CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DEL PARTIDO DE BRAGADO

VERSIÓN FINAL
OCTUBRE 2007

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente Municipal

Ing. Orlando Alberto Costa

Secretario de Gobierno y Personal

Dr. Rafael Acuña

Secretario de Obras y Servicios Públicos

Ing. Fabio Bollini

Secretario de Gestión Ambiental

Ing. Daniel Lisei

Secretaria de Desarrollo Social

Sra. Graciela M. de Mocca

Secretario de Hacienda

Cdor. Marcelo Bondoni

EQUIPO DE TRABAJO

Directora de Desarrollo Urbano

Arq. Lilia Bassi

Dr. Federico González

M.M. de O. Daniel Avilés

EQUIPO TECNICO ASESOR

Universidad Del Noroeste de la Provincia De Buenos Aires (UNNOBA)

Arq. Urbanista María Alejandra González
Geógrafa Lic. Vivian Sfich
Lic. en Ecología Claudio A. Patat
Lic. en Historia Leonardo Calo

COLABORACIONES

Director de Planeamiento Estratégico y Turismo
Sr. Germán A. Benaghi

Director de Desarrollo Local
Lic. Sergio Pérez Rossi

Directora de Recaudación de Inteligencia Fiscal
Srta. María Celina Sburlatti

Jefe Depto. Ordenamiento Urbano
Sra. Ma. Inés Conde

Directora de Cultura
Sra. Graciela Arceri

PARTICIPACION DE ACTORES DE LA COMUNIDAD

Honorable Concejo Deliberante

Centro de Ingenieros

Centro de Maestros Mayores de Obras

Agrimensores

Centro de Martilleros

Centro Unión Comercial e Industrial de Bragado

Concejos de la Comunidad de las Localidades del Partido

Delegaciones de las Localidades del Partido

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
DEL PARTIDO DE BRAGADO

INDICE

SECCION 1
CRITERIOS ORIENTADORES Y MODELO TERRITORIAL

CAPITULO 1 Criterios Orientadores

CAPITULO 2 Modelo Territorial

CAPITULO 3 Normas Administrativas

SECCION 2
ORDENAMIENTO Y DESARROLLO

CAPITULO 4 Espacio Público

4.1 Definición del Espacio Público
4.2 Tipologías Urbanas
4.3 Estructura Vial
4.4 Actividades a desarrollarse en la vía Pública
4.5 Conformación del Espacio Público
4.6 Objetos del Espacio Público: mobiliario urbano – Barreras Urbanísticas Infraestructura de Servicios – Calles :veredas – Forestación y Arbolado Urbano – Señalización y Comunicación visual.-

CAPITULO 5 Subdivisión

5.1 Apertura de Vías públicas
5.2 Vías con línea de edificación particularizada
5.3 Conformación de L.M. de esquina
5.4 Parcelamiento
5.5 Cotas de Nivel
5.6 Cesiones del Suelo
5.7 Casos Particulares

CAPITULO 6 Morfología Urbana

6.1 Indicadores de intensidad de ocupación
6.2 Indicadores morfológicos
6.3 Condiciones de iluminación, ventilación, asoleamiento y privacidad de las Edificaciones
6.4 Centro Libre de Manzana
6.5 Normas de habitabilidad
6.6 Normas comunes a todas las áreas descubiertas
6.7 Salientes sobre espacio urbano
6.8 Normas de procedimiento para situaciones particulares

CAPITULO 7 : Intervenciones y Procedimientos de Aprobación

7.1 Clasificación de las intervenciones
7.2 Procedimientos de Aprobación
7.3 Del Impacto Ambiental

CAPITULO 8 Usos del Suelo

8.1 Clasificación del territorio municipal
8.2 Nomenclatura de Zonas
8.3 Delimitación de Zonas
8.4 Plano de Zonificación
8.5 Cambios de Encuadre
8.6 Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas
8.7 Nomenclador de Usos
8.8 Cuadro de Usos
8.9 Clasificación de Industrias
8.10 Requerimientos de espacio para carga y descarga
8.11 Normas para situaciones particulares de uso

CAPITULO 9 Desarrollo Urbano Territorial

9.1 Instrumentos de planificación y ordenamiento
9.2 Areas de Desarrollo
9.3 Instrumentos de Promoción y Desarrollo

SECCION 3
CALIDAD AMBIENTAL

CAPITULO 10 Promoción y Puesta en Valor de los Ambientes Naturales

10.1 Promoción y Puesta en Valor de los Ambientes Naturales y la Forestación
10.2 Plan de manejo de los Ambientes naturales, acuáticos y los sistemas de lagunas
10.3 Promoción y puesta en valor de la forestación
10.4 Promoción paisajística de los bordes de ruta

CAPITULO 11 Control de Perturbaciones Ambientales

11.1 Disposiciones generales
11.2 Disposiciones particulares

CAPITULO 12 Procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental

CAPITULO 13 Protección Patrimonial

13.1 Alcances
13.2 Listado de bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido
13.3 De las Intervenciones en Edificios
13.4 Catalogo Patrimonial

ANEXO NORMATIVO PROVINCIAL
ANEXO DE PLANOS

CODIGO URBANO AMBIENTAL DEL PARTIDO DE BRAGADO

INTRODUCCIÓN

El Código Urbano Ambiental es uno de los instrumentos normativos del Partido de Bragado y es el resultado de un amplio proceso de análisis de sus problemáticas en sus diferentes dimensiones. En este sentido el Código se propone definir, a partir del Modelo Territorial un marco de referencia en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, espacio público, estructura vial, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido para el conjunto de la Ciudad de Bragado y las localidades de Partido y mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial. Son objetivos de este Código:

- Consolidar las centralidades existentes promoviendo el completamiento de su equipamiento, su especialización y la vinculación de los centros entre sí.

- Jerarquizar y especializar la red vial del municipio para la articulación del sistema de centros e incrementar la conectividad a través de mejoras viales

- Jerarquizar y especializar la trama urbana de la ciudad de Bragado incorporando criterios para su tratamiento paisajístico diferencial.

- Ampliar la oferta y la calidad de los espacios verdes públicos y recreativos de escala barrial y en las localidades del partido.

- Crear un parque temático en el área de recuperación de la Ciudad de Bragado y consolidar su entorno como área de equipamiento socio cultural y recreativo de escala municipal.

- Promover la recuperación ambiental, cualificación paisajística y regulación de los usos para la puesta en valor del sistema de lagunas y sus canales de vinculación.

- Mejorar la calidad del espacio público, veredas, iluminación, mobiliario urbano y controlar la publicidad y la polución visual

- Consolidar y proteger las áreas de calidad paisajística y la forestación de sus espacios públicos y privados.

- Identificar las áreas prioritarias para extensión de las redes de saneamiento.

- Promover una gestión activa con los entes públicos y las empresas prestatarias de los servicios de saneamiento para la concreción de obras en función de los requerimientos del municipio.

- Proteger y poner en valor los ámbitos caracterizados de la ciudad y e implementar instrumentos de protección de edificios, conjuntos de valor patrimonial y de las construcciones e infraestructuras ferroviarias.

- Consolidar las áreas de especialización productiva existentes con criterios de calidad ambiental.

- Promover nuevas áreas con potencialidad para localizar y desarrollar actividades y emprendimientos ambientalmente sustentables.

- Promover la mixtura de usos en el tejido urbano con criterios de calidad urbana y ambiental.

- Identificar e implementar procedimientos que garanticen la calidad urbano ambiental para la localización y el desarrollo de actividades productivas.

- Desarrollar instrumentos de gestión para facilitar la cooperación pública - privada en proyectos de desarrollo urbano.

Sección 1
CRITERIOS ORIENTADORES Y MODELO TERRITORIAL

Se exponen a continuación por un lado los criterios orientadores que sustentan las disposiciones que, en materia de subdivisión, espacio publico, morfología, protección del patrimonio, uso del suelo, desarrollo y renovación urbana y calidad ambiental, regulan al Partido. Por otro lado, se explicitan los objetivos de estructuración física que se concretan en el Modelo Territorial de Bragado. Estas dimensiones articuladas constituyen el fundamento de los instrumentos normativos y de gestión que conforman el presente Código Urbano y Ambiental para el Partido de Bragado.

Capítulo 1
CRITERIOS ORIENTADORES

Criterios sobre la expansión y la renovación del Área Urbana

El modelo de crecimiento de Bragado puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son, las de expansión residencial extraurbana, las de expansión periférica dentro del casco urbano, con barrios de vivienda social que han determinado la ocupación del cuadrante este - sudeste de la ciudad. Las tendencias al completamiento y la consolidación del casco por mecanismos de mercado, se verifican en particular en el primer anillo circundante al área central.
Con el objetivo de orientar los procesos de valorización de la tierra, evitar la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización, si se mantuvieran estas tendencias de expansión, se impulsa la densificación del área urbana más consolidada, que presenta excelentes condiciones ambientales, de prestación de servicios y de accesibilidad.
En las áreas consolidadas, las dinámicas urbanas predominantes son las de ampliación, modificación y renovación de las edificaciones existentes sin incremento significativo del volumen construido. En ese sentido, en las áreas con mayor capacidad constructiva potencial no se ha producido un proceso de sustitución significativo, pese a que las capacidades constructivas permitidas por la normativa vigente no han sido agotadas, como por ejemplo en el área central.
En las áreas consolidadas al norte y al sur de la zona central, predominan los procesos de remodelación y ampliación de los usos residenciales en vivienda unifamiliar. La capacidad constructiva prevista por la normativa vigente representa en las áreas circundantes a esta área una restricción al proceso de renovación residencial.
La consolidación de las áreas de expansión periférica, a través de la modalidad de vivienda de interés supone la identificación de mecanismos de regulación que permitan la consolidación urbana de esos sectores recientemente incorporados como tales. Por último y con relación al resto de los centros urbanos del Partido se ha priorizado su densificación y consolidación.

Criterios sobre la red vial y su caracterización

La red vial es uno de los componentes principales de la estructuración urbana. Por lo tanto los corredores viales correspondientes a la red vial primaria y secundaria del Partido, han sido objeto de un análisis particularizado, que permitió la caracterización de los corredores existentes y la identificación de los potenciales. Se identificaron los accesos a la planta urbana de la ciudad, en consonancia con la red vial primaria, y se priorizaron aquellos que permiten una vinculación coherente con la red vial regional.

Criterios sobre la conformación del espacio público

La identidad urbana de la ciudad y de sus localidades está directamente relacionada con la de su espacio público, por lo que su caracterización es determinante.
La cualificación del espacio público se basó en primera instancia, en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, a través de los denominados corredores verdes. Por otro lado se

definieron criterios específicos sobre conformación del espacio público, alturas máximas y localización de actividades en ámbitos caracterizados del área central y la Av. Presidente Perón. Con relación a la estructuración del sistema de espacios verdes públicos, al conjunto conformado por el Parque Lacunario, la Avenida Presidente Perón, la Plaza San Martín, la Plaza 25 de Mayo y la Plaza Eva Perón se incorporan los denominados corredores verdes conformados por la Avenidas Sarmiento, Combate de San Lorenzo, Maestro Argentino, Av. del Canal, Av. Humberto Illia, en el 2º anillo de expansión y las Avenidas, Ing. Jaime B. Coll, Hermanos Islas y las calles que delimitan al este y al oeste la traza ferroviaria hasta la Ruta Nº 46 en el 1º anillo de expansión y por último la Avenida Elizondo, todas ellas conforman al mismo tiempo la red vial jerarquizada de la Ciudad de Bragado.
Asimismo se propone la jerarquización de los espacios verdes de nivel barrial a través de su parquización y provisión de mobiliario e iluminación pública. Este conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas, concreta el sistema de espacios verdes de la ciudad. Para las áreas de expansión urbana se prevé que las cesiones de espacios públicos para espacios verdes y equipamiento social se estructuren conformando conjuntos significativos que aporten a la identidad de los barrios y jerarquicen el sistema de espacios verdes de la Ciudad. Por último se propone el tratamiento paisajístico de los bordes de ruta
Con relación a las localidades del Partido se propicia la puesta en valor de las plazas que conforman los espacios verdes públicos de mayor significación, la caracterización de la red vial de accesos como banda parquizada.

Criterios sobre edificios áreas con valor patrimonial y ambiental

Los criterios y procedimientos identificados para la puesta en valor tanto de edificios como el resguardo y protección de las áreas de valor patrimonial y ambiental, el predio ferroviario de Mechita, y los entornos caracterizados de la ciudad, requirieron la creación de una normativa específica de protección. La misma se basa en la articulación de diversos aspectos tales como la localización selectiva de actividades, la definición de indicadores de control morfológico y la protección edilicia, que supone reconocer al mismo tiempo la necesidad de su puesta en valor económico para garantizar su permanencia en el tiempo. Este conjunto de dimensiones aplicadas a cada caso permitirán orientar las dinámicas de renovación urbana de los edificios y entornos urbano a proteger y el resguardo de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio

Criterios sobre localización de nuevas viviendas de interés social e integración urbana de los barrios existentes

La significativa expansión periférica del casco urbano de Bragado en su cuadrante este a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, ha configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido se determinó que la regulación urbanística para la integración de los mismos al conjunto de la ciudad, debería promover la renovación residencial y la calificación del espacio público. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes.
Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el criterio de completamiento del tejido urbano, que genere la integración social de los nuevos habitantes y haga rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto, lo que implica que las nuevas viviendas a localizar no podrán exceder las veinte o veinticinco agrupadas y cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.

Criterios sobre la localización de usos

Con respecto a la localización de actividades, los criterios que sustentan la presente normativa propician que la diversificación funcional a configurar haga sostenible tanto el tejido residencial como el tejido económico de la Ciudad de Bragado y del conjunto de sus localidades.
En este sentido se consideró que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.
Con respecto a las actividades comerciales, se propicia su localización lineal para caracterizar funcionalmente la estructura de la ciudad.

La localización de usos productivos y silos fue determinada en gran parte por la anterior normativa. Es por ello que, con relación a los usos productivos, la ciudad presenta un alto grado de especialización, en los cuadrantes este – sudeste, los bordes de ruta y el Parque Industrial en tierras municipales en el cuadrante noreste. Sobre la actual configuración se propone consolidar los bordes de ruta con usos productivos y de servicios de mediano impacto, mantener la localización de usos productivos especializados en el cuadrante noroeste con relación al desarrollo del Parque Industrial para el cual se promoverá su especialización en dos sectores diferenciados.
Se propone orientar la localización de usos productivos y servicios a la producción de bajo impacto en el cuadrante sudeste, con el fin de minimizar situaciones de conflicto con otras actividades. Por último, la localización de silos queda restringida a las áreas rurales del partido, previéndose mecanismos de regulación específica para las instalaciones existentes a fin de minimizar los impactos negativos de su actual localización.
Con respecto a la configuración funcional de las localidades del Partido se propicia la diversificación de usos, para promover el desarrollo económico y la localización de población en los mismos.

Criterios sobre instrumentos de planificación y gestión

La normativa desarrollada incorpora un conjunto de instrumentos de planificación y de gestión que, articulados, permitirán encauzar el proceso de desarrollo y concretar las transformaciones territoriales. En este sentido se han incorporado instrumentos de planificación específicos para las diferentes escalas de intervención identificadas.
Con respecto a los instrumentos de gestión, que complementan a los instrumentos de planificación y regulación urbanística, su incorporación tiene por objeto canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano, aportar a su financiamiento y viabilizar la gestión urbanística.
Entre los instrumentos de promoción del desarrollo urbano de este Código, se destaca el programa municipal de tierras que, facilite al Municipio la disponibilidad de suelo para la estructuración del espacio público, la provisión de equipamiento, la localización de vivienda de interés social y el desarrollo de los proyectos de desarrollo estratégico.
Por último, se ha introducido la figura del Convenio Urbanístico a los fines de concretar modelos asociativos que articulen la iniciativa pública y la privada para asegurar la implementación, el financiamiento de las intervenciones de desarrollo y renovación urbana y la preservación del patrimonio.

Criterios sobre las áreas de desarrollo

Se han identificado proyectos de intervención estratégica para la reestructuración física y económica del Partido. En consonancia con el carácter estratégico de los mismos, la normativa urbanística ha introducido las denominadas áreas de desarrollo. Estas tienen por objeto articular la estructuración física de los ámbitos identificados para estas intervenciones, con los instrumentos de gestión y financiamiento necesarios para su desarrollo. Su identificación se hizo sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa tales como, el sistema de lagunas y sus canales de vinculación, el predio ferroviario de la localidad de Mechita y el desarrollo sustentable d el sector sin ocupar del Parque Industrial.
La implementación de estos proyectos requiere la formulación de un plan de desarrollo integral que identifique una estructuración física acorde con los objetivos del proyecto, el plan de obras de urbanización y de provisión de infraestructuras, el plan de inversiones y los instrumentos de financiamiento. Estos ámbitos están concebidos como ámbitos de desarrollo tanto por iniciativa pública como privada y por consorcios de desarrollo mixtos.

Criterios sobre el resguardo y la promoción de la calidad ambiental

La totalidad de los criterios enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del habitar, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – ambientales del territorio y, concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Bragado.
En la presente normativa, la consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realizó sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se han especificado competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel

local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

Criterios sobre la organización para la implementación de los nuevos instrumentos normativos y de gestión

La implementación de los nuevos instrumentos normativos y de desarrollo requiere la creación de un ámbito específico encargado de la planificación y la gestión urbanística, hacer más eficaz la iniciativa pública en materia de desarrollo urbano y encauzar la iniciativa privada en la actuación sobre el territorio.
Las tareas a desarrollar en este ámbito son la formulación de planes, la coordinación de las actuaciones de los organismos del estado nacional y provincial, el estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial, la localización de vivienda de interés social, el asesoramiento a los particulares, el gerenciamiento de proyectos y actuaciones en el territorio, la formulación de normativas, la generación de información relevante para la toma de decisiones, la compilación y sistematización de la legislación provincial y municipal en materia urbanística y ambiental y, el estudio y la propuesta de normativas municipales. En consecuencia, es necesario prever una organización adecuada, flexible, adaptable a las circunstancias y dotada de recursos humanos, técnicos y económicos acordes con las tareas a desarrollar.
Una primera aproximación a la organización de este ámbito de planificación y gestión urbanística, deberá prever una conformación funcional específica de planificación, programación y gestión, de asesoramiento a la comunidad, y la organización de un sistema de información geográfica con orientación en planeamiento físico.

Criterios sobre mecanismos de consenso técnico para la toma de decisiones

La creación del Consejo Asesor de Planeamiento, se fundamenta en la necesidad de contar efectivamente con un espacio de articulación específico, para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Bragado. En ese sentido la experiencia desarrollada para la concreción de la presente normativa es incorporada como uno de los procedimientos necesarios para garantizar la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad deban contar con la opinión de los funcionarios gubernamentales con competencia en las materias que regula este Código y, cuando lo considere necesario podrá recomendar la consulta a organizaciones sociales o profesionales del Municipio.

Capítulo 2

MODELO TERRITORIAL

El Modelo Territorial para Bragado sintetiza el conjunto de objetivos de desarrollo territorial y criterios orientadores antes expuestos para potenciar las cualidades de la actual estructura urbana y territorial, corregir los desajustes y desequilibrios que hoy se dan y encauzar las dinámicas urbanas.

PLANO 2 - ANEXO

Capítulo 3
NORMAS ADMINISTRATIVAS

3.1 ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico y territorial del Partido de Bragado, con relación a las cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento de parcelas, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, el desarrollo y la renovación urbana y territorial.

Todos los organismos del Gobierno Municipal deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación, aclarando o interpretando las disposiciones de este Código, en todos los casos cuya materia y hechos relevantes sean sustanciales, dejando expresa constancia de tal situación. Las resoluciones de carácter general mantendrán su vigencia mientras no sean derogadas en forma expresa.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, en el marco de los cuales la Autoridad de Aplicación deberá ponderar los criterios de aplicación, y en caso de confrontarse con situaciones que constituyan materia opinable, explicitar estos criterios, fundamentando su toma de posición.

En lo referente a los contenidos de este Código los mismos se enmarcan en facultades y competencias conferidas al Municipio por la Ley Orgánica Municipal y el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, así como en las conferidas en otras leyes provinciales aplicables a las materias objeto de regulación en el presente Código, que serán mencionadas en los capítulos correspondientes.

3.2 EFECTOS

Las disposiciones de este Código tienen el carácter de normas de orden público y se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas sin aprobación expresa a través de una ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.

3.3 ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El presente Código será de aplicación en todo el territorio del Partido de Bragado. La Autoridad de Aplicación es la Dirección de Desarrollo Urbano y en los temas indicados la Secretaria de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Bragado o la Repartición que asuma las funciones de ordenamiento y desarrollo urbano y ambiental.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del **Consejo Asesor de Planeamiento** conformados por los funcionarios municipales con rango de Secretario o con aquellos en los que haya sido delegada su representación. El Consejo Asesor a requerimiento de la Autoridad de Aplicación deberá emitir opinión fundada respecto de las cuestiones solicitadas y podrá requerir opinión a las entidades profesionales, a los Consejos de la Comunidad de las Localidades y a las organizaciones sociales del Municipio cuando lo considere necesario.

3.4 LIMITACIÓN DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS Y HABILITACIONES.

Las factibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 6 meses desde la sanción de este Código.

Los permisos de obra otorgados con la normativa anterior y que no hayan incorporado en forma definitiva el 10% de avance de las obras aprobadas tendrán una validez de 12 meses desde la fecha de sanción de este Código.

Las habilitaciones preexistentes mantendrán su validez aunque los usos habilitados se consideren no conformes, y se regirán por las disposiciones del Capítulo Usos del Suelo de este Código.

Las habilitaciones en trámite anterior a la puesta en vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento de los requerimientos exigidos y que sea necesario completar al momento de la puesta en vigencia del presente se regirán por las disposiciones anteriores.

Las habilitaciones de carácter precario caducarán de pleno derecho a los 6 meses de la puesta en vigencia del presente. Se analizará la posibilidad de otorgar la habilitación definitiva en la medida en que, cuando corresponda, los responsables de la actividad cumplimenten los requerimientos necesarios para su desarrollo.

3.5 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO

Las iniciativas tendientes a la reformulación total o parcial de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos del Gobierno Municipal, podrán surgir de:

- las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales, con domicilio en el Partido, o que tengan en él la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación, previo dictamen del Consejo Asesor, podrá elaborar las normas que consideradas pertinentes garanticen la coherencia con los objetivos estratégicos de desarrollo del Partido. Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas para su aprobación.

- Las iniciativas del Departamento Ejecutivo, canalizadas a través de la Autoridad de Aplicación, que como responsable de la formulación e implementación de la normativa, podrá proponer las modificaciones integrales, reconsiderar normas, formular planes de desarrollo, de sector y sectoriales, como así también generar toda otra propuesta en el marco de los objetivos de este Código. Dichas propuestas, previo dictamen del Consejo Asesor, deberán ser elevadas al Concejo Deliberante en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

- El presente Código será revisado por primera vez al año de su puesta en vigencia y luego por períodos de cada 5 años.-

3.6 DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo la Autoridad de Aplicación deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición gráfica y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los vecinos. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta

El Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, arbitrará los medios conducentes para la promoción de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes del partido respecto de las materias que regula este Código. Entre otros medios se utilizarán:

-

- Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas.
- Reuniones informativas.
- Congresos, seminarios, jornadas de reflexión y talleres de trabajo.
- Audiencias Públicas en el marco de lo especificado en la Ordenanza N° 3164/04.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación propondrá los procedimientos que permitan la implementación de los procesos de información pública enumerados, los que con dictamen favorable del Consejo Asesor, deberán ser reglamentados a los efectos de este Código.

3.7 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Departamento Ejecutivo: DE
Partido de Bragado: Partido
HCD: Honorable Concejo Deliberante
AA: Autoridad de Aplicación
Consejo Asesor: Consejo Asesor de Planeamiento

Sección 2
ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO TERRITORIAL

Capítulo 4
ESPACIO PÚBLICO

4.1. Definición del espacio público:

Se concibe al espacio público como red estructuradora del área urbana, un factor clave del equilibrio ambiental, un ámbito de integración social y de construcción ciudadana. En consecuencia se prioriza la regulación de sus componentes a partir de los siguientes lineamientos generales:

a. Puesta en valor de los componentes de la estructura urbana ligados al espacio público .
b. Calificación y recuperación de las áreas representativas y las verdes de esparcimiento público.
c. Planificación del uso del espacio público en cuanto a la optimización de la distribución de la infraestructura, garantizando el uso racional del mismo.
d. Identificación de nuevos espacios públicos potenciales de actual dominio privado y la consecuente definición de proyectos y estrategias de intervención para su inclusión en la red jerarquizada espacios públicos.
e. Identificación y calificación de trayectos o circuitos peatonales y de bicisendas con el fin de proveerlos del equipamiento adecuado para su promoción.
f. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, equipamiento, seguridad, servicios y elementos para discapacitados en el espacio público existente. (ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD URBANA DE BRAGADO – Arq. Claudio Borboglio)
g. Protección y planificación del arbolado urbano.
h. Impulso de la educación y concientización para el uso adecuado y racional del espacio público a través de la implementación de programas del municipio con la comunicad**.**
i. Simplificación y efectivización de los mecanismos de control, participación y gestión del espacio público.

Se entiende por espacio público la red de espacios conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de:

a. Aportar los canales de comunicación interurbana e intraurbana, estableciendo la relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la ciudad.
b. Articulador del tejido urbano, y proveedor de diversidad del paisaje urbano.
c. Facilitador del tendido de redes de servicios de infraestructura urbana.
d. Espacio de actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida urbana.

Conforman el espacio público urbano, las áreas de esparcimiento, recreación pública y de encuentro social, las vías vehiculares y peatonales y todos los elementos que en ellos se ubiquen.

Contribuyen a la configuración del espacio público las fachadas de inmuebles públicos y privados y los elementos arquitectónicos, escultóricos, ornamentales y naturales, emplazados en predios privados que son percibidos desde el espacio público.

Las intervenciones en los espacios públicos deberán potenciar, mantener o recuperar, los valores ambientales y urbanos esenciales y la calidad morfológica ambiental-paisajística de sus componentes.

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

4.2 TIPOLOGIAS URBANAS

Se determinan las siguientes tipologías urbanas, para identificar y regular los espacios públicos articuladores de la estructura urbana:

1. Espacios Verdes:

Son los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

Constituyen un espacio libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana, destinado a la recreación, deporte, contemplación y esparcimiento para todos los habitantes del partido.

Todos los espacios verdes tienen carácter de bienes de uso público y no podrán ser vedados a la ciudadanía, de su uso y goce, disfrute visual.

Se establecen las siguientes tipologías de los espacios verdes:

a. **Parque**: Espacio verde público preferentemente rodeados de calles, de más de 4has. de superficie que incluye actividades planificadas y espontáneas destinadas a la recreación, la cultura, el deporte, que ameritan equipamientos a tal fin y asumen un rol específico en la estructura urbana.

b. **Plaza**: Espacio verde público preferentemente rodeado de calles de hasta 4has de superficie, con un uso intenso a partir de demandas barriales o de centralidad, dotado en algunos casos de contenido cívico, que asume un papel de articulador del tejido urbano y que pueden, conforme su escala y rol en la estructura urbana, incluir algún tipo de equipamiento.

c. **Jardín**: Espacio verde público, en general de dimensiones reducidas y dispuesto de modo perimetral a los edificios fundacionales, como rasgo identitario del trazado fundacional, con alto contenido cívico monumental.

d. **Boulevard**: Espacio verde central longitudinal, dotado de arbolado urbano, que aporta al paisaje urbano la continuidad del elemento verde a modo de paseo y que funcionalmente separa los carriles vehiculares.

e. Sistema de Avenidas Parque: Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido, a través de la puesta e valor de su espacio público se propone la caracterización de la red vial primaria a través de la configuración del sistema de avenidas parque en todas sus localidades. Esto supone el mantenimiento y/o construcción de los parterres o canteros centrales en las avenidas existentes, y/o su incorporación en el proyecto de las nuevas avenidas previstas. Su forestación e iluminación se realizará sobre la base de un proyecto paisajístico integral que garantice la unidad visual y morfológica del sistema de avenidas parque de los núcleos urbanos.

4.3 ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial del Partido de Bragado, está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional y red vial interna.

Red vial regional

La estructura vial regional esta compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional y nacional, y comprende las rutas nacionales y provinciales que atraviesan el Partido según lo graficado en el Plano Estructura Vial del Partido.

Red vial interna

Esta integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria, la red vial barrial y la red vial de acceso a las localidades del Partido, según la conformación, situación y previsiones especificadas en este Capitulo y lo graficado en el Plano de Estructura Vial.

4.4 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA

Relacionadas con el uso de las vías de circulación

- Transporte público de media y larga distancia
- Transporte público urbano
- Circulación de vehículos medianos y pesados de carga
- Circulación de vehículos medianos y pesados de pasajeros
- Circulación de automóviles, camionetas livianas u otros vehículos similares habilitados para circular en la vía pública
- Estacionamiento
- Circulación de bicicletas, motocicletas, triciclos y ciclomotores
- Paradas de taxímetros, fletes o camiones de alquiler

Relacionadas con la ocupación de las aceras

- Kioscos de venta de diarios y revistas y de flores exclusivamente según Ord.2867/01
- Cabinas de informes municipales.
- Refugios en paradas de taxis y/o colectivos
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Recolección de correspondencia.
- Teléfonos públicos
- Mesas y sillas de confiterías y bares.
- Bicicleteros, cestos de residuos, bancos.
- Productos de verdulerías y fruterías
- Cerramientos de veredas

4.5 REQUERIMIENTOS DE CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad de la estructura urbana del Partido, correspondientes al Área Central, los Corredores Comerciales, la Avenida Parque de Acceso, los Frentes de Ruta, la Av. Elizondo, los Entornos de Protección y la Zona de Protección Paisajística y Ambiental, la Autoridad de Aplicación solicitará a los propietarios de edificios públicos o privados, a los

responsables de las actividades que inicien los trámites de habilitación o de registro de planos de construcción, y a las empresas prestatarias de servicios públicos, o televisión por cable y otras, la presentación para su aprobación del proyecto de conformación del espacio público según las siguientes especificaciones a:

4.5.1. Los materiales de aceras y calzadas según Ordenanza 2710/00 y Código de Edificación

4.5.2. La colocación o no de toldos con indicación de tipos, materiales y dimensiones según Código de Edificación del Partido de Bragado

4.5.3 La forestación y arbolado de la vía pública según Ordenanzas 215/85 y 1402/91

4.5.4 La comunicación visual, señalización y publicidad

4.5.5 El mobiliario urbano

4.5.6 Barreras Urbanísticas

4.5.7 La localización de las instalaciones, cámaras, postes o todo otro elemento necesario para la prestación de los servicios públicos.

En todos los casos es obligación de los propietarios o los responsables de las actividades o instalaciones a localizar, el cumplimiento de esta presentación para obtener el permiso de obra, la habilitación definitiva de los usos a localizar o el permiso de uso de la vía pública.

4.6 OBJETOS DEL ESPACIO PUBLICO

Se entiende por objeto urbano a aquellos que contribuyen a la conformación del paisaje urbano.
Se incluyen en esta categoría: el arbolado y el mobiliario urbano y los componentes de las redes de los servicios de infraestructura, que forman parte del espacio público aéreo o subterráneo y las calles destinadas a la circulación peatonal y vehicular.
Los elementos del espacio público se categorizan en fijos o de carácter permanente con difícil remoción y móvil, o de carácter transitorio de remoción inmediata.

4.6.1 CLASIFICACION

Clasificación de los objetos del espacio público en seis categorías básicas que se organizan en seis capítulos conteniendo la regulación especifica de cada categoría:

Capítulo 1: 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 informativas y/o de servicios.

Contribuyen a la configuración del paisaje urbano y a la calidad de vida.

El D.E. aprobará los diseños del mobiliario urbano y todo elemento componente u objeto del espacio público, con intervención del Consejo Asesor.

Principales contenidos regulatorios del mobiliario:

La instalación de todo elemento que compone el mobiliario urbano en aceras, paseos, plazas y espacios públicos, deberá dejar un ancho mínimo de 1/3 del ancho de vereda de circulación peatonal libre.

Los elementos de mobiliario urbano, excepto aquellos cuya ubicación puntual se deriva de la propia naturaleza del mismo, se situarán de modo sea paralela al cordón separado del mismo al menos 0,50 metros.

Las señales de tránsito, semáforos, postes de Iluminación, de anuncios o cualquier otro elemento vertical que deba colocarse en la vía pública, se situaran en el borde exterior de la vereda.
Las placas y demás elementos volados de señalización, tendrán su borde inferior altura mínima contada desde el nivel de vereda de 3,00 metros.

No se permitirá la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachada, tales como vitrinas, escaparates, toldos menos de un nivel de altura equivalente a 3.00 mts.
Los emplazamientos de mobiliario urbano se localizarán en lugares que no impidan, ni dificulten, la visibilidad de las señales de circulación o prevención.

La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario y por cuenta del titular del mismo, las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad u otras que autorice el Municipio, ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación. Estas acometidas deberán ser subterráneas, exigirán las autorizaciones correspondientes, sin las cuales no podrán ser ejecutadas, y se conectarán a las redes generales de servicios.

Será obligación de cada uno de los titulares del mobiliario urbano mantenerlo permanentemente en las debidas condiciones de seguridad y ornato. A tales efectos, será requisito indispensable la instalación, cuando fuera necesario y como complemento del propio mobiliario, de los correspondientes dispositivos de retiro, disposición y almacenamiento de los residuos.

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 elementos 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.

La Dirección de Desarrollo Urbano elaborará 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.

ELEMENTOS DEL ESPACIO URBANO

a) ILUMINACIÓN.

b) ELEMENTOS DECORATIVOS: Fuentes, glorietas, pérgolas, mástiles.

c) BEBEDEROS.

d) BANCOS (Ver en cuadro si hay ordenanzas

e) CESTO DE RESIDUOS: Domiciliarios y papeleros.

f) REFUGIOS.

g) BICICLETEROS

h) PUESTOS: Diarios-Revistas y Flores-Plantas. Ord.2867/01

No se otorgaran permisos de instalación en los siguientes casos:

a) En aceras menores de 2,50 mts.de ancho
b) En las ochavas, a efectos de dejar libre el cono de visibilidad
c) A menos de 0.80 mts. del cordón del pavimento.
d) A menos de 200 mts. de una parada autorizada de otros permisionarios.
e) Dificultando el acceso o visibilidad a elementos de servicios públicos, bocas de incendio, cámaras de energía eléctrica y/o teléfono, semáforos, señales de tránsito, sendas peatonales, etc.

No se permitirá la instalación de más de un (1) elemento a la exhibición y venta de diarios, revistas y afines por parada y/o quiosco, los que podrán ocupar una superficie máxima de tres (3) m2.

i) CABINAS: Información turística y de Seguridad.

j) EQUIPAMIENTO TRANSITORIO:
- Mesas y sillas de confiterías y bares.

La autorización para la colocación de mesas y sillas en la vía pública de los locales ligados a la actividad gastronómica, será solicitada por el interesado a la AA. En caso de ser otorgada, será siempre de carácter precario y en todos los casos se deberá observar las siguientes prescripciones:

a. Localizados en el sector que permita la dimensión que abarque exclusivamente el frente del local, salvo expresa autorización de los frentistas linderos involucrados.

b. Elementos que deberán ser totalmente removibles, no deben estar adheridas al suelo.

c. No interfieran la visualización de las señales de tránsito.

d. Guarden una distancia mínima de 0.50 mts. del cordón, dejando un paso peatonal de la mitad del ancho de la vereda y una distancia prudencial respecto a una parada de taxis, de transporte público o de acceso a garage.

k) ESPARCIMIENTO: Juegos para niños y mesas para la tercera edad.

Su localización es de carácter permanente y se sitúan únicamente en los espacios verdes.
Los mismos deben estar sujetos a estrictas normas de seguridad.
Los juegos infantiles deberán tener en cuenta accesibilidad, integración y seguridad, además de la señalización e iluminación específica**.**

l) OBRAS ARTÍSTICAS: Placas conmemorativas, esculturas, murales, monolitos, fuentes.

m) DEPORTIVOS: Actividades aeróbicas.

n) TRANSITO: Semáforos-Parquímetros-mesetas para reducción de velocidad.

o) TELEFONOS PUBLICOS:

a) las instalaciones correspondientes al uso de teléfonos públicos serán preferentemente sobre línea municipal, embutidos o en refugios de transporte público.

b) de resultar fundada y técnicamente imposible esta solución, se adoptará la modalidad de cabinas telefónicas, (mueble para alojar uno a mas unidades de comunicación telefónica),

debiendo emplazarse a 0,50 mts. del límite del cordón, dejando una circulación libre peatonal de 2 mts. en veredas.

p) PRODUCTOS DE VERDULERÍAS Y FRUTERÍAS

a- Las verdulerías y fruterías deberán colocar sus mercaderías fuera de los locales en cajones de origen sobre tarimas altas (mínimo 70 cm. de altura), cubierta con nylon transparente para evitar su contaminación.

b. En ningún momento obstaculizará el paso de peatones ni de aquellas personas que deban subir a las veredas, estando permitido la ocupación de no más de 1/3 de la sup. de las veredas..

q) CERRAMIENTO DE VEREDAS

Quedan prohibidas las autorizaciones de cerramientos y/u ocupación de veredas con estructuras fijas que constituyan un obstáculo o barrera que obstruya, impida o dificulte el libre tránsito.

Quedaran caducas las autorizaciones vigentes de cerramientos de veredas que a la fecha de sanción de esta norma se encuentren sin uso.

En los casos de comercios que cuenten con autorización de uso, deberán proceder a liberar las aceras en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de la presente.

La ocupación de las calzadas y aceras no podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes. En todos los casos la localización de las actividades y mobiliario permitidos deberá someterse a la consideración de la Autoridad de Aplicación, con carácter previo a la habilitación del uso, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras pudiendo o no autorizarlas.

Con relación a los elementos pertenecientes a las redes de infraestructura y de servicios públicos se deberán cumplimentar las normas específicas fijadas por los Organismos competentes, debiendo presentar ante la Autoridad de Aplicación las certificaciones correspondientes.

Se prohíbe la exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo, excepto verdulerías y fruterías, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento en las aceras del Partido, y la utilización de las mismas para cualquier otro uso distinto de los permitidos.

Capítulo 2: Barreras urbanísticas.

Se entiende por barreras urbanísticas aquellos obstáculos o impedimentos de carácter permanente o temporal, que limitan o dificultan la libertad de movimiento, el acceso y la circulación de las personas que tiene limitada o disminuida, temporal o permanente su movilidad
El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, semáforos y otros de índole similar, responderá a las características de diseño que las hagan accesibles, para usuarios con alguna discapacidad.

Eliminación de Barreras Urbanísticas.

Rampas

Las rampas de transición entre el nivel de calzada y la vereda, deberán resolverse conforme las especificaciones técnicas y dimensiones que establezca el Departamento Ejecutivo.-

En todos los planes de reparación y/o construcción de pavimentos y/o veredas en la vía pública, resultará obligatoria la inclusión de trabajos de construcción de accesos para personas con distinto grado de capacidad para la ambulación, a cargo de quien realice la obra principal, los que deberán ajustarse a las características técnicas especificadas en la presente.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos destinadas a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación.

La construcción de las rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos estarán a cargo del Municipio. En el caso de los edificios privados, la ejecución la realizarán los propietarios a su costo y cargo, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.

Los propietarios de edificios privados , con ingreso y egreso de público deberán construir las rampas en un plazo máximo de 12 meses. En los casos de incumplimiento de dicho plazo, el Municipio se encargará de la ejecución a costa del propietario responsable.

Se establece con carácter obligatorio la incorporación de información táctil para ciegos en refugios peatonales de paradas de colectivos, postes de paradas de colectivos, refugios de paradas de taxis y nomencladores de calles. Dicha información estará grabada en sistema Braille, y su propósito será optimizar la circulación de los no videntes en el espacio público.

Toda obra que realice el Municipio, ya sea nueva o de refacción, deberá incorporar rampas e información táctil para ciegos en su proyecto y ejecución, bajo los condicionantes establecidos en los artículos precedentes.

Capítulo 3: Infraestructura de servicios.

a) TELEFONIA
b) ELECTRICIDAD
c) GAS
d) TV CABLE
e) OBRAS SANITARIAS

Zonas de Tendido Aéreo

. En las zonas en las que se admite tendido aéreo, deberán adoptarse los siguientes criterios de racionalización en cuanto al uso del espacio público:

a. Se deberá disminuir progresivamente la cantidad de postes en la vía pública.

b. Se deberá propiciar el reagrupamiento de las instalaciones existentes en postes comunes, pudiendo utilizar a tal fin las columnas de alumbrado público. De resultar técnicamente imposible, se permitirán nuevos postes que concentren los tendidos, en un total de 4 postes por cuadra (incluyendo los existentes), ubicados a una distancia no menor a 5 ms de uno preexistente y a 2m se un acceso vehicular.

c. No podrán colocarse riendas de sujeción o tensoras que estén ancladas a una distancia mayor de 1 ms del poste.

d. Las nuevas instalaciones de energía eléctrica se realizarán únicamente con cables preensamblados en instalaciones aéreas o subterráneas.

e. En cuanto a la distribución en la manzana: Se instalarán en forma anular por el perímetro externo de las manzanas sin cruces por el interior de las mismas. El tendido será horizontal y la altura mínima de los conductores será de 6 ms, contados a partir de la cota de vereda.

f. En cuanto a los cruces: Sólo se podrán realizar en las bocacalles.

Los cruces serán perpendicular a la línea de edificación, en posición horizontal y con la flecha mínima admisible para cada tipo de conductor. La altura mínima en el cruce será de 6 ms, contados desde la cota del centro de calzada.

g. En cuanto a los elementos de distribución y o derivaciones:

Deberán realizarse utilizando **racks** sobre postes o edificaciones.

Los mismos estarán dispuestos contra la línea municipal y ubicados sobre el eje medianero.

h. Calidad de las instalaciones: Todas las instalaciones deberán ser realizadas según las reglas del buen arte, observándose las normas nacionales e internacionales vigentes en la materia, y sus reglamentaciones, en cuanto a las características de los materiales, su utilización y mano de obra empleada.

i. En cuanto a la preservación patrimonial: En veredas fundacionales no se podrán alterar las características primigenias de las mismas. En bienes con valor patrimonial, los racks o postes deberán colocarse en las fachadas de los bienes contiguos, excepto razones técnicas que lo justifiquen debidamente.

j. En cuanto a las características y disposición: Cualquier elemento que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberá tener un diseño aprobado por la dependencia municipal pertinente, en lo relativo a sus características, diseño, color y emplazamiento.

Capítulo 4: Calles. (veredas)

Vereda: Espacio destinado a la circulación peatonal

Condiciones Constructivas de Veredas.

- Los materiales utilizados para la construcción de las mismas serán de superficie antideslizante.
- La pendiente transversal será del 1% (uno por ciento) como máximo partiendo desde el cordón a la cota fijada por la dependencia municipal competente.
- El nivel longitudinal será determinado por el cordón de la vereda o el que fije la dependencia municipal pertinente, si no estuviese materializado.
- La entrada para vehículos tendrá las características técnicas necesarias para soportar el peso y/o la frecuencia de los vehículos que la utilicen.
- Los desagües pluviales deben pasar por debajo de las veredas, permitiéndose la colocación de rejillas abiertas o rebosaderos de los pluviales, pegados al cordón.
- La reparación de la vereda reglamentaria y la correspondiente cazuela para arbolado urbano, será responsabilidad del frentista, excepto cuando haya sido deteriorada por trabajos realizados por la Municipalidad, empresas prestatarias de servicios públicos autorizadas y/o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, quienes serán las responsables de reconstruir la misma, conservando las características anteriormente existente a la ejecución de la obra. Frente a su incumplimiento el propietario frentista podrá denunciar ante la autoridad competente la necesidad de reparación. En tales casos, el Municipio podrá llevar a cabo los trabajos de reparación, y una vez finalizados procederá a la liquidación y cobro de los gastos a las empresas responsables.
- En los casos que el D.E. considere que la vereda existente no reúna las condiciones de transitabilidad necesaria , declara de utilidad pública la obra de refacción de veredas para cada parcela o sector o totalidad de la cuadra.-
- No se autorizará la ejecución en veredas, de dársenas de ascenso y descenso de pasajeros.
- Para sitios o circuitos de especial tratamiento, el D.E. podrá realizar modificaciones a las especificaciones descriptas precedentemente, previa intervención del Consejo Asesor.-

Capítulo 5: Forestación y Arbolado Urbano (Ord. 215/851402/91

Se entiende al arbolado urbano el constituido por las especies arbóreas emplazadas en el espacio público de carácter ornamental y paisajístico, cuyo destino es la mejora de la calidad de vida de los habitantes y sustento del equilibrio ambiental.

Los árboles existentes en calles, paseos públicos y propiedades municipales afectadas al uso público, son declarados patrimonio de la comunidad, sin importar quien los implantó en su oportunidad y por lo tanto quedan bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad.

Toda intervención sobre el arbolado urbano requerirá la aprobación previa de la dependencia comunal competente.

La plantación de árboles en el espacio libre urbano público será realizada por el Municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deberán hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte de la autoridad municipal competente, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios.

Queda prohibida su poda y/o extracción sin la autorización expresa de la dependencia municipal competente, como también ocasionar daños de cualquier tipo, fijar elementos extraños, barnizar, encalar o pintar, en troncos y ramas.

Prohíbese la construcción de canteros sobreelevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas correspondientes al árbol. Asimismo no se podrá lavar veredas con agua jabonosa u otra sustancia que pudiera afectarlo.

Los trabajos de poda o extracción serán ejecutados previo informe técnico.

Serán causales de poda los siguientes casos:

a. Ramas que afecten los servicios públicos
b. Ramas que causen daños o produzcan peligro de daño a la propiedad privada.
c. Ramas que afecten la libre circulación de vehículos o peatones.
d. Cuando se tienda a dar forma orgánica al follaje, limpieza de ramas secas, aireación y desbrote
e. Cuando circunstancias excepcionales debidamente fundadas, así lo aconsejen, de acuerdo al informe técnico de la dependencia municipal competente.
f. Raíces que causen daño y su corte no afecte la estabilidad del árbol.

Serán causales de extracción:

a. Cuando su decrepitud o decaimiento de vigor sea irrecuperable.
b. Cuando afecten seriamente la propiedad privada o pongan en riesgo la seguridad de las personas.
c. Cuando afecten los servicios públicos y no se pueda subsanar por otros medios.
d. Cuando su estabilidad esté afectada por cualquier causa.
e. Cuando por mutilaciones sea irrecuperable.
f. Cuando se trate de especies o variedades que por sus características sean inadecuadas.
g. Cuando el interés público lo justifique

Todas estas tareas serán realizadas por personal técnico de la dependencia municipal competente o por particulares debidamente autorizados por dicha dependencia.

Todos los árboles que se extraigan o retiren de la vía pública serán depositados en el lugar que indique la dependencia municipal competente.

La realización de obras nuevas o remodelaciones, no será causal de erradicación del arbolado público.

Para el otorgamiento de permisos de obra, se exigirá con la documentación técnica, la ubicación de los árboles existentes en el espacio público.

La dependencia municipal pertinente aprobará la ubicación de futuras plantaciones o el reemplazo de las existentes.

Cuando las extracciones sean justificadas por el interés público, se deberán reponer el doble de los ejemplares extraídos, bajo las condiciones técnicas, ubicación y características que determine el Departamento Ejecutivo.

Todo ciudadano tiene el deber y el derecho de denunciar las infracciones en perjuicio del arbolado público, su pasividad lo hará solidariamente responsable con los infractores.

Es obligación del propietario frentista, al construir o reconstruir veredas, dejar las cazuelas en una dimensión mínima de 1,20 x 1,20 ms destinadas al arbolado, según indicaciones de las dependencias municipales competentes.

Capítulo 6: Señalización y comunicación visual.

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad urbana del Partido, correspondientes al Área Central, los Corredores Comerciales, la Avenida Parque de Acceso, los Frentes de Ruta, los Entornos de Protección y la Zona de Protección Paisajística y Ambiental y en la red vial primaria la colocación de publicidad queda restringida según lo siguiente:

COMUNICACIÓN VISUAL

Para tipificar, categorizar y definir la comunicación realizada mediante mensajes visuales, en el espacio público, se establece el siguiente glosario:

Cartel: toda superficie apta para portar mensajes visuales; sean estos transitorios, temporarios o permanentes; luminosos, iluminados o sin iluminación; localizados en fachadas o en el coronamiento de edificios; pegados a su superficie o en saliente.

Contaminación visual: *toda forma de interferencia* que pueda generar un mensaje visual o su estructura portante, que impida ver, distorsione o desdibuje la visión de otros mensajes o de cualquier componente del entorno.

Emisor del mensaje: toda persona física y/o jurídica que desarrolle una actividad comercial, empresaria, institucional con o sin fines de lucro, pertenezca a un partido, agrupación o sea candidato político, que solicite la producción y/o colocación de un mensaje visual.

Mensaje visual: todo texto, grafismo o índice cromático, con su estructura portante, sea de carácter transitorio, temporal o permanente, esté aplicado o proyectado sobre cualquier tipo de soporte, cualquiera sea su materialidad, sistema de generación, sistema de fijación, su finalidad comunicacional, contenido o emisor, sea estático o dinámico, que se emplace, este aplicado a vehículos que circulen o se distribuya, en el espacio público, sea visible desde este o se encuentre localizado en el interior de un lugar de concurrencia masiva de público.

Pantalla: toda superficie apta para portar mensajes visuales, transitorios o temporarios, que no esté colocada en forma directa sobre fachada o muro, que posea estructura de soporte propia, este fijada a algún elemento del mobiliario urbano.

Productor del mensaje: quien materializa el mensaje visual, fabricándolo, efectuando su instalación y/o distribución.

Propietario del mensaje: al titular del dominio, terreno, construcción, cartel, pantalla etc. donde se localice, emita o emplace el mensaje.

Saturación visual: cuando la alta densidad visual del entorno, impide la discriminación o individualización de los mensajes visuales.

Señalización: todo cartel o pantalla que contenga un mensaje visual, colocado en el espacio público, con el fin de orientar circulaciones o brindar información que posibilite individualizar calles, elementos, edificios y/o lugares, cuya información sea imprescindible para el desplazamiento y orientación en el entorno urbano o suburbano.

PROHIBICIONES GENERALES

Ningún mensaje visual podrá contener alusiones contrarias a los sentimientos nacionales y de humanidad, los valores de orden jurídico, a la seguridad y tranquilidad pública. No podrá agraviar religiones, países, colectividades, entidades, personas o figuras históricas.

Ningún mensaje visual ni su estructura portante podrán contaminar en forma alguna en el entorno, ni afectar estéticamente el paisaje, ni desdibujar los lineamientos arquitectónicos de las construcciones, ni impedir el desplazamiento de peatones o vehículos, ni implicar riesgo alguno para su seguridad.

Ningún mensaje visual ni su estructura portante, podrá colocarse sin contar, en forma previa, con una autorización escrita emitida por la Autoridad Municipal competente.

Queda prohibido todo tipo de mensaje visual, impreso, pintado, proyectado, producido o reproducido con cualquier técnica, cualquiera sea su estructura de soporte y/o localización, que no esté especificado y/o descripto y/o permitido por la presente norma.

RESPONSABLES

Son solidariamente responsables por la trasgresión o incumplimiento de las normativas establecidas en la presente, el emisor, el productor y el propietario del mensaje visual, cartel, pantalla o del lugar donde se encuentren emplazados.

REGULACIÓN SEGÚN EL LUGAR DE COLOCACIÓN

EN FACHADAS

Se establecen a continuación las condiciones generales:

a. En fachadas sólo se permitirán carteles, colocados en forma paralela o perpendicular con respecto a la línea municipal.
b. La suma de las superficies de los carteles colocados en fachadas no podrán superar el 40% de la superficie de las mismas, no incluyéndose en este cómputo la gráfica en vidrieras. Los formatos, dimensiones y localización de los mensajes, deberán integrarse y armonizar con los lineamientos arquitectónicos de la fachada y con el entorno. Esto será determinado por y a juicio exclusivo de la autoridad administrativa de aplicación.
c. Los mensajes visuales deberán estar aplicados sobre estructuras portantes, independientes de la mampostería.

Son mensajes permitidos:

a. En las fachadas, excepto las correspondientes a edificios declarados del patrimonio histórico.
b. Para la colocación de mensajes visuales en fachadas de edificios declarados del patrimonio histórico, deberá tramitarse un permiso especial que será otorgado mediante decreto del Departamento Ejecutivo.

Son mensajes prohibidos:

a. Quedan prohibidos en fachadas los mensajes pintados en forma directa sobre la superficie de las mismas.
b. Quedan prohibidos en fachadas la aplicación de colores cuando dicho tratamiento implique la desestructuración de los lineamientos arquitectónicos de las mismas, o genere estridencias cromáticas que atenten contra la armonía del entorno y el paisaje urbano.

Se establecen a continuación las magnitudes de los carteles:

a. Los carteles horizontales paralelos a la línea municipal deberán estar colocadas a una altura mínima con respecto al nivel de vereda de 2,50 m y a una máxima de 6 m. El ancho máximo de la estructura estará dado por el ancho del frente y su altura máxima será de 1,10 m. La saliente máxima con respecto a la línea municipal, será de 0,33 m.

En fachadas de edificios de grandes magnitudes localizados en el interior de predios retirados a más de 10 m de la línea municipal, los carteles podrán ser de mayor magnitud, siempre y cuando no superen el 20 % de la superficie de las mismas.

b. Los carteles verticales podrán ser colocados en forma paralela o perpendicular a la línea municipal.

Los carteles paralelos a la línea municipal, se colocarán a una altura mínima de 2,50 m con respecto al nivel de vereda y su altura máxima no podrá sobrepasar los 6 m, no pudiendo en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción. El ancho máximo del mismo será de 1,10 m. La saliente con respecto a la línea municipal será de 0,33 m.

Los carteles perpendiculares a la línea municipal se colocarán a una altura mínima de 3 m con respecto al nivel de vereda y su altura máxima no podrá sobrepasar los 6 m, y en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción. Su espesor no podrá superar los 0,10 m, su saliente máxima podrá ser de 0,80 m y su lado máximo no podrá superar 1 m^2. En caso de ser luminoso, el espesor del cartel no podrá superar los 0,30 m.

Los carteles perpendiculares a la línea municipal sólo se autorizarán cuando no obstaculicen la visualización de otros mensajes, no desdibujen aspectos significativos de fachadas linderas y no afecten el paisaje urbano.

c. Queda prohibida la colocación de mensajes en marquesinas y aleros.

d) Se permitirá la colocación de mensajes en los faldones de toldos sólo cuando estos sean retráctiles, la saliente máxima con respecto a la línea municipal, no supere los 2,50 m y su altura mínima desde el nivel de vereda, no sea inferior a 2,20 m. La altura máxima del faldón no podrá superar los 0,50 m.

e) Se permitirá la colocación sobre fachadas, de carteles transitorios de hasta 2 m^2, cuando los mismos cumplan con lo requerido en el Artículo 1 inc.b. destinados a la actividad inmobiliaria. En el caso de fachadas de más de 30 m de frente se permitirán carteles de hasta 4 m^2.

EN OTROS ELEMENTOS

Se establecen las siguientes condiciones generales:

a. Se permitirá la colocación de mensajes visuales en sillas, mesas y sombrillas, siempre y cuando estos cuenten con autorización previa, para la ocupación del espacio público, otorgada por la Autoridad de Aplicación.
b. Se permitirá la colocación de mensajes visuales en stands, siempre y cuando estos cuenten con autorización previa, para la ocupación del espacio público, otorgada por la Autoridad de Aplicación.

c. Sólo se permitirá la distribución de volantes, folletos y revistas entregados en mano o bajo puerta. Los impresos que se entreguen en mano, deberán llevar impresa una leyenda que diga **"prohibido arrojar esta pieza en la vía pública"**.

SEÑALIZACION

Es potestad exclusiva del Departamento Ejecutivo Municipal la autorización de colocación de cualquier tipo de señalización en el partido de Bragado

Será responsabilidad exclusiva del Departamento Ejecutivo Municipal, el desarrollo y/o la aprobación de proyectos particularizados para todo tipo de señalizaciones, dentro del partido de Bragado

SEÑALIZACIÓN DE TRÁNSITO, VIAL Y URBANA

La señalización de tránsito vial y urbana comprende el sistema de señales correspondientes al código de tránsito y al sistema de nomencladores de calles, accesos y caminos.

La señalización correspondiente al sistema vial nacional y/o provincial, deberá contar, para la localización de las señales, con la aprobación expresa del Departamento Ejecutivo Municipal.

SEÑALIZACIÓN TURÍSTICA

La señalización turística comprende la localización de lugares y servicios vinculados en forma directa o indirecta con el desarrollo de la actividad turística. Comprende la comunicación necesaria para el desarrollo de emprendimientos públicos y privados.

Se prohíbe en todo el Partido la publicidad de cualquier tipo en terrazas, remates o medianeras de edificios, la colocación de marquesinas publicitarias y la colocación de carteles anuncios o letreros en los retiros de frente o laterales especificados para cada zona. Asimismo no está permitida la colocación de publicidad de ningún tipo de eventos en las columnas de alumbrado público, postes y en el mobiliario urbano.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Estructura Vial: está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a los núcleos urbanos y red vial interna.

Red Vial Regional: está compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.

Red vial de accesos a los Núcleos Urbanos: integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.

Red vial interna: integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria y la red vial barrial

Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todos los sectores de la planta urbana

Red vial secundaria: integrada por aquellas vías que conectan entre sí algunos sectores de la planta urbana.

Red vial barrial: integrada por aquellas vías que configuran el espacio público de nivel barrial.

Capítulo 5

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

5.1 APERTURA DE VÍAS PUBLICAS

Su distribución y dimensiones serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, graficadas en el Plano Estructura Vial que a todos sus efectos forma parte de este Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

Ancho Mínimo

Red Vial regional
En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectora con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales especificas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

Zonas de Reserva Vial
Se denominan así a las áreas graficadas en el Plano de Estructura Vial, destinadas a la ejecución de obras viales, para mejorar el sistema de accesos y la estructuración de las áreas urbanas y complementarias de la Ciudad de Bragado y de los Cuarteles del Partido. Los propietarios frentistas a dichas áreas deberán en el momento de subdividir, o presentar factibilidad, solicitar dictamen de la Autoridad de Aplicación a los efectos de identificar las afectaciones requeridas para la realización de las obras viales previstas.

Avenida	**Tramo**	**Ancho minino entre LM**
Prolongación Av. Combate de San Lorenzo 1	Entre Av. Maestro Argentino y Ruta Provincial Nº 46	44 mts
Prolongación Av. Los Ceibos	Entre Av. Maestro Argentino y Ruta Provincial Nº 46	30 mts
Av. Diagonal del Canal	Entre Av. Humberto Illia y Av. Juan D. Perón	30 mts
Acceso al Parque Industrial Sector 2	Límite este del Parque Industrial sector 2 y Ruta Nº 46	30 mts
Prolongación Av. Combate de San Lorenzo 2	Entre Sarmiento y su recorrido hasta Ruta Nac. Nº 5	30 mts.

Red Vial Primaria

Su función es prolongar dentro de la trama urbana los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito general a la red secundaria y permitir un rápido egreso e ingreso al área centro de la ciudad.

Avenidas Estructuradoras: 30 mts de ancho mínimo entre líneas municipales.

Red Vial Secundaria
Son colectoras y distribuidoras que conectan los barrios y áreas de usos específicos del área urbana entre sí y con al red vial primaria. Su trazado cumplirá con lo establecido por la Ordenanza Nº 742 / 88 para la continuación del trazado original en damero en fraccionamientos en el área urbana y como en la complementaria.

Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales.

Red Vial Barrial
Está integrada por las calles de acceso o servicio local y deberá conformar un diseño integral vinculado jerárquicamente con la red vial secundaria. Su conformación será aprobada por la Autoridad de Aplicación con carácter previo a todo trámite de subdivisión

Calles: 15 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales.

5.2 VÍAS CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA

Con el objeto de caracterizar el espacio público de los núcleos urbanos del Partido, en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles o Avenidas enumeradas en el siguiente cuadro, deberá materializarse un retiro de frente. La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y Línea de Edificación resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en "Refacciones sobre calles con Líneas de Edificación Particularizada" de este Código.

Cuadro
Vías con Línea de Edificación Particularizada

AVENIDA O CALLE	**TRAMO**	**ancho total en m**	**Retiro de frente**
Av. Los Cedros	Entre Av. Maestro Argentino y Av. Combate de San Lorenzo	30 a contar desde la Línea Municipal vereda Oeste	S/ Vereda Este
Av. Los Ceibos	Entre Av. Maestro Argentino y Av. Elizondo	30 mts	Desde el eje S/ ambos frentes
Av. Elizondo	Entre Av. Combate de San Lorenzo y Ruta Nacional Nº 5	50 mts	6mts desde ambas Líneas Municipales
Av. Combate de San Lorenzo 2	Entre Av Maestro Argentino y Av. Sarmiento	30 a contar desde la Línea Municipal vereda Oeste	Desde eje S/ Vereda Este
Prolongación Av. Combate de San Lorenzo 3	Entre Av. Sarmiento y Ruta Nacional Nº 5	50 mts	Desde eje S/ Frente Este
Av. Maestro Argentino	Entre Av. Combate de San Lorenzo y Ruta Nacional Nº 5	44 mts	Desde el eje S/ ambos frentes
Acceso a Ruta Nº 46	Entre Av. Diagonal del Canal y Rotonda s/ Ruta Provincial Nº 46	50 mts	Desde el eje S/ ambos frentes

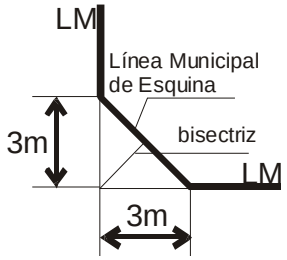
5.3 CONFORMACIÓN DE LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina.

Traza y dimensión de la L.M.E.

La traza de la LME será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes,

según el siguiente esquema



5.4 PARCELAMIENTO

El parcelamiento se diseñará considerando lo especificado para cada zona en el capítulo correspondiente de este Código y las siguientes disposiciones:

- Todo parcelamiento en área urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos. En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab/ha se podrá prescindir de la provisión de servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por tratamiento de estabilización o mejorado en la red vial barrial.

- Todos las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles perimetrales cedidas al Municipio.

- Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.

- Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción, evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas, mejorar una relación ancho / profundidad inferior a 1/3, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida, transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

- La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías y deberá presentarse el plano municipal aprobado.

5.5 COTAS DE NIVEL

Cota de Parcela

La cota de nivel se fijará a partir de los niveles resultantes de los proyectos de pavimento y desagües pluviales, considerando como cota de parcela la cota de nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera tomado en el punto medio de la Línea Municipal de la misma. En todos los casos la cota será fijada por la Autoridad de Aplicación.

Cota de Inundación

La Autoridad de Aplicación gestionará ante los organismos provinciales competentes, la elaboración de un Plano Oficial de cotas de nivel del Partido de Bragado, con indicación de los niveles críticos de desborde e inundación que serán indicados en los planos de subdivisión y / o fraccionamiento.
Hasta tanto los organismos competentes se expidan, o estén concluidas las obras de regulación hídrica previstas en el Plan Maestro del Río Salado, la Autoridad de Aplicación podrá determinar las restricciones al dominio necesarias para evitar situaciones de riesgo para la población, viviendas y actividades. Previo al inicio de una construcción se deberá solicitar a la Municipalidad una cota mínima para los locales habitables.

5.6 CESIONES DE SUELO

Las cesiones que se detallan a continuación serán a título gratuito y a favor del Municipio.

Cesión para vías públicas

En toda urbanización, será obligatoria la cesión de las superficies necesarias para la prolongación de la trama circulatoria del Partido según lo establecido en este capítulo y lo graficado en el plano "Estructura Vial". La Autoridad de Aplicación podrá exigir el arbolado urbano de las veredas.

Cesión para espacios verdes y reservas de uso público

En todo parcelamiento en el Area Urbana, será obligatoria la cesión de las superficies destinadas a áreas verdes públicas y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- La superficie destinada a espacios verdes públicos será un 10% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.

- La superficie destinada a reserva de uso público será un 5% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.

En todo parcelamiento en las Areas Complementarias y Rurales, será obligatoria la cesión de las superficies destinadas a, espacios circulatorios, áreas verdes públicas y reservas para la localización de equipamiento comunitario, de acuerdo al siguiente cuadro:

Población Estimada	**Rangos Admisibles**	
de hasta 2000 habitantes	1.0 m2/hab	3.5 m2/hab
entre 2001 a 3000 habitantes	1.0 m2/hab	4.0 m2/hab
entre 3001 a 4000 habitantes	1.0 m2/hab	4.5 m2/hab
entre 4001 a 5000 habitantes	1.5 m2/hab	5.0 m2/hab
más de 5000 habitantes	2.0 m2/hab	6.0 m2/hab

En todos los casos se deberán cumplir los mínimos establecidos en el Artículo 56 de la Ley 8912. La localización de los espacios verdes y las reservas para uso publico serán determinadas por la Autoridad de Aplicación la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar ámbitos significativos de uso publico en la estructuración de las áreas urbanas, complementarias y rurales. Asimismo la Autoridad de Aplicación podrá exigir la forestación de los espacios destinados a las áreas verdes de uso público.

Cesiones sobre líneas de ribera

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial los propietarios frentistas a cauces de arroyos, ríos o lagunas del Partido deberán delimitar la franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario. La mencionada franja tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

5.7 CASOS PARTICULARES

Barrios Cerrados y Clubes de Campo

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la producción de parcelas de terreno con infraestructura, destinados a uso residencial extraurbano de carácter permanente o transitorio con restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

En cumplimiento de las atribuciones especificadas en el Decreto Provincial 1727/ 2002, para la aprobación la Factibilidad de Barrios Cerrados y Clubes de Campo se deberán cumplimentar los siguientes requerimientos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

Subdivisión

- La superficie máxima del emprendimiento estará condicionada a la zona de localización propuesta y la geometría parcelaria del entorno.

- La subdivisión de Barrios Cerrados y Clubes de Campo, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia .

- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley Nº 13512 de Propiedad Horizontal.

- Se deberá ceder una calle perimetral de 15m de ancho mínimo y constituir parcelas frentistas a la misma.
- La estructuración circulatoria del emprendimiento deberá plantear la continuidad de la trama urbana del entorno circundante en por lo menos dos de las vías interiores proyectadas, considerando ejes perpendiculares determinados por la geometría circulatoria del entorno.

- La trama circulatoria interna deberá proyectarse con un ancho mínimo de 11 m.

- La cesión de espacios verdes y libres de uso público y reservas para equipamiento comunitario cumplimentará lo establecido en este Capítulo y su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Provisión de infraestructura de servicios básicos

- Se deberá proyectar las redes de infraestructura básica de conformidad con las especificaciones dictadas por las empresas prestatarias de servicios públicos y presentar certificado de factibilidad otorgado por las mismas.

- El proyecto de desagües pluviales deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento Paisajístico

- Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.

- Se deberán materializar cercos transparentes y forestar la urbanización.

Barrios de Vivienda de Interés Social

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la localización de vivienda de interés social en parcelas con infraestructura, destinados a uso residencial de carácter permanente, para cuya localización se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para la misma.

Subdivisión e integración a la trama urbana

- La subdivisión para localización de estos emprendimientos, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia, pudiendo la Autoridad de Aplicación exceptuar el cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela correspondiente a la zona en función del proyecto de la unidad de vivienda a localizar.

- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512.

- La cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, se ajustará a lo establecido en este Capítulo. Su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Conformación de tejido urbano

- La cantidad de viviendas a localizar se hará en función de considerar a la manzana, 1ha promedio, como unidad de proyecto. Se destinarán tantas unidades de proyecto como sea necesario para la localización de las parcelas del barrio.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la posibilidad de la localización de las unidades de proyecto en forma dispersa a los efectos de promover la integración urbana de estos desarrollos.

- En caso de existir unidades de vivienda remanentes, la Autoridad de Aplicación evaluará la conveniencia de su localización en el entorno circundante, sobre la base del criterio de completamiento de tejido y de disponibilidad de lotes vacantes.

5.8 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Fraccionamiento: Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.

Urbanización: será considerado como urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público.

Subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público**.**

Fracción: Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno ó más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana**.**

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Manzana: Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.

Cota de la manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

Parcela: Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales, y que limitan una parcela con la vía publica o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo de la parcela en toda su longitud.

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
Parcela de esquina: Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.
Línea municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
Línea Municipal de Esquina: Ochava

Línea de Edificación Particularizada: Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía publica.

Capítulo 6
MORFOLOGIA URBANA

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la Ciudad, promover la consolidación de los núcleos urbanos incrementando los niveles de densificación y manteniendo las densidades medias que caracterizan el tejido consolidado de las áreas urbanas de Bragado.

6.1 INDICADORES DE INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

Los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada Zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT. En todos los casos de parcelas localizadas en el deslinde de dos zonas la Autoridad de Aplicación lo estudiará en particular, considerando la distribución en la parcela de los indicadores más favorables. En Definición de Términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de los mismos.

6.2 INDICADORES MORFOLÓGICOS

Los indicadores urbanísticos que regularán la morfología urbana determinada para cada zona son: la altura obligatoria de fachada, la altura obligatoria de basamento, la altura máxima, el retito de frente y el retiro lateral y se especifican para cada zona. En Definición de Términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de los mismos.

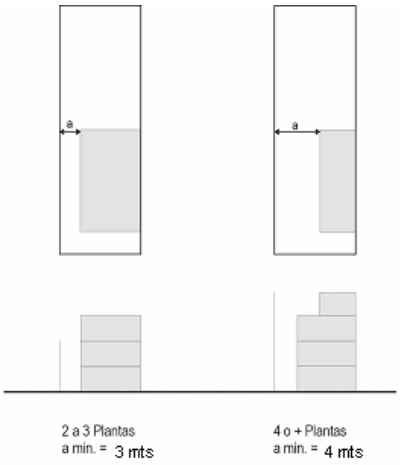
6.3 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN, ASOLEAMIENTO Y PRIVACIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Espacio urbano
Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantice buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de Clase I. Se considera espacio urbano al constituido por:

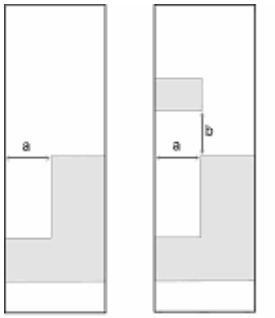
1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del Centro Libre de Manzana
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.
5. los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

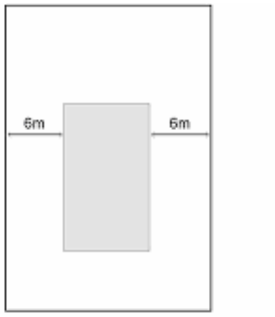
En todos los casos el lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 3.00 m.

Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.

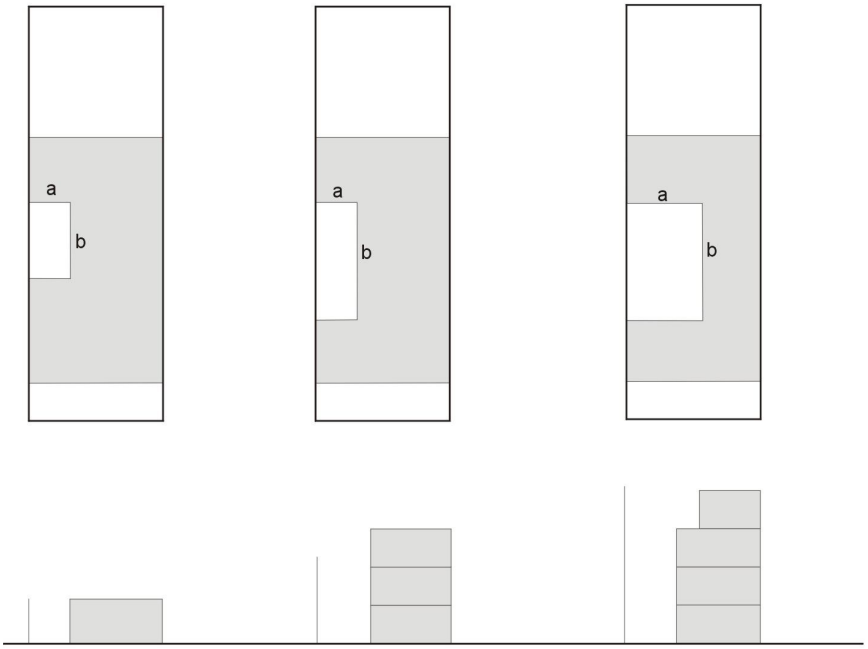


Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.



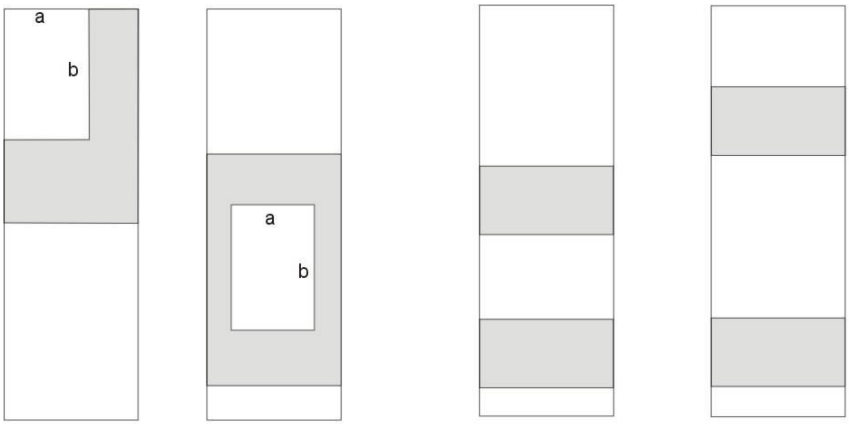


Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.



Planta Baja	2 a 3 Plantas	4 o + Plantas
a min. = 4m	a min. = 4m	a min. = 6m
sup min =20m2	sup min =32m2	4 Niveles: sup min =36m2
b ≥ 5m	b ≥ 8m	b ≥6m

Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.



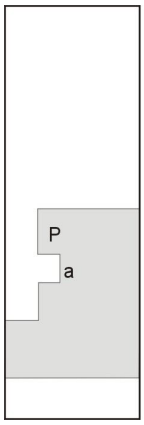
a min. = 4m
b > a min.
Sup. Min. =36 m2

Separación entre cuerpos

Hasta 3 plantas	Más de 3 plantas
min. = 6m	min. = 9m

Patios apendiculares a Espacio Urbano

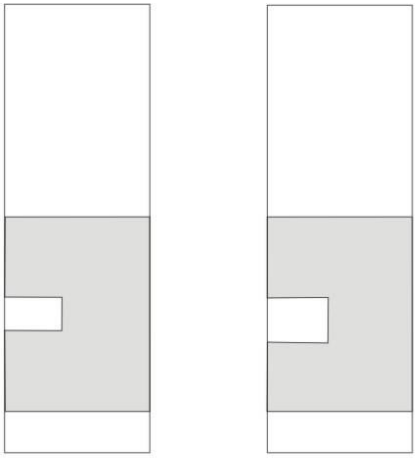
Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.



Relación ancho (a) - profundidad (p)
P = ½ a
a mínimo = 4 m

Patios Internos

Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de Clase II.



Hasta 2 niveles
lado min. = 3 m
sup min. = 12 m2

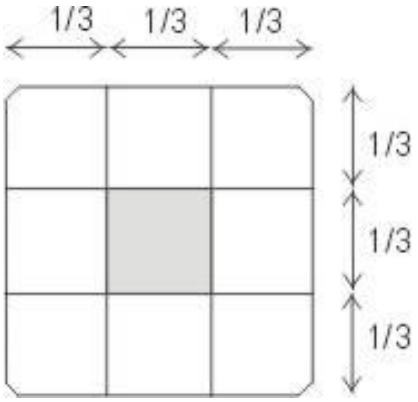
Más de 2 niveles
lado min. = 4 m
sup min. = 16 m2

6.4 CENTRO LIBRE DE MANZANA

Se denomina así a la superficie no edificable del terreno destinada predominantemente a espacio verde libre y suelo absorbente, comprendida entre los frentes internos de las edificaciones.

La conformación del centro libre en las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio (1/3) de Líneas Municipales opuestas de la manzana.

Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 4.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano.



Las especificaciones antes expuestas no regirán en los siguientes casos:

- Cuando en manzanas cuadrangulares la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m.
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000 m²
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Autoridad de Aplicación establecerá mediante acto administrativo, el centro libre de manzana correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra o registro de planos presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16 m.

Ocupación del Centro Libre de Manzana

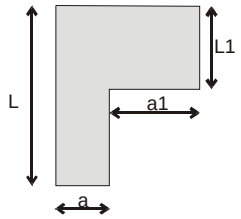
Se permitirá la ocupación del centro libre de manzana únicamente para el uso residencial con edificaciones complementarias de la edificación principal, a saber: garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicios, quinchos y depósitos para usos domésticos. Estos locales se materializarán con cubiertas no accesibles con pendiente, **s**egún las proporciones especificadas en el siguiente Cuadro.

Superficie del Lote m2	**Superficie máxima de ocupación del CLM**	**Altura máxima**
Hasta 300	25 m2	3,50 m
De 301 a 500	30 m2	3,50 m
De 501 a 800	35 m2	3,50 m
Desde 801	40 m2	3,50

En el caso de que el Centro Libre de Manzana se materialice con la distancia mínima a eje divisorio de fondo de parcela, es decir 3m. no se permitirá su ocupación con ningún tipo de edificación.
En todos los casos deberá mantenerse como terreno absorbente una superficie no inferior al 50% de la superficie destinada a centro libre de manzana

Conformación de centro libre de manzana para parcelas internas

Se considera parcela interna cuando se cumple con la siguiente relación



a es ≤ 5m ≥ siendo a ≤a1.
L1≤ 10m : no se requiere conformar el centro libre de manzana
L1 > 10m: para la conformación del centro libre de manzana se requerirá el cumplimiento de la distancia mínima a la línea divisoria de fondo de parcela = 3m

Conformación de centro libre de manzana en parcelas con frente a dos o más calles

La Autoridad de Aplicación resolverá en cada caso, con la presentación del anteproyecto de la propuesta de conformación del Centro Libre de Manzana.

Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana

Con respecto a la materialización de cercos sobre los ejes divisorios en el centro libre de manzana, la altura máxima admisible será de 3 m.

6.5 NORMAS DE HABITABILIDAD

Clasificación de locales según destino
Los locales en general se clasifican según su destino en las siguientes clases:

	Clase 1 Deben iluminar y ventilar a espacio urbano (20m2)	**Clase 2** Pueden iluminar y ventilar a patio interno (12m2)	**Clase 3**	
			No se exige ventilación ni iluminación directa	Deben ventilar al exterior y la ventilación puede ser por conducto
Locales	Dormitorio, Dormitorio de servicio, Comedor,-Comedor Diario, Sala de Estar / Living, Cuarto de juegos Biblioteca, Estudio, Oficina y/o escritorio > 50 m2. Local para comercio y / o trabajo > 100m2. Vestuario Colectivo, Gimnasio y todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código	Cocina, Lavadero, Sala de Espera, Consultorio, Depósito de vivienda individual. Biblioteca privada, estudio, oficina y o escritorio < de 50m2. Local para comercio y/o trabajo < 100 m2. Estar íntimo, Escaleras en edificios de Propiedad Horizontal. Cocina de Hotel o de establecimientos gastronómicos	Cuartos de vestir y anexos, Guardarropa, Pasillo, Despensa	Baños y Toilettes.

Se clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación anterior. El uso de cada local es el que resulte de su ubicación y dimensiones, independientemente del que se consigna en forma arbitraria en los planos, la Autoridad de Aplicación podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

6.6 NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

Forma de medir las áreas descubiertas
- Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan incluyendo la proyección horizontal de los voladizos de saliente menor que 0,60 m.
- En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a la de otra parcela, la medida se tomará desde el eje divisorio entre las mismas.
- Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,60 m sobre el solado del área descubierta

Forma de medir el arranque de las áreas descubiertas

- El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual al nivel de la cota de la parcela, que será fijada por la Autoridad de Aplicación. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

- El arranque de las áreas descubiertas, entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
- Podrán admitirse retiros escalonados de las distintas plantas a los efectos de cumplir con las dimensiones mínimas de las áreas descubiertas

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios interiores, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirá la colocación de elementos plegables.

6.7 SALIENTES SOBRE ESPACIO URBANO

Cuerpos salientes y balcones
Podrán sobresalir cuerpos cerrados y balcones sobre espacio urbano hasta una distancia de 0.90m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80m medidos desde la cota de parcela.

Cuerpos salientes sobre Línea Municipal

Las edificaciones en planta alta sobre Línea Municipal podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 0.90m, sobre dicha línea y desde una altura de 2.80m medidos desde la cota de parcela. No se admitirá el emplazamiento de elemento estructural alguno para soportar la saliente.

Marquesinas y toldos
Se define como marquesina a aquel elemento en voladizo y no transitable destinado a cubrir puertas y escalinatas de acceso. Se admitirán únicamente con relación a la ubicación de los vanos mencionados y podrán sobresalir hasta una distancia de 2.00m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80 m a contar desde la cota de parcela.
Como caso de excepción, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar que las marquesinas y aleros lleguen hasta el cordón de la calzada, situando los elementos de apoyo en la línea de árboles.

Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2.20 mts. sobre el nivel vereda en la parte mas baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar un mt. dentro del cordón de la vereda.-

No se podrán colocar toldos con soportes verticales en las ochavas, la Autoridad de Aplicación podrá exigir el retiro del toldo y sus soportes, cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo .

6.8 NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA SITUACIONES PARTICULARES

Refacciones en edificios que no respetan la formación de la línea municipal de esquina reglamentaria.

La Línea Municipal de Esquina se formará, en todos los casos, según lo especificado en el Capítulo 3 de este Código. En caso de refacciones de edificios que no cumplan con la formación la línea municipal de esquina reglamentaria, solo se admitirán aquellas consideradas menores, sin obligación de rectificarlas.

Refacciones sobre calles con Línea de Edificación Particularizada

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre calles previstas para ensanchar, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y / o pinturas de fachadas y / o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.
En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calle. Se podrá admitir la excepción a esta

normativa cuando el propietario renuncie al mayor valor de las obras. En el momento de la solicitud del permiso deberá dejar constancia de la renuncia en el Registro de la Propiedad, trámite que será previo al municipal.

Discriminación de los Factores de Ocupación para edificaciones afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.

En los casos de edificios afectados a este régimen, en los cuales no se hayan saturado los indicadores correspondientes a FOS y /o FOT y /o densidad, el remanente de los mismos se discriminará para cada unidad funcional integrante del condominio según lo siguiente:

1. Se efectuará el prorrateo entre las unidades funcionales en función de las superficies propias y comunes, cubiertas y semicubiertas de cada una.

2. Se multiplicará la superficie del terreno por el indicador del cual se trate, y se tomará, de este resultado, el porcentaje del prorrateo antes indicado para cada unidad funcional. Esta operación dará como resultado los máximos FOS y FOT y densidad, admisibles para cada unidad en función de los indicadores.

3. Para obtener el remanente que corresponda a cada una, se la restará de la superficie cubierta y semicubierta y, de la densidad existente en cada una. Para la materialización de la capacidad remanente asignada a cada una de las unidades funcionales se deberá incorporar la autorización expresa del Consorcio, certificada ante Escribano o Registro Público, en el expediente de construcción.

4. La localización de usos condicionados en Planta Baja de edificios encuadrados en este Régimen deberá estar autorizada por el Reglamento de Copropiedad. En el caso de no estar autorizada deberá presentarse el consentimiento expreso del Consorcio certificado ante Escribano o Registro Público.

Edificios no Conformes

Se denomina edificio no conforme a todo edificio que tenga planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar su existencia anterior al 21/9/79. Los edificios no conformes se regirán por las siguientes disposiciones

Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrán autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos, pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad. . Este apartado no es de aplicación el caso de las instalaciones de acopio de granos los que se regirán por lo establecido por la Ley Nº 12605/01 y la Ordenanza N º

- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrán autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que la superficie proyectada para la ampliación cumpla con los valores de FOS admitidos. Este apartado no es de aplicación el caso de las instalaciones de acopio de granos, para los cuales en ningún caso podrán autorizarse ampliaciones.

Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, cuando se optimicen las superficies requeridas, previa autorización de la Autoridad de Aplicación. En el caso de las instalaciones de acopio de granos es de cumplimiento lo establecido por la Ley Nº 12605/01 y la Ordenanza N º

Con relación a los daños en edificio existentes

- Cuando un edificio existente fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la reconstrucción de la edificación conforme a los indicadores de FOS y FOT correspondientes a la zona donde se encuentre localizada. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación. Este apartado no es de aplicación el caso de las instalaciones de acopio de granos, los cuales en ningún caso podrán ser reconstruidos

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental en los casos que considere necesario.

6.9 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Indicadores urbanísticos

Densidad poblacional bruta: Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

Densidad Poblacional Neta: Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela se multiplicará la superficie de la misma por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. Los mínimos computables para el cálculo de la densidad poblacional neta se especifican en el siguiente Cuadro

Actividad	**Densidad Poblacional Neta**
Residencial	Mínimos computables 4 hab / parcela 2 hab / cuarto
Comercial Administrativa y Servicios	1 hab. hasta 150 m2
Industrial, Depósito, Taller	1 hab. hasta 250 m2

Factor de Ocupación Del Suelo – FOS: Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. El cálculo del FOS debe considerar la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Factor de Ocupación Total - FOT: Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Superficies Deducibles
Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo y del Factor de Ocupación Total no se incluirá:

FOS
- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menor o igual a 0.60m.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, proyección vertical de ascensor, conductos de ventilación y/o de instalaciones de servicio.
- La proyección horizontal sobre planta bajas de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.

- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.50m sobre cota de parcela.

FOT
- Lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y /o de instalaciones de servicio.
- Se computará sólo una vez la superficie de escaleras y ascensor.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- La totalidad de las superficies de los entrepisos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.
- La totalidad de la superficie de entrepisos cuando su altura sea menor a 2.00m.

Indicadores morfológicos

Altura Obligatoria de Fachada: Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Altura Obligatoria de Basamento: Es la altura de la fachada sobre Línea Municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Altura máxima: Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Retiro de Frente: Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

Retiro Lateral: Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela. En todos los casos para ser considerado retiro la distancia entre el eje divisorio de parcela y las edificaciones debe ser de 4m como mínimo. Su requerimiento se especifica para cada Zona.

Otras Definiciones

Eje Divisorio de parcela: línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Eje Divisorio de fondo de Parcela: la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.
Línea de edificación: Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Espacio urbano: Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase,

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parquizado.

Patios internos: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

Patios apendiculares a Espacio Urbano: Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Semisótano: Se considerará como tal a aquella edificación con cota de cubierta terminada ubicadas a 1.50 m por encima de la cota de parcela

Entrepiso: Se considerará como tal a toda estructura accesible desde un local que, funcionalmente, forma parte del mismo.

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

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

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

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

CAPITULO 7

PERMISOS, INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACION

7.1 PERMISOS DE EDIFICACION

Se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente en la Municipalidad para:

a) Construir nuevos edificios
b) Ampliar o refaccionar lo existente
c) Modificar la fachada principal
d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos
e) Desmontar o excavar terrenos
f) Ejecutar demoliciones
g) Instalar toldos, marquesinas, carteles y anuncios que requieran estructuras portantes.
h) Construcciones en cementerios
I) Abrir vías públicas y lotear terrenos
j) Construir piletas de natación

7.2 PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN

DOCUMENTOS NECESARIOS

A) Legajo de obra
B) Planos grales. Esc: 1:100
C) Planos de estructura con el cálculo de estabilidad
D) Determinación de la categoría mediante Form. 903- Planilla de revalúo
E) Estudio de suelo para edificios en altura o cuando por la envergadura de la obra la Municipalidad así lo requiera.
F) La carátula responderá al modelo que fije la Autoridad de Aplicación.
G) Para modificaciones, además se deberá presentar el cómputo y presupuesto de las tareas a ejecutar.

- Cuando no se hubieran pagado los Derechos de Construcción liquidados y se hayan comenzado trabajos no autorizados, éstos se paralizarán hasta que se completen los trámites pertinentes sin perjuicio de la aplicación de las multas establecidas en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes.
- Es obligatoria la colocación de una valla provisoria al frente del predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.-
- La valla provisoria al frente del predio, tendrá una altura no menor de 2.00 mts. y debe dejar un paso libre de 1 mt. como mínimo. Será un cerramiento de altura uniforme realizado con materiales homogéneos y en buen estado de conservación.-
- Letreros al frente de la obra: Al frente de la obra con permiso, es obligatorio colocar un cartel que contenga el nombre, título, matricula y domicilio del Proyectista, Director de Obra y empresa cuando la hubiere, ésta con su respectivo representante técnico; constará también el número de expte. El cartel será claramente legible y visible

PREFACTIBILIDAD

Toda persona que constituya domicilio en el Partido de Bragado tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, la Dirección de Desarrollo Urbano otorgará en un plazo de cinco (5) días hábiles, un Certificado de "prefactibilidad" donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos a los que estará condicionada su aprobación, de acuerdo a lo exigido en el CAPITULO 7: "INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN", según su clasificación.

7.3 CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

A los efectos de establecer los procedimientos de aprobación de las intervenciones que regula la presente Ordenanza, se las clasifica de la siguiente forma:

a. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
b. CONJUNTOS DE VIVIENDAS
c. PROYECTOS URBANISITICOS INTEGRALES EN AREA COMPLEMENTARIA
d. CLUB DE CAMPO
e. CEMENTERIO PRIVADO
f. SUBDIVISIÓN EN ZONAS INDUSTRIALES,
g. PARQUE INDUSTRIAL Y TODA OTRA FORMA DE AGRUPACIÓN INDUSTRIAL
h. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELOS
i. PROYECTOS PARTICULARES

Las intervenciones que no queden comprendidas en la clasificación precedente y que contengan actividades que requieran de Certificado de Factibilidad de Localización, se regularán como: "Proyectos no comprendidos en la clasificación de las intervenciones"

Proyectos de Urbanización

Se considera Proyecto de Urbanización a todo emprendimiento urbanístico que se localice en zonas del Area Urbana cuya superficie se mayor a 1 ½ ha

Los Proyectos de Urbanización se clasifican en dos categorías:

a) Proyecto de Urbanización **Tipo 1: Subdivisión**

Comprende los emprendimientos que sólo prevén el englobamiento o subdivisión de parcelas, manzanas o bloques, encuadrados en las exigencias que establezca la presente norma para la zona de pertenencia.

b) Proyecto de Urbanización **Tipo 2: Subdivisión y Edificación**

Comprende los casos de subdivisión en que además se materialice la edificación cuyo destino sea equipamiento, comercio, servicio, vivienda u otro uso permitido para la zona. Incluye los casos en que la edificación se realice en parte de las parcelas resultantes del emprendimiento.

Proyectos Urbanísticos Integrales en Area Complementaria.

Se consideran Proyectos Urbanísticos Integrales en el Area Complementaria, a los emprendimientos que contemplen la construcción de la totalidad de los edificios de vivienda y equipamiento comunitario proyectados en todas las parcelas afectadas al mismo, con la correspondiente dotación de infraestructura.

Los proyectos integrales urbanísticos deberán cumplimentar con los siguientes objetivos generales:

- Preservar la condición de fuelle entre lo urbano y lo rural. El avance de lo urbano, a través del completamiento progresivo de la trama deberá garantizar la convivencia de las actividades recreativas y el uso residencial.

- Albergar usos residenciales de baja densidad, con tejido abierto y limitaciones al volumen edilicio; pudiendo incluir usos comerciales de pequeña escala complementarios del uso residencial.

- Garantizar el cumplimiento de las etapas de provisión de servicios de infraestructura, equipamiento y ejecución de las viviendas y de las obras necesarias para su funcionamiento.

- Preservar las condiciones naturales (escurrimiento, cotas de nivel, no ocupación de las planicies de inundación de los cursos de agua) garantizando su función de suelo absorbente.
- Garantizar la cesión de reservas para equipamiento y de espacios verdes, dándoles tratamiento paisajístico e incorporándolos al sistema de espacios verdes públicos del partido.

- Garantizar que el emprendimiento a instalarse genere mejoras en el sector a través de acciones y obras sobre la conectividad con otras áreas, accesibilidad a la zona, tratamiento paisajístico, etc.
- Garantizar la provisión de los servicios de infraestructura: agua corriente, desagües cloacales, servicio eléctrico domiciliario, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales. En caso de necesitar un sistema independiente, garantizar la futura integración o conexión a la red de infraestructura general del partido de cada uno de los servicios.

  Para la aprobación de este tipo de emprendimiento será necesario la realización de un estudio particularizado, contar con dictamen favorable del Consejo Asesor y sanción de la Ordenanza correspondiente y posterior convalidación provincial.

La Ordenanza que autorice la instalación de este tipo de emprendimientos deberá establecer como mínimo lo siguiente:

- Delimitación y designación de los predios afectados como Distrito de Urbanización Integral Residencial de Baja Densidad del Área Complementaria.

- Indicadores urbanísticos, parcelamiento mínimo, cantidad de unidades funcionales, coeficiente de absorción del suelo, superficie mínima de las viviendas, limitaciones a los usos, al parcelamiento y al volumen edilicio.
- Plazos de caducidad del Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística y plazos para la ejecución del emprendimiento.

Conjunto de viviendas.

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a 20 y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m2 y de hasta 1 y ½ Ha de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen la 1 y ½ Ha o una manzana de la zona deberán encuadrarse como Proyecto de Urbanización Tipo 2 con destino a viviendas y cumplimentar los recaudos que establece la presente Ordenanza para los mismos.-

Club de campo

Se entiende por Club de Campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y que reúna las siguientes características básicas:

a. Esté localizada en las zonas de Clubes de Campo del área Rural delimitadas en la presente ordenanza.

b. Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c. La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Cementerio privado

Se considera Cementerio Privado a los servicios fúnebres en grandes predios privados, destinados a inhumaciones, exhumaciones, reducción de restos y/o cremaciones, con las actividades complementarias que admita la presente ordenanza.

Actividades extractivas de suelos

Se consideran actividades extractivas de suelos a los destapes, desmontes, excavaciones y movimientos de tierra o suelo.

Proyectos Particulares

Son considerados Proyectos Particulares los emprendimientos que por su gran magnitud, especificidad y/o complejidad de usos e impacto, requieren de una regulación particular, quedando incluidos dentro de esta categoría:

SEGURIDAD: CÁRCEL/ PRESIDIO / UNIDAD CORRECCIONAL

PLANTA DE PRODUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ENERGÍA

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN AREA URBANA

PLANTA TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS

PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE EFLUENTES Y LODOS CLOACALES

PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES PELIGROSOS O ESPECIALES

TERMINALES O ESTACIONES DE TRANSPORTE PÚBLICO

AEROPUERTOS

AUTODROMOS

Requisitos de los proyectos de urbanización tipo 1 (Subdivisión)

Los Proyectos de Urbanización Tipo 1 deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo.

3. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:

- cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.

- cesión del 10% de la superficie total del predio destinado a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por la Ley 8912/77.

- cesión del 4% de la superficie total del predio destinado a Reserva de Uso público de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912/77

- cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.-

4. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes y Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.

5. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

6. Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales, sólo para los casos en que se exijan los servicios de pavimento y desagües pluviales.

Contenido del certificado de factibilidad técnico urbanística para los proyectos de urbanización tipo 1

El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización Tipo 1 se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

a. La determinación de los usos permitidos en la zona respectiva según su emplazamiento.

b. Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto de subdivisión.

c. Indicación de la infraestructura de servicios mínima, a ejecutar antes del visado de plano municipal, en función de los certificados otorgados por los organismos competentes, sin perjuicio de la que corresponda determinar en su oportunidad según las características del futuro emprendimiento.

d. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

e. Las cesiones que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.

f. Indicación de las conexiones con la red vial existente.

El Certificado que alude el presente artículo se extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles siempre y cuando se hayan cumplimentado los requisitos exigidos en la presente ordenanza y no requiera la intervención del COUT u otros organismos consultivos.

Caducidad del certificado para los proyectos de urbanización tipo 1

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los proyectos de Urbanización Tipo 1, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar la tramitación tendiente a la obtención del visado de los planos de División y Mensura; transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

a. vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;

b. ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;

c. se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.-

Visado de plano de subdivisión en los proyectos de urbanización tipo 1

Una vez extendido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización Tipo 1 podrá disponerse la visación del plano respectivo ante la Autoridad de Aplicación, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado.-

Requisitos de los proyectos de urbanización tipo 2 (Subdivisión y Edificación)

Los Proyectos de Urbanización Tipo 2 deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.-

Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:

Cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.

Cesión del 10% de la superficie total del predio destinado a Espacio Verde de acuerdo a lo establecido por Ley 8912/77

Cesión del 4% de la superficie total del predio destinado a Reserva de Uso público de acuerdo a lo establecido por ley 8912/77.

Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, de gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

Planos de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente, veredas reglamentarias especificando medidas y materiales, número de accesos peatonales y vehiculares públicos y de servicios, áreas

correspondientes a vía pública, a espacios verdes públicos y a reservas de uso público, localización de áreas de estacionamiento, de servicio)

Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

Plano de diseño de mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, papeleros, bancos, fuentes, forestación con indicación de tipo y cantidad de especies, juegos infantiles, pérgolas, etc. consignando, materiales, dimensiones, número de elementos y toda otra indicación acorde a la magnitud del emprendimiento.

Plan de Urbanización: Etapas y plazos de ejecución de los servicios de infraestructura y equipamiento –si fuera necesario-, en función de la cantidad de edificaciones a ejecutar**.**

Necesidad de dictamen del Consejo Asesor.

En los casos de Proyectos de Urbanización Tipo 2, cuando la superficie a edificar sea superior a 5000 m2, además de los requisitos enumerados en los artículos correspondientes de la presente, se requerirá dictamen previo del Consejo Asesor-

7.4 DEL IMPACTO AMBIENTAL

Evaluación de Impacto Ambiental

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), al documento constituído por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

Categorización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental

A los efectos de establecer exigencias acordes al impacto de cada emprendimiento, las Evaluaciones de Impacto Ambiental se contemplarán dentro de la siguiente categorización:

- **De alto impacto**: Comprenderá a todos aquellos emprendimientos cuya puesta en funcionamiento y/o continuidad, implique un relevante efecto sobre la cotidianeidad de las personas o el medio ambiente circundante

- **De mediano impacto**: Comprenderá a todos aquellos emprendimientos que pudieran, potencial o circunstancialmente, producir un impacto ambiental de relevancia

- **De bajo impacto**: Comprenderá a aquellos emprendimientos que sin ser considerados en forma exhaustiva en la presente ordenanza, por circunstancias especiales, o a pedir de los ciudadanos, merezcan su inclusión puntual en un proceso de EIA..

Contenidos de la Documentación.

Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

a) Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.

a.1- Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).

a.2- Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).

a.3- Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.

a.4- Descripción de los procesos de producción o actividad:

-Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas.

- Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.

- Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.

a.5- Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.

a.6- Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.

a.7 – Registro de oposición , consulta a vecinos y/o audiencia pública

Declaración de Impacto Ambiental.

La Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.) es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

a. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada, o

b. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias,

c. la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

Revocatoria de la Declaración de Impacto Ambiental.

La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

a. Existir ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.

b. El incumplimiento expreso de las recomendaciones impuesta en el acto administrativo de D.I.A.

Capitulo 8

USOS DEL SUELO

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular los usos del suelo en función de las particularidades de configuración y de los objetivos de desarrollo del Partido.

8.1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, el territorio del Partido de Bragado se divide en los siguientes tipos de áreas y zonas, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los usos del suelo. La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente.

Cuadro N° 1: Clasificación del Territorio Municipal

AREA	ZONAS	NOMENCLATURA
Rural	Rural	PI Sector 1 y 2
		IE
		AD 2 - ZPPA Sistema de Lagunas y Canales Sector 4
		AD 1 Area de Desarrollo Parque Industrial Sector 2
Complementaria	Residencial Extraurbano	RE
	Frente Vial Parque	FVP
	Industrial exclusivo	IE
	Industrial mixto	IM
	Usos Específicos	UE
	Área Complementaria CSR	AC - CSR
	Reserva Urbana	RU
	Zona de Protección Paisajística Ambiental	AD -2 ZPPA Sistema de Lagunas y Canales Sector 1, 2 y 3
Urbana	Area Central	AC
	Entornos de Protección	EP1, EP2, EP3, EP4
	Residencial	R1, R2 y R3
	Industrial Mixto	IM
	Corredor Comercial	CC
	Avenida Parque de Acceso	APA
	Área de Desarrollo	AD3 Predio Ferroviario Mechita
	Usos Específicos	UE
	Centro de Servicios Rurales	CSR

8.2 NOMENCLATURAS

Se especifican a continuación las características de cada una de las zonas en que ha sido clasificado el territorio municipal, dejándose constancia que lo establecido se enmarca en lo dispuesto en los Artículos 38 y 62 de la Ley 8912/77 y sus modificatorias.

AC – AREA CENTRAL

Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional y de servicios a escala regional y urbana, con el más alto nivel de diversidad y de mayor intensidad de ocupación. Admite la localización de actividades residenciales por encima del nivel de basamento.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ancho mínimo:</td><td rowspan="3">25m</td><td rowspan="3">FOS</td><td rowspan="3">0.6</td><td>Altura máxima</td><td>22 m</td></tr>
<tr><td>Altura de basamento</td><td>4 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">750</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">2.5 uso residencial
3.0 uso comercial y administrativo</td><td>R Frente</td><td>Optativo</td></tr>
<tr><td>RL</td><td>optativo</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Densidad Neta</td><td>1000 hab/ha</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

R – RESIDENCIAL

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación

R1 - RESIDENCIAL 1: Residencial mixto de densidad alta

Zonas destinadas a la localización predominante de usos residenciales con alto grado de densificación y consolidación, en las cuales se admiten usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">15 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.6</td><td>Altura máxima</td><td>12 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">375m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1.5</td><td>R Frente</td><td>Optativo</td></tr>
<tr><td>R Lateral</td><td>Optativo</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Densidad Neta</td><td>500 hab/ha</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

R2 - RESIDENCIAL 2: Residencial mixto de densidad media

Zonas de destinadas a la localización de usos residenciales, admitiendo la localización de actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda, con intensidad media de ocupación total.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12m	**FOS**	0.6	**Altura máxima**	9 m
				Retiros:	
Superficie mínima:	300m2	**FOT**	1.2	**R Frente**	Optativo
				R Lateral	Optativo
		Densidad Neta	200 hab/ha		

R3 - RESIDENCIAL 3: Residencial mixto de densidad media - baja.

Zonas de destinadas a la localización de actividades residenciales, admitiendo la localización de actividades comerciales, productivas y de servicios asociadas a la vivienda con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	12	**FOS**	0.6	**Altura máxima**	6 m
				Retiros:	
Superficie mínima:	300	**FOT**	1.0	**R Frente**	Optativo
				R Lateral	Optativo
		Densidad Neta	150 hab /ha		

Las dimensiones mínimas especificadas, se establecen con el objeto para mantener las características actuales de tejido disperso en ámbitos de valor paisajístico a consolidar que presentan.

RE - RESIDENCIAL EXTRAURBANO

Destinado a la localización de actividades residenciales de baja densidad en subdivisiones localizadas en el área complementaria.

SUBDIVISION		MORFOLOGIA URBANA			
		INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
Ancho mínimo:	40	**FOS**	0.3	**Altura máx:**	6 m
				Retiros: sobre todos los ejes todos los ejes	
Superficie mínima:	2000	**FOT**	0.5	**R. Frente**	6 m min
				R. Lateral	4 m min
		Dens. Neta	80 hab/ha	Los retiros deberán ser parquizados	

Las dimensiones mínimas especificadas, se establecen con el objeto para mantener las características actuales de tejido disperso en ámbitos de valor paisajístico a consolidar que presentan.

APA - AVENIDA PARQUE DE ACCESO

Corredores caracterizados por la calidad paisajistica de su espacio público a consolidar o promover. Incluye tanto avenidas urbanas como corredores extraurbanos y admite la localización de usos residenciales, comerciales, productivos y de servicios. En función de las tendencias actuales de localización de actividades se define en algunos de ellos una cierta especialización de los usos sobre algunos de sus tramos.

APA - AV. PRESIDENTE PERON

Tramo 1 Ruta Nº 46 - Av. Maestro Argentino
Tramo 2 Av. Maestro Argentino – Av. Jujuy
Tramo 3 Av. Jujuy - Calle 12 de Octubre.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">20 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.6</td><td>Altura máxima</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros: en todos los tramos</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Superficie mínima:</td><td rowspan="3">600 m2</td><td>FOT – CV T1</td><td>1.0</td><td>R Frente</td><td>6m min</td></tr>
<tr><td>FOT – CV T2</td><td>1.2</td><td rowspan="2">R Lateral</td><td rowspan="2">4m min</td></tr>
<tr><td>FOT – CV T3</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Dens. Neta</td><td>80 hab / ha</td><td colspan="2">Los retiros deberán ser parquizados</td></tr>
</table>

EP – ENTORNOS DE PROTECCIÓN

Son áreas, espacios o conjuntos urbanos, que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares. Sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de la identidad del Partido. Por lo que los edificios que los conforman y delimitan son objeto de normas específicas para preservar los aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno y espacio urbano circundante. Para las parcelas comprendidas en los mismos regirán las disposiciones generales correspondientes a las zonas a las que se hayan superpuesto. No serán aplicables las disposiciones generales de este Capítulo, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Entorno de Protección, por lo que deberán cumplimentar respecto de los indicadores morfológicos, retiros, y alturas fijas obligatorias de fachada que se definen específicamente para cada uno de ellos.

<table>
<tr><th>Entorno</th><th>Zona base</th><th colspan="3">Indicadores morfológicos</th></tr>
<tr><td rowspan="2">EP 1 PLAZA DE LA ESTACION</td><td rowspan="2">Area Central</td><td colspan="2">Altura maxima</td><td>7.5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros:</td><td>No se admiten sobre LM</td></tr>
<tr><td rowspan="4">EP 2 FORUM COMUNAL</td><td rowspan="2">Area Central</td><td colspan="2">Altura maxima</td><td>9 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros</td><td>No se admiten sobre LM</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Avenida Parque de Acceso</td><td colspan="2">Altura maxima</td><td>9 m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Retiros</td><td>R. Frente</td><td>6m</td></tr>
<tr><td>R. Lateral</td><td>4 m mim</td></tr>
<tr><td rowspan="2">EP 3 CEMENTERIO</td><td rowspan="2">Industrial Mixto Residencial 3</td><td colspan="2">Altura fija obligatoria</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros</td><td>No se admiten sobre LM</td></tr>
<tr><td>EP 4 MECHITA</td><td>Centro Rural de Servicios</td><td colspan="2">Altura fija obligatoria</td><td>La de las edificaciones existentes</td></tr>
</table>

		Retiros	Los de las edificaciones existentes

CC – CORREDOR COMERCIAL

Son alineamientos comerciales, de servicios y de equipamiento en zócalo, en los lotes con frente sobre las calles que constituyen los ejes viales significativos de la Ciudad. Admiten la localización de usos residenciales. En función de las tendencias actuales de localización de actividades se define en algunos de ellos una cierta especialización de los usos sobre algunos de sus tramos.

Corredor Comercial Tramo 1 Brandsen /Suarez e/ 12 de Octubre y Urquiza - San Martín e/ Aguirre y El Pampero					
SUBDIVISION		**MORFOLOGIA URBANA**			
		INDICADORES URBANISTICOS		**INDICADORES MORFOLOGICOS**	
Ancho mínimo:	20 m	**FOS**	0.6	**Altura max:**	15 m
				Retiros:	
Superficie mínima:	600 m2	**FOT**	1.5	**R.Frente**	No se admiten
				R. Lateral	Optativo
		Dens. Neta	500 hab/ha		

Corredor Comercial Tramo 2 Av. Ing. Jaime B. Coll - Comb. De San Lorenzo – Sarmiento - Hnos. Islas					
SUBDIVISION		**MORFOLOGIA URBANA**			
		INDICADORES URBANISTICOS		**INDICADORES URBANISTICOS**	
Ancho mínimo:	15 m	**FOS**	0.6	**Altura:**	9 m
				Retiros:	
Superficie mínima:	375 m2	**FOT**	1.2	R.Frente	Optativo
		Dens. Neta	250 hab/ha	R. Lateral	Optativo

FVP – FRENTE VIAL PARQUE

Constituyen una zona en corredor destinada a localizar actividades comerciales y de servicios relacionadas con las vías de vinculación regional para los cuales rigen disposiciones morfológicas, de conformación del espacio publico, publicidad y de forestación particularizadas con el objeto de ordenar y caracterizar la imagen urbana de los mismos.

SUBDIVISION		**MORFOLOGIA URBANA**			
		INDICADORES URBANISTICOS		**INDICADORES MORFOLOGICOS**	
Ancho mínimo:	40 m	**FOS**	0.6	**Altura máxima:**	9 m
				Retiros:	
Superficie mínima:	2000 m2	**FOT**	1.2	**R. Frente**	6.00 m
				R. Lateral	4.00 m
S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora ancho: 20m min		**Dens. Neta**	1 viv./parc c/ complem. de act. dominante	**R. Fondo**	4.00 m
				Los retiros deberán ser parquizados	

I – INDUSTRIAL

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada, cuya área de mercado es la Región, y que por sus características requieren ser localizadas en sectores vinculados a los corredores de vinculación regional, en localizaciones segregadas o mixtas según lo siguiente:

IM - INDUSTRIAL MIXTO

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">25 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.6</td><td>Altura:</td><td>6.00 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros: sobre parcelas localizadas sobre la red vial 1º.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">750 m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1.2</td><td>R. Frente</td><td>3 m mín</td></tr>
<tr><td>R .Lateral</td><td>4m min</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Dens. Neta</td><td>150 hab /ha</td><td colspan="2">En el resto de las parcelas los retiros serán optativos</td></tr>
</table>

PI - PARQUE INDUSTRIAL

Parque Industrial Sector 1

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">40 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.4</td><td>Altura:</td><td>9 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros: en todos los ejes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">2000 m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1.2</td><td>R. Frente</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td>R. Lateral</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora ancho: 20m min</td><td>Dens. Neta</td><td>1 viv/parc. Como complem.de act. Ind.</td><td colspan="2">Los retiros deberán ser parquizados</td></tr>
</table>

Parque Industrial Sector 2.

No se admite la localización de actividad alguna hasta tanto el sector se desarrolle en el marco de lo establecido en el Capítulo 8 de este Código. Los indicadores que se especifican a continuación tendrán vigencia a partir del efectivo desarrollo del sector.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">40 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.4</td><td>Altura:</td><td>9</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros: en todos los ejes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">2000 m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1.2</td><td>R. Frente</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td>R. Lateral</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Dens. Neta</td><td>1 viv/parc. Como complem. de activ, Industriall</td><td colspan="2">Los retiros deberán ser parquizados</td></tr>
</table>

IE - INDUSTRIAL EXCLUSIVO.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">45 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.4</td><td>Altura:</td><td>9</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros: en todos los ejes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">4000 m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1</td><td>R. Frente</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td>R. Lateral</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">S/ Red Vial Regional: Cesión obligatoria para colectora ancho: 20m min</td><td>Dens. Neta</td><td>1 viv./parc.como compl..act.ind.</td><td colspan="2">Los retiros deberán ser parquizados</td></tr>
</table>

UE – ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

Se denominan así aquellos sectores, dotadas de buena accesibilidad tanto en áreas rurales como urbanas y complementarias, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc. no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estas zonas se admiten también usos complementarios que contribuyen a mejorar la funcionalidad de aquellos.

UE 1 CEMENTERIO
UE 2 CEMENTERIO PRIVADO
UE 3 AERODROMO
UE 4 HOSPITAL MUNICIPAL
UE 5 TERMINAL DE OMNIBUS
UE 6 CUADROS DE LAS ESTACIONES FERROVIARIAS
UE 7 UNIVERSIDAD – FUNDACIÓN ESTUDIOS SUPERIORES DEL OESTE
UE 8 PLANTA DEPURADORA
UE 9 COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL – AUTODROMO
UE 10 PISTA DE CICLISMO – PISTA DE SALUD

En estas zonas se admitirán ampliaciones y usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación.
En el caso de desafectación o traslado las parcelas o fracciones resultantes quedan automáticamente afectadas a Zona de Reserva.

RU - RESERVA URBANA

Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

a) por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;
b) por afectación a obras trascendentes de interés público;
c) por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.

La afectación a Zona RU implica que su posterior desarrollo o cambio de zonificación será en función de desarrollos integrales que exigen un plan de conjunto previo, planes de sector o de detalle. Su posterior desarrollo y regulación se hará sobre la base de los procedimientos especificados en el Capítulo Desarrollo y Urbano y Territorial.

P - PLAZA

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. Sólo se admiten construcciones de estricto interés público. (Listado de Plazas a completar)

LISTADO DE PLAZAS		
Nombre	**Calles circundantes**	**Nomenclatura catastral**
San Martín	12 de octubre, Del Busto, Alsina , Italia	I – A – 61
25 de Mayo	Belgrano, Pellegrini, Mitre, Alsina	I – B - 100
Alsina	Pellegrini, Rivadavia, Aguirre, Irigoyen	I – B - 128
Güemes	Avellaneda, Urquiza, Quenard, F. Constantino	I – C - 225
Cementerio	Av. Sarmiento, Pje. La Paz, Brandsen, Quiroga	I – E - 130
Cementerio	Av. Sarmiento, Pje. La Paz, Maroni, Brandsen	I – E - 131
España	Anibal Troilo, Los Sauces, Balcarce, Pringles	III – D – parte 75
	Comodoro Py, Asamblea, Irala, Gral. O'Brien	
	Storni, Av. Maestro Argentino, Borges, Gagliardi	III – D – 8 – 51 a
Fonavi 1	Buenos Aires, Dr. Corte, González	I – D - 88
Barrio Coll	Acceso ruta 5	II – A – 8ab
Mitchel	Av. Maestro Argentino, Misiones, Aguirre, Irigoyen	
	calle Pringles, en la esq. Juan D´Arienzo	
b	Los Sauces y Balcarce	
c	Av. Maestro Argentino entre 9 de Julio y Viamonte	
d	Chacabuco entre Catamarca y Tucumán	
e Villa Cano	Mendoza y G. Vega	
f	Juncal y San Juan	
g	Juncal y Neuquén	
h	Juncal y Neuquén	
i	R. Escalada entre Baigorria y Lemos	
j	Curiale entre R. Escalada y Gral. pacheco	
k	Los paraísos entre	
l	San Martín y A. M. de Justo	
m	Antártida Argentina y Guido	
n	Avellaneda y Barrera	
o	Avellaneda entre Baigorria y Lemos	
p	Los Horneros y Las Golondrinas	
q	Urquiza y Lemos	
r	Antartida Argentina	
s	Camelias entre Jazmín y Sta. María	
T Parque Gral San Martín	Ruta Pcial Nº 46, acceso al parque y Laguna de Bragado	
	Plaza de Armas	

ZPPA - ZONA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL

Son los ámbitos territoriales localizados sobre el Sistema de Lagunas y sus Canales de Vinculación, sus planicies de inundación y las áreas anegables cuya condición de riesgo ambiental para la localización de población, admite exclusivamente el desarrollo de actividades agropecuarias, recreativas, deportivas y de esparcimiento de carácter estacional, compatibles con los ciclos de inundación y que posibiliten la recuperación y aprovechamiento de sus potencialidades como paisaje natural.

ZPPA Sector 1 Parque Lacunario
ZPPA Sector 2 Zona de Recuperación del Paisaje Natural
ZPPA Sector 3 Zona de Equipamiento Recreativo
ZPPA Sector 4 Desarrollo de proyectos específicos turísticos, recreativos, y de protección de los ambientes naturales

<table>
<tr><td rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="3">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS
CC / Aut. de Aplicación s/ proyecto</td><td>INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Se mantendrá el estado parcelario actual. Toda modificación deberá responder a un proyecto de desarrollo integral, con Evaluación de Impacto Ambiental</td><td>FOS</td><td></td><td>Altura máxima 6.00</td></tr>
<tr><td>FOT</td><td></td><td rowspan="2">Retiros:
Solo se admiten edificios de perímetro libre</td></tr>
<tr><td>Dens. Neta</td><td></td></tr>
</table>

CRS - CENTRO DE SERVICIOS RURALES

Son los cuarteles del partido. Con carácter urbano, conformados como zonas de servicio a las áreas rurales. Por su particular situación locacional, su uso predominante es el residencial complementado con usos institucionales, administrativos, comerciales, de servicios, logísticos y productivos de carácter intensivo, en unidades de escala familiar.

CSR - O'BRIEN

CRS – MECHITA

CSR – WARNES

CSR – IRALA

CSR – OLASCOAGA

CSR - COMODORO PY

CSR – MÁXIMO FERNANDEZ

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="3">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancho mínimo:</td><td rowspan="2">15 m</td><td rowspan="2">FOS</td><td rowspan="2">0.6</td><td>Altura:</td><td>9 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Retiros:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie mínima:</td><td rowspan="2">375 m2</td><td rowspan="2">FOT</td><td rowspan="2">1.2</td><td>R Frente</td><td>S / proyecto</td></tr>
<tr><td>R. Lateral</td><td>S / proyecto</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Dens. Neta</td><td>150 hab/ha</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

AD – AREA DE DESARROLLO

Son aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos del Capítulo Desarrollo y Renovación Urbana y Territorial, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación actual.
Corresponden a terrenos de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas y rurales para los que se prevé un cambio de uso o un régimen especial de gestión de suelo Se encuentran ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, tierras de uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos y, áreas en las que exista la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público, por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.
Estas áreas serán destinadas a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, planes de sector o urbanos de detalle y su posterior desarrollo y regulación sobre la base de los procedimientos especificados en el Capítulo Desarrollo Urbano Territorial manteniendo hasta entonces su actual zonificación.

AD 1 AREA DE DESARROLLO 1 - PARQUE INDUSTRIAL
AD 2 AREA DE DESARROLLO 2 - SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES
AD 3 AREA DE DESARROLLO 3 - PREDIO FERROVIARIO DE MECHITA
AD 4 AREA DE DESARROLLO 4 – PREDIO FERROVIARIO DE BRAGADO

Ar - ÁREAS DE RECUPERACIÓN

Se denominan así a aquellos sectores de las áreas de completamiento que en su estado actual, no son aptos para usos urbanos, pero resultan recuperables mediante obras o acciones adecuadas.

Acom - ÁREAS DE COMPLETAMIENTO

Se denominan así a los sectores, previstos como futuras ampliaciones del área urbana al momento de su subdivisión, en las cuales regirán los indicadores correspondientes a la zona a la que pertenecen.

Cambio de Encuadre en Áreas de Completamiento

En las áreas de completamiento solo podrá cambiarse el uso y la subdivisión con la presentación de proyecto integral, acciones de tratamiento de las Areas de Recuperación que pudieran localizarse, propuesta de subdivisión, apertura y acondicionamiento de las calles, la cesión de espacios verdes y de las reservas de uso público. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación en forma progresiva a la zona de la cual forman parte, a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.

R - RURAL

Zona destinada al emplazamiento de usos relacionados con la explotación agropecuaria, forestal y minera. Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies de explotación requeridas por la unidad económica de que se trate.

<table>
<tr><td rowspan="2">SUBDIVISION</td><td colspan="4">MORFOLOGIA URBANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">INDICADORES URBANISTICOS</td><td colspan="2">INDICADORES MORFOLOGICOS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Toda modificación de la situación parcelaria deberá contar con la aprobación de la Dirección de Geodesia, previa evaluación del Estudio Agro – Económico realizado por el Mrio. de Asuntos Agrarios</td><td></td><td></td><td>Altura máxima</td><td>----------</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

UNIDAD MINIMA DE EXPLOTACION:
B1 - ZONA AGRICOLA : 70 has.
B2- AGRICOLA especif. cultivo de cereales y oleaginosas : 100 Has
D - INVERNADA :150 Has

8.3 DELIMITACIÓN DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas especificados están indicados en el plano de delimitación de zonas, que en adelante se designa como Plano de Zonificación y por los planos particularizados en los casos de las Áreas de Protección Ambiental, Áreas de Desarrollo y los Centros de Servicio Rurales.

Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

8.4 PLANO DE ZONIFICACIÓN

8.5 CAMBIO DE ENCUADRE

En las Areas de Completamiento indicadas en el Plano de Zonificación solo podrá cambiarse el uso y la subdivisión con presentación de proyecto integral, con propuesta de subdivisión, apertura y acondicionamiento de las calles y la cesión de espacios verdes y de las reservas de uso público. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación en forma progresiva a la zona de la cual forman parte, a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.

8.6 USOS EN PARCELAS FRENTISTAS A DESLINDE DE ZONAS

En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la línea virtual correspondiente a la mitad de la parcela y la Autoridad de Aplicación dictaminará con respecto a las características de ocupación de las mismas.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con las zonas de zonificación general descriptos en el párrafo anterior, en cualquiera de sus combinaciones, se podrán

admitir los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada zona, previo dictamen favorable del Consejo Asesor.

8.7 NOMENCLADOR DE USOS

El nomenclador de usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en la ciudad, según su condición de usos permitidos, no permitidos y condicionados, por superficie y otros requerimientos. Para una mejor comprensión se ha buscado que esta subdivisión sea simple, pudiendo incrementar su complejidad en la medida que la evolución del partido y la experiencia de aplicación del código lo justifiquen.

USO	DESCRIPCION
1. RESIDENCIAL	
Viviendas unifamiliares:	Una unidad de vivienda, hasta dos por parcela, que poseen accesos y servicios individuales. Puede incluir un consultorio y/o estudio profesional y/o un taller artesanal.
Viviendas multifamiliares:	Edificios destinados a localizar dos o más unidades de viviendas, cuyo régimen de subdivisión se encuadra en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal 13512.
Conjunto Habitacional:	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
Hotelería:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc.
Residencia especial:	Son unidades habitacionales que ofrecen alojamientos por largos periodos, tales como hogar infantil, asilo, internado de establecimientos educativos, pensión para ancianos.
Moteles y Albergues Transitorios:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.
Clubes de Campo y Barrios Cerrados:	Complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8.912 y Decretos reglamentarios
Barrios de Interés Social:	Urbanizaciones destinadas a la localización de viviendas unifamiliares de interés social, con financiamiento público.

USO	DESCRIPCION
2. COMERCIO	
Minorista Básico 1:	Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración.
Minorista Básico 2:	Locales destinados a la venta de artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.
Minorista Especializado 1:	Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón.
Minorista Especializado 2:	Locales destinados a la venta de artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop, venta de pirotecnia sin depósito (disposición renar 82/01).
Minorista Especializado 3:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales:
Cat. 3.a:	Venta de artículos eléctricos, de ferretería, veterinarias sin internación de peq. Animales, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor.
Cat. 3.b:	Show room de materiales de construcción, exposición de muestras y venta por menor de materiales de construcción. No incluye depósito.
Cat. 3.c:	Venta de materiales de construcción, sin pulverulentos ni depósito.
Minorista Especializado 4:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales que presentan cierto grado de molestia o peligrosidad:
Cat. 4.a:	Pinturerías, venta minorista de pintura y afines, sin depósito.
Cat. 4.b:	Venta minorista de plantas y flores.
Cat. 4.c:	Materiales de construcción con pulvurulentos, venta y depósito de materiales de construcción, escala minorista o mayorista.
Cat. 4.d:	Agroquímicos sin fraccionamiento, productos envasados en origen, a escala minorista o mayorista.
Cat. 4.e:	Compra venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar, no incluye chatarra.
Minorista Especializado 5:	Locales destinados a actividades de exposición y venta de:
Cat. 5.a:	Show room de autos y motos y/o sus repuestos
Cat. 5.b:	Locales destinados a la exposición y venta de automotores livianos y/o sus repuestos.
Cat. 5.c:	Locales destinados a la exposición y venta de tractores, camiones y/o

	implementos agrícolas y/o sus repuestos.
Autoservicios:	Según ordenanza 3154/04 y ley 12573/01
Supermercados:	Según ordenanza 3154/04 y ley 12573/01
Hipermercados:	Según ordenanza 3154/04 y ley 12573/01
Paseos de Compras:	Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no, ejemplo galería comercial, shoping center. Hasta 900m2 de exposición y venta. Ley 12573/01 (grandes superficies comerciales).
Centro de Compras:	Locales destinados a la venta minorista de productos no alimenticios, que incluyen varios rubros, puede o no tener sistema de venta por autoservicio. Hasta una superficie de 900m2 de exposición y venta. (ley 12573/01, grandes superficies comerciales).
Mayorista sin depósito:	Locales destinados a la exposición de muestras y venta por mayor de productos perecederos y/o no perecederos.

USO	**DESCRIPCION**
3. SERVICIOS	
Básicos 1:	Locales destinados a lavaderos automáticos, tintorerías, cerrajerías, reparaciones de calzado, de artículos del hogar pequeños, de joyas, relojes, instrumentos musicales, de comunicación y armas.
Básicos 2:	Locales peluquerías, fotocopiados, imprenta con computadora, locutorios, servicios de internet, taller de encuadernación.
Especializados:	Locales destinados a:.
Cat. a:	Restauración de muebles, tapicería, reparaciones de grandes artículos del hogar, y de bicicletas
Cat. b:	Reparación de artículos de refrigeración, y a oficina comercial de servicios de limpieza y desinfección, con espacio mínimo para guardar los productos.
Profesionales:	Consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis clínicos y veterinarios.
Oficinas :	Locales destinados a oficinas comerciales, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y de jubilaciones privadas, loterías, publicidad, seguridad, servicios fúnebres sin salas velatorios, etc.
Gastronómicos:	Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo, quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar.
Salas Velatorias:	Locales destinados al uso velatorio. Deben localizarse a más de 100 metros de locales de diversión nocturna.

Cementerio Parque:	Cementerios privados o públicos s/Ord. 2096/95
Clínica veterinaria:	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación, para pequeños animales.
Servicios Generales para Animales:	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.
Administrativos:	Bancos, entidades financieras, de cambio crédito, seguros, gestoría, correo.
Estudios de radio y televisión:	Instalaciones destinadas a estudios de radio y/o televisión.
Consignatarios y/o comisionistas:	Instalaciones destinadas a servicios de consignatarios y comisionistas en general, reparto de encomiendas.
Agencias de remises y mandados:	Locales destinados a oficina comercial de servicios de remises y mandados con espacio interior para estacionar todas las unidades móviles.s/Ord.2173/96

USO	**DESCRIPCION**
4. RECREATIVOS CULTURALES	
Salas de espectáculos:	Locales destinados a cines, teatros, auditorios.
Salas Culturales – Institucionales:	Espacios cubiertos dedicados a bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.
Clubes sociales, Sociedades de Fomento y Asociaciones intermedias:	Espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias.
Centro Religiosos:	Espacios dedicados a la practica de cultos reconocidos. Puede incluir locales destinados a actividades anexas (salas de reuniones, oficinas).
Esparcimientos : **Cat. a:** **Cat. b**: **Cat. c:**	Locales cerrados dedicados a entretenimientos que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen: Bowling, billar, pool, video juegos Patio de juegos y/o salones de fiestas infantiles, Gimnasios, natatorio de rehabilitación y/o aprendizaje, sauna.
Instalaciones Deportivas **Cat. a:** **Cat. b**: **s** **Cat. c**:	Locales dedicados al desarrollo de actividades deportivas: Canchas de fútbol 5, canchas de paddle, tenis o similar Clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, natatorios, velódromo, canchas deportivas y actividades afines. Autodromo, kartódromo, motódromo, pista de equitación, aeroclubes, polígono de tiro.

Complejos Recreativos:	Espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting, náutica, calesita.
Centros de Diversión Nocturna:	Locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos. Deben localizarse a una distancia de 100m de salas velatorias y centros asistenciales de salud. Se clasifican según las siguientes categorías:
Cat. 1:	Gastronómicos con espectáculo en vivo y salones de fiesta
Cat. 2a :	Diversión nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2
Cat. 2b :	Diversión nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.

USO	**DESCRIPCION**
5. EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Jardín Maternal:	Jardines maternales y guarderías.
Establecimientos Educativos 1:	Jardines de infantes, escuelas de educación general básica egb y escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad, que pueden estar o no en el mismo edificio. Escuelas diferenciales. Centros educativos complementarios.
Establecimientos Educativos 2:	Establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
Otros Centros Educativos:	Locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, talleres de enseñanza, taller protegido.

USO	**DESCRIPCION**
6. EQUIPAMIENTO SANITARIO	
Establecimientos sin Internación:	Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, poli consultorios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centro de rehabilitación (incluye natatorio), centro de día.
Establecimientos con Internación:	Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.
Establecimientos con residencia :	Instalaciones destinadas a:
Cat. a:	Clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física.
Cat. b:	Casas de reposo, geriátricos, centro de recuperación de drogadicción.
Establecimientos monovalente:	Establecimientos dedicados a una sola especialidad, con o sin internación, con o sin sala de cirugía, maternidad.
Servicio de Emergencias:	Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencias médicas móviles.

USO	DESCRIPCION
7. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	
Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:	Reparticiones dependientes del municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
Empresas Prestatarias de Servicios:	Reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.

USO	DESCRIPCION
8. SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR	
Estaciones de Servicio:	Instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado. La superficie mínima para combustibles líquidos es de 500m2, para gas de 600m2, y para estaciones duales de 900m2 Ordenanza 2552/99.: art. 1º a 5º y 7º a 14º.
Estacionamientos:	Espacios para playas de estacionamiento y garajes comerciales: .
Cat. a:	Destinados a vehículos livianos, como automóviles y camionetas
Cat .b:	Destinados a vehículos pesados, como camiones.
Servicios para el automotor:	Instalaciones dedicadas a brindar servicios para los vehículos automotores.
Cat. a:	Lavado y/o engrase, cambio de aceite, gomería, alineación y balanceo.
Cat. b:	Taller instrumental y de accesorios, aire acondicionado, cerrajería, etc., venta e instalación de equipos de GNC.
Taller de Chapa y pintura:	Instalaciones dedicadas a taller de chapa y pintura.
Talleres Mecánicos:	Instalaciones dedicadas a la reparación de vehículos:
Cat. a:	Destinadas a automotores.
Cat. b:	Destinadas a motos
Cat. c:	Destinadas a vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola.
Cat. d:	Taller integral, instalación que contiene todos los servicios para vehículos en un mismo espacio.

USO	DESCRIPCION
9. RURAL	
Rural A:	Viveros (producción y venta de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, criadero de chinchillas, lombrices, caracoles, incubadora de aves, jardín botánico, acuarios, cría y venta de carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.
Rural B:	Criaderos de aves, peladeros, criaderos de cerdos, colmenares, stud, escuela de equitación. Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.

USO	DESCRIPCION
10. DEPOSITOS	
Clase 1:	Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos. **CLASIFICACION:** **Tabaco:** Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.- **Alimentos y bebidas:** Azúcar, cafés, tes, yerba y otras especias. Golosinas.- **Productos Textiles y confecciones:** Hilados, hilos, telas, lanas y tejidos. Artículos de vestir. Calzado. Mantelería y ropa de cama. Mercerías.- **Pieles y cueros tratados y sus manufacturas:** Almacenes de suela. Marroquinería. Cueros y pieles curtidos. Talabarterías.- **Materiales para la construcción:** Artículos de electricidad. Vidrios y cristales.- **Artículos para el hogar:** Artículos de bazar y menaje. Cuchillería.- **Productos de higiene y tocador:** Perfume y productos de higiene y tocador. Artículos para limpieza.- **Joyería, relojería y afines:** Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares.- Relojes.- **Maquinarias y aparatos eléctricos:** Equipos, aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.). Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, computadoras, etc.). Aparatos y materiales para comunicaciones. Artículos y aparatos para electricidad **Productos farmacéuticos:** Accesorios para farmacia, hospitales, laboratorios, etc.- **Varios:** Artículos para deportes. Rodados bicicletas y triciclos, y sus repuestos y accesorios. Ferretería en general. Óptica, fotografía y cine. Artículos musicales.-
Clase 2:	Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles y/o medianamente combustibles; por ejemplo: alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas productos farmacéuticos. **CLASIFICACION:** **Agropecuaria:** Aves, huevos y miel.- Frutas y hortalizas.- **Alimentos y bebidas:** Aceites, bebidas. Comestibles en general. Embutidos y fiambres. Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Productos lácteos. Productos de la industria fideera (pastas secas) y de panificación. **Maderas:** Leña y carbón de leña envasado.- **Papel y cartón:** papel y cartones nuevos, envases nuevos. Librería.- **Productos farmacéuticos:** Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Veterinaria **Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica):** Repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria.- **Artículos para el hogar:** Alfombras. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Muebles.- **Materiales para la construcción:** Artículos de plomería, calefacción, obras sanitarias, revestimientos, aberturas, etc.- **Varios:** Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerante.-Plásticos. Goma. Espuma de polietileno. Juguetería.-

Clase 3:	Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo: combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.
Cat 3.a:	**CLASIFICACION** **Carnes:** Carnes frescas y congeladas. Pescados y mariscos. Productos de caza (eviscerados).- **Forestales:** Durmientes, estacas y postes. Mimbre y paja. Rollizos.- **Maderas:** Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.- **Productos químicos*:*** Productos químicos diversos. Agroquímicos. Pintura y barnices.- **Artículos de caucho:** Cámaras y cubiertas **Materiales para la construcción:** Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármoles, etc.- **Metales (excluida maquinaria):** Artefactos y artículos en general de metales (de hierro, aceros, cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).- **Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica):** Vehículos (automotores, camiones, tractores, lanchas, etc.) y maquinaria. Contenedores.-
Cat 3.b:	**CLASIFICACION** **Minerales:** Minerales metalíferos, incluido material desecho (chatarra). Petróleo y sus derivados. Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.- **Agropecuaria:** Alimentos para aves y ganado. Aves vivas. Cereales, oleaginosas, etc. Silos, Ley 12605/00 y Ordenanza Nº..... Cueros y pieles (sin tratamiento). Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar. Subproductos ganaderos y agrícolas.- **Maderas:** Leña y carbón de leña a granel.- Armería con depósito de cartuchos, balas, etc. Pirotecnia.
Centro de Distribución y Logística:	Espacio destinado a la localización de más de una actividad de distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.
El rubro que no está específicamente detallado será asimilado según el enunciado del grado de riesgo y molestia.	

USO	DESCRIPCION
11. INDUSTRIAS	
Clase 1:	Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, decreto provincial no. 1741/96. **CLASIFICACION** **1 - Productos Alimenticios:** Elaboración de helados. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.- Elaboración de productos de panadería, galletitas y bizcochos, pastas frescas, masas, pasteles, sándwiches y productos similares.- Aguas gasificadas o no gasificadas.- **2 – Textiles y cueros:** Confección de ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas, tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.-

Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de artículos de vestir e indumentaria.-
Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.-

3 – Industria de la Madera:

Fabricación de envases de madera, de envases de caña y artículos pequeños de mimbre y caña .-
Fabricación de productos de corcho.-
Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos. Fabricación de muebles de madera, de mimbre y caña.-

4 - Papel:

Armado de envases de papel y cartón. Fabricación de artículos de papel y de cartón como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador, bloques filtrantes.-

5- Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.-
Armado de artículos de material plástico.-

6 - Minerales no metálicos:

Molduras y demás artículos de yeso.-

7 - Industrias metálicas básicas:

No hay rubros en esta categoría.

8 - Productos metálicos:

Reparación de maquinas de coser y tejer industriales, de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial, de equipos de comunicación, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios. Reparación de equipo profesional, científico, industrial y comercial, instrumentos de medida y control, sus repuestos y accesorios.-
Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico. Mecánica dental.
Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.-

9 - Otras:

Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas y artículos conexos.-
Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios.
Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.-
Fabricación de lápices comunes mecánicos, lapiceras estilográficas y estereográficas, cortaplumas.-
Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.-
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas luminosas o no.-
Fabricación de paraguas y bastones.-
Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas.-

Clase 2: Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.
Se divide en dos subclases: 2.a y 2.b.

Cat. 2.a: **CLASIFICACION**

1 - Productos alimenticios:

Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.-
Elaboración de hielo.-
Elaboración confituras, golosinas.-

Fraccionamiento de bebidas en gral.-

2 - Textiles y cuero:

Acabado de productos textiles, blanqueo, teñido y apresto, estampado de telas. Lavaderos industriales.-

Fabricación de colchones. Fabricación de estopa.-

Confección de artículos de lona.-

Fabricación de productos de cuero.-

4 - Papel:

Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.-

Impresión de diarios, periódicos y revistas. Imprenta y encuadernación y otros servicios relacionados con la imprenta. Editoriales-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados. Fraccionamiento y envasado.-

6 – Minerales no metálicos:

Fabricación de espejos, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales, vitraux. Fabricación de artículos de vidrio o cristal. Taller de corte de vidrios.-

Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.-

Aserrado, corte, pulido de mármoles, granitos y otras piedras.-

7 - Industrias metálicas básicas:

No hay rubros en esta categoría.

8 – Productos metálicos:

Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios. Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico.-

Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos o comercial y sus repuestos.-

Rectificación de motores de combustión interna.-

Reparación de carrocerías vehículos.-

Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.-

Fabricación y armado de bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de relojes, incluso de relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.-

9 – Otras:

No hay rubros en esta categoría

Cat. 2.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Fabricación de productos lácteos

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales. Aceites y grasas no comestibles.-

Panificadora. Elaboración de pastas alimenticias secas.-

Elaboración y refinación de azúcar.-

Elaboración de cacao y chocolate. Elaboración de café, te y mate, especias, salsas y condimentos.- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear. Elaboración de vinagres.-

Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.-

Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).-

Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).-

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.-

Preparación de hojas de tabaco. Elaboración de cigarrillos y otros productos de tabaco.-

2 - Textiles y cuero:

Fabricación de tapices y alfombras.-
Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).-
Hilados de tejidos y acabado textiles (telas). Trencillas, cordones, cintas, puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos elásticos. Tejidos de seda, fibra sintética, lana, algodón y otras fibras.-
Fabricación de calzado.-
Fabrica de tejidos de uso industrial (mechas, fieltros, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores).-
Fabricación de pieles artificiales.-
Fabricación de linóleo y otros materiales duros para revestir pisos.-
Reciclamiento de fibras textiles.-

3 - Industria de la madera:

Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.). Parquet para pisos.-
Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.-

4 - Papel:

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fraccionamiento de sustancias químicas. Fraccionamiento de productos químicos, pinturas, barnices, etc. Recarga de cartuchos de impresoras.-
Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene y tocador, cuando se reciban los componentes ya elaborados.-
Recauchutaje y vulcanización de cubiertas. Fabricación de material para la reparación de cámaras.-
Fabricación de productos de caucho natural y sintético, ej: artículos de uso industrial, farmacéuticos y prendas de vestir.-
Calzado de caucho y plástico.-
Fabricación de balsas y embarcaciones inflables de caucho.-
Artículos moldeados y laminados de material plástico. Taller de corte y armado de artículos de plástico.-
Fraccionamiento de gases comprimidos.-
Fabricación de briquetas de carbón o de lignito.-
Fabricación de productos asfálticos.-

6 – Minerales no metálicos:

Artefactos sanitarios cerámicos. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajilla y art. para electricidad y otros usos cerámicos.-
Fabricación de ladrillos de maquinas, tejas, baldosas. Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.-
Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural.-
Fabricación de aleaciones métalo cerámicas (CERMET)
Fabricación de productos de grafito.-
Fabricación de artículos de vidrio.-
Planta de hormigón elaborado.-

7 - Industrias metálicas básicas:

Fabricación de herramientas de mano y para maquinas, artículos de ferretería y herrajes, agujas para maquinas de coser y tejer.-
Corte, doblado, estampado y perforado de metales. Fabricación de muebles metálicos, tanques, depósitos, tambores, recipientes para uso industrial, calderas de calefacción central, estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción, carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.-
Fabricación de productos de hojalata y de chapa de hierro.-
Fabricación de acumuladores, motores, generadores y transformadores eléctricos.-
Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico.-

Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores. Armado de carrocerías.-
Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-
Fabricación de vehículos de propulsión manual, ej: sillón de ruedas, coches de bebes.-
Fabricación de partes de ascensores. Reparación.-
Fabricación de soportes para grabación de audio, video y computación.-
Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de parte especializada de las embarcaciones. Talleres de reparaciones navales.-

8 – Productos metálicos:

No hay rubros en esta categoría.

9 – Otras:

Juguetes que no incluyan material plástico.-

Clase 3: Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.

Se divide en dos subclases: 3.a y 3.b.

Cat. 3.a: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

No hay rubros en esta categoría.

2 - Textiles y cuero:

No hay rubros en esta categoría.

3 - Industria de la madera:

Secadero y deposito de madera. Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.-
Fabricación de viviendas prefabricadas.-

4 - Papel:

Fabricación de pasta para papel.- Fabricación de papel, cartón y cartulina.-
Reciclado de papel.-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de drogas, medicamentos y productos farmacéuticos.-
Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene tocador y cosméticos, cuando no se reciban los componentes ya elaborados.-
Fabricación de tintas para imprenta y tintas para escribir.-
Fabricación de fósforos, velas de estearina, parafina y demás sustancias similares. Ceras de lustrar. Tintas, betunes, pastas y preparaciones para conservar cuero y madera. Preparación para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.-
Material fotosensible, películas placas, telas y papeles.-

6 – Minerales no metálicos:

Productos básicos, piezas de fundición y piezas de forja de hierro o acero.-
Tubos o cañerías y alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.-
Productos de laminación y estampado.-
Productos de laminación piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos.-

8 – Productos metálicos:

Construcción de maquinaria, equipos y aparatos industriales, por ejemplo: motores, turbinas, maquinas herramienta, molinos, hornos, cocinas, lavarropas, juegos mecánicos, radio y tv, ascensores.-
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases.-
Taller de cromado y galvanoplastia (excepto con venta directa y exclusiva al público).-

9 – Otras:
No hay rubros en esta categoría.

Cat. 3.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:
Matanza de ganado, preparación y conservación de carne y derivados. Elaboración de sopas y concentrados que contienen carnes. Elaboración de fiambres, embutidos y similares. Elaboración de grasas animales comestibles.
Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-
Elaboración de harinas y sémolas de carne y otros subproductos, cueros, huesos, etc.
Usinas pasteurizadoras de leche.-
Tratamiento de pescado, incluido sopas. Elaboración de harina de pescado.-
Acopio y molienda de granos en general. Silos.-
Destilación de alcohol etílico. Destilación y mezcla de bebidas alcohólicas.
Elaboración de vinos (bodegas), sidras, bebidas malteadas y maltas.-

2 - Textiles y cuero:
Preparación de fibras de algodón.-
Lavaderos de lana.-
Saladeros y peladeros de cuero. Curtiembre. Preparación y teñido de pieles.-

3 - Industria de la madera:
Aserraderos y otros talleres para preparar la madera. Fabricación de madera en polvo y aserrín.-

4 - Papel:
No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:
Destilación y desnaturalización de alcoholes.-
Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y del carbón.-
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas. Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y fungicidas.-
Fabricación de plásticos y resinas sintéticas, fibras artificiales y sintéticas y productos de caucho. Fabricación de pinturas, barnices, lacas y esmaltes .-
Fabricación de explosivos y municiones y productos pirotécnicos.-
Destilerías de petróleo. Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.-
Fabricación de cámaras y cubiertas. Reciclado de caucho.-
Fabricación de espuma de polietileno y poliuretano.-

6 – Minerales no metálicos:
Fabricación de vidrio y cristales. Fabricación de lana de vidrio.-
Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos. Fabricación de material refractario.-
Elaboración de cemento, cal, yeso y/o productos similares.-

7 - Industrias metálicas básicas:
Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.-
Hierro ADN para construcción, Hierro liso para construcción, Mallas electro soldadas.
Fabricación de barras de hierro, Fabricación de rollos de hierro
Dimensionado de chatarra, Palanquilla, Hierro cortado a medida
Dimensionado de chatarra, Compactación de chatarra, Desagüe de vehículos

8 – Productos metálicos:
Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.-
Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones y

	demás vehículos análogos.- Fabricación y reparación de aviones y planeadores, de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios. Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.- Construcciones navales **9 – OTRAS:** No hay rubros en esta categoría
Talleres artesanales:	Establecimientos dedicados a la transformación manual de materia prima por cuenta propia y en pequeñas unidades. Se dividen en clase 1 y 2 según tabla.
Clase 1:	**CLASIFICACION** **Productos alimenticios:** Elaboración de helados.- Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, miel, aceitunas, especias.- Elaboración de productos de panadería.- Elaboración de pastas alimenticias frescas.- Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.- **Textiles y prendas de vestir:** Puntillas, encajes, broderie y similares Estampado de telas.- Confección de ropa de cama y mantelería.- Confección de artículos de lona.- Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.- Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines.- Acabado de tejidos de punto.- Fabricación de tejidos y artículos de punto.- Confección de prendas de vestir en general.- **Productos de la madera:** Varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos etc.- **Productos de papel:** Encuadernación.- **Productos minerales no metálicos:** Taller de artesanía y decoración cerámica.- Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión Molduras y demás artículos de yeso.- Productos de orfebrería.- **Productos metálicos:** Mecánica dental.- Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes.- **Otros:** Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.- Adornos de fantasía y artículos afines.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.-
Clase 2:	**CLASIFICACION** **Productos alimenticios:** Elaboración de fiambres y embutidos.- **Productos de la madera:** Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña.- Talleres de torneado y operaciones análogas.- Fabricación de muebles de madera para el hogar.- Fabricación de muebles de mimbre y caña.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.- **Sustancias químicas:** Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios.- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.- **Otros:** Armado de letreros luminosos o no.-

Usos no consignados en el Nomenclador de Usos

La incorporación de usos no consignados en el nomenclador de usos deberá tener la aprobación normativa correspondiente, previo dictamen de la autoridad de aplicación. Cualquier modificación, supresión o incorporación de actividades y/o de los agrupamientos establecidos en el nomenclador de usos de este código, sólo podrá ser efectuada a iniciativa de la autoridad de aplicación, la que deberá solicitar opinión del consejo asesor.

Todas las autorizaciones o permisos que se otorguen por la presente Ordenanza como así también las localizaciones se efectuaran en consideración al rubro o actividad principal que se requiere.

Los usos a radicarse en las zonas EP deberán contar con el dictamen favorable emitido por el Concejo Asesor.-

8.8 CUADRO DE USOS

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	Z. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (**)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	C y D	OBS
RESIDENCIAL																	
Vivienda Unifamiliar	P	P	P	P	P	P (M)	C	P				P	P	P	E4		
Vivienda multifamiliar	P	P	P	P	P									P	E4		
Conjunto habitacional															X		CC
Hoteleria	P	P	P	P	P	X	P					CC	P	P	E5	C1	
Residencia especial	P	P	P	P	P								P	P	E4		
Albergues transitorios							P						P (G)		E8		CC
Clubes de campo- Barrios cerrados													CC	CC			
Barrios de Interés Social				P										P			CC
COMERCIO																	
Minorista básico 1	P	1	1	2	P		P	P				P		P			
Minorista básico 2	P	2	1	2	P		P	P				P		P			
Minorista especializado1	P	2	2	2	P		P	P						P			
Minorista especializado2	P	2	2	2	P		P	P						P			

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	ZPPA PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
Minorista especializado 3a	2	2	2	2	P									P			
Minorista especializado 3b	2	2	2	2	3		P							P			
Minorista especializado 3c	2	2	2	2	3		P	P						P		C2	
Minorista Especializado 4a	2	2	2	2	P		P	P						P			
Minorista Especializado 4b	2	2	2	2	P		P	P				P	P	P			
Minorista Especializado 4c					P(C)		P	P		P				CC		C3	
Minorista Especializado 4d							P5	P3		P				CC		C1	
Minorista Especializado 4e					P3		3	P					P	CC	xx	C	
Minorista especializado 5a	P	P	P	P	P		P	P					P	P			
Minorista Especializado 5b	P	P	P	P	5		P	P					P	P			
Minorista Especializado 5c							P	P					P	P			
Autoservicios	P(A)	P	P	P	P		P	P						P	E9	C	
Supermercados	P(A)	P	P	P	P		P	P						P	E10	C	
Hipermercados							CC						CC(G)	xx	E10	C3	EIA
Paseo de Compras	P	P	P	P	P									P			CC
Centro de Compras	P	P	P	P	P									P			
SERVICIOS																	

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	ZONA PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
Básicos1	P	P	P	P	P			P				P		P			
Basicos2	P	P	P	P	P			P				P		P			
Especializados a		P	P	P	P			P						P			
Especializados b			1	1	P		P	P						P			
Profesionales	P	P	P	P	P			P						P			
Oficinas Comerciales	P	P	P	P	P		P	P						P			
Gastronómicos	P	P	P	P	P	PT(N)	P	PXX			CC(C)	P	P	P			
Salas \Velatorias																	CC
Cementerios Parques													CC	CC			CC
Clínicas p/pequeñas animales	P	P	P	P	P		P					P	P	P			
Servicios p/animales							P					CC	P	CC			
Administrativos	P	P	P	P	P			P						P			
Estudio de radio y TV	3(A)	3	3	3	P		P	P						P		C2	
Comisionistas, consignaciones gral.	1	2	2	2	2		P	P						P		C1	
Agencia de Remises y Mandados	P(EE)	P	P	P	P		P	P				P		P		EB	

USOS	ZONAS															REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
RECREATIVOS CULTURALES																	
Salas de Espectáculos	P(7)	P(7)			P(7)	PT(N-Ñ)		P			CC(Q)			P(7)			
Salas culturales - Institucionales	P	P	CC	CC	P	PT(Ñ)		P			CC(Q)			P			
Club Social / Sociedad de Fomento	P	P	P	P	P	PT(Ñ)								P			
Centros Religiosos	P	P	P	P	P												CC
Esparcimientos a	P(7)	P(7)	CC	CC	P(7)			P(7)						P(7)			
Esparcimientos b	P(7)	P(7)	CC	CC	P(7)								CC	(7)			
Instalaciones Deportivas a			(7)	(7)	(7)		P				CC(Q)	CC	CC	P			
Instalaciones Deportivas b						PT(Ñ)	CC				CC(Q)	CC	CC	CC			
Instalaciones Deportivas c											CC(Q)		CC	CC			CC
Complejos recreativos											CC(Q)			CC			CC
Otros Diversión Nocturna Cat 1.	(7)				(7)	PT(N)	P	(7U)				CC	CC	P			
Otros Diversión Nocturna Cat 2 a	(7U)				(7U)	PT(N)	P						CC	(7)			CC
Otros Diversión Nocturna Cat 2 b					PT	PT(N)	P						CC	CC			

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	PROTECCIÓN PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES(***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL																	
Jardín maternal	P	P	P	P	P			P					P	P			
Establecimientos Educativos 1	P	P	P	P	P			P			xxxx		P	P			
Establecimientos Educativos 2	P	P	P	P	P			P					P	P			
Otros Centros Educativos	P	P	P	P	P			P					P	P			
EQUIPAMIENTO SANITARIO																	
Establecimientos sin internación	P	P	P	P	P			P						P			
Establecimientos con internación	CC	P	P	P	P								P	P	E6	C1	
Establecimientos con residencial I	CC	P	P	P									P	P	E6		
Establecimientos con residencial II	CC	P	P	P									P	P	E6		
Establecimientos no convalentes	CC	P	P	P	P									P			
Servicio de Emergencias	CC	P	P	P	P		P	P						P	E8		
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL																	
Org. Mun, Prov. y Nac.	P	P	P	P	P		P	P						P	CC		P

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
Empr. prestadoras de Servicios	P	P	P	P	P			P						P			CC
SERVICIOS P/ AUTOMOTOR																	
Estaciones de Servicio							P						P(9)	CC			P30
Estacionamiento a	P	P	4	4	P		P	P						P			
Estacionamiento b							P	P		P				CC			
Serv para automotores a				4	4		P	P		P				4			
Serv para automotores b		4	4	4	P		P	P		P			P(9)	P			
Taller de Chapa y pintura							P	P		P				CC			
Taller de automotores				4	4(HyO)		P	P		P			P	CC			
Taller de motos		2	3	4	4(HyO)		P	P						P			
Taller de vehículos pesados							P	P		P			P(9)	CC			
Taller integral		2	3	4	4(HyO)		P	P		P			P	CC			
RURAL																	
Tipo A							P(I)	P(I)				P(I)	P	CC			
Tipo B													P(E)	CC(E)			

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS		
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES(***)	ESTACIONA-MIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	PA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CyD	OBS
DEPOSITOS																	
Clase 1				2	4		P	P		P			P	P	E2	C2	
Clase 2				2	4		P	P		P			P	P	E2	C2	
Clase 3a							6/7(J)	6/7(J)	P(K)	P			P	CC	E2	C2	
Clase 3b							P		P	P(S)			P	CC	E2	C2	
Centro de Distribución y Logística													P				CC
INDUSTRIAS																	
Clase 1	P7	P7	P7	P7	P7		P	P		P				P7	E2	C1	
Clase 2a							P	5/7(D)	P(L)	P				5/7	E2	C1	
Clase 2b							P	4/7(D)	P(L)	P				CC	E2	C1	EIA
Clase 3a							P	CC	P(L)	P				CC	E2	C1	EIA
Clase 3b							P		P(L)	P			CC	CC	E2	C1	EIA
Taller artesanal 1	P	P	P	P	P		P	P				1	P	P			
Taller artesanal 2			1	3	P		P	P				CC(7)	P	CC			

REFERENCIAS CUADRO DE USOS	
REFERENCIAS GENERALES	
P	PERMITIDO
PT	PERMITIDO EN TRAMO
CC	CON CONSULTA
C	COMPLEMENTO DE ACTIVIDAD PRINCIPAL
1	Superficie cubierta máxima 50 m2 - total destinada a la actividad
2	Superficie cubierta máxima 100 m2 - total destinada a la actividad
3	Superficie cubierta máxima 200 m2 - total destinada a la actividad
4	Superficie cubierta máxima 300 m2 - total destinada a la actividad
5	Superficie cubierta máxima 500 m2 - total destinada a la actividad
6	Superficie cubierta máxima 1000 m2 - total destinada a la actividad
7	Solo en espacios cubiertos y con acondicionamiento acústico
EIA	Requiere Estudio de impacto ambiental s/leyes provinciales
P 30	Permitido en esquinas sobre red vial de 30 mts o más de ancho
(**)	La localización de los usos en el área complementaria del CSR requiere Consulta ante la AA
EE	Edificio o local existente
ESTACIONAMIENTO	
E1	30% de la superficie de exposición y venta (Ord.3154/04)
E2	Un módulo cada 100 m2 cubiertos
E3	Un módulo por unidad habitacional
E4	Un modulo cada 3,5m2 por habitante
E5	Un módulo por cada 3 habitaciones
E6	Un módulo cada 4 camas y un modulo para ambulancias como mínimo
E7	50 % de la superficie cubierta
E8	Un módulo por unidad móvil
E9	Cinco módulos por c/caja habilitada por la AFIP
E10	Diez módulos por cada caja habilitada por la AFIP o el equivalente a 0,2 módulos por c/m2.de superficie destinada a exposición y ventas.
CARGA Y DESCARGA	
C1	Un módulo como mínimo
C2	10% de la superficie cubierta y un módulo como mínimo
C3	10% de al superficie de venta
C4	Un módulo para establecimientos de mas de 100m2
REFERENCIAS PARTICULARES	
(A)	Excepto en parcelas frentistas comprendidas en EP2
(B)	Únicamente en parcelas frentistas a plaza San Martín. Mz: 60,78,80,81 y 62
(C)	Tramo entre Combate de San Lorenzo y Ruta Nac. Nº 5
(D)	No se permite la rama metálica básica

(E)	La actividad de "engorde de animales y/o aves" requieren CF y EIA. Sólo se permite su localización a distancias iguales o superiores a 5 Km del Área Urbana o Complementaria más próxima, fuera de las cuencas de anegamiento de ríos y otros cuerpos de agua y a más de 1 Km de bañados
(F)	No se exigirá el requisito de carga y descarga
(G)	sobre ruta pavimentada
(H)	Sobre Av. Hermanos Islas
(I)	Únicamente se permiten viveros y huertas
(J)	Excepto depósitos de metales y minerales metalíferos
(K)	Únicamente se permiten depósitos de metales y minerales metalíferos
(L)	Se permite únicamente la industria metálica y metálica básica
(M)	Desde RP Nº 46 hasta Av. Maestro Argentino
(N)	Desde Av. Maestro Argentino hasta Av. Ing. Jaime B. Coll - incluye I – D- Mz: 2,4,12 y 32
(Ñ)	Desde Av. Ing. Jaime B. Coll hasta calle 12 de Octubre
(O)	Sector 1: Parque lacunario
(P)	Sector 2: Zona de recuperación del paisaje natural
(Q)	Sector 3: Zona de equipamientos recreativos, deportivos y educativos
(R)	Sector 4: sujeto al estudio de proyectos específicos
(S)	Excepto Silos
(T)	Sobre Av. Jaime B. Coll desde Av. Juan D. Perón hasta calle Brown
(U)	Excepto locales bailables

8.9 CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

La localización de industrias en función de su categorización, Ley 11459 y Decreto Reglamentario Nº 1741, se especifica en el siguiente cuadro

Cuadro Nº 2: Homologación de Zonas

Tipos de Zona Art. 40 Decreto 1741	**ZONAS** Según Plano de Zonificación
ZONA A Residencial Exclusivo	**RE, APA,**
ZONA B Residencial Mixto	**AC, R1, R2, R3, CC, CSR**
ZONA C Industrial Mixta	**IM - FVP**
ZONA D Industrial Exclusiva	**IE, PI Sector 1, PI Sector 2**
ZONA E Rural	**R**

8.10 REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA

Los espacios para estacionamiento, carga y descarga deberán cumplir las siguientes disposiciones generales:

A Contar con una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,50 m2 para los módulos de estacionamiento y de 25 m2 para los de carga y descarga, con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

B Dichas superficies podrán disponerse en el Centro Libre de Manzana, sólo si son descubiertas y no se realizan en ellas tareas de lavado ni de reparación de los automotores.

C También podrán disponerse en el espacio de retiros de frente, en el caso de viviendas familiares una o dos por parcela en las zonas en que estén permitidos

D Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga, se vincularán con la vía pública en dos puntos (entrada y salida) como máximo. En caso de disponerse un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.

E En los planos que se presenten para solicitar permisos de construcción o de habilitación, se señalarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras, y los puntos de entrada y salida.

F En los casos en que no sea posible o conveniente cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m. del acceso correspondiente. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscripta con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción.

G La Habilitación o Final de Obra estará sujeta a que previa o simultáneamente se otorguen similares certificaciones al estacionamiento previsto.

Podrán exceptuarse de los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, los siguientes casos:

H Viviendas ubicadas en parcelas de ancho inferior a 10 m. ubicadas en zonas con Densidad Poblacional Neta inferior a 300 hab/ha.

I Servicios de hotelería ubicados en parcelas con ancho inferior a 12 m. o con una capacidad inferior a 24 plazas.

F Uso comercial, administrativo, servicios y equipamiento ubicados en parcelas con ancho inferior a 12 m. y localizadas en Area Central y Residencial 1, 2 y 3.

8.11 NORMAS PARA SITUACIONES PARTICULARES DE USO

Construcción de Viviendas Unifamiliares

Se admitirá la construcción de vivienda unifamiliares únicas y permanentes en cualquier zona del partido. En parcelas ubicadas en sectores que no cuenten con servicios de agua corriente y cloacas sólo se admitirá la construcción de una unidad de vivienda unifamiliar por parcela.

Usos no Conformes

La actividad de uso no conforme no admite cambio de firma o razón social, excepto la trasmisión del fondo de comercio operada "mortis causa" o "inter vivos", a favor de cónyuge o parientes que sean beneficiarios de legítima herencia y también por acto de adquisición realizado por el propietario, usufructuario o cónyuge o parientes de legítima herencia adquirentes del "mortis causa" o "inter vivos".

Los usos no conformes estarán regidos por las siguientes disposiciones:

- Si estuviese debidamente habilitado pero no hubiese comenzado a funcionar dentro de los 6 meses de otorgada la habilitación, dicha habilitación caducará definitivamente.

- Si estuviese debidamente habilitado pero cesase de funcionar durante 6 meses, su habilitación caducará definitivamente, no pudiendo ser reemplazado por otro uso no conforme.

- Si estuviese debidamente habilitado y en funcionamiento, se procurará acordar con el responsable su erradicación o la adopción de medidas para mitigar sus molestias, de forma tal que pase a ser un uso condicionado. En este último caso, el ajuste a las Normas Generales de Calidad Ambiental dará lugar a que se autoricen:

- Ampliaciones o modificaciones edilicias que encuadren en los valores de FOS, y FOT de la zona

- Aumentos de potencia instalada;

- Cambios de firma o razón social y transmisión del fondo de comercio.

Estas disposiciones no rigen para el uso “Acopio de Granos o Silos” que se regirán únicamente por lo dispuesto por la ley 12605/00 y la Ordenanza Nº ....

- Si no estuviese debidamente habilitado, el responsable deberá tramitar su habilitación ajustándose a lo establecido en las disposiciones de este Código y a las Normas Específicas establecidas para la zona. En caso de no realizarlo o realizarlo indebidamente, dará lugar a la clausura de la actividad.

- Serán admitidas las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes destinadas para todo uso permitido. También se admitirán las reformas en edificios preexistentes que no conformen lo dispuesto en materia de morfología urbana de este Código, y en las normas particulares de tejidos fijadas para cada uno de las zonas, cuando aquéllas resulten necesarias para la habilitación de usos conformes.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental.

Cese Forzoso de Uso

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- la antigüedad y el estado de las construcciones,
- el monto de las inversiones realizadas y
- el grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

Edificios donde de desarrollen Usos no Conformes

Las construcciones que tengan planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar la existencia de edificaciones anteriores al 21/9/79 se regirán por las siguientes disposiciones.

Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrá autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrá autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que no se incremente el FOS ni se desmerezcan las condiciones de habitabilidad.

- No se permitirán ampliaciones del volumen construido en los Entornos de Protección, que se regirán por las normas especificadas en el Capítulo 12, ni en las Zonas de Protección Paisajística Ambiental.

Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, siempre que se aproxime al máximo posible el cumplimiento de dichos requerimientos. En el caso de las instalaciones de acopio de granos es de cumplimiento lo establecido por la Ley Nº 12605/01 y la Ordenanza Nº.....

Con relación a los daños en edificio de uso no conforme

- Cuando un edificio donde se desarrolle un uso no conforme, fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de FOT y FOS y protección de la calidad ambiental. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales. Este apartado no es de aplicación el caso de las instalaciones de acopio de granos, los cuales en ningún caso podrán ser reconstruidos.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental en los casos que considere necesario.

Utilización de Baldíos

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como uso transitorio la utilización de los predios baldíos ubicados en los distritos clasificados como comerciales por el Consejo Asesor Se autorizará la instalación de los siguientes rubros, previo informe favorable de la AA:

- Estacionamiento de automóviles
- Exposición y venta de objetos de arte y artesanías.
- Exposición y venta de piletas de natación.
- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- Exposición y ventas de plantas y flores.
- Juegos para niños que no ocasionen ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.
- Venta de artículos de jardinería y camping.
- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Venta de embarcaciones.
- Ventas de casas rodantes y trailers.

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de 1 (un) año quedando su renovación a criterio de la AA.
- Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.
- El predio deberá estar cercado, en el frente y en todo el perímetro en el que no existan medianeras, de acuerdo a lo dispuesto para los retiros de frente.
- Deberán colocarse elementos protectores en medianeras y cercos de frente cuando la actividad involucre el movimiento de vehículos dentro del predio.
- Se permitirá la construcción de un local de atención y/o venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 m cuando se trata de techo plano y 4.50 m a la cumbrera cuando se trata de techo con pendiente.
- No se permitirán depósitos ya sean cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- Los predios deberán contar con vereda reglamentaria.
- La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada; transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

8.12 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Usos del suelo: Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada distrito.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Capítulo 9
DESARROLLO URBANO TERRITORIAL

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto orientar la renovación urbana territorial de las áreas o zonas que así lo requieran, a través de la implementación de instrumentos específicos de planeamiento y gestión.

9.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO

La implementación del desarrollo urbano y territorial requiere instrumentos específicos que reconozcan las diferentes escalas de intervención según objetivos y ámbitos concretos, tanto territoriales como temático sectoriales. El objetivo de estos instrumentos particularizados es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo de las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos.

Plan de Desarrollo

Son planes referidos a las localidades del Partido que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

Plan de Sector

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle, que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

Plan Sectorial Temático

Estos planes tienen por objeto desarrollar aspectos temáticos para la totalidad del territorio o para cada uno de sus núcleos urbanos en lo referido a los espacios verdes, forestación y mejora del espacio público, la provisión de servicios, las obras de regulación de las cuencas, las nuevas infraestructuras de circulación, transporte y logística.

Proyectos Específicos

Tienen por objeto el diseño de situaciones particularizadas en áreas emblemáticas de la Ciudad o de los Localidades, para viabilizar intervenciones integrales de ordenamiento y puesta en valor del espacio público y las edificaciones. En atención a los objetivos de consenso para la toma de decisiones respecto de la renovación urbana de este Código, la Autoridad de Aplicación podrá, previa consulta y evaluación del Consejo Asesor, llamar a concurso de ideas y/o anteproyecto, y realizar talleres de diseño, con relación a la formulación de Proyectos Específicos. El Consejo Asesor evaluará y propondrá a la Autoridad de Aplicación respecto de las intervenciones susceptibles de ser objeto de concurso.

9.2 AREAS DE DESARROLLO

Se denominan Áreas de Desarrollo a aquellos polígonos que se delimitan para su desarrollo a través de proyectos integrales por medio de la realización de desarrollos públicos o privados para la transformación de la situación actual.
Se corresponden con tierras e inmuebles de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas y rurales para los que se prevé un cambio de uso y un régimen especial de gestión de suelo, por afectación a obras trascendentes de interés público, desarrollo productivo y / o protección del ambiente, del paisaje natural o del patrimonio edilicio.
Los polígonos que delimitan las Áreas de Desarrollo serán propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por el Honorable Concejo Deliberante. Estas áreas destinadas a desarrollos integrales, exigen un plan de conjunto previo, planes de sector, planes sectoriales y/o de protección patrimonial y ambiental para su posterior desarrollo y regulación, sobre la base de los procedimientos especificados en este capítulo. La zonificación preexistente a la delimitación de un Area de Desarrollo mantiene plena vigencia hasta su efectivo desarrollo. Se declaran Areas de Desarrollo a las enumeradas en el siguiente listado

AD 1 PARQUE INDUSTRIAL Sector 2
AD 2 SISTEMA DE LAGUNA Y CANALES DE VINCULACION
AD 3 PREDIO FERROVIARIO DE MECHITA
AD 4 PREDIO FERROVIARIO DE BRAGADO

AD 1 PARQUE INDUSTRIAL Sector 2

Lineamientos de Desarrollo

La intervención sobre el Sector 2 del Parque Industrial tiene por objeto ampliar la oferta de suelo para la localización de actividades productivas sustentables, potenciando la vocación industrial de Bragado en la región.
El proyecto prevé crear una zona industrial planificada que, complemente localización de actividades productivas en consonancia con las normas de calidad nacionales, regionales e internacionales y la provisión de una infraestructura de servicios adecuada a las nuevas exigencias de producción y comercialización.
Su desarrollo demanda su vinculación independiente a la red vial regional, por lo que se prevé un acceso al mismo en el extremo este del predio y su segregación del área ocupada por el actual parque industrial a partir de la creación de una zona de reserva forestal.
La estructuración de este espacio no requiere la creación de una red circulatoria interna, no obstante ello se promoverá el tratamiento del espacio público con el objeto de minimizar los impactos visuales y mejorar las condiciones ambientales del emprendimiento. Se mantendrá la actual subdivisión en la medida que resulte adecuada con las actividades a localizar. Las nuevas edificaciones a localizar deberán conformar un conjunto homogéneo en cuanto a retiros, alturas máximas e intensidad de ocupación.
El Sector 2 del Parque Industrial, por las características del emprendimiento, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo y en las Normas Generales sobre Calidad Ambiental de este Código.

AD 2 SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES DE VINCULACION
Delimitación: Según plano de Zonificación

Lineamientos propositivos

El ámbito identificado para su desarrollo es Zona de Protección Paisajística y Ambiental cuyo valor ambiental está dado por la calidad de su ambiente que articula el paisaje lacustre con áreas consolidadas correspondientes al Parque Lacunario Sector 1 y al área de equipamiento recreativo municipal Sector 3 y el de las áreas potenciales correspondientes a los sectores 2 y 4. En estos ámbitos se busca poner en valor la potencialidad ambiental y paisajística de las riberas de las Lagunas, sus canales de vinculación y el área de recuperación, por lo que la intervención deberá proponer el desarrollo ambiental sustentable, en consonancia con las obras previstas en el Plan Hidráulico para la regulación de la Cuenca del Salado. El desarrollo integral de estos ámbitos requiere una estructuración de recorridos y ámbitos diferenciados, la articulación de los sectores existentes con los potenciales a desarrollar. En ese sentido deberán delimitarse los espacios necesarios para la localización de actividades recreativas y de esparcimiento en ambientes naturales y los que sólo podrán ser objeto de conservación de las características y del paisaje natural.

Lineamientos de Intervención

La Autoridad de Aplicación estudiará y propondrá a los organismos competentes del Departamento Ejecutivo una normativa específica que regule las formas y plazos de concesión para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios. Esta regulación deberá contemplar contraprestaciones y requerimientos de inversión y o de mantenimientos de los espacios concesionados y cedidos en uso y los mecanismos de fiscalización pertinentes.
Para la determinación de las tipologías constructivas más adecuadas de nuevas construcciones posibles de localizar, la Autoridad de Aplicación implementará oportunamente el llamado a Concurso de Ideas.
La protección de la forestación existente y de los ambientes naturales se realizará según las disposiciones del Capítulo 9 de este Código. La Autoridad de Aplicación podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar o desarrollar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 9 de este Código.

AD 3 PREDIO FERROVIARIO DE MECHITA
Delimitación según plano de zonificación

Lineamientos propositivos

La puesta en valor del predio ferroviario de Mechita prevé su revalorización funcional y edilicia y la provisión de equipamiento e infraestructura adecuadas para contener funciones ligadas la residencia, la cultura y las actividades económicas, manteniendo la singularidad de su patrimonio edilicio. La propuesta de desarrollo y la renovación urbana del predio ferroviario se realizará a través del desarrollo de planes de sector y planes sectoriales temáticos y proyectos específicos, de acuerdo a las diferentes escalas y temáticas de intervención.

Componentes

Espacio público
La estructuración del espacio público deberá mantener la trama distintiva del sector residencial de la colonia ferroviaria para mantener sus características singulares.
En las áreas pasibles de desafectación del uso ferroviario se deberá prever con destino a uso público aproximadamente el 50%, de la superficie del predio, estructurando situaciones de recorrido y paseo, otorgando calidad ambiental al sector a partir de la recuperación y diseño de los espacios verdes. Toda

intervención deberá contemplar el tratamiento integral del espacio público con el entorno circundante, generando el ordenamiento y adecuación del mismo a las determinaciones de diseño del predio.

Edificios de valor patrimonial
El valor patrimonial del predio se encuentra representado por el sitio en sí mismo y por los edificios de distinta escala que lo estructuran, la colonia ferroviaria los objetos e instalaciones y la forestación. Se prevé la refuncionalización de los edificios los que deberán estar rodeados por un espacio público abierto, que mantenga las actuales características de emplazamiento e imagen.
Los objetos e instalaciones singulares y la forestación existente deberán integrarse a los recorridos estructuradores del espacio público.
El predio cuenta con una infraestructura que consiste en un corredor ferroviario, varias playas de cargas y maniobras, dos sectores de depósitos, la estación ferroviaria y los talleres.

Lineamientos de Intervención
El predio es propiedad del Estado Nacional y se encuentra en parte concesionado a un operador de cargas por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Intervención.
Se prevé la participación de la comunidad y de entidades no gubernamentales en la formulación de propuestas alternativas de desarrollo en el marco de lo especificado en este Capítulo.
La preservación del patrimonio se realizará a partir de la incorporación de los edificios con valor patrimonial, en el Catálogo de Bienes Patrimoniales con la determinación fehaciente de los grados de intervención requeridos, según lo especificado el Capítulo Protección Patrimonial de este Código.

AD 4 PREDIO FERROVIARIO DE BRAGADO

Lineamientos de Intervención:
El predio es propiedad del Estado Nacional y se encuentra en parte concesionado a un operador de cargas por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Intervención.
Se prevé la participación de la comunidad y de entidades no gubernamentales en la formulación de propuestas alternativas de desarrollo en el marco de lo especificado en este Capítulo.
La preservación del patrimonio se realizará a partir de la incorporación de los edificios con valor patrimonial, en el Catálogo de Bienes Patrimoniales con la determinación fehaciente de los grados de intervención requeridos, según lo especificado el Capítulo Protección Patrimonial de este Código.

Edificios de Valor Patrimonial:
El valor patrimonial del predio se encuentra representado por el sitio en sí mismo y por los edificios que lo estructuran, el Cuadro de Estación, Edificio de Vias y Obras, Tanque de Agua, etc, incluyendo los objetos e instalaciones que la componen .
Se prevé la refuncionalización de los edificios los que deberán estar rodeados por un espacio público abierto, que mantenga las actuales características de emplazamiento e imagen.

8.3 INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO

Tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, aplicar el marco y los instrumentos normativos vigentes, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido. Se refieren al conjunto de instrumentos destinados a facilitar la implementación y el financiamiento de las intervenciones según se enuncia a continuación.

Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados entre la Administración con otras organizaciones conviniendo las obligaciones entre la administración y los interesados, ya sean propietarios o promotores, instituciones públicas o privadas, académicas, organizaciones no gubernamentales, etc, para la realización de los objetivos y principios contenidos en este Código. Se trata básicamente, de formas asociativas y contractuales que faciliten la articulación de esfuerzos de origen estatal y no estatal para concurrir al desarrollo del Municipio. Tienen por objeto el desarrollo de estudios, proyectos y acciones destinados a formular propuestas que impliquen desarrollos y mejoras urbanísticas y ambientales para el Partido y sus localidades y que deberán tener su correlato normativo.

Procedimiento

La tramitación de Convenios Urbanísticos se ajustará a la presentación de lo siguiente:

1. La presentación ante la Autoridad de Aplicación de la propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Urbanístico Ambiental y de una Factibilidad Económica del proyecto.

2. La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las disposiciones de este Código, realizará la consulta al Consejo Asesor, y deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

3. Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión, consulta especificados en Normas Administrativas de este Código.

4. Cumplimentadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

Consorcios de Desarrollo Urbano

Podrá ser objeto de Convenio Urbanístico la creación de Consorcios de Desarrollo Urbano, para el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación a las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo urbano y territorial. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el consejo directivo del consorcio.
El Departamento Ejecutivo podrá constituir sociedades para la administración de fideicomisos, a través de la constitución de Consorcios de Desarrollo Urbano, pudiendo revestir el carácter de fiduciante, y reservarse el derecho de administrar los fondos o de fideicomitente
El Consorcio de Desarrollo Urbano también se podrá conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante

concurso público y ser beneficiario de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

Programas de Intervención

La Autoridad de Aplicación podrá, para resolver aspectos sectoriales, territoriales o temáticos, formular, implementar y desarrollar los denominados Programas de Intervención. Estos programas se enmarcarán en las determinaciones contenidas en los Planes de Desarrollo, los Planes de Sector y las propias que correspondan a su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas de detalle. Asimismo serán el marco para la formulación de Proyectos Específicos que permitan el logro de los fines para los que fueran formulados.

Objeto: Los Programas de Actuación podrán tener por objeto las intervenciones identificadas para:

- las Areas de Desarrollo
- las Zonas de Protección Paisajística y Ambiental
- la protección patrimonial y sus operaciones conexas como inventario, catalogación, etc.
- las derivadas de los estudios y propuestas identificadas a través de los Planes Integrales, de Sector, de Detalle y de los Planes Sectoriales.
- las correspondientes a la ejecución de obras de infraestructura del territorio o a los elementos determinantes para el desarrollo urbano y territorial del partido

Organización: La Autoridad de Aplicación arbitrará los medios e instrumentos necesarios para concretar una organización acorde con el fin perseguido con la creación del Programa de Intervención, con relación a los recursos humanos y económicos necesarios para su realización a través de las afectaciones presupuestarias correspondientes.

Plazos: La gestión y desarrollo de cada Programa de Intervención se realizará en períodos acotados, que no excederán los dos años renovables en forma fundada.

Recursos económicos: Cada Programa de Intervención contará con recursos presupuestarios específicos previstos en cada ejercicio presupuestario y otros provenientes de cooperación nacional o extranjera, fondos fiduciarios, aportes de la Provincia, etc.

Programa de Tierras

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación a los contenidos de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos municipales competentes, el Programa de Tierras del Municipio de Bragado. El programa encuadrado, en el marco de la normativa provincial vigente en la materia, podrá disponer la adquisición anticipada de predios, el inventario de tierras e inmuebles del dominio privado municipal con el objeto de su movilización, el inventario de tierras e inmuebles provinciales y nacionales con el objeto de iniciar las gestiones necesarias que permitan su desarrollo urbanístico en forma concertada o su cesión al municipio, el inventario y disposición de inmuebles vacantes, con problemas de titularidad y / o con deuda municipal, en cumplimiento del objeto de este Capítulo.

Sección 3
CALIDAD AMBIENTAL

Capitulo 10

10.1 PROMOCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LOS AMBIENTES NATURALES Y LA FORESTACIÓN

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección del ambiente en cumplimiento de las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código prescriben, con relación a los siguientes aspectos y alcances:

- Preservación Ambiental para la rehabilitación y puesta en valor del paisaje natural terrestre, lacustre o fluvial, y / o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico.

- Promoción paisajística del partido de las áreas, ámbitos y sitios que caractericen o puedan caracterizar la identidad del partido.

- Preservación del arbolado urbano y la forestación, por su contribución a la imagen, paisaje y a la calidad ambiental de Partido, en cumplimiento de lo especificado por la Ley Provincial Nº 12276 y en concordancia con la Ordenanza Nº 215/85.

- Preservación de las condiciones ambientales y el control de las perturbaciones con relación a la emisión al ambiente de los efluentes líquidos, gaseosos, de residuos sólidos, residuos peligrosos, residuos patogénicos, de emisiones olorosas y ruidos molestos.

- Control sobre el uso de los recursos hídricos del Partido en el marco de lo establecido por la Ley Provincial 12257.

- Control y prevención de situaciones de riesgo hídrico para la población y actividades.

- Evaluación de Impacto Ambiental de los emprendimientos encuadrados en las competencias municipales y las delegadas por la Autoridad Provincial.

10.2 PLAN DE MANEJO DE LOS AMBIENTES NATURALES, ACUÁTICOS Y EL SISTEMA DE LAGUNAS

En cumplimiento de los objetivos de protección de los ambientes naturales del Partido, la Autoridad de Aplicación formulará e implementará el Plan de Manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y el Sistema de Lagunas y canales de Vinculación, sin perjuicio de lo especificado para la Zona de Protección Paisajística y Ambiental, con relación a:

- Asegurar la conservación, protección y adecuado manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y del Sistema de Lagunas, implementando acciones de vigilancia, control y fiscalización.

- Inventariar y monitorear los recursos naturales existentes en el área, ámbitos para el avistaje de aves y otros ecosistemas específicos y los ámbitos producto de la intervención humana, estaciones ferroviarias desactivadas, estancias, etc, con el objeto de su

protección y / o desarrollo en función de sus potencialidades con relación a los ciclos del servicio turístico.

- Otorgar permisos y autorizaciones para la localización de actividades.

- Implementar las obras y realizar las acciones necesarias para hacer efectiva la protección y la promoción de estos ámbitos.

- Celebrar convenios de colaboración con Universidades, Institutos de Investigación y Organizaciones no Gubernamentales con el objeto de determinar las acciones de protección o de desarrollo de actividades económicas, con relación a los recursos naturales, flora y fauna.

- Coordinar las gestiones, acciones y proyectos sobre el área con el conjunto de los organismos municipales competentes

- Analizar y compatibilizar los proyectos o iniciativas a cargo de los organismos provinciales.

10.3 PROMOCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA FORESTACIÓN

Los espacios verdes públicos, parques, plazas, plazoletas y parterres, el arbolado urbano y en forma particular la forestación de la Av. Paseo del Bosque entre Quiroga y Av. Humberto Illia y la de la planta de Bombeo de Obras Sanitarias, son considerados de interés y utilidad pública por su contribución al esparcimiento de la población y a las condiciones de calidad ambiental del Partido y sus localidades, siendo de aplicación lo establecido en la Ordenanza Nº 215/85.

Los espacios verdes privados son considerados de interés público. En dicho sentido de establece que los propietarios y responsables de los predios deberán:

a) procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.

b) Disponer que dicha superficie esté preferentemente parquizada implantando cada 50 m2 un árbol o un número mayor de especies arbustivas.

10.4 PROMOCIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS BORDES DE RUTA

Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido de Bragado se propone la caracterización paisajística de las franjas frentistas a las rutas nacionales y provinciales y a los accesos a las localidades. En dicho sentido se establece que los propietarios de las parcelas frentistas a las mismas deberán parquizar y forestar sus espacios libres en función de las actividades a desarrollarse en los mismos.

Capítulo 11
CONTROL DE PERTURBACIONES AMBIENTALES

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección del ambiente y el mejoramiento de los efectos negativos del desarrollo de la actividad humana en el territorio

11.1 DISPOSICIONES GENERALES

Las disposiciones del presente punto se refieren a la realización de acciones u omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente. En dicho sentido complementan a las Leyes Provinciales Nº 11720 y Nº 11723 y a sus decretos reglamentarios.

1. Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

2. Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el apartado anterior, deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos.

3. La Autoridad de Aplicación determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado; en caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

4. La Autoridad de Aplicación efectuará por la vía que corresponda todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto. Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, la Autoridad de Aplicación podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

11.2 DISPOSICIONES PARTICULARES

Efluentes o Residuos Líquidos

Los establecimientos ubicados en radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad no originen inconvenientes. A dicho efecto deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique:

- Tipo y composición de los efluentes
- Especificación de las instalaciones de tratamiento
- Características del líquido residual
- Volúmenes y horarios de descarga

En el caso de efluentes o residuos líquidos transportados por camiones atmosféricos o similares, se solicitará a la Autoridad de Aplicación la factibilidad de proceder al vertido a red cloacal o en planta de tratamiento, la que será acordada con determinación específica de las condiciones en que la misma puede realizarse.

Efluentes o Residuos Gaseosos

Queda prohibido expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos. A dichos efectos se observarán los siguientes parámetros máximos:

- polvo sedimentable = 1 mg / cm2 / 30 días
- partículas en suspensión = 150 mg / m3.
- anhídrido sulfuroso = 70 mg / m3

Sólo se admite la instalación de incineradores industriales, en el caso de establecimientos localizados en la zona Industrial que se adecuen a los siguientes parámetros máximos de emisión:

- óxido de carbono = 2,00 ppm
- óxido de nitrógeno = 0,10 ppm
- anhídrido sulfuroso = 0,15 ppm
- partículas sólidas = 0,20 g/m3.

Olores molestos

No podrá emitirse a la atmósfera olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde de la vía pública o predios linderos al lugar de emisión. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- Transporte y estadía de animales.
- Procesamiento de productos animales.
- Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
- Procesos industriales de cualquier tipo.

Establecido que la emisión de olores debe ser nula en términos generales, se admite que en las zonas CRS, IM, I y RI los olores susceptibles de ser producidos tengan intensidades mínimas, y que no se difundan a las zonas linderas a las mismas.

Emisiones transitorias

Se prohíbe la emisión a la atmósfera de polvos en general desde cualquier tipo de fuente fija o móvil, salvo en los casos de demolición de edificios, siempre que se ajusten a las disposiciones del Código de la Edificación, nivelación de rutas y calles, pavimentación, movimiento de tierra y limpieza de terrenos, carga y descarga de materiales pulverulentos y productos de mecanizado o abrasión en aquellas actividades en que no se exija control de polvos. Los responsables de estas actividades deberán arbitrar los medios para evitar que estas emisiones provoquen perturbaciones en el entorno circundante.

Efluentes o Residuos Sólidos

Sin perjuicio de lo establecido en las Ley Nº 11720, los responsables de los efluentes o residuos sólidos deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- Composición y características del efluente o residuo
- Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados
- Sistema de transporte
- Sitio de disposición
- Método de tratamiento y disposición

La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

Residuos Sólidos Domiciliarios

Los generadores domiciliarios los clasificarán para su recolección y traslado por parte del municipio y se harán con máximas condiciones de seguridad la planta de EcoBrag para su tratamiento y disposición final.

Residuos Peligrosos

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 24051, se establece con respecto a los desechos de envases o residuos de biocidas, que su manejo, traslado y disposición final se realice en forma independiente a la de cualquier otro residuo y según las siguientes disposiciones:

- Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon, los colocarán en tambores de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de los predios hasta su traslado.
- Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde se disponga su disposición final.

Residuos Patogénicos

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley Nº 11347, el municipio se hará cargo de su traslado con máximas condiciones de seguridad a los incineradores instalados y habilitados en el predio de EcoBrag.

Ruidos y Vibraciones

Se establecen como ruidos molestos a todos aquellos producidos o estimulados por cualquier actividad y que superen los valores máximos indicados según zonas, en el siguiente cuadro

ZONA	HORARIO	
	06.00 a 22.00 horas	22.00 a 06.00 horas
Zonas no mencionadas expresamente	55 dB (A)	45 dB (A)
AC, CC, AVP	65dB (A)	55 dB (A)
I IM	70 dB (A)	55 dB (A)
Vía pública	70 dB (A)	50 dB (A)

Los valores indicados se considerarán expresados en decibeles, en escala de compensación "A", capaces de ser registrados con un medidor de nivel sonoro capaz de medir en un intervalo de 30 dB (A), en dicha escala y en respuesta lenta.

Las mediciones en el interior de locales debe efectuarse a una altura de 1,20 m. con respecto al nivel del piso y con sus puertas y ventanas abiertas.

En los Centros de Diversión Nocturna será obligatoria la instalación en el local de un "Controlador de nivel Sonoro Programable". Este dispositivo deberá ser programado para permitir como límite de salida de audio 90 decibeles, cifra recomendada por la Organización Mundial de la Salud.

Fuentes móviles
Se establecen como niveles máximos de ruido de escape de los vehículos a motor que transiten en las áreas urbana y complementaria respectivamente, con excepción de la zona CVP, los indicados en el siguiente cuadro.

TIPO DE VEHICULO	VALORES MAXIMOS ADMISIBLES
Motocicletas con motor de dos tiempos	83dBA
Motocicletas con motor de cuatro tiempos hasta 250cm3	80 dBA
Motocicletas con motor de cuatro tiempos de más de demás vehículos de tres ruedas	86 dBA
Vehículos medianos de cuatro ruedas	83dBA
Vehículos de carga	88dBA

Normas de Medición
Para el reconocimiento de los vehículos a motor, se respetarán las siguientes normas:

Primer ensayo: Con el vehículo parado y el motor en marcha, entre lento, y acelerado, reiterando número de veces. El micrófono del fonómetro se colocará a 1.25m. del suelo y a 20m. del orificio de salida de los gases del silenciador, de frente a tal orificio y en el plano normal al eje del mismo.

Segundo ensayo: Con el vehículo en directa, y en terreno horizontal, a una velocidad media que oscile entre 45 y 55 kilómetros por hora, para vehículos cuya velocidad normal sobrepase tal valor. El micrófono del fonómetro se colocará a 1.25m. del suelo y a 10m. de la trayectoria recta que deberá seguir el vehículo.

11.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Establecimiento: actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

Efluente: todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

Residuo: todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

Cuerpo receptor: el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

Degradación: pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

Instalación de depuración: dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

Biocida: sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

Capítulo 12
PROCEDIMIENTO DE EVALUACION DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

El procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, tiene por objeto el cumplimiento de los objetivos de protección de la calidad ambiental del medio natural y el control de la calidad de las urbanizaciones y edificaciones.

Procedimiento

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental consiste en la evaluación de todos y cada uno de las dimensiones que hacen al proceso de ocupación del suelo rural y urbano, a la localización de actividades en el mismo, la dotación de infraestructura, los niveles de conectividad y de accesibilidad de las vías de comunicación y los efectos positivos y negativos de todo nuevo emprendimiento sobre el medio natural y urbano.

Los procedimientos de este Código que requieren de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, son las solicitudes de Convenio Urbanístico en todos sus tipos y toda otra iniciativa pública o privada que la Autoridad de Aplicación considere necesario y que no se superponga con las competencias provinciales en la materia.

La Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su implementación fuera necesaria, prevé la presentación de una Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental, que deberá contener lo siguiente:

- La justificación de la iniciativa en el marco de los objetivos de este Código.
- El encuadre de la iniciativa en las Disposiciones Generales y Particulares de este Código.
- La integración y complementariedad del emprendimiento respecto de las características de su entorno.
- La identificación de las molestias que se generen en el entorno y los medios utilizados para prevenirlas o mitigarlas.
- El cumplimiento de los estándares establecidos en las normas vigentes provinciales y / o municipales sobre Calidad Ambiental.
- El cumplimiento de estándares internacionales o nacionales y, en su caso la correspondiente certificación emitida por el INTI, el IRAM u organización similar.
- Las medidas de prevención, mitigación, rehabilitación, restauración o recomposición del medio alterado, según correspondiere.
- El grado de utilización o alteraciones permanente y/o estacionales en las vías públicas circundantes del emprendimiento.
- Los requerimientos de servicios de saneamiento y su impacto en las redes de infraestructura y otros medios utilizados para que no se modifiquen los niveles de servicio existentes en el entorno del emprendimiento.
- Los beneficios de la propuesta en la creación o supresión de empleos, niveles de rentabilidad e incidencia en el mercado.
- Cronogramas de obra y de inversión.
- Avales de solvencia técnica y económica que garanticen la efectiva realización del emprendimiento en el plazo fijado.
- Las mejoras tecnológicas aportadas.
- El método utilizado para realizar el estudio de impacto.

Capítulo 13
PROTECCION PATRIMONIAL (ORD. 2936/02)

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección y puesta en valor del patrimonio edilicio del Partido para el resguardo de la memoria y los hitos significativos de la memoria histórica colectiva.

13.1 ALCANCES

Se considera a la preservación de los espacios y edificios de valor patrimonial como de interés público, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva. Con el objeto de preservar y valorar dicho patrimonio, se declaran como áreas de protección patrimonial a las zonas denominadas Entornos de Protección 1, 2, 3, 4, graficadas en el plano de Zonificación, que se regirán por lo establecido en el Capítulo 8 - Usos del Suelo. Por otro lado se declaran como bienes patrimoniales del Municipio los inmuebles identificados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido. Las intervenciones en los inmuebles localizados en los Entornos de Protección y los identificados en el mencionado Listado se regirán por lo establecido en 13.3 de este Capítulo.

13.2 LISTADO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL DEL PARTIDO.

ZONA	CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA Nº
	AREAS		
	Area Parque Lacunario General San Martín	III – 20b	
	Plazas y parque públicos		
	Predio "El Ombú"	I – A – 56 – 4c	
	Cementerio municipal	I – E - 131	
	SITIOS		
	Cuadros de las Estaciones Ferroviarias de las localidades del Partido		
	Casco de Estancia Santa Clara		2268/00
	Casco de Estancia Montelén y entorno	VIII – 837a	2268/00
	Quinta La Esperanza	I – E -	2268/00
	Hogar de Ancianos San Luis	I – E – 100- 2	2268/00
	Villa Ferroviaria "La Colonia" -MECHITA	III – A Y B	3256/05
	Pueblo Histórico MECHITA		3307/05
	EDIFICIOS		
	Edificio de la Municipalidad de Bragado	I – B – 99 – 3a	2268/00
	Museo Municipal	I – B – 145 - 10	2268/00
	Parroquia Santa Rosa de Lima	I – B – 119 – 6	2268/00
	Edificio Banco de la Nación Argentina	I – B – 102 - 4	2268/00
	Edificio Banco de la Provincia de Bs. As.	I – B – 120 - 7	2268/00
	E.N.M. Nº 2 (ex Colegio Nacional)	I – A – 80 - 3	2268/00
	E.N.M. Nº 1 (ex Escuela Normal)	I – C - 232	2268/00
	E.E.T. Nº 1 (ex Escuela Técnica)	I – A – 32 - 1	2268/00
	Escuela Nº 1	I – B – 101 - 1	2268/00
	Hogar A. Mignaquy	I – B – 104 - 14	2268/00
	Hogar de Ancianos San Vicente de Paul	I – A – 81- 16	2268/00

	Edificio Club Español	I – B – 102 - 15	2268/00
	Edificio Alianza Francesa	I – B – 101 - 7	2268/00
	Centro Cívico	I – B – 138 – 5gg	
	Ex chalet Rossenzuaig (Pellegrini 1600)	I – B – 123 – 4ª	2268/00
	Edificio ex Correo Nacional (Pellegrini y Suárez)	I – B – 123 – 1b	2268/00
	Casa Laborde (ex Viv. Ferrocarril)	I – B – 144 – 8	2268/00
	Edificio Tribunal de Trabajo		2268/00
	Esq. Pellegrini y Pringles (ex Frigorifico Chanzá)	I – B – 106 – 3e	2268/00
	Casa Club Español (Hoy, Consejo Escolar Bragado)	I – B – 117 – 7a	2268/00
	Residencia Familia Nese (Belgrano 1650)	I – A – 85 - 17	2268/00
	Edificio Pellegrini y Brown	I – B – 101	2268/00
	Edificio Pellegrini y Alsina	I – B – 119 – 1ª	2268/00
	Casa Zamperetti (Belgrano 1859)		2268/00
	Casa Laborde (Belgrano 1675)	I – B – 104 - 6	2268/00
	Edificio ex Sanatorio Bragado	I – B – 137 - 6	2268/00
	Casa Corte- Pellegrini 1075	I – B – 118 - 4	2268/00
	Casa ex Ibarra Rivadavia e Italia	I – B – 118 - 25	2268/00
	Edificio La Plata Cereal S.A. (ex Casa García/Almacén)	I – B – 127 – 10d	2268/00
	Edificio Centro Medico	I – B – 139 - 18	
	Ex Panaderia Moreno	I – B – 136 - 1	
	Casa Flia. Pulido	I – B – 101 - 10	
	Casa Flia. Sartori	I – B – 118 – 30a	
	Edificio Farmacia Del Aguila	I – B – 120 – 19a	
	Edificio Pellegrini y Suarez-(ex Almacen Gonzalez y Alonso)	I – B – 104 – 16c	
	Edificio Ex Compañía de Maria	I – B – 140 – 11d	
	Casa Flia. Gonzalez (ex Aparicio Islas)		
	Edificio Calle Mitre – ex Armería Garri	I – B – 119 - 7	
	Residencia Flia. Michel	III – D - 12	
	Rancho de Barro	I – C – 284 – 3d	
	Iglesia San Patricio O'Brien	IX – A – 27 - 3	2268/00
	Pulpería La Argentina O'Brien		2268/00
	Club El Progreso Comodoro Py		2268/00
	Escuela Nº Olascoaga		
	Posta El Tropezón	I – E – 155 - 1	2268/00
	Casa Ferrando	I – B – 158 -	

La condición de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido deberá constar en la ficha parcelaria obrante en el Depto. de Catastro Municipal.

13.3 INTERVENCIONES EN INMUEBLES LOCALIZADOS EN LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN Y EN LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS EN EL LISTADO DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL

En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en los Entornos de Protección EP 1, EP 2, EP3, EP4 y en los inmuebles del Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural, se requerirá, junto con la consulta a la Autoridad de Aplicación, la presentación de una memoria donde se explicite el alcance de la intervención, acompañada de toda la documentación necesaria.

La Autoridad de Aplicación evaluará la presentación realizada, en función de las características de entorno circundante y del proyecto de refuncionalización y / o reciclaje, con el objeto de la puesta en valor del o los inmuebles, las siguientes alternativas de intervención:

Intervenciones Clase 1
Comprende las obras y / o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo

Elementos originales: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a través de la Autoridad de Aplicación a organismos o instituciones con competencia en la materia.

Elementos estructurales, espacios interiores: Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Instalaciones, sistemas de aislación: Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Locales sanitarios: Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

Volumen de la edificación, superficie: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entrepisos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones

Consolidación y mantenimiento: se admitirán únicamente trabajos de consolidación y mantenimiento.

Intervenciones Clase 2
Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones nuevas de uso, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos**.** Se permiten todas las obras enunciadas en Intervenciones Clase 1 y se incluyen los siguientes componentes:

Ampliación de superficie: por medio de entrepisos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Tratamiento de fachadas: deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben

respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento integral de los edificios: En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.

Instalaciones: En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

Locales sanitarios: Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Destino de los locales: Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.

Volumen de la edificación: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

Cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Intervenciones Clase 3
Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y / o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del mismo. Se permiten las obras enumeradas en Intervenciones Clases 1 y 2, y se incluyen las siguientes

Modificación de los patios: se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones del iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Elementos estructurales: Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Demolición de edificios localizados en los Entornos de Protección o identificados en el Listado de Bienes de Patrimonio Histórico Cultural

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos en los Entornos de Protección y en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido, o a incluir en el Catálogo Patrimonial. Los titulares de inmuebles que demolieren las edificaciones existentes, transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, esta deberá ser verificada por la Autoridad de Aplicación, quien evaluará el peligro y determinará los cursos de acción a seguir.

Casos Particulares

La Autoridad de Aplicación podrá evaluar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, del Código de la Edificación y de la normativa para habilitación de actividades, cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de protección perseguidos en los bienes con

valor patrimonial. La Autoridad de Aplicación propondrá las flexibilizaciones a las que se hace referencia, debidamente fundamentadas y con consulta al Consejo Asesor.

13.4 CATALOGO PATRIMONIAL

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección edilicia y la determinación de una normativa especifica para su preservación y puesta en valor.

La Autoridad de Aplicación encarará la realización de un catálogo patrimonial que defina los bienes edificios, conjuntos de edificios y espacio público sujetos a distintos niveles de protección.

El catalogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia que correspondan y las intervenciones admitidas para cada nivel de protección según las clases de intervención establecidas en este Capítulo. La incorporación de un bien en el catalogo patrimonial deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la dirección de catastro.

La inclusión de nuevos bienes patrimoniales en el catálogo será a propuesta de la Autoridad de Aplicación con consulta a la Comisión Municipal De Preservación Del Patrimonio Cultural e Histórico, para con dictamen favorable, ser elevada al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

Con el objeto de implementar la efectiva preservación de los bienes catalogados, la Autoridad podrá implementar Convenios Urbanísticos según lo establecido en el Capítulo 8, a los fines de articular los esfuerzos municipales, los de otros organismos nacionales, provinciales e internacionales y los de la comunidad.

Criterios de Valoración

Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:

- Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
- Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.

Tipos de Protección

El Catalogo Patrimonial definirá los tipos de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales. Dichos tipos serán:

- Protección Ambiental: es la referida a toda un sector urbano, incluyendo espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios.
- Protección Edilicia: es la referida a lo construido en una o más parcelas.

- Protección Contextual: es la referida al entorno, parcelas frentistas y adyacentes de edificios y lugares declarados de valor patrimonial.

Niveles de Protección Edilicia y Clases de Intervención admitidos

El Catálogo Patrimonial definirá los niveles de protección que correspondan en cada caso. Dichos niveles serán:

- Protección Integral: incluye la totalidad de los espacios y edificios correspondientes. Le corresponden las Intervenciones Clase 1.
- Protección Estructural: incluye el exterior de los edificios y los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. Le corresponden las Intervenciones Clase 2.
- Protección Perceptual: incluye los elementos que configuran referencia formal y cultural. Le corresponden las Intervenciones Clase 3.

13.5 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Conservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

Consolidación: acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

Contexto Urbano: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

Paisaje natural: se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

Paisaje cultural: se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

Preservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

Referencia cultural: son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, remiten a un determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: son aquellos elementos que por la repetición de tipos similares pueden ser considerados representativos de determinada configuración urbana.

Refuncionalización: acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

Rehabilitación: acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

Restauración: acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes.

Restitución: acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

Salvaguarda: implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

Tipología: refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

MARCO NORMATIVO PROVINCIAL SOBRE LA QUE SE SUSTENTA LA PROPUESTA NORMATIVA PARA EL PARTIDO DE BRAGADO

La regulación provincial básica a la que se sujeta la normativa territorial del partido es la denominada "Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo", Decreto - Ley 8912/77 y Decreto reglamentario 1549/83 con sus posteriores modificaciones. La mencionada normativa se complementa con la que se detalla a continuación:

I. Régimen del Dominio Público y Privado Provincial y Municipal. Decreto-ley 9533/80 actualizado con las modificaciones del Decreto-ley 9984/83.

Regula todo lo atinente a la composición de dicho dominio, las demasías, excedentes y sobrantes fiscales, Título I, Capítulo I, Art. 1º a 13º
A su vez, también disciplina el régimen jurídico de la concesión de bienes del dominio privado tanto de la Provincia como de los Municipio Art. 28º a 36º.
Por último prescribe la facultad del Poder Ejecutivo Provincial en la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales Art. 38°.

II. Radicación de Industrias. Ley 11459 reglamentada por el Decreto 1741/96.

El Art. 15 de la ley clasifica las industrias en:

- de primera categoría, inocuas para afectar el medio ambiente,
- de segunda categoría, incómodas porque pueden generar molestias y daños al medio ambiente y,
- de tercera categoría, peligrosas para el medio ambiente.

A su vez el decreto reglamentario estatuye en el Título V, Art. 75 y 76, que la autoridad de aplicación es la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia, la que puede celebrar convenios organismos nacionales, provinciales y municipales.

El Art. 12º establece una delimitación de las competencias entre la Provincia y los Municipios en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias. Es importante remarcar que el Municipio tiene la atribución de controlar que la zona de emplazamiento del mismo se sujete al Decreto-ley 8912/77, Art. 15º.

Asimismo, por Art. 78 a 81, se estatuye la posibilidad de una delegación en el contralor del funcionamiento de los establecimientos de primera categoría a los Municipios, en tanto que para los de segunda y tercera categoría dicha delegación se encuentra sujeta a ciertas condiciones.

III. Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley 12257.

Si bien todo lo atinente a la legislación de aguas es competencia provincial, y ello se halla afirmado en todo el articulado del Código de Aguas, con la creación de la Autoridad del Agua como un ente autárquico

de derecho público provincial, el mismo Código establece la posibilidad de una delegación optativa y acotada por parte de la Provincia hacia las Municipalidades. La Autoridad del Agua debe informar al Registro de la Propiedad Inmueble las servidumbres y restricciones al dominio que pesan sobre los inmuebles privados, Art.13. A su vez, el Art.136 establece que las citadas restricciones y limitaciones al dominio privado fijadas por el Poder Ejecutivo Provincial pueden consistir en obligaciones de no hacer o dejar hacer para proveer al mejor aprovechamiento, preservación del agua y protección del medio ambiente contra su acción dañosa; para luego especificar las mismas en los siguientes supuestos: obstrucción natural del escurrimiento, Art.137, obras de defensa, Art.138, uso de las márgenes para medición de caudales y navegación, flotación, pesca, salvamento y vigilancia, Art.140, indemnización por servidumbre, Art.141, y restricciones al dominio por zona inundable, Art.156.

Por su lado el Art.174 establece la Prohibición de enajenar tierras al Poder Ejecutivo y las obligaciones de los propietarios lindantes con cursos de agua.

Dicho cuerpo legal también regula lo referente a la fijación, publicidad, demarcaciones y alteraciones de la línea de ribera Art.18 a 21.

Con relación a la Conservación de los Desagües Naturales, El Código de Aguas Art.181, remite a la ley 6253/60, reglamentada a su vez por el Decreto 11.368/61.

IV. Ley de Residuos Patogénicos. Ley 11347 modificada por Ley 12.019 y Decreto reglamentario 450/94

Esta normativa, complementaria de la ley 11.459, desarrolla lo referente al tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos Art.1º, a los que define como todos aquellos desechos o elementos materiales en estado sólido, semisólido, líquido o gaseoso, que presentan características de toxicidad y / o actividad biológica que puedan afectar directa o indirectamente a los seres vivos y causar contaminación del suelo, del agua o de la atmósfera; que sean generados con motivo de la atención de pacientes (diagnóstico, tratamiento, inmunización o provisión de servicios a seres humanos o animales), así como también en la investigación y / o producción comercial de elementos biológicos. A su vez, delega en el Poder Ejecutivo Provincial la creación del órgano de aplicación de la ley Art.3, el que a su vez tendrá la facultad de establecer las regiones sanitarias y los centros de despacho Art.4, y la coordinación de actividades con los organismos públicos o privados que generen este tipo de residuos Art.5. A su vez, se establece que el organismo de aplicación tendrá la potestad de establecer qué ente público estará facultado para registrar y clasificar los residuos sobre la base de esta ley; así como la función de celebrar convenios interjurisdiccionales con organismos nacionales, provinciales y municipales Art.7.

El Decreto Reglamentario 450/94 realiza un desarrollo preciso de la delegación encomendada, prescribiendo que el organismo de aplicación será la Secretaría de Política Ambiental, Art.3 establece las Regiones Sanitarias en el territorio provincial (donde la ciudad de Bragado encuadra en la Zona Nº 1) Art.5, y crea los Registros correspondientes Art.7. Asimismo, se refiere a los Sujetos Generadores, Capítulo II, Art.9 a 23, a la Recolección y Transporte de los residuos Capítulo III, Art.24 a 30, al Tratamiento y Disposición final Capítulo IV, Art.31 a 47, a los fabricantes e importadores Art.48 y a las atribuciones del órgano de aplicación y las sanciones que el mismo puede aplicar Art.49 y 50.
A su vez, el decreto reglamentario se complementa con siete anexos complementarios, que son parte integrante del mismo, Art.52.

V. Residuos Especiales.
Ley 11720 y Decreto Reglamentario 806/97

Cabe advertir que sin perjuicio de la regulación de ley provincial, la materia puede estar comprendida o ser complementaria de la ley nacional 24.051, denominada de Residuos Peligrosos.

La ley provincial, complementaria a su vez de la ley 11.459, regula la manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales en el ámbito provincial Art.1, a los que define como cualquier sustancia u objeto, gaseoso (siempre que se encuentre contenido en recipientes), sólido, semisólido o líquido, del cual su poseedor, productor o generador se desprenda o tenga la obligación de hacerlo Art.3. A su vez, reglamenta las tasas que deben abonar los sujetos de la ley y las regulaciones a que deben sujetarse Art.4 a 6. Asimismo, regula los Registros respectivos, Título II, el contenido de los manifiestos, Título III y, lo atinente a los Sujetos Responsables Título IV.

Por otra parte, el Título V regula las Plantas de almacenamiento, tratamiento y disposición final de los residuos que presten servicios a terceros, mereciendo destacarse que el municipio tiene una competencia limitada respecto de la habilitación de las plantas de almacenamiento transitorio, pudiendo, asimismo, celebrar acuerdos con la autoridad provincial de aplicación, la Secretaría de Política Ambiental, para establecer plantas de almacenamiento comunes, recibiendo una compensación económica por tal concepto Art.49 de la ley y de su Decreto Reglamentario.

La ley también regula lo referente a las Responsabilidades de los sujetos de la ley, Título VI.
La legislación se complementa con los respectivos anexos de la misma y con las resoluciones que dicte la Secretaría de Política Ambiental, en su carácter de autoridad de aplicación.

VI. Ley Ambiental de la Provincia De Buenos Aires.
Ley 11723.

La regulación de la Protección del Medio Ambiente en la Provincia se plasmó en la ley en la ley 11.723 de 1995, luego de las reformas constitucionales de la Nación y de la Provincia, las cuales lo prescribieron respectivamente en los Arts. 41 y 28.
Cabe advertir que lo atinente a la regulación del medio ambiente es una facultad concurrente entre las provincias y la Nación.
En el ámbito de la Provincia de Bs. As. Con la ley antes citada se prevé, a su vez, una articulación entre las facultades tanto de la provincia (que actúa a través de la secretaría de política ambiental) y los municipios, art. 73,74 y 75, pudiendo asimismo, estos constituir regiones.
A su vez, el art. 77 establece: los municipios, en el marco de sus facultades, podrán dictar normas locales conforme las particularidades de cada realidad, y siempre que no contradigan los principios establecidos en la presente ley y en la reglamentación que en su consecuencia se dicte.
La citada normativa establece los principios que deben observarse en la protección y mejoramiento del recurso de agua Art. 39, y los principios que deben seguir las políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso suelo Art.45.
En el Anexo II de la citada ley atribuye como facultad - deber del municipio la de efectuar un estudio de impacto ambiental, en los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.
- Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.
- Cementerios convencionales y cementerios parque.
- Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales.
- Instalaciones de establecimientos industriales de primera y segunda categoría de acuerdo a la ley 11.459, que regula la radicación industrial en la provincia.

Asimismo, la ley 11723 Art. 78 a 80, incorporó modificaciones al Código de Faltas Municipales, Decreto-ley 8751/77 y modificatorios, lo cual se complementa con el Decreto Provincial 2283/01, el cual permite sustituir el pago de las multas establecidas por la transmisión de bienes o la realización de trabajos en beneficio social de la comunidad afectada, en las condiciones que dicho decreto estipula.

VI. Arbolado Público.

Ley 12.276.

Por la citada normativa se establece la obligación de los Municipios de presentar un plan anual de forestación Art. 2, siendo asimismo los brazos ejecutores de la política que fije el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia, a través de una dependencia dirigida por un Ingeniero forestal o agrónomo con injerencia forestal elegido por concurso, Art. 4 y 6.

A su vez, por el Art. 9 se prevé la obligación para los municipios de crear un Consejo de Arbolado Municipal, donde participarán vecinos, instituciones, profesionales y concejales, como organismo ad - hoc del Consejo Deliberante.

VII. Normativa provincial complementaria sobre Tierras, Inmuebles y Regularización Dominial

Si bien no existe una Ley provincial en la materia, se enuncia a continuación la normativa aplicable a los efectos de la movilización de tierras e inmuebles y regularización dominial.

Disposición Técnico Registral 1/ 82 S/ Transferencia de inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipal,
Ley 11418 y Decreto Reglamentario 2845/94, S/ Régimen de Donación de Inmuebles del Dominio Privado del Estado Provincial a los Municipios.
Ley 11622 y Decreto Reglamentario 4024/96 S/ Transmisión Gratuito de Inmuebles a Municipios,
Dictamen de la Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Inmuebles Donados por Ley 11622
Disposición Normativa Serie B 25/96, Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Impuesto Inmobiliario dispuestas por leyes provinciales en el marco de planes de Regularización Dominial.

VIII. Establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos. Ley Nº 12.605/01 y Decreto1027/2003.

Esta ley regula el funcionamiento, requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental, los atributos de la Autoridad de Aplicación, las funciones específicas de los Municipios, la zonificación y las sanciones al incumplimiento de la misma.

El funcionamiento de dichos establecimientos se estipula en el Capitulo II, art. 2, indicando los requisitos de playas de estacionamiento, secadores de cereal, sistema de ventilación, zonas de carga y descarga, limpieza, ruidos molestos y emisiones gaseosas. El mismo capitulo en su art. 4, especifica que los establecimientos que ya se encuentran funcionando deberán adecuar sus instalaciones de acuerdo a los requisitos de esta ley en el plazo máximo de 2 años, a partir de la promulgación de la misma.

En el Art. 9 del Capitulo IV, se delegan a los Municipios las siguientes funciones:

1. Recepcionar el expediente y verificar el cumplimiento de requisitos emitiendo la correspondiente aprobación del Estudio Impacto Ambiental.
2. Certificar la zona de emplazamiento de los nuevos establecimientos luego de haber verificado el cumplimiento de los recaudos.
3. Coordinar con la Autoridad de Aplicación la realización de al menos una inspección conjunta anual.
4. Solicitar, cuando lo crea conveniente la asistencia técnica de la Provincia.
5. Realizar un reempadronamiento de las plantas radicadas en su jurisdicción para verificar el cumplimiento de la presente Ley.
6. Para el cumplimiento de las tareas encomendadas deberá contar con un cuerpo mínimo de inspectores y profesionales del área debidamente capacitados y equipados.
7. Controlar el cumplimiento del artículo 2° sin el cual el establecimiento no estará apto para funcionar, convirtiéndose en un requisito sine qua non para la correspondiente habilitación, dictando el pertinente acto administrativo.
8. Toda otra conducta que haga al cumplimiento de la presente Ley.

El Capítulo VI, art. 14, referido a la zonificación, deja establecido la prohibición de la instalación de nuevos establecimientos en zonas urbanas y periurbanas.
El decreto 1027/03 designa como Autoridad de Aplicación de la misma al Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción.