

PLAN DE DESARROLLO
TERRITORIAL
(Ord. N° 4404/13 y sus
modificatorias)

ÍNDICE PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

Título I- Objetivos, Estrategias y Directrices de Actuación.-

CAPITULO I – OBJETIVOS GENERALES Y ESTRATEGIAS

CAPITULO II – DIRECTRICES DE ACTUACION URBANISTICA

Sección 1 – Directrices de actuación de la Estrategia 1 – Integración socio territorial a partir de la reconversión urbanística de las tradicionales barreras físicas de la ciudad.

Sección 2 – Directrices de actuación de la Estrategia 2 – Completamiento y densificación controlada de los barrios en proceso de consolidación y expansión regulada de la periferia.

Sección 3 – Directrices de actuación de la Estrategia 3 – Ampliación de la oferta de suelo y de instalaciones para el desarrollo de actividades económicas.

Sección 4 – Directrices de actuación de la Estrategia 4 – Promoción de la atraktividad y de las condiciones de competitividad del área central.

Sección 5 – Directrices de actuación de la Estrategia 5 – Mejoramiento de la cobertura de infraestructuras y de las condiciones de vida en los barrios periurbanos.

Sección 6 – Directrices de actuación de la Estrategia 6 – Ampliación de la oferta de espacios abiertos recreativos y de nuevos equipamientos urbanos.

Título II- Normativa Reglamentaria

CAPITULO I – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Sección 1 – División de territorio (Según Ordenanza N° 4606/15)

CAPITULO II – ZONAS Y PATRONES DE CONFORMACION SOCIO ESPACIAL

Sección 1 – Clasificación Urbanística Ambiental del Suelo (Según Ordenanza N° 4606/15)

Sección 2 – Zonas de Regulación General

Sección 3 – Zonas Especiales

CAPITULO III – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

Sección 7 – Mejoramiento del paisaje urbano

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

CAPITULO V – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Sección 1 – Clasificación de locales.

Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva.

Sección 5 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación.

Sección 6 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

 Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos.

 Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga.

 Subsección 3 – Casos especiales.

Sección 7 – ORDENANZA N° 4605/15 - Establece un marco normativo para la incorporación de sistemas de regulación de excedentes pluviales.-

CAPITULO VI – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales.

Sección 2 – Clasificación de los usos.

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial.

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial.

 Subsección 1 – Uso de servicio terciario.

 Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo.

 Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos.

 Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura.

 Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

 Subsección 6 – Uso industrial.

 Subsección 7 – Uso servicios a la producción.

 Subsección 8 – Uso rural.

Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación.

Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa.

CAPITULO VII – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

Sección 2 – Parcelamientos en Áreas Urbana y Suburbana

Sección 3 – Parcelamientos en Área Rural

CAPITULO VIII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO

Sección 1 – Determinaciones generales

Sección 2 – ORDENANZA N° 5032/18 - Criterios Valorativos, Grados de Protección e Intervención

CAPITULO IX – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Área Urbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona 1 – Microcentro

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona 2 – Macrocentro

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona 3 – Residencial de densidad media

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona 4 – Residencial de media – baja densidad

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona 5 – Residencial de baja densidad

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona 6 – Barrios de usos mixtos

Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona 7 – Residencial especial

Subsección 8 – Condiciones particulares para la Zona 8 – Zona Residencial – Industrial Condicionada

Subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona 9 – Corredor de ruta urbano-

Zona Z 9-1 – Corredor de ruta suburbano

Subsección 10 – Condiciones particulares para la Zona 10 – Zona de actividades productivas y de servicios

Subsección 11 – Condiciones particulares para la Zona 11 – Plazas y espacios abiertos públicos

Sección 2 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Área Suburbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Z12 – Zona Residencial

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z13 – Zona Residencial

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z14 – Zona Residencial

Sección 3 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en las Áreas Urbana y Suburbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Generalidades

Subsección 2 – Actuación en edificios existentes destinados a usos permitidos y que cuenten con planos aprobados

Sección 4 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Área Rural de Venado Tuerto

Subsección 1 – Disposiciones generales

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z16 – Zona de Explotación Rural sin Restricciones.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Z17 - Zona Parque Industrial

Subsección 5 - Condiciones particulares para la Z17-1- Zona Expansión Parque Industrial

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Z18 - Zona Actividades Productivas y de Servicios compatibles con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT

CAPITULO X – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES

Sección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales Urbanizables (ZU)

Subsección 1.1 – Condiciones particulares para las zonas especiales urbanizadas (ZUA)

Subsección 1.1.1 Condiciones particulares para la Zona Especial Urbanizada Consolidada (ZUAC)

Subsección 1.1.2 Condiciones particulares para la Zona Especial Urbanizada a Consolidar (ZUANC)

Subsección 1.2– Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP)

Subsección 1.3 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM)

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida (ZUD)

Subsección 2.1 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Norte (ZUDNorte)

- Subsección 2.2 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Este (ZUDEste)
- Subsección 2.3 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Sur (ZUDSur)
- Subsección 2.4 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Oeste (ZUDOeste)

Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Suelo de No Urbanizable (ZNU)

- Subsección 3.1 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Agropecuarias (ZEA)
- Subsección 3.2 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Protegida por Limite Agronómico (ZELA)

Subsección 3.3. Zonas Especiales de Interés Ambiental o Natural Protegida (ZEIA)

- Subsección 3.4 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Verdes Recreativas (ZVR)
- Subsección 3.5 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Riesgo o Inundables (ZERI)

Sección 4 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Valor Estratégico o Interés Urbanístico (ZEIU)

- SubSección 4.1 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Valor Estratégico (ZVE)
- SubSección 4.2 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZIU)
- SubSección 4.3 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Equipamientos (ZEQ)

Sección 5 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales Industriales o Actividades de Impacto (ZEI)

- Subsección 5.1 – Condiciones particulares para la Zona Especial Parque Industrial La Victoria (Z17)
- Subsección 5.2 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE)
- Subsección 5.3 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Expansión Parque Industrial (Z17.1)
- Subsección 5.4 – Condiciones particulares para la Zona Especial Parque Alimentario (Z17.2)
- Subsección 5.5 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Pasivo Ambiental (ZEPA)

CAPITULO XI – URBANIZACIONES ESPECIALES

- Sección 1 – Conjuntos Residenciales Integrales
- Sección 2 – Clubes de Campo y Clubes de Chacras

Título III - Sistema de Gestión

CAPITULO I – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

CAPITULO II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

CAPITULO III – INSTRUMENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA

- Sección 1 – Convenios Urbanísticos
- Sección 2 – Consorcios Urbanísticos
- Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística
- Sección 4 – Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano
- Sección 5 – Fondo de Desarrollo Urbano
- Sección 6 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio
- Subsección 1 – Exenciones fiscales
- Subsección 2 – Subsidios
- Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado

CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

- Sección 1 – Comisión Mixta de Gestión Territorial
- Sección 2 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

CAPITULO V – INSTRUMENTOS DE DISCIPLINA URBANISTICA

- Sección 1 – Generalidades
- Sección 2 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones
- Sección 3 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación
- Sección 4 – Inspección y vigilancia
- Sección 5 – Sanciones

CAPITULO VI – PROCEDIMIENTOS PARTICULARES

ANEXO I - DEFINICIÓN DE LÍMITES - ZONAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

ZONA 1 - (Z 1) - Microcentro
ZONA 2 - (Z 2) - Macrocentro
ZONA 3 - (Z 3) - Residencial de densidad media
ZONA 4 - (Z 4) - Residencial de media-baja densidad
ZONA 5 - (Z 5) - Residencial de baja densidad
ZONA 6 - (Z 6) - Barrios de uso mixto
ZONA 7 - (Z 7) - Residencial Especial
ZONA 8 - (Z 8) - Residencial-Industrial Condicionada
ZONA 9 - (Z 9) - Corredor de ruta urbano
ZONA 9-1 - (Z 9-1) - Corredor de ruta suburbano
ZONA 10 - (Z 10) - De Actividades Productivas y de Servicios
ZONA 11 - (Z 11) - Plazas y Espacios Abiertos Públicos
ZONA 12 - (Z 12) - Residencial Extraurbana 1
ZONA 13 - (Z 13) - Residencial Extraurbana 2
ZONA 14 - (Z 14) - Residencial Extraurbana 3
ZONA 15 - (Z 15) - Rural de uso restringido
ZONA 16 - (Z 16) - Rural sin restricciones
ZONA 17 - (Z 17) - Parque Industrial "La Victoria"
ZONA 18 - (Z 18) - Zona Actividades Productivas y de Servicios compatibles con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT

ZONAS ESPECIALES

SUELO URBANO O DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES URBANIZADAS (ZUA)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES URBANIZADAS CONSOLIDADAS (ZUAC)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES URBANIZADAS A CONSOLIDAR (ZUANC)
ZONAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA (ZEUP)
SUELO DE ÁREAS O ZONA ESPECIAL DE ACTIVIDADES MIXTAS DE PROMOCIÓN PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (ZEAM)
SUELO DE ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA NORTE (ZUD NORTE)
SUELOS DE ÁREAS NO URBANIZABLES
SUELO O ZONA ESPECIAL AGROPECUARIA (ZEA)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO Y PRODUCCIÓN AGROECOLÓGICAS (ZEAPA)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA (ZEAC)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES PROTEGIDA POR LÍMITE AGRONÓMICO (ZELA)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS AMBIENTAL O NATURALES PROTEGIDAS (ZEIA)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS VERDES RECREATIVAS (ZVR)
SUELO DE ÁREAS O ZONAS ESPECIALES DE RIESGO O INUNDABLE (ZERI)
ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO (ZIU)
EDIFICACIÓN SUJETA A PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
ZONAS SUJETAS A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO
SUELOS DE ÁREAS INDUSTRIALES O ACTIVIDADES DE IMPACTO
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - (ZEDE)
ÁREA RECREATIVA NORTE

ANEXO 2 – PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO PRIVADO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA

ANEXO 3 – CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS POR TIPO SEGÚN MOLESTIAS

ANEXO 4 – LOCALIZACION DE USOS POR ZONA

AREA URBANA
AREAS SUBURBANA Y RURAL

ANEXO 5

RESUMEN DE INDICADORES URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL DEL ÁREA URBANA
RESUMEN DE INDICADORES URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL DEL ÁREA SUBURBANA