio Planificado y del Sistema de Espacios Verdes. Deberá denotar la ubicación dentro del área urbana, sin perder la unidad de la imagen de conjunto que identifique a la ciudad de Las Flores. La imagen particularizada se dará por la edificación de borde y los hitos que contenga cada sector.

El sistema se compone de las siguientes vías:

Vías externas:

Ruta Nacional N°3: Proyecto particularizado de la calle colectora, estacionamiento, arbolado y forestación. Tratamiento de fachadas y cartelería.

Ruta Provincial N°30: Previsión para calle colectora y tratamiento de banquetas y desagües. Accesos a propiedades frentistas.

Ruta Provincial N°61

Sistema Interno:

Avenidas de Acceso: Principal (A1), Secundarios (A2) y Auxiliares (A3), según indicación en el Plano de Zonificación Anexo V y de Sistema Circulatorio Planificado Anexo III.

Diseño Particularizado para cada caso, atendiendo a la jerarquía de las Avenidas de Acceso: Principal, Secundarios o Auxiliares. Doble mano, con separador con luminarias. Tránsito rápido con velocidad máxima de 60 Km./hora únicamente en:

- Avenidas de Acceso Secundario: Presidente Perón, entre la Ruta Provincial N°30 y Avenida de Circunvalación Carramasa; A. Seguí, entre la Ruta Provincial N°61 y Avenida de Circunvalación Cruz Márquez.
- Avenidas de Acceso Auxiliar: Cruz Márquez, entre la Ruta Provincial N°30 y Avenida de Circunvalación Carramasa; Avellaneda, entre Ruta Nacional N°3 y Avenida de Circunvalación Vidal; Guaresti, entre la Ruta Provincial N°30 y Avenida de Circunvalación Carramasa; e Independencia, entre la Ruta Provincial N°30 y Avenida de Circunvalación Carramasa.
- Avenidas de Circunvalación: Cruz Márquez, entre la Ruta Provincial N°30 y Avenida de Circunvalación Carramasa, una vez que la misma se encuentre consolidada como tal.

Avenidas de Circunvalación: Tramos NO-SO-SE y NE. A su vez, pueden definirse sectores dentro de cada tramo sin cambiar el tipo de corte de calle y los elementos singulares que la identifican (iluminación, el arbolado, señalización, etc.). Doble mano con separador central. Tránsito rápido con velocidad máxima de 60 Km. Llevan franja forestada del lado rural.

Circulación peatonal y bicisendas sobre el lado urbano, y circuitos aeróbicos en el lado rural.

Diseño particular donde atraviesa barrios y área urbana a ambos lados con velocidad reducida y cruces peatonales controlados. El diseño del tramo SE se proyectará de forma similar a las Avenidas de Interconexión, aunque su rol y jerarquía sea diferente.

Avenidas de Interconexión: Doble mano con rambla parquizada y velocidad máxima 40 Km. Veredas con circulación peatonal reducida y franjas verdes arboladas. Bicisendas a ambos lados, junto a cada acera; y con sentido de circulación paralelo a la respectiva mano de la avenida.

Bulevar del Casco: (tramos NO, SO, SE y NE).

Doble mano con rambla arbolada. Veredas verdes 2 metros mínimo de embaldosado, franja verde arbolada; bicisendas junto a cada acera, con sentido de circulación paralelo a la respectiva mano del bulevar.

Bulevares del Centro: (B1 San Martín, B2 Rivadavia, B3 Carmen y B4, Gral. Paz.)

Mano simple; vereda con franja verde arbolada y bicisenda junto a la misma, sobre un lado; y estacionamiento diferenciado a 45° intercalado con franja verde, y vereda totalmente embaldosada con cazuelas para arbolado y expansión comercial sobre el otro lado.

Diseño particular en plaza seca del Conjunto Institucional: Municipalidad-Iglesia-Escuela N° 1.

Calles Principales: Sentido único de circulación. Diseño de veredas según ubicación: Casco Fundacional, Macrocasco o zona periurbana. Arbolado continuo de una misma especie.

Calles Secundarias: Sentido único de circulación. En el Casco Fundacional, continuidad del ancho de la calzada preexistente. En el Macrocasco, calzada mejorada o pavimentada con estacionamiento paralelo a la Línea Municipal, sobre franja verde arbolada.

El contenido mínimo de los Proyectos debe ser: corte de la vía; dimensionado de calzada, veredas, ramblas, separadores, bicisendas, etc; tipo de tratamiento de calzadas y veredas; arbolado y parquización (tipo de especies, distancias, dimensionados de franjas verdes); identificación de Monumentos y/o propuesta de nuevos hitos; tipo de Iluminación, señalización y equipo urbano; controladores de tránsito.

Obras complementarias del Sistema Circulatorio Planificado:

Se incluirán en el listado de Proyectos del Plan, y su ejecución quedará sujeta a la elaboración de los Proyectos y de los Pliegos y Presupuesto, y a la disponibilidad de financiamiento. Se preferencia la metodología de llamado a Concurso Público de Proyectos y se aconseja tener los Proyectos, Pliegos y Presupuesto aunque no se tenga certeza sobre el origen y factibilidad de obtención de recursos para su ejecución.

Ellos son:

- Proyecto de Relocalización Terminal de Transporte Automotor.
- Playa/s de Estacionamiento para camiones.
- Estacionamiento en el Parque Plaza Montero, para ubicación de automotores y ciclomotores durante jornadas habituales y particularmente durante eventos festivos de nivel regional.

Gestión del SCP:

El sistema se aprueba en conjunto con el Plan y el Código de Planeamiento Urbano y mediante una Ordenanza General de Tránsito que modifica la actual. Las prioridades de ejecución de obras quedarán establecidas en las prioridades de los Planes Anuales. La Comisión promotora se creará por Decreto Municipal y tendrá rol de órgano asesor.

La Comisión Promotora del SCP estará integrada por dos representantes del Ejecutivo, dos del Deliberativo, un representante de cada Colegio Profesional (Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores), un representante de las Instituciones Locales (urbanas o rurales) según el ámbito de las propuestas a tratar y uno de la Comunidad Educativa, con un total de nueve miembros. La Presidencia la ejercerá uno de los representantes del Departamento Ejecutivo. Tendrá la tarea de promover la implementación del Sistema, hacer el seguimiento de la gestión y el control de ejecución y de resultados. Se deberá reunir una vez por mes como mínimo, y producir un informe anual al 30 de agosto, en el que realizará la síntesis de lo actuado en el período, la evaluación de resultados y la propuesta de su plan de acción y de las obras que aconseja incorporar al presupuesto del ejercicio siguiente.

La puesta en vigencia del SCP requiere de un trabajo preparatorio que consiste en:

- a) Dar difusión al sistema y promover la discusión del mismo en distintos ámbitos de la comunidad, brindando toda la información sobre la idea general, la estructura del sistema, el carácter y función de cada vía, el uso de cada una. El SCP necesita de un proyecto de difusión similar al del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano pero dirigido a la población de la Ciudad de Las Flores y con especificidad al tema de la circulación urbana. Deberá realizarse luego de realizada la comunicación de puesta en vigencia del Plan general y de los contenidos básicos del mismo.
- b) Convocar simultáneamente a la integración de la Comisión de Promoción del SCP, integrando representantes de los sectores mencionados, con actores que se destaquen por su afinidad y preocupación por el tema.

- c) Poner en vigencia inmediatamente la Ordenanza de tránsito, Implementar los aspectos básicos de cambio de manos de calles (todas al mismo tiempo), tipos de tránsito y las normas generales de estacionamiento. Poner en uso inmediato y efectuar los controles desde el mismo día de su puesta en uso, efectuando durante 30 o 45 días una tarea informativa-preventiva, y luego, pasado ese lapso, mediante aplicación de sanciones a las infracciones (incluso a los peatones que no crucen por las esquinas y a las bicicletas que circulen a contra mano). Deberá ser un sistema riguroso para todos y en toda el área urbana, desde el centro a los sectores periurbanos. Las multas las fijará el Consejo Deliberante y los fondos recaudados irán a un fondo específico para obras de vialidad urbana.
- d) Comenzar a realizar los proyectos particularizados por vías y los de detalle por cada tramo o sector que se vaya a ejecutar, según la secuencia que se indica a continuación:
- Diseño general de toda la vía.
 - Diseño del tramo.
 - Proyecto de detalle del tramo.
 - Presupuesto del sector del tramo a ejecutar.

Es importante la existencia de las carpetas de proyectos para prever o conseguir financiamiento. A su vez la existencia previa de proyectos con presupuesto cierto permite definir el Plan Anual de Obras con certeza de los montos de las erogaciones y evitar que se demoren las obras incorporadas al Plan Anual por indefiniciones técnicas. Esto implica un cambio en el modo de producción técnica de la administración municipal, que históricamente no trabaja de manera anticipada y lo hace en forma compulsiva “para ayer”, como se dice habitualmente en ese medio, y con los resultados previsibles de toda tarea exigida en tiempo.

Sub-Programas

Tienen por objeto apoyar la implementación del SCP y la ejecución de proyectos y obras necesarias para su concreción; así como efectuar el seguimiento de su puesta en vigencia y el control de resultados de su aplicación.

Se proponen dos Sub-Programas:

- *Sub-Programa de Difusión y Promoción del SCP*, a través de los Medios de Comunicación locales; Folletería; Charlas y Talleres Barriales. La Coordinación la deberían ejercer la Dirección de Cultura y la Secretaría de Desarrollo Humano y participar representantes de Instituciones Sociales y Culturales. El apoyo técnico estaría a Cargo de la Dirección de Planeamiento y el área de Prensa. Este proyecto deberá ejecutarse hasta el momento en que la población haya alcanzado un nivel pleno de conocimiento del sistema, verificado a través del uso correcto del mismo. Será una tarea continua, planteada en un esquema general de acciones anuales. En la Promoción del SCP se solicitará colaboración del Consejo Escolar, Secretaría de Obras Públicas, Planeamiento, y el Consejo Deliberante, para instrumente la inclusión en la currícula escolar (en las temáticas

afines de cada nivel de instrucción), la enseñanza sobre el Sistema SCP y el modo de su utilización. Incorporar el tema desde el nivel preescolar hasta extensión universitaria, mediante la adaptación que la comunidad educativa proponga para cada uno. Este sub-programa incluye el proyecto de Educación Vial.

- *Sub-Programa de Gestión del SCP*, que tome a su cargo la gestión, implementación, ejecución de obras y mantenimiento del Sistema. El Sub-programa debería tener un Coordinador Técnico de la Dirección de Obras Públicas y articular con la Comisión de Promoción del SCP.

Recursos para la implementación del SCP

Los recursos para la implementación del Sistema Circulatorio Planificado (SCP) y la ejecución de obras de la estructura circulatoria urbana previstas en el Plan son:

- Municipales, Provinciales y Nacionales en materia de vialidad urbana.
- Fondo del SCP con los aportes que se recauden por infracciones de tránsito.
- Consortios de vecinos.
- Aportes privados en obras con promoción del Estado.
- Proyectos mixtos privado-públicos.
- Otros a determinar.

PROYECTO: Educación Vial y Comunitaria

Objeto:

Es necesario que la población registre rápidamente las características del Sistema, y que se tengan en cuenta los criterios generales de uso de las circulaciones públicas establecidas en el Sistema Circulatorio Planificado (SCP). Asimismo, colaborar con el logro de ese nivel de conocimientos es el objeto del Programa de Educación Vial a corto plazo, y a mediano plazo el respeto en la manera de circular y del correcto uso de los espacios públicos en general. Se propone que tenga vigencia permanente en el tiempo como parte de la currícula educativa, con el sentido de formar en el respeto por el espacio público y la convivencia urbana, y capacitar en el uso correcto del sistema. **Tiene por objeto además aumentar la calidad de la ciudad de Las Flores, con el valor agregado que significa una comunidad ordenada y respetuosa del medio, situación que brindará mejor seguridad, calidad ambiental e imagen urbana.**

Objetivos:

- Promover a Las Flores como ciudad alta civilidad; de ciudadanos respetuosos de la cultura y de las reglas de preservación y convivencia urbanas.

- Hacer comprender los objetivos y beneficios del Sistema Circulatorio Planificado e instalarlo en la población, para que al ser apropiado se lo respete y para que se le reconozca valor por la identidad que le confiere a la ciudad.
- Definir a todos los empleados municipales y a los docentes locales como agentes de prevención de control del tránsito y urbano en general, quienes tienen la responsabilidad de prevenir sobre conductas incorrectas de usos del sistema circulatorio y de los espacios públicos.
- Implementar en la práctica el sistema circulatorio proyectado, y fomentar mediante el Programa de Educación Vial el arraigo en la población de la imagen y formas de uso y del control social de las normas acordadas. Dar responsabilidades y roles a instituciones sociales y a usuarios que deseen colaborar como guardianes del tránsito, difundiendo entre los usuarios el esquema de los diferentes tipos de circulación de la ciudad y de los comportamientos a respetar.
- Realizar campañas en los distintos niveles de aprendizaje de la educación formal: desde el nivel preescolar hasta el polimodal, terciario y extensión universitaria, en todos los establecimientos educativos del Partido.
- Transmitir el conocimiento de la señalización y normas de tránsito.

Meta:

Lograr a corto plazo el conocimiento pleno por la mayor parte de la comunidad del esquema del sistema y su funcionamiento a mediano plazo, cuando estén formalizadas las señalizaciones y obras complementarias un estricto cumplimiento de las normas de tránsito y de uso del espacio público.

Acciones:

- Incluye la difusión mediante utilización del material desarrollado en el Programa 1 (de Difusión del Plan), y el de diseño específico para el SCP y de una campaña publicitaria en los medios de comunicación local.
- Diseño de carteleras que muestren el esquema general, la jerarquía y tipo de tránsito obligatorio o preferencial de cada arteria, a ubicar en sitios estratégicos urbanos.
- Proyectos de control preventivo en la calle durante la primera etapa de puesta en vigencia del sistema (un año), donde los primeros meses se explique, luego se registre la infracción como antecedente sin aplicar sanción, y por último se apliquen multas.
- Proyectos de educación formal a través de los establecimientos escolares.
- Proyectos de incorporación del SCP en el colectivo social través del juego o de acciones comunitarias.

Intervienen:

Secretaría de Planeamiento Obras y S° Públicos (área responsable de la instrumentación del Sistema Circulatorio Planificado), Acción Social, Autoridades y Cooperadoras Escolares y de formación Terciaria y Universitaria, Asociaciones Vecinales, etc. Se pedirá colaboración para instrumentar talleres y acciones comunitarias diseñadas para las distintas edades, para formar en educación vial y capacitar para el conocimiento del sistema circulatorio. Se promoverá la realización de trabajos escolares referentes al conocimiento del SCP y eventual designación de grupos de niños como guardianes urbanos.

14.3.3.2. Sistema Circulatorio General del Partido (SCPR)

El Sistema Circulatorio del Partido se estructura a partir de la red primaria, conformada por las Ruta Nacional y las Provinciales, y la red de caminos y calles rurales.

En el Documento 1, de Diagnóstico Territorial del Plan, se han analizado los aspectos relevantes del sistema urbano y del trazado circulatorio del Partido, y se ha observado que la configuración de este último ha derivado del proceso de conformación del parcelario rural. El resultado es una red de circulaciones proyectada para dar acceso a parcelas rurales, que se vinculan a las rutas mediante trazados que se van armando por iniciativas individuales, para llegar a nuevas parcelas, que *forman recorridos irregulares, que en general no responden a un sistema que asegure una cobertura homogénea del territorio, ni una racional accesibilidad a las distintas zonas.*

La tarea que se propone en el Plan es: a partir de los lineamientos que emergen de las unidades parcelarias mínimas para cada Subárea Rural (SAR1 y SAR2) y los lineamientos en cuanto a distancias entre caminos y calles rurales propuestos, comenzar un proceso de reconfiguración del trazado concebido a largo plazo.

Objetivos:

- Reorganizar la red caminera rural (que actualmente es de forma irregular, sin el criterio de dar accesibilidad uniforme al territorio, según puede observarse en los Planos N° 1 y 9 del Documento 1), en una red en forma de malla interconectada.
- Mejorar la accesibilidad rural, y bajar costos de mantenimiento de la red y consumo de combustible.
- Favorecer el intercambio de bienes, los contactos sociales y el acceso a los equipamientos y centros de población por parte de la comunidad rural.

Acciones:

Es un proceso a largo plazo, que implica un trabajo permanente de reconfiguración parcelaria y de espacios públicos, que se irá consolidando en el tiempo por tres modalidades de actuación diferentes:

1. Mediante la orientación de cada uno de los nuevos proyectos de mensura y división de campos que se presenten ante la Dirección de Catastro Municipal. No debe perderse la oportunidad, ante cada iniciativa privada, de mejorar la situación preexistente, evaluando el impacto de cada nuevo proyecto en la zona y proponiendo ajustes en función del interés de reconfigurar el trazado. Incluso a

partir de un proyecto de división concreto se puede desencadenar una actuación del tipo 3. Implica un cambio en la gestión municipal, dado que al presente se limita a la y revisión de aspectos técnicos del plano y visado para la aprobación de proyectos por parte del MAA. En todos los casos, a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se debe evaluar el impacto de cada proyecto en el trazado de la red de caminos y calles rurales, tendiendo a su optimización.

2. Por los nuevos proyectos de obra de apertura de caminos que impulse la Municipalidad o los otros niveles del Estado.
3. Por proyectos de reconfiguración del trazado que propicie la Municipalidad o grupos de vecinos rurales. Estos proyectos podrán incluir la afectación y desafectación de calles públicas, permutas entre particulares o entre ellos y la Municipalidad. La Municipalidad intervendrá, a través de sus áreas técnicas, orientando el diseño de los nuevos trazados y/u organizando grupos de propietarios por zonas o sectores para realizar proyectos en conjunto. Es una tarea a largo plazo, que conlleva acuerdos, realización de mensuras y planos; actos legales de transferencia de titularidades y obras de nuevas aperturas de calles y corrimiento de alambrados. Todas las acciones y gastos iniciales de reconfiguración del trazado rural tendrán una evaluación económica positiva en el tiempo, mediante la reducción de costos de mantenimiento de la red, economía de combustible y fletes, y facilidades de intercambio bienes y personas con la consiguiente economía de tiempos de recorrido.

Intervienen:

Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, a través de las Direcciones de Catastro, Hidráulica y Vialidad, Servicios Rurales, y Planeamiento y Arquitectura. La Secretaría de Desarrollo Humano y la Subsecretaría de Promoción del Desarrollo Local. Cada una de estas áreas asumirá tareas ejecutivas o de promoción, en los tres tipos de acciones enunciadas.

14.3.4. PROGRAMA 4- Promoción del Patrimonio Natural y Sistema de Espacios Verdes, Forestación y Arbolado Urbano.

Este Programa se vincula directamente con el Sistema de Espacios Verdes que define el Plan Director de Desarrollo Urbano (Título I, Capítulo I, Plano Anexo II; y Plano N° IV, referido al SEV), y con la Estructura Circulatoria de la Ciudad, establecida por el Código de Ordenamiento Urbano, Capítulo IX. También, a nivel territorial, con las Franjas de Promoción de Desarrollo Turístico Recreativos, indicadas en el Plano Anexo I y en el Capítulo X. A su vez, cuenta con la Ordenanza 1053/87 de creación de un “Fondo de Recuperación y Mantenimiento del arbolado Público y Espacios Verdes del Partido de Las Flores”, y una Ordenanza que incluye definiciones y aspectos operativos con relación al mantenimiento de los espacios verdes públicos y acciones privadas en la materia.

Objetivos:

- Promover, mediante el arbolado urbano, ejes de configuración, límites y diferencias perceptibles de los distintos sectores urbanos; a través de la elección y unificación de la especie por cuadra y disposición regular de ejemplares, que

otorgan homogeneidad de imagen (colores, alturas y tipologías), y favorecen la identificación de cada zona.

- Mejorar la calidad ambiental y perceptiva de la ciudad, para lograr que la población acepte la idea y colabore para configurar una ciudad verde.
- Compatibilizar las obras públicas y privadas con el arbolado, para que la mejora constructiva vaya acompañada con la mejora del paisaje y el ambiente urbano.
- Completar el arbolado urbano a fin de crear **una ciudad verde**, con plena sombra en épocas de calor y control de la circulación de vientos, para tener un micro clima controlado.
- Establecer criterios y propuestas innovadoras para concientizar a la población sobre la necesidad de preservar la vegetación y cuidar los árboles. Promover el valor “árbol” como valor económico ligado a la oferta ambiental en la conciencia ciudadana. Reforzar la idea de proyecto de conjunto, de franjas verdes parquizadas y no de jardines individuales en cada frente de parcela.
- Definir un plan de manejo del arbolado y forestación con prioridades, etapas, especies, responsables de la reposición, etc., en concordancia con lo establecido en el Capítulo VIII del Código de Planeamiento.

Metas:

- Que la Dirección de Recursos Naturales y Medio Ambiente, área con competencia en el tema, invite a las instituciones intermedias, a la comunidad educativa y/o interesados específicos, a participar en una Comisión “ad hoc” (Consejo de Arbolado Urbano y Espacios Verdes).
- Realizar el proyecto de arbolado de la Avenida de Circunvalación, Bulevares y Avenidas.
- Proyecto de arbolado de calles principales (cada vía con igual especie en toda su longitud). Deberán elegirse especies que se adapten a las características del suelo de poco sustento y húmedo, y ser preferentemente de hoja caduca los de gran porte.
- Realizar el proyecto de reposición, completamiento de ejemplares y parquización en el Parque Plaza Montero, según proyecto particularizado a desarrollar.
- Realizar el proyecto de reposición de ejemplares en Plazas y Espacios Verdes, según los proyectos particularizados que se vayan realizando y ejecutando.

Intervienen:

Dirección de Recursos Naturales y Medio Ambiente. Consejo Escolar. Directores de Escuelas. Organizaciones Intermedias de la comunidad (Comisión de Amigos o Cooperadoras de Espacios Verdes, Juntas Comunales, Asociaciones de Vecinos, Ingenieros Agrónomos y Forestales, viveristas, etc.).

14.3.5 PROGRAMA 5- Puesta en Valor del Casco Fundacional, y de Edificios, Sitios y Monumentos Patrimoniales.

Objetivos:

- Reforzar los elementos que den pertenencia al sitio.
- Acentuar la percepción por parte de la comunidad de los elementos del patrimonio que la distinguen de otras ciudades.
- Poner en uso edificaciones de valor desocupadas o parcialmente ocupadas, para lograr su preservación mediante su recuperación, refuncionalización y/o reciclaje.
- Poner en valor y uso los espacios públicos en general y en particular los de las zonas de menor grado de consolidación.
- Crear recorridos de espacios públicos y sitios de interés patrimonial vinculados al sistema de espacios verdes.

Metas:

- Revisar el inventario preliminar de edificios y sitios de interés patrimonial, ampliando el listado definido en el Capítulo XI del presente Código.
- Hacer el catálogo de bienes patrimoniales y definir el grado de preservación para cada uno.
- Efectuar una asignación presupuestaria, para atender las demandas del Programa y definir anualmente en monto de la partida, sus proyectos y acciones.
- Recuperar y poner en uso paulatinamente los bienes identificados.
- Promover medidas que ayuden a hacer viable la preservación desde el punto de vista económico.

Intervienen:

Dirección de Planeamiento y Arquitectura y Dirección de Obras Públicas, que estarán a cargo del Programa. Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de Carmen de Las Flores” (Ordenanza N° 1051/87). Organizaciones locales afines al tema y a cada proyecto específico (Consejo Escolar, Cooperadoras, Arquitectos, Parroquia, responsables de bibliotecas, etc.). Dirección Provincial de Museos y Sitios Históricos de la Dirección General de Escuelas de la Provincia (asistencia técnica).

Tareas:

- Constituir la Comisión de Preservación, establecer reglamento de funcionamiento y las metas para cada año.
- Realizar el Relevamiento, Inventario y Categorización de edificios y sitios.
- Declarar por Ordenanza Municipal las afectaciones de Bien Patrimonial y “Sitio de Interés” a preservar.

- Establecer convenio con los Propietarios de bienes de valor patrimonial para favorecer su recuperación y preservación.
- Elaborar o evaluar los proyectos de recuperación o puesta en uso de edificios patrimoniales, así como las intervenciones ubicadas en la zona de preservación.
- Definir la partida anual asignada al Programa, en función de las prioridades establecidas en forma participativa.

Se adjuntan a continuación algunas imágenes posibles, a modo ilustrativo, de ejemplos locales en los cuales se ha preservado la fachada, y algunos otros casos posibles de preservar. También se incorporan algunos ejemplos de edificios y espacios urbanos en los cuales se han puesto en valor las cualidades patrimoniales.

PRESERVACIÓN PATRIMONIAL DE EDIFICIOS HISTÓRICOS EN LAS FLORES
FACHADAS FACTIBLES DE CONSERVAR



51- CALLE BELGRANO



52- CALLE ALSINA ENTRE SARMIENTO Y LAS HERAS



53- CALLE LAS HERAS ENTRE SAN MARTÍN Y CARMEN



54- AV. SAN MARTÍN ENTRE LAS HERAS Y PUEYRREDÓN

FACHADAS FACTIBLES DE CONSERVAR FACHADAS CONSERVADAS



56- AV. SAN MARTÍN ESQ. LAS HERAS



57- CALLES 9 DE JULIO Y ALSINA



58-ALSINA ENTRE SARMIENTO Y LAS HERAS



59- Av. SAN MARTIN ESQ. LAS HERAS

TRATAMIENTO DE ESPACIOS URBANOS HISTÓRICOS Y CENTRALES

IMAGENES ACTUALES



1-AV. RIVADAVIA, LAS FLORES



3-ESQUINA DEL CASCO URBANO, LAS FLORES.
(actualmente reciclada)

IMÁGENES POSIBLES



2-PLAZA CAGANCHA, MONTEVIDEO. URUGUAY, 2005.



4-RECUPERACIÓN DE ESPACIO URBANO HISTÓRICO.



5-PLAZA CAGANCHA, MONTEVIDEO. URUGUAY, 2005.

2- Tratamiento de plaza en área central y preservación histórica. Eliminación del tránsito vehicular y continuidad de nivel de solado entre aceras, calzada y plaza. Equipamiento y mobiliario urbano acorde.

5- Área central: plaza con equipamiento urbano histórico. Aceras embaldosadas con cazuelas para arbolado de gran porte.

IMÁGENES POSIBLES



6-CASILDA, SANTA FE. ARGENTINA, 2006.



7-LOS REARTES, CÒRDOBA. ABRIL 2006.



8-PLAZA ISLAS MALVINAS, LA PLATA. ARG, 2006.



9- SAN SALVADOR DE BAHÍA, BRASIL. DICIEMBRE 2003

6- Ensanche de veredas para bares, confiterías, restaurantes y afines. Proyecto particularizado con equipamiento. Se eliminó una calzada de avenida con bulevar.

7- Sitio histórico preservado y señalizado.

8- Preservación de sitio y edificio histórico reciclado. Calzada de una sola mano, franja verde con árboles de mediano porte, acera embalsada y espacio parquizado con equipamiento urbano (farolas, bancos, etc.).

9- Valor de la edificación compacta sobre línea municipal, conservada como morfología prototípica fundacional.

14.3.6 PROGRAMA 6- Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Movilización del Suelo Libre.

Objetivos:

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura, permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Disponer de tierras aptas para implementar una política de vivienda a través de las distintas operatorias que se adapten a las necesidades locales, disminuyendo los costos finales de obra y evitando dilaciones al tener el dominio de los predios en forma anticipada.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), con relación a los planes previstos para cada ejercicio y para contar con los mecanismos que faciliten su rápida disposición..
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentren abandonados, sin edificación o utilización aparente, para generar mayor eficiencia del uso urbano en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene previsto el barrio o sector.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido urbano y la realización de obras de infraestructura y equipamiento social y la relocalización de asentamientos, si correspondiera.
- Implementar una política de regularización dominial de propiedades que tengan familias ocupantes, que no siendo titulares de dominio del bien tengan pretensión de serlo, y asesorarlos para encontrar la vía legal correspondiente.

Metas:

- Sancionar la Ordenanza de Fondo de Desarrollo Urbano, a fin de permitir al Municipio comprar, vender y permutar bienes inmuebles que se requieran para el cumplimiento de las previsiones del Plan Urbano y proyectos ejecutivos emergentes, siguiendo los procedimientos legales vigentes.
- Realizar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial en Las Flores y sus alrededores.
- Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa de calles públicas y permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario, a los efectos de

ejecutar los proyectos contenidos en el Plan. Asimismo, gestionará a través de la Ley N°11.622/94 y el Decreto Reglamentario 4.042/96 la adquisición por donación de predios, a los que se les condona la deuda fiscal provincial y tributaria municipal, y por medio de la Ley Tributaria y Fiscal N° 13.404/06 (artículo 58) la donación de la Provincia a la Municipalidad de deuda de impuesto inmobiliario de partidas morosas, para que pueda accionar en reclamo de la deuda total (impuesto inmobiliario y tasa municipal en conjunto).

- Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal y al Fondo.
- Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de iniciar procesos de movilización de esos inmuebles,

PROYECTO: Ordenanza para la creación del “Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Promoción de la Vivienda”.

Recursos:

El Fondo deberá integrarse integrado por bienes inmuebles y dinero que provengan de:

- Tierras de Dominio Municipal y las que se incorporen por donación, compra, etc.
- Partidas que se asignen anualmente en el Presupuesto Municipal.
- Recupero de obras de infraestructura urbana.
- Venta en cuotas de urbanizaciones promovidas por el Municipio y de las viviendas de interés social ejecutadas a nivel local.
- Trabajos urbanísticos que realice la O.T.M. por cuenta de terceros.
- Otros que el Honorable Concejo Deliberante implemente para incrementar el Fondo de Desarrollo Urbano.

14.3.7 PROGRAMA 7 - Regularización Dominial

Situación:

Existen en el Partido, y particularmente en la ciudad de Las Flores, numerosos casos de falta de regularización del dominio de parcelas ocupadas desde larga data. En el Documento 2, correspondiente al Diagnóstico Urbano de la Ciudad de Las Flores, se da cuenta de ello en el Punto 4.1.

Los casos a regularizar son muy variados, y se trata de regularización del dominio de:

- a) Viviendas gestionadas por operatorias oficiales que no fueron oportunamente escrituradas a favor de los adjudicatarios de mismas, que pueden no ser los actuales tenedores por sucesivas transferencias por boletos de compraventa.

b) Los casos detectados al momento se indican a continuación:

Barrios que cuentan sólo con algunas escrituras y que se encuentran bajo el régimen de Propiedad Horizontal: Empleados de Comercio; Barrio Presidente Arturo Illia; Barrio Evita.

Barrios que cuentan sólo con algunas escrituras: Barrio Las Flores y Plan Novios y Abuelos; Barrio Casacoop; Barrio Las Verbenas.

Barrios sin subdivisión: Barrio Los Nogales; Barrio Procasa 1 y 2; y Barrio Solidaridad.

c) Lotes de dominio municipal ocupados con autorización municipal.

d) Lotes de dominio privado ocupados ilegalmente.

e) Lotes de dominio privado que no tienen regularizada la situación de dominio por sucesiones no tramitadas o ventas no escrituradas.

La Municipalidad encaró censos de población ocupante y acciones tendientes a la regularización del dominio con participación de la Provincia. Incluso realizó tareas de agrimensura para el relevamiento de hechos construidos y del parcelamiento materializado de hecho. Lamentablemente, del rastreo realizado en la Dirección Provincial de Tierras de la Provincia no se han encontrado gestiones, expedientes o planos que permitan avanzar en el tema. La información que existe en la Municipalidad está desactualizada y no ha alcanzado un nivel técnico que facilite las actuaciones tendientes a transferir el dominio a sus ocupantes.

Es evidente que el tema requiere del reinicio de estudios y gestiones mediante una tarea perseverante y continua hasta lograr su resolución definitiva. Esta acción resulta fundamental para mejorar la calidad y habitabilidad urbana, que se favorece a partir de la regularización del dominio y el sentido de propiedad y arraigo que ello genera.

Propuesta:

Crear un área dentro de la Municipalidad que se encargue con especificidad del tema Tierras y Regularización Dominial. La Regularización Dominial implica la realización de acciones de mejoramiento urbanístico vinculado a los programas de mejoramiento barrial y habitacional.

Es necesario asignar la tarea a un grupo de trabajo en el que intervengan como mínimo un abogado, un agrimensor, un trabajador social y personal de apoyo. La Secretaría de Desarrollo Humano y la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, a través de las Direcciones de Catastro y de Planeamiento y Arquitectura, articularán con la nueva área de gestión, y aportarán toda la información y el apoyo que sea necesario para cumplir los objetivos; dado que, por la índole de la temática, es de interés de las mismas: dar seguridad jurídica a las familias afectadas, sanear el catastro y el dominio del suelo, y mejorar los barrios respectivamente.

Se deberá establecer el listado de prioridades y trabajar barrio por barrio o por manzana, en una tarea programada por etapas.

Podrán solicitar la colaboración a los organismos provinciales: para los Barrios de Viviendas por operatorias oficiales, con el Instituto Provincial de la Vivienda y con respecto a lotes municipales y privados ocupados, con la Dirección Provincial de Tierras. Esos organismos brindarán asistencia técnica para orientar las gestiones, encuadrar cada caso en la legislación que corresponda e indicar los trabajos técnicos (encuestas, relevamiento de hechos existentes, confección de planos de mensura y división, etc.) que deban elaborarse, y la gestión de escrituración gratuita si correspondiera.

14.3.8 PROGRAMA 8 - Mejoramiento Barrial, Habitacional y de la Calidad Edificatoria y Ambiental.

Objetivos:

- Consolidar los barrios periféricos que se encuentran desarticulados del macrocasco, e integrarlos al conjunto urbano.
- Promover la identidad de cada barrio, para que exista un mayor arraigo de la población a su lugar de residencia.
- Promover el mejoramiento de la edificación y de la calidad habitacional, a través de asistencia y/o materiales.
- Trabajar en simultáneo en los Proyectos y Acciones de Regularización Urbana y Dominial.
- Extender los Servicio Urbanos y habilitación de Equipamientos Comunitarios y Espacios Verdes en cada barrio, según las demandas detectadas.
- Todas las acciones que se realicen a partir de este Programa, deberán ser priorizadas a través de la articulación con las prioridades que surjan de las Juntas Vecinales, y de las tareas que realiza la Secretaría de desarrollo Humano y los Centros Comunitarios, con el fin de actuar en forma orgánica y sincronizada en cada barrio.

Metas:

- Priorizar las obras de cada barrio. Concretar la dotación paulatina de servicios básicos definidos por el Código de Ordenamiento Urbano para cada barrio.
- Concretar la buena accesibilidad de la población a cada uno de los barrios, a través de la ejecución de calzadas y veredas.
- Seguir la evolución de cada barrio, para consolidarlos e integrarlos al conjunto urbano.
- Realizar el estudio de dominio y deuda de lotes libres y edificios abandonados para fomentar el completamiento de tejido. Incluso, promover la ejecución de viviendas por operatorias oficiales en parcelas libres independientes, de dominio municipal o de particulares propietarios de lotes que no cuentan con capacidad adquisitiva para ejecutar por sí las viviendas, y necesitan promoción del Estado para lograrlo.

- Identificar las edificaciones en peor estado y cuantificar necesidades urgentes (chapas, capa aisladora, carpinterías, revoques, etc.). Para viviendas a realizar, aportar proyecto y asistencia técnica en los casos de familias de recursos limitados.
- Definir los equipamientos necesarios de cada barrio y el cálculo aproximado de superficie a construir o adaptar.
- Realizar proyectos participativos que incluyan los parámetros considerados en los puntos precedentes y de: de arbolado y el espacio urbano (franjas verdes, senderos, etc), el mejoramiento de la imagen. Detección de elementos perturbadores del paisaje urbano y formación conciente de una identidad barrial, a partir de elementos urbanos que den significado y pertenencia a cada sector. Aprovechar el trabajo participativo para inculcar hábitos de comportamiento ciudadano tales como la clasificación en el hogar de los residuos domiciliarios en forma previa a su recolección, el cuidado de los espacios urbanos y de la limpieza de las veredas, etc..
- Identificación de problemas dominiales no detectados con generalidad, para encauzar su resolución.
- Proyectar el mejoramiento socio ambiental del Conjunto Habitacional Presidente Illia.
- Realizar asistencia para la producción de quintas hortícolas de subsistencia familiar en las zonas denominadas en la zonificación como R4M.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres de la Zona Residencial 4 en la Franja de Acceso y el barrio Los Manzanares. Definir la forma de movilización del suelo, y de proyectos de edificación individual y de conjunto privados.

Intervienen

Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos (con todas sus áreas), Secretaria de Desarrollo Humano, el área tierras (a crear), las organizaciones barriales correspondientes y los vecinos que deseen participar en forma directa, representantes de instituciones públicas o empresas privadas que se localicen en cada barrio, colegio de arquitectos y técnicos y toda otra área pública o privada que sea necesaria su colaboración para el proyecto y ejecución de las obras y acciones de mejoramiento barrial.

Proyecto Asistencia para el mejoramiento habitacional

El proyecto de mejoramiento habitacional puede asociarse al de mejoramiento de barrios o aplicarse de manera independiente.

Consiste en la prestación de asesoramiento profesional y financiero para mejorar viviendas, ya sea para solucionar aspectos constructivos deficitarios, realizar ampliaciones o efectuar remodelaciones. Es un proyecto que implica la actuación puntual con esfuerzo económico de las familias que se presenten para ser beneficiarios. El objeto es promover que los particulares presenten su caso, (o lo

detecte la Secretaría de Desarrollo Humano a través de las asistentes sociales de los Centros Comunitarios); se realice la evaluación técnica de la vivienda y estimación de costo de la obra necesaria y aconsejada, se estudie la factibilidad de financiamiento de la Cooperativa y de capacidad de pago en cuotas de la familia solicitante. En caso de ser factible el préstamo que efectivizaría en el momento de la aprobación del plano de obra de ampliación o remodelación, con el listado del computo de las obras a realizar, para el caso de construcciones a terminar, reconstrucción de partes o resolución de vicios de obra preexistentes. Otorgado el préstamo (que debería incluir materiales, mano de obra y aranceles y aportes profesionales) y ejecutada la obra, el monto correspondiente a las cuotas sería volcado dentro de la factura del servicio eléctrico.

Estos proyectos acompañarían y se sumarían a las acciones de mejoramiento del espacio público y de provisión de infraestructura de servicios y equipamientos barriales, asegurando un nivel satisfactorio de calidad urbana y de las unidades de vivienda.

Intervienen

Intervendrán en estos proyectos el Colegio de Arquitectos y de técnicos (que designarían los profesionales a partir de un registro de matriculados interesados), la Secretaría de Desarrollo Humano (para caso de familias asistidas por la Municipalidad y de listados de familias interesadas en general) y la Cooperativa Eléctrica u otro ente con capacidad de financiamiento que desee adherirse al programa.

14.3.9 PROGRAMA 9 - Red Solidaria de Equipamientos Deportivos

Situación:

- Existen en Las Flores una cantidad de instituciones públicas y privadas que tienen instalaciones de uso deportivo. En forma individual y en conjunto no cuentan con equipamiento adecuado y completo, existiendo posibilidades de atender las necesidades en forma satisfactoria integrando estos equipamientos en una red conjunta.
- La población demanda espacios de equipamiento deportivo y playones municipales en todos los barrios.
- Las Instituciones y la población no tienen recursos para resolver en forma individual la ejecución y mantenimiento de estos espacios, y además resulta antieconómico duplicar instalaciones.
- Se evidencia, por la profusión de pequeños clubes, un marcado individualismo y sectorización de la población local que no se considera muy saludable para la integración comunitaria y convivencia social.

Objetivos:

- Fomentar la integración social a través del intercambio por medio de actividades lúdicas.

- Crear una red de equipamientos deportivos, donde cada institución se especialice en una o algunas disciplinas y logre tener las instalaciones de medidas y requisitos reglamentarios.
- Que la Municipalidad provea en cada sector urbano un playón deportivo multiuso, integrado al sistema de prestaciones del centro de Educación Física N° 6.

Modo de Uso:

Los socios de cada club o institución tienen acceso (por convenio entre instituciones) a los equipamientos de toda la red.

Las escuelas, uso convenido de determinadas instalaciones en horarios establecidos de instalaciones de clubes y apertura a uso de las propias al barrio, bajo condiciones reglamentadas y acordadas con el Consejo Escolar, la Dirección General de Escuelas de la Provincia y las Autoridades Escolares.

Mantenimiento:

Cada institución mantiene su parte.

Recursos:

Se buscan en conjunto y se canalizan los aportes según las prioridades de la red.

Realización de los Proyectos:

- Hacer un inventario de instituciones e instalaciones: tipo de locales, canchas con dimensiones, detalles constructivos estado, falencias.
- Evaluar la calidad de la oferta.
- Definir cual es la demanda (Ej: gimnasio cubierto, dimensiones, tipo de edificación, superficie de terreno necesaria, donde puede hacerse).
- Diseñar el Proyecto de Conjunto de la Red (Ejemplos: Gimnasio Cubierto en la Escuela Pública X para determinados deportes; paleta en el Club XX, indicando cuáles instalaciones es necesario acondicionar o ampliar; natación en el Club XX: ejecutar la cubierta del natatorio existente). Con este criterio, cubrir todos los deportes con posibilidades de ejecución en la Ciudad (fútbol, basquet, voleibol, hockey, natación, patín, atletismo, bochas, etc.).
- Establecer prioridades, presupuestos tentativos, el costo de obra, proponer formas para conseguir los recursos.

Gestión del Programa y de los Proyectos:

Para ello es necesario;

- Impulsar el Programa e interesar a los responsables de las instituciones a sumarse al mismo.
- Realizar los Proyectos en forma participativa.

- Crear la Comisión de Promoción de la Red, y continuar las gestiones para el mejoramiento y ejecución de las nuevas obras.

Creada la red, se puede iniciar de inmediato el uso compartido de los equipamientos. Esto requiere de una organización mínima para que funcione sin conflictos, que puede ser encausado por la Comisión de Promoción de la red.

Intervienen:

El Promotor de Actividades Turísticas y Deportivas. La Secretaría de Desarrollo Humano, Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos. Comisiones Directivas de Clubes Deportivos. Directivos de Escuelas de nivel secundario (Polimodal), Consejo Escolar y actores sociales interesados en el tema.

14.3.10 PROGRAMA 10 - Participación Comunitaria, creación de Juntas Vecinales y articulación de una Red de Organizaciones Barriales

Este Programa es de alcance para todas las localidades del Partido y eventualmente para zonas de la comunidad rural.

Objetivos:

- Promover la participación comunitaria en la concreción de mejoras en la calidad de vida y control urbano.
- Fomentar la identidad barrial a través de la zonificación y creación de organizaciones en cada barrio.
- Descentralizar la gestión municipal para llegar con más eficiencia a las necesidades de la comunidad.
- Promover la intervención de las Juntas Vecinales en la confección de listados de demandas, para incluir en el Presupuesto de Obras y Mantenimiento Municipal.
- Promover Talleres y la Audiencia Pública como forma de participación comunitaria para generar consenso sobre soluciones para temas importantes.
- Promover la participación ciudadana en los temas de la ciudad y en las Comisiones previstas en el Plan.
- Integrar a las distintas Organizaciones Comunitarias para que conformen una Red que facilite su articulación y fortalecimientos de vínculos, para socializar la información y las experiencias comunitarias.

Metas:

- Reglamentar por Ordenanza Municipal las formas de Participación Comunitaria como instancias obligatorias no vinculantes para casos de modificación del Código, definición de proyectos y fijación de prioridades de obra. Establecer reglamento de Audiencia Pública, motivos que la puedan demandar, quiénes la pueden solicitar, etc.

- Promover la organización social como medio de crear conciencia ciudadana y generación de acuerdos naturales de convivencia urbana y civilidad.
- Institucionalizar las Juntas Vecinales. Establecer su carácter, organización, constitución, estatutos, tareas, obligaciones, etc. e implementar el Presupuesto Participativo.
- Mantener informada a la Comunidad y realizar reuniones barriales para promover su Organización (talleres barriales).
- Definir la sede de reuniones de cada Junta, conviniendo la utilización de locales de edificios de equipamiento social existentes en cada zona.

Intervienen:

Secretaría de Desarrollo Humano (a cargo del Programa) y Centros Comunitarios. Podrá solicitarse asesoramiento al IPAC (Instituto Provincial de Acción Comunitaria) y Area de Desarrollo Local del Ministerio del Interior de la Nación. Será necesario establecer el vínculo y solicitar la asistencia de esos Organismos. La Secretaría de Gobierno, Delegaciones Municipales, Organizaciones de la Comunidad, Asociaciones Vecinales, etc.

Tareas:

- Difusión publicitaria del Programa y de las ventajas de la participación comunitaria.
- Hacer un anteproyecto de división de la ciudad para definir los límites de cada Junta y la cantidad de ellas. Se aconseja usar la base de los Barrios y Sectores de Urbanización Especial (SUE) correspondiente a los Conjuntos Habitacionales, tratándolos en forma conjunta por sector urbano, para propiciar la integración de la población de cada zona.
- Organizar reuniones con actores sociales referentes de cada barrio o zona para evaluar la posibilidad cierta de crear cada Junta Vecinal y realizar reuniones en los Barrios que cuenten con mayores posibilidades para su concreción a corto plazo.
- Elegir los sitios de funcionamiento y constituir las Juntas Vecinales.
- Identificar las prioridades por barrio (obras y acciones).

Recursos Necesarios:

- Publicidad (medios locales, folletería, etc.).
- Lograr el permiso de uso de locales para las reuniones de Junta en cada Barrio o Zona. (clubes, escuelas, etc.)
- Previsión de gastos de funcionamiento y de personal de apoyo para la organización de reuniones.

14.3.11. PROGRAMA 11- Asistencia en la Promoción Familiar y utilización plena de la parcela para usos productivos de subsistencia (quinta familiar) y de Pequeños Emprendimientos Productivos.

Objetivos:

- Promover socialmente a las familias con necesidades insatisfechas para integrarlas al sistema.
- Otorgar algún tipo de paliativo o solución al problema del empleo/ocupación de los jefes de hogar.
- Promover el recurso tierra y la producción frutihortícola, para satisfacer la demanda de alimentación de grupos familiares que no pueden acceder al mercado, y fomentar la venta y el trueque de los excedentes entre vecinos.
- Tender a producir productos hortícolas y organizar la comercialización en el mercado local.
- Propiciar y asistir el desarrollo de actividades artesanales y de microemprendimientos productivos dentro de la parcela familiar.

Intervienen:

Subsecretaría de Promoción y Desarrollo Local, Subsecretaría de desarrollo social y Centros comunitarios

SUBPROGRAMA: Promoción de Zona de Servicio de Ruta y de Servicio a las actividades agropecuarias e industriales.

Este Sub-programa se vincula al Programa de Desarrollo de Actividades Productivas dentro de la parcela, por el deseo de promocionar la Zona Residencial 4 Mixta (ZR4M), e incluye otros sectores a desarrollar en forma independiente: **ZSR y el AC3.**

Los Proyectos emergentes de este Sub-programa pueden ser desarrollados tanto por el Sector Público (Municipio), como por el Sector Privado (Cooperativa de transportistas, empresas, el propietario de cada parcela o en forma mixta).

Objetivos:

- Localizar algunos nuevos servicios, y/o pequeñas industrias y/o talleres, de uso complementario a la actividad agropecuaria en un sector próximo al área urbana, pero sin generar conflictos o molestias a la población residente.
- Contar con servicios esenciales para favorecer la localización y el funcionamiento de actividades productivas.
- Fomentar la localización de estas actividades en sitios accesibles para el tránsito vehicular pesado, próximo a los accesos para evitar el deterioro de calles e ingreso al área urbana.

- Brindar una infraestructura que aliente el desarrollo del sector transporte (sector de la actividad terciaria en crecimiento y generador de empleo estable), aportando sitios de estacionamiento, lavado de camiones y maquinaria, aprovisionamiento de combustible, balanzas, etc.
- Promocionar la relocalización de actividades de servicios, que constituyen usos condicionados por estar ubicados en sitios donde esa actividad no es admitida por el nuevo nomenclador, a través de eximir tasas municipales por lapsos determinados, como premio a la relocalización.
- Propiciar la localización de una playa/s de estacionamiento de vehículos de carga, con equipamiento complementario de servicios y alentar la liberación del predio afectado a ese uso ubicado en Zona Residencial 4 (R4).

Metas:

- Proyectar el trazado y parcelamiento tentativo de las zonas ZSR y AC3. (estudio particularizado de los sectores).
- Promover la ocupación de los predios libres, de superficies acordes para las actividades admitidas, y orientar la incorporación de sectores en la medida que sea necesario, la ejecución de colectoras y apertura y tratamiento de calles para asegurar la accesibilidad, y las conexiones de infraestructura de servicios
- Aprobar una Ordenanza Fiscal especial para los sectores R4M, ZSR y AC3, y si fuera necesario promociones especiales para casos de relocalización.

Intervienen:

Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicas. La Subsecretaría de Promoción del Desarrollo Local. La Cámara de Comercio, Asociaciones de Transportistas y Talleristas, propietarios de predios involucrados, etc.

Tareas:

- Realizar reuniones o talleres, para lanzar la promoción y acordar por sector cómo y quiénes tienen interés y capacidad de implementar proyectos.
- Adquisición y/o promoción de convenios con propietarios de la tierra para desarrollos conjuntos.
- Proyecto de Obras a ejecutar (accesos y apertura de calles, cercado de predios, servicios a prestar, equipamientos varios).

14.3.12 PROGRAMA 12 - Promoción de la Industria de la Construcción

Objetivos:

Este Programa **se dirige a dinamizar e incentivar la industria de la construcción, mediante la asistencia técnica para la creación y organización de empresas locales que se dediquen a realizar emprendimientos de pequeña escala.** Se plantea hacer la promoción para que se creen cooperativas conformadas por obreros e instaladores que adquieran capacidad para ejecutar obras, por

profesionales de la construcción (arquitectos, ingenieros, técnicos) que quieran asumir el riesgo empresario, y para organizar consorcios de inversores que puedan vincularse a las nuevas empresas a conformar y sumar esfuerzos de capital y de trabajo. También, incluye el incentivo para lograr en el mercado local materiales de construcción a precios competitivos, y la fabricación de insumos para la construcción (bloques carpintería de obra en diversos materiales, estructuras premoldeadas, estructuras livianas, paneles, etc.), en principio para el mercado local, que luego podrían ser ofrecidos al mercado regional, agregando valor a la producción de Las Flores.

A su vez, el Plan de Desarrollo Urbano tiene como objetivo lograr el aumento de la densidad de población en las zonas con servicios para lograr una base poblacional que haga rentable esas prestaciones y por ende los emprendimientos habitacionales colectivos de dos o más unidades de vivienda por parcela, respetando la conformación morfológica, el reciclaje de edificios para ayudar a su preservación destinados a vivienda, locales comerciales y otros usos previstos por el Código de Planeamiento. Este Programa, entonces, **tiene como objetivo incrementar la producción y el empleo local, en conjunción con la política de desarrollo urbano dirigida a completar y hacer más rendidor el tejido urbano.**

Acciones:

- Hacer un diagnóstico de situación de estado y posibilidades de desarrollo de la industria de la construcción, considerando:
 - Apertura de un registro de empresas o cooperativas destinadas a la construcción, y clasificación por tipo de actividad, localización cantidad de empleados (obreros, profesionales, directivos, administrativos, etc); experiencia de obras realizadas, para la puesta a disposición por actores que deseen invertir en pequeños emprendimientos de desarrollo urbano.
 - Identificación de Cooperativas de mano de obra para ejecutar obras de construcción.
 - Identificación de microemprendimientos productivos en funcionamiento.
 - Investigación sobre el mercado de materiales de construcción, actores, volúmenes de venta, tendencias y posibilidades de crecimiento.
 - Cantidad y progresión de metros cuadrados construidos en los últimos años. (de obra pública y privada). Tendencias sobre tipologías edilicias privadas actuales (últimos cinco años).
- Encarar acciones de promoción de la actividad y difusión de las posibilidades productivas:
 - Capacitación laboral de mano de obra para la construcción.
 - Actualización del registro de profesionales de la construcción.

- Dar difusión a las posibilidades que ofrece el Plan de Desarrollo para completar el tejido urbano, y capacidad de densificar parcelas edificadas que pueden reciclarse en nuevas unidades habitacionales u otras.
- Hacer gestiones para la promoción de grupos de pequeños inversores que vinculados a profesionales locales encaren proyectos al costo.
- Interesar a las entidades bancarias para que aporten líneas crediticias aptas y accesibles para favorecer la industria de la construcción.
- Interesar al mercado inmobiliario local para la búsqueda y oferta de oportunidades, e incitar para la adopción de un perfil de promotores y desarrolladores de emprendimientos constructivos, así como de localización de actividades en relación promovidas por el Plan de Desarrollo Urbano.
- Buscar y aportar Asistencia Técnica de organismos oficiales y fundaciones que aporten a la organización empresarial al servicio de la construcción.

Intervienen:

La Municipalidad como ente promotor, a través de la Subsecretaría de Promoción del Desarrollo Local, la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos. La Subsecretaría de Educación y Cultura y la Secretaría de Desarrollo Humano, quién será la entidad que convoque a otras organizaciones tales como: Liga de Comercio e Industria, establecimientos educativos, instituciones y actores con intereses concurrentes al desarrollo del Programa.

CAPITULO XV

-15.1 Proyectos-

15.1 Proyectos

Los proyectos que incluye el plan se refieren a los siguientes temas:

1. Proyectos de Difusión del Plan
2. Proyecto de un nuevo Código de Edificación
3. Plan Maestro Hidráulico
4. Proyecto de digitalización e integración de la información técnica municipal
5. Organización Técnica administrativa de la SPOSP
6. Diseños Particularizados de las arterias del SCP
7. Diseños Particularizados de los componentes del Sistema de Espacios verdes y gestión de restitución de la Plaza Marte.
8. Proyectos de mejoramiento de Barrios y de sectores urbanos deficitarios.
9. Proyectos particularizados especiales (PPE)
 - Sector Industrial Planificado (SIP)
 - Parque Plaza Montero
 - Complejo Estación
 - Proyecto de Relocalización Terminal Automotor
 - Proyecto anfiteatro y parquización de la defensa urbana Laguna La Blanca.
10. Red de Playones deportivos municipales
11. Playa/s de Estacionamiento de camiones
12. Proyectos Habitacionales

A partir de las ideas que se incorporan al presente, se elaborarán las acciones, los anteproyectos y proyectos ejecutivos con los presupuestos de obra, a los efectos de programar su realización y establecer las prioridades para incorporar a cada ejercicio anual.

La modalidad de organización de acciones y elaboración de los proyectos puede ser variada, según los programas al que pertenecen, la capacidad de contar con equipos formados por profesionales y técnicos del plantel municipal, mixtos formados por personal de planta y contratados, equipos contratados ad hoc, equipos o profesionales de organizaciones intermedias, etc. Se preferencia el trabajo en equipo interdisciplinario para los estudios particularizados para asegurar una visión sistémica de cada tema a tratar

15.1.1 PROYECTO 1 Difusión del Plan

La Difusión del Plan se concreta a partir de la preparación de un Plan de Difusión, del diseño del material de difusión y la coordinación de las acciones de difusión, que deberán ser realizados en forma vinculada, pero como dos proyectos y una acción independientes. El Plan consiste en la elaboración de la propuesta de comunicación

a la población sobre la puesta en vigencia del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial, la explicación de que se trata y que propone, en qué involucra a sus habitantes y que obligaciones y derechos les cabe.

El diseño del material de comunicación, implica la preparación de los elementos en cuanto a la representación visual y al mensaje, así como a la tecnología que se utilizará para cada modalidad o evento. Incluye la coordinación y seguimiento de la secuencia de acciones de comunicación que se propongan.

El proyecto de difusión del Plan debe abarcar todos los medios de comunicación disponibles, y ser imaginativos en cuanto al material y formas de difusión, a los sitios y oportunidades que se elijan para comunicarlo, con el objeto de llevar el mensaje a toda la comunidad por diversas vías, considerando las posibilidades de captación del receptor al que va dirigido.

Plan de difusión del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial.

El objetivo es hacer conocer los contenidos básicos del Plan y del Código de Planeamiento por parte de toda la comunidad.

El contenido de la difusión deberá ser de carácter general para toda la población y específico para profesionales, grupos etarios o de intereses sectoriales.

Los lineamientos para la elaboración del proyecto se indican a continuación.

Formas de comunicación:

-Utilizar todos los medios de difusión locales: Proponer comunicación Informativa general a través de medios radiales, la prensa escrita y televisiva,

-Hacer difusión directa por medio de actos públicos como reuniones explicativas generales y especiales por sector (Colegios Profesionales, martilleros, Cámaras y Sociedades Empresariales, Docentes, etc.) en las que los responsables políticos y el equipo técnico presenten y expliquen el Plan, sus objetivos y consecuencias previsibles, y propicien la interacción que permita dilucidar dudas y aclarar los distintos aspectos del Plan, que definen nuevos comportamientos para la comunidad.

-Prever la entrega de material informativo sobre el Plan, en los hogares (por ejemplo junto con la factura del servicio eléctrico con información general o en la boleta de tasa municipal con información de interés para propietarios de inmuebles, con respecto a temas de declaración de construcciones, aprobación de planos de obra y otros).

-Hacer difusión dirigida a la formación de ciudadanos con colaboración de los docentes en escuelas y centros de enseñanza,

-Proponer sitios de localización de

Información en la vía pública, así como en sitios de gran afluencia de público (hall de la Municipalidad y del Hospital, Terminal de Ómnibus, Centro de Educación Física, Escuelas, etc.

-Organizar Talleres de lectura y debate sobre obligaciones y derechos sobre temas contenidos en el Plan,

-Plantear la ejecución de juegos para adolescentes y niños que motiven el reconocimiento del modelo de ciudad, el uso del sistema circulatorio, el

reconocimiento de las zonas de interés histórico (búsqueda del tesoros patrimoniales), la identificación de zonas y barrios, etc,

-Otras formas de comunicación que plantee el equipo a cargo de la difusión del Plan.

Material para la comunicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

Debe proponerse como mínimo lo siguiente:

- Power Point para la presentación del Plan de Ordenamiento Urbano y territorial y sus contenidos en reuniones Públicas.

-CD interactivo con los contenidos del Plan y el Código de Planeamiento para consulta de técnicos, profesionales y población en general..

- Folletería publicitaria del Plan Director Urbano, su significado y alcances y específica para los eventos que se propongan.

- Paneles informativos con el Plan Director Urbano y la Zonificación para ubicar en sitios estratégicos de la ciudad, en ámbitos al aire libre y en sitios cubiertos.

- Material didáctico para distintos niveles de enseñanza.

- Preparación de material para eventos especiales para niños y jóvenes tales como juegos de memoria o ingenio, de reconocimiento de hechos urbanos, históricos o naturales locales.

-- Mensajes para ser difundidos por diversos medios y comunicados de presa.

Cronograma de Ejecución:

La elaboración del proyecto deberá realizarse durante el lapso que medie entre la elevación del Documento final al Concejo Deliberante y la aprobación de la Ordenanza respectiva y las acciones de comunicación a la población desarrollarse en el tiempo que medie entre la aprobación de la Ordenanza y la puesta en vigencia del Plan, en el momento de publicación del Decreto Provincial de convalidación.

Pasada la primera etapa de comunicación de la puesta en vigencia del Plan y de los contenidos, deberá mantenerse una campaña permanente de información sobre la obligatoriedad de solicitar permiso de obra para realizar construcciones y para localización de nuevas actividades, de preservar la ciudad, sus calles, espacios verdes, arbolado, etc. Sobre los mecanismos de participación comunitaria previstos, sobre el derecho al ambiente sano, etc.

Intervienen

Será diseñado por profesional/les en materia de comunicación, con la coordinación de la Secretaría de Gobierno, la Dirección de Planeamiento, la Secretaría de Desarrollo Humano, la Subsecretaría de Cultura y Educación y Prensa de la Municipalidad

15.1.2 PROYECTO 2 Nuevo Código de Edificación

Objetivo

- Contar en el corto plazo con un Código de Edificación

La puesta en vigencia del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial y de Desarrollo Urbano de la ciudad de Las Flores, determina la necesidad de modificar las

reglamentaciones para la edificación establecidas por la Ordenanza 222/59, que deberán ser reemplazadas por un Código de Edificación para el Partido.

- Asegurar la existencia de normas de edificación actualizadas y complementarias de las normas urbanísticas contenidas en el Código de Planeamiento Municipal.
- Evitar un vacío normativo que se produciría por invalidación de normas contenidas en la actual reglamentación de edificaciones en el momento de la puesta en vigencia del Código de Planeamiento Municipal.

Procedimiento

La elaboración del proyecto de Código de Edificación deberá resolverse mediante la labor de un profesional especializado en materia de construcción o un equipo de profesionales y resolverse a corto plazo, debido al que las reglamentaciones existentes son insuficientes y quedan invalidadas en diversos aspectos o apartados. Se designará a los responsables del trabajo y se les otorgará un plazo para la entrega de la propuesta.

En el inicio se deberá recabar la opinión de los agentes de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y de los profesionales y técnicos con matrícula municipal, a los efectos de incorporar las inquietudes que surjan de estos actores que detentan el conocimiento del tema y de las demandas de regulación a partir del ejercicio profesional, tanto desde la órbita municipal como en la profesión liberal.

Cuando esté elaborado el anteproyecto también se someterá a revisión participativa para asegurar un Código ajustado a las necesidades locales y consensuado por los actores responsables de proyectos y ejecución de obras.

Lineamientos

El Código de Edificación deberá ser un instrumento moderno en su concepción, que incorpore nuevas tecnologías y materiales; que establezca procedimientos sencillos y ágiles gestión y ofrezca garantías de calidad y seguridad en cuanto a condiciones y requisitos para la edificación.

Interviene

El tema es de competencia de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, área funcional que deberá proponer el mecanismo para cumplir el objetivo en el menor plazo posible.

15.1.3 PROYECTO 3 Plan Maestro Hidráulico

Problema

Durante la elaboración del Plan de Ordenamiento urbano territorial hubo dificultades para contar con información sobre aspectos que hacen a la topografía e hidráulica del Partido. Incluso no existe información gráfica unificada del sistema urbano de desagües pluviales de la planta urbana de la Ciudad de Las Flores, donde se indique ubicación, tipo y dimensionado de cada tramo.

Se tiene información y registro de las obras ejecutadas y del sistema urbano de la ciudad cabecera, pero concebido por obra o por sector (no un proyecto integrado que considere el tema en su conjunto, tanto en la escala territorial como en la urbana).

Resulta necesario contar con un instrumento técnico a escala de partido y uno de cada centro de población, que compile el diagnóstico y manejo del recurso agua de manera integral. El Plan de Manejo implica la consideración del conjunto de la dinámica de aguas subterráneas y la de las superficiales del Partido de Las Flores, integrante de la cuenca del río Salado (que cuenta con estudios, proyectos y obras específicos de nivel regional, encarados por la provincia).

Objetivos

- Reconocer la problemática del agua y sus escurrimientos como sistema integrado donde cada actuación (pública o privada) repercute en el entorno mediato e inmediato generando impactos al sistema en su conjunto.
- Contar con un plan general de manejo del agua, tanto de las aguas subterráneas como superficiales, a escala territorial y urbana.
- Contar con documentación técnica y mapeo de los sistemas de escurrimiento urbano, con indicación de tipo, características y magnitud.
- Evitar la programación y ejecución de obras aisladas para solucionar problemas puntuales y concebirlas como partes integradas de un todo.

Prioridad y Forma de ejecución

Este proyecto es prioritario y debe ser ejecutado a la mayor brevedad, dado que sería necesario contar con el plan de manejo en forma previa a la implementar de otros proyectos emergentes del Plan, tanto a escala regional (readecuación del trazado rural, nuevos parcelamientos, obras de saneamiento y desvío de excedentes, etc.) como urbana (obras de infraestructura para ampliaciones y completamientos del tejido urbano, apertura de nuevas calles; etc).

Es un insumo básico para operar en el territorio, implementar obras, fomentar desarrollo, asegurar condiciones de seguridad, saneamiento y aptitud de tierra rural y suelo urbano.

Podrá ser realizado por los equipos técnicos de la municipalidad con asesoramiento de las áreas de competencia de la provincia; por convenio Provincia- Municipio mediante equipos técnicos provinciales de la Dirección Provincial de Hidráulica, o por contratación de la municipalidad con equipo especializado externo.

El enfoque del trabajo debe ser integral como se ha dicho, por lo cual debe ser orientado por la Autoridad del Agua de la Provincia con plena participación activa de las áreas municipales de competencia.

Interviene

Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y la Dirección de Hidráulica y Vialidad de la Municipalidad y la Autoridad del Agua de la Provincia y eventualmente áreas de gestión específica de la cuenca del Salado.

15.1.4 PROYECTO 4 Informatización Técnica Municipal

Dentro del programa de Modernización y Reconversión de la Administración Municipal y el proyecto de informatización de la gestión Municipal se encuentra el de Información geográfica territorial que incluye la digitalización del catastro municipal y el registro de información por parcela y por zonas. Esto implica la adquisición del /los

ordenadores con capacidad para realizar la tarea, del software respectivo (SIG) y contar con personal capacitado para su operación.

Es un insumo necesario para las distintas áreas de gestión municipal, que aportará información georeferenciada para la gestión interna y para los particulares que soliciten información sobre sus propiedades. A su vez permitirá contar con base geográfica cierta para la elaboración de proyectos y ejecución de obras y controlar la evolución de las distintas variables en el espacio urbano y territorial. Permitirá tener actualizada en forma permanente la información de las distintas áreas al momento que se produce (cambios en el parcelamiento, pago de tasas, incorporación de servicios, habilitaciones comerciales, incorporación de m² a construidos, etc).

Prioridad y Recursos

Por ser un proyecto prioritario debe encararse a la brevedad y asignarse los recursos de inmediato o en el próximo presupuesto. El costo del proyecto se recuperará en el corto plazo por economía de procedimientos y mejor control a los contribuyentes, así como mayor recaudación por medio de la integración de información actualizada de titulares de dominio, parcelas, partidas, construcciones, mejoras, actividades y otros. Conviene que se desarrolle en conjunto con el de modernización de la estructura funcional de la Municipalidad, para poder asignar las responsabilidades del SIG a las distintas áreas y puestos de trabajo de un organigrama y competencias actualizados.

Intervienen

Las Secretarías de Gobierno, de Hacienda y Finanzas y de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos en la gestión, diseño y lanzamiento del proyecto y participaran en el registro y aporte de información las restantes Secretarías y Subsecretarías.

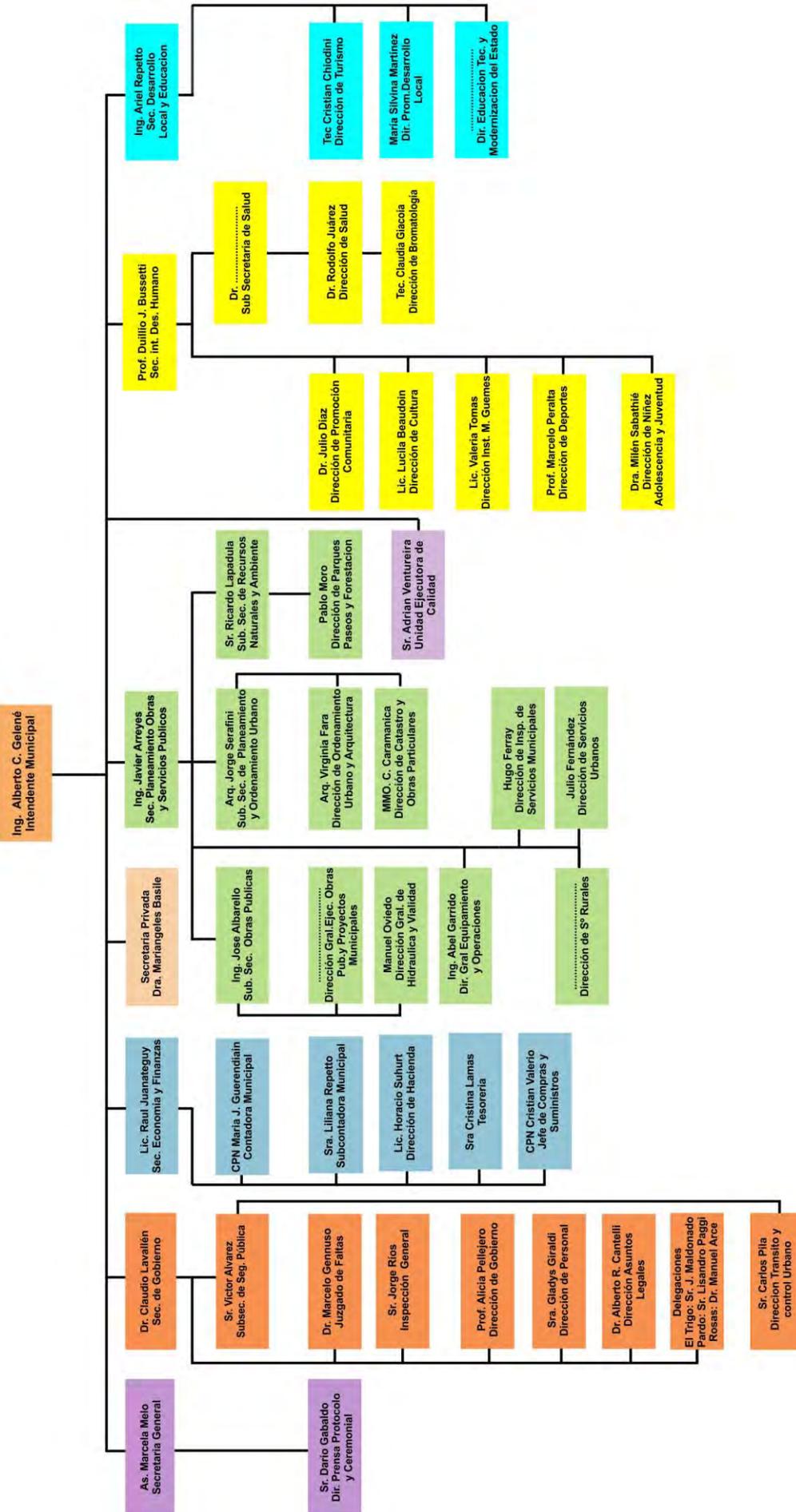
15.1.5 PROYECTO 5 Reorganización de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos

Descripción y objetivos

Dentro del Programa de Modernización y reconversión de la estructura Municipal, tiene particular significación la adecuación de la SPOSP, para que cuente con condiciones apropiadas para encarar las tareas emergentes del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Su puesta en vigencia representará un cambio de procedimientos y reglas para aprobación de propuestas privadas de subdivisión y de obras, certificaciones para localización de actividades (certificados de uso), así como el desarrollo de programas, elaboración de proyectos de obras públicas, manejo del fondo de tierras y desarrollo urbano y otras acciones emergentes de las propuestas del Plan.

Se acompaña la propuesta con un esquema del organigrama, realizado sobre la base del vigente en la actualidad, que incluye solo modificaciones en las competencias específicas de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos y de las áreas vinculadas a la aplicación del Plan. Incluye un área de Sistema de Información Municipal (S.I.M.), de alcance general para toda la municipalidad y dependiente de la unidad Intendente, vinculada y al servicio de todas las Secretarías.

ESTRUCTURA INTERNA MUNICIPAL 2012



Si bien la puesta en vigencia del Plan impactará en toda la estructura Municipal la SPOSP, por ser el área específica de aplicación del mismo, deberá adecuar su organización y disponer de los recursos que le permitan cumplir eficientemente la función y realizar las múltiples tareas y nuevas gestiones que se le incorporan. Son nuevas actividades técnico administrativas, de gestión y promoción que implican la articulación con otras áreas municipales y actores externos (continuidad o puesta en funcionamiento de comisiones temáticas y seguimiento de las tareas de las mismas, en procesos participativos para elaboración de proyectos, tareas de difusión y otros). **Es un cambio sustancial que requiere del ajuste del organigrama de la secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, refuerzos de recursos humanos y tecnológicos**, asignación de roles, responsabilidades, puestos de trabajo y resultados de las tareas asignadas. Esto incluye los vínculos y articulaciones interáreas para cumplir los objetivos, programas y proyectos del Plan.

Lineamientos de organización

La Secretaria debe trabajar en equipo y articular con otras Secretarías. Se propone la designación de un Coordinador del Plan, figura que concentre la responsabilidad del conjunto de acciones para su ejecución, un Director de Planeamiento que se ocupe del desarrollo de programas y proyectos y del control de certificaciones de usos del suelo y del control de los aspectos urbanísticos de planos de mensura y división del suelo y de proyectos de obras particulares y públicas.

El esquema jerárquico

La Dirección del Plan la ejerce el Intendente, asistido por el gabinete integrado por todos los Secretarios y la Subsecretaría de Promoción del Desarrollo. Es el nivel de instrumentación política y estratégica del Plan.

La coordinación del Plan deberá ser una función de tipo gerencial, y su responsable depender directamente del Intendente y del Secretario de Planeamiento Obras y Servicios Públicos. A su vez trabajará en equipo con el Director de Planeamiento. El coordinador, gerente técnico político del Plan deberá informar cada tres meses los avances del Plan al Concejo Deliberante y a la comunidad por los medios que se definan más pertinentes.

Un segundo nivel operativo estará conformado por los Directores de Planeamiento, de Obras Públicas, de Recursos Naturales e Hidráulica y Vialidad.

La Dirección de Planeamiento tendrá a su cargo las áreas de catastro territorial, planeamiento urbano y territorial, obras particulares y diseño urbano y proyectos (actual arquitectura), y del área de tierras.

Servicios Públicos y el área de inspecciones son eminentemente ejecutivas, debiendo ajustar su accionar a las previsiones del Plan. El área de inspección deberá reorganizarse a los fines de asegurar que exista personal capacitado para cada temática, y en cantidad suficiente para cubrir la demanda o descentralizar la inspección en cada una de las áreas técnicas específicas. En una primera instancia las tareas de inspección requerirán mayor esfuerzo, hasta que la población se acostumbre a las nuevas modalidades de gestión, normas de aplicación para ejecución de proyectos, circulación y uso del espacio público, etc.

Sistema de Producción

El esquema que se plantea es de conducción político estratégica centralizada, sistema gerencial y ejecución operativa descentralizada en cada área municipal de

competencia específica. Trabajo en equipo en cada sector, responsabilidades específicas bien definidas, y coordinación y articulación entre áreas a partir de la unificación de objetivos, orientaciones y propuestas del Plan.

15.1.6 PROYECTO 6 Diseño particularizado de las Arterias del Sistema Circulatorio Planificado (SCP)

En el programa de implementación del Sistema Circulatorio Planificado se han indicado los rasgos definitorios de cada componente del sistema y en el presente punto se desarrollan los lineamientos de diseño para cada tipo de arteria, a los efectos de orientar la ejecución de los proyectos respectivos y dar imágenes sobre el paisaje que se pretende lograr para cada.

Los proyectos de vías de circulación están estrechamente vinculados a los de los espacios verdes públicos, dado que conforman en conjunto el espacio público y por ello sería conveniente que cuando se ejecuta un proyecto de obra nueva, remodelación o acondicionamiento de una calle se realice y ejecute el proyecto particularizado del espacio verde o plaza que bordea, a los fines de recuperar o promover sectores en su totalidad. Asimismo en los proyectos de mejoramiento de barrios sería conveniente incluir el diseño de todas las calles del barrio (según la topología que corresponda a su jerarquía), establecer las prioridades para la realización de las obras y definir la ejecución de las que sean básicas y necesarias para la primer etapa.

Prioridades y responsables de la ejecución de las obras

En todos los casos las obras que se ejecuten deben responder a las tipologías establecidas y todos los proyectos privados de apertura de calles deberán incluir la ejecución de las obras de pavimentación de calles que correspondan con los desagües pluviales, iluminación y arbolado. Podrá la municipalidad hacer convenios con los promotores a los efectos de establecer aportaciones especiales para el mejor desarrollo del sector (por ejemplo ejecución de veredas). En otros casos la municipalidad podrá encarar las obras por si, para promocionar la consolidación de alguna zona que no sea posible de resolver por medio de promotores privados. Lo podrá resolver por medio del sistema de contribución por mejoras, pago con tierra o subsidio en sectores de bajo poder adquisitivo.

Se deberán compatibilizar las demandas de zonas críticas para darles accesibilidad a sectores ya habitados y con proyecto de mejoramiento barrial, con las de las nuevas operatorias de conjuntos habitacionales oficiales y los proyectos de conformación del SCP, según los recursos que se dispongan año a año.

Se realizan observaciones particulares sobre los proyectos para la calle Carmen que configura uno de los Bulevares del Centro y sobre la Avenida de Circunvalación, por estimarse que son los proyectos que desde el punto de vista urbanístico, darían mayor impacto y desarrollo a la ciudad.

15.1.6.1 Remodelación de la Avenida Carmen (ahora Bulevar del Centro Carmen)

A los fines de jerarquizar esta arteria y ampliar el alineamiento comercial del centro, se propone realizar el proyecto particularizado de tratamiento del espacio público a la mayor brevedad posible. El mismo incluye provisión de estacionamiento a 45°, mantenimiento y completamiento del arbolado urbano y provisión de mobiliario con

lugares para sentarse, farolas de iluminación, bicicleteros, papeleros y otros, según el esquema general propuesto para los Bulevares del Centro.

Resulta muy importante este proyecto para consolidar la Zona Central, superando la preponderancia de conformación lineal a lo largo de la Avenida San Martín, para equilibrar los precios del suelo muy altos en el entorno de la Plaza Principal y fomentar el mejoramiento edilicio y paisajístico del centro de la ciudad.

15.1.6.2 Avenida de Circunvalación

Es importante encarar este proyecto para reforzar las características paisajístico – morfológicas del límite urbano para que se aprecie perciba visualmente. Este límite no debería separar o segregar las zonas urbanas de borde, sino por el contrario otorgar jerarquía al macrocasco y una vinculación franca con los barrios, que permita la identificación clara de cada parte componente de la estructura urbana.

Sobre un proyecto general se podrá ir ejecutando por tramos para favorecer los desplazamientos, el mejoramiento de lo actualmente consolidado y el desarrollo de nuevos sectores con nuevas tipologías urbanas. Para cada nuevo sector de borde que se urbanice, será requisito para el promotor ejecutar a su cargo el perímetro del loteo o urbanización que corresponda a la Circunvalación, igual que las restantes calles de borde e internas del emprendimiento, según el proyecto de conjunto elaborado por la municipalidad.

Es objetivo es reforzar el perímetro urbano y otorgar una imagen fuerte y neta que lo distinga del área complementaria, donde se ha propuesto alineamiento de arbolado en los frentes de las parcelas que dan a la circunvalación, para acompañar el diseño de la misma y el circuito aeróbico propuesto en su banquina externa.-

IMAGEN ACTUAL
AVENIDA COMERCIAL



10-VISTA DE LA AVENIDA SAN MARTÍN, LAS FLORES.

IMÁGENES POSIBLES
BULEVAR DEL CENTRO



11-ZONA ROSA, MÉXICO DF.



12- ZONA ROSA, MÉXICO DF.



13 y 14- ZONA ROSA, MÉXICO DF.



11-12-13-14- Espacio circulatorio de mano única combinado con estacionamiento a 45°. Franja verde parquizada, espacio peatonal y forestación de diferentes portes. Iluminación, mobiliario urbano y señalización según escala (peatonal y vehicular).

IMÁGENES POSIBLES BULEVAR DEL CENTRO



15-BARCELONA, ESPAÑA.



16-AV. 51 ESQ. 11, LA PLATA, ARGENTINA.



17- RÍO DE JANEIRO. BRASIL, 2001



18- R. D. J. BRASIL, 2001

15- Utilización del espacio público en área central.

16- Área central. Sentido único de circulación sobre avenida y estacionamiento a 45° en una de las calzadas. Refugios de transporte colectivo, fuentes y espacio parqueizado.

17-18- Sectorización de la acera mediante la ubicación de farolas de iluminación peatonal y tratamiento diferenciado de solados. Equipamiento y estacionamiento para usos especiales a 45°.

TRATAMIENTO DE BULEVARES Y AVENIDAS DE INTERCONEXIÓN

IMÁGENES ACTUALES



19- AV. SARMIENTO ESQ. AV. CARMEN.



21-AV. SAN MARTÍN, ENTRE SARMIENTO Y ROCA.



23- AV. CARMEN ESQ. PUEYRRREDÓN.



24- AV. CARMEN ENTRE PELLEGRINI Y B. IRIGOYEN

IMÁGENES POSIBLES



20-RAMBLA PARQUIZADA CON SENDERO PEATONAL.



22-AVENIDA VERDE DE DOBLE MANO.



25- RAMBLA DE AVENIDA FORESTADA

AVENIDAS DE BORDE – CIRCUITO AERÒBICO DE BORDE

IMÁGENES POSIBLES



33-TRATAMIENTO EN AVENIDA DE BORDE DEL ÁREA URBANA.



34-MUNICIPALIDAD DE ALCIRA, CÓRDOBA. ARGENTINA, 2006.



35-MUNICIPALIDAD DE ALCIRA, CÓRDOBA. ARGENTINA, 2006.

34 -35- Circuito Aeróbico equipado localizado en zona periférica sobre ruta de primera jerarquía. Columnas de alumbrado y franja parquizada; alambrado definiendo el límite con la Línea Municipal.

TRATAMIENTO DE CALLES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

IMÁGENES ACTUALES



42-CALLE PUEYRREDÓN, LAS FLORES.



44-CALLE SIN CONSOLIDAR, LAS FLORES.

IMÁGENES POSIBLES CALLES



43-CALLE BARRIAL FORESTADA CON SENDERO PEATONAL



45-PLAZA ISLAS MALVINAS, LA PLATA. 2006.



46- AV. 52, LA PLATA. ARGENTINA, 2006.

43-Calle barrial con sentido único de circulación, senderos peatonales mínimos y franjas verdes forestadas y con iluminación.

45-Sendero peatonal en plaza. Sentido único de circulación y estacionamiento paralelo al cordón sobre acera con Línea Municipal edificada.

46-Calle vecinal con calzada reducida y amplia acera verde arbolada.



47- AV. 52, LA PLATA. 2006



48- AV. 52, LA PLATA. 2006

47- 48- Calle vecinal de calzada quebrada. Acera en forma de sendero peatonal reducida, franja verde arbolada y parquizada.

49-Calle coleccionadora interna en zona residencial. Dimensiones reducidas entre líneas municipales, preferenciándose una calzada para vehículos y peatones, pero no se admitió estacionamiento vehicular.



49-PLAYA FERRADURA. BRASIL, 2001.

50-Calle vecinal, preservación del empedrado histórico y conservación de arquitectura patrimonial. Espacio para estacionamiento social.



50-BUZIOS. BRASIL, 2001.

TRATAMIENTO DE BICISENDAS

IMAGEN ACTUAL (circulación de bicicletas) IMÁGENES POSIBLES



26-AV. CARMEN ESQ. LAS HERAS



27-BULEVAR PARQUIZADO CON BICISENDA.



28-AV. SAN MARTÍN



29-IPANEMA, RÍO DE JANEIRO. BRASIL, 2001.

26- Disposición actual del tránsito vehicular y de bicicletas.

27- Tratamiento de un bulevar con iluminación, forestación y espacio delimitado para la circulación de bicicletas.

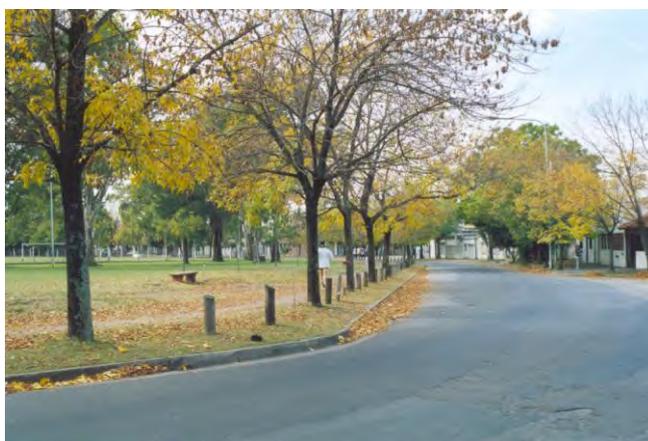
28- Circulación de bicicletas en la principal avenida comercial.

29- Avenida costanera con circulación peatonal, vehicular y bicisenda.

IMÁGENES POSIBLES



30-PARQUE SAN MARTÍN, LA PLATA. ARGENTINA. 2006



31-PARQUE SAN MARTÍN, LA PLATA. ARGENTINA. 2006

30-Bicisenda, circuito aeróbico y estacionamiento con una resolución económica.

31-Circuito aeróbico y ciclístico en un parque urbano.

32-Estacionamiento de motos en dársena central de rambla tipo separador, con iluminación y equipamiento.



32-IPANEMA, RÍO DE JANEIRO. BRASIL, 2001.

TRATAMIENTO DE SEPARADORES Y MOBILIARIO URBANO
IMAGENS ACTUALES **IMÁGENES POSIBLES**



36-AVENIDA SAN MARTÍN



37-PASEO DE LA REFORMA, MÉXICO DF. SEP. 2005



38-AV. CARMEN ESQ. AV. RIVADAVIA (PLAZA MITRE)



39-CASILDA, SANTA FE. ABRIL 2006.

36- Separador y monumento existentes actualmente en la Av. San Martín.

37- Separador y monumento (al fondo) en avenida principal de un área central. Forestación, iluminación y señalización acordes a la escala de la vía circulatoria.

38- Distribuidores de tránsito en las esquinas de la plaza central de Las Flores.

39- Plaza principal y vereda con ensanche para expansión de locales gastronómicos. Farolas de alumbrado peatonal. Calzada reducida y distribuidor de tránsito parqueado a nivel de vereda.

40-Convivencia de señalización actual con el equipamiento histórico de la plaza: pérgola y glorieta central descubierta.

41-Señalización en un área central.



40-CASILDA, SANTA FE. ABRIL 2006.



41-CASILDA, SANTA FE. ABRIL 2006.

15.1.7 Diseños Particularizados de los componentes del Sistema de Espacios Verdes y Gestión de restitución de la Plaza Marte.

Los proyectos de diseño de los Espacios Verdes Públicos deben encuadrarse en el marco del Plan Director, expresado en el Sistema específico sintetizado en el Plano Anexo IV, y de los lineamientos generales indicados en el Programa 4 (Título III, Capítulo XIV). Como se ha dicho, a su vez su tratamiento está vinculado a los proyectos de las vías de circulación, de acuerdo con los aspectos generales esbozados en el programa respectivo, es decir responden al diseño urbano del conjunto de cada sector. En ese sentido el diseño de estos espacios debe responder a la zona de emplazamiento y al carácter del tipo de usuarios a satisfacer.

Todos los proyectos de nueva subdivisión del suelo deben ceder obligatoriamente el espacio verde según los estándares establecidos y en los sitios en que son orientados por el Plan Director de Desarrollo Urbano. A su vez debe ejecutarse el proyecto del espacio verde en conjunto con las restantes obras correspondientes a la urbanización, para garantizar la habilitación de sectores con toda la infraestructura y equipamientos, mejorando a través de la calidad del espacio público la calidad de vida de la población.

La Municipalidad podrá constituir aportaciones especiales a los promotores, o realizar las obras por medio de la colaboración de asociaciones vecinales que puedan hacerse cargo o instituciones de bien público. En ningún caso serán de uso privativo de Barrios o sectores, y deberán permanecer abiertos a uso general y libres de edificaciones cubiertas.

Se deberá consultar como antecedente las propuestas realizadas por alumnos de Colegios Locales, en oportunidad de un Concurso reciente, para evaluar las posibilidades de incorporación de elementos proyectados y conocer las expectativas de esos usuarios, con relación a la oferta de equipamientos, configuración y tratamiento.

De las plazas existentes se otorga prioridad al diseño de la Plazas Sol y España, en correspondencia con proyectos de mejoramiento y consolidación del sector NO y del Barrio Alsina, y la recuperación de la ex plaza Marte, que implica una acción mucho más compleja y se trata en particular a continuación:

15.1.7.1 Proyecto de recuperación de la Plaza Marte

La Plaza Marte, concebida en el proyecto urbano original de la ciudad de Las Flores, actualmente ocupada por viviendas, representa una reivindicación sentida por todos los niveles sociales. Por ello se considera un proyecto emblemático a encarar en el corto plazo.

Existen dos posibilidades de actuación, las que deberán estudiarse en sus aspectos económicos y sociales para definir la conveniencia de una u otra actuación.

Primera alternativa

La solución ideal sería ejecutar uno o dos conjuntos habitacionales en las zonas libres próximas al sitio (ver Esquema Director de Desarrollo Urbano) y relocalizar a la población residente en el sitio, recuperando el espacio para la nueva Plaza Marte. Esta solución tiene la **desventaja del costo de las viviendas necesarias para relocalizar la población**, (estimado a la fecha aprox. dos millones y medio de pesos), y el traslado de las familias. Tiene **la ventaja de mejorar las condiciones**

de habitabilidad dado que los asentamientos actuales son bastante precarios y de **sanear el dominio** porque las familias no tienen la titularidad de la tierra. Existe la posibilidad de proponer la ejecución de viviendas a través del Plan Federal, sustentando el pedido con los estudios y propuestas del Plan de Desarrollo Urbano.

Segunda alternativa

La segunda alternativa es comprar la tierra (o recibirla en donación por los mecanismos del Banco de Tierras, desarrollo urbano y Promoción de la vivienda) para crear una nueva Plaza Marte en el entorno de la original, en los sitios identificados en el Esquema Director de Desarrollo Urbano (Plano Anexo II), libres de ocupación edilicia en la actualidad. Realizar un proyecto de mejoramiento barrial en los dos sectores de viviendas emplazados en la ex Plaza Marte, mejorando su habitabilidad. Esto implicaría mejoramiento y completamiento de viviendas, ejecución de núcleos húmedos y eventualmente esponjando el conjunto para eliminar construcciones no recuperables (asignando otras viviendas en otro sitio para las familias que las ocupan). Resulta necesaria esta tarea para lograr un parcelamiento mínimo digno, que permita confeccionar y aprobar un plano de mensura y división, y posteriormente regularizar el dominio de los lotes creados.

Esta segunda solución es más económica y rápida, pero tiene la desventaja de menor calidad en cuanto a espacio público y condiciones habitacionales. Se suman las molestias de las obras de recuperación con las familias viviendo en el sitio y las complicadas tramitaciones de regularización dominial con efectos negativos para los beneficiarios, ante la inseguridad que implica no tener el título de propiedad. Los censos de familias y trabajos de relevamiento de edificaciones y mensura realizados han quedado desactualizados por traslado y cambios de familias y agregado de nuevas ocupaciones al conjunto, motivo que origina la necesidad de rehacerlos totalmente.

Sobre este tema de la recuperación de la ex Plaza Marte se podría implementar un sistema de consulta a la población. Después de haber estimado los costos y posibilidades de cada alternativa se podría ponerlos a disposición de la población y realizar una clara explicación de los beneficios y desventajas de cada alternativa, (en forma previa a la consulta para asegurar una respuesta conciente y fundamentada).

Por ser una demanda manifiesta en toda la población puede constituir un proyecto disparador del desarrollo de la zona, valorizar el suelo de la zona Norte, e incluso conseguir aportes para el financiamiento del proyecto por parte de instituciones y sectores sociales con mayor poder adquisitivo para su ejecución. Cuando un grupo social tiene un proyecto común sentido, suelen canalizarse recursos de diversa índole que logran su ejecución y muestran el poder ciudadano al servicio de ideas compartidas.

A continuación se adjuntan imágenes de plazas y espacios verdes existentes y vistas del perfil de las edificaciones que ocupan las dos partes de la manzana correspondiente a la ex plaza Marte.

IMÁGENES DE LA PLAZA CENTRAL (MITRE)



Espacio verde de primera jerarquía de la ciudad, en correspondencia con la zona central.

IMÁGENES DEL PAISAJE DE LA PLAZA ITALIA



IMÀGENES DE LA PLAZA ESPAÑA



IMÁGENES DE LA PLAZA SOL



Estado de la Plaza Sol. Se evidencia falta de tratamiento del espacio verde y se propone como primera prioridad su diseño y equipamiento.

IMÁGENES DEL ESTADO DE SITUACIÓN DE LA EX PLAZA MARTE



Propuesta alternativa de localización de una nueva Plaza Marte en un sitio próximo o de relocalización de las viviendas y recupero del Espacio Verde.

IMÁGENES DE ESPACIOS VERDES EN CONJUNTOS HABITACIONALES



1-Barrio 25 de Mayo.



2-Barrio Plan Novios y Abuelos.



3 y 4-Barrio Plan Novios y Abuelos.

1- Complementar el equipamiento y tratamiento del espacio.

2, 3 y 4- Asegurar cuando se edifique el equipamiento comunitario correspondiente a la reserva existente no se altere la integración con el espacio verde; dejando un retiro parqueado generoso, libre de cercado (edificio monumento). A su vez debe resolverse el problema del acceso vehicular a través del espacio verde.



5-Jardín Botánico vinculado al Barrio Obrero.

5- Para hacer más relevante los valores del Jardín Botánico se propone mejorar la imagen de las vistas desde las calles circundantes (cercado, portal, senderos), manteniéndolo como espacio de uso restringido.

15.1.8 Proyectos de Mejoramiento de Barrios y de sectores urbanos deficitarios

Estos proyectos corresponden a dos tipos. Los de sectores urbanos deficitarios y los conjuntos habitacionales de interés social realizados por medio de operatorias oficiales. Se acompaña un plano donde se han volcado la localización de los conjuntos habitacionales y la delimitación tentativa de los barrios que conforman la ciudad a los fines de dar una base para el inicio de la tarea y fijación de prioridades de actuación. Algunos son reconocidos por la población por su denominación y delimitación; otros no se definen con tanta claridad y percepción colectiva. En cada proyecto sería necesario trabajar participativamente el aspecto de límites y nombre, para llegar a armar el rompecabezas de unidad ecológica (barrio) socialmente aceptada, de eliminar ciertos prejuicios y limar posibles fricciones entre sectores urbanos.

El proyecto de Asistencia Técnica y Financiera para el mejoramiento habitacional sintetizado en el Programa respectivo puede asociarse a cada uno de estos proyectos específicos, Asimismo puede vincularse a un banco municipal de materiales para el mejoramiento de las viviendas más deficitarias de familias carenciadas, asistidas por la municipalidad.

15.1.8.1 Proyectos de mejoramiento de zonas deficitarias:

En el Documento 2, correspondiente a Investigación y Diagnóstico de la Ciudad de Las Flores surgen situaciones deficitarias en las distintas variables analizadas, que definen zonas y sectores con menor calidad en cuanto a habitabilidad urbana. Esta situaciones que generan marginación socio ambiental, se definen por la sumatoria de aspectos tales como carencia de servicios esenciales y accesibilidad en días de lluvia, precariedad de las viviendas, excesiva distancia a equipamientos sociales, etc. que generalmente están asociados a problemas sociales y legales tales como desempleo, adicciones, jefas de hogar con muchos hijos, problemas de desnutrición y discapacidades, de tenencia y dominio del suelo, etc.

Por lo expuesto para estos proyectos deberán realizarse en equipos integrados de diversas áreas del municipio (Desarrollo Humano, Planeamiento, Obras y Servicios públicos), y respetarse las prioridades que establezca la Secretaría de Desarrollo Humano, que a través de sus asistentes sociales están muy cerca de los problemas. Deberán delimitarse los sectores de actuación y hacerlo de manera integral, tendiendo a resolver aspectos de salubridad y saneamiento y de las condiciones habitacionales, así como de aspectos que hacer al mejoramiento urbano, mediante el completamiento y consolidación del tejido. El objetivo es tender a brindar a estos sectores una vida más digna e integrada socialmente, evitando el rechazo que la población manifiesta conciente o inconciente por los habitantes de zonas marginadas.

Son proyectos multipropósito que por consiguiente plantean obras de infraestructura de servicios y mejoramiento de viviendas, asistencia social (quintas familiares, microemprendimientos, etc) y medidas promocionales tales como construir algunas viviendas nuevas para atraer población de otros sectores, localizar algún equipamiento faltante, alguna plaza de juegos,,etc. que den impulso para lograr un cambio sustantivo.

Son proyectos que deberían tender a reforzar la estructura barrial de la ciudad, y por ello se propone que al atender los sectores deficitarios se los encuadre en un

proyecto que abarque a todo el barrio como marco, aunque haya partes sobre las que no sea necesario actuar por estar consolidados y sin problemas urbanísticos o habitacionales.

15.1.8.2 Proyectos de preservación para conjuntos habitacionales

Los proyectos para conjuntos habitacionales (denominados SUE) son de una naturaleza totalmente diferente a los anteriores y debe aplicarse para ellos otra metodología de trabajo. A partir de una evaluación de cada uno, se establecerán prioridades según surja del estudio comparativo de situación. El proyecto debe contener las indicaciones para el mantenimiento del conjunto edilicio y urbano, obras de recuperación si correspondieran, la incorporación de espacios no tratados (libres o verdes), el completamiento de veredas, desagües pluviales, arbolado e iluminación pública y tratamiento de calles según el modelo vecinal -con cinta reducida mejorada o asfaltada y franja verde) y particularmente establecer las normas para efectuar ampliaciones. Estos conjuntos tienen los indicadores urbanísticos establecidos al momento de su ejecución y al respecto debe verificarse si los mismos admiten ampliaciones, si estas han sido declaradas, cuáles se admitirán en el futuro y en qué sitio, para asegurar que se mantenga la idea de proyecto de conjunto. Deberán fijarse que locales pueden adicionarse (ejemplo cocheras, dormitorios, ampliación de estar, etc.) de manera de mantener las condiciones de ventilación, iluminación y asoleamiento de las viviendas, si se ubicarán en un piso superior o tiene capacidad la parcela en planta baja, y otros aspectos como reglamentaciones de cercos, mantenimiento de color uniforme en paramentos y carpinterías, de pendientes y materiales de cubiertas, arbolado continuo y parquizado, etc.

Todos los SUE deberán ser objeto de estudio y reglamentación particularizada. El que se considera más crítico es el Pte Illia. Asimismo el Barrio Obrero tiene valor histórico y en ese sentido debe resguardarse su configuración e imagen y darse intervención en el proyecto a la Comisión del Patrimonio, al igual que en el Barrio de la Estación Las Flores, en conjunción con el Proyecto Particularizado del cuadro de la misma y su entorno.

Plano "Proyecto Mejoramiento de Barrios (plano de Autocad)

15.1.9 Proyectos o Planes Particularizados Especiales (PPE)

Estos Proyectos o Planes Particularizados Especiales corresponden a sectores del territorio que están Zonificados en el Código de Planeamiento, pero que por su jerarquía o función necesitan de un estudio de detalle y ejecución de obras puntuales que los pongan en valor y favorezcan su desarrollo según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial. Ellos son:

- Sector Industrial Planificado (SIP)
- Parque Plaza Montero
- Complejo Estación
- Proyecto de Relocalización Terminal Automotor
- Proyecto anfiteatro y parqueización de la defensa urbana Laguna La Blanca.

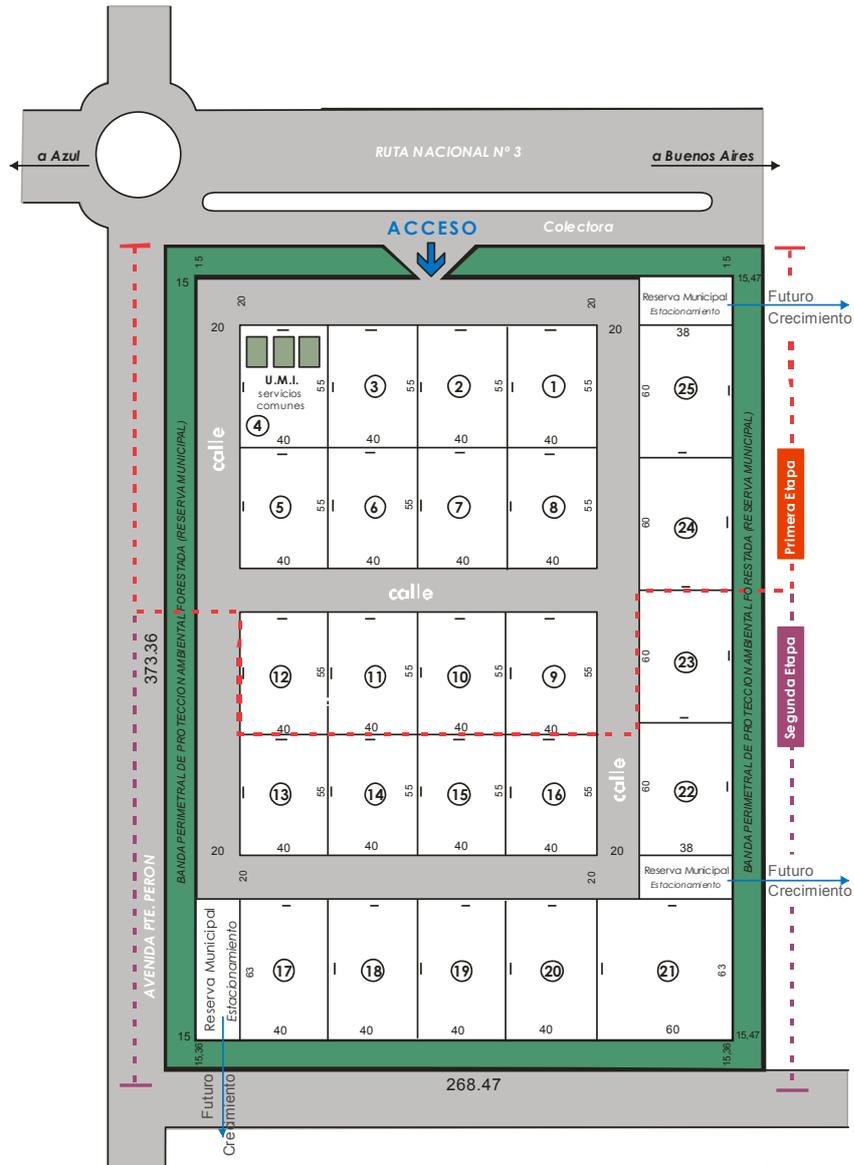
15.1.9.1 Sector Industrial Planificado

Este proyecto, a emplazarse en la Zona Industrial delimitada, constituye un parcelamiento dotado de la infraestructura de servicios y equipamientos mínimos necesarios para desarrollo industrial que podrá gozar de promociones de nivel Provincial y Municipal. Es un instrumento para atraer la radicación de nuevos establecimientos o para favorecer la re-ubicación de industrias y talleres existentes en sitios urbanos inconvenientes, que ven limitado su funcionamiento actual por condicionamientos del entorno.

El Sector Industrial Planificado cuenta con proyecto integral y proyecto de mensura y división elaborado de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Ley Provincial 10119/83 de creación de Sectores Industriales Planificados y el Decreto 3487/91. Dicho proyecto tiene aprobación y aval de la Autoridad Provincial de competencia en la Promoción de Sectores Industriales Planificados (SIP).

Los condicionantes de proyecto quedan definidos en las regulaciones contenidas en el Código de Planeamiento, en la Ordenanza N° 1965/05 y en el esquema de proyecto que se adjunta al presente.

Sector Industrial Planificado de LAS FLORES



Sector Las Flores

Parcelas Industriales: 24
 Parcela para Servicios Comunes: 1
 Longitud de calles internas: 1075 ml.
 Pavimento de calles internas y acceso (ancho 7 m., ancho de calzada reglamentario): 7525 m²
 Pavimento de colectora (ancho 7 m.): 2590 m²

Primera Etapa: 14 parcelas industriales
 Pavimento a ejecutar: 4480 m²
 Segunda Etapa: 11 parcelas industriales
 Pavimento a ejecutar: 3045 m²

Dirección de Desarrollo Industrial
 Dcción. Pcial. de Desarrollo y Promoción Industrial
 Ministerio de Producción

15.1.9.2 Particularizado Complejo Parque Plaza Montero

Proyecto urbanístico de conjunto de la zona de esparcimiento y servicios, conformada por subsectores de actividad diferenciada y equipamientos para usos específicos, con predominancia de los abiertos deportivos y recreativos.

Se ubica en el área complementaria 4 (AC4), declarada Zona de Preservación Ecológica, sobre el límite SE de la ciudad, y se integra al sistema de espacios verdes de la Ciudad. Tiene escala de espacio verde regional, por su ubicación próxima a la Ruta Nacional 3, por ser el único parque del partido y por el tipo de uso y eventos que se realizan en el mismo.

Actividades:

El estudio particularizado evaluará las zonas actualmente en uso y propondrá la distribución de usos del suelo por tipo de actividad:

1° Zonas de esparcimiento recreativo (paseos amenos entre la arboleda y orilla de la laguna, sectores de fogones, y otros)

2° Areas deportivas

3° Area de alojamiento y servicios

4° Circuito automovilístico

5° Laguna y reserva ecológica.

6ª zonas complementarias destinadas a campamento turístico, parque temático y afines.

Objetivos

- Desarrollar un proyecto urbanístico global que permita la integración espacial y funcional de todos los subsectores, asegurando su identidad como Complejo unitario.
- Construir un polo de atracción en todas las épocas del año, con actividades de esparcimiento, que permitan albergar a la población de los diferentes grupos de edad y afinidad.
- Recuperar las instalaciones existentes, mejorar la oferta actual y completar la forestación, parquización y equipamiento.
- Mantener el saneamiento de la laguna como reservorio de agua y reserva ecológica.
- Conservar la imagen de conjunto integrado pero con la asignación de superficies para distintas actividades y el cercado mínimo por cuestiones de seguridad, mantenimiento, u otros en los sectores que sean indispensables.
- Generar recursos y participación de la comunidad para la ejecución de los proyectos, promoviendo el desarrollo de cada sector en forma independiente, pero comprendidos en el Plan Particularizado General.

Metas:

Plan de Acción:

Fase 1: Relevamiento y Diagnóstico de Situación.

1. Estado parcelario. Deberá verificarse si hay divisiones y efectuar un plano actualizado del sector.
2. Efectuar un relevamiento detallado de lo existente, indicando edificaciones y mejoras, calidad y estado de conservación.
3. Relevamiento de los ejemplares de forestación, arbolado y parquización: ubicación y tipo de especie, características de cada ejemplar (edad, altura estado de sanidad, etc.).
4. Relevamiento de cada actividad y particularidades de funcionamiento, mediante entrevistas a los actores responsables y usuarios.
5. Cuantificación de usuarios (en cantidad y calidad y frecuencia de utilización): caracterización del usuario y proyección de crecimiento probable.

Fase 2: Desarrollo del proyecto Urbanístico de Conjunto, delimitando los distintos sectores de actividad, forma de integración, vinculación circulatoria y tratamiento espacial de cada uno.

Lineamientos

6. El proyecto deberá fijar los parámetros comunes del proyecto de conjunto, la zonificación de actividades y el carácter de cada subsector definiendo actividades a reforzar, consolidar, ampliar, incluir, etc.; circulaciones y accesos; obras de señalización, iluminación, normas de tipología edilicia y equipamientos complementarios para lograr una imagen de conjunto
7. Deberá evaluarse la inclusión de nuevas actividades: Formalizar un sector de campamento turístico con los servicios necesarios y alta calidad ambiental y paisajística, que acompañe al parque incorporándose como sector cerrado y controlado integrado. Algún parque temático y espacios para servicios tales como estacionamiento controlado.
8. Se deberán jerarquizar las entradas al Parque: las de índole regional, desde la ruta, y las de la Ciudad como continuidad de Avenidas y Calles arboladas del SCP.
9. Definir las etapas de actuación; modelo de gestión del proyecto (identificación de actores responsables de cada subproyecto, modo de integración para la toma de decisiones y obtención de recursos, etc.).
10. Ejecución del plan a través de proyectos parciales, pero integrados al proyecto general por subsectores o por tema: Ejemplo: Subsector espejo de agua, proyecto de mejoramiento y conservación de la laguna o Proyecto iluminación general del predio. Estos proyectos se desarrollarán en el tiempo, mediante acciones parciales en la medida que los recursos lo permitan. Lo importante es que todas las acciones se sumen en un proyecto común.

Subproyecto Laguna del Difunto Manuel, reservorio de aguas y reserva ecológica

El partido de Las Flores posee muchos ambientes acuáticos, y estos son fluctuantes por el sistema hidrológico propio de la cuenca del Salado.

Para recrear este ambiente natural en un sitio próximo y accesible para la población se propone este proyecto que pretende revalorizar la laguna y su entorno y alcanzar un espacio de condiciones favorables controladas para el desarrollo de fauna y flora.

Se tratará de atraer ejemplares de especies residentes que pueden ser encontradas durante todo el año y de visitantes que migran en invierno o en verano. Hay especies que habitaban pastizales naturales que son expulsadas por la explotación agraria intensiva, y deben emigrar a los entornos de las lagunas, peligrando su permanencia en la región. Para ello se autoriza el uso de la laguna en navegación a remo o vela, limitando la utilización de embarcaciones o vehículos a motor, los que se permiten en otros cursos de agua o lagunas del partido, en los sitios declarados Franja de Desarrollo turístico recreativo.

El Parque Plaza Montero se ubica en medio de una Zona declarada de Reserva Ecológica, que crea un entorno ambiental favorable y de actividades complementarias del mismo.

Se deberá intentar contar con las especies expectables en el Partido a las que se les intentará brindar un sitio apropiado para asentarse y nidificar y para que puedan ser admiradas, constituyendo un atractivo cultural más de la oferta local.

Objetivos:

Este proyecto tiene objetivo multipropósito al vincular aspectos paisajísticos, ambientales, recreativos y culturales. Ellos son:

- Control y manejo del agua superficial y subterránea del área Urbana de la ciudad de Las Flores.
- Crear un Parque Ecológico y recreativo ligado a aspectos culturales, educativos y recreativos para la población del Partido y de la región y fomentar el turismo.
- Incrementar el asentamiento de especies de fauna y flora local en la Reserva a crear.
- Brindar equipamientos y servicios para que las distintas actividades que se programen puedan convivir sin deteriorar el ambiente.

Metas:

- Crear conciencia en la población sobre los beneficios del proyecto ecológico para interesar y atraer a los que quieran trabajar en el tema.
- Realizar el proyecto ejecutivo definiendo etapas, integrantes del equipo que lo realizará, responsabilidades, costos, etc
- Proponerlo como sitio de itinerarios de investigación y turismo.

Interviene:

Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, Recursos Naturales y Medio Ambiente y Cultura del Municipio (responsables del subproyecto), Directores de las Escuelas, Amigos del Parque y/o Cooperadora, Instituciones Ecologistas Nacionales o Internacionales de la especialidad a las que se les solicite padrinazgo, etc.

Tareas:

- Elaborar el proyecto ejecutivo a partir del estudio preliminar de la situación.
- Revisar el sistema de saneamiento de la laguna, y de especies existentes en cantidad y calidad.

- Inventariar y categorizar las especies vegetales según sean propias del medio o foráneas. Identificar de aves que anidan o lo visitan.
- Ejecutar las obras de infraestructura y equipamiento que se programen.
- Plantar especies autóctonas y sembrar fauna ictícola, recreando el ambiente natural pampeano.

Subproyecto Puertas del Parque y de la Ciudad

Este subproyecto consiste en el tratamiento particularizado de los puntos de acceso a la Ciudad desde las rutas. Se tratarán con una imagen identitaria de conjunto y junto a cada proyecto particularizado: con el proyecto del parque Plaza Montero, con la colectora de ruta en la calle Mar del Plata, con los proyectos de rotondas sobre la Ruta 3, en relación a la creación del sector Industrial Planificado, etc.

Son puntos estratégicos de diseño que deben cumplir las condiciones de respetar y repetir una imagen simbólica de Las Flores, ser atractivas e identificar a la zona a la cual se accede. El Parque como lugar de recreación de paso o destino de esparcimiento programado, al SIP, como lugar de producción organizado, al acceso principal de la Ciudad Cabecera como centro jerarquizado prestador de servicios.

Subproyecto Informador público municipal en las puertas de la ciudad (Equipamiento Urbano de Acceso Público)

Objetivos:

- Dar información necesaria a todo viajante que llega a la Ciudad de Las Flores y a los pobladores del área rural y otros asentamientos urbanos del Partido.
- Reforzar el criterio de hacer de la información un elemento de desarrollo. Información como base de crecimiento para toda la población. (La población en general está informada por los medios masivos, sirviendo este elemento como complemento de periódicos y radios de nivel local y regional)
- Crear un sistema informatizado de Datos y ponerlo al servicio de la población.
- Posibilidad de complementarlo con un Cajero Automático, una cabina de Telefónica u otros servicios de interés para la Localidad.

Información a brindar:

Hora y temperatura, lluvia caída en la última semana y el último mes, procedimientos para tramitaciones y gestiones, plano de la ciudad con el nombre de calles, sistema circulatorio planificado, plano con el estado de los caminos rurales, ubicación de instituciones, hotelería, restaurantes y comercios importantes, información cultural, precio del ganado en las ferias regionales y de comercialización de granos, disposiciones del Senasa, etc.

- La información será recabada a través de cada uno de los informantes clave de cada temática, y luego de procesada, se cargará a un panel transmisor.
- Un agente Municipal podrá realizar las modificaciones diarias en la PC en caso de no contar con un Módem incorporado al sistema.

Para el equipamiento complementario habrá que gestionar su provisión por parte de las empresas prestatarias de los respectivos servicios (Banco, Telefónica, etc.).

15.1.9.3 Complejo Estación

Definición y objetivos

Se denomina Complejo Estación al sector urbano que se desarrolla a lo largo de la calle Pellegrini, donde se emplaza la antigua Estación Ferroviaria Las Flores, edificación de antigua data, empedrado, valiosa arboleda, y espacio verde público equipado de reciente creación, entre otros elementos urbanos de interés. Por su valor histórico con edificios a preservar e imagen urbanística particular, ubicada en un sitio del área urbana consolidada, presenta potencialidad para encarar un proyecto particularizado que lo ponga en valor y asegure su preservación y desarrollo. El proyecto es de interés por la capacidad para recuperar y poner en uso espacios libres y edificados, para desarrollar espacios y actividades comerciales, culturales y recreativas en un sitio de valor urbano por su contenido histórico patrimonial y hacerlo atractivo para la promoción como circuito de recorrido turístico.

Metodología y contenidos del proyecto

El Proyecto debe incluir una etapa de análisis detallado de situación (existe relevamiento y registro de información general sobre ocupación y usos del suelo, edificación, morfología, etc. obrantes en el Documento 2, que deben considerarse como punto de partida para adentrarse en las particularidades del sector:

Relevamiento de detalle y registro de:

- **Edificaciones privadas existentes en el entorno**, antigüedad de cada edificio, grado de conservación y uso, vista del perfil de fachadas por cuadra, titulares del dominio. Compatibilidad del uso con la zona y el carácter del edificio. Identificación de Propiedades a catalogar e inventariar, definición del grado de protección de cada una de ellas e identificación de propietarios. Situación en materia de obligaciones fiscales de los bienes inventariados. Para ello se deberá solicitar la colaboración de la Comisión de Preservación del Patrimonio, para que de prioridad al estudio de los bienes que se ubican en este sector.
- **Cuadro de la Estación Las Flores**, en su totalidad y en particular la franja frentista a la calle Pellegrini. Edificaciones, estado, uso, tenencia y dominio de cada sector. Deslindar en un plano de conjunto de los límites de los predios entregados a la Municipalidad, sus dimensiones y afectación, los que se mantienen en uso para el servicio ferroviario y otros.
- **Infraestructura de servicios**, Planta en escala de diseño urbano y cortes transversales de la calle, con indicación de detalle sobre anchos, tipos y estado de veredas, farolas de iluminación (tipo y ubicación, etc), arbolado (tipo, distribución, estado sanitario), otros equipamientos y servicios que se prestan en la zona.
- **Evaluación del sector detectando potencialidades y acciones a realizar**

Desarrollo del Proyecto de Diseño urbano

El Proyecto sintetizará en el plano y detalles urbanísticos los aspectos componentes e imagen objetivo del sector, la indicación de obras a realizar, normas para funcionamiento del sector (usos preservación edilicia y medidas de morfología, tipo de tránsito y estacionamiento, etc), las gestiones a llevar a cabo para lograr la

concreción del proyecto (con particulares u otros entes públicos o privados) y acciones de promoción.

El proyecto debe contemplar a partir de la imagen de conjunto las metas y acciones y la estimación de recursos y medios para lograrlo en el corto y mediano plazo.

Se considera posible propiciar acciones de preservación total para algunos edificios con refuncionalización o mantenimiento de las actividades actuales, de recuperación y reciclaje de otros, de adquisición del dominio para usos públicos abiertos o cubiertos; en síntesis un conjunto de medidas sustentadas en un proyecto de diseño urbano con las previsiones para lograrlo y la estimación de recursos necesarios, tanto para los espacios públicos, los privados y los privados del estado o empresas del estado.

El proyecto debe ser pensado en términos realistas y sustentables con una cuidadosa programación en cuanto a equilibrio de costos de las obras iniciales y mantenimiento con las posibilidades de recupero y explotación futura.

Intervienen

Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, con todas sus áreas), Secretaría de Gobierno (gestiones ante responsables del servicio ferroviario y gestión de la tierra del cuadro de estación), Secretaria de Desarrollo Humano, Cultura y Educación, -con la Subsecretaría de Cultura y para los aspectos sociales de la población radicada en el sector-, Comisión de Preservación del Patrimonio, Subsecretaria de Promoción del Desarrollo Local, con el área de Turismo, etc.

Se adjuntan a continuación imágenes de tratamiento de espacios urbanos con elementos de valor patrimonial vinculados a área centrales. Estas imágenes son útiles para ejemplificar tratamientos para casos similares al que se propone para el Proyecto Particularizado para el Complejo Estación Las Flores, detallado en este punto y para otros sitios de interés histórico de la ciudad tal como el centro principal conformado por la Plaza Mitre y su entorno con (Iglesia parroquial, Municipalidad, Escuela N° 1, la fuente, el empedrado, las farolas, etc.

15.1.9.4 Proyecto de Relocalización de la Estación Terminal de Ómnibus

Este proyecto que está planteado en el plan de Gobierno, reviste particular importancia para aspectos urbanísticos relacionados al impacto negativo que produce su actual localización en el Casco Fundacional, para el tránsito urbano, el mantenimiento de la infraestructura circulatoria y la contaminación atmosférica de la zona central.

Alternativas de localización

En el Plano Director de Desarrollo de la Ciudad de Las Flores (Plano Anexo II del Plan de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano), se indican localizaciones alternativas y tentativas para su relocalización. Se ha previsto su nuevo emplazamiento con relación a los accesos desde la Ruta N3, en la Zona denominada Franja de Acceso, Banda de Ruta u áreas complementarias del SO de la ciudad.

Dentro de las zonas predeterminadas, su localización definitiva dependerá de las posibilidades de adquisición de tierra de dimensiones y ubicación satisfactoria.

Factibilidad y condiciones para la ejecución del Proyecto

La explotación de la nueva Terminal de Ómnibus puede ser pública, privada o mixta y por consiguiente la gestión del proyecto de ajustará a la modalidad que se elija, siempre bajo la conducción de la Municipalidad, en cuanto a localización, características técnicas y proyecto de obras a ejecutar.

Si bien la realización y ejecución del proyecto implica una inversión considerable, debe evaluarse en la ecuación económica financiera el valor del recupero de la edificación de la actual Terminal para otro destino (ya están localizadas otras actividades en parte del edificio) y la diferencia de valor del suelo, entre el sitio central actual y el periférico planteado.

Deberá considerarse en el proyecto la factibilidad de contar con superficie de terreno capaz de responder a las demandas del transporte de la ciudad en el futuro. En primera instancia se deberá hacer el cálculo de superficie que demanda la Terminal de Ómnibus con un horizonte de aprox. 50 años, para elegir o descartar terrenos y estimar el costo de la tierra. Se podrá hacer intervenir al dueño del predio en el proyecto, si se optara por crear una Sociedad para la ejecución y explotación de la Terminal.

En segunda instancia se deberá realizar la estimación global del costo de proyecto completo, con infraestructura circulatoria y edilicia, y el de la primera etapa (condiciones mínimas para el funcionamiento al momento de su traslado).

Para todo ello se deberá contratar el asesoramiento de un profesional o equipo especializado en temas de transporte, para que realice los estudios de factibilidad y defina las características básicas del proyecto (programa y características generales) y la realización del proyecto ejecutivo completo (por sí o dirigiendo un equipo de proyecto integrado por profesionales y técnicos de la municipalidad) con computo y presupuesto para la etapa de funcionamiento equivalente al de movimiento actual más un plus.

Es un tema de responsabilidad de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos y de la Subsecretaría de Promoción del Desarrollo, con participación de Transporte de la Provincia y Cámaras empresariales y empresarios del Rubro.

15.1.9.5 Proyecto anfiteatro y parqueización de la defensa urbana Laguna La Blanca.

Objeto y objetivo

Es un proyecto que surge ante la posibilidad de utilizar un espacio que debe preservarse libre de edificación por su naturaleza de espacio de defensa urbana, que se localiza en un sector con franco acceso desde la ruta, con posibilidades de contar con amplias superficies para estacionamiento.

Impacto socio ambiental y económico

Sería un emprendimiento de alto impacto paisajístico, que coadyuvaría a mejorar el perfil e imagen del alteo de defensa y a su vez a reforzar la oferta actual de espacios culturales de la ciudad.

Por la ubicación propuesta en el área complementaria, en un sector de borde de baja intensidad de ocupación habitacional, con un proyecto de un velódromo en el entorno (en el ex Tiro Federal), con el que podría compartir el estacionamiento. Se presenta como una oportunidad de desarrollo local.

La propuesta consiste en crear un sitio específico para los festivales que se han instalado en la cultura de la ciudad y se exporta como fenómeno cultural que trasciende las fronteras locales, atrae visitantes y es fuente interesante de recursos.

La idea

El proyecto sería de bajo costo. Basado fundamentalmente en el aprovechamiento de la situación del terraplén de protección del área urbana (que está en parte tratado) y movimientos de tierra, para crear un anfiteatro de aspecto natural, con piso de césped natural y forestación de borde para crear un entorno paisajístico y mitigar la expansión del sonido hacia el área urbana.

Se propone con fines de esparcimiento local, para eliminar los recitales que se realizan generalmente en el Parque y evitar los impactos negativos que los mismos producen (alto volumen de sonido, ruidos molestos y movimientos vehiculares, pisoteo y suciedad por concentración de personas) el esa zona declarada de preservación ecológica. Este nuevo sector de esparcimiento anfiteatro- velódromo quedaría vinculado con el Parque por la Avenida de Circunvalación Vidal y por la Avenida 17 de Octubre, e integrado al sistema de espacios verdes urbanos, próximo a los accesos y a distancia peatonal de la nueva Terminal de Ómnibus.

Asimismo a futuro, podría articularse a un proyecto de recuperación y puesta en uso de la Laguna La Blanca, con fines recreativos vinculados.

Gestión

Se requiere de un anteproyecto de conjunto que permita delimitar el área, evaluar la prefactibilidad del emprendimiento en sus aspectos económicos y legales - adquisición del dominio- y planificar las gestiones para su ejecución. Luego habría que hacer la mensura de la tierra a afectar, programar los accesos y elaborar el proyecto ejecutivo definitivo, determinando costo, formas de financiamiento y recupero de la inversión, así como el mantenimiento sostenible del anfiteatro.

Intervienen

Subsecretaría de Promoción del Desarrollo Local, Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos y Secretaría de Desarrollo Humano, Cultura y Educación, con las áreas de competencia involucradas en el proyecto

15.1.10 Red de Playones deportivos Municipales

Los playones deportivos son una necesidad expresada por la población en sus reclamos. Deben localizarse en todos los puntos de la ciudad, en correspondencia con los sectores cardinales del macrocasco y en la franja de acceso (aproximadamente de 4 a 6 unidades).

Consisten en espacios de dimensiones acotadas, con un tratamiento económico y flexible para que puedan utilizarse como patios de juego para distintas actividades. Sería conveniente que se asociaran a otros equipamientos sociales tales como centros comunitarios, escuelas, plazas u otros. Se trata básicamente de un solado y el equipamiento para los juegos que se prevean y eventualmente sanitarios, que podrían no realizarse si están próximos a equipamientos con ese servicio.

La disposición de espacios para los mismos está asegurada a partir de las cesiones obligatorias al fisco que se requieren para nuevos parcelamientos, cuyas

localizaciones orientativas quedan sintetizadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Anexo II y en los Planos de Restricciones al Dominio Anexos VI

Intervienen

Secretaría de Desarrollo Humano, Cultura y Educación y Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, con sus respectivas área de competencia en el tema. Podrá intervenir el Consejo Escolar a fin de coordinar las demandas con las prestaciones de los establecimientos escolares de cada zona.

15.1.11 Playa/s de Estacionamiento de Camiones

Objetivos

Por el peso que tiene en el Producto Bruto del Partido la actividad de transporte y la presencia de la Ruta Nacional, el movimiento de los vehículos de carga plantea demandas que es necesario resolver y una oportunidad cierta para incrementar el desarrollo económico productivo. Los motivos específicos para impulsar este proyecto son:

-Brindar mejores servicios a los transportistas y captar nuevos usuarios para aumentar los ingresos locales y favorecer el desarrollo de actividades complementarias tales como gastronomía, hospedaje, mecánica, etc.

-Asegurar un emplazamiento que no origine molestias a sectores residenciales, tenga amplias posibilidades de expansión y cuente con accesibilidad franca.

-Evitar que el tránsito pesado circule por arterias del sistema, excepto la Avenida de Circunvalación y las definidas como principales para las tareas de entrega de mercaderías, evitando la entrada y circulación en la planta urbana por otros motivos.

-Prohibir el estacionamiento de camiones locales en la vía pública.

Gestión del Proyecto

Si bien existe en la actualidad un sector destinado a playa de camiones, está ubicado en una zona que es más apropiada para usos urbanos residenciales y tiene escaso nivel de equipamiento y prestaciones. Por ello se propone que la Municipalidad promueva la ejecución de una nueva playa/s de camiones de amplias dimensiones, que cuente con todos los servicios para el transporte y los transportistas, de alto nivel de prestaciones que actúe como incentivo para que el tránsito pasante haga escala en la ciudad.

El emprendimiento puede ser privado, público o mixto; su localización deberá ajustarse a los lugares admitidos para ese uso (indicados en las zonas y planillas de uso del Capítulo 10, y en el V del Código de Planeamiento), y su proyecto sujeto a estudio y evaluación de impacto ambiental e impacto en el entorno.

Puede incluir como proyecto asociado una planta de transferencia o ruptura de cargas, como oferta adicional vinculada al parador.

El proyecto debe contemplar los lugares de estacionamiento de vehículos de carga, servicios sanitarios completos, lugar de descanso o materia, proveeduría y servicios de gastronomía, gomería, fosa, taller básico y balanza. Depende del sitio de emplazamiento alguna de estas prestaciones podrán ser suplidas por existencia en el entorno inmediato, aunque es preferible que dentro del ámbito de la playa puedan resolverse todas las demandas.

Deberá tener el perímetro cercado, control de entrada y guardia de seguridad, y tratamiento arquitectónico a las edificaciones de apoyo. La imagen del proyecto debe ser cuidada porque será parte del paisaje próximo a las rutas y los accesos a la ciudad y contar con cartel visible, respetando las normas de cartelería establecidas. Si el cerramiento fuera transparente deberá ser acompañado de cerco verde o arbolado perimetral. Tendrá un único acceso o acceso controlado de entrada y salida diferenciada.

Intervienen

Subsecretaría de Promoción del Desarrollo local, Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, Centros de Transportistas locales y otros con interés en el tema.

15.1.12 Proyectos Habitacionales

Se deberán prever terrenos para proyectos habitacionales y desarrollar los proyectos urbanísticos de conjunto para cada sitio, pensando en las características que corresponde a cada uno de los sectores en que se dispone tierra. Es decir saber de antemano que cantidad de habitantes y que tipo de vivienda es el que produciría mejor impacto en cada terreno disponible. A su vez contar con el diseño de prototipos de vivienda y legajos de obras de fácil adaptación. El criterio es tener una política anticipada que permita que cuando se consigue financiamiento se pueda implementar rápidamente en términos urbanísticos apropiados y a su vez a partir de proyectos ejecutados buscar el financiamiento.

Esos proyectos pueden incluir la promoción de la realización de conjuntos habitacionales privados, en determinados sitios estratégicos para el desarrollo urbano (delimitados de completamiento del tejido, para los que pueden elaborarse normas particularizadas, a fin de favorecer la consolidación de la zona y realización de proyectos integrales privados o mixtos.