

Título II

Normativa Reglamentaria

CAPITULO I – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Sección 1 – División del Territorio (Según ORDENANZA Nº 4606/15)

I.1.

1. El Municipio de Venado Tuerto divide el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:
 - a. Urbana
 - b. Suburbana
 - c. Rural
2. Los límites espaciales de las Áreas Urbanas, Suburbanas y Rural se establecen en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

I.2.

Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

I.3.

Se entenderá por Área Suburbana, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye un complejo territorial de nexo entre dos tipos geográficos bien diferenciados: campo y ciudad (rural/urbano). Es un territorio en situación transicional, sufre una permanente transformación en los sectores más próximos al casco urbano y presenta una homogeneidad respecto de los usos del suelo. Cuenta con amplios sectores consolidados en situaciones de viviendas de uso esporádico o permanente.-

I.4.

Se entenderá por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, turístico y otros. Integra el Área Rural el territorio del distrito definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, patrimoniales y paisajísticos.

CAPITULO II – ZONAS Y PATRONES DE CONFORMACION SOCIO ESPACIAL

Sección 1 – Clasificación Urbanística Ambiental del Suelo (Según ORDENANZA Nº 4606/15).

II.1.

Las Áreas Urbanas, Suburbanas y Rural se dividen en Zonas de Regulación General, pudiendo alcanzar sectores o lotes en particular de cada uno de ellas, la categoría de Zonas Especiales.

II.2.

1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Venado Tuerto.
2. Porciones de las zonas de regulación general, debido a la clasificación urbanística ambiental del suelo, podrán alcanzar el grado de Zona Especial
3. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico ambiental específico, en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Venado Tuerto.

4. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo II del Título III. Para estas zonas, la presente norma fija los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

Sección 2 – Zonas de Regulación General

II.3. Definición de zonas de Regulación General

Las Zonas de Regulación General componentes de la presente normativa son las siguientes:

Área Urbana	
Zona	Patrones de conformación socio espacial propuestos
Z1 Zona Microcentro	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades e intercambios sociales que presenta un carácter simbólico y polifuncional de máxima primacía. La zona muestra un amanzanamiento regular de forma cuadrada y un parcelario con importante presencia de lotes de escasa superficie por lo cual no se aceptarán nuevas subdivisiones de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se promueve la localización de actividades terciarias propias de un área de centralidad compleja y de alcance regional. Los índices de edificabilidad propuestos son de valores medios / medios-altos a fin de no aumentar la congestión del sector. Morfología propuesta: alineación continua en Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.
Z2 Zona Macrocentro	Es el sector conexo al Microcentro y que sirve de “natural desborde” y continuación de las actividades terciarias de este último. Las características del amanzanamiento y del parcelario son idénticas a las del Microcentro y no se aceptarán nuevas parcelas de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se fomenta un tejido con gran mixtura entre residencia y actividades terciarias. La zona tendrá la mayor densidad constructiva y poblacional del Área Urbana (con densidades netas propuestas de 1.000 hab/ha). Morfología propuesta: alineación continua en Línea Municipal y grado alto de ocupación del suelo.
Z3 Residencial de densidad media	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite los usos residenciales multifamiliares complementados con actividades terciarias no molestos. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias a fin de conformar corredores con un tejido de mayor mixtura de usos. Morfología propuesta: grado medio de ocupación del suelo.
Z4 Residencial de media - baja densidad	Son aquellos sectores dotados total o parcialmente de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan conseguir densidades medias – bajas de ocupación. Los usos se complementan con un acotado número de actividades comerciales y de servicio inocuas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: alineación libre en Línea Municipal en manzana mixta y un grado medio de ocupación del suelo.
Z5 Zona Residencial de baja densidad	Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de completamiento urbano. En ellos se espera consolidar los usos residenciales de baja densidad y ocupación del suelo. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.
Z6 Zona Barrios de usos mixtos	Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia de baja densidad y usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia. El amanzanamiento es regular aunque con diversidad de tipologías (especialmente cuadrada y rectangular “tipo tallerín”) y de dimensiones. Al igual que en la Z3, Z4 y Z5, sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.
Z7 Zona Residencial Especial	Sector en proceso final de completamiento destinado a la residencia unifamiliar exclusiva. Tipología de manzana mixta con parcelas de pequeñas dimensiones. Se mantienen bajas densidades de ocupación y poblacionales. Morfología propuesta y usos del suelo: se regirá por lo reglamentado en la Ordenanza

	1847/89.
Z8 Zona Residencial – Industrial Con- dicionada	Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia mixturados con viviendas unifamiliares. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y la residencia de baja densidad. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Por sus características y localización, se estima necesario prever futuros cambios tanto de tejido como de ocupación y usos de suelo. Morfología propuesta: tejido de edificación mixta y máximo grado de ocupación del suelo.

Área Suburbana

Zona	Patrones de conformación socio espacial propuestos
Z12 Residencial Ex- traurbano 1	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares de uso permanente en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
Z13 Residencial Ex- traurbano 2	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
Z14 Residencial Ex- traurbano 3	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos en grandes predios con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.

Área Rural

Zona	Patrones de conformación socio espacial propuestos
Z15 Amorti- guamiento y Producción Agroecológicas	Es la zona lindera a las Áreas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural se encuentran limitadas. Suman, a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria y la relación de distancia con los sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas agroecológicas.
Z16 Explotación rural sin restricciones	Es la zona en la que los usos productivos se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Anexo 1 y en el Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Sección 3 – Zonas Especiales

II.4. Clasificación y Definición de las Zonas Especiales

A los efectos urbanísticos y ambientales, el suelo de cada una de las zonas de Regulación General podrá llegar a clasificarse en hasta en cinco grandes grupos de características especiales, por ende sectores, áreas, o lotes en particular incluidos en las zonas de regulación general, podrán alcanzar el grado de Zona Especial:

Estos sectores, áreas, o lotes en particular podrán tener dos o más calificaciones especiales, de las enumeradas a continuación.

- Suelo de Áreas Urbanizables;
- Suelo de Áreas de Urbanización Diferida;
- Suelo de Áreas No Urbanizables;

- d) Suelo de Áreas de Valor Estratégico, o Interés Urbanístico
- e) Suelo de Área Industriales o Actividades de Impacto.

II.5. Suelos de Áreas Urbanizables

Se define como **Suelo de Áreas o Zonas Urbanizables (ZU)** los siguientes tipos:

- ZUA – Zona Especial Urbanizada
- ZEUP – Zona Especial de Urbanización Prioritaria
- ZEAM – Zona Especial de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Zona Urbanizables ZU se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

A1. Suelo Urbano o de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas (ZUA): son sectores de urbanización de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales que definen el casco urbano; es el que el planeamiento general del municipio determina como tal, bien porque cuenta con todos los servicios y dotaciones necesarios (acceso vial y pavimentado, red de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, red de gas, alumbrado público, etc.) tanto ejecutados o con planes de ejecución, o bien porque se encuentra consolidado en su mayor parte por la edificación. Así mismo se considera suelo urbano aquel que ha sido desarrollado y urbanizado conforme a lo determinado por el planeamiento.

A1.1 Suelo de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas Consolidadas (ZUAC):

ZUAC Zona Urbanizada Consolidada	<p>Son sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativa e institucional que definen el casco urbano más consolidado. Son sectores que no precisan ningún tipo de mecanismo de equidistribución de beneficios y cargas, y en cuanto a su infraestructura se encuentra ejecutada en más de 90 % estando sujeta la misma a reformas o mantenimiento por agotamiento de su vida útil. Desde el punto de vista de la ocupación del suelo urbanizable se encuentra ocupado en más del 85 %.</p> <p>Barrios comprendidos en Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 y Z7.-</p>
--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A1.2 Suelo de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas a Consolidar (ZUANC):

ZUANC Zona Urbanizada a Consolidar	<p>Son sectores de urbanización discontinua y no compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativa e institucional que definen el casco urbano menos consolidado; que puede necesitar de alguna figura de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, ejecución de infraestructura, etc.) o de gestión previa a su edificación. Por tanto, aunque nuestro terreno esté ubicado en un suelo urbano, para poder edificarlo tendrá que adquirir la condición de habitable. Desde el punto de vista de la ocupación del suelo urbanizable se encuentra ocupado en menos del 85 %.</p> <p>Barrios comprendidos en Z6 y Z8.-</p>
----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A2. Suelo de Áreas o Zona Especial de Urbanización Prioritaria (ZEUP): Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria son aquellos sectores o inmuebles del Área Urbana destinados a la expansión de la ciudad ó aquellos que estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana, deben ser objeto de parcelamiento ó reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las áreas urbanizadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado, y sostenible de la ciudad.

Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP) componentes del presente Plan son las siguientes:

A2.1 ZEUP Este:

Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria Este	
A2.1.1	Sector chacra 47
A2.1.2	Chacra 46
A2.1.3	Chacra 45
A2.1.4	Chacra 44
A2.1.5	Chacra 29
A2.1.6	Chacra 17
A2.1.7	Chacra 16
A2.1.8	Completamiento Chacras 19 y 18.-

A2.2 ZEUP Sur:

Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria Sur	
A2.2.1	Sector Chacra 34
A2.2.2	Sector Chacra 35
A2.2.3	Sector Chacra 36
A2.2.4	Sector Chacra 37
A2.2.5	Sector Chacra 15

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Urbanización Prioritaria se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

A3. Suelo de Áreas o Zonas Especial de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM): son asimilables a las áreas de urbanización prioritaria, revistiendo un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial; es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.

Las zonas componentes del ZEAM se especifican en el Capítulo X - Sección 1 - Subsección 1.3.-

II.6. Suelo de Áreas de Urbanización Diferida

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas de Urbanización Diferida (ZUD)** a las superficies donde se prevé construir en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

Las zonas componentes del ZUD se especifican en el Capítulo X - Sección 2.-

II.7. Suelo de Áreas No Urbanizables

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas No Urbanizables (ZNU)** a las superficies cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas o ambientales desaconsejan su ocupación presente y futura. Por otra parte el **suelo no urbanizable** es aquel que cuenta con algún tipo de protección específica, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También se considera suelo no urbanizable protegido por el planeamiento el que el planeamiento municipal así determina por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos u otros afectados por pasivos ambientales. En otras palabras es aquel que no es susceptible de incorporarse al proceso de urbanización, por tanto, no es posible proceder a su urbanización.

Las zonas componentes del ZNU se especifican en el Capítulo X - Sección 3.-

C1. Suelo o Zona Especial Agropecuaria (ZEA):

Es de interés público en todo el Distrito de Venado Tuerto la conservación del suelo rural para la producción intensiva y extensiva, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de sus características naturales y de su capacidad productiva, es por ello que todas las zonas de regulación general en el área rural Z15 y Z16 sean consideradas como especiales.

El espacio territorial comprendido por el Área Rural de Venado Tuerto no es urbanizable con la excepción de las determinadas en este Plan. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, hechos que representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público o el desagüe natural de los terrenos.

C1.1) Suelo de Áreas o Zonas de Amortiguamiento y Producción Agroecológicas (ZEAPA): Coincidente con la zona de Regulación General (Z15): suman, a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria y la relación de distancia con los sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas agroecológicas. Entiéndase por agroecología el enfoque que propende a construir sistemas agropecuarios diversificados y autosuficientes, proporcionando un medio ambiente balanceado a través de la utilización de principios ecológicos que favorezcan procesos naturales e interacciones biológicas, de bajo impacto ambiental, capaces de subsidiar por sí mismos procesos claves tales como la acumulación de materia orgánica, fertilidad del suelo, mecanismos de regulación biótica de plagas y la productividad de los cultivos. La mayoría de estos procesos se optimizan mediante interacciones que emergen de combinaciones específicas espaciales y temporales de cultivos, animales y árboles, complementados por manejos orgánicos del suelo.

C1.2) Suelo de Áreas o Zonas de Producción Agropecuaria Contaminante (ZEAC): Coincidente con la zona de Regulación General Rural Sin Restricciones (Z16), en ella se permite agricultura con uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación (ver ordenanza N° 4047/11: límites agronómicos) con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.

C2. Suelo de Áreas o Zonas Especiales Protegida por Limite Agronómico (ZELA):

Las Zonas Especiales Protegidas por Limite Agronómico ZELA son aquellos sectores o inmuebles con características de lindera a las Áreas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural se encuentran limitadas a aquellas que requieren un uso moderado de agroquímicos de cualquier tipo

Las Zonas Especiales Protegidas por Limite Agronómico componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales Protegidas por Limite Agronómico (ZELA)	
C2.1	ZELA ZUD ESTE
C2.2	ZELA ZEUP SUR
C2.3	ZELA Z13
C2.4	ZELA Z14
C2.5	ZELA Z15
C2.6	ZELA Z16
C2.7	ZELA Z18

Las zonas componentes del ZELA se especifican en el Capítulo X - Sección 3 – Subsección 3.2.- Los límites espaciales de las distintas Zonas Especiales de Interés Ambiental se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

C3. Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Interés Ambiental o Naturales Protegidas (ZEIA):

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental o Natural Protegida son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. Abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter

del área. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico.

Las zonas componentes del ZEIA se especifican en el Capítulo X - Sección 3 - Subsección 3.3.-

C4. Suelo de Áreas o Zonas Verdes Recreativas (ZVR): superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales, plazas, y clubes.

Las Zonas de Áreas Verdes Recreativas componentes del presente Plan se clasifican en los siguientes grupos:

Zonas de Áreas Verdes Recreativas (ZVR)	
C4.1	Plazas y Espacios Abiertos Públicos (Z11)
C4.2	Plazoletas (Z11)
C4.3	Parques (Z11)
C4.4	Clubes e Instituciones

C4.1) Plazas y espacios Abiertos Públicos (Z11): Son los espacios verdes, parqueados y equipados destinados al uso recreativo público.-

Plazas y espacios Abiertos Públicos (Z11):		
C4.1.1	Plaza San Martín	Belgrano, 9 de Julio, Moreno y 25 de Mayo
C4.1.2	Plaza de la Democracia	Junín, Brown, L. de la Torre y Colón
C4.1.3	Plaza Fleming	Eva Perón, J. B. Alberdi, Pavón y Rivadavia
C4.1.4	Plaza Juan Pablo II	Sarmiento y 3 de Febrero
C4.1.5	Plaza Sarmiento	Mitre, Junín, Alvear y L. de la Torre
C4.1.6	Plaza de los Árabes	Río de la Plata, San Luis, Suipacha y R. Peña
C4.1.7	Plaza Alejandro Gutiérrez	Argonz, Derqui y Urquiza
C4.1.8	Plaza República Argentina	San Lorenzo y Atilio Larrea
C4.1.9	Plaza de la Familia	Maxwell y España
C4.1.10	Plaza del Trabajador	S. Peña, Francia, Agüero y Dorrego
C4.1.11	Plaza Italia	Chapuis, Piacenza, Belgrano y L. de la Barrera
C4.1.12	Plaza Mitre	Brown, Saavedra, Colón y España
C4.1.13	Plaza Escribano	Rep. Argentina, Esperanto, Alsina
C4.1.14	Plaza España	Maipú, Paz, Chacabuco y Monteagudo
C4.1.15	Plaza Juana Azurduy	9 de Julio, Rep. de Irlanda, C. Peralta y Garbarino.
C4.1.16	Plaza del Docente	Barberis, Perillo, Ángel Re y Sigal
C4.1.17	Plaza Vera Peñaloza	2 de Abril y Falucho
C4.1.18	Plaza Vicente Grasso	2 de Abril y Tucumán
C4.1.19	Plaza del Inmigrante	Goumond, Aufranc, Lavalley y Azcuénaga
C4.1.20	Plaza San Vicente	Goumond, Maxwell, L. de la Torre y Dorrego
C4.1.21	Plaza Cecilia Hegarthy	O. Rossi y vías del FFCC
C4.1.22	Plaza Papa Francisco	Pujato, Antártida Argentina, Derqui y Gdor. Iriondo
C4.1.23	Plaza Estrada	Chile, Ruta 8 y Pte. Perón
C4.1.24	Plaza Soberanía	Junín, Bonansea y Cobeñas
C4.1.25	Plaza de los Gobernadores	Urquiza, A. Argentina, Pujato - Bº de los Gobernadores.-
C4.1.26	Prado de María	Hipólito Irigoyen, Dorrego, 25 de Mayo y L. de la Torre

C4.2) Plazoletas (Z11): Son los espacios verdes reducidos, parqueados y equipados destinados al uso recreativo público.-

Plazoletas:		
C4.2.1	Plazoleta 26 de Abril	Mitre y Casey
C4.2.2	Plazoleta Miguel Andueza	González y Barrio Parque
C4.2.3	Plazoleta Marcos Zar	Pasaje entre Marconi y Mariño
C4.2.4	Plazoleta Ciudad Nueva	Barberis, Tonelli y Strenitz
C4.2.5	Plazoleta Ramón Carrillo	Giacaglia, Catamarca y Libertad

C4.2.6	Plazoleta de los Sueños	Eva Perón y Calle 115
C4.2.7	Plazoleta de los Gobernadores	Gdor. Pujato y Derqui
C4.2.8	Plazoleta Don Lucas	Dimartino y Runciman
C4.2.9	Plazoleta Letizia Battaglia	Almafuerte y Avellaneda
C4.2.10	Plazoleta Santa Rosa	Italia y Los Fresnos
C4.2.11	Plazoleta del Buen Trato	Los Ciruelos y Balcarce
C4.2.12	Plazoleta Dolores Molina	Libertad y Corrientes

C4.3) Parques (Z11): Son espacios de gran tamaño destinados al uso recreativo público.-

Parques:		
C4.4.1	Parque Municipal General Belgrano	Av. Santa Fe y Av. Jujuy
C4.4.2	Parque de la Niñez	2 de Abril, Falucho y Alem

C4.4) Clubes e Instituciones: Son espacios de gran tamaño destinados al uso recreativo público y privado

Clubes e Instituciones		
C4.5.1	Club Centenario	Predio de Jujuy y Corrientes
C4.5.2	Sociedad Rural Venado Tuerto	Predio de Ruta Nacional 8, Chile, Vuelta de Obligado y Patricio Boyle
C4.5.3	Tiro Federal	Ruta Nacional N° 8, Chile y Vuelta de Obligado
C4.5.4	Polo Club	Juan Cavanagh, Juan Carlos Alberdi, Roberto Cavanagh y Enrique Alberdi
C4.5.5	Club Atlético Jorge Newbery	26 de abril, Jorge Newbery y República de Irlanda
C4.5.6	Jockey Club Venado Tuerto	Castelli, Maipú, Chacabuco y Saavedra
C4.5.7	Club Rivadavia	E. Borgarino y Rivadavia
C4.5.8	Terrenos Ferroviarios	(área incluida dentro de los ejes de calles 2 de Abril, Ruta 8, Sarmiento y Falucho)
C4.5.9	Hipódromo Jockey Club	Av. Jorge Newbery y calle 132
C4.5.10	Club Ciudad Nueva	M. Tonelli, A. Storni
C4.5.11	Club Talleres	C. Espora, N. Perillo
C4.5.12	Club Central Argentino – Cancha	J. B. Justo, Turner, Cabral
C4.5.13	Club Central Argentino – Centro Recreativo	Av. Alem y Eterovich
C4.5.14	Club Pueyrredón	Neuquén, Gdor. Oroño, Gdor. Pujato, San Luis
C4.5.15	Club Universitario	Alberto de Brouckere 3400
C4.5.16	Centro Recreativo Camioneros	Av. Jorge Newbery
C4.5.17	Centro Recreativo Luz y Fuerza	Av. Ángel Eterovich al 1200
C4.5.18	Centro Recreativo UOM	Las Acacias e/Rca. Irlanda y Los Álamos
C4.5.19	Centro Recreativo SMA-TA	P. Boyle y G. Di Martino
C4.5.20	Club Ciudad	Ruta Nacional N° 8 y Lusenhoff
C4.5.21	Tiro a la Paloma	Pinto Lucero y Neuquén (Zona Rural)
C4.5.22	Motoclub	Neuquén y Matheu

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales Verdes Recreativas se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

C5. Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Riesgo o Inundable (ZERI): superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Riesgo o Inundables se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

II.8. Suelo de Áreas de Valor Estratégico, y/o Interés Urbanístico

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas de Valor Estratégico y/o Interés Urbanístico (ZEIU)**, sin restringir otras situaciones posibles, los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados que permiten el desarrollo de planes y/o proyectos integrales para un mayor beneficio de la comunidad y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. También se encuentran comprendidos en esta clasificación los suelos destinados a localización de Equipamientos y Servicios (Salud, Educativos, Transportes, Institucional, Administración, etc.) o de localización de infraestructura (centrales, plantas de tratamiento, de transformación, de impacto hidrológico, etc.)

Se define como **Suelo de Áreas o Zonas de Valor Estratégico o Interés Urbanístico (ZEIU)**, los siguientes tipos:

- ZVE – Zona Especial de Valor Estratégico (**ZEVE- Modificado por Ordenanza N° 5032/2018**)
- ZIU – Zona Especial de Interés Urbanístico (**ZEIU- Modificado por Ordenanza N° 5032/2018**)
- ZEQ – Zona Especial de Equipamientos (**ZEEQ- Modificado por Ordenanza N° 5032/2018**)

Los límites espaciales de las distintas Áreas o Zonas de Especiales de Valor Estratégico o Interés Urbanístico se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

D1. Zona Especial de Valor Estratégico (ZEVE)

Estas áreas de importante contenido patrimonial y de innegable valor simbólico por su imagen de identificación urbana, estarán sujetas a revalorización y requerirá de una importante inversión en el mantenimiento, recuperación y potenciación de los valores originales y en el acondicionamiento del espacio público.

En estas áreas se deberá trabajar bajo los siguientes parámetros: (Agregado por Ordenanza N° 5032/2018)

Preservar, rehabilitar y desarrollar la calidad de su edificación en base a apropiadas medidas de protección, mantenimiento y restauración. **Dichos edificios se convertirán en hitos de la zona. (Modificado por Ordenanza N° 5032/2018).**

Impulsar la plena recuperación de los valores históricos y culturales **de estos sectores** de la ciudad, prestando para ello una especial atención al patrimonio urbano y arquitectónico. **(Modificado por Ordenanza N° 5032/2018).**

Reestablecer de elementos de valor ambiental, funcional y material, como por ejemplo el arbolado, la iluminación, erradicación del cableado aéreo, veredas. **(Modificado por Ordenanza N° 5032/2018).**

Incorporar un sistema de mobiliario urbano de alto nivel técnico y estudiado diseño que atienda las necesidades y caracterice fuertemente el área con un mínimo de elementos tales como asientos, papeleras, jardineras y maceteros, paradas de ómnibus, quioscos, luminarias, etc. **Y reemplazando por ejemplo las cabinas telefónicas en desuso por puertos de carga USB solares. (Agregado por Ordenanza N° 5032/2018)**

Mejorar la accesibilidad e integración de esta parte de la ciudad con el resto de la misma ordenando y reforzando el acceso mediante transporte público.-

Las zonas componentes del ZEVE se especifican en el Capítulo X - Sección 4 – Subsección 4.1.-

D2. Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU)

Modificado por Ordenanza N° 5032/2018

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZEIU)**, sin restringir otras situaciones posibles, aquellas donde están implantados o están previstos localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional (los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados que permitan el desarrollo de planes y/o proyectos integrales para un mayor beneficio de la comunidad, suelos destinados a la localización de equipamientos y servicios de salud, educativos, de transporte, institucional, administrativos, o de localización de infraestructura, como centrales, plantas de tratamiento, de transformación, de impacto hidrológico, etc.) las que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales.

Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las ZEIU deberán tener visación previa de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio.

De acuerdo con las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada ZEIU, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio determinará el procedimiento de actuación a seguir, pudiendo exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

Mientras no se elaboren los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle determinados en los incisos anteriores, los usos permitidos en cada ZEIU serán los derivados de la actividad principal y aquellos complementarios indispensables para su desarrollo.

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas de Valor Estratégico o Interés Urbanístico (ZEIU)**, los siguientes tipos:

- ZEVE – Zona Especial de Valor Estratégico
- ZEIU – Zona Especial de Interés Urbanístico
- ZEEQ – Zona Especial de Equipamiento

Las zonas componentes del ZIU se especifican en el Capítulo X - Sección 4 – Subsección 4.2.-

D3. Zona Especial de Equipamientos (ZEQ)

Estas áreas están destinadas a alojar usos que por sus características incluyen un grado de molestias que pueden perjudicar el carácter de los distritos residenciales centrales. Han sido subdivididos en cuatro (4) categorías.

Las Zonas Especiales de Equipamiento componentes del presente Plan se clasifican en los siguientes grupos:

Zona Especial de Equipamientos (ZEQ)	
D3.1	Equipamiento de Salud y Educacional
D3.2	Equipamiento Institucional
D3.3	Equipamiento Comercial Mayorista
D3.4	Equipamiento de Infraestructura
D3.5	A determinar

D3.1) Suelo de Equipamiento de Salud y Educacional: Es el suelo que alberga los sitios destinados a prestar los servicios de Salud y Educación, intervenir en los edificios existentes, permitiendo su modernización y programar los nuevos, establecer una estrategia de planificación en cuanto a su radicación en el territorio. Detallar como está conformada la oferta de la salud a cargo de la región estableciendo las redes de servicios de salud según la escala.

	EQUIPAMIENTOS EDUCACIONALES	DIRECCION	BARRIO
D3.1.1	Jardín N° 8 -N.Inicial	2 de Abril 460	San Martín
D3.1.2	Jardín N° 8 -N.Inicial Esc. N° 1198	Salvadores 109	A. Gutiérrez
D3.1.3	Jardín N° 8 -N.Inicial Esc. N° 6404	Juan D. Perón 1306	Tiro Federal
D3.1.4	Jardín N° 8 -N.Inicial Esc. N° 1325	Falucho y Turner	Pedro Iturbide
D3.1.5	Jardín N°110 -N.Inicial Esc. N° 6391	Lisandro de la Torre y calle 39	Villa Casey
D3.1.6	Jardín N°110 -N.Inicial Esc. N° 1191	26 de Abril y Agüero	Juan XXIII
D3.1.7	Jardín N°110 -N.Inicial Esc. N° 1201	Maxwell y Castelli	M. Argentinas
D3.1.8	Jardín N°138 -N.Inicial Esc. N° 497	Pellegrini 71	Centro I

D3.1.9	Jardín N°138 -N.Inicial Esc. N° 540	Saavedra 555	Centro I
D3.1.10	Jardín N°138 -N.Inicial Esc. N° 582	Pellegrini 1485	Centro II
D3.1.11	Jardín N° 206-N.Inicial Esc. N° 1189	Esperanto 301	Pcias Unidas
D3.1.12	Jardín N°206	Pedro Barberis 806	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.13	Jardín N°206 -N. Inicial Esc. N° 1262	Amincton 701	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.14	Jardín nucleado N° 138	Iturraspe 1385	Centro II
D3.1.15	Jardín N°110 Nucleado Esc. 100 años	Azcúenaga 2406	Centro III
D3.1.16	Jardín Maternal Municipal Pinceladas	Agüero 1460	San José Obreiro
D3.1.17	Jardín Maternal Municipal Rocío de Miel	Agüero 1450	San José Obreiro
D3.1.18	Jardín Maternal Municipal Divino Niño	26 de Abril 860	Rivadavia
D3.1.19	Jardín Maternal Municipal Rayito de sol	Pte. Perón esq. Ayacucho	Tiro Federal
D3.1.20	Jardín Maternal Municipal Chispitas	Las Acacias 260	Santa Rosa
D3.1.21	Jardín Maternal Municipal - CIC	Vuelta de Obligado esq. Falucho	Iturbide
D3.1.22	Esc 496-Mariano Moreno	Casey 341	Centro I
D3.1.23	Esc 497-Cayetano Silva	Pellegrini 71	Centro I
D3.1.24	Esc 498- Bernardino Rivadavia	Uruguay 441	Gral. San Martin
D3.1.25	Esc 540 - Domingo F. Sarmiento	Saavedra 555	Centro I
D3.1.26	Esc 582 - 9 de Julio	Pellegrini 1485	Centro II
D3.1.27	Esc 789 - Almafuerte	Ruta 33 km 699	Santa Rosa
D3.1.28	Esc 968 - Eduardo Casey	Francia 1475	Centro II
D3.1.29	Esc 969-Joaquín V. González	Brown 367	Norte
D3.1.30	Esc 1189 - Carlos S. Benielli	Esperanto 301	Pcias. Unidas
D3.1.31	Esc 1191 - Bomberos Voluntarios	Agüero 2190 (y 104)	Juan XXIII
D3.1.32	Esc 1198 - Gral San Martín	Salvadores 109 (y Urquiza)	Alej. Gutierrez
D3.1.33	Esc 1201 - F.A. Rizzuto	Maxwell 580	Malv. Argentinas
D3.1.34	Esc 1248 - Rosa T. de Estrugamou ("Normal")	Estrugamou 250	Centro II
D3.1.35	Esc 1262 - Ciudad Nueva	Amincton 701	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.36	Esc 1295 - de los 100 años	Azcúenaga y M. Argentinos	San Jose Obreiro
D3.1.37	Esc 1325 - José Vicente Cibelli	Falucho y Turner	Iturbide
D3.1.38	Esc 1364 - Natalio Perilo	Alvear 2037	Rivadavia
D3.1.39	Esc 6391 - Antártida Argentina	N° 39 y L. de la Torre	Villa Casey
D3.1.40	Esc 6404 - Martín M. de Güemes	Juan D. Perón esq. Los Andes	Tiro Federal
D3.1.41	EEM 206 - Rosa Turner de Estrugamou (Ex Normal)	Estrugamou 250	Centro II
D3.1.42	EEM 238 - Dr. Ricardo Torres Blanco	Pellegrini 1485 Turner y Falucho (anexo)	Centro 2
D3.1.43	EEM 446 - Juan B. Alberdi (Ex Nacional 1)	Alem 122	Centro 3
D3.1.44	EEM 446 - Juan B. Alberdi (Ex Nacional) 1 Anexo	Alem 1315	Iturbide
D3.1.45	EEM 447- Vicente Manzano Ex Nacional 2	Formosa 527	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.46	EEMPA 1013 (Adultos) Anexos: URUGUAY 441 y CASEY 350	Pellegrini 71	Centro I
D3.1.48	EET 483 (Ex Industrial - Ex ENET 1)	España 450	Centro I
D3.1.49	EET 602 - Esc Educ Técnica - José de San Martín	San Martín 2260	Norte
D3.1.50	EET 402 - Esc Educ Técnica	Chacabuco 2010	Rivadavia
D3.1.51	Escuela de los Padres	J.B.Alberdi esq. Cabral	Centro III
D3.1.52	Escuela de los Padres	Sarmiento 155	Centro III

D3.1.53	Colegio Santa Rosa	Belgrano 871	Centro I
D3.1.54	Colegio Agrotécnico Regional (CAR)	Ruta 33 km 637	Zona Rural
D3.1.55	Colegio Sagrado Corazón	H.Yrigoyen 1441	Centro II
D3.1.56	Cultura Inglesa	Marconi 631	Centro I
D3.1.57	Dante Alighieri	Chaco 951	San Cayetano
D3.1.58	Taller de Nazareth-EET 065	Mitre 1053	Centro II
D3.1.59	ICES - Instituto Católico de Enseñanza Superior	Mitre 1053	Centro II
D3.1.60	Instituto Dante Alighieri Particular autorizado N° 4058	CHACO 951	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.61	Instituto Superior de Profesorado N° 7 (Normal)	Estrugamou 250	Centro II
D3.1.62	UTN	Las Heras 644	Fonavi VI y Ciudad Nueva
		Castelli 501	Centro II
D3.1.63	UNR - Asociación Cooperadora Universitaria Venado Tuerto	Santa Fe	Norte
D3.1.64	Escuela especial M° 206 - CANEA	Rivadavia 98	Centro III
D3.1.65	Escuela Educación Manual 62 TALLER DE EDUCACION MANUAL ESCUELA N° 3062	Rivadavia 873	Centro I
D3.1.66	Escuela Especial 2045	Francia 1706	San José Obrero
D3.1.67	Escuela Laboral 2112 (Ex 44)	Strenitz 693	Fonavi VI y Ciudad Nueva
D3.1.68	Escuela Especial Nro 2110 para sordos e hipoacúsicos.	Uruguay 398	San Martín
D3.1.69	Centro de Educación Física N° 54 (Ex N° 19)	Saavedra 425	Centro I
D3.1.70	Centro Educativo Municipal para no Videntes	9 de Julio 530	Centro I
	EQUIPAMIENTOS DE SALUD	DIRECCION	BARRIO
D3.1.71	Ex Hospital Alejandro Gutierrez	A. Gutierrez 53	Alej. Gutierrez
D3.1.72	Hospital Regional Nodal Alejandro Gutierrez	Santa Fe esq. Comandante Espora	San Cayetano
D3.1.73	Sanatorio Castelli	Castelli 200	Centro I
D3.1.74	Sanatorio San Martin	San Martin 529	Centro I
D3.1.75	Sanatorio Abel Beroiz	Pellegrini 959	Centro I
D3.1.76	Sanatorio Metalurgico	J. B. Alberdi 479	Centro II
D3.1.77	Cedim	Pellegrini 621	Centro I
D3.1.78	Cefem	Castelli 291	Centro I
D3.1.79	Centro de Tratamiento Oncológico	Ruta Nac. N° 8 Km 364/5	Serv. De Ruta
D3.1.80	Resonancia Magnética Venado Tuerto	Francia 298	Centro I
D3.1.81	Instituto Montanaro	Pellegrini 931	Centro I
D3.1.82	Cruz Roja Argentina	López 765	Centro I
D3.1.83	Ex – Instituto Neonatal	Av. Marcos Ciani esq. Deán Funes	Juan XXIII
D3.1.84	Asistencia Publica	Brown 478	Centro I
D3.1.85	Centro de Salud B° Rivadavia	26 de Abril 835	Rivadavia
D3.1.86	Centro de Salud B° Ciudad Nueva	Amincton Esq. Libertad	Fonavi 6 y Ciudad Nueva
D3.1.87	Centro de Salud B° Güemes	Giacaglia al 100	Güemes
D3.1.88	Centro de Salud B° Juan XXIII	Sáenz Peña 1981	Juan XXIII
D3.1.89	Centro de Salud B° Malvinas Argentinas	Valdez esq. Castelli	Malvinas Argentinas
D3.1.90	Centro de Salud B° San José Obrero	Edison 2052	San José Obrero
D3.1.91	Centro de Salud B° Santa Rosa	Italia y Los Fresnos	Santa Rosa
D3.1.92	Centro de Salud B° San Vicente	Goumond 1495	San Vicente
D3.1.93	Centro de Salud B° Tiro Federal	Chile 1360	Tiro Federal
D3.1.94	Centro de Salud B° Villa Casey	M López 1360	Villa Casey

D3.2) Suelo de Equipamiento Institucional: Es el suelo que alberga las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, estos pueden ser de escala barrial (zona habitacional), general (centro de población) o regional. Se deberá considerar, en cualquiera de las escalas mencionadas, que su localización no produzca impactos negativos generando condiciones adversas o restricciones, a las zonas habitacionales vecinas.-

D3.3) Suelo de Equipamiento Comercial Mayorista: Estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, generando los centros o subcentros urbanos en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

D3.4) Suelo de Equipamiento de Infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

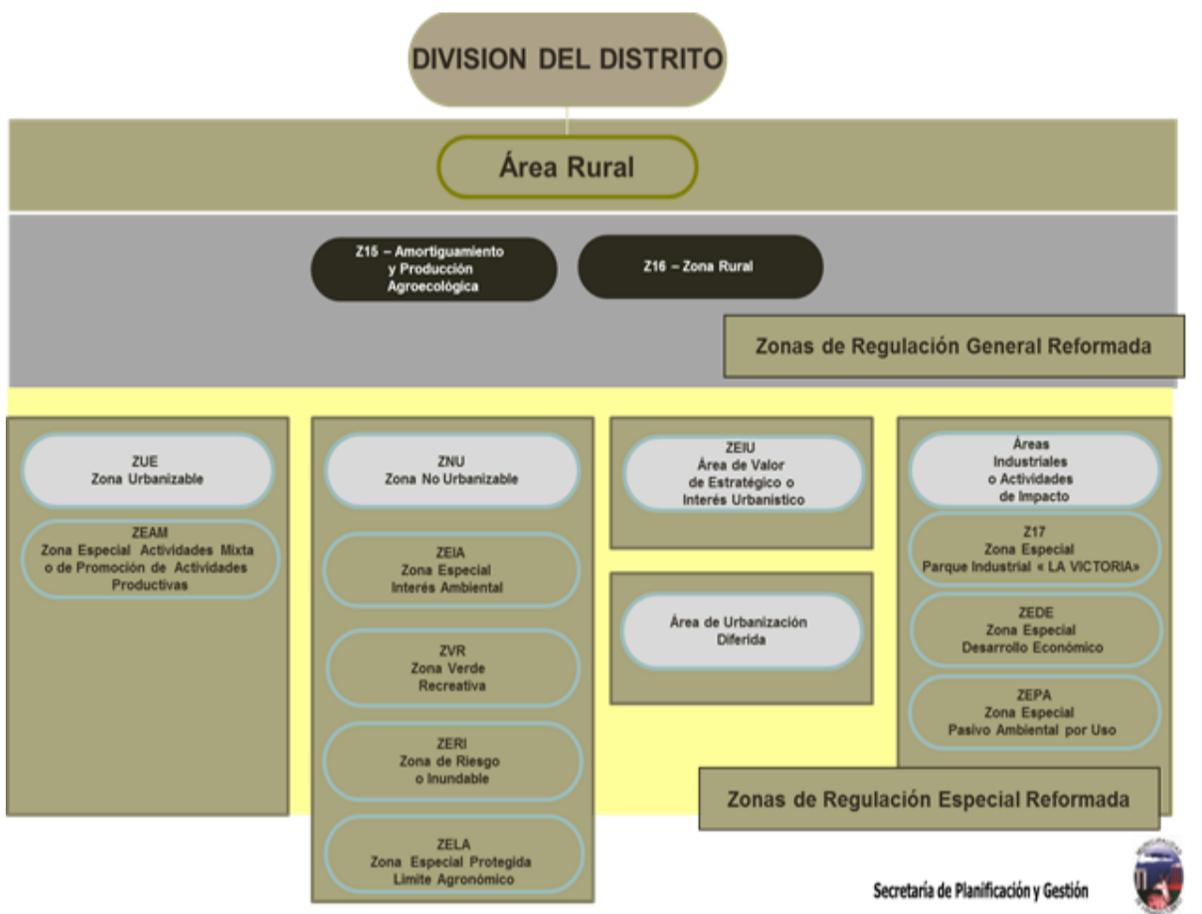
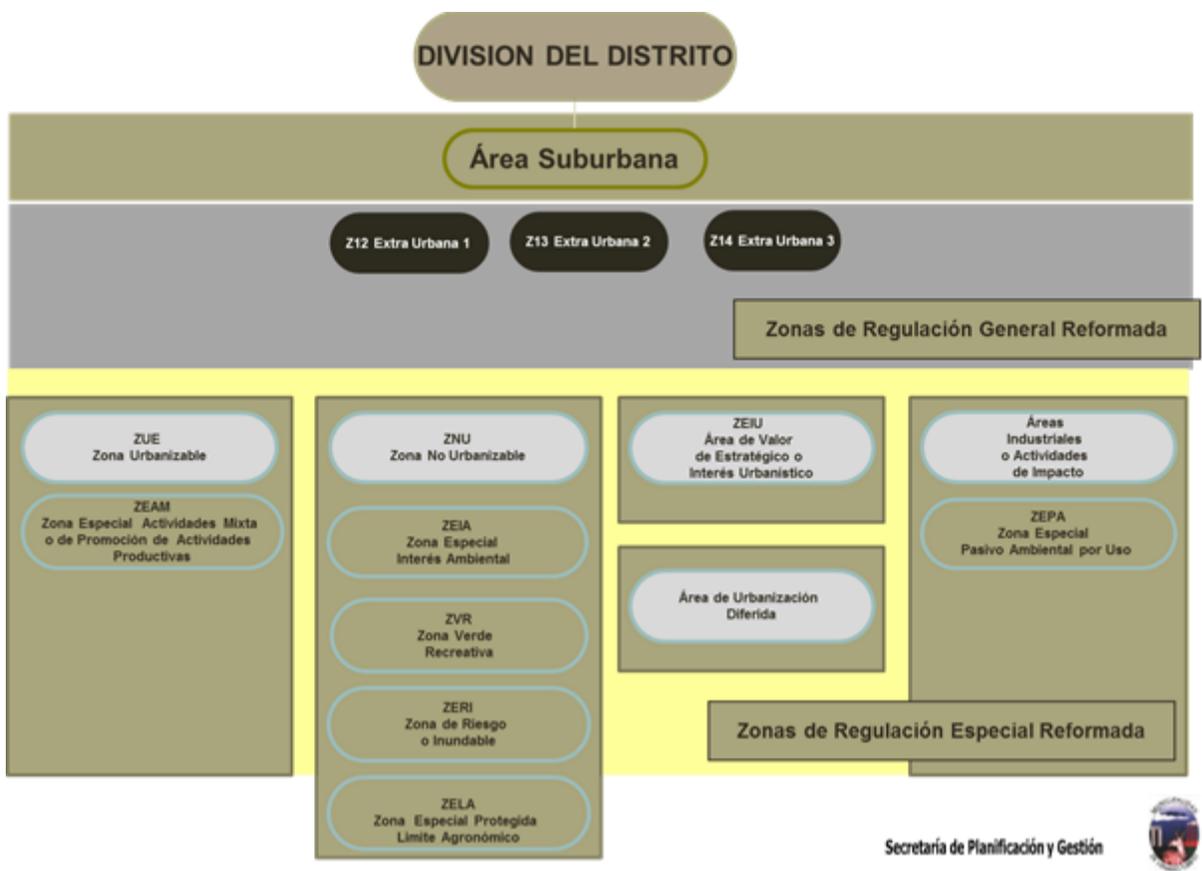
II.9. Suelo de Área Industriales o Actividades de Impacto

Se definen como **Suelo de Áreas o Zonas Especiales Industriales o Actividades de Impacto (ZEI)**, a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles.

Las zonas componentes del ZEI se especifican en el Capítulo X - Sección 5.-







CAPITULO III – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

III.1.

Declárese de interés municipal las acciones y actividades destinadas a la preservación, conservación, defensa y mejoramiento de los ambientes urbanos y naturales y sus elementos constitutivos en el ámbito del Municipio de Venado Tuerto.

III.2.

En virtud de la declaración contenida en el Artículo anterior, las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento ambiental dentro del distrito de Venado Tuerto e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones u omisiones que afecten o sean susceptibles de afectar el ambiente.

III.3.

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

III.4.

El Departamento Ejecutivo municipal efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.

III.5.

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, el Departamento Ejecutivo podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

III.6.

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 11.717 y la Resolución N° 1089, o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

III.7.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos u orgánicos, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas.

III.8.

1. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.
2. No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

III.9.

1. No se puede 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.
2. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos en un todo de acuerdo la legislación provincial vigente.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

III.10.

1. Los responsables de la producción de efluentes o residuos sólidos especiales, industriales, peligrosos ó patogénicos cumplirán con lo dispuesto en las normativas provinciales vigentes Decretos N° 388, 592, 1844 y Resoluciones N° 10, 50, 198 y 145 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. Sin perjuicio de ello, 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 a producir
 - Sistema de transporte
 - Sitio de disposición
 - Método de tratamiento y disposición
2. La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

III.11.

1. No podrán emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.
2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
 - a. Transporte y estadía de animales y/o mercancías.
 - b. Procesamiento de productos animales.
 - c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos, gaseosos o líquidos.
 - d. Procesos industriales de cualquier tipo.
 - e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

III.12.

La erradicación de ruidos molestos y vibraciones se regirá por lo dispuesto en la Norma IRAM 4.062, sus modificatorias y Ordenanzas vigentes.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

III.13.4

1. Declárese de interés municipal y comunitario, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Municipio de Venado Tuerto, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.
2. Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación y el completamiento del arbolado urbano, mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos del Área Urbana y de todos los Espacios Verdes y jardines públicos, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

III.14.

La protección y conservación del patrimonio forestal mencionado en el Artículo anterior, comprenderá la prohibición expresa de:

- a. La eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente que ejerza la Autoridad de Aplicación.
- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas y/o raíces sin autorización del mismo organismo.
- c. Dañar, lesionar y/o mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, y/o por la acción del fuego.

- d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
- e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
- f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la cazuela ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/ó retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
- g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

La protección y conservación del patrimonio forestal están regidos por la Ley 9.004-82, Ordenanza 2254-94 y sus modificatorias.

III.15.

Será responsabilidad solidaria de todos los habitantes del Municipio, como también de las personas circunstancialmente en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior. Conforme a la Ley 9.004-82. Ordenanza 2254-94 y sus modificatorias.

III.16.

La Municipalidad de Venado Tuerto, a través de la Autoridad de Aplicación, asumirá la responsabilidad de proteger, conservar y/o reponer las especies vegetales existentes en las plazas, parques, espacios verdes y jardines públicos, como asimismo del contralor permanente del arbolado urbano respecto a su situación y condición fito-sanitaria en ajuste a los principios y responsabilidades establecidos en esta Sección. Asimismo, podrá eventualmente disponer la ejecución de trabajos de forestación integral en sectores donde el arbolado urbano no se haya implementado, mediante el aporte de las especies y/o de mano de obra especializada.

III.17.

El Departamento Ejecutivo reglamentará las modalidades de forestación ó reforestación: tipos y especies, distancias adecuadas entre ejemplares, distancias de la alineación en cada cuadra, momentos del año para efectuar forestaciones, etc.

III.18.

Bajo ningún motivo los particulares podrán efectuar podas totales y/o parciales de ejemplares pertenecientes al arbolado urbano, tarea que según criterios técnicos propios que la aconsejen ó la hagan necesaria quedará a cargo exclusivo de la Autoridad de Aplicación ó del ente, empresa ó personal capacitado que ésta autorice expresamente. Toda acción en tal sentido no autorizada será causal de aplicación al/los responsable/s de las penalidades previstas en la legislación local de faltas vigente.

Sección 7 – Mejoramiento del paisaje urbano

III.19.

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Para el diseño de las partes exteriores de los edificios se deberán tener en cuenta las características urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

En los casos en que la Autoridad de Aplicación lo considere pertinente podrá solicitar estudios especiales que fundamenten las decisiones referidas a la estética urbana y la participación de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.

III.20.

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se incluyan en el futuro catálogo patrimonial, no se permitirá que la ubicación, volumen y altura de muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

III.21.

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales, de las franjas ribereñas a la laguna del Hinojo, del Área Recreativa Norte y de los parques, plazas y paseos del Área Urbana.
2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas frentistas a dichos espacios, deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.

3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.
4. Dichos planos serán sometidos a la consideración de la Comisión Mixta de Gestión Territorial y a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

IV.1.

El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Venado Tuerto y establece sus condiciones geométricas mínimas.

IV.2.

1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico para la movilidad del Municipio de Venado Tuerto.
2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

IV.3.

El Municipio de Venado Tuerto clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas
Regional	Son aquellas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: según legislación provincial y nacional vigente. En rutas nacionales deberá reservarse 20 metros a cada lado destinada a colectoras.
Avenidas principales	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una importante mixtura de actividades urbanas y suburbanas.	Ancho mínimo entre líneas municipales: treinta y cinco (35) metros.
Avenidas secundarias	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan volúmenes de tráfico medios y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veintiocho (28) metros.
Calles principales	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) metros.
Calles secundarias	Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y sólo vinculan vías locales secundarias.	Ancho mínimo entre líneas municipales: diez y ocho (18) metros.
Local Urbana de Servicio	Son vías que permiten el acceso a las edificaciones. Se aprobarán en casos excepcionales y solo cuando las circunstancias lo recomienden	Largo máximo: ciento cincuenta (150) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: doce (12) metros.
Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) me-

	vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	tros.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

IV.4.

Son vías regionales en el Distrito de Venado Tuerto las siguientes:

1. Ruta Nacional 8 entre el límite de los Distritos de Santa Isabel y Chapuy y el límite de los Distritos de Maggiolo y San Francisco
2. Ruta Nacional 33 entre el límite de los Distritos de Maggiolo y San Eduardo y el límite de los Distritos de Murphy y Carmen.
3. Ruta Provincial 4S entre el límite del Distrito de San Eduardo y el límite del Distrito de Carmen
4. Ruta Provincial 7S entre el límite del Distrito de María Teresa y el límite del Distrito de San Francisco.

IV.5.

Son Avenidas principales en la ciudad de Venado Tuerto las siguientes:

(Anexo 7 Plano 2 y 3)

Avenidas principales	Entre	
	A	B
Alem – Casey – Estrugamou – Chapuis	Fortín El Zapallar	1547,89m. (mil quinientos cuarenta y siete metros con ochenta y nueve centímetros) hacia el noroeste contados desde la margen NO de la Ruta Nacional N° 33.
Eva Perón – Santa Fe	Fortín El Hinojo	Traza Autopista Rufino-Rosario
Brown – Espora – Juan Cavanagh	Alberto de Brouckere	Calle 120
H. Yrigoyen – Marconi - Jujuy	Alberto de Brouckere	Calle 120
Newbery – Mitre – Laprida	Alberto de Brouckere	Calle 120
Alberto de Brouckere – Jacinto Gandara	Fortín El Hinojo	Acceso al Aeródromo
Fortín El Hinojo – Fortín El Zapallar	Alberto de Brouckere – Cno. de Circunvalación	Calle 120

(Modificado por Ordenanza N° 4405/13)

AVENIDAS PRINCIPALES

1/

1.1/ Avenida Santa Fe:

- margen NE, 15 m afectados a calle a partir de Quintana y no tienen retiro de edificación.
- margen SO, 5 m retiro de edificación.

1.2/ Avenida Eva Perón:

- margen NE, 7,5 m afectados a calle a partir de S. Begnis hasta circunvalación.
- margen SO, 7,5 m afectados a calle a partir de Carelli hasta circunvalación.

Eva Perón entre S. Begnis y Carelli 27,50 m y a partir de Carelli hasta Circunvalación A.O 35 m

2/

2.1/ Avenida Chapuis:

- desde Quintana a Ruta 33, 5 m a cada lado afectados a calle. (A.O 30 m).
- Ruta 33, al Norte 7,5 m a cada lado.(A.O 35 m).

Avenida Chapuis entre Quintana y Ruta 33 A.O 30 m y a partir de Ruta 33 al N. A.O 35 m

2.2/ Avenida Alem:

- margen N, 7,5 m afectados a calle a partir de Eterovich hasta circunvalación.
- margen S, 7,5 m afectados a calle a partir de Marenghini hasta circunvalación.

Avenida Alem entre Eterovich y Marenghini A.O 27,50 m y a partir de Marenghini a Circunvalación A.O 35 m.-

3/

3.1/ Brown:

- de calle Paz a Av. Santa Fe A.O 20m.
- de calle Paz a Rep. de Irlanda 7,50 m margen N afectados a calle. A.O 27,50 m.-
- desde Rep. de Irlanda a calle 120 7,50 m a cada lado. A.O 35 m

3.2/ Comandante Espora:

- margen S, 3 m afectados a calle a partir de Santa Fe hasta Caseros. A.O 23 m.-
- a partir Caseros hasta R. Cavanagh 3 m ambos márgenes afectados a calle. A.O 26 m.-

3.3/ Juan Cavanagh:

- a partir de R. Cavanagh 7,50m ambos márgenes hasta A. Brouckere. A.O 35 m.-

Avenida Brown entre Santa Fe y Paz A.O 20 m y a partir de Paz a Rep. de Irlanda A.O 27,50 m, de Rep. de Irlanda al S.O A.O 35 m.-
Comandante Espora desde Santa Fe A Caseros A.O 23 m, desde Caseros a R. Cavanagh A.O 26 m, y desde R. Cavanagh a Brouckere A.O 35 m.-

4/

4.1/ H Yrigoyen:

- de calle Moreno a Rep. de Irlanda A.O 20m.
- desde Rep. de Irlanda a calle 120 7,50 m a cada lado. A.O 35 m.-

4.2/ Marconi:

- de calle Belgrano a Santa Fe A.O 20m.

4.3/ Jujuy:

- de calle Santa Fe a E. Alberdi A.O 20m.
- desde E. Alberdi a Circunvalación 7,50 m a cada lado. A.O 35m.-

Avenida H. Yrigoyen entre Moreno y Rep. de Irlanda A.O 20 m y a partir de Rep. de Irlanda al S.O A.O 35 m.-
Marconi de Belgrano a Santa Fe A.O 20 m, Jujuy de Santa Fe a Alberdi A.O 20 m y de E. Alberdi a Brouckere A.O 35 m.-

5/

5.1/ Mitre:

- de Bv. 12 de Octubre a Santa Fe A.O 20m.

5.2/ Newbery:

- de Bv. 12 de Octubre a Rep. de Irlanda A.O 30m.
- desde Rep. de Irlanda al S.O 2,50 m afectado a calle a cada lado. A.O 35 m.-

5.3/ Laprida:

- de calle Santa Fe a R. Cavanagh A.O 20m.
- desde R. Cavanagh a Circunvalación 7,50 m a cada lado. A.O 35 m.-

Mitre/Laprida entre Bv. 12 de Octubre y R. Cavanagh A.O 20 m.
 Newbery de 12 de Octubre hasta Rep. de Irlanda A.O 30 m, de Rep. de Irlanda al S.O A.O 35 m.-
 Laprida desde Cavanagh a Circunvalación A.O 35 m.-

REGIONALES

A/ Ruta Nacional N° 8

A.1/ Bv. O. Lagos/ Bv. 12 de Octubre/ Bv. M.Ciani:

- A.O 50 m, 10 m de retiro a cada lado.-

B/

B.1/ Ruta Nacional 33: A.O 70 m

- margen S.E 10 m de retiro afectados a calle para colectora.-

C/

C.1/ Circunvalación (fortín el Hinojo, Zapallar, J. Gandara y A. de Brouckere:

- A.O 50 m.-

IV.6.

Son Avenidas secundarias en la ciudad de Venado Tuerto las siguientes:
 (Anexo 6 Plano 2 y 3)

Avenidas secundarias	Entre	
	A	B
B Long.	Calle 120	M. Ciani
Calle 31	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Lussennhoff	M. Ciani	Av. Santa Fe
Azcoaga – Maradona	Calle 120	A. de Brouckere
Dimmer	Rep. de Irlanda	M. Ciani
Aufranc	Marcos Ciani / RN 8	Av. Santa Fe
A. Moreau de Justo	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Quintana	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
J. C. Alberdi	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Sáenz Peña	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
Rivadavia	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
Sarmiento	Patricio Boyle	Eva Perón
Cayetano Silva	Eva Perón	Neuquén
Matheu	Neuquén	A. de Brouckere
Chile	Calle 120	Ovidio Lagos / RN 8
Pte.J. D. Perón	Ovidio Lagos / RN 8	Eva Perón
Vuelta de Obligado	Calle 120	Eva Perón
Pinto Lucero	Eva Perón	Calle 24
Eterovich	Patricio Boyle	Eva Perón
Berti	Calle 120	Ovidio Lagos / RN 8

Marenghini	Ovidio Lagos / RN 8	Eva Perón
Calle 120	RP 4s	RN 33
Patricio Boyle – Rep.de Irlanda	RP 4S	RN 33
Lisandro de la Torre	Rivadavia	RN 33
3 de Febrero	Rivadavia	Fortín El Zapallar
Falucho – España	Fortín El Zapallar	Límite NO de la Ciudad
Neuquén – Chaco	Fortín El Hinojo	RN 33
Roberto Cavanagh – Calle 24	Fortín El Hinojo	RN 33
Enrique Cavanagh – Calle 32	Fortín El Hinojo	RN 33

(Modificado por Ordenanza N° 4405/13)

AVENIDAS SECUNDARIAS

1/

Calle 31: de Santa Fe 4,00 m ambos márgenes hasta A. Brouckere. A.O 28 m.-

2/

Esteban Maradona: de Santa Fe 4,00 m ambos márgenes hasta A. Brouckere. A.O 28 m.-

3/

A.M. de Justo: de Santa Fe 4,00 m ambos márgenes hasta A. Brouckere. A.O 28 m.-

4/

Juan C. Alberdi: de Santa Fe 4,00 m ambos márgenes hasta A. Brouckere. A.O 28 m.-

5 /

Güemes: - de Eva Peron hasta Santiago del Estero A.O 20 m.-

- desde Santiago del Estero (N.O) y calle V 33 (S.E) a Circunvalación 4 m a cada lado
A.O 28 m.-

6 /

Matheu:

- de Eva Perón hasta Neuquén A.O 20 m.-

- desde Neuquén a Santiago del Estero, 4 m margen S, afectados a calle, A.O 24 m.-

- desde Santiago del Estero a Circunvalación 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

7 /

Pinto Lucero:

- de Eva Perón hasta Neuquén A.O 20 m.-

- desde Neuquén a Circunvalación 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

8 /

Gdor. S. Begnis (ex 115):

- desde Eva Perón a Neuquén, 4 m margen S, afectados a calle, A.O 24 m.-

- desde Neuquén a Circunvalación, 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

9 /

B. Long:

- de M. Ciani hasta Rep. de Irlanda A.O 20 m.-

- desde Rep. de Irlanda a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

10 /

F. Azcoaga:

- de M. Ciani hasta Rep. de Irlanda A.O 20 m.-
- desde Rep. de Irlanda a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

11/

G. Dimmer:

- de M. Ciani hasta Rep. de Irlanda A.O 20 m.-
- desde Rep. de Irlanda a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

12 /

Quintana:

- de M. Ciani hasta Monteagudo A.O 20 m.-
- desde Monteagudo a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

13 /

Rivadavia:

- de Bv. 12 de octubre hasta Rep. de Irlanda A.O 20 m.-

14 /

Vieytes:

- Debería ser una avenida secundaria desde P. Boyle de A.O 28 m. (4 m a cada lado afectado a calle).-
- En el loteo de Torres, que no se solicitaron estos 4 m porque en ese momento no era necesario, deberíamos pedirlo como retiro de edificación para afectar a calle, en el resto de la chacra lo pediremos con las subdivisiones que se planteen.

15 /

Sarmiento:

- de O.Lagos hasta P. Boyle A.O 31 m.-
- desde P. Boyle a calle 120 A.O 20 m.-

16 /

Chile:

- de O.Lagos hasta P. Boyle A.O 20 m.-
- desde P. Boyle a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

17 /

Vuelta de Obligado:

- desde O.Lagos a calle 120 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

18 /

Eterovich:

- en el tramo de O. Lagos a Eva Perón, Avenida Secundaria, A.O 20 m.- (divide chacras).-
- en el tramo de O. Lagos a P. Boyle, calle Principal de A.O 20 m.- (no divide chacra).-

19 /

C. Berti:

- en el tramo de O. Lagos a calle 120, Avenida Secundaria, 4 m a cada lado, A.O 28 m.- (divide chacra).-

20 /

Marenghini:

T.1/ en el tramo de O. Lagos a P. Boyle, calle Principal de A.O 20 m.- (no divide chacra).-

T.2/ en el tramo de O. Lagos Av. Alem, 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

T3/ en el tramo de Av.Alem a Eva Peron, 4 m borde S.E, (chacra 60) A.O 24 m.- (no divide chacra).-

21 /

Calle 120:

- de Fortín Zapallar a Ruta Nacional 33, 4 m a cada lado A.O 28 m.-

22 /

Patricio Boyle/Rep. de Irlanda:

- de Fortín Zapallar a Ruta Nacional 33, 8 m margen S.O únicamente, A.O 28 m.-
Ord.4019/2011.-

23 /

L. de la Torre:

- de Rivadavia a Ruta Nacional 33 A.O 20 m.-

24 /

3 de Febrero:

- de Rivadavia hasta Eterovich A.O 20 m.-

- de Eterovich a Fortín el Zapallar 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

25/

25.1/ Avenida España:

- de Rivadavia a Los Fresnos A.O 20 m.-

25.2/ Avenida Falucho:

- de Rivadavia a Marenghini A.O 20 m.-

- de Marenghini a Fortín el Zapallar 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

26/

26.1/ Chaco:

- de Pringles a A. Re A.O 20 m.-

- de A. Re a Ruta Nacional 33 A.O 28 m.-

26.2/ Neuquén:

- de Pringles a Matheu A.O 20 m.-

- de Matheu a S. Begnis 4 m margen N.E, afectados a calle, A.O 24 m.-

- de S. Begnis a Fortín el Hinojo 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

27/

27.1/ R. Cavanagh:

- de Güemes a Alsina 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

- de Alsina a Laprida 4m margen N.E, afectado a calle, A.O 24 m.-

- de Laprida a A. Re, A.O 20 m.-

- de A. Re a Ruta Nacional 33 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

27.2/ calle 24:

- de Güemes a Fortín El Hinojo 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

28/

28.1/ E. Alberdi:

- de Güemes a Ruta Nacional 33 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

28.2/ calle 32:

- de Güemes a Fortín El Hinojo 4 m a cada lado, A.O 28 m.-

IV.7.

- a. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los mil (1.000) metros lineales de extensión.
- b. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

IV.8.

En el caso de subdivisiones y/o de localización de urbanizaciones especiales en predios frentistas a rutas nacionales y provinciales, se seguirán las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Nacionales y/o Provinciales.

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

V.1.

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

V.2.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

1. Clasificación de locales
2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
4. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva
5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
6. Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Para los casos de lotes existentes (previos a la vigencia de este PDT) cuyas dimensiones sean inferiores al lote mínimo, neto de retiro de frente obligatorio, de la zona correspondiente y esto dificultara la aplicación de los parámetros urbanísticos, los mismos serán revisados a partir de un informe de la Autoridad de Aplicación a la CMGT, determinándose en caso de que la misma lo estime necesario, parámetros excepcionales.

Sección 1 – Clasificación de locales

V.3.

A los efectos de esta normativa, los locales componentes de los edificios se clasifican como sigue:

Clase	Tipo de ventilación e iluminación permitida	Locales
1	Deben iluminar y ventilar a espacio urbano	Dormitorio, dormitorio de servicio, comedor, sala, sala de estar (living room), biblioteca, estudio, oficina, consultorio, escritorio, Local para comercio y / o trabajo, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares. Todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código.
2	Pueden iluminar y ventilar a patio	Comedor diario, cocina, lavadero, cuarto de planchar, cuarto de costura, sala de espera, biblioteca privada, cuarto de juegos,

	interno	estar íntimo, depósito comercial y/o industrial.
3	No se exige ventilación ni iluminación Directa.	Cuartos de vestir y anexos, (Agregado por Ordenanza N° 4357/13) lavaderos de hasta 6 ms2. de superficie depósito de vivienda individual, guardarropa, pasaje, corredor, pasillo, ante-comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m2 de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública
4	Deben ventilar al exterior aunque la ventilación puede ser realizada por conducto.	Baños y Toilettas. Despensa, sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos. Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

V.4.

La Autoridad de Aplicación clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación del Artículo 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.

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

V.5.

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

V.6.

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

V.7.

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Contrafrente.
4. Los Retiros de Frente y los Retiros Laterales, se especifican para cada una de las Zonas en los Capítulos IX y X del presente Título.

V.8.

1. Sin perjuicio de lo reglamentado para cada zona, según lo especificado en el Inciso 4 del Artículo anterior, y a los efectos de mejorar la funcionalidad urbanística y la seguridad vehicular, se establecen los siguientes retiros de frente obligatorios no edificables:

Retiros	Avenida	Entre	
Diez metros (10 m) a L.M. en ambos lados Para afectar a calle	O. Lagos – 12 de Octubre – M. Ciani – RN 8 Ancho oficial 50 m	Fortín El Zapallar	Los Mistos
Cinco metros (5 m) a L.M. en ambos lados Para afectar a calle	Chapuis Ancho oficial 30 m	Ruta Nacional 33	Quintana
Cinco metros (5 m) a L.M. en lado par Para retiro de edificación	Santa Fe Ancho oficial 35 m	Ruta Nacional 33	Quintana
Dos metros (2 m) a L.M. en ambos lados Para retiro de edificación	Quintana Ancho oficial 20 m	Santa Fé	Marcos Ciani
Cinco metros (5 m) a L.M. en lado par Para afectar a calle	Newbery Ancho oficial 30 m	12 de Octubre	A Rep. de Irlanda

deberán destinarse obligatoriamente a espacio libre pudiendo utilizarse adicionalmente en la Ruta Nacional N° 8 como estacionamiento vehicular o exhibición de productos para la venta con estructuras livianas desmontables.

- En los casos de los retiros previstos en el Inciso 1 para ambos frentes de la RN8, rigen las compensaciones de superficies reglamentadas en la Ordenanza 2.900.-
- Adicionalmente a lo especificado en el Inciso 1, se establece un retiro de frente obligatorio y parquizado de dos metros a Línea Municipal, en todas las parcelas frentistas a los pasajes y calles de ancho oficial menor a quince metros (15 m) que surjan de nuevas urbanizaciones.-

En este último inciso se deberían contemplar los casos en los que nunca se exigió ese retiro de frente, por lo cual están las casas materializadas sobre L.M. (con frente a calles de hasta 15 m de ancho).- Ejemplos: Chacra 38, Chacra 40, Chacra 41, Chacra 42, Chacra 57, Chacra 68 y Chacra 69.-

V.9.

A los fines de conformar el centro libre de manzana, en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a veinticinco (25) metros se establece un retiro de fondo mínimo que se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Retiro de Fondo} = \frac{L - 20}{2} \geq 5 \text{ m} \quad \text{Donde L es el largo total del terreno.}$$

- En ningún caso el Retiro de Fondo podrá ser inferior a cinco (5) metros.

Agregado por Ordenanza N° 4108/12:

- En el caso de que por aplicación de la fórmula expresada en el Inc. 1 no se alcanzara el Factor de Ocupación del suelo (FOS) asignado a la zona, se podrá ocupar el suelo hasta alcanzar este factor, siempre que se cumpla con lo especificado en el Inc. 2.**

V.10.

- En parcelas de esquina y en las parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde la Línea Municipal, será facultad del proyectista decidir la ubicación y conformación del retiro de fondo a fin de lograr la mejor solución funcional ó arquitectónica del edificio de acuerdo a los siguientes parámetros:
 - Calculada la superficie de la parcela que obligatoriamente debe quedar libre de edificación por aplicación del F.O.S. establecido para cada Distrito, dicha superficie deberá estar ubicada íntegramente en los 2/3 (dos tercios) posteriores de la parcela.
 - La superficie libre de edificación deberá ser continua entre las líneas divisorias laterales ó entre una de éstas y la divisoria de fondo de la parcela.
 - En parcelas de esquina se considera como Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.
- En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será, para estos efectos, considerado como línea divisoria de fondo de parcela.

3. Los Retiros de Fondo en parcelas atípicas y/o parcelas pasantes con frente a dos o más calles serán definidos por la Autoridad de Aplicación. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación analizará la forma de ocupación de la manzana y los volúmenes edificatorios tanto los existentes como los previstos por este plan a fin de dictaminar la solución que garantice los mejores niveles de asoleamiento, ventilación y reserva de vistas del predio y de las parcelas contiguas.

V.11.

En el retiro de fondo de cada parcela será admitida una edificación secundaria separada cuatro (4) metros como mínimo de la edificación principal (Gráfico 1).

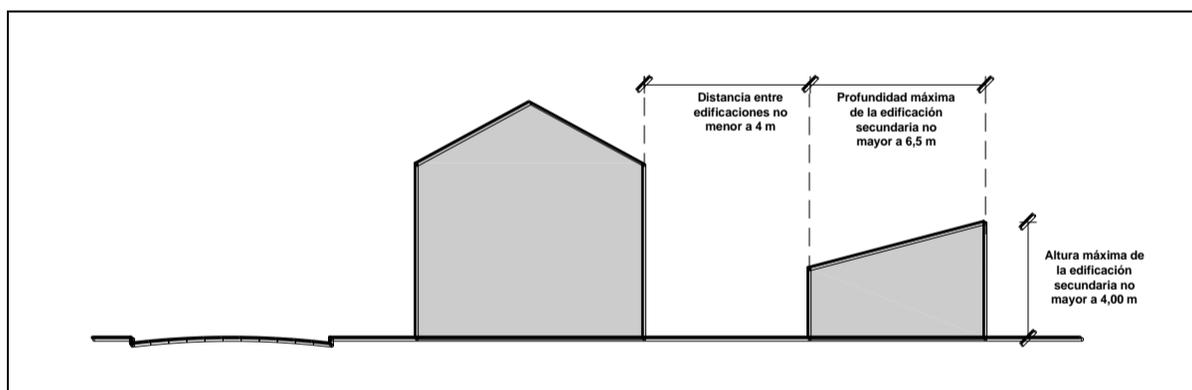
Las edificaciones secundarias a las que hace mención el Inciso anterior deberán cumplir obligatoriamente las siguientes disposiciones:

1. La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
2. La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.
3. La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo. La altura máxima no podrá superar los cuatro metros medidos en el punto medio de la Línea Divisoria de Fondo a partir de la cota de parcela (Gráfico 1).
4. La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOT **(Agregado por Ordenanza N° 4108/12) y del FOS**
5. En los casos de parcelas en régimen de condominio la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.
6. En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.

(Agregado por Ordenanza N° 4108/12)

Para el caso de ampliaciones de viviendas ya construidas, se podrá con esas ampliaciones, invadir el centro de manzana, únicamente en planta baja, con alturas inferiores a 4 (cuatro) metros. Las superficies afectadas por estas construcciones serán computables normalmente para el FOT y afectadas con un coeficiente de 1,5 (un metro coma cincuenta centímetros) para el cálculo del FOS.

Gráfico 1



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

V.12.

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

V.13.

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
2. Índice de Permeabilidad.

V.14.

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de las superficies cubierta y semi cubierta edificadas y la superficie total de la parcela.

V.15.

1. No será computable para el FOS:
 - a) La proyección horizontal sobre Planta Baja de voladizos, aleros o salientes que no superen la medida de **(Modificado por Ordenanza N° 4203/12) un metro con cincuenta centímetros (1,5 metros)** desde el plano límite de la edificación.
 - b) La proyección horizontal sobre la Planta Baja de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
 - c) La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) sobre cota de parcela.

(Agregado por Ordenanza N° 4301/13)
d) Las superficie de cocheras de techo liviano siempre que cumplan con las siguientes condiciones: 1.- Sean de carácter desmontables; 2.- Sean abiertas sin portones ni laterales; 3.- Las circulaciones serán también abiertas; 4.- No utilizarán más del 50% (cincuenta por ciento) del terreno libre conforme al FOS de la zona; 5.- Las cubiertas no sean transitables; 6.- No superen la altura de 3 (tres) metros; 7.- No modifican el índice de permeabilidad exigible en la zona.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.16.

1. Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno que, dotada de vegetación, contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.
2. Índice de Permeabilidad se calculará como un porcentaje de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS.
3. El área descubierta y permeable en cada terreno, deberá materializarse aún cuando existan o se prevean construcciones en subsuelo.
4. Los Índices de Permeabilidad se determinan según las Zonas en los Capítulos IX y X del presente Título.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

V.17.

Los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semi cubierta.

V.18.

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).
2. Factor de Densidad Habitacional (FDH)

V.19.

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.20.

1. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.
2. A los efectos del cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:
 - a. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
 - b. La superficie cubierta y semi cubierta destinada a estacionamiento privado de vehículos y/o a carga y descarga.
 - c. La superficie de los balcones abiertos, aleros, pórticos y/o galerías semi cubiertas que no superen el 10% de la superficie máxima construible.
 - d. Las salas de máquinas, salas de medidores de las instalaciones de servicio, lavaderos colectivos y depósitos en azotea, cajas de escaleras, pasadizos de ascensores, tanques y conductos de ventilación y/o servicios.
 - e. La totalidad de las superficies de los entresijos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal, del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.

- f. La totalidad de la superficie de entresijos cuando su altura sea menor a dos metros (2 m).

Agregado por Ordenanza N° 4108/12:

g. Los pallieres en las plantas altas de los edificios de los departamentos.

V.21.

1. El Factor de Densidad Habitacional (FDH) es el instrumento que controla el nivel de densificación de los edificios destinados al uso residencial y de oficinas o de la parte residencial y de oficinas de los edificios de uso mixto.
2. Se denomina Factor de Densidad Habitacional a la relación entre una unidad habitacional y/o de oficinas y la superficie de terreno.
3. Los FDH a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada zona en los Capítulos IX y X de este Título.
4. Sin perjuicio de los FDH determinados en cada zona, en todos los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m² de terreno.

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

V.22.

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en ampliaciones y/o remodelaciones.

V.23.

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Tipología urbana de edificación
2. Altura máxima de fachada
3. Plano límite
4. Espacio Libre Urbano
5. Patios Auxiliares
6. Índice de permeabilidad

V.24.

A los efectos de la presente normativa se consideran tres tipologías urbanas de edificación:

1. Manzana cerrada
2. Manzana de edificación abierta
3. Manzana mixta

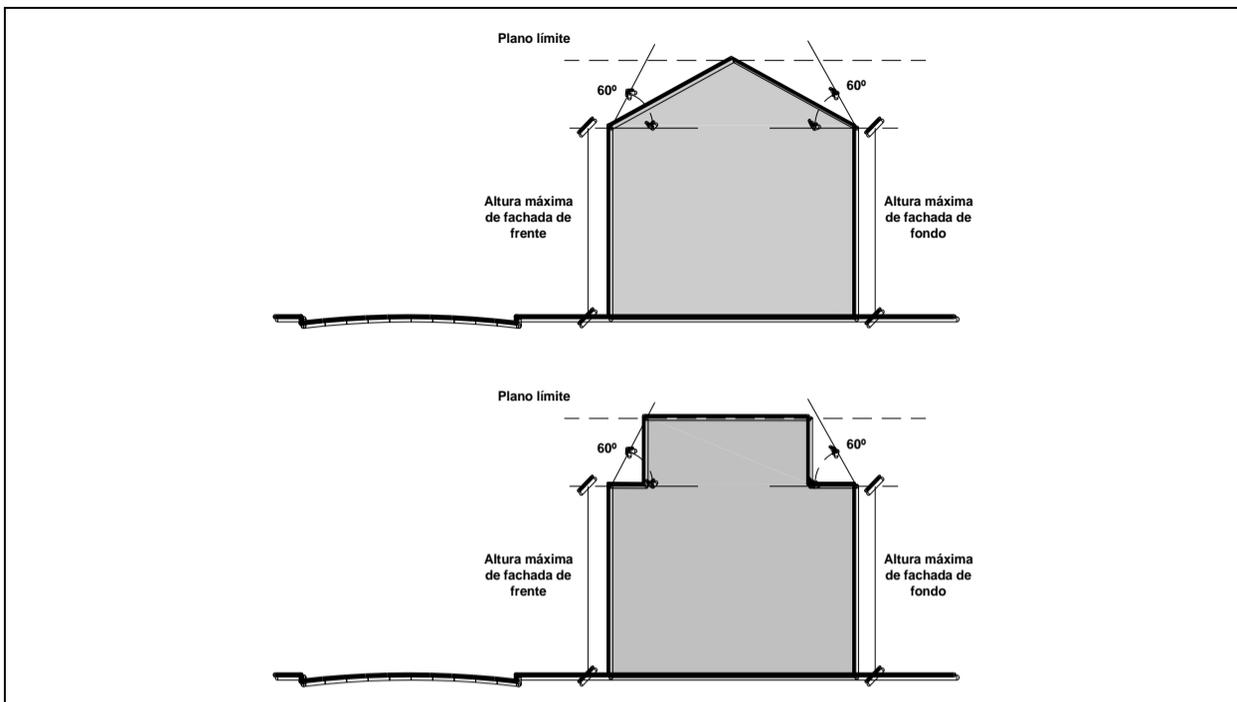
V.25.

1. Se considera manzana cerrada a aquella constituida por edificios entre medianeras, configurando una alineación continua sobre la línea municipal en la que los contrafrentes interiores de los edificios definen un espacio libre central en el interior de la manzana. Dicha alineación sobre línea municipal puede estar definida por elementos arquitectónicos (p. ej.: pórticos).
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.
4. Las tipologías edificatorias se establecen en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.26.

1. Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de las fachadas a partir de la cota de nivel del terreno natural en el eje medio del terreno.
2. Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de terreno natural en el eje medio del terreno y la cota de cualquier punto de la edificación según lo prescripto en el Artículo IV.27.
3. Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para la zona, la envolvente se representará a través de un plano inclinado a 60° grados respecto a las líneas de fachada.
4. Las alturas máximas de fachada y los planos límites de los edificios se establecen en los Capítulos IX y X para cada zona.
5. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 2.

Gráfico 2



V.27.

1. Por encima de la altura máxima de fachada y hasta el plano límite se podrá construir un nivel en el que sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.
2. Por encima del plano límite, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos y balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente u otros elementos que estén reglamentados con ordenanzas específicas.

V.28.

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, la Autoridad de Aplicación, con informe técnico previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial, creada en el Título III, podrá imponer una altura mínima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

V.29.

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

V.30.

Los locales definidos en la Sección 1 de este Capítulo como de primera y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los Artículos V.31, V.32 y V.33, salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Artículo V.34. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

V.31.

Se considera como Espacio Libre Urbano:

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
2. El espacio no ocupado del retiro de fondo que conforma el centro libre de manzana.
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

V.32.

6. El dimensionamiento del Espacio Libre Urbano se rige por las siguientes condiciones:
7. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4) metros (Gráfico 3).
8. Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.
9. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a las líneas divisorias laterales los edificios de perímetro libre y semilibre, será menor o igual a 2. La distancia (d) no podrá ser menor que tres (3) metros (Gráfico 4).
10. Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso 1 de este Artículo.

V.33.

Se consideran extensiones del Espacio Libre Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio (Gráfico 5).

Gráfico 3 – Determinación del Espacio Libre Urbano entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela

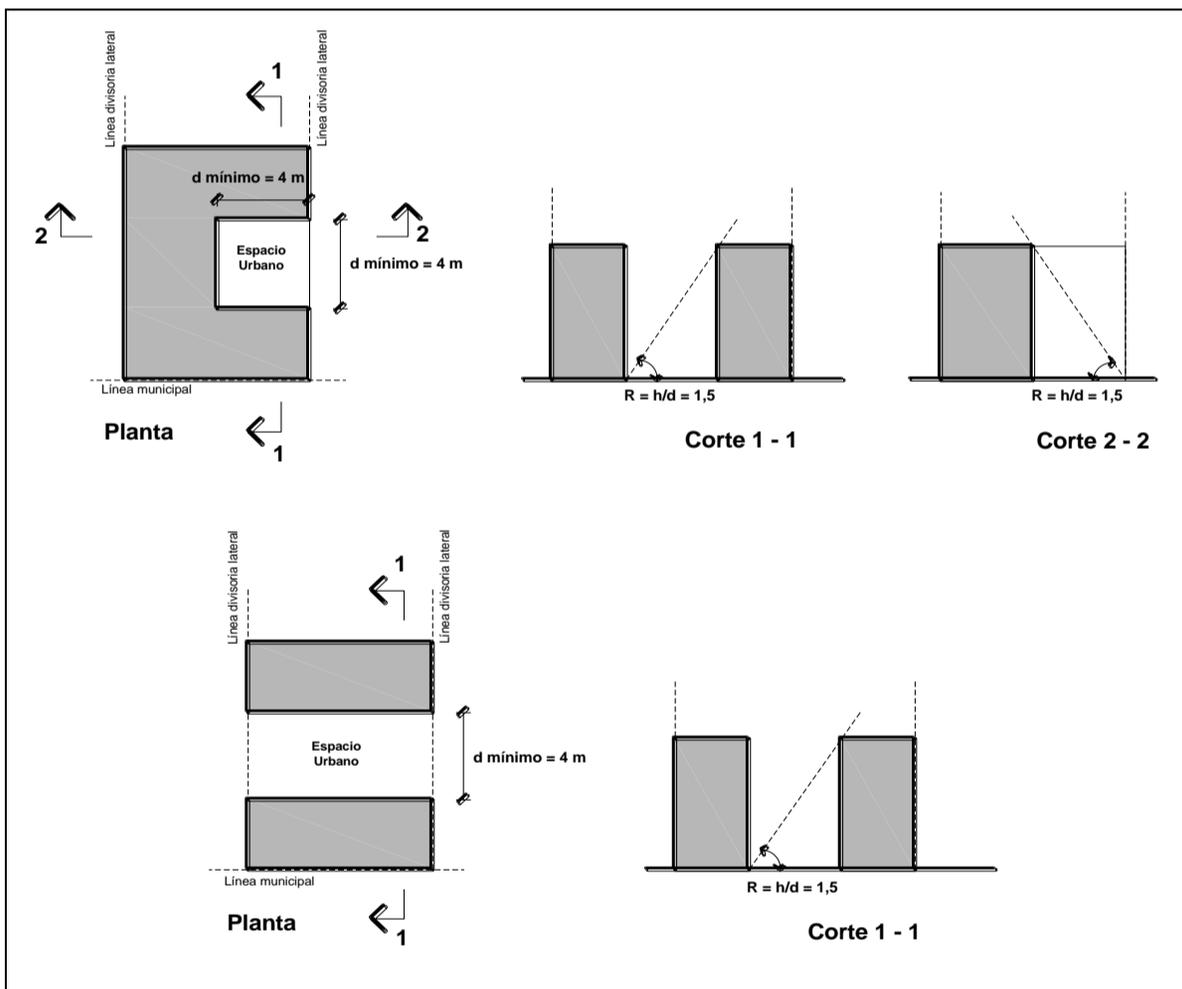


Gráfico 4 – Determinación del Espacio Libre Urbano en edificios de perímetro libre y semi libre.

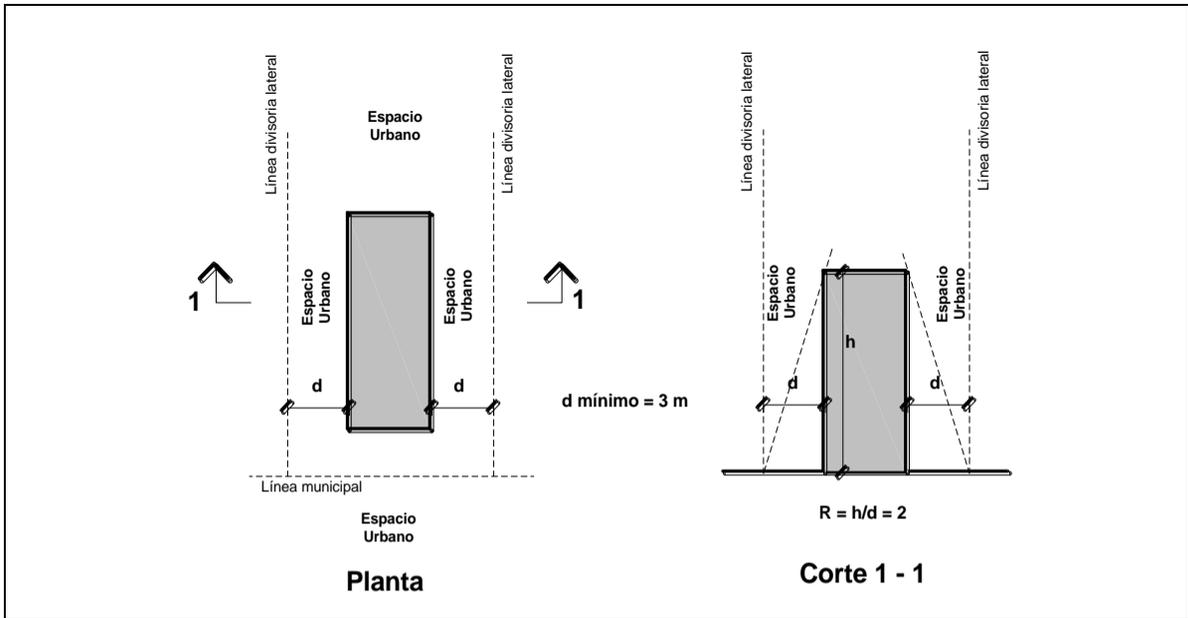
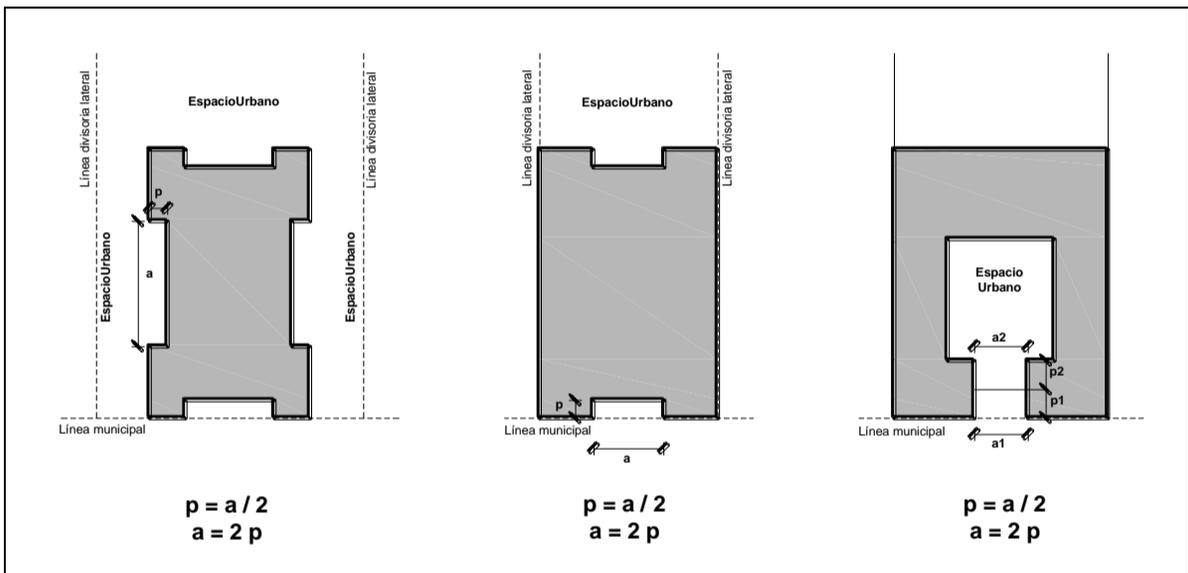


Gráfico 5 - Patios apendiculares del Espacio Libre Urbano



V.34.

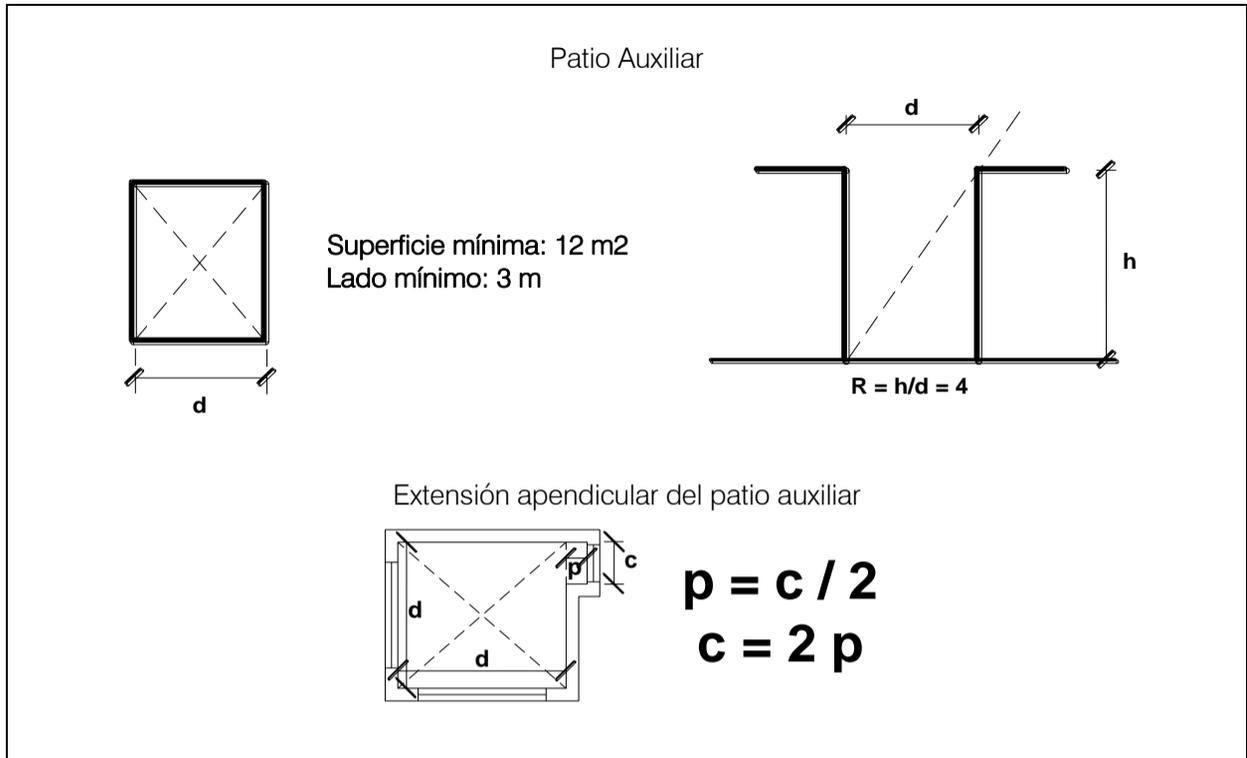
Se denominan Patios Auxiliares a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda, tercera y cuarta definidos en la Sección 1 (**Modificado por Ordenanza N° 4358/13**), como así también **hasta tres locales de primera de una misma Unidad Funcional.**

V.35.

El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:

1. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
2. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
 - a. Superficie mínima igual a doce metros cuadrados (12 m²)
 - b. Lado mínimo igual a tres metros (3 m)
 - c. $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
3. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 6.

Gráfico 6 – Patio Auxiliar



V.36.

1. Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Artículo V.35. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones.
2. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Artículo V.35.
3. La expresión gráfica de estas relaciones se muestra en el Gráfico 6.

V.37.

1. Las dimensiones de los Espacios Libres Urbanos y de los Patios Auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a sesenta (60) centímetros.
2. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.
3. 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 dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) sobre el solado del área descubierta.

V.38.

1. El arranque de los Patios Auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen Espacio Libre Urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
2. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

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

V.40.

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

V.41.

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los Incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.
7. El acceso a los módulos de estacionamiento situados a diferente nivel podrá efectuarse a través de rampa fija, rampa móvil u otro medio mecánico aprobado por la Autoridad de Aplicación.
8. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.
9. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad se establece en el Anexo 2.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

V.42.

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

V.43.

1. Los requerimientos de carga y descarga para cada uso se establecen en el Anexo 2.
2. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
3. La superficie consignada en el Inciso 2 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

Subsección 3 – Casos especiales

V.44.

1. La Autoridad de Aplicación podrá aceptar soluciones alternativas de estacionamiento y de espacios de carga y descarga en ampliaciones, remodelaciones y/o cambios de uso de edificios construidos con planos aprobados a la fecha de sanción del presente Plan y en aquellos casos en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.
2. La aceptación de soluciones alternativas requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad, emitido por la Autoridad de Aplicación, será puesta a consideración de la Comisión Mixta de Gestión Territorial creada en el Título III y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. Para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación se podrán exigir parámetros superiores a propuesta de La Autoridad de Aplicación aprobados por la Comisión Mixta.

V.45.

Quedan exceptuados de cumplir las dotaciones de estacionamiento de vehículos y de carga y descarga fijadas en este Capítulo y en el Anexo 2, los casos siguientes:

1. Las obras nuevas y las remodelaciones y/o ampliaciones de edificios existentes cuya superficie esté destinada exclusivamente a actividades comerciales, de servicios generales y de terciario recreativo, localizadas en las parcelas frentistas a las calles Belgrano y San Martín entre Av. Marconi y Av. Rivadavia.
2. Las obras nuevas y las remodelaciones y/o ampliaciones de edificios existentes localizadas en parcelas de las zonas Z1 – Microcentro, Z2 – Macrocentro y todas aquellas frentistas a las avenidas principales, definidas, en el Capítulo IV, cuando se cumplan en forma simultánea las siguientes condiciones:
 - a. Las parcelas deberán tener un frente menor a nueve (9) metros y una superficie menor de doscientos (250) cincuenta metros cuadrado.
 - b. Deberá ocupar parte de la planta baja con un local comercial o de servicios terciarios con frente a la calle.

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

Visto la necesidad de establecer un marco normativo para la incorporación de sistemas de regulación de excedentes pluviales, a efectos de optimizar el funcionamiento del sistema urbano y rural de desagües pluviales a escala urbana y suburbana de la ciudad.

Considerando:

De la Definición del problema:

Que desde el punto de vista hidrológico la urbanización se caracteriza por el aumento de las áreas impermeables, a medida que disminuyen aquellas que tienen capacidad de infiltración. La construcción de viviendas, edificios comerciales, estacionamientos, pavimentación de calles, compactación y enripiado de calles de tierra, reduce la capacidad de infiltración del suelo. La principal consecuencia es el aumento del pico de las inundaciones pluviales, lo que provoca efectos y cambios importantes en el ciclo hidrológico, aumentando los volúmenes a escurrir, las descargas pico y reduciendo los tiempos de distribución del flujo.

Que en general las grandes ciudades del país se ven afectadas por un acelerado y desordenado crecimiento de la urbanización, aumentando los efectos mencionados, dejando a las redes existentes de desagüe pluvial sin capacidad para conducir los caudales generados y en consecuencia las inundaciones son cada vez más frecuentes. Algunas de estas inundaciones en cuencas altamente urbanizadas, alcanzan niveles alarmantes y pérdidas económicas millonarias, como los casos de cuencas de los arroyos de la ciudad de Buenos Aires y Rosario (Argentina).

Que la ciudad de Venado Tuerto, presenta un grave déficit o insuficiencia de drenaje pluvial como consecuencia de la casi exiguas pendientes naturales y las características problemáticas de su suelo, sumado a una red de macrodrenaje no desarrollada en el área rural. Estas dificultades se ven agravadas con la actitud generalizada de la población de pretender evacuar lo más rápidamente posible el agua precipitada en sus lotes, lo que provoca el anegamiento inmediato de las calles y la permanencia de estas inundaciones durante varias horas en algunas zonas, con los inconvenientes funcionales de la ciudad y las pérdidas materiales que provoca.

De la solución del problema:

Que una de las premisas en el manejo de las aguas pluviales en centros urbanos debe ser tratar de mantener las condiciones de comportamiento lo más próximas posibles a las existentes antes del proceso de urbanización o antropización. Es este el concepto de IMPACTO HIDROLOGICO CERO, es decir que las nuevas construcciones y la urbanización no modifiquen la condiciones previas al proceso de asentamiento urbano.

Que con el fin de contribuir en las alternativas de soluciones para hacer frente al problema de las inundaciones en áreas urbanas y suburbanas, hay que hacer hincapié en los nuevos conceptos y metodologías mencionados

Que para poder afrontar con éxito los retos que se presentan en el futuro, la alta impermeabilización del suelo por la rápida urbanización, el aumento de la población dentro de las ciudades, el cambio climático, etc. es necesario cambiar a una gestión más sostenible del agua.

Que es necesario establecer un conjunto de normas técnicas y legales, medidas estructurales y no estructurales, como base para esa planificación integral del saneamiento urbano.

Que las medidas estructurales se relacionan con las obras a ejecutar e incluyen configuración de tuberías y canales, dispositivos reguladores, presas y vertederos, almacenamientos, canales derivadores, diques laterales de contención, etc.

Que las medidas no estructurales incluyen cambios de usos de tierra, prohibición de ocupación de áreas inundables, zonificación por riesgo, pautas de edificación, tipos de obras correctivas, sistemas de alerta hidrológica, etc.

Que como consecuencia, queda claro que para elaborar propuestas y soluciones en el drenaje urbano es menester combinar ambos tipos de medidas.

De las medidas No estructurales.

Que el uso del suelo urbano y suburbano ha sido regulado por el PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL dictado en 2009 Ordenanza 3785, actualizado por Ordenanza 4404/2013, regula el proceso de urbanización mediante la zonificación de la ciudad en áreas urbana, suburbana y rural y cada una de ellas con sus zonas de Regulación General y Especial. Para ello para cada zona se determinan valores de FOT y FOS y el coeficiente de permeabilidad. Estos índices ya conocidos, son medios para regir la compacidad o porosidad del tejido urbano al que se aspira, preservando en determinados casos el carácter denso y central mientras que en otro propone urbanizaciones de baja densidad, dispersa con un carácter ambiental y paisajístico determinado.

Que más allá que esta normativa sea cumplida, el FOS y el FOT no aparecen como herramientas eficaces para el control de la impermeabilización del suelo; los espacios libres no cumplen con su vocación de ser parquizados y permeables, sino que se cubren de solados, lo que representa una superficie tan impermeable como un techo. El mejor ejemplo de ello lo representaría una playa de estacionamiento que se construye con 100 % descubierto pero con solado en el lugar que antes había una casa con jardín, resulta mucho más perjudicial desde el punto de vista hidrológico, aunque tenga un FOS y FOT inferior.

Que como respuesta a estos fenómenos o eventos, generalmente se alude a catástrofes naturales o fenómenos excepcionales, sin tener en cuenta que en la actualidad existe un avanzado desarrollo científico en este campo.

Que existe una nueva tendencia mundial, que es la “desurbanización”, es decir la urbanización sustentable, en la se minimiza el impacto ambiental hidrológico a partir del aumento de las áreas verdes, de solados permeables, de veredas con mayores superficies de canteros, etc. Tal vez idéntica en cuanto al volumen construido, una propuesta de este tipo gana en estética y calidad ambiental, baja los costos de mercado y ambientales en materiales de construcción y mantenimiento y conforma soluciones hidrológicas sustentables en la que la urbanización no se transforma en una trampa para sí misma.

Que a partir de estos principios, se propone una nueva dimensión para regular el Uso del Suelo Urbano, en consonancia con la implementación de MEDIDAS NO ESTRUCTURALES que se refieren a “restricciones de impermeabilización”.

Que es necesario establecer instrumentos que regulen el manejo de las aguas de origen pluvial para lograr impacto hidrológico cero.

Que para ello es necesario incorporar en el marco del Plan de Desarrollo Territorial, instrumentos que regulen el manejo de las aguas de origen pluvial para lograr el impacto hidrológico cero y para ello es necesario es necesario definir algunos índices referidos a los aspectos hidrológicos de los edificios a construir o modificar, a través de nuevos indicadores: el Factor de impermeabilidad del suelo (FIS) y el Factor de Impermeabilidad Total (FIT). Ello representa e implica una nueva etapa en el trámite de aprobación de la documentación técnica a presentar ante el municipio para obtener el permiso de obra.

De las medidas estructurales.

Que desde el punto de vista de MEDIDAS ESTRUCTURALES, las nuevas técnicas de control de excesos pluviales, se basan en el principio de la desaceleración del escurrimiento en cuencas urbanizadas mediante Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) son aquellos elementos participantes en el drenaje de las ciudades que, además de reducir el caudal producido por la lluvia, disminuyen los contaminantes arrastrados por la escorrentía.

Que se ha comenzado a usar como solución a estos problemas, sistemas de compuertas para retener en las redes a tiempo real (EEUU, Japón), o sistemas de almacenamiento en grandes túneles con bombeo posterior a la tormenta (Suecia), lagos de retención integrados en las ciudades (Francia) y también están en experimentación otras técnicas para reducir los coeficientes de escurrimiento como trincheras y zanjas de infiltración, pavimentos porosos, y la acumulación en los techos, soluciones que han sido cuestionadas por ir en detrimento de otros objetivos que cubren las mismas.

Que aun contando con estas técnicas, en cuencas altamente urbanizadas, las soluciones propuestas a las inundaciones son cada vez más complejas, debido a la falta de espacios verdes disponibles si se opta por soluciones con almacenamiento, y en los casos de soluciones clásicas por conducción a superficie libre, por la gran cantidad de interferencias de infraestructura de servicios públicos y el impacto que producen estas obras en el medio ambiente.

De los beneficios.

Los principales beneficios de los SUDS son dos, el control de la cantidad y calidad de las aguas de escorrentía y el servicio social y ambiental que ofrecen, creando entornos naturales y mejorando la calidad estética de una zona urbana. Además presentan otros de tipo de beneficios: hidrológicos, ambientales, sociales y urbanos, paisajísticos, o económicos.

BENEFICIOS HIDROLÓGICOS

- Prevención frente a inundaciones.
- Mantenimiento o restauración del flujo natural en corrientes urbanas.
- Menor interferencia en los regímenes naturales de las masas de aguas receptoras, tanto en calidad como en cantidad.
- Recarga de acuíferos subterráneos, restituyendo el flujo subterráneo hacia los cursos naturales mediante infiltración y favorecer la infiltración del agua de escorrentía, hace que ésta pase a ser considerada como un recurso hídrico disponible para ser reutilizado.

BENEFICIOS PAISAJÍSTICOS

- Creación de entornos naturales (como humedales, por ejemplo) de valor paisajístico.
- Mejora de la calidad estética de una zona urbana, aumentando el valor de las zonas residenciales donde se implanta.

BENEFICIOS AMBIENTALES

- Mejora de la calidad de las aguas de escorrentía.
- Reducción de la cantidad de contaminantes que llegan al medio receptor.
- Enriquecimiento de la biodiversidad al crear nuevos humedales.
- Menor interferencia en los regímenes naturales de las masas de aguas receptoras.
- Reducción del efecto "isla de calor" en las ciudades, contrarrestando el aumento de temperatura provocado por superficies asfaltadas y hormigonadas.
- Al prevenir las inundaciones y permitir la recolección/captación de agua de lluvia, ayudan a hacer frente a los efectos del cambio climático.
- Protección de las corrientes urbanas de vertidos accidentales y pérdidas de tuberías.
- La recarga de acuíferos mediante estas técnicas puede solucionar problemas ambientales como los de intrusión marina, subsidencia, degradación de humedales y disminución de caudales base de cauces fluviales, entre otros.

BENEFICIOS SOCIALES Y URBANOS

- Protección frente al riesgo de inundación.
- Permite el desarrollo urbano en espacios con el sistema de alcantarillado colapsado.
- Soluciona la incapacidad hidráulica de la red de colectores convencional debida al rápido crecimiento urbano de una zona, evitando la necesidad de desdoblamiento de la red.
- Embellecen la construcción urbana.

BENEFICIOS ECONÓMICOS

- Son considerados como sistemas de drenaje de aguas pluviales de bajo costo, por requerir de una menor inversión en su construcción comparada con otros métodos convencionales.
- Disminuyen las pérdidas económicas por daños provocados por inundaciones.
- Al pasar a ser el agua de precipitación un recurso disponible e incluirse en la gestión de recursos hídricos, disminuye el gasto en la captación y otras obras hidráulicas.
- Incremento del valor añadido de las urbanizaciones, debido a la mejora del paisaje del entorno y de la dotación de zonas recreacionales adicionales.

Aspectos a tener en cuenta:

Que básicamente se deben considerar tres aspectos para la formulación de estas medidas que si bien se presentan en forma conjunta, para una mejor comprensión se enuncian a continuación por separado y que son:

a) Aspectos técnicos:

Es conocido que la regulación se puede conseguir en diferentes escalas y con diferentes niveles de intervención:

- A nivel de predio, con intervención del Propietario y del Municipio
- A nivel de calles o espacios públicos, con intervención del Municipio
- A nivel de cuenca urbana y rural en zonas apropiadas de almacenamiento, con intervención del Municipio y / o Provincia.

La regulación a nivel de predio es desde el punto de vista técnico muy importante ya que determina con precisión el hidrograma resultante de la tormenta de diseño puesto que ello indicará el grado de regulación que es posible.

Que la incorporación de los sistemas retardadores de excedentes pluviales en las parcelas privadas o públicas así como en las nuevas urbanizaciones, se suman al conjunto de obras y acciones, coordinadas y convergentes, destinadas a mitigar la vulnerabilidad hídrica.

Que la intervención a nivel de espacios públicos nos conduce a plantear un sistema urbano de drenaje sostenible, basándonos en corregir el problema desde el origen, reduciendo el volumen de escorrentías y caudales desde zonas urbanizadas a áreas de cauces naturales, estableciendo como medidas estructurales la generación de cunetas verdes, franjas filtrantes, retardadores, canales con flujo regulado, depósitos de detención superficiales y enterrados, estanques de retención, humedales artificiales, etc.-

Que la intervención a nivel de cuenca urbana y rural permite resolver regular el macrodrenaje de la cuenca alta del Río Salado en particular a su aporte a la cuenca de la laguna del Chañar en su brazo central de mayor importancia, receptora natural de los desagües provenientes de Venado Tuerto y su zona de influencia.

b) Aspectos económicos:

La primera cuestión a considerar es que las medidas de regulación no pueden ser una acción aislada sino formar parte de una alternativa de solución de la cual se haya previamente estudiado su factibilidad técnico-económica.

La segunda cuestión apunta a las fuentes de financiamiento, donde debe establecerse si el plan de inversiones se atenderá con: con recursos generales del municipio (como parte de los servicios que debe prestar), con recursos específicos del contribuyente y/o urbanizador para las obras de drenaje urbano, con créditos externos, etc. Habida cuenta que en sectores de la ciudad que no cuenten con espacios suficientes para desarrollar este tipo de obras será el municipio el que deberá ponerse al frente de la obtención de la tierra.

c) Aspectos normativos/legales:

Estos se refieren específicamente a todos los instrumentos jurídicos que permitan la implementación de los aspectos técnicos y económicos de la regulación de excesos pluviales a nivel predial en beneficio del conjunto social, pero sin lesionar legítimos intereses y derechos privados.

Concretamente se deberá reglamentar los aspectos constructivos de viviendas y edificaciones en general de forma tal de establecer el cálculo de los volúmenes a regular y como incorporar mecanismos y dispositivos que cumplan con dicha finalidad. Esto puede lograrse con la introducción de capítulos específicos sobre el tema en el Reglamento de Edificación vigente.

Que el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, ha legislado sobre la problemática del Riesgo Hídrico (Resolución N° 292 del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente) demostrando su preocupación sobre la materia, por lo que una iniciativa local que contribuya a la minimización del riesgo, es parte de los objetivos y responsabilidades del Municipio;

Conclusión:

Que el agua se rige por sus propias leyes físicas. Ir en contra de sus principios es arriesgarse a que este recurso se torne una amenaza económica, ecológica y social. Nuestra ciudad vive un constante riesgo hídrico y sin embargo son muy pocos los habitantes que tienen conciencia de ello.

El manejo del agua, requiere de ciertas OBRAS ESTRUCTURALES (defensas, conductos de desagües, canales, etc), pero estas deben estar acompañadas de otras medidas NO ESTRUCTURALES, ya que es necesario crear un marco normativo que nos ayude a hacer un uso adecuado del agua y convertir al riesgo eminente en una oportunidad para construir una sociedad más justa y equilibrada donde el ambiente humano y natural se desarrolle sin conflictos.

Que esta Ordenanza seguramente generara resistencia en el vecino y en el propio ambiente profesional que lo verá como un nuevo trámite para la obtención de un permiso de obra. Por ello es necesario complementar estas medidas con campañas de concientización, audiencias con debates públicos, educación en los distintos niveles (primario, secundario, terciario y universitario) y con estrategias que incluyan folletos, carteles, mensajes en los medios de comunicación.

Que la presente ordenanza pretende la regulación del uso del suelo con criterios hidrológicos y por su carácter transdisciplinario aborda el problema de la urbanización a partir de la hidrología. De esta manera nos sumamos a ciudades como Rosario, Santa Fe, Resistencia, Posadas, Sunchales, Rafaela, etc. que de una manera u otra buscan implementar estas nuevas alternativas para mitigar los efectos de los excedentes pluviales.

Con fundamento en lo expuesto, el Concejo Municipal de Venado Tuerto, en uso de sus facultades y atribuciones, sanciona la presente

ORDENANZA

Art. 1°.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer un marco normativo para la incorporación de sistemas de regulación de excedentes pluviales en la Ciudad de Venado Tuerto, a los efectos de contribuir a la optimización del funcionamiento del sistema urbano de desagües pluviales de la ciudad de Venado Tuerto.

Art. 2°.- El sistema de Regulación de Excedentes Pluviales se clasificará para su regulación municipal en las siguientes categorías:

- A nivel de predio, con intervención y responsabilidad del Propietario e intervención y regulación del Municipio.
- A nivel de calles o espacios públicos, con intervención y responsabilidad del Municipio.
- A nivel de cuenca urbana y rural, con intervención y responsabilidad del propietario, con intervención y regulación del Municipio y / o Provincia.

RETARDADORES y/o RESERVORIOS A NIVEL DE CUENCA URBANA y RURAL.

Art. 3°.- Es obligación del propietario y/o urbanizador, la provisión de una infraestructura mínima de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la que varía según el área dentro de la cual se encuentra localizado el terreno a urbanizar.

El urbanizador propondrá un sistema de regulación de caudales a efectos de mantener las condiciones preexistentes en cuanto a los caudales máximos a erogar.

El sistema propuesto será evaluado por el Departamento Ejecutivo Municipal dependiendo de la magnitud de la urbanización y de la infraestructura existente.

El proyecto y el lugar de ubicación deberán contar con la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal y de la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones, dependiente de la Subsecretaría de Planificación y Gestión de la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente (MASPYMA) de la Pcia de Santa Fe.

Art. 4°.- Los atenuadores o reservorios a nivel de cuenca urbana y rural, serán regulados por la Resolución N° 292 del MASPOMA, la que en su art. 3° especifica que las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización que se encuentren en zonas definidas por el Servicio de Catastro e Información Territorial como "zona urbana I " y "zona suburbana loteada III", cuya superficie sea menor a 4 (cuatro) hectáreas, quedan excluidos de gestionar la categorización ambiental.

Art. 5°.- Independientemente de lo establecido en el art. anterior y en cumplimiento del art. 7° de la misma Resolución, loteos con fines de Urbanización que se encuentren en zonas definidas por el Servicio de Catastro e Información Territorial como "zona urbana I "y cuya superficie no exceda 1ha, quedan excluidos de realizar la solicitud de factibilidad hídrica ante la Secretaría de Aguas y su aprobación al respecto se registrará según normas fijadas por Ordenanza Comunal y/o Municipal a la que pertenezca.

Art. 6°.- Que en el art. 5° de la mencionada resolución se establece que las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización que deban realizar este estudio de factibilidad hídrica, este deberá ser realizado y rubricado por un profesional con competencia en el tema y visado por el respectivo Colegio Profesional. El mismo será analizado por la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones, dependiente de la Subsecretaría de Planificación y Gestión de la Secretaría de Aguas del MASPOMA, la que se ajustará, para su análisis, a la normativa que se adjunta en el Anexo I V de la Resolución.-

Art. 7°.- Para su cálculo y proyecto se utilizarán los lineamientos y parámetros establecidos en la Ley Provincial 13246 y las normas municipales respectivas.

Art. 8°.- Los reservorios o atenuadores que surjan del presente estudio serán aprobados según el siguiente procedimiento administrativo:

a) En la solicitud de factibilidad de urbanización solicitada al municipio la División planeamiento informara la necesidad de proyectar y ejecutar obras de regulación de excedentes de desagües pluviales de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 292 del MASPOMA y calculara los mismos siguiendo los lineamientos y parámetros de la Ley Provincial 13246 y las normas municipales respectivas.

b) Los reservorios deberán ser ejecutados y materializados por parte del urbanizador y será condición de resolución de infraestructuras dentro del convenio de urbanización a aprobar.

c) La falta de este estudio y proyecto no habilitará la firma del convenio de urbanización.

d) El proyecto de reservorios serán condición obligatoria para la aprobación de la mensura correspondiente y su localización deberá detallarse en el plano de mensura.

Art. 9°.- Las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización que se encuentren en cuencas urbanas y rurales que tengan definidas como almacenamiento final las ZONAS ESPECIALES DE RIESGO HIDRICO u INUNDACION establecidas en el Plan de Desarrollo Territorial, serán pasibles de diferir la ejecución de reservorios y atenuadores quedando la misma sujeta a responsabilidad del municipio.

Para ello se seguirán las siguientes actuaciones administrativas.

a) El proyecto de reservorios y/o atenuadores será detallado en el Proyecto de Subdivisión correspondiente.

b) Mediante nota escrita al municipio, acompañada por el proyecto técnico visado por el ministerio provincial, el urbanizador solicitará el reemplazo de su ubicación en las zonas de RIESGO HIDRICO e INUNDACION aprobadas por el Municipio.

c) En caso de ser factible el municipio extenderá la aprobación al mismo, emitiendo una resolución de la Secretaría correspondiente.

d) Tal situación deberá detallarse en el plano de mensura, al cual se le agregará la leyenda indicando "Lote destinado a la ejecución de Reservorios según Resolución Ministerial N° 292 del MAS-PYMA, sujeto a reemplazo en los términos de la presente ordenanza.

e) La posibilidad de reubicación transfiere la responsabilidad de ejecución de los mismos al municipio por el plazo de 25 años; el valor de la tierra y la ejecución de los mismos estará a cargo del urbanizador y su costo será abonado al Municipio antes de la aprobación de la mensura definitiva.

Art. 10°.- El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la forma y modalidades en que, los sujetos alcanzados, deberán dar cumplimiento al deber establecido en el párrafo precedente. A tales efectos preverá, en forma específica, plazos razonables para la presentación y ejecución de los proyectos.

Art. 11°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer mediante Decreto Reglamentario, aquellos aspectos no contemplados en la presente, u otros que el Superior Gobierno Provincial determine exigibles.-

Art. 12°.- Los atenuadores y/o reservorios a nivel de cuenca urbana y rural pueden ser clasificados como sistemas de tratamiento pasivo.

Se consideran sistemas de tratamiento pasivo a aquellos situados al final de la red para prolongar la estancia de las aguas pluviales por un periodo de tiempo, antes de su vertido al medio receptor, que permita proporcionar el tratamiento adecuado a las mismas.

Al ser sistemas de final de línea de la cadena de tratamiento, necesitan una amplia ocupación de espacio para poder realizarse los tratamientos correspondientes. Por ello se localizan en parques y bosques, posibilitando de esta manera la generación de paisajes urbanos verdaderamente naturalizados por la presencia del agua y la vegetación.

Así, dentro de este último grupo de sistemas de tratamiento se engloban: los depósitos de detención, los estanques de retención y los humedales artificiales y naturales

a) Depósitos de detención: Los depósitos de detención son áreas de depresión vegetadas que almacenan temporalmente la escorrentía generada aguas arriba, laminando los caudales punta y atenuando los picos de caudal, para posteriormente tratar el volumen captado de la manera más conveniente, reduciendo considerablemente el riesgo de inundación. Al no almacenar agua de forma permanente, también se les denomina depósitos secos.

Favorecen la sedimentación de contaminantes eliminándolos así de la masa de agua. Pueden ser compaginados con otros usos, como los recreacionales, en parques e instalaciones deportivas o localizarse en "zonas muertas", áreas que no tienen ningún uso en la actualidad ni proyectado, para un futuro.

Para un correcto funcionamiento el área drenante ha de estar comprendida entre 4 y 30 hectáreas; la pendiente longitudinal, ha de ser inferior al 15%, la diferencias de cotas entrada-salida del agua ha de ser de 1,5 metros debiéndose impermeabilizar previamente el suelo.

b) Estanques de retención: Los estanques de retención son zonas de almacenamiento del agua de lluvia con una lámina de agua permanente y presencia de vegetación, tanto acuática como enraizada. Son similares a los depósitos de detención en el caso de que estos tuviesen una lámina permanente de agua, pero presentan un mayor nivel de vegetación. Podrán ser lagunas artificiales que tienen agua de forma permanente por lo que permiten la proliferación de flora y fauna acuáticas. Su profundidad ha de estar comprendida entre 1,2 y 2 m. El volumen de agua constante oculta bancos de sedimentos antiestéticos e incrementa el rendimiento en la eliminación de nutrientes, metales pesados, coliformes y materia orgánica. La característica fundamental que tienen los estanques de retención es su capacidad de eliminación de contaminantes, ya sea por sedimentación o por procesos de biodegradación llevados a cabo por las plantas y microorganismos que allí habitan.

c) Humedales artificiales: Los humedales artificiales se definen como un área de tierra socavada artificialmente de escasa profundidad y con una elevada densidad de vegetación emergente que puede estar ocasional o permanentemente llena de agua con distintas profundidades. Los humedales artificiales, son hábitat de una gran diversidad de plantas y animales. Esta alta cantidad de vegetación hace que los niveles de bioeliminación de contaminantes sean más que notables.

Además de la gran efectividad en el control de la calidad del agua, también son de utilidad en el control del volumen de escorrentía. Un punto a tener en cuenta en el diseño de estos elementos es

la importancia de asegurar siempre un flujo base, especialmente en períodos de sequía, ya que es imprescindible para mantener con vida la flora y la fauna que habitan en el humedal.

Una de las ventajas más significativas de estas técnicas es que aporta un gran potencial ecológico, estético, educacional y recreativo al lugar en el que son emplazadas.

A la hora de su diseño hay que tener en cuenta que: las áreas de drenaje han de estar en torno a las 10 hectáreas, la pendiente longitudinal no ha de superar el 8%, la diferencia de cotas entrada-salida tiene que estar entre 0,9 y 1,5 metros y el suelo ha de impermeabilizarse si hay algún acuífero cercano. Para que los rendimientos de funcionamiento sean adecuados, en el diseño de cualquier humedal hay que dimensionar cuatro zonas interdependientes con varias profundidades. Estas cuatro zonas son:

Zona de aguas profundas, con un calado entre 0,5 y 1,8 metros y donde se desarrolla vegetación sumergida y flotante.

- Zona baja de vegetación emergente, con un calado pequeño, entre 6 cm y medio metro.
- Zona alta de vegetación emergente, desde los 6 cm hasta el nivel normal del estanque. En esta zona hay que incorporar una gran variedad de especies vegetales y su extensión ha de ser superior a la de la zona baja.
- Zona inundable, es la situada por encima del volumen permanente y que se inunda durante los episodios de mayor intensidad.

d) Humedales naturales: Los humedales naturales, son hábitat de una gran diversidad de plantas y animales. Comprenden estanques, lagos y lagunas poco profundos en combinación con zonas pantanosas cubiertas, casi en su totalidad, por vegetación acuática.

Art. 13°.- Las Áreas de Riesgo o Inundación establecidas en el Plan de Desarrollo Territorial podrán constituirse por combinación de los sistemas antes mencionados.

RETARDADORES y/o RESERVORIOS A NIVEL DE CALLES o ESPACIOS o INMUEBLES PUBLICOS

Art. 14°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá prever la incorporación de obras y/o dispositivos hidráulicos destinados a regular la evacuación de excedentes pluviales, de acuerdo a lo previsto en la presente Ordenanza, en todo proyecto de obra, remodelación, construcción, ampliación y/o intervención a realizarse sobre espacios públicos y/o inmuebles de dominio público o privado de los Estados Municipal, Provincial y Nacional.

Art. 15°.- El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, deberá analizar los proyectos mencionados precedentemente, con el objeto de evaluar su contribución a la regulación de excedentes pluviales y a la disminución de su impacto negativo en el sistema de desagües pluviales. Asimismo, tendrá en cuenta las diferentes zonas de la ciudad.

Art. 16°.- Los atenuadores o reservorios a nivel de espacios públicos pueden ser una combinación de sistemas de infiltración o control en origen y control en origen y Sistemas de transporte permeable.

Los sistemas de infiltración o de control en origen son sistemas de recepción directa del agua de lluvia o de la escorrentía superficial en los que se permite la infiltración superficial. Se trata de sistemas que, además de poder estar conectados a otros, pueden por si mismos cerrar el ciclo del agua conectando la superficie con el sustrato permeable.

e) Pavimento porosos o filtrantes: Son pavimentos, continuos o modulares, que dejan pasar el agua a su través. Permiten que ésta se infiltre por el terreno o sea captada y retenida en capas subsuperficiales para su posterior reutilización o evacuación. Si el pavimento se compone de varias capas, todas ellas han de tener permeabilidades crecientes desde la superficie hacia el subsuelo. El agua atraviesa la superficie permeable, que actúa a modo de filtro, hasta la capa inferior que sirve de reserva, atenuando de esta forma las puntas del flujo de escorrentía superficial. El agua que permanece en esa reserva puede ser transportada a otro lugar o infiltrada, si el terreno lo permite. Además las distintas capas permeables retienen partículas de diversos tamaños, aceites y grasas (incluso algunos hidrocarburos retenidos pueden llegar a ser biodegradados, aunque eso aún está en fase de estudio).

Existen diversas tipologías de superficies permeables, entre ellas están: Pavimentos continuos de cualquier tipo de mezcla porosa (asfalto, hormigón, resinas, etc.), césped, césped reforzado, gravas, bloques impermeables con juntas permeables, bloques y baldosas porosos, pavimento de bloques impermeables con huecos rellenos de césped o grava, pavimento de bloques impermea-

bles con ranuras sin relleno alguno, o pavimento de bloques porosos. Estos últimos, también denominados pavimentos modulares, se componen por una capa superficial formada por módulos de hormigón, ladrillo o plástico reforzado que poseen una serie de huecos que los atraviesan de arriba abajo que pueden rellenarse con tierra o césped.

f) Franjas filtrantes o cintas verdes: Las franjas filtrantes son franjas de suelos cubiertos de vegetación, anchos y con poca pendiente, emplazadas entre una superficie impermeable y el medio que recibe la escorrentía. Esta técnica favorece la sedimentación de las partículas y contaminantes arrastrados por el agua, así como la infiltración del agua. Las pendientes de las franjas filtrantes deben ser suaves y la anchura a atravesar por el agua lo mayor posible puesto que a mayor ancho y alta densidad de vegetación se obtiene una mayor capacidad filtrante y un considerable grado de depuración. Las franjas de filtración pueden acoger cualquier forma de vegetación natural.

a) Depósitos de retención e infiltración: Los embalses de infiltración son áreas reservadas para la captación e infiltración de aguas de escorrentía. Podrán situarse en plazas y parque en zonas con suelos permeables y la disposición final del agua suele ser una combinación de infiltración a la napa, evaporación y evapotranspiración. Los embalses son extensos en superficie para permitir la eliminación del agua embalsada en un periodo de 22 horas. Periodos superiores atentan contra las especies vegetales.

Suelen ser depresiones en el terreno o embalses poco profundos que se diseñan para almacenar e infiltrar gradualmente la escorrentía generada en las superficies adyacentes. El objetivo de estos depósitos es la transformación de un flujo superficial en subterráneo, eliminando los contaminantes mediante filtración, absorción y transformaciones biológicas. Además de tener capacidad de tratar la contaminación disuelta también tienen capacidad para minimizar los efectos de la contaminación térmica sobre los medios receptores, puesto que la temperatura del agua se templará con el ambiente antes de ser vertida. Han de tener forma irregular, con bases anchas y taludes laterales suaves cubiertos de vegetación. Los desagües inferiores deben ser capaces de desaguar en todo momento para evitar colapsar el sistema.

b) Presas con control: son canales de poca profundidad, cuyo flujo de agua es regulado a través de represas artificiales materializadas generalmente con piedras, donde el agua circula por rebalse, funcionando como retardadores del caudal.-

c) Técnicas de Biorretención a Nivel de Calles y Veredas. Son técnicas de drenaje urbano diseñados principalmente para el control de la calidad del agua antes de su vertido al medio, ya que su capacidad para el control de caudal es bastante reducida. En estas áreas, que han de ser zonas algo deprimidas, se facilita la infiltración del agua colocando un suelo muy permeable bajo una capa de filtro orgánico y un dren colector de arena o gravilla. La eliminación de la contaminación se optimiza mediante la presencia de vegetación. Para un perfecto funcionamiento de estas técnicas se precisa de un sistema de pretratamiento como una zanja vegetal de infiltración y un dren filtrante perimetral de arena. También es aconsejable la colocación de un desagüe de emergencia.

- Jardín de Lluvia: Son aéreas depresionales con vegetación que absorbe agua de lluvia. Están estratégicamente localizados para capturar la escorrentía de superficies impermeables como techos y carreteras. Los jardines de lluvia se llenan con unas cuantas pulgadas de agua después de una precipitación pluvial y luego el agua se filtra en el suelo en lugar de correr hacia un drenaje de aguas pluviales.

a) Los sistemas de transporte permeable son dispositivos cuya misión principal es la de transportar el agua pluvial hacia otros sistemas de tratamiento mayor o a los lugares de vertido correspondientes, aportando en su camino una serie de ventajas. Se trata de sistemas de tipo lineal y que como tales se suelen ubicar en zonas laterales de caminos y ferrocarriles, siendo ellos mismos los puntos de recogida del agua de escorrentía urbana para su transporte al siguiente sistema de la cadena de gestión.

b) Pozos y zanjas de infiltración: Son pozos, zanjas o trincheras de con una profundidad de entre 1 a 3 metros rellenos de material granular. En ellos vierte la escorrentía desde las superficies impermeables contiguas y recogen y almacenan el agua mientras se infiltra en el terreno natural.

Los pozos son sistemas subterráneos de almacenamiento temporal de la escorrentía procedente principalmente de tejados y azoteas. Mediante esta técnica se consigue desconectar estas aguas de la red principal, disminuyendo así el caudal a circular por la red de alcantarillado. No pueden utilizarse en suelos poco permeables y es recomendable que queden algo por encima del nivel freático para permitir exfiltraciones al terreno. Dado que puede producirse la contaminación del suelo en dichas exfiltraciones, se aconseja la colocación de algún tipo de filtro en el conducto que transporta el agua hasta el pozo.

Las zanjas de infiltración son más estrechas y menos profundas que los pozos, siendo más eficientes desde el punto de vista constructivo. Se utilizan principalmente para el control de la calidad, pero se pueden emplear también como estrategia de control de la cantidad del caudal de escorrentía en zonas residenciales de media-alta densidad y en zonas comerciales. Aunque hay que tener cuidado con el terreno donde se van a instalar, evitándose siempre localizaciones cerca de las cimentaciones de edificios o de carreteras.

c) Los drenes filtrantes o franceses: Son zanjas poco profundas recubiertas de geotextil y rellenas de material filtrante, en el que suele haber un conducto inferior de transporte. Están diseñados para captar y filtrar la escorrentía de superficies impermeables contiguas, transportándola hacia aguas. Permiten la infiltración y favorecen la laminación de la escorrentía.

d) Cunetas Verdes: Las cunetas verdes son estructuras lineales cubiertas de hierba, con una base superior a medio metro y taludes con poca pendiente (< 1V:3H). Están diseñadas para capturar y tratar el volumen de calidad de agua. Deben generar velocidades inferiores a 1 ó 2 m/s en el agua circulante para que las partículas en suspensión puedan sedimentarse y no aparezcan problemas de erosiones. Adicionalmente pueden permitir la infiltración a capas inferiores.

Las cunetas verdes aprovechan el espacio que con frecuencia encontramos a los laterales de calles y carreteras, separando las de las aceras peatonales, viviendas, vías laterales, etc.

Hay tres tipos de cunetas verdes:

Las tradicionales, canales recubiertos de césped que se usan para transportar el agua de escorrentía.

Las vegetales secas, con un filtro formado por un material muy permeable que permite que todo el volumen de calidad se infiltre a través del fondo del canal. Se llaman así porque la mayor parte del tiempo no contiene agua.

Las vegetales húmedas retienen el agua de forma permanente, para ello, se ejecutan en lugares que tienen el nivel freático elevado o con el suelo impermeable.

RESERVORIOS A NIVEL DE PREDIO

Art. 17°.- Los atenuadores o reservorios a nivel de predio deben seguir los preceptos impuestos por el sistema de "DESCONEXION DE AREAS IMPERMEABLES", en todas sus variantes y combinaciones.

Art. 18°.- A nivel de lote se establece el factor de impermeabilidad del suelo (FIS) que representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0.00 del terreno, de la planta de techos (A1) más la superficie de solados o pavimentos (A2), otros elementos no permeables (A3), lo que se denomina Área Impermeabilizante y la superficie total de la parcela (At).

$$FIS = (A1 + A2 + A3) / At.$$

Art. 19°.- Establézcase el factor de impermeabilidad Total (FIT) que representa el grado impermeabilización total. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0.00 del terreno, de la superficies total construidas (A1) más la superficie de solados o pavimentos (A2), otros elementos no permeables (A3) y la superficie total de la parcela (At). Para el cálculo de la superficie total construida se considera la sumatoria de las superficies cubiertas de cada local

$$FIT = (A1 + A2 + A3) / At.$$

Art. 20°.- A los efectos del cálculo de los índices precedentes se tengan en cuenta:

a) los efectos de la aplicación del FIS y el FIT, se considerará a una piscina como parte de la superficie absorbente del lote.

b) Para el caso de parcelas con mejoras existentes que necesiten compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente con dispositivos hidráulicos, a los efectos del cálculo se podrán utilizar las tablas incorporadas en la presente Ordenanza.

Art. 21°.- Según la situación en cuanto a impermeabilidad del lote, se pueden producir dos tipos de habilitaciones municipales:

a) Habilitación sin evaluación hidrológica,

a1. Cuando se cumpla simultáneamente: $FIS \leq 0.7$ y $FIT \leq 4 FIS$.

a2. Cumpliendo lo anterior; si la superficie impermeabilizante a construir o ampliar sea menor de 300 m² y su altura inferior a 14 metros.

a3. Se admitirán propuestas de edificación o ampliación de la edificación sin evaluación hidrológica, en los casos en que los incrementos de FIS y FIT propuestos no superen el 10% respecto de los FIS y FIT antecedentes, mientras que las mismas no superen los 300 m² de superficie Impermeabilizante.

b) Habilitación con evaluación hidrológica, para todos los casos que no se encuadren en lo establecido en a.1, a.2 y a.3.-

Art. 22°.- Habilitación con Evaluación Hidrológica: Superados los valores fijados en el Artículo 21°) a1. 21°) a2. y 21°) a3, toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado.

A los efectos de implementar rangos de habilitaciones con Evaluación Hidrológica, la municipalidad establece dos categorías:

a) Habilitación con retardadores y/o reguladores simples:

b) Habilitación con Impacto Hidrológico cero.

Art. 23°.- Habilitación con retardadores y/o reguladores simples: Para construcciones en general de cualquier tipo, con:

a) $FIS \leq 0.7$ y $FIT \leq 4 FIS$ con superficies impermeabilizantes a construir o ampliar de entre 300 m² (trescientos metros cuadrados) y 500 m² (quinientos metros cuadrados), y cubiertas con pendientes inferiores a 15% y alturas de entre 14 (catorce) metros y 23 (veintitrés) metros y, en cualquier sector de la ciudad, deberán incorporar sistemas reguladores y retardadores del escurrimiento.

b) $FIS > 0.7$ y $FIT > 4 FIS$ y alturas menores a 14 m (catorce) metros y con superficies impermeabilizantes a construir o ampliar menores a 300 m² (trescientos metros cuadrados), y cubiertas con pendientes inferiores a 15%, en cualquier sector de la ciudad, deberán incorporar sistemas reguladores y retardadores del escurrimiento.

Se define como superficie impermeabilizante del predio a la superficie definida en el art. 18°.

Los proyectos de regulación tendrán como objetivo demorar la afluencia de agua en los momentos picos de lluvia, de manera tal que permita la amortiguación o disminución de los caudales máximos de descarga hacia la red pluvial existente. La mencionada exigencia se hará extensiva a la construcción de barrios de vivienda (urbanización integral) cualquiera sea el número de unidades.

El sistema de regulación estará constituido básicamente por un reservorio cuyo volumen útil no será inferior a los valores indicados en tabla. El reservorio podrá materializarse mediante tanques, cámaras, conductos, u otro tipo de elemento apto para el depósito transitorio de agua de lluvia, como los establecidos en el art. 28°. El reservorio recibirá parte del efluente pluvial recogido en cubiertas y pisos, y lo derivará, según el equipamiento infraestructural existente, a cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial existente, mediante salida regulada. En el caso de descarga a zanja existente se recomienda para el diseño del sistema, tener en cuenta el nivel del cordón futuro.

ESTA TABLA SE CORRESPONDE

CON UNA RECURRENCIA DE 5 AÑOS

Art. 24°.- Habilitación con Impacto Hidrológico cero: Se requerirá Impacto Hidrológico Cero cuando se de alguna de las siguientes condiciones.

a. $FIS \leq 0.7$ y $FIT \leq 4 FIS$ y con superficies impermeabilizantes a construir o ampliar superiores a 500 m² (quinientos metros cuadrados), o cubiertas con pendientes mayores a 15% o alturas mayores a 23 (veintitrés) metros.

1. **b.** FIS > 0.7 y FIT > 4 FIS y con superficies impermeabilizantes a construir o ampliar superiores a 500 m² (quinientos metros cuadrados), o cubiertas con pendientes mayores a 15% o alturas mayores a 14m (catorce) metros.

En estos casos toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado, que demuestre el “impacto hidrológico cero” en los sistemas de desagües pluviales de la ciudad. Se considerará “impacto hidrológico cero” cuando el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT propuestos no superen el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes. Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela. Para el estudio hidrológico se deberá tener en cuenta:

- Las curvas I-D-F – (Intensidad – Duración – Frecuencia), elaboradas para la ciudad de Rosario por el Departamento de Hidráulica de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la Universidad Nacional de Rosario. Puede realizarse una ponderación con otras IDF de validez reconocida en el ámbito académico.
- La determinación de la tormenta de diseño, se hará aplicando el método de los bloques alternos, para un evento con 10 años de tiempo de retorno.
- El tiempo de concentración “tc” se calculará mediante la fórmula del SCS Lag., o cualquier otra que se demuestre apta para representar ese parámetro del drenaje en cuencas urbanas.
- Cuando se aplique el Método Racional, se considerará una duración del evento igual a 1.5 tc. La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización.

La Secretaría de Planificación y Gestión brindará al recurrente la información relativa a exigencias a cumplir por el proyecto de regulación y formas posibles de implementación de los sistemas a construir.

Para los casos incluidos en el presente artículo, es condición para tramitar el Permiso de Edificación, contar con la visación Previa del Proyecto de regulación por parte de la Secretaría de Planificación y Gestión. Asimismo, para el trámite de Final de Obra, se requerirá la aprobación de los trabajos de Regulación por parte de la mencionada Secretaría.

Art. 25°.- La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización.

Art. 26°.- La municipalidad podrá variar los índices establecidos en el art. 18° en más o menos de acuerdo al saneamiento general hidráulico aprobado a nivel de cuenca o subcuenca por la autoridad regulatoria provincial y municipal.

Art. 27°.- Los atenuadores o reservorios a nivel de predio deben seguir los preceptos impuestos por el sistema de “DESCONEXION DE AREAS IMPERMEABLES”, en todas sus variantes y combinaciones, algunos de ellos pueden ser:

- a) Aumento de la permeabilidad del suelo: al reducir las superficies de solados y proponer la preservación de áreas verdes, en las que el solado puede intercalarse de manera libre, con criterios estéticos y cumpliendo principios ambientales.
- b) Rehundimiento de patios: en alturas que no necesariamente deben superar los 5cm., con el nivel de las rejillas de desagües por encima de los mismos, de manera que el escurrimiento se produzca una vez superado la capacidad receptora del patio retardador.
- c) Depósito de lluvia: Es la captación de agua en especies de tanques con caños de salida de escaso diámetro. Son depósitos o barriles que se emplean para recoger y almacenar el agua de lluvia que cae sobre el techo de una casa. El agua que cae sobre la cubierta va a parar a unas canaletas que la conducen hacia un bajante que desemboca en el depósito. Ahí se conserva para ser usada con posterioridad, como sería agua de riego, para cisternas de baño, agua para lavar e incluso agua para consumo directo si dispone de un sistema especial de tratamiento.
- d) Depósitos enterrados de detención: Son depósitos cuya función es la de laminar el hidrograma mediante el almacenamiento de un volumen de escorrentía y su posterior vertido al medio. Se construyen bajo tierra por la escasez del terreno o por que las condiciones del entorno no recomienden una infraestructura a cielo abierto, han de construirse bajo el suelo. Pueden estar hechos con mate-

riales diversos, siendo el hormigón armado y los materiales plásticos como el polipropileno, los más habituales.

e) Zanja o pozo filtrante: ubicados en los patios con la característica de lo establecido en el art 16 inciso g.

f) Pavimento porosos: El uso de materiales permeables para pavimentar superficies permite una evacuación eficaz de las aguas en aceras, estacionamientos y otras áreas sin crear escorrentía que contribuya a un pico de caudal o al arrastre de contaminantes. Materiales especiales de alta permeabilidad de uso común y disponible en el mercado incluyen asfalto, adoquines, prefabricados y mallas de plástico o geotextil reforzado en zonas de césped.

g) Cubiertas vegetadas: También conocidas como “techos verdes”, estas superficies de edificios con cubierta vegetal ayudan a reproducir el ciclo hidrológico natural. Al igual que las superficies permeables, las cubiertas vegetadas reducen el caudal pico de la escorrentía de las lluvias y mejoran la calidad del agua al filtrar contaminantes que hayan adquirido las gotas de lluvia al atravesar la atmósfera urbana. Las cubiertas vegetadas permiten también recuperar estas superficies como espacio verde.

h) Jardines de lluvia: Similares a los patios, pero que pueden estar ubicados también en la parte delantera de la vivienda:

i) Combinaciones de los anteriores o cualquier otro método que contemple la desconexión de áreas impermeables y sea aprobado por la autoridad municipal.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 28°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar, en forma excepcional, la incorporación de dispositivos hidráulicos que produzcan porcentajes de retención menores a los previstos precedentemente, previa remisión de la fundamentación técnica de la decisión y todo otro antecedente que se considere pertinente, a título de información, al Honorable Concejo Municipal.

Art. 29°.- Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá analizar otros parámetros para la determinación de los porcentajes de reducción del caudal máximo a evacuar, teniendo en cuenta las características de las diferentes zonas, subcuencas, o cualquier otro criterio que se estime adecuado.

Art. 30°.- En aquellos casos de ampliaciones y/o mejoras en obras existentes, el Departamento Ejecutivo Municipal determinará los porcentajes de reducción de caudales máximos a evacuar por los dispositivos reguladores. Dichos porcentajes deberán guardar una adecuada proporción con la magnitud e importancia de la ampliación u obra a realizarse y otros criterios que la reglamentación establezca.

Art. 31°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá elaborar y aplicar planes de regularización, previa remisión de los antecedentes y fundamentos de tal decisión al Honorable Concejo Municipal, a efectos que las parcelas comprendidas en la Zona Urbanizada Consolidada (ZUAC) que no cumplan con el FIS, incorporen dispositivos hidráulicos retardadores.

Art. 32°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer un registro de profesionales habilitados para diseñar e instalar dispositivos hidráulicos, a tales efectos y con el objetivo de generar e implementar instancias de formación, capacitación y actualización de la temática referida a regulación de excedentes pluviales, podrá celebrar convenios con los colegios profesionales correspondientes.

Art. 33°.- Los propietarios y/o urbanizadores que no cumplan con las pautas establecidas en los anteriores artículos y/o no mantuvieran en adecuadas condiciones de funcionamiento a los dispositivos hidráulicos retardadores, serán sancionados con una multa equivalente a un mínimo de 1500 UTM (unidad tributaria municipal) hasta 20000 UTM (unidad tributaria municipal).-

Art. 34°.- Incorpórese al reglamento de edificación el siguiente concepto:

Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y contribuciones auxiliares.

Quando se proyecte un muro medianero que supere la altura de la construcción vecina en más de un metro ochenta centímetros (1,80 m) desde el nivel de la azotea lindera o desde la cumbrera más alta y tenga una superficie mayor de cien metros cuadrados (100 m²),

se deberá colocar una canaleta para recoger el agua de lluvia que escurra por el paramento del muro. La canaleta tendrá una sección equivalente a un centímetro cuadrado (1 cm²) por cada metro cuadrado de paramento y tendrá un caño de desagüe de diámetro mínimo de cien milímetros (100 mm) a razón de una columna por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de paramento. El agua recogida por la canaleta deberá ser conducida hacia el interior de la parcela en la que se ubica el edificio o estructura cuya medianera debe desaguarse. La canaleta no podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cm) del paramento y en caso de ubicarse sobre azotea accesible de la construcción lindera, deberá colocarse a una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m) desde el solado de dicha azotea.”

Art. 35°.- Modifíquese el art. 4° e incorpórase a la ordenanza de veredas N°1264/84, el concepto de Cinta Verde, definidas en el art. 16 inciso b de la presente ordenanza

a) Todas aquellas veredas en que la distancia entre la línea municipal y el cordón de calzada sea igual o mayor a tres metros sesenta centímetros (3.6 m) deberán contener una porción destinada a césped y arborización.

Los parámetros para establecer las mismas son los siguientes:

- Cuando la distancia disponible se encuentre en el rango entre tres metros sesenta centímetros (3.60 m) y cuatro metros (4 m), el ancho de la acera será como máximo del cincuenta por ciento (50%) de esta medida y el resto será cinta verde.
- Cuando la distancia disponible supere los cuatro metros (4 m), el ancho de la acera será como máximo de dos metros (2 m) y la distancia restante destinada a Cinta Verde.

b) En las esquinas se deberán respetar los recorridos de cruces de las sendas peatonales, como prolongación de las aceras de la cuadra. En las áreas intersticiales se mantendrá el criterio de Cinta Verde para las zonas Z6 y Z10, Z12, Z13, Z14, para el resto podrán ser impermeabilizadas.

c) Deberán contemplarse las interrupciones a la Cinta Verde, en el caso de los accesos vehiculares a cocheras, garajes o playas de estacionamiento como así también para la senda peatonal enfrentada al acceso principal del inmueble”.

d) En las veredas con cinta verde se aceptará la realización de un solado que, paralelo al cordón cuneta, genere un borde de hasta 40 cm de ancho, medida que incluye el cordón de la vereda.

e) Para el caso de inmuebles habilitados para un uso gastronómico, que así lo soliciten, se admitirá un solado desmontable en el lugar de la cinta verde, mientras dure dicha actividad.

f) En los planos de solicitud de Permiso de Obra (Plantas y Cortes) deberá incluirse la vereda, de modo de poder verificar toda la normativa vigente que la incluye: Reglamento de Edificación en su art. 3.2 (Ejecución de veredas) y ordenanza N° 2575/2001 y art. 3.2.12 del Reglamento de Edificación, la ordenanza N° 2875/01 (Depósito transitorio de residuos), y Ordenanza N° 2254/99 de Arbolado Público.

g) Para el otorgamiento del Final de Obras se constatará la fidelidad de la vereda con los Planos del Permiso.

CAPITULO VI – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

VI.1.

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

VI.2.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

VI.3.

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

VI.4.

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

VI.5.

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en las Secciones 3 y 4 de este Capítulo.

VI.6.

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura
5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso servicios a la producción
8. Uso rural

VI.7.

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

1. Usos predominantes
2. Usos compatibles
3. Usos condicionales
4. Usos provisionales
5. Usos prohibidos

Las definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación se especifican en la Sección 5 de este Capítulo.

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

VI.8.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda multifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
3. Residencia colectiva: La que está destinada al alojamiento estable de grupos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

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

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

VI.9.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

VI.10.

Desde el punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o provincial propias de las actividades comprendidas en cada uso:

1. Alojamiento turístico
2. Hotel por Horas
3. Comercial
4. Servicios Generales y Oficinas
5. Terciario Recreativo
6. Servicios empresariales

VI.11.

1. Se entiende por Alojamiento Turístico el establecimiento destinado a proporcionar comodidades y alojamiento temporal a las personas.
2. Los alojamientos turísticos se clasifican en función a su infraestructura edilicia en: hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B) y albergues turísticos (Hostels u Hostales).

VI.12.

1. Se denomina hotel al establecimiento que ofrece alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, con o sin comedor y con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o una parte independiente del mismo. Sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, salidas, ascensores y/o escaleras que reúnen los requisitos mínimos exigibles a este grupo por la legislación provincial.
2. Hosterías son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.
3. Se consideran apart-hoteles, los inmuebles con iguales características que los hoteles pero que adicionalmente se encuentran dotados de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
4. Establecimientos de cama y desayuno (B&B) son aquellos que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen los servicios de alojamiento y desayuno.
5. Albergues turísticos u Hostels u Hostales son aquellos establecimientos, que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen el servicio de alojamiento mínimo, en general en habitaciones y sanitarios compartidos.

VI.13.

Se entiende como Hotel por Horas cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. La localización y características de los establecimientos encuadrados como Hotel por Horas se regirán por la Ordenanza específica (actualmente sin Ordenanza) y en todos los casos deberán contar con cerco de mampostería que impida la visibilidad desde la vía pública con una altura mínima de dos (2) metros.

VI.14.

Se entiende como Comercial cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a doscientos (200) metros cuadrados en comercio alimentario o trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a doscientos (200) metros cuadrados y los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.
3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de cualquier tipo de productos químicos y/o agroquímicos, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, semi cubierto y/o cubierto (incluyendo comercios de materiales de construcción).
4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo V.16 de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

VI.15.

A los efectos de la aprobación de la localización de pequeños o medianos comercios incómodos y/o peligrosos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Descripción completa del tipo y cantidad de productos y materias primas que se comercializarán y almacenarán en el local.
- b. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- c. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- d. Dotación de personal previsto.
- e. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

VI.16.

Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.
5. La habilitación de grandes superficies comerciales se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza 3688/09 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

VI.17.

Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros tanto a las empresas como a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en la Subsección 3 – Uso equipamiento de servicios públicos, de este Capítulo. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y/o reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes y turismo, academias de capacitación, alquiler de artículos, peluquerías, salones de belleza, locales de juegos recreativos (excluidos cualquier tipo de juego por dinero), tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:

- a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
- 2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales que generen molestias al entorno.

VI.18.

Se entiende como Terciario Recreativo cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

- 1. Salas de reunión y entretenimiento: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación acompañada, en ocasiones, de espectáculos y se encuentran reguladas por las Ordenanzas 1200/84, 2584/98 y 3411/06. A tales efectos se reconocen los siguientes: a) cafés concert y clubes nocturnos de cualquier tipo; b) discotecas y salones de baile de cualquier tipo; c) salas de fiesta. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
- 2. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego y/o apuestas por dinero de cualquier tipo.
- 3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc; sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- 4. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos comprendidos en lo normado por la Ordenanza N°3411-06
 - b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- 5. Establecimientos recreativos al aire libre como parques de diversiones y/o parques temáticos y/o similares. Estas actividades se encuentran reglamentadas en las Ordenanzas 1823/89 y 3065/03.

VI.19.

Se entiende por servicios empresariales aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y que puede incluir, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

VI.20.

El uso equipamiento colectivo es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

VI.21.

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

- 1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

VI.22.

En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas y el entrenamiento de alto rendimiento.
3. Clubes sociales.
4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

VI.23.

A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Artículo anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. Instalaciones de práctica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.
3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
4. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VI.24.

Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento social:

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
3. Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, sedes de asociaciones gremiales y políticas, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.
4. Promoción social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros de atención; **(Derogado por Ordenanza N° 4251/13)** centros ocupacionales, etc.—Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.
5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

VI.25.

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento educativo se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
2. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre mil (1.000) y tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie.
3. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre tres mil (3.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
4. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VI.26.

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento de salud se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana complejidad y escala con y sin internación de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

(Agregado por Ordenanza N° 4251/13)

- 4. Para todos los establecimientos se establecerá como condicionalidad en las zonas centrales de la ciudad el impacto en la circulación y el estacionamiento, mientras que en las zonas periféricas la existencia de los servicios necesarios para su desarrollo.**

VI.27.

A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos equipamiento cultural, bienestar social y religioso se subdividen en las siguientes clases:

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala entre cuatrocientos (400) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

(Agregado por Ordenanza 4270/13)

Se establecen como condiciones para el Uso Condicional el impacto en la circulación y el estacionamiento en las áreas más densamente urbanizadas; y la condición de accesibilidad, considerándose suficiente el estabilizado granular para los accesos.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

VI.28.

El uso equipamiento de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.

VI.29.

El uso equipamiento de servicios públicos se desglosa en las siguientes clases:

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.
2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

VI.30.

El uso de equipamientos de servicios públicos y/o dirigidos al público, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.

2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa y justicia: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.
5. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
6. Cementerios: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc. La reglamentación de los cementerios privados se rige por las Ordenanzas 1777/88 y 1793/89 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garages públicos.
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.
10. Servicios Fúnebres: Son aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios. Los Servicios Fúnebres se encuentran regulados por la Ordenanza 2846/01.

VI.31.

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes reglamentaciones:
 - a. Las condiciones particulares de sus instalaciones y las normas de seguridad se registrarán por lo dispuesto por la Secretaría de Energía de la Nación y por ENARGAS.
 - b. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
 - c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
 - d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.

VI.32.

Se entiende como playa de estacionamiento de uso público el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Los estacionamientos y garages públicos se registrarán por las siguientes determinaciones particulares:

1. Las dimensiones de los módulos y las condiciones de delimitación, serán las reguladas para los estacionamientos y garages privados en el Capítulo anterior.
2. La Autoridad de Aplicación podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos y salidas de vehículos de los estacionamientos y garages públicos cuando razones justificadas basadas en el ordenamiento del tránsito, afectación a espacios verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
3. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar en los estacionamientos y garages de uso público la instalación de pequeños comercios con frente a la vía pública.
4. En ningún caso se autorizará la localización de comercios incómodos y/o peligrosos ni la de estaciones de servicio al automotor compartiendo el espacio destinado a estacionamientos o garages públicos.
5. En las playas de estacionamientos públicos las actividades se desarrollarán en parcelas totalmente cerradas perimetralmente, por muros o cercas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo parquizarse o arbolarse los espacios residuales.

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

VI.33.

Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.
2. Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas.
3. Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas.
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas regidas por Ordenanza 3578/08.
5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.
7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.

En la consideración de los usos descriptos en este Artículo se engloban las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

VI.34.

1. Cualquier plan o proyecto que se que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.
5. El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura.
6. La instalación, ampliación o modificación de redes de cableados en la vía pública deberá contar con la aprobación previa del Departamento Ejecutivo.
7. La instalación de antenas de radio enlace, radio teléfonos o similares deberá ser analizada y aprobada caso a caso a partir de un estudio especial. El Departamento Ejecutivo dictará una reglamentación especial en base a la legislación provincial, nacional vigente y Ordenanza N° 3578-08.

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

VI.35.

Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de ruptura de carga y otras labores auxiliares.

VI.36.

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Instalaciones para el transporte ferroviario
2. Instalaciones para el transporte aéreo
3. Terminales y/o estaciones de transferencia de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)
4. Instalaciones para logística del transporte
5. Servicios de transporte privado de pasajeros

V.37.

1. Instalaciones para el transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.
2. Instalaciones para el transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
3. Se definen como terminales y/o estaciones de transferencia de transporte público y privado de pasajeros las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y/o a la administración y estacionamiento de transportes escolares y privado de personas.

4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.
5. Se entiende por servicios de transporte privado de pasajeros aquellas instalaciones destinadas al alquiler de automotores sin chofer y oficinas y terminales de taxis y remises. Frente a los locales habilitados no podrán estacionarse más de 2 (dos) unidades. El resto de las mismas deben obligatoriamente permanecer en playas de estacionamiento ubicadas en el mismo lote u en otros habilitados a tal efecto por la agencia.

VI.38.

1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte la Autoridad de Aplicación podrá requerir, según corresponda, la elaboración de un Plan Particularizado o Sectorial o de un Proyecto Urbano, de acuerdo a lo determinado en el Capítulo II del Título III.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos se analizarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados a la actividad principal y se realizarán estudios específicos de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.
3. Las actividades asociadas de mantenimiento de las unidades de transporte se regularan por las normas correspondientes a los talleres de automotores y/o de estaciones de servicio según corresponda.

VI.39.

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará las servidumbres aeronáuticas que tendrán por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento del Aeródromo y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades en el marco de las normas nacionales. Las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas serán individualizadas por su nomenclatura catastral y se señalarán en un plano particular.

Subsección 6 – Uso industrial

VI.40.

Se entiende por uso industrial los siguientes:

1. Establecimiento industrial: Es todo aquel donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.
2. Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La superficie de los locales destinados a la actividad no podrán superar los 100 m² (cien metros cuadrados) cubiertos.-

VI.41.

1. Todos los establecimientos industriales que se instalen, amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro de la jurisdicción del Municipio de Venado Tuerto se registrarán por lo normado en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 y sus modificatorias.

VI.42.

1. A los fines previstos en la presente Subsección y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a la aplicación de la Fórmula de Categorización especificada en el Anexo IV del Decreto 0101 / 2003 antedicho.
2. A los efectos de este Plan los establecimientos industriales incluidos en cada categoría del Decreto 0101 / 2003 se definen de la siguiente forma:
 - a. Industria de primera categoría: son aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
 - b. Industria de segunda categoría: son aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o pueden ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.

- c. Industria de tercera categoría: son aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

VI.43.

A los efectos de la habilitación de locales destinados a industria artesanal se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.
- b. Productos obtenidos.
- c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.
- d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- f. Dotación de personal, clasificado por actividades y horarios.
- g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

VI.44.

El uso servicios a la producción es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

VI.45.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

1. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, el almacenaje con o sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.
2. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de armado y reparación ejercidas por el usuario de su vivienda habitual ó en locales acondicionados que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.

VI.46.

1. Según el tamaño y el tipo de productos permitidos para su almacenaje, los depósitos se subdividen en las siguientes clases:

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta trescientos cincuenta (350) -metros cuadrados cubiertos (Modificado por Ordenanza N° 4376/13)	Depósito Clase 1	Depósito Clase 2	Depósito Clase 3	Depósito Clase 4
Mas trescientos cincuenta (350) -metros cuadrados cubiertos (Modificado por Ordenanza N° 4376/13)	Depósito Clase 5	Depósito Clase 6	Depósito Clase 7	Depósito Clase 8

2. Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 3.

VI.47.

Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación siempre que cumplan con las siguientes especificaciones:

- a. No deberán superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada
- b. No deberán superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.

- c. No podrán almacenar productos de los tipos 3 y 4 definidos en Anexo 3, ni sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

VI.48.

A los efectos de la evaluación de su impacto, los talleres de automotores se subdividen en las siguientes clases:

1. Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.
2. Talleres de automotores de mediana complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas y de caños de escape. Incluye los talleres destinados a la modificación de accesorios y/o estructural para vehículos de calle y/o de competición.
3. Talleres de automotores de alta complejidad: Son establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades de mantenimiento, reparación y rectificación de motores de camiones, maquinaria o de cualquier tipo de vehículos pesados.

VI.49.

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados. No se podrán depositar vehículos afectados a reparación sobre la vía pública de manera permanente ni temporaria.
3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

VI.50.

Las actividades desarrolladas en talleres domésticos se llevarán cabo a través de procedimientos artesanales y maquinarias manuales que no produzcan molestias en el entorno.

A los efectos de la aprobación de la localización de talleres domésticos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Descripción completa del tipo de actividad a desarrollar.
- b. Descripción completa del tipo y cantidad de productos, maquinaria y materias primas que serán utilizadas en el local.
- c. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- d. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- e. Dotación de personal previsto.
- f. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 8 – Uso rural

VI.51.

Los usos productivos rurales se clasifican en:

2. Uso de explotación rural
3. Uso extractivo

VI.52.

1. Los usos de explotación rural son los que se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos de explotación rural se clasifican de la siguiente manera:
 - a. Cultivo de cereales, oleaginosas, forrajeras y de semillas para siembra
 - b. Cultivo de hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales
 - c. Cultivo de frutas
 - d. Cultivos de especias y de plantas aromáticas y medicinales
 - e. Cría de ganado bovino y ovino y producción de leche, lana y pelos

- f. Cría de ganado porcino
- g. Cría de ganado equino: incluyendo cría en haras y la producción de semen
- h. Cría de ganado en cabañas (Incluye la producción sistema feetlot)
- i. Producción de granja y cría de animales (excepto ganado) como aves de corral, pollitos BB para postura y producción de huevos
- j. Apicultura (Incluye la producción de miel, jalea real, polen, propóleo, etc.)
- k. Cría de animales pelíferos, pilíferos y plumíferos (Incluye visón, nutria, chinchilla, astracán, conejo, liebre, reptiles, etc.)
- l. Plantación y repoblación forestal
- m. Cría y adiestramiento de animales (por ejemplo perros)
- n. Explotación de viveros de plantas ornamentales
- o. Explotación de viveros forestales
- p. Extracción de productos forestales de bosques cultivados (Incluye tala de árboles, desbaste de troncos y producción de madera en bruto, rollizos, leña, postes, carbón, carbonilla, durmientes y productos forestales).
- q. Explotación de criaderos de peces, granjas piscícolas y otros frutos acuáticos (acuicultura).
- r. Servicios agrícolas: servicios de maquinaria agrícola ó de cosecha mecánica (Incluye la cosecha mecánica de granos, algodón, forrajes, el enfardado, enrollado, etc.)
- s. Servicios pecuarios: incluye los veterinarios: inseminación artificial y servicios para mejorar la reproducción de los animales y el rendimiento de su producción.
- t. Centros de enseñanza de y de práctica de equitación
- u. Pensionados caninos

VI.53.

1. Los establecimientos dedicados al engorde intensivo de ganado bovino (incluyendo la producción sistema feetlot) se regulan en la Ordenanza 3181/04 y en el Decreto 263/04.
2. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de aves podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los tres mil (3.000) metros del Área Urbana.
3. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de porcinos podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los un mil (3.000) metros del Área Urbana.
4. Los establecimientos mencionados en los Incisos precedentes deberán demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc. Adicionalmente deberán registrarse ante el Municipio, cumplir con las previsiones de la Ordenanza 3.181/04 y el Decreto 263/04 y contar con un estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental según lo prescripto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

VI.54.

1. El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye la explotación de minas y canteras.
2. La realización de cavas, canteras, extracción de tierras, depósito de agua estancada y/o cualquier otra forma de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente sólo estará permitida en el Área Rural y deberá contar en forma previa con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo prescripto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. Se registrarán en forma complementaria por las Ordenanzas vigentes.

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

VI.55.

1. Usos predominantes son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbano de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
2. Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.
3. Usos condicionales son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifi-

quen y/o reemplacen, que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. Dicho estudio deberá:

- a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
4. Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
 5. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

VI.56.

1. El Anexo 4 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación que se expedirá utilizando criterios de analogía respecto de aquellos ya definidos. En los casos que crea necesario, la Autoridad de Aplicación podrá requerir un informe técnico previo a la Comisión Mixta de Gestión Territorial así como otros estudios que permitan analizar las repercusiones en el medio urbano.

VI.57.

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 4, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre sí. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

1. Atracción de alto número de vehículos livianos.
2. Atracción de alto número de vehículos pesados.
3. Atracción de alto número de personas.
4. Tamaño de la edificación.
5. Generación de riesgo de seguridad.
6. Generación de efluentes, contaminantes, olores, humos, vibraciones y gases.
7. Generación de ruidos diurnos y/o nocturnos.

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

VI.58.

Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de Venado Tuerto u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan para su localización en la zona **(Agregado por Ordenanza N° 4320) a excepción de los Usos de Salud y Educación los que serán encuadrados como Usos Condicionales.**

VI.59.

En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.

Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:

1. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
2. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
3. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
4. Se autorizarán obras de instalaciones para evitar la contaminación ambiental como (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emi-

siones sonoras, vibraciones y radiaciones), instalaciones que aseguren la protección contra incendios, mejora de las condiciones sociales y sanitarias de los empleados (comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento), y aquellas destinadas a espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios. Estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el FOS, el FOT ni los parámetros urbanísticos de la zona.

5. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar al propietario un Estudio de Impacto Urbano Ambiental a fin de evaluar correctamente los efectos urbanísticos, ambientales y/o sobre la red viaria que causen las obras cuya aprobación se solicita.

CAPITULO VII – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

VII.1.

El presente Capítulo tiene por objeto regular el parcelamiento del suelo en las Áreas Urbana, Suburbana y Rural.

VII.2.

Los proyectos de parcelamiento deben abarcar la totalidad de los lotes y/o fracciones afectadas por los mismos.

VII.3.

1. Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan, a criterio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, ésta podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del proyecto.
2. Las constancias de intervención de otras Reparticiones serán previas al visado de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.
3. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del proyecto.

VII.4.

Para la aprobación de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre la circulación y el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Sección 2 – Parcelamientos en Áreas Urbana y Suburbana

VII.5.

Está prohibido el parcelamiento para fines o usos urbanos y suburbanos:

1. En los terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones. Esta condición se modificará cuando a criterio de la Secretaría de de Obras Públicas y Planeamiento puedan ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones sin afectación de linderos.
2. En terrenos que hayan sido rellenados con material que no permita garantizar la compacidad y/o estabilidad ó que resulte nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
3. En terrenos donde las condiciones topográficas, geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

VII.6.

Para la aprobación de todo parcelamiento se exigirá:

1. Cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos, relacionadas a cotas del Instituto Geográfico Militar (I.G.M.) o puntos fijos de la ciudad.

2. Proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento.

VII.7.

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

1. La inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
2. La protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
3. Las condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En los casos previstos en este Artículo, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería cuyos contenidos reglamentará el Departamento Ejecutivo que formará parte de este código.

VII.8.

Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto (1/4). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.
2. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
 - a. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
 - b. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
 - c. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/5, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
 - d. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
3. Asimismo podrán admitirse excepciones a lo dispuesto en el Inciso 1 cuando la Autoridad de Aplicación entienda, con razones fundadas, que la solución geométrica adoptada facilita una solución urbanística adecuada. Esta excepción solo será aplicable al 15% de las parcelas resultantes.
4. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de aquellas urbanizaciones especiales previstas en el Capítulo XI, desde los espacios circulatorios comunes al conjunto de los usuarios. 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.
5. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.
6. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
 - a. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
 - b. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.
 - c. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

VII.9.

En los parcelamientos ejecutados dentro del Área Urbana ó Suburbana, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la superficie mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

VII.10.

Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales ó de programas de regularización urbana surgidos de planes oficiales. Estos casos se registrarán por una reglamentación especial.

VII.11.

En todo nuevo loteo realizado en Área Urbana ó Suburbana los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

VII.12.

En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Título. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

1. En las Áreas Urbana y Suburbana será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente o planificado por la Autoridad de Aplicación. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Capítulo IV. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.
2. En el Área Suburbana será obligatorio el cumplimiento del trazado presuntivo (Plano 1 del Anexo 6 – Anexo Gráfico). En todo loteo suburbano deberá proyectarse un futuro loteo urbano en el que se afectarán los terrenos donde se diseñan las calles
3. En los proyectos de parcelamientos en Áreas Urbana y Suburbana podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones que fija el Capítulo IV del presente Título.
4. En el Área Urbana los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. lado mínimo: 50 m.
 - b. lado máximo: 150 m.
5. En las Áreas Suburbanas las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. Superficie máxima: cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m²)
 - b. Lado mínimo: cien metros (100 m)

VII.13.

1. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a seiscientos centímetros (600 cm) de desarrollo longitudinal, como resultado de la hipotenusa, por la proyección de cuatrocientos veinticuatro centímetros por cada lado, en ángulo recto y desde el vértice de esquina. Para lotes irregulares las dimensiones serán las expresadas en el Reglamento de Edificación, según los ángulos de las calles.
2. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria hasta tres metros de altura, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

VII.14.

En todo nuevo parcelamiento realizado en el Área Urbana y Suburbana, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad de Venado Tuerto los espacios para ser destinados **a calles y (Agregado por Ordenanza N° 4390/13)** a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y libres públicos, **y espacios de interés comunitario (Agregado por Ordenanza N° 4390/13)** según el siguiente detalle: **(Según Ordenanza N° 4577/14)**

- a. Cesión del 10% (diez por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen para ser destinadas a espacios verdes y libres públicos; y,
- b. Cesión del 5% (cinco por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s de origen, para ser destinado como reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.
- c. El máximo de cesión de la suma de espacios públicos, incluidas las calles, será del 40% del título.

VII.15.

En todos los casos de parcelamientos, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario de uso público, será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

VII.16.

Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.
2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
3. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, 12 (doce) metros de frente y acceso directo desde una calle.
4. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

VII.17.

Cuando en el loteo se cumpla por etapas con la provisión de los servicios de infraestructura previstos en esta Ordenanza, se observará que:

1. En el área no alcanzada por uno o varios de los servicios, se delimiten los amezanamientos y cesión de las calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización por subdivisión simple de los bloques creados en ella.
2. La cesión de espacios verdes y libres públicos y de reservas para la localización de equipamiento comunitario cumplimente los requisitos previstos por este Plan para la totalidad de la superficie parcelaria origen.

3.

VII.18.

1. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Municipio, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
 - b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
 - c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
 - d. En todos los casos previstos en este Artículo, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

VII.19.

Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Agregado por Ordenanza N° 3975: "La cesión prevista en el Punto VII.14 será exigible cuando la superficie total a parcelar exceda de tres mil metros cuadrados".

VII.20.

1. En todo loteo en el Área Urbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: arbolado público y forestación de los espacios verdes donados, agua potable por red, electricidad, alumbrado público, cordón cuneta y mejorado vial, cloacas y, asimismo, proyecto de pavimento. La ejecución de los proyectos de cloacas quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.
2. En todo loteo en el Área Suburbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: arbolado público, electricidad, alumbrado público y, asimismo, proyectos de: cordón cuneta, pavimento, cloacas y agua potable. La ejecución de los proyectos de cloacas y agua potable quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.
3. En todos los casos los proyectos de infraestructura deberán elaborarse de acuerdo a lo reglamentado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento.

Para el caso de aquellos propietarios que no estuvieran en condiciones económicas de efectuar las presentaciones del loteo, mensuras, o hacerse cargo de los eventuales servicios exigidos etc, se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para que, ad referendum del Concejo Municipal, haga cargo a la Municipalidad de Venado Tuerto de esos costos, compensando por convenio con el propietario dicho costo.. Dicha superficie se adicionará a las que por Ordenanza corresponde para loteos en general.

VII.21.

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Artículo anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto más el 50 % de dicho valor en concepto de riesgo eventual y el cronograma físico-financiero que lo acompañará, refrendado en convenio especial firmado con el DEM y aprobado por el Concejo Municipal.
2. La garantía a la que se refiere el Inciso anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:
 - a. En dinero en depósito indisponible.
 - b. En títulos públicos.
 - c. A través de un seguro de caución en compañías a satisfacción del municipio.
 - d. En materiales depositados a nombre del municipio en proveedores previamente aceptados a solo juicio de la MVT

VII.22.

1. Cumplido el cronograma de obras, la garantía podrá ser restituida, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación por parte del municipio y/o las empresas competentes en materia de provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.
2. A criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, la garantía prevista en el punto VII.21 puede ser liberada parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y aprobadas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando los porcentajes de obra correspondientes.

VII.23.

En los casos que el propietario optara por no presentar las garantías establecidas en los Artículos VII.21. y VII.22., la aprobación e inscripción final de la mensura se producirá con posterioridad a la ejecución y aprobación de la totalidad de las obras de infraestructura previstas en el proyecto de parcelamiento.

VII.24.

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades. Tampoco serán admitidos en el caso de personas jurídicas cuyos integrantes estén comprendidos en esos incumplimientos

VII.25.

En el cartel de obra del loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- d. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

Sección 3 – Parcelamientos en Área Rural

VII.26.

1. Los parcelamientos en el Área Rural de Venado Tuerto se registrarán por las leyes provinciales 9.319/83 y 12.749/07 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
2. En todos los casos dichos parcelamientos deberán proyectarse respetando en un todo la preservación del paisaje y de productividad las actividades primarias según se reglamenta en los Artículos I.4., IX.23. y IX.24. del presente título.

CAPITULO VIII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO

Sección 1 – Determinaciones generales

VIII.1.

La disposiciones del presente Capitulo se refieren a la preservación y protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico dentro del distrito municipal.

VIII.2.

A los fines de preservar y valorar el patrimonio de Venado Tuerto el Departamento Ejecutivo elaborará un Catálogo Patrimonial que defina los bienes, sean estos edificios, conjuntos de edificios o espacios públicos, a ser declarados “de Interés Patrimonial Municipal”. Para esta tarea contará con el asesoramiento de la Comisión Mixta.

VIII.3.

Toda intervención a emprender sobre un bien inmueble declarado “de Interés Patrimonial Municipal” que implique cualquier forma de modificación, ampliación, conservación, restauración, mantenimiento, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición o destrucción total o parcial o alteración en cualquier concepto, deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación, el que podrá formular las recomendaciones que considere pertinentes.

VIII.4.

Los propietarios de bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” deberán notificar a la Autoridad de Aplicación, con una anticipación no menor a quince (15) días hábiles, la realización de todo acto jurídico que cree, modifique o extinga derechos y obligaciones relativos a la titularidad, gravámenes y otros derechos reales o personales sobre el bien en cuestión. Las obligaciones de protección de los bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

VIII.5.

El Departamento Ejecutivo acordará con los propietarios de bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal”, si así fuera conveniente, las medidas necesarias para asegurar adecuadas condiciones de acceso y disfrute de los mismos por parte de la población en general.

VIII.6.

Los bienes inmuebles comprendidos dentro del presente régimen deberán estar señalizados en lugar visible y legible, con una breve mención de los motivos de la declaración.

VIII.7.

El Catálogo Patrimonial será elaborado en un todo de acuerdo con los Criterios Valorativos, los Niveles de Protección y los Grados de Intervención que se especifican en este Capítulo.

MODIFICADO POR ORDENANZA N° 5032/18

Sección 1 – Determinaciones generales

VIII.1.

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la preservación y protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico dentro del distrito municipal, que se encuentran incorporadas a las Zonas Especiales de Valor Estratégico (ZEVE), descritas en el Capítulo II.

VIII.2.

A los fines de preservar y valorar el patrimonio de Venado Tuerto el DEM convino con el Colegio de Arquitectos Distrito 3 la elaboración de un Catálogo Patrimonial y su posterior inventario que defina los bienes, sean estos edificios, conjuntos de edificios o espacios públicos, a ser declarados de Valor Patrimonial Municipal, tarea para la cual contará con el asesoramiento de la Comisión de Patrimonio Arquitectónico y Urbano del CAAd3 (CPAU).

La CPAU informará al DEM los edificios que deberán incorporarse al inventario, a fin de ser registrada la protección del bien en toda la información correspondiente a dicha partida municipal (certificado de nomenclatura, ficha catastral, libre deuda, TGI, etc.) Eventualmente se permitirá el ingreso de edificios inventariados para salvaguardar alguna situación particular.

El Municipio, una vez ingresados los datos, notificará al propietario y/o titular registral de las restricciones que recaen sobre los inmuebles patrimoniales.

El registro de los bienes no significará cambios en el derecho de propiedad de los titulares de estos.

VIII.3.

Toda intervención a emprender sobre un bien inmueble declarado “de Valor Patrimonial Municipal” que implique cualquier forma de modificación, ampliación, conservación, restauración, mantenimiento, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición o destrucción total o parcial, o alteración en cualquier concepto, deberá ser autorizada por la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio, la que podrá formular las recomendaciones que considere pertinentes.

VIII.4.

Los propietarios de bienes declarados “de Valor Patrimonial Municipal” deberán notificar a la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio, con una anticipación no menor a quince (15) días hábiles, la realización de todo acto jurídico que cree, modifique o extinga derechos y obligaciones relativos a la titularidad, gravámenes y otros derechos reales o personales sobre el bien en cuestión. Las obligaciones de protección de los bienes declarados “de Valor Patrimonial Municipal” permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

VIII.5.

Los bienes inmuebles comprendidos dentro del presente régimen deberán estar señalizados por el Municipio en lugar visible y legible, con una breve mención de los motivos de la declaración, de acuerdo a un formato no invasivo, sugerido por la CPAU y aprobado por la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio.

VIII.6.

El Catálogo Patrimonial será elaborado en un todo de acuerdo con los Criterios Valorativos y los Grados de Protección e Intervención que se especifican en este Capítulo.

Sección 2 – Criterios Valorativos, Niveles de Protección y Grados de Intervención

VIII.8.

1. Los criterios de selección a utilizar para confeccionar el Catálogo Patrimonial serán los siguientes:
 - a. Valor Urbanístico
 - b. Valor Arquitectónico
 - c. Valor Histórico-Cultural
 - d. Valor Singular
2. Los criterios antedichos se refieren al tipo de valoración asignada al bien patrimonial en función de sus elementos a proteger, el análisis de su contexto y los objetivos y estrategias del presente Plan para la zona donde se encuentra ubicado el mismo.

VIII.9.

Las definiciones de cada uno de criterios del Artículo anterior son las siguientes:

- a. Valor Urbanístico: comprende características cualitativas del edificio que incide en una trama, paisaje urbano o el espacio público.
- b. Valor Arquitectónico: se refiere a los materiales, tipologías, estilos, lenguaje y otras particularidades que se consideren dignas de destacar.
- c. Valor Histórico-Cultural: comprende aquellos elementos testimoniales que fueron hitos destacados en la conformación social ciudadana, que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- d. Valor Singular: se refiere a las características particulares y distintivas de un elemento, edificio o sitio, que no respondan a los criterios anteriores, pero que sean considerados relevantes en sí.

MODIFICADO POR ORDENANZA N° 5032/18

SECCIÓN 2 – CRITERIOS VALORATIVOS, GRADOS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

VIII.7.

1. Los criterios de selección a utilizar para confeccionar el Catálogo Patrimonial serán los siguientes:

a) Valor Urbanístico Ambiental

b) Valor Arquitectónico

c) Valor Histórico-Cultural

d) Valor Singular

Los criterios antedichos se refieren al tipo de valoración asignada al bien patrimonial en función de sus elementos a proteger, el análisis de su contexto y los objetivos y estrategias del presente Plan para la zona donde se encuentra ubicado el mismo.

VIII.8.

Las definiciones de cada uno de los criterios del Artículo anterior son las siguientes:

a. Valor Urbanístico ambiental: comprende características cualitativas del edificio que incide en una trama, paisaje urbano o el espacio público.

b. Valor Arquitectónico: se refiere a los materiales, tipologías, estilos, lenguaje y otras particularidades que se consideren dignas de destacar.

c. Valor Histórico-Cultural: comprende aquellos elementos testimoniales que fueron hitos destacados en la conformación social ciudadana, que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

d. Valor Singular: se refiere a las características particulares y distintivas de un elemento, edificio o sitio, que no respondan a los criterios anteriores, pero que sean considerados relevantes en sí.

VIII.10.

Se definen tres niveles de protección de los inmuebles ó sitios catalogados:

1. Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.
Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
2. Protección tipológica: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.
Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su lectura tipológica.
3. Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto.
Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

VIII.11.

1. Para cada bien catalogado, y de acuerdo los niveles de protección especificados en el Artículo anterior, el Catálogo a elaborar especificará diferentes grados de intervención que serán permitidos.
2. Se denominan Grados de Intervención a los niveles que puedan alcanzar eventuales obras de refacción y/o construcción que afecten a los bienes patrimoniales catalogados. Los parámetros correspondientes que establecerán restricciones y autorizaciones de las obras de restauración (consolidación, reintegración, integración y liberación), revalorización y/o ampliación serán los que surjan de la evaluación que sobre el particular emita la Autoridad de Aplicación, debiendo tender a los criterios de razonabilidad y equilibrio entre las aspiraciones de la comunidad con su historia y su patrimonio y los intereses de los propietarios de esos bienes.

MODIFICADO POR ORDENANZA N° 5032/2018

VIII.9.

Para cada bien catalogado, y de acuerdo los grados de protección especificados en el presente capítulo, el Catálogo a elaborar especificará el grado de intervención específico que será permitido en cada caso.

Se denominan Grados de Intervención a los niveles que puedan alcanzar eventuales obras de refacción y/o construcción que afecten a los bienes patrimoniales catalogados. Los parámetros correspondientes que establecerán restricciones y autorizaciones de las obras de restauración, revalorización y/o ampliación serán los que surjan de la evaluación que sobre el particular emita la CPAU.

VIII.10.

Se definen cuatro grados de protección de los inmuebles o sitios catalogados:

GRADO 1: Sujeto a Protección Integral: protege edificios de interés especial con valor de orden histórico y/o arquitectónico. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas las características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio. Las modalidades de intervención se regirán con un criterio de restauración científica, con mantenimiento de sus usos originales, pudiendo cambiar sólo por similares o análogos.

GRADO 2: Sujeto a Protección Tipológica: protege edificios de carácter singular y tipológico que caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su lectura tipológica. Las modalidades de intervención se regirán con un criterio de restauración científica, permitiendo cambio de sus usos originales.

GRADO 3: Sujeto a Protección Externa: protege los edificios desde su envolvente, permitiendo la renovación o transformación interior. Tiende a revalorizar la fachada y permite incluir elementos nuevos, tanto en carpintería, en estructura y en su decoración.

GRADO 4: Sujeta a Protección Especial: protege edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Un ejemplo sería la Estación de Trenes o el Molino Fénix. Protege la imagen característica del área y previene actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

VIII.11.

En el caso de las propiedades catalogadas con una valoración de grado 1 (protección integral), se condicionará la altura de las construcciones o parcelas linderas a fin de delimitar y consolidar el perfil urbano de la cuadra.

VIII.12.

Los términos utilizados deberán entenderse de acuerdo con las siguientes definiciones para su correcta interpretación y comprensión:

Ampliar: Aumentar las dimensiones, superficie cubierta o el volumen actual de un edificio, ámbito, lugar.

Demoler: Deshacer un edificio o parte de él.

Preservar: Acción destinada a mantener o garantizar la subsistencia o supervivencia de un edificio, lugar, ámbito urbano y objeto.

Reciclar: Es la operación dirigida a poner en condiciones un edificio, para reiniciar un nuevo ciclo de vida útil. No implica operaciones particulares a realizarse, las cuales deberán especificarse en cada caso.

Reconstruir: Construir de nuevo y en el mismo lugar un edificio, ámbito, lugar, que antes existía o parte de él.

Refaccionar: Dar de nuevo rasgo, aspecto o estilo a un edificio, ámbito, lugar, o parte de él, conservando su ordenamiento general, sin modificar sus dimensiones.

Reformar: Alterar el ordenamiento general de un edificio, ámbito, lugar, o parte de él, dándole nueva forma, sin modificar sus dimensiones.

Refuncionalizar: Acción de refaccionar, reformar o ampliar un edificio, ámbito, lugar, con el fin de hacerlo adecuado a una nueva función o uso.

Restaurar: Acción de reconstruir, refaccionar o reformar un edificio, ámbito, objeto, o parte de él, con el fin de restablecer su imagen o rasgos originales.

AGREGADO POR ORDENANZA N° 5032/18

VIII.13. ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA (APH)

Las APH son zonas de la ciudad con valor patrimonial, que poseen gran calidad urbana, histórica y arquitectónica.

La figura de Área de Protección Histórica es un instrumento urbanístico probadamente eficaz en la protección del patrimonio arquitectónico, al establecer pautas comunes a los propietarios para la construcción, remodelación y rehabilitación de edificios.

Su estudio, la formulación de normativa para cada área y su gestión, van junto a las políticas de Planificación Urbana, tanto en sus aspectos teóricos como metodológicos. La normativa de protección permite preservar no sólo las tipologías catalogadas y la escala de sus entornos, sino también integrar el espacio público revitalizándolo.

La normativa para las APH se genera a partir de un catálogo en el que se definen grados de protección de acuerdo a lo estipulado en el punto VIII.10, para los edificios que poseen valor patrimonial.

Se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- Posibilidad de inserción de obra nueva de acuerdo al contexto general del área.
- Regulación de la ocupación del suelo y las alturas.
- Se definirá un grado de edificabilidad equivalente al de los inmuebles catalogados para desestimar la demolición.
- Se establecerán criterios de composición de fachada de manera que la obra nueva colabore en el completamiento armónico de la escena urbana.
- Se regularán y propondrán diseños particularizados para todos sus componentes (mobiliario urbano, señalización, aceras y calzadas, forestación, marquesinas, publicidad, iluminación, colores y actividades)

De acuerdo con los relevamientos realizados a la fecha, se establecen las siguientes APH, no obstante, podrán existir otras que se irán incorporando a medida que se realice el relevamiento de la ciudad.

Áreas o Zonas de Protección Histórica (APH)
APH Belgrano
APH Plaza Central
APH Juan B. Justo

APH Belgrano: Belgrano entre Rivadavia y 25 de mayo.

Calle Belgrano como la arteria comercial por excelencia dentro de la ciudad. Un área en constante renovación, en particular de las plantas bajas. Preservar y refuncionalizar el patrimonio es fundamental además de definir el rol que cumplirán los edificios históricos dentro del área, entendiendo que las ciudades son organismos vivos que no pueden ser embalsamados.

APH Plaza Central: Bordes de la Plaza San Martín

La plaza San Martín, como el punto de nacimiento de la ciudad. A su alrededor se fue desarrollando la vida de la incipiente población. Hoy, a pesar del tiempo y la renovación

urbana persisten en sus bordes numerosos edificios, públicos y privados con gran contenido patrimonial, cuya integridad formal y espacial deberá ser protegida.

APH Juan B. Justo: Calle Juan B. Justo entre Rivadavia y Sarmiento.

Zona urbana que conserva en gran medida su edificación y arboleda original. Fue el eje obligado entre la Plaza, centro de la ciudad, y la Estación del Ferrocarril en los inicios de la población, vinculando ambos trazados urbanos. En su recorrido alternaban conventillos, almacenes, casas de alquiler y hasta el Consulado de España.

Cada una de estas zonas deberá tener su propia ordenanza reglamentaria, las que deberán ser remitidas al Concejo Municipal para su aprobación e incorporación al PDT y Reglamento de Edificación vigentes, teniendo en cuenta que en el caso de contraponerse a las normas mencionadas deberán prevalecer las de protección del patrimonio.

Cuando se realicen solicitudes de construcción, refacción o demolición (parcial o interna) de edificios declarados de Valor Patrimonial Municipal, el profesional interviniente deberá completar los datos de la ficha de documentación de la obra e identificación general, a los efectos de registrar el patrimonio arquitectónico y su desarrollo.

La confección de la ficha será previa al inicio de toda intervención que signifique cambios de cualquier naturaleza que afecten el diseño de fachadas y veredas, ya sea en detalles de ornamentación, como molduras, color, textura, forestación; o en aspectos constructivos, como cambios de aberturas, variaciones de altura, cambio de solados, colocación de artefactos de iluminación, equipos de aire acondicionado, toldos, bicicleteros, etc.

Para toda reforma, refacción o demolición de edificios existentes cuya fecha de aprobación de planos sea anterior al año 1953, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, previo informe de la

CPAU, será quien recomendará en última instancia sobre la conveniencia o no de otorgar el correspondiente permiso según sea el grado de protección de la obra en cuestión. Hasta tanto se expida la Comisión Municipal, se denegarán transitoriamente los permisos.

El informe de la CPAU contendrá, si las condiciones del edificio así lo aconsejasen, la recomendación de su preservación y la propuesta de los canales y acciones conducentes a tal propósito.

VIII.14.

Se considerará aplicar incentivos de protección tales como eximición o reducción de pagos de tasas para las propiedades inventariadas.

VIII.15.

Se establecerá el régimen de Padrinazgo de edificios y hechos de escala urbana incluidos en el catálogo patrimonial, a través de convenios de colaboración público-privados, entre el Municipio y las personas físicas y/o jurídicas, excluidos partidos políticos y órdenes religiosas, con el objeto de promover acciones de recuperación y conservación de dichos bienes.

VIII.16.

Se creará un Fondo de Preservación Patrimonial, consistente en un porcentaje de lo efectivamente recaudado mediante la TGI, el que será afectado a solventar la política de defensa del patrimonio urbano, el que conjuntamente con el régimen de Padrinazgo establecido en el artículo anterior, posibilitarán el financiamiento de lo previsto en esta ordenanza.

VIII.17.

En los casos de demoliciones de edificios patrimoniales se cobrará un monto en efectivo en concepto de resarcimiento a la comunidad por la privación del bien, que engrosará el Fondo de Preservación Patrimonial. Lo establecido en este párrafo quedará sin efecto en caso de que el edificio esté considerado en ruina.

VIII.18. SUPUESTO DE RUINA

Se procederá a la declaración de ruina de un inmueble cuando ocurra alguna de las siguientes causas:

A – Que el inmueble no sea reparable por los medios técnicos habituales.

B – Que el estado de la edificación represente un riesgo evidente de seguridad del área y de las personas.

C – Que junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

D – En caso de autorizar la descatalogación del inmueble por situación de ruina, se podrá demoler, pero no construir más de la altura del área establecida (perfil urbano)

La situación de ruina será establecida mediante informe de la CPAU, posteriormente aprobado por la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio.

Art.13º.-Será misión del DEM, mediante la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, difundir y promover aspectos relacionados con la preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, a los fines de lograr en la población una conciencia colectiva sobre el particular. Asimismo, se difundirán en medios periodísticos y se publicarán en el Boletín Oficial Municipal el catálogo de edificios y áreas de Protección urbana. El DEM informará a los propietarios de aquellos inmuebles que hayan sido catalogados, así como los que vayan incorporándose al catálogo, por intermedio de un anuncio o leyenda impresa en la TGI, y por cualquier otro mecanismo que el DEM considere conveniente.

Art. 14º.- Modifíquese el Artículo 3 de la Ordenanza Nº 1865/89, el que quedará redactado de la siguiente manera: La Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico estará compuesta por 1 integrante de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, 1 integrante de la Dirección Municipal de Planeamiento, 1 integrante de la Dirección de Obras Particulares, 1 integrante del Concejo Municipal, 1 integrante de la CPAU del CA3

Art. 15º.- Modifíquese el Artículo 6 de la Ordenanza Nº 1865/89, anulando los puntos a) y b), ya que serán facultades propias de la CPAU, quedando entonces dentro de las atribuciones de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio las siguientes:

a- Planificar y coordinar los recursos humanos, técnicos y económicos conjuntamente con la Dirección Municipal de Planeamiento.

b- Generar programas o proyectos de intervención en áreas de valor patrimonial.

c- Convenir con organismos públicos o privados la ejecución de las intervenciones que se efectúen sobre obras del Patrimonio Arquitectónico.

d- Tramitar, en acuerdo con los propietarios, acciones relativas a la conservación y preservación, cuando se trate de bienes del dominio privado.

e- Propender a la capacitación y formación del personal, técnico y obrero, para trabajos de restauración y/o construcción mediante cursos y/o conferencias de capacitación, como vía de identificación y difusión de la problemática.

f- Celebrar con Facultades y Universidades Nacionales los acuerdos o convenios que sean necesarios para lograr mejorar los objetivos de esta Comisión, constituyendo incluso grupos interdisciplinarios.

g- Elaborar y proponer las normas y legislación correspondientes que hagan a la preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad, debiendo las mismas comprender, además de los aspectos de la conservación, aquellos que se refieren a los entornos visuales de edificios significativos y a la nueva arquitectura que en ellos pueda construirse, tratando así de conservar un paisaje y no solamente de salvaguardar objetos arquitectónicos aislados.

h- Proponer el otorgamiento de beneficios impositivos y/o “premios” relacionados al FOS (Factor de ocupación Total), el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), el FDH (Factor de densidad Habitacional) y demás parámetros urbanísticos relativos a la edificación, a los propietarios que acepten preservar y restaurar sus inmuebles de acuerdo con las normas y reglamentos en vigencia.

i- Proponer a la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos (Ley Nacional Nº 12665) la declaración por parte de la autoridad federal de aquellos bienes

muebles o inmuebles, públicos o privados, que se consideren de valor testimonial o de esencial importancia.

Art.16º.- Deróguense las Ordenanzas Nº 1485/85, 2146/93, 2164/93, 2166/93, 2276/94, 2467/97, 2598/98, 3263/05, las que serán reemplazadas por la presente normativa y sus respectivos anexos.

CAPITULO IX – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

IX.1. (Según ORDENANZA Nº 4606/15)

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas de Regulación General previstas en el Capítulo II del presente Título. En el Anexo 6 se resumen los principales indicadores urbanísticos de las diferentes zonas de Regulación General. (Ordenanza Nº 3996/2011) Aclaración: Para todas las zonas se tomarán como patrón de urbanización propuesto los niveles de edificación como referencia, siendo obligatorio los parámetros de alturas, especificados en los puntos referidos a los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva, en particular la altura de fachada.

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

IX.2.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 1 – Microcentro delimitada según el Anexo Gráfico.

Z1 Microcentro	Patrón de urbanización propuesto Es el sector urbano de mayor concentración de actividades e intercambios sociales que presenta un carácter simbólico y polifuncional de máxima primacía. La zona muestra un amanzanamiento regular de forma cuadrada y un parcelario con importante presencia de lotes de escasa superficie por lo cual no se aceptarán nuevas subdivisiones de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se promueve la localización de actividades terciarias propias de un área de centralidad compleja y de alcance regional. Los índices de edificabilidad propuestos son de valores medios / medios-altos a fin de no aumentar la congestión del sector. Morfología propuesta: alineación continua en PB, sobre Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: a) No obligatorio. b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros) y solo será aplicable al menos a partir del segundo piso. En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.3. de este Artículo. Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: a) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a 4 (cuatro). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro 4 m (cuatro metros). b) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. Factor de ocupación de suelo: -FOS Comercios: PB 0,75, PA 0,65 -FOS Residencial: PB 0,75, PA 0,65 -FOS Cocheras: 0,80

	(Modificado por Ordenanza N° 5106/18)
	Índice de Permeabilidad: No aplica., no obstante ello la parcela deberá cumplimentar con los factores de impermeabilidad del suelo establecido en la Ordenanza de "Regulación de Excedentes Pluviales" (Ordenanza N° 4605/15) Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S) 0.7 de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada. (Agregado por Ordenanza N° 5106/18)
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3 salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 3,8. Factor de Ocupación máximo aplicable a los usos residenciales: 2 debiendo coexistir en la parcela con usos terciarios permitidos.
	Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda cada 27 m2 de terreno como máximo.
	Altura máxima de fachada: 17 m (diecisiete metros). En los casos de retiro voluntario de frente, la altura máxima de fachada será de 20 m (veinte metros).
	Plano límite: 23 m (veintitrés metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., el plano límite será de 26 m (veintiséis metros).
1.4. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m2 (seiscientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona 2 – Macrocentro

IX.3.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 2 – Macrocentro delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z2 Macrocentro	Es el sector conexo al Microcentro y que sirve de "natural desborde" y continuación de las actividades terciarias de este último. Las características del amanzanamiento y del parcelario son idénticas a las del Microcentro y no se aceptarán nuevas parcelas de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se fomenta un tejido con fuerte mixtura entre residencia y actividades terciarias en las planta bajas. La zona tendrá la mayor densidad constructiva y poblacional del Área Urbana (con densidades netas propuestas de 1.000 hab/ha). Morfología propuesta: alineación continua en PB Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: a) No obligatorio b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros). En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.4. de este Artículo. c) Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: d) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a 4 (cuatro). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro 4 m (cuatro metros). e) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten. f) Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: -FOS Comercios: PB 0,70, PA 0,65 -FOS Residencial: PB 0,70, PA 0,60 -FOS Cocheras: 0,80

	<p>Con un máximo de 600,00 m2 cubiertos. Superado este valor deberá cumplir con una evaluación hídrica (impacto hidrológico cero). (Modificado por Ordenanza N° 5106/18)</p>
	<p>Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S) 0.7 de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada. (Agregado por Ordenanza N° 5106/18)</p>
	<p>Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-</p>
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	<p>g) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3 salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 3,8. h) Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda cada 20 m2 de terreno como máximo</p>
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	<p>i) Tipología urbana de edificación: alineación continua en Planta Baja j) Altura máxima de fachada: 20 m (veinte metros). En los casos de retiro voluntario de frente y/o de retiro lateral previstos en 1.1., la altura máxima de fachada será de 23 m (veintitrés metros). Plano límite: 26 m (veintiséis metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., el plano límite será de 29 m (veintinueve metros).</p>
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	<p>Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.</p>
2. Régimen de usos	<p>Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.</p>
3. Parcelamientos	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m2 (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)</p>

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

IX.4.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 3 – Residencial de densidad media delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z3 Residencial de densidad media	<p>Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades terciarias no molestas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias a fin de conformar corredores con un tejido de mayor mixtura de usos. Morfología propuesta: grado medio de ocupación del suelo. Manzana Mixta. Sobre Av.: Alineación continua PB.</p>
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	<p>Retiro de Frente: a) No obligatorio b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a 3m (tres metros). En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.4. de este Artículo.</p> <p>Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: a) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a cuatro (4). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4) m (cuatro metros). b) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten.</p> <p>Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.</p>
1.2. Parámetros urbanísticos	Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.-

cos relativos a la ocupación de la parcela	c) Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7 de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada. (Agregado por Ordenanza N° 5106/18) Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2,2 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona. (Modificado por Ordenanza N° 5106/18) Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 30 m ² de terreno.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta Altura máxima de fachada: 14 m (catorce metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., la altura máxima de fachada será de 17 m (diecisiete metros). Plano límite: 20 m (veinte metros). En los casos de retiro voluntario de frente y/o de retiro lateral previstos en 1.1., el plano límite será de 23 m (veintitrés metros). Altura máxima de la fachada y plano límite: a las dimensiones establecidas en el inciso 1.4. se les podrán adicionar 3,00 m (tres metros). (Agregado por Ordenanza N° 5106/18)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 300 m ² (trescientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)
4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z3	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a Plazas y Avenidas principales y secundarias en la Z3 sólo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB. -Factor de ocupación de suelo FOS Comercios: PB 0,70, PA 0,65; -Factor de ocupación de suelo FOS Residencial: PB 0,70, PA 0,60; -Factor de ocupación de suelo FOS Cocheras: 0,80; Con un máximo de 600,00 m ² cubiertos. Superado este valor deberá cumplir con una evaluación hídrica (impacto hidrológico cero). (Modificado por Ordenanza N° 5106/18)

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

IX.5.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 4 – Residencial de media - baja densidad delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z4 Residencial de media - baja densidad	Son aquellos sectores dotados total o parcialmente de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan conseguir densidades medias – bajas de ocupación. Los usos se complementan con un acotado número de actividades comerciales y de servicio inocuas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: alineación libre en Línea Municipal en manzana mixta y un grado medio de ocupación del suelo.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio. Retiro Lateral: No aplica. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a 3m (tres metros). Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,4 Factor de Densidad Habitacional a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 50 m2 de terreno. b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m2 de terreno. En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta Altura máxima de fachada: 11 m (once metros) Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 250 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 11 m (once metros)
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z4	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z4 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: - Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- - Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,6 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 m (cuatro metros) al plano límite. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

IX.6.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 5 – Residencial de baja densidad delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z5 Zona Residencial de baja densidad	Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de completamiento urbano. En ellos se espera consolidar los usos residenciales de baja densidad y ocupación del suelo. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: grado bajo de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos	Retiro de Frente: No obligatorio salvo en los casos previstos en la Sección 2 del

ticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Capítulo V de este Título.
	Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros).
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- – Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. – Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1
	Factor de Densidad Habitacional a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 100 m2 de terreno. b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 150 m2 de terreno.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
	Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4. En esta zona no se aplicará lo dispuesto en materia de Usos Disconformes en la Sección 6 del Capítulo VI.
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 300 m2 (trescientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z5	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z5 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: – Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- – Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. – Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- – Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona – Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3m (tres metros) a la altura máxima y 4m (cuatro metros) al plano límite. – Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

IX.7.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 6 – Barrios de usos mixtos delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z6 Barrios de Usos Mixtos	Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia de baja densidad, usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia. El amanzanamiento es regular aunque con diversidad de tipologías (especialmente cuadrada y rectangular “tipo taller”) y de dimensiones. Al igual que en la Z3, Z4 y Z5, sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de

	servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes. Morfología propuesta: grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio salvo en los casos previstos en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. Retiro Lateral: No obligatorio Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	-Factor de ocupación de suelo FOS Comercios: PB 0,70, PA 0,60; -Factor de ocupación de suelo FOS Residencial: PB 0,70, PA 0,60; -Factor de ocupación de suelo FOS Cocheras: 0,70, Con un máximo de 600,00 m2 cubiertos. Superado este valor deberá cumplir con una evaluación hídrica (impacto hidrológico cero). (Modificado por Ordenanza N° 5106/18) - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7 de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada. (Agregado por Ordenanza N° 5106/18) Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,4 Factor de Densidad Habitacional a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 80 m2 de terreno. b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 120 m2 de terreno.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta Altura máxima de fachada: 11 m (once metros) Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 250 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 11m (once metros)
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z6 EXCEPTO Avda Chapuy entre Rosa Larriera y Lusenhoff y Avda Sta Fe entre Quintana y Lusenhoff	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z6 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: - Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- - Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 m (cuatro metros) al plano límite. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a Avda Chapuy entre Rosa Larriera y Lusenhoff y Avda Sta Fe entre Quintana y Lusenhoff numeración par	Las siguientes condiciones rigen para estas parcelas solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: - Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.- - Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2 - Altura máxima de fachada: 14 m (con retiro voluntario 17 m) y plano límite 20 m (con retiro voluntario 23 m) Factor de Densidad Habitacional - En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 50 m2 de terreno. (Ord. 4363/13)</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 120 m2 de terreno. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Parcelamientos. Avda Chapuy y Avda Santa Fe	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 600 m2 (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 15 m (quince metros)
------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

IX.8.

1. La Zona 7 – Residencial especial delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.
2. Las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona se regirán por lo reglamentado en la Ordenanza 1.847/89.
3. En los casos de las parcelas frentistas a las calles España, Marconi, Italia y Maipú se admitirá la construcción de hasta tres unidades funcionales por parcela destinadas a vivienda, servicios generales y oficinas ó a oficinas profesionales domésticas.

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

IX.9.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 8 – Zona Residencial – Industrial Condicionada delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z8 Zona Residencial – Industrial Condicionada	<p>Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia mixturados con viviendas unifamiliares. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y la residencia de baja densidad. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Por sus características y localización, se estima necesario prever futuros cambios tanto de tejido como de ocupación y usos de suelo.</p> <p>Morfología propuesta: tejido de edificación mixta y grado medio de ocupación del suelo.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	<p>Retiro de Frente: No obligatorio.</p> <p>Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros).</p> <p>Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.</p>
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	<p>Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m2 cubiertos.-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- <p>Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales se estudiarán de manera particularizada.</p>
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	<p>Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1</p> <p>Factor de Densidad Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> c) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 100 m2 de terreno. d) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 150 m2 de terreno.

1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	<p>Tipología urbana de edificación: manzana mixta</p> <p>Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)</p> <p>Plano límite: 16 m (dieciséis metros)</p>
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.</p> <p>Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 300 m² (tres cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 11 m (once metros).-
4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z8	<p>Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z8 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6.- con un máximo de 600 m² cubiertos.- - Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada. - Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,2 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 m (cuatro metros) al plano límite. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.

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

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9 Corredor de Ruta	<p>Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios altos. Se permitirá la localización de actividades industriales solo en los tramos de Área Suburbana y Rural de ambas rutas. Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas.</p> <p>Morfología propuesta: Grado medio de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales sin restricciones.</p>
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	<p>Retiro de Frente: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.</p> <p>Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros).</p> <p>Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.</p>
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	<p>Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,6 con un máximo de 600 m².-</p> <p>Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada. .</p> <p>Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-</p>
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	<p>Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2</p> <p>Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda por parcela como uso complementario a la actividad principal.</p>
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	<p>Tipología urbana de edificación: manzana mixta</p> <p>Altura máxima de fachada: 23 m (veintitrés metros)</p> <p>Plano límite: 29 m (veintinueve metros)</p>
1.5. Parámetros relativos	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera

al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	general como en el Anexo 2 para cada uso.
----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se registrá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m ² (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 15m (quince metros)
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9-1 Corredor de Ruta Extraurbano	Creado por la ordenanza 4130/12. Son los sectores linderos a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios bajos. Se permitirá la localización de actividades industriales Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: grado bajo de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales obligatorios.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo V.
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de frente: En la margen sureste 10 m. En la margen noroeste no aplica. Retiro lateral: 3 m (tres metros). Retiro de fondo: 15 m (quince metros).
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6 .- con un máximo de 600 m ² .- Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de ocupación Total FOT = 1.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana abierta. Altura máxima de fachada: No aplica Plano límite: No aplica.

2. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas; superficie mínima: 2.500 m ² (dos mil quinientos metros cuadrados). Lado mínimo 40 m (cuarenta metros).
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z10 Zona de actividades productivas y de servicios	Son los sectores periurbanos destinados a la localización de actividades de servicio mixtas, depósitos y establecimientos industriales de mediana escala no molestos con parámetros de ocupación medios.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Agregado por Ordenanza N° 4300, Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V, siempre que no entre en contradicción con lo estipulado a continuación.
1.1. Parámetros urbanísticos	Modificado por Ordenanza N° 4300, Retiro de Frente: 5 m (cinco metros)

ticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro Lateral: 3 m (tres metros) en cada lateral
	Modificado por Ordenanza N° 4300. Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: El que resulte de los retiros hasta un máximo de 0,6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5
	Modificado por Ordenanza N° 4191/12. Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda como uso complementario a la actividad principal. Modificado por Ordenanza N° 4191/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 15 m (quince metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Plano límite: 20 m (veinte metros)
	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. (Agregado por Ordenanza N° 4191) siempre que no entre en contradicción con lo estipulado por la presente Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.000 m ² (mil metros cuadrados) - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)
4. Infraestructuras	Agregado por Ordenanza N° 4200- Se define que en la Zona Z10, Zona de actividades productivas y de servicios, el nivel de infraestructuras requerido serán los que se exigen para las Áreas Suburbanas que están especificados en el Ítem 2 del Art. VII 20 del Título II del Plan de Desarrollo Territorial.

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

Suelo de Áreas o Zonas Verdes Recreativas (ZVR): superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales, plazas, y clubes.

Las Zonas de Áreas Verdes Recreativas componentes del presente Plan se clasifican en los siguientes grupos:

Zonas de Áreas Verdes Recreativas (ZVR)	
C4.1	Plazas y Espacios Abiertos Públicos (Z11)
C4.2	Plazoletas (Z11)
C4.3	Espacios (Z11)
C4.4	Parques (Z11)
C4.5	Clubes e Instituciones

Agregado por Ordenanza N° 5106/18

- Subsección 12 - Factores de Incremento de FOT para Z1, Z2 y Z3:

- a) 1 % por cada metro de ancho de lote por encima de los 11,00 metros de frente. Máximo. 10 %. Lotes en esquinas se promediarán los dos valores;
- b) 5 % por retiros de frente en planta baja de 3,00 metros (mínimo) hasta un máximo de 10 % de incremento por 6,00 metros de retiro (interpolando los posibles valores intermedios);
- c) por retiro de frente y contra frente a partir del 2do. piso (7,00 metros de altura) 1 % por cada 0,60 metros de retiro con un máximo del 10 %;
- d) 5 % de incremento por retirarse desde PB del eje medianero como mínimo 3,00 metros;
- e) 10 % de incremento por retirarse desde PB del eje medianero 6,00 metros pudiéndose ventilar locales de primera;
- f) 5 % de incremento utilizando medianeras existentes sin excederlas;
- g) 10 % de incremento por la realización de un sistema de recupero completo de agua de lluvia para usos alternativos de riego, sistema contra incendio, uso de limpieza.

En la zona afectada a Z3 (exceptuando avenidas y frentes a plazas) el incremento de FOT aplicable, según premios, no superará el 30 %.

- Subsección 10 - Derechos de Edificación para Z1, Z2 y Z3:

Los metros cuadrados construidos a partir de los premios obtenidos por encima del FOT de la zona pagarán un canon de 10 veces superior al correspondiente a su uso predominante.

- Subsección 11 - Altura Máxima para Z1, Z2 y Z3

La altura máxima la determinará el ancho oficial de la calle, la relación es la vigente para el cálculo de patios entre bloques, es decir, $h = (a + R)$, donde "h" es la altura máxima, "a" es el ancho de calle y "R" es el retiro de frente adoptado

a) para Z1 y Z2: $h = 1,5$;

b) para Z3: $h = 1$.

En el caso de frentistas a plazas "a" será 20,00 metros."

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

IX.10.

La presente Sección determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el Área Suburbana delimitada según el Anexo Gráfico.

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Z12 – Zona Residencial Extraurbano 1

IX.11

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 12 – Residencial Extraurbano 1 delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z12 Residencial Extraurbano 1	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares de uso permanente en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posi-	Retiro de Frente mínimo: 3 m (tres metros)
	Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral

ción de la edificación en la parcela	Retiro de Fondo: 5 m (cinco metros) -Según Ordenanza 4214/12-
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,3 Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S) 0.8 de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,5 Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 500 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros) Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.000 m ² (mil metros cuadrados) - Lado mínimo: 18 m (dieciocho metros)

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z13 – Zona Residencial Extraurbano 2

IX.12.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 13 – Residencial Extraurbano 2 delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z13 Residencial Extraurbano 2	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 3 m (tres metros) Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 5 m (cinco metros) -Según Ordenanza 4214/12-
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,3 Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S) 0.8 de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,4 Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 700 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros) Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados)

	- Lado mínimo: 30 m (treinta metros)
--	--------------------------------------

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z14 – Zona Residencial Extraurbano 3

IX.13.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 14 – Residencial Extraurbano 3 delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z14 Residencial Extraurbano 3	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos en grandes predios con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 5 m (cinco metros) Retiro Lateral mínimo: 5 m (cinco metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 5 m (cinco metros) -Según Ordenanza 4214/12-
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,2 Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S) 0.8 de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueizada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,25 Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 800 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros) Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 2.500 m ² (dos mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Subsección 1 – Generalidades

IX.14.

En los casos de predios pasantes con salida a dos ó más calles y con zonificaciones diferentes sobre cada frente se procederá de la siguiente manera:

- Sobre cada frente se aplicarán los parámetros urbanísticos en forma independiente hasta la línea fijada por el retiro de fondo. Para su determinación, el propietario propondrá a la Autoridad de Aplicación para su análisis y aprobación, una subdivisión virtual ó imaginaria, el cálculo de los indicadores y el proyecto de edificación respectivo sobre cada lote.
- Cuando el lote tenga frentes sobre las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7 en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos.

IX.15.

- El Departamento Ejecutivo podrá autorizar una tolerancia máxima del tres por ciento (3%) por sobre los valores numéricos determinados en los parámetros urbanísticos de las diferentes Zonas.

2. En los casos de edificaciones mayores a 1.500 m² cubiertos (mil quinientos metros cuadrados), las tolerancias especificadas en el Inciso anterior deberán contar con informe previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.
3. Cualquier propietario de una parcela localizada en Área Urbana cuya superficie exceda los 2.500m² (dos mil quinientos metros cuadrados) podrá requerir el dictado de normas particulares para la misma.
4. En los casos previstos en el Inciso precedente, las normas particulares que se dicten deberán ajustarse en un todo a los principios, objetivos y directrices consignados en la Parte 1 del Presente Plan.
5. Los casos previstos en el Inciso 3 se encuadran en un todo en lo normado en la Sección 3 del Capítulo III del Título III de este PDU sobre la Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística.
6. Las normas particulares serán elaboradas por la Autoridad de Aplicación, contarán con informe técnico de la CMGU y serán remitidas al Concejo Deliberante para su consideración. Este actuará de acuerdo a lo previsto en el Capítulo VI del Título III del presente Plan.

IX. 16.

En toda edificación superior a planta baja más dos niveles se exigirá la instalación de ascensores.

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

IX.17.

1. La presente Subsección determina las condiciones a las que se someten las obras de reforma, transformación, conservación y ampliación en edificios con planos aprobados con anterioridad a la aprobación de este Plan, que se destinen a usos permitidos y que no se ajusten a lo dispuesto en el Capítulo V y en los parámetros urbanísticos particulares fijados para cada una de las zonas.
2. La actuación en edificios existentes destinados a usos disconformes se reglamenta en la Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa, del Capítulo VI de este Título.

IX.18.

En los edificios definidos en el Artículo anterior serán admitidas las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes cuando aquellas resulten necesarias para la habilitación de usos permitidos en la zona por este Plan.

IX.19.

En aquellos edificios en los que el FOS determinado para la zona se encuentre excedido, pero no el FOT y la densidad, se autorizarán obras de transformación y/o ampliación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. No se podrán ejecutar obras de ampliación, cubiertas y/o semicubiertas, que incrementen el FOS ni que superen el retiro de fondo determinados para la zona salvo que se trate de cajas de escaleras no mayores a 7,5 m² (siete metros con cincuenta centímetros cuadrados) de superficie.
2. No podrá ampliarse la superficie de aquellas edificaciones secundarias permitidas en la Sección 2 del Capítulo V.
3. La superficie a construir en las plantas superiores a la Planta Baja deberá respetar el valor máximo del FOS establecido en la zona.
4. Las obras a ejecutar deberán demostrar que contribuyen a mejorar las condiciones de ventilación e iluminación de los diferentes locales de la edificación existente.
5. La superficie total de la edificación transformada y/o ampliada, incluidas las nuevas obras a ejecutar, deberá respetar los parámetros máximos de FOT y densidad establecidos para la zona.

IX.20.

En aquellas edificaciones en las que el FOT máximo permitido en la zona se encuentre excedido serán admitidas acciones de conservación y reforma de los locales, de las estructuras y de las instalaciones existentes no permitiéndose obras que impliquen el aumento del FOS y del FOT, debiéndose respetar los valores máximos del resto de los parámetros urbanísticos admitidos para la zona.

IX.21.

1. En todos los casos previstos en esta Subsección el propietario y el profesional actuante deberán demostrar que las obras a ejecutar no afectan la seguridad de los edificios y no se producirán molestias y afectaciones a terceros.

2. Adicionalmente se deberá demostrar que las obras a ejecutar mejoran tanto las condiciones de habitabilidad de los locales como los parámetros de estacionamiento privado dentro del predio respecto de la situación inicial.

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

IX.22.

La presente Sección determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el Área Rural delimitada según el Anexo Gráfico.

Subsección 1 – Disposiciones generales

IX.23.

Declarase de interés público en todo el Distrito de Venado Tuerto la conservación del suelo rural para la producción intensiva y extensiva, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de sus características naturales y de su capacidad productiva.

IX.24.

El espacio territorial comprendido por el Área Rural de Venado Tuerto no es urbanizable con la excepción de las determinadas en este Plan. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

IX.25.

1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.
2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción.
3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.

IX.26.

1. Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público.
2. Las obras, construcciones o instalaciones efectuadas en violación de lo dispuesto en este Artículo serán destruidas por el Municipio por cuenta del contraventor, en cualquier tiempo, si luego de la intimación formulada no restituyera las cosas al estado anterior, en el plazo que se le indique, el que no podrá exceder de treinta días, todo sin perjuicio de la pena que pudiera corresponderle.
3. Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en toda el Área Rural sin permiso previo del Departamento Ejecutivo.

IX.27.

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarios, los que deberán ser debidamente autorizados por el Departamento Ejecutivo.

IX.28.

Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas. Iguales disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Área Rural. En los casos que corresponda la Autoridad de Aplicación podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo al Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

IX.29.

Todas las parcelas frentistas a las Rutas Nacionales, Provinciales y Caminos Rurales tendrán una restricción constructiva de 20 m (veinte metros) contados a partir de la línea de frente. Dentro de esta franja de restricción no se permitirá ningún tipo de construcciones aun cuando sean temporarias o provisorias, exceptuado los cercos que delimiten la propiedad.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z15 – Zona de Amortiguamiento y Producción Agroecológicas

IX.30.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido delimitada según el Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z15 Amortiguamiento y Producción Agroecológicas	Es la zona lindera a las Áreas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural se encuentran limitadas. Suman, a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria y la relación de distancia con los sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas agroecológicas.

Entiéndase por agroecología el enfoque que propende a construir sistemas agropecuarios diversificados y autosuficientes, proporcionando un medio ambiente balanceado a través de la utilización de principios ecológicos que favorezcan procesos naturales e interacciones biológicas, de bajo impacto ambiental, capaces de subsidiar por sí mismos procesos claves tales como la acumulación de materia orgánica, fertilidad del suelo, mecanismos de regulación biótica de plagas y la productividad de los cultivos. La mayoría de estos procesos se optimizan mediante interacciones que emergen de combinaciones específicas espaciales y temporales de cultivos, animales y árboles, complementados por manejos orgánicos del suelo.

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:
Se permitirá hasta cuatro viviendas familiares por parcela rural, con carácter complementario a los usos productivos principales y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de más unidades de vivienda cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.
2. Todas las parcelas tendrán una restricción constructiva de 20 m (veinte metros) contados a partir de cualquiera de sus líneas divisorias.
3. El plano límite máximo en una o más plantas, será de 9 (nueve metros). Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y lo determinado en el Anexo 4. Los usos de explotación rural permitidos en el Anexo 4 deberán cumplir lo dispuesto en la Ley Provincial 11.273 y sus modificatorias. Serán permitidas las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta 1.500 m² (mil quinientos metros cuadrados). Los parámetros para el resto de los usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.
Las actividades recreativas y turísticas serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
5. Parcelamientos
Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VII. La superficie mínima de la parcela será de 30.000 m² (treinta mil metros cuadrados). Los parcelamientos se proyectarán teniendo en cuenta su aptitud para el futuro destino y que los lotes resultantes sean aptos para una explotación independiente adecuada y sostenible.

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

IX.31.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 16 – Zona de Explotación Rural sin Restricciones delimitada según el Anexo Gráfico.

Z16 Explotación rural sin restricciones	Es la zona en la que los usos productivos se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
---------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En ella se permite agricultura con uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación (ver ordenanza N° 4047/11: límites agronómicos) con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:
Se permitirá hasta cuatro viviendas familiares por parcela rural, con carácter complementario a los usos productivos principales y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de más unidades de vivienda cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.
2. Todas las parcelas tendrán una restricción constructiva de 20 (veinte metros) contados a partir de cualquiera de sus líneas divisorias.
3. El plano límite máximo en una o más plantas, será de 9 (nueve metros). Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y lo determinado en el Anexo 4. Serán permitidas las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta 1.500 m² (mil quinientos metros cuadrados). Los parámetros para el resto de los usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.
Las actividades recreativas y turísticas serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
5. Parcelamientos.
6. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VII.

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

Z17 Parque Industrial	Es el sector destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos que cuentan con servicios comunes y servicios de infraestructura completos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie.
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros)
	Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral
	Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. .
	Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 18 m (dieciocho metros)
	Plano límite: 23 m (veintitrés metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z17-1 Zona Expansión Parque Industrial	Es el sector de crecimiento del denominado parque Industrial “La Victoria” destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie, donde las arterias que lo formen serán de carácter público y estará sometido a las reglamentaciones planteadas en el presente Plan.-

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros) Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70 Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 18 m (dieciocho metros) Plano límite: 23 m (veintitrés metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Z18 Zona de actividades sin incompatibilidad ambiental con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT	Son los sectores periurbanos destinados a desarrollar actividades de producción y servicios similares a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles con la planta de efluentes cloacales. Se deberá considerar, en cualquiera de las escalas mencionadas, que su localización no produzca impactos negativos generando condiciones adversas o restricciones, a las zonas habitacionales vecinas. Se deja claramente establecido que esta zona no es apta para localizaciones urbanas (residencias, comercios, educativo, etc.).
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPITULO X – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES

X.1. (Según ORDENANZA N° 4606/15).

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas Especiales del Área Urbana, Suburbana y Rural previstas en los Capítulos I y II de este Título.

A los efectos de interpretación y aplicación de normativa específica, las zonas especiales de este reglamento se agrupan en:

Zonas Especiales	
A	Suelo Urbano o de Áreas Urbanizables (ZU)
B	Suelo de Áreas de Urbanización Diferida (ZUD)
C	Suelo de Áreas No Urbanizables (ZNU)
D	Suelo de Áreas de Valor Estratégico o Interés Urbanístico (ZEIU)
E	Suelo de Áreas Industriales o actividades de Impacto (ZEAI) (Modificado por Ordenanza N° 5032/2018)

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

X.2

Las Zonas Especiales de Suelo Urbanizable (ZU), especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico, se clasifican en:

Suelo de Áreas o Zonas Urbanizables (ZU)	
A.1	Suelo Urbano o de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas (ZUA)
A.2	Suelo de Áreas o Zona Especial de Urbanización Prioritaria (ZEUP)
A.3	Suelo de Áreas o Zonas Especial de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM):

X.2.1

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

Las Zonas Especiales Urbanizadas (ZUA), especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las ZUA son aquellos sectores de urbanización de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales que definen el casco urbano; es el que el planeamiento general del municipio determina como tal, bien porque cuenta con todos los servicios y dotaciones necesarios (acceso vial y pavimentado, red de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, red de gas, alumbrado público, etc.) tanto ejecutados o con planes de ejecución, o bien porque se encuentra consolidado en su mayor parte por la edificación. Así mismo se considera suelo urbano aquel que ha sido desarrollado y urbanizado conforme a lo determinado por el planeamiento.
2. Las construcciones y/o Los emprendimientos a llevarse a cabo en las Zonas Especiales Urbanizadas corresponden a las determinadas en las zonas de regulación general.
3. Son Zonas Especiales de Urbanizadas, determinadas por este código:

A1.	Suelo Urbano o de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas (ZUA)
A1.1	Suelo de Áreas o Zonas Especiales Urbanizadas Consolidadas (ZUAC):

X.2.1.1

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

El suelo ya transformado con una densidad de población que permite identificar una malla o estructura urbana ya definido contando, como mínimo, con la infraestructura esencial, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, etc., en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir y por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística vigente.

X.2.1.2

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

Los suelos urbanos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, no comprenda todos los servicios e infraestructuras precisos.-

Proceso urbanizador ejecutado, pero no finalizado adecuadamente o en condiciones de idoneidad, siempre que se hayan hecho efectivas e instrumentado jurídicamente las cesiones previstas por el planeamiento a cuyo amparo se desarrolló el proceso urbanizador.

Desarrollo de un proceso de urbanización histórico o espontáneo que haya dado como resultado un grado de urbanización inferior al exigido para categorizar el suelo como suelo urbano consolidado por la urbanización

X.2.2.

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

Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las ZEUP son aquellos sectores o inmuebles del Área Urbana destinados a la expansión de la ciudad ó aquellos que estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana, deben ser objeto de parcelamiento ó reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación.
2. Los emprendimientos a llevarse a cabo en las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria tendrán la finalidad de promover procesos de consolidación, densificación, recualificación y completamiento barrial en diferentes sectores de la ciudad que permitan absorber los crecimientos poblacionales futuros en el marco de los límites urbanos fijados en este Plan. En ellos se tendrá especialmente en cuenta la articulación con el tejido urbano circundante, la mixtura de usos con predominancia del residencial y la contribución a la diversidad socio – urbanística.
3. En todos los casos, los Proyectos Urbanos de los parcelamientos que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios en un todo de acuerdo a las disposiciones de los Capítulos V, VI y de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VII del presente Título.
4. Cada proyecto se formalizará a través de un Convenio Urbanístico entre el Departamento Ejecutivo y el/los propietario/s, de acuerdo a lo reglamentado en la Sección 1 del Capítulo II del Título III, en el cual, adicionalmente, se establecerán las responsabilidades que asumen estos últimos en el proceso de urbanización.
5. En todos los proyectos se cumplirán las siguientes exigencias mínimas exigidas para la zona que se les asigne:
 - a. A los fines de garantizar la continuidad de la estructura circulatoria urbana general, si correspondiera, será de observancia obligatoria el trazado presuntivo de avenidas y calles determinado en el Plano 4 del Anexo 7 – Anexo Gráfico.

- b. Las áreas libres deberán ser forestadas, constando en planos municipales aprobados la cantidad e identificación de las especies.
 - c. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Urbanización Prioritaria, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.
6. Mientras no se apruebe el respectivo proyecto de urbanización, en estas zonas podrán mantenerse el uso o estado actual de cada parcela y sólo se permiten obras de mantenimiento o explotación mientras tal uso o estado no se amplíe, cambie o modifique. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.

En los lotes frentistas a Avenida Santa Fe, entre Juan Carlos Alberdi y Calle 31, se tenderá a lograr un ingreso a la ciudad jerarquizado a partir de indicadores urbanísticos que permitan mayor altura y edificabilidad en función de la existencia de las infraestructuras necesarias.

7. Son Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria, determinadas por este código:

A2.	Suelo de Áreas o Zona Especial de Urbanización Prioritaria (ZEUP)
A2.1	ZEUP Este – Zona Especial de Urbanización Prioritaria Este
A2.2	ZEUP Sur – Zona Especial de Urbanización Prioritaria Sur
A2.3	ZEUP Sur – Zona Especial de Urbanización Prioritaria Norte
A2.4	ZEUP Sur – Zona Especial de Urbanización Prioritaria Oeste

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

X.2.3.

Las Zonas Especiales de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM), especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico

1. Las ZEAM son sectores asimilables a las áreas de urbanización prioritaria, revistiendo un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial; es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.
2. Las Zonas Especiales de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM) componentes del presente Plan son las siguientes:

A3.	Suelo de Áreas o Zonas Especial de Actividades Mixtas de Promoción para Actividades Productivas (ZEAM):
A3.1	Z8.1 – Zona Industrial y de Servicios Consolidada
A3.2	Z9 – Zona Corredor de Ruta
A3.3	Z9.1 – Zona Corredor de Ruta en zona Suburbana
A3.4	Z10 – Zona Actividades Productivas y de Servicios
A3.5	Z18 – Zona Actividades Productivas y de Servicios compatibles con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT

A3.1. Zona Industrial y de Servicios Consolidada (Z8.1):

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z8.1 Zona Industrial y de	Creada por la Ordenanza 4377/13. Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia. En ellos se espera consolidar las acti-

Servicios Condicionada	vidades productivas de primera categoría y actividades de servicios. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Morfología propuesta: tejido de edificación dedicados al comercio, industrias y depósitos inocuos.
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A3.2. Zona Corredor de Ruta (Z9):

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9 Corredor de Ruta	Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios altos. Se permitirá la localización de actividades industriales solo en los tramos de Área Suburbana y Rural de ambas rutas. Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: Grado medio de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales sin restricciones.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a 3 m (tres metros). Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,6 con un máximo de 600 m ² .- Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2 Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda por parcela como uso complementario a la actividad principal.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta Altura máxima de fachada: 23 m (veintitrés metros) Plano límite: 29 m (veintinueve metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m ² (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 15m (quince metros)

A3.3. Zona Corredor de Ruta en zona suburbana (Z9.1):

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9-1 Corredor de Ruta Extraurbano	Creado por la ordenanza 4130/12. Son los sectores linderos a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios bajos. Se permitirá la localización de actividades industriales Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: grado bajo de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales obligatorios.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo V.
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de frente: En la margen sureste 10 m. En la margen noroeste no aplica.
	Retiro lateral: 3 m (tres metros).
	Retiro de fondo: 15 m (quince metros).
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: FOS 0.6 - con un máximo de 600 m ² .-
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de ocupación Total FOT = 1.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana abierta.
	Altura máxima de fachada: No aplica
	Plano límite: No aplica.
2. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas; superficie mínima: 2.500 m ² (dos mil quinientos metros cuadrados). Lado mínimo 40 m (cuarenta metros).

A3.4. Zona de Actividades Productivas y de Servicios (Z10):

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z10 Zona de actividades productivas y de servicios	Son los sectores periurbanos destinados a la localización de actividades de servicio mixtas, depósitos y establecimientos industriales de mediana escala no molestos con parámetros de ocupación medios.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Agregado por Ordenanza N° 4300, Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V, siempre que no entre en contradicción con lo estipulado a continuación.
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Modificado por Ordenanza N° 4300, Retiro de Frente: 5 m (cinco metros)
	Retiro Lateral: 3 m (tres metros) en cada lateral
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Modificado por Ordenanza N° 4300. Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: El que resulte de los retiros hasta un máximo de 0,6 Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7 .-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5
	Modificado por Ordenanza N° 4191/12. Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda como uso complementario a la actividad principal. Modificado por Ordenanza N° 4191/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 15 m (quince metros)
	Plano límite: 20 m (veinte metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. (Agregado por Ordenanza N° 4191) siempre que no entre en contradicción con lo estipulado por la presente

	Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.000 m ² (mil metros cuadrados) - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Infraestructuras	Agregado por Ordenanza N° 4200- Se define que en la Zona Z10, Zona de actividades productivas y de servicios, el nivel de infraestructuras requerido serán los que se exigen para las Áreas Suburbanas que están especificados en el Ítem 2 del Art. VII 20 del Título II del Plan de Desarrollo Territorial.
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A3.5 Zona de Actividades Productivas y de Servicios sin Incompatibilidad Ambiental con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT (Z18)

Z18 Zona de actividades sin incompatibilidad ambiental	Son los sectores periurbanos destinados a desarrollar actividades de producción y servicios similares a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles con la planta de efluentes cloacales. Se deberá considerar, en cualquiera de las escalas mencionadas, que su localización no produzca impactos negativos generando condiciones adversas o restricciones, a las zonas habitacionales vecinas. Se deja claramente establecido que esta zona no es apta para localizaciones urbanas (residencias, comercios, educativo, etc.).
-------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Modificado según Ordenanza N° 5053/2018

X.3

Las Zonas Especiales de Urbanización Diferida (ZUD), especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

Suelo de Áreas o Zonas de Urbanización Diferida (ZUD)	
B.1	ZUD Norte – Zona Especial de Urbanización Diferida Norte
B.2	ZUD Este – Zona Especial de Urbanización Diferida Este
B.3	ZUD Sur – Zona Especial de Urbanización Diferida Sur
B.4	ZUD Oeste – Zona Especial de Urbanización Diferida Oeste

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

X.3.1

La Zona Especial de Urbanización Diferida Norte (ZUDNorte), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

1. La Zona Especial de Urbanización Diferida Norte (ZUDNorte) comprende

Zona Especial de Urbanización Diferida Norte	
B.1	Parte del Polígono 5 (área delimitada por calles Chaco, Ruta 33, Av. Marcos Zar y límite con zona Z.14)

Subsección 2.2 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Este (ZUDEste).

X.3.2

La Zona Especial de Urbanización Diferida Este (ZUDEste), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

1. La Zona Especial de Urbanización Diferida Este (ZUDEste) comprende

Zona Especial de Urbanización Diferida Este	
B.2.1	Parte de la Chacra 25 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 1-Art. N° 2/

	Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 2)
B.2.2	Chacra 26
B.2.3	Chacra 27
B.2.4	Chacra 28
B.2.5	Parte de la Chacra 5 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 4/ Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 3)
B.2.6	Parte de la Chacra 6 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 5/ Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 4)
B.2.7	Parte de la Chacra 7 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 6/ Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 5)
B.2.8	Parte de la Chacra 8 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 7/ Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 6)
B.2.9	Chacra 9
B.2.10	Chacra 10

Subsección 2.3 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Sur (ZUDSur).

X.3.3

La Zona Especial de Urbanización Diferida Sur (ZUDSur), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

1. La Zona Especial de Urbanización Diferida Sur (ZUDSur) comprende

Zona Especial de Urbanización Diferida Sur	
B.3	Área suburbana-extra urbano 3 - completamiento de chacras 83, 88.-
B.4	Parte de la Chacra 84 (Modificado por Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 9/ Fe de erratas Ord. N° 5053/18, Anexo gráfico-Plano N° 7)

Subsección 2.4 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida Oeste (ZUDOeste).

X.3.4

La Zona Especial de Urbanización Diferida Oeste (ZUDOeste), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico, se clasifican en:

1. La Zona Especial de Urbanización Diferida Oeste (ZUDOeste) comprende

Zona Especial de Urbanización Diferida Oeste	
B.4.1	Parte del Polígono 4 (área delimitada por Ruta 33, Francia, Los Plátanos, Ruta 8, Los Horneros y su prolongación hasta calle España cerrando luego hasta Ruta 33, excepto el área correspondiente a Z9.1). (Modificado por Fe de erratas de la Ordenanza N° 5053/18, Art. N° 4, Anexo gráfico-Plano N° 9)
B.4.2	Parte de la Chacra 94, y la Chacra 95

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

X.4

Las Zonas Especiales de Suelo No Urbanizable (ZNU), especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

1. Se definen como Suelo de Áreas o Zonas No Urbanizables (ZNU) a las superficies cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas o ambientales desaconsejan su ocupación presente y futura.
2. Son Zonas Especiales de Urbanización Diferida, determinadas por este código, se clasifican en:

Suelo de Áreas No Urbanizables

C.1	Suelo o Zona Especial Agropecuaria (ZEA):
C.2	Suelo o Zona Especial Protegida Limite Agronómico (ZELA)
C.3	Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Interés Ambiental o Naturales Protegidas (ZEIA)
C.4	Suelo de Áreas o Zonas Verdes Recreativas (ZVR):
C.5	Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Riesgo o Inundable (ZERI):

Subsección 3.1 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Agropecuarias (ZEA):

X.4.1

El presente artículo determina las condiciones particulares a las que se somete cualquier intervención urbanística y/o de edificación en las Zonas Especiales Agropecuarias (ZEA) delimitada según el Anexo Gráfico.

Al coincidir con las zonas de Regulación General Z15 y Z16, sus condiciones particulares se encuentran descritas en el Capítulo IX – Condiciones Particulares para las zonas de Regulación General, Sección IV – Condiciones Particulares para las zonas de Regulación General en el Área Rural de Venado Tuerto

Subsección 3.2 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Protegida por Limite Agronómico (ZELA):

X.4.2

Las Zonas Especiales Protegidas por Limite Agronómico ZELA son aquellos sectores o inmuebles con características de lindera a las Áreas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural se encuentran limitadas a aquellas que requieren un uso moderado de agroquímicos de cualquier tipo

C2.1) ZELA ZUD Este: Área situada dentro de la Zona ZUD Este, Zona de Urbanización Diferida, parte de las chacras 5, 6, 7, 8, 10, 25 y 28 y la totalidad de la chacra 9.-

C2.2) ZELA ZEUP Sur: Área situada dentro de la Zona ZEUP Sur, Zona Especial de Urbanización Prioritaria, parte de las chacras 15, 35, 36 y 37.-

C2.3) ZELA Z13: Área situada dentro de la Zona 13, Residencial Extraurbano 2, parte de las chacras 90, 91 y la totalidad de la 89.-

C2.4) ZELA Z14: Área situada dentro de la Zona 14, Residencial Extraurbano 3, parte de las chacras 11, 104, 103, y la totalidad de la 94, 95, 96, y parte del polígono 4.-

C2.5) ZELA Z15: Área situada dentro de la Zona 15, Explotación Rural de Uso Restringido, parte del Polígono 9 sector próximo al Parque Cumelén, CIAVT y Colegio Agrotécnico Regional.-

C2.6) ZELA Z16: Área situada dentro de la Zona 16 Explotación Rural sin Restricciones parte de la chacra 113 al Sur del Cementerio Municipal, parte del Polígono 9 ambos lados de Ruta 33 al Norte del Parque Cumelén y Colegio Agrotécnico Regional.-

C2.7) ZELA 18: Área situada dentro de la Zona Z18, Zona de Actividades Productivas y de Servicios compatibles con Planta Nueva de Tratamiento de Efluentes Cloacales de COSVT, parte de las chacras 15, 34, 35 y 37.-

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

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental o Natural Protegida son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. Abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico.

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental (ZEIA)	
C3.1	Laguna del Hinojo
C3.2	Área Recreativa Norte - Ord.4114/2012 y modificatorias

Los límites espaciales de las distintas Zonas Especiales de Interés Ambiental se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Se mantiene para el Área Recreativa Norte la prohibición de edificar hasta tanto se apruebe un proyecto específico para el área.

C3.1) Laguna El Hinojo: Área situada al Sureste de la ciudad, considerada un antiguo cauce de río. Su longitud aproximada es de 4.000 m. y se aloja en una depresión de 2 m. por debajo del nivel de los relieves circundantes. Las aguas de la laguna provienen en parte de las precipitaciones caídas en los terrenos circundantes, pero el mayor caudal es aportado por la ciudad, pues la cuenca es utilizada por la población como captadora de las aguas pluviales del sector sur-este del área urbana, a las que se suman distintos desagües que ingresan por el extremo norte conducidas por el canal Cayetano Silva. Estas características convierten al lugar en un excelente motivo de recreación para el fin de semana que tiene su principal punto de atracción en la laguna.

C3.2) Área Recreativa Norte: Área situada al Noroeste de la planta urbana original, cuyos bordes están establecidos en la **Ordenanza Nº4114/2012 y modificatorias**, definida por la existencia de un bajo natural, ubicado a escasa distancia del trazado fundacional. Se establece una cota mínima de terreno para cumplir con la condición de urbanizable o edificable, prohibiéndose además el relleno que pudiese modificar el normal escurrimiento de las aguas. Esta área toma el carácter de pulmón de la ciudad y reservorio natural de desagües urbanos. En esta solo podrán desarrollarse actividades educativas, turísticas y recreativas de baja escala que no afecten sus características.

C6. Suelo de Áreas o Zonas Verdes Recreativas (ZVR): superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales, plazas, y clubes.

Las Zonas de Áreas Verdes Recreativas componentes del presente Plan se clasifican en los siguientes grupos:

Zonas de Áreas Verdes Recreativas (ZVR)	
C4.1	Plazas y Espacios Abiertos Públicos (Z11)
C4.2	Plazoletas (Z11)
C4.3	Parques (Z11)
C4.4	Clubes e Instituciones

Subsección 3.4 Condiciones particulares para las Zonas Especiales Verdes Recreativas (ZVR).

X.4.4

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se somete cualquier intervención urbanística y/o de edificación en las Zonas Verdes Recreativas (ZVR) delimitada según el Anexo Gráfico. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. En ellas se deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a. Las plazas, plazoletas, parques, paseos y espacios abiertos incluidos en esta Zona son aquellos ámbitos parquizados y equipados destinados al uso y goce recreativo público, salvo Clubes e Instituciones.
 - b. En ellos la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar usos y obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las mismas.
 - c. Toda obra requerirá de la elaboración previa de un Proyecto Urbano de Detalle, según lo especificado en el Capítulo II del Título III.
 - d. En el caso de Clubes e Instituciones solo podrá autorizar usos y obras que complementen y no alteren el carácter de las mismas.
 - e. Los proyectos deberán seguir las especificaciones generales referidas a la protección y ampliación del patrimonio forestal y al mejoramiento del paisaje, contenida en las Secciones 6 y 7 del Capítulo III.

Subsección 3.5 Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Riesgo o Inundables (ZERI).

X.4.5

Las Zonas Especiales de Riesgo o Inundables, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico.

En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las Zonas Especiales de Riesgo o Inundables son aquellos sectores o inmuebles sujetos a inundación temporal o permanente.
2. Inundación. Se considera inundación a la presencia de agua sobre el terreno en lugares, formas y tiempos que resultan desfavorables para las actividades humanas producto de la ocupación o utilización del medio sin previa planificación y manejo territorial, y que se producen por el desborde de cursos de agua, por el exceso de lluvias en zonas de deficiente escurrimiento superficial o por el ascenso de los niveles freáticos, o en forma combinada.
3. La delimitación de zonas inundables y el régimen de uso de bienes situados en las mismas se regirán por lo establecido en la ley 11.730, su reglamentación o las normas que en un futuro la reemplacen.
4. Zonas inundables. A fin de delimitar las diversas áreas, se procederá a realizar la definición y la delimitación en cartografía de: AREA I: Corresponde a los cauces naturales y artificiales y cuerpos de agua permanente. AREA II: Corresponde a las vías de evacuación de crecidas y área de almacenamiento. AREA III: Corresponde a las áreas con riesgo de inundación no incluidas en las Áreas I y II.
5. Hasta tanto no se establezcan las zonas planteadas será de aplicación el Decreto Ordenanza N° 765/72 que establece en su Art. 1 que, "en los predios cuya cota de nivel no supere los 108,50 metros se prohíbe efectuar edificaciones y parcelamientos".-
6. A estos efectos se define como zona de riesgo de inundación a la correspondiente al espejo de agua producido por el desborde de los cursos de agua originados por crecidas generadas por precipitaciones de 500 años de periodos medios de retorno y cuya delimitación física permitirá establecer cuatro zonas. a) de Libre escurrimiento del flujo, b) de impactos mayores, c) de impactos menores, d) de almacenamiento.
7. Las zonas inundables serán declaradas de utilidad pública y afectación al dominio, declarándose las como zona en riesgo de inundación y no urbanizable con restricciones de construcción y otros usos, para utilización del sistema de drenajes pluviales.
8. El Departamento Ejecutivo elaborará un Plan Particularizado de cada una de las Zonas. En dichos planes se determinarán sus límites, los parámetros de ocupación, usos del suelo y parcelamiento teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y el riesgo de inundación.
9. Atento a ello se establecerán Medidas Básicas de Protección Hidráulica, las que serán de aplicación obligatoria y cuyos alcances serán precisados de manera diferencial en cada caso.
10. En función del carácter específicos que los cursos y espejos de agua y sus bordes tienen en estas Zonas, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger.
11. En las ZERI sólo podrán desarrollarse actividades educativas, turísticas y recreativas de baja escala que no afecten sus características.
12. En las ZERI podrán mantenerse el uso o estado actual de cada una de ellas y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan Particularizado, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente artículo.
13. Son Zonas Especiales de Riesgo o Inundables por este código:

Zonas Especiales de Riesgo o Inundables.	
C5.1	Laguna La Cañada – Chacras 3 y 4
C5.2	Bajo de Ricard – Chacra 8
C5.3	Bajo Baravalle – Chacra 48
C5.4	Laguna de Toffoli – Chacras 16 y 33
C5.5	Bajos de Lusenhoff – Chacras 21 y 28
C5.6	Sector Chacra 25 (Agregado por Ordenanza N° 5053/18)

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

X.5.

Las Zonas Especiales de Valor Estratégico o Interés Urbanístico, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo Gráfico, se clasifican en:

Suelo de Áreas de Valor Estratégico, y/o Interés Urbanístico	
D.1	Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Valor Estratégico (ZVE)
D.2	Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZIU)
D.3	Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Equipamientos (ZEQ)

En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las Zonas Especiales de Valor Estratégico y/o Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados o están previsto localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales o legislación específica.
2. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.
3. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir entre los siguientes:
 - a. Elaboración de un Plan Particularizado
 - b. Elaboración de un Plan Sectorial
 - c. Elaboración de un Proyecto Urbano de Detalle.
4. La elaboración y la aprobación de los Planes Particularizados, de los Planes Sectoriales y de los Proyectos Urbanos de Detalle seguirán lo dispuesto en el Capítulo II del Título III.
5. Los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.
6. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
7. Mientras no se elaboren los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle determinados en los incisos anteriores, los usos permitidos en cada ZEIU serán los derivados de la actividad principal y aquellos complementarios indispensables para su desarrollo.

MODIFICADO POR ORDENANZA N° 5032/2018

Suelo de Áreas de Valor Estratégico o Interés Urbanístico.

Se definen como Suelo de Áreas o Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZEIU), sin restringir otras situaciones posibles, aquellas donde están implantados o están previstos localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional (los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados que permitan el desarrollo de planes y/o proyectos integrales para un mayor beneficio de la comunidad, suelos destinados a la localización de equipamientos y servicios de salud, educativos, de transporte, institucional, administrativos, o de localización de infraestructura, como centrales, plantas de tratamiento, de transformación, de impacto hidrológico, etc.) las que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales.

Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las ZEIU deberán tener visación previa de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio.

De acuerdo con las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada ZEIU, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio determinará el procedimiento de actuación a seguir, pudiendo exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

Mientras no se elaboren los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle determinados en los incisos anteriores, los usos permitidos en cada ZEIU serán los derivados de la actividad principal y aquellos complementarios indispensables para su desarrollo.

Se definen como Suelo de Áreas o Zonas de Valor Estratégico o Interés Urbanístico (ZEIU), los siguientes tipos:

- ZEVE – Zona Especial de Valor Estratégico
- ZEIU – Zona Especial de Interés Urbanístico
- ZEEQ – Zona Especial de Equipamiento

SubSección 4.1 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Valor Estratégico (ZVE)

X.5.1.

El presente artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona ZVE – Zona Especial de Valor Estratégico delimitada según el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Son Zonas Especiales de Valor Estratégico establecidas por este código:

Zonas Especiales de Valor Estratégico	
D1.1	Playa FFCC
D1.2	Cementerio
D1.3	Hospital Regional Nodal Venado Tuerto
D1.4	Ex Hospital Alejandro Gutiérrez
D1.5	Jockey Club Venado Tuerto
D1.6	Terminal de Ómnibus
D1.7	Hogar Paulo VI
D1.8	Manzana cívica actual
D1.9	Centro cívico futuro
D1.10	Aeródromo Tomás Kenny
D1.11	Cementerio Parque Otoñal

Zona Especial de Valor Estratégico (ZEVE) - (MODIFICADO POR ORDENANZA N° 5032/2018)

Estas áreas de importante contenido patrimonial y de innegable valor simbólico por su imagen de identificación urbana, estarán sujetas a revalorización y requerirán de una importante inversión en el mantenimiento, recuperación y potenciación de los valores originales y en el acondicionamiento del espacio público.

En estas áreas se deberá trabajar bajo los siguientes parámetros:

Preservar, rehabilitar y desarrollar la calidad de su edificación en base a apropiadas medidas de protección, mantenimiento y restauración. Dichos edificios se convertirán en hitos de la zona.

Impulsar la plena recuperación de los valores históricos y culturales de estos sectores de la ciudad, prestando para ello una especial atención al patrimonio urbano y arquitectónico.

Restablecer los elementos de valor ambiental, funcional y material, como por ejemplo el arbolado, iluminación, erradicación del cableado aéreo, veredas.

Incorporar un sistema de mobiliario urbano de alto nivel técnico y estudiado diseño, que atienda las necesidades y caracterice fuertemente el área con un mínimo de elementos tales como asientos, papeleras, jardineras y maceteros, paradas de ómnibus, quioscos, luminarias, etc. Y reemplazando por ejemplo las cabinas telefónicas en desuso por puertos de carga USB solares.

Promover la diversificación funcional del área recalificando e integrando las actividades económicas, recreativas y culturales asentadas en ella, especialmente las terciarias, comerciales, turísticas, financieras y de administración.

Mejorar la accesibilidad e integración de esta parte de la ciudad con el resto de la mismo ordenando y reforzando el acceso mediante el transporte público.

Las Zonas de Valor Estratégico (ZEVE), componentes del presente Plan se clasifican en los siguientes grupos:

Zonas de Valor Estratégico (ZEVE)
Edificación Sujeta a Preservación del Patrimonio Arquitectónico (ZEPPA)
Áreas de Protección Histórica (APH)
Zonas sujetas a la preservación del Patrimonio Paisajístico (ZEPP)

Zona de Edificación sujeta a la preservación del Patrimonio Arquitectónico (ZEPPA): Es el suelo que alberga los sitios y edificios de valor patrimonial incluidas en el registro creado por las disposiciones del Capítulo VIII – Preservación del Patrimonio. En la ciudad existen hitos arquitectónicos que merecen ser protegidos, por lo que son catalogados como edificios singulares existiendo para ellos cuatro grados de protección, los que están definidos en el Art. 12 de la presente norma, que modifica el Capítulo VIII del PDT.

Zonas o Áreas de Protección Histórica (ZEAPH): Las definiciones y normativas para estas áreas están expresadas en el Artículo 12, modificadorio del Capítulo VIII – Preservación del Patrimonio del PDT.

Zonas Sujetas a Preservación del Patrimonio Paisajístico (ZEPP): Son las zonas o paisajes que contienen un potencial ecológico, que plasmen una economía rural y vivencien un legado del pasado. Su conservación está condicionada fuertemente por su productividad, sin embargo, el hecho de que sean además elementos constituyentes de identidad regional, invita a buscar soluciones de carácter cultural que garanticen su conservación. Los paisajes urbanos son los que expresan más densamente la historia, un escenario activo, por lo que sus valores conviven con su realidad cotidiana, se readaptan y la condicionan. El paisaje así definido, es el resultado de la incidencia de la actividad humana sobre el territorio. En los últimos años se experimentan variaciones significativas a causa de la creciente urbanización.

Esta clasificación está relacionada con la correspondiente al punto C3 del PDT – Suelo de Áreas o Zonas de Interés Ambiental o Natural Protegida (ZEIA), que son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas, que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. Abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico y paisajístico.

Las Zonas o Áreas de Interés Ambiental que componen el presente plan son las siguientes:

Zonas de Interés Ambiental (ZEIA)
Laguna El Hinojo
Área Recreativa Norte (ARN)

SubSección 4.2 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZIU)

X.5.2.

El presente artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona ZIU – Zona Especial de Interés Urbanístico delimitada según el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Son Zonas Especiales de Interés Urbanístico establecidas por este código:

Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZIU)	
D2.1	Parque Cumelen
D2.2	La Cheltonia
D2.3	Edificación Sujeta a Preservación del Patrimonio Arquitectónico

D2.4	Zonas sujetas a la preservación del Patrimonio Paisajístico
------	-------------------------------------------------------------

D2.1) Parque Cumelen: barrio ubicado al Norte de la ciudad, de características suburbanas pero comprendidas en zona rural de usos restringidos (Z 15).- Sector donde se localizan viviendas de uso residencial esporádico y permanente con características particulares propias de ocupación.- Esta área presenta una zona de expansión que responde a condiciones de urbanización similares a las existentes en el Parque Cumelen.-

D2.2) La Cheltonia: características de Club de Campo, complejo recreativo residencial, de extensión limitada con una consolidación programada en etapas, cuenta con un reglamento de edificación propio.-

D2.3) Suelo de Edificación sujeta a la preservación del Patrimonio Arquitectónico: Es el suelo que alberga los sitios y edificios de valor patrimonial incluidas en el registro creado por las disposiciones del Capítulo VIII – Preservación del Patrimonio.

D2.4) Suelo de Zonas sujetas a la preservación del Patrimonio Paisajístico: Los paisajes que contienen un potencial ecológico, la plasmación de una economía rural y un legado del pasado. Este legado integra formas de organización tradicional del espacio, en continua transformación dependiendo de su funcionalidad, y es lo que da lugar a los paisajes agrarios y ganaderos. Su conservación está condicionada fuertemente por su productividad, sin embargo, el hecho de que sean además elementos constituyentes de identidad regional invita a buscar soluciones de carácter cultural que garanticen su conservación. Los paisajes urbanos son los que expresan más densamente la historia. La ciudad-paisaje es ciudad-cultura. Pero es también, un escenario activo, por lo que sus valores conviven con su realidad cotidiana, se readaptan y la condicionan. El paisaje, así definido, es el resultado de la incidencia de la actividad humana sobre el territorio. En los últimos años se experimentan variaciones significativas, a causa de la creciente urbanización, el abandono, y la intensificación de los distintos paisajes rurales.-

SubSección 4.3 - Condiciones particulares para la Zona Especial de Equipamientos (ZEQ)

X.5.3.

El presente artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona ZEQ – Zona Especial de Equipamientos delimitada según el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Son Zonas Especiales de Equipamientos establecidas por este código:

Zona Especial de Equipamientos (ZEQ)	
D3.1	Equipamiento de Salud y Educacional
D3.2	Equipamiento Institucional
D3.3	Equipamiento Comercial Mayorista
D3.4	Equipamiento de Infraestructura

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

Se define como **Suelo de Áreas o Zonas Especiales Industriales o Actividades de Impacto (ZEI)**, los siguientes tipos:

- Z17 – Zona Parque Industrial “La Victoria”
- ZEDE – Zona Especial de Desarrollo Económico
- Z17.1 – Zona Expansión Parque Industrial
- Z17.2 – Zona Especial Parque Alimentario
- ZEPA – Zona Especial de Pasivo Ambiental por Uso
- Z18 – Zona Especial

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales Industriales o Actividades de Impacto (ZEI) se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

E1. Zona Parque Industrial “La Victoria” (Z17)

Z17 Zona Parque Industrial “La Victoria”	Es el sector destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos que cuentan con servicios comunes y servicios de infraestructura completos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie.
-----------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

E2. Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE):

La Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) comprende la franja rural sudeste lindera a la RP S4 – Avenida de Circunvalación – Fortín El Hinojo, ante la conveniencia de agrupar emprendimientos productivos de características similares en un área específica destinada a la expansión futura del Parque Industrial, a la conformación de un parque destinado a industrias de la alimentación, a la relocalización de plantas de acopio de cereales existentes, a la localización de nuevas plantas y a la conformación de un parque de actividades económicas y logísticas que está dirigido a sanear definitivamente las localizaciones de emprendimientos comerciales de “uso no conforme” dentro del ejido urbano.-

E3. Zona Especial de Expansión Parque Industrial (Z17.1):

La Zona Especial de Expansión Parque Industrial son las áreas destinadas al crecimiento del denominado parque Industrial “La Victoria” próxima al mismo, donde se plantean idénticas actividades pero con la diferencia de que las arterias que lo formen serán de carácter público y estará sometido a las reglamentaciones planteadas en el presente Plan.-

E4. Zona Especial Parque Alimentario (Z17.2):

Poner a disposición de empresas del sector agroalimentario y auxiliares un suelo de calidad y con los últimos avances tecnológicos para su ubicación a los fines de impulsar el crecimiento de dichas industrias.

E5. Zona Especial de Pasivo Ambiental por Uso (ZEPA)

La Zona Especial de Pasivo Ambiental por Uso comprende las zonas, porciones del territorio, lotes o partes de estos que puedan o estén afectadas por posibles pasivos ambientales. Estos se establecen por la contaminación acumulada en los recursos naturales, resultado de actividades desarrolladas por el hombre en ese sitio o área, la cual es necesario recomponer implementándose distintas tareas con su respectivo costo económico. Los responsables de pasivos ambientales deberán presentar la documentación y estudios, además acordarán compromisos de reparación o recomposición y serán pasibles de multas y restricciones al dominio en caso de incumplimiento. Comprende establecimientos industriales, de servicios, depósitos, etc., que se encuentran diseminados en varias zonas producto de la diversidad de actividades y son ejemplo las cavas de extracción áridos, los suelos decapitados de hornos de ladrillo u otras actividades, las plantas de tratamiento de efluentes industriales o cloacales, canales de desagües, los establecimientos de cría intensiva pecuarias, depósitos de residuos, depósitos de combustibles, parque industrial, frigoríficos, planta elaboradora de asfalto, acopios de fitosanitarios, tratamiento de efluentes industriales, tratamiento de residuos patológicos, extracción y plantas potabilizadoras de agua, riego, tratamiento residuos industriales y pecuarios, desarmaderos y depósitos de chatarra, etc.

E6. Zona Especial (Z18)

Esta Área está destinada a desarrollar actividades de Producción y servicios similares a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles como la planta de efluentes cloacales. Se deberá considerar, en cualquiera de las escalas mencionadas, que su localización no produzca impactos negativos generando condiciones adversas o restricciones, a las zonas habitacionales vecinas.- Dejando claramente establecido que esta zona nos es apta para localizaciones urbanas(residencias, comercios, educativo, etc.)

Subsección 5.1 – Condiciones particulares para la Zona Especial Parque Industrial La Victoria (Z17)

X.6.1.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 17 – Zona Parque Industrial delimitada según el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z17 Parque Industrial	Es el sector destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos que cuentan con servicios comunes y servicios de infraestructura completos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie.
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros) Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70 Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 18 m (dieciocho metros) Plano límite: 23 m (veintitrés metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)

Subsección 5.2 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE)

X.6.2.

La Zona Especial de Desarrollo Económico, especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentra delimitada en el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. La Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) comprende la franja rural sudeste lindera a la Avenida de Circunvalación – Fortín El Hinojo – Fortín El Zapallar destinada a la expansión futura del Parque Industrial, a la conformación de un parque destinado a industrias de la alimentación, a la relocalización de plantas de acopio de cereales existentes, a la localización de nuevas plantas y a la conformación de un parque de actividades económicas y logísticas.
2. La creación de la ZEDE requerirá de la elaboración de un Plan Particularizado y, si correspondiera a los fines de alcanzar una mayor precisión de las determinaciones urbanísticas, de un Proyecto Urbano de Detalle.
3. En la formulación del Plan Particularizado de la Zona se cumplirán las siguientes exigencias mínimas:

- a. Deberá contemplar la materialización de un área de protección forestada no menor a los quince (15) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas que se prevean. En dicha área regirá una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas.
- b. Se deberá determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios en un todo de acuerdo a las disposiciones de los Capítulos V, VI y de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VII del presente Título.
- c. Deberá garantizarse la continuidad de las trazas de las Avenidas Principales y con ello la vinculación con la estructura circulatoria urbana general.
- d. Se contemplará un estudio especial de tráfico pesado que no comprometa la circulación vehicular del Área urbana lindera.

El tejido urbanístico se conformará a través de tipologías urbanas de edificación abierta. No se permitirá la edificación entre medianeras.

Subsección 5.3 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Expansión Parque Industrial (Z17.1)

X.6.3.

La Zona Especial de Expansión Parque Industrial (Z17.1), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentra delimitada en el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z17-1 Zona Expansión Parque Industrial	Es el sector de crecimiento del denominado parque Industrial “La Victoria” destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie, donde las arterias que lo formen serán de carácter público y estará sometido a las reglamentaciones planteadas en el presente Plan.-
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros) Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70 Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.- Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 18 m (dieciocho metros) Plano límite: 23 m (veintitrés metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)

Subsección 5.4 – Condiciones particulares para la Zona Especial Parque Alimentario (Z17.2)

X.6.4.

La Zona Especial Parque Alimentario (Z17.2), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentra delimitada en el Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z17-2 Zona Especial Parque Alimentario	Es el sector puesto a disposición de empresas del sector agroalimentario y auxiliares un suelo de calidad y con los últimos avances tecnológicos para su ubicación a los fines de impulsar el crecimiento de dichas industrias. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie, donde las arterias que lo formen serán de carácter público y estará sometido a las reglamentaciones planteadas en el presente Plan.-
1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros) Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70 Índice de Permeabilidad: como mínimo 75 % de la superficie resultante del FOS deberá ser parqueada y forestada. . Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S): como máximo 0.7.-
	Las situaciones que por cuestiones de proyecto sea necesario establecer parámetros diferenciales los mismos se estudiarán de manera particularizada.-
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta Altura máxima de fachada: 18 m (dieciocho metros) Plano límite: 23 m (veintitrés metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)

Subsección 5.5 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Pasivo Ambiental (ZEPA)

X.6.5.

La Zona Especial de Pasivo Ambiental (ZEPA), especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentra delimitada en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Que de acuerdo a lo prescripto por la Ley N° 11.717, todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la provincia de Santa Fe y/o sus recursos naturales, deberán previamente obtener una Declaración de Impacto Ambiental expedida por la autoridad ambiental.
2. La creación de la ZEPA requerirá de la sanción de una ordenanza específica que determine claramente, los sujetos pasivos de aplicación de esta, la categorización, las responsabilidades, las denuncias, las auditorías pasivo ambiental o de cierre, el proceso de remediación, las medi-

das urgentes y preventivas, los procedimientos sancionatorios y la creación de los registros correspondientes.

3. Podrá crearse un FONDO MUNICIPAL DEL AMBIENTE (FMA), que será integrado por las multas que se perciban por aplicación de sanciones a las leyes ambientales municipales. Los recursos que integren el Fondo Municipal del Ambiente serán destinados a la recomposición de pasivos ambientales y sitios contaminados, en los que no se pueda determinar el responsable.

Las Zonas Especiales de Pasivo Ambiental por Uso componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Pasivo Ambiental por Uso		
E3.1	Tratamiento de Efluentes Cloacales	COSVT Planta Nueva COSVT Planta Vieja
E3.2	Planta Potabilizadora de Agua	COSVT a determinar
E3.3	Frigorífico	Swift Armour Distri meat • Esquina de Santa Fe y Pueyrredón
E3.4	Actividades Mineras o Extractivas	a determinar
E3.5	Depósitos de Residuos	Basural Municipal • Planta de Tratamiento de Residuos SICAMAR Semilleros a determinar
E3.6	Depósito de Áridos	Slosser (El Cruce) A determinar
E.3.7	Canales de Desagües	Municipales a determinar
E3.8	Cría Intensiva Pecuarias	a determinar
E3.9	Cava Depósito de Residuos	Manzana Barrio de la Carne a determinar
E3.10	Depósitos de Combustibles	Estaciones de Servicio a determinar
E3.11	Plantas de Energía	Planta Transformadora de EPE Planta de Generación SECCO Vieja Usina • Depósito de la EPE – Barrio Belgrano
E3.12	Plantas de Asfalto	Corredor Vial Insumos Viales
E3.13	Acopio de Fitosanitarios	Aeródromo Municipal Depósitos de agronomías a determinar
E3.14	Tratamiento de Efluentes Industriales	Essen SA Procesadora Centro Sicamar
E3.15	Tratamiento de Residuos Patológicos	COSVT

Otros sectores o actividades podrán ingresar a la presente Zona Especial de Pasivo Ambiental por Uso, por Decreto fundado del Departamento Ejecutivo Municipal ratificado por Ordenanza Específica, cuando se cumplan alguno de los preceptos enunciados anteriormente.

CAPITULO XI – URBANIZACIONES ESPECIALES

XI.1.

El presente Capítulo determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de urbanizaciones especiales.

XI.2.

A los efectos de este Plan, las urbanizaciones especiales se clasifican en:

1. Conjuntos residenciales integrales: son aquellos emprendimientos residenciales, privados y públicos, localizados en el Área Urbana o Suburbana que, bajo el régimen de propiedad individual o de propiedad horizontal, incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y la dotación de infraestructura.
2. Clubes de Campo y Clubes de Chacras: son emprendimientos habitacionales con las características de complejos recreativos residenciales, de extensión limitada, con áreas destinadas a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales.

Sección 1 – Conjuntos Residenciales Integrales

XI.3.

Los Conjuntos Residenciales Integrales donde las unidades de vivienda previstas presenten características de individualidad funcional se regirán por las siguientes determinaciones:

- a) Se localizarán en Área Urbana en predios no mayores a quince mil (15.000) metros cuadrados de superficie.
- b) La división del suelo necesariamente deberá realizarse en unidades parcelarias independientes, que deberán tener acceso en su totalidad por espacio circulatorio público.
- c) Las parcelas resultantes deberán ser de forma preferentemente regular y con dimensiones acordes a la propuesta de urbanización, aunque queda establecido que en ningún caso éstas podrán ser inferiores a los **5 m (cinco metros)** de ancho promedio y a los **125 m² (ciento veinticinco metros cuadrados)** de superficie. **(Modificado por Ordenanza N° 4330/13).**
Agregado por Ordenanza N° 4330/13 N° 4468/14 N° 4576/14.
- d) Se considerarán Conjuntos Residenciales Integrales a aquellos compuestos por al menos 2 (dos) unidades funcionales de viviendas integrales, localizadas en la totalidad del Área Urbana de la ciudad. Asimismo, y exclusivamente para las zonas urbanísticas Z.1, Z.2 y Z3, también se consideraran como Conjuntos Residenciales Integrales aquellos compuestos por al menos en un 50 % (cincuenta por ciento) por unidades que correspondan a uso vivienda y el resto a unidades funcionales que constituyan local comercial, oficinas, estudio o cualquier otro uso que a criterio de la autoridad de aplicación sea similar a los mencionados.
- e) Se realizarán sobre construcciones con final de obra. Las paredes divisorias deberán tener las características de las medianeras. **(Agregado por Ordenanza N° 4468/14).**
- f) Deberán cumplir con todos requisitos del Plan de Ordenamiento Territorial y del Reglamento de Edificación.

XI.4.

Se entenderá que una vivienda presenta individualidad funcional, cuando no tenga servidumbres estructurales con otras viviendas, su accesibilidad sea directa y exclusiva desde la vía pública, y los espacios libres que la sirvan a nivel del terreno natural sean privativos de la misma, o sea sin servidumbres visuales o circulatorias de otras viviendas. En esta tipología de viviendas, las instalaciones complementarias (de electricidad, sanitarias, etc.) deberán necesariamente proyectarse con independencia de circuitos o sistemas para cada unidad habitacional.

XI.5.

Los conjuntos residenciales integrales en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal se regirán por las siguientes determinaciones:

- a) *Se localizarán en Área Urbana o Suburbana en predios no mayores a 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados) de superficie.*
- b) *Las unidades de vivienda previstas presenten características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.*
- c) *La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.*
- d) *Las viviendas serán consideradas como "multifamiliares" a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.*
- e) *La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.*
- f) *No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad de Venado Tuerto la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.*
- g) *En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.*

h) Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad de Venado Tuerto no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios.

Sección 2 – Clubes de Campo y Clubes de Chacras

XI.6.

La presente Sección reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en los emprendimientos habitacionales con las características de complejos recreativos residenciales, de extensión limitada, con áreas destinadas a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales normalmente denominados clubes de campo, clubes de chacras, etc.

XI.7.

1. Sólo se admitirá la localización y funcionamiento de complejos recreativos y residenciales con cerramiento perimetral total o parcial, cuando las mismas encuadren en forma absoluta en las modalidades establecidas por la presente y por la Ordenanza particular, definida más adelante, que sancionará para cada emprendimiento en forma individual el Honorable Concejo Municipal a fin de otorgar la factibilidad de localización.
2. En el ámbito del Municipio de Venado Tuerto no se admitirá la radicación de Barrios Cerrados, Barrios Privados o cualquier otra denominación que se utilice. Se entiende por Barrio Cerrado o Barrio Privado todo emprendimiento o proyecto urbanístico en predios de superficie mayor a 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados) encuadrado en el régimen co - propiedad destinado a uso residencial predominante con o sin equipamiento comunitario y cuyo perímetro pudiera materializarse mediante cerramientos.

XI.8.

La factibilidad municipal para la localización de clubes de campo ó clubes de chacras se otorgará exclusivamente mediante Ordenanza particular que para cada emprendimiento aprobará el Concejo Municipal, cuando se haya cumplido previamente con los siguientes requisitos:

1. Estudio particularizado e informe general de la Autoridad de Aplicación: Podrá sugerir pautas de modificación del planteo, anteproyecto o partes del mismo, en lo concerniente a accesibilidad, conectividad vial, restricciones al dominio para modificaciones futuras, preservación de especies arbóreas, etc., debidamente fundamentadas, para su elevación al Concejo Municipal, cuyo cuerpo podrá incorporar lo sugerido en el contenido de la Ordenanza específica.
2. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar un dictamen de consulta a la Comisión Mixta de Gestión Territorial (CMGT) creada el Capítulo IV del Título III.
3. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental: Deberá ser realizado por profesionales y/o consultoras idóneas inscriptas en el Registro Provincial determinado en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. En dicho estudio se deberán establecer las medidas mitigatorias de impactos ambientales que pudieran producir los emprendimientos.
4. Remisión de expediente: El Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal el expediente completo del proyecto a evaluar.
5. El Concejo Municipal podrá solicitar un nuevo informe de Impacto Ambiental, por cuenta y orden del interesado.
6. Cuando se proponga localizar un emprendimiento cercano a otro u otros previamente aprobados, el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental deberá involucrar en su contenido al conjunto de proyectos, considerando la capacidad máxima de ocupación de los mismos.
7. El Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental formará parte de los elementos de juicio que se consideren en los puntos precedentes y será determinante para el rechazo de la localización del emprendimiento.

XI.9.

Sin perjuicio de lo establecido en la presente Sección, podrá autorizarse dentro de estos emprendimientos, el funcionamiento de establecimientos educativos, siempre que los mismos sean abiertos al resto de la comunidad del Municipio de Venado Tuerto y dependan administrativa, orgánica y funcionalmente del Ministerio de Educación de la Nación y/o de la Provincia de Santa Fe y/o del organismo estatal que corresponda. De la misma manera se autorizarán templos religiosos de los cultos reconocidos oficialmente por el Estado Argentino. En ambos casos se autorizarán si poseen acceso directo desde el espacio público.

XI.10.

Independientemente del régimen legal que adopten los emprendimientos encuadrados en la presente Sección, el pago de las tasas Municipales será individual para cada lote y/o unidad funcional con que cuenten los mismos.

XI.11.

La Municipalidad podrá exigir, en función de la intensidad de ocupación que se materialice y/o de las particulares características del suelo y subsuelo del lugar y/o de las condiciones naturales de las napas subterráneas:

1. La dotación de una red cloacal con su respectiva planta de tratamiento de líquidos al momento de aprobación de la localización, a través de la Ordenanza referida en el Artículo XI.8., estando facultada además para hacerlo con posterioridad a la aprobación del emprendimiento.
2. La provisión de red de agua potable con extracción centralizada, la que será proyectada y aprobada por el organismo Municipal o provincial competente, o bien proyectada y ejecutada por entidad privada y aprobada por dicho organismo.
3. El tipo de servicio de recolección y disposición final de los residuos, así como la responsabilidad del traslado de los mismos hasta el predio que determine el Departamento Ejecutivo, debiendo hacerlo la propia entidad administradora del complejo.
4. Que el ingreso al predio, así como las normas que garanticen la seguridad del mismo: medidas del portal de acceso, bocas de agua interiores, equipamiento portátil de extinción, sean convenidas con las autoridades del cuerpo de bomberos de la zona.

XI.12.

Al proyectarse un emprendimiento de los contemplados en el presente Capítulo deberán respetarse los recursos naturales, tales como arboledas y particularidades topográficas, así como todo otro elemento de significación geográfica y/o paisajística. A efectos de garantizar lo antedicho, deberá presentarse un relevamiento completo de especies y una memoria descriptiva de tratamiento y conservación realizada por uno o más profesionales especializados de acuerdo al tipo de recursos naturales contenidos o afectados por el emprendimiento. Asimismo en aquellos emprendimientos implantados en parcelas rurales con edificaciones existentes de valor patrimonial arquitectónico, el D.E. podrá establecer la obligatoriedad de su conservación y/o puesta en valor.

XI.13.

En todos los casos se deberá ceder, una franja perimetral de 10 m (diez metros) con destino a vía de circulación, en todo el perímetro del predio en el que no exista calle pública como límite.

XI.14.

No podrá ser alterada la trama vial del Distrito de Venado Tuerto, existente o proyectada, por ninguno de los emprendimientos que se autoricen en virtud de la presente Ordenanza.

XI.15.

La promoción, propaganda y venta de los dominios que surjan deberán ajustarse a las Leyes Provinciales y Nacionales vigentes en la materia, y a los Códigos Civil y Comercial de la Nación Argentina.

XI.16.

Las especificaciones que se detallan a continuación establecen las normas de uso, ocupación y subdivisión de las tierras, servicios e infraestructura, y las características sobresalientes de la edificación a realizar en los clubes de campo que se aprueben en el Distrito:

1. **Localización:** sólo se admitirá la construcción de clubes de campo en la Zona 15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido en predios localizados al Noroeste del eje de la RN33.
2. **Servicios e infraestructura:**
 - a. Red de agua corriente: Podrá exigirla el Departamento Ejecutivo cuando por la intensidad de ocupación y/o por las características de la fuente de agua lo crea conveniente, previo estudio particularizado. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando: i) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo, b) los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas vigentes y c) la densidad neta no supere las diez unidades de vivienda por hectárea.
 - b. Red de cloacas: La Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de plantas compactas de tratamiento de líquidos cloacales cuando se determine la posible contaminación de las napas de extracción de agua para consumo humano. En los casos en que se acepte la solución de pozos absorbentes individuales se deberá obtener el permiso de vuelco en la Cooperativa de Obras Sanitarias.

