

PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL DE TOAY PROVINCIA DE LA PAMPA

INFORME N° 4:

ANEXO

30 de Mayo de 2014

AUTORIDADES NACIONALES

Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación

Arq. GRACIELA OPORTO

Directora Nacional de Planificación Estratégica Territorial de la Nación

Arq. MARTA AGUILAR

AUTORIDADES PROVINCIALES

Director Gral. de Coordinación para el Desarrollo Territorial

JUAN CARLOS NOGUEIRA

Director Gral. de Planificación para el Desarrollo Territorial

FABIO GRANDON

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente

RAUL ARIEL ROJAS

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECCIÓN

Secretario de Hacienda y Finanzas -
Municipalidad de Toay
Cdor. José Luis Melchor

CODIRECCIÓN

Subsecretaría de Planificación Territorial de la
Inversión Pública
Arq. Luis Alejo Balestri

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Secretaría de Desarrollo Territorial de La
Pampa
Juan Carlos Nogueira
Fabio Grandón

ASESORES

Subsecretaría de Planificación Territorial de la
Inversión Pública
Lic. Diego Vesciunas
Lic. Mabel Sostillo
Dra. Marian Santos

EQUIPO TÉCNICO

Coordinador general

Arq. Norberto Iglesias

Consultores

Carolina Zamponi
Daila Pombo
Stella Maris Shmite
Elsa Szelagowski

ANEXO II DEL INFORME N° 4

EDICION FINAL DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE TOAY

INDICE

CAPITULO 1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCION

1.2. ANTECEDENTES

1.3. MARCO CONCEPTUAL

1.4. OBJETIVOS

1.5. MODELO DE TERRITORIO

1.5.1. La estructura urbana propuesta

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. TÍTULO

2.2. ALCANCES DE LA NORMA

2.2.1. Alcance temático

2.2.2. Ámbito jurídico y territorial

2.2.3. Restricciones derivadas de la norma

2.3. VIGENCIA

2.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

2.5. INTERPRETACIÓN DE LA NORMA

2.6. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE TOAY

2.6.1. Por Iniciativa Institucional

2.6.2. Por iniciativa de la comunidad

2.6.3. Actualización quinquenal

2.6.4. Legitimidad de las reformas al COUT vigente

2.6.5. Difusión y publicidad de las modificaciones

2.7. NORMATIVA QUE SE OPONGAN AL COUT

2.8. NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

2.9. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

2.9.1. Infracciones

2.9.2. Sanciones

2.9.3. Clases de sanciones

2.9.4. Apercibimiento

2.9.5. Multa

2.9.6. Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma.

2.9.7. Suspensión, clausura y demolición de obra.

2.10. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

2.11. ABREVIATURAS UTILIZADAS.

CAPITULO 3. DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO

3.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA EL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

3.1.1. Administración del Sistema

3.1.2. Competencias, facultades y deberes de la Autoridad de Aplicación

3.1.2.1. Competencias Propias

3.1.2.2. Intervención obligatoria

3.1.2.3. Facultades y Deberes

3.1.2.4. Estructura Funcional

3.1.3. Ámbitos Técnicos de Articulación

3.1.3.1. Ámbito de interpretación y actualización de la normativa

3.1.3.2. Ámbito de concertación para el ordenamiento y desarrollo territorial

3.1.3.3. Audiencias públicas

3.2. DE LOS AGENTES PRIVADOS QUE INTERVIENEN

3.2.1. Obligación general:

3.2.2. De los profesionales intervinientes

3.2.3. Responsabilidades

3.2.4. Inscripción de profesionales y empresas

3.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

3.3.1. Instrumentos normativos

3.3.2. Instrumentos de intervención

3.3.2.1. Creación de Distritos de Urbanización Especial y de Urbanización Prioritaria.

3.3.2.2. Dictado de Planes particularizados

3.3.2.3. Formulación de Proyectos Urbanos Especiales

3.3.2.4. Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.

3.3.2.5 Declaración de edificación necesaria.

3.3.2.6. Declaración de englobamiento parcelario y reajuste de tierras

3.3.2.7. Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas

3.3.3. Instrumentos tributarios y de financiación

3.3.3.1. Fondo de Desarrollo Urbano,

3.3.3.2. Contribución de Mejoras

3.3.3.3. Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana.

3.3.3.4. Multa progresiva al inmueble ocioso

3.3.3.5. Ejecución de infraestructura por compensación de tasas

3.3.3.6. Pago de tributos con valores no monetarios

3.3.3.7. Exoneraciones de tasas por conservación patrimonial

3.3.3.8. Aportaciones urbanísticas básicas

3.3.3.9. Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental:

3.3.3.10. Aportaciones concertadas

3.3.4. Instrumentos de actuación y administración

3.3.4.1. Banco de Tierras

3.3.4.2. Administración del Patrimonio Inmobiliario Municipal

3.3.4.2.1. Adquisición por donación

3.3.4.2.2. Adquisición por Cesiones urbanísticas

3.3.4.2.3. Adquisición por Compra

3.3.4.2.4. Adquisición por Expropiación

3.3.4.2.5. Adquisición de inmuebles declarados con abandono calificado

3.3.4.2.6. Enajenación por Donación a favor de terceros

3.3.4.2.7. Enajenación por Venta

3.3.4.2.8. Afectación y desafectación de inmuebles

3.3.4.2.9. Permisos de uso

3.3.4.2.10. Permisos de uso del Espacio Público

3.3.4.2.11. Concesiones de uso de inmuebles

3.3.4.3. Entes jurídicos de capital mixto o público de propiedad municipal

3.3.4.4. Asociación mixta

3.3.4.5. Consorcios con otras municipalidades

3.3.5. Instrumentos operativos

3.3.5.1. Fideicomisos

3.3.5.2. Convenio urbanístico

3.3.6. Instrumentos de participación, ajuste y seguimiento

3.3.6.1. Mecanismo participativo para la revisión del COUT

3.3.6.2. Mecanismo de consulta

3.3.6.3. Publicidad e Información de las cuestiones urbanas

3.4. DE LAS TRAMITACIONES ADMINISTRATIVAS

3.4.1 Disposiciones generales referentes a las tramitaciones

3.4.2. De las consultas

3.4.2.1. Consultas de datos catastrales

3.4.2.2. Consultas de antecedentes edilicios

3.4.2.3. Consulta Urbanística.

3.4.3. De los certificados

3.4.3.1. Constancia de ocupación de terreno

- 3.4.3.2 Certificación de numeración domiciliaria oficial
- 3.4.3.3. Certificado parcelario
- 3.4.3.4. Certificado catastral provisorio
- 3.4.3.5. Certificados de Libre deuda municipal
- 3.4.3.6. Certificado de uso conforme
- 3.4.3.7. Certificado de subsistencia de actividades no permitidas
- 3.4.3.8. Certificado de subsistencia de obras
- 3.4.3.9. Certificado Urbanístico
- 3.4.3.10. Certificado Final o Parcial de obras
- 3.4.3.11. Certificado de Aptitud Técnica
- 3.4.3.12. Certificado de arbolado público
- 3.4.5. De las factibilidades
 - 3.4.5.1. Factibilidad urbanística
 - 3.4.5.1.1. Procedimiento para la obtención de Factibilidad técnica preliminar.
 - 3.4.5.1.2. Factibilidad técnica final.
- 3.4.6. De la aprobación de los proyectos
 - 3.4.6.1. Aprobación de modificación de estados parcelarios
 - 3.4.6.1.1. Subdivisión simple de suelo
 - 3.4.6.1.2. Subdivisión programada o urbanización
 - 3.4.6.1.3. Pautas para la ampliación del área urbana
 - 3.4.6.2. Aprobación de proyectos de obras y trabajos en suelo privado
 - 3.4.6.2.1. De Edificios y Construcciones
 - 3.4.6.2.2. Movimiento de suelos
 - 3.4.6.2.3. Perforaciones
 - 3.4.6.2.4. Forestación y parquización
 - 3.4.6.2.5. Estructuras o soportes físicos publicitarios
 - 3.4.6.2.6. Instalaciones
 - 3.4.6.3. Aprobación de proyectos y obras en vía pública
 - 3.4.6.3.1. Construcciones
 - 3.4.6.3.2. Movimiento de suelos
 - 3.4.6.3.3. Forestación
 - 3.4.6.3.4. Estructuras o soportes físicos publicitarios
 - 3.4.6.3.5. Instalaciones
- 3.4.7. De los permisos
 - 3.4.7.1. Permisos para Subdivisión del suelo programada o urbanización
 - 3.4.7.2. Permisos para la ejecución de obras en suelo privado
 - 3.4.7.2.1. De edificios
 - 3.4.7.2.2. De Movimientos de suelos
 - 3.4.7.2.3. De Forestación
 - 3.4.7.2.4. De Estructuras o soportes físicos publicitarios
 - 3.4.7.2.5. De Instalaciones
 - 3.4.7.2.6. De captación de agua del acuífero
 - 3.4.7.3. Permisos para la ejecución de obras en Vía Pública
 - 3.4.7.3.1. Aviso de inicio de los trabajos
- 3.4.8. De las habilitaciones de uso y permisos de ocupación
 - 3.4.8.1. Habilitación de actividades en inmuebles privados
 - 3.4.8.2. De ocupación del espacio público con objetos
 - 3.4.8.3. Del uso del espacio público
 - 3.4.8.4. De Publicidad
- 3.4.9. De las inspecciones, comprobaciones o trabajos de campo
 - 3.4.9.1. Inspección final de obra
 - 3.4.9.2. Inspección de obras inconclusas
 - 3.4.9.3. Inspección de Línea municipal y nivel de vereda
 - 3.4.9.4. Inspección de usos y actividades habilitadas
- 3.4.10. De las registraciones y archivos.

3.4.10.1. Archivos de documentación a mantener.

3.4.10.2. Registros informáticos a mantener

CAPITULO 4. CONDICIONES AMBIENTALES

4.1. INTRODUCCIÓN

4.1.1. Normas de aplicación

4.2. DE LOS ESPACIOS VERDES

4.3. DEL ARBOLADO PÚBLICO

4.3.1. Definición

4.3.2. Exigibilidad

4.3.3. Responsabilidades

4.3.4. Plantación y Reposición

4.3.5. Especies Arbóreas

4.3.6. Extracción, Eliminación o Sustitución de Árboles y Poda

4.3.7. Disposición de los Ejemplares

4.3.8. Forestación en los espacios parcelarios privados

4.4. DEL SUELO Y EL SUBSUELO

4.4.1. Movimientos de suelo y excavaciones

4.4.2. Del acuífero

4.5. VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN NATURAL Y ASOLEAMIENTO

4.6. SECTORES ESPECIALES DE INTERÉS AMBIENTAL

4.6.1. Áreas de Reserva Natural

4.6.2. Áreas Especiales urbano-ambientales

4.6.3. Áreas Protegidas

4.7. DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

4.7.1. De los sistemas de eliminación de excretas

4.7.1.1. Sistema individual

4.7.1.2. Sistemas colectivos

4.7.2. De los sistemas de provisión de agua

4.7.2.1. Perforación individual para captación de agua

4.7.2.2. Perforación y distribución centralizada

4.7.3. Para usos industriales

4.8. EMISIONES O DEPÓSITOS PERTURBADORES DEL AMBIENTE

4.8.1. Efluentes gaseosos (gases, emanaciones, olores)

4.8.1.1. Normas generales

4.8.1.2. Emisión máxima de contaminantes específicos

4.8.1.3. Conductos y chimeneas

4.8.2. Efluentes líquidos

4.8.3. Ruidos y vibraciones

4.8.4. Depósitos Sólidos

4.9. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

4.9.1. Proyectos de obras y acciones que deberán cumplimentar la EA

4.9.2. Asuntos a considerar en la realización de las EIA's.

4.9.3. Contenidos mínimos de la EIA

4.9.4. Plan de cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto.

4.9.5. Predicción y evaluación de impactos ambientales.

4.9.6. Plan de medidas de mitigación, reparación y/o compensación

4.9.7. Declaración de Impacto Ambiental (DIA)

CAPITULO 5. DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

5.1. INTRODUCCIÓN

5.1.1. Definición

5.1.2. Componentes

5.2. DE LAS VÍAS CIRCULATORIAS

5.2.1. Definición

5.2.2. Categorización por redes

5.2.3. Normas generales para su trazado y reestructuración

5.2.4. Sistema Circulatorio Actual del Ejido Urbano

5.2.4.1. Arterias o vías Principales

5.2.4.2. Arterias o vías Secundarias

5.2.4.3 Arterias o vías Terciarias

5.2.5. Arterias o vías sometidas a ensanche

5.2.6. Completamiento y Continuidad de calles

5.2.7. Restricciones

5.2.8. Oportunidad de la Cesión

5.2.9. Parcelas Afectadas

5.2.10. Continuidad, y Completamiento de trama por Ley 21.477

5.2.11. Dimensionamiento y usos de las Calzadas y las Aceras

5.2.12. De la Infraestructura en la vía pública

5.3. DE LOS ESPACIOS VERDES

5.3.1. Clasificación y Definiciones

5.3.1.1. Parque Público

5.3.1.2. Plaza

5.3.1.3. Plazoleta

5.3.1.4. Parque lineal

5.3.1.5. Bulevar o Rambla

5.3.1.6. Aceras

5.3.2. Del uso y ocupación

5.4. DEL ARBOLADO URBANO

5.5. DE LA PUBLICIDAD

5.6. DE LA SEÑALIZACIÓN

CAPITULO 6. DEL ESPACIO PRIVADO

6.1. NORMAS DEL TEJIDO URBANO

6.1.1 Del Espacio libre urbano

6.1.1.1 Definición

6.1.1.2 Función

6.1.1.3 Composición

6.1.2. Retiros

6.1.2.1. Retiro de Fondo para lotes interiores

6.1.2.2. Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles

6.1.2.3. Retiro de Fondo para Lotes Esquineros

6.1.2.4. Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales.

6.1.3. Patios

6.1.3.1 Clasificación de los Patios

6.1.3.2 Patio de Primera Categoría

6.1.3.3 Patio de Segunda Categoría

6.1.3.4. Patios apendiculares

6.1.3.5. Centro libre de Manzana

6.2. DEL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

6.2.1. Conceptos Básicos.

6.2.2. Definición de la Subdivisión simple del Suelo.

6.2.3. Definición de Subdivisión programada de suelo o Urbanización

6.2.4. Condiciones generales

6.2.5. Características de la subdivisión simple del suelo.

6.2.5.1. Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.

6.2.5.2. Subdivisión de parcelas existentes sin edificación.

6.2.5.3 Subdivisión de parcelas existentes con edificación

6.2.5.4. Subdivisión para ampliación de parcelas

6.2.5.5. Subdivisión integral.

6.2.5.6. Subdivisión de áreas mayores.

6.2.6. Características de la subdivisión programada de suelo o Urbanización.

6.2.6.1. Urbanización básica

- 6.2.6.2. Urbanización integral
- 6.2.7. Condiciones Particulares para las subdivisiones.
 - 6.2.7.1. Subdivisiones en Área Urbana
 - 6.2.7.2. Subdivisión en Área suburbana
 - 6.2.7.3. Subdivisión en Área Subrural y Área Rural
- 6.2.8. De los trazados
 - 6.2.8.1. Del amanzanamiento
 - 6.2.8.2. Del parcelamiento
- 6.2.9. Cesiones obligatorias
 - 6.2.9.1. Cesión de Calles
 - 6.2.9.2. Cesión de Áreas Verdes y Reservas para Equipamiento Comunitario
- 6.2.10. Nomenclatura
- 6.2.11. Publicidad de la venta de suelo
- 6.3. OCUPACIÓN DEL SUELO
 - 6.3.1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS)
 - 6.3.2. Factor de Ocupación Total (FOT)
 - 6.3.3. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)
- 6.4. DENSIDAD
 - 6.4.1. Número de Viviendas por Parcela
 - 6.4.2. Superficie Cubierta Mínima por Persona
- 6.5. DE LOS EDIFICIOS
 - 6.5.1. Altura Máxima
 - 6.5.2. Retiros
 - 6.5.3. Tratamiento de fachadas
 - 6.5.4. Tratamiento de muros y cercos de frente
- CAPITULO 7. De Los Usos del Suelo
 - 7.1. DEFINICIÓN
 - 7.2. CATEGORIAS DE USOS DE SUELO
 - 7.2.1. Usos Conformes
 - 7.2.2. Usos Compatibles
 - 7.2.3. Usos Condicionados
 - 7.2.4. Uso Prohibidos
 - 7.2.5. Uso No Conforme
 - 7.2.6. Precintos
 - 7.2.7. Usos No Previstos
 - 7.2.8. Especificaciones
 - 7.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS O ACTIVIDADES
 - 7.3.1. Uso residencial
 - 7.3.1.1. Vivienda Unifamiliar
 - 7.3.1.2. Vivienda Multifamiliar
 - 7.3.1.3. Vivienda Colectiva
 - 7.3.2. Uso Comercial
 - 7.3.2.1. Comercio Minorista
 - 7.3.2.1.1. Comercio Minorista Tipo I
 - 7.3.2.1.2. Comercio Minorista Tipo II
 - 7.3.2.1.3. Comercio Minorista Tipo III
 - 7.3.2.1.4. Comercio Minorista Tipo IV
 - 7.3.2.2. Comercio Mayorista
 - 7.3.2.2.1. Comercio Mayorista Tipo I
 - 7.3.2.2.2. Comercio Mayorista Tipo II
 - 7.3.2.2.3. Comercio Mayorista Tipo III
 - 7.3.2.2.4. Comercio Mayorista Tipo IV
 - 7.3.2.3. Centro Comercial
 - 7.3.2.3.1. Centro Comercial Tipo I
 - 7.3.2.3.2. Centro Comercial Tipo II

7.3.2.3.3. Centro Comercial Tipo III

7.3.3. Servicios

7.3.3.1. Servicios Comerciales básicos

7.3.3.1.1. Servicios Comerciales personales

7.3.3.1.2. Servicios Comerciales de reparaciones

7.3.3.2. Servicios Comerciales al automotor

7.3.3.2.1. Servicio Comercial al automotor Tipo I.

7.3.3.2.2. Servicio Comercial al automotor Tipo II.

7.3.3.2.3. Servicio Comercial al automotor Tipo III

7.3.3.2.4. Servicio Comercial al automotor Tipo IV.

7.3.3.2.5. Servicio Comercial al automotor Tipo V.

7.3.3.2.6. Servicio Comercial del automotor Tipo VI.

7.3.3.2.7. Servicio Comercial del automotor Tipo VII.

7.3.3.3. Servicios Gastronómicos y de alojamiento

7.3.3.3.1. Servicios Gastronómicos

7.3.3.3.2. Hotelería

7.3.3.3.3. Albergue Transitorio

7.3.3.4. Servicios Financieros, de seguros y tributarios.

7.3.3.5. Servicios profesionales, científicos y técnicos

7.3.3.6. Servicios administrativos y de apoyo

7.3.3.7. Transporte y almacenamiento

7.3.3.7.1. Transporte de pasajeros

7.3.3.7.1.1. Transporte de pasajeros Tipo I

7.3.3.7.1.2. Transporte de pasajeros Tipo II

7.3.3.7.2. Transporte de carga

7.3.3.7.2.1. Transporte de carga Tipo I

7.3.3.7.2.2. Transporte de carga Tipo II

7.3.3.7.3. Correo y servicios de mensajería

7.3.3.7.4. Depósitos

7.3.3.7.5. Estacionamiento de Vehículos.

7.3.3.7.5.1. Estacionamiento de Vehículos Tipo I

7.3.3.7.5.2. Estacionamiento de Vehículos Tipo II

7.3.3.7.5.3. Estacionamiento de Vehículos Tipo III

7.3.3.8. Información y comunicación

7.3.3.8.1. Información y comunicación Tipo I

7.3.3.8.2. Información y comunicación Tipo II

7.3.3.9. Otros Servicios Comerciales

7.3.3.9.1. Servicios inmobiliarios

7.3.3.9.2. Servicios para animales

7.4. EQUIPAMIENTO

7.4.1. Administración pública

7.4.2. Salud y Servicios Sociales

7.4.2.1. Establecimiento sanitario Tipo I

7.4.2.2. Establecimiento sanitario Tipo II

7.4.2.3. Establecimiento sanitario Tipo III

7.4.2.4. Establecimiento sanitario Tipo IV

7.4.3. Educación

7.4.3.1. Establecimiento educativo Tipo I

7.4.3.2. Establecimiento educativo Tipo II

7.4.4. Cultura, entretenimiento y recreación

7.4.4.1. Equipamiento cultural/recreativo Tipo I

7.4.4.2. Equipamiento cultural/recreativo Tipo II

7.4.4.3. Equipamiento cultural/recreativo Tipo III

7.4.4.4. Locales de apuestas.

7.4.5. Deportivo

- 7.4.5.1. Equipamiento deportivo Tipo I
- 7.4.5.2. Equipamiento deportivo Tipo II
- 7.4.5.3. Equipamiento deportivo Tipo III
- 7.4.6. Religión, Culto y sacramento.
- 7.4.6.1. Equipamiento de culto de pequeña y mediana escala
- 7.4.6.2. Equipamiento de culto de gran escala:
- 7.4.6.3. Salas velatorias
- 7.4.6.4. Cementerios

7.5. USOS PRODUCTIVOS

- 7.5.1. Actividades Industriales
- 7.5.1.2. Clasificación de las Industrias según molestias
- 7.5.2. Actividades agropecuarias y de silvicultura
- 7.5.3. Actividades extractivas
- 7.5.4. Infraestructura de Servicios
- 7.5.4.1. Energía
- 7.5.4.2. Saneamiento

7.6. SEGURIDAD Y DEFENSA

- 7.6.1. Seguridad
- 7.6.2. Defensa

7.7. USOS Y ACTIVIDADES TRANSITORIAS

- 7.7.1. Construcción
- 7.7.2. Esparcimiento Ambulante

7.8. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS.

- 7.8.1. Estacionamientos
- 7.8.2. Carga y descarga

CAPITULO 8. DEL PATRIMONIO

8. 1. DEFINICIONES

- 8.1.1. Patrimonio urbano
- 8.1.2. Protección patrimonial urbana
- 8.1.2.1. Valor Histórico-simbólico-social
- 8.1.2.2. Valor artístico-arquitectónico
- 8.1.2.3. Valor Ambiental
- 8.1.3. Declaración de Utilidad Pública Patrimonial
- 8.1.4. Inventario Patrimonial Urbano

8.2. NORMAS DE PROTECCIÓN

- 8.2.1 Formas de protección
- 8.2.1.1. General
- 8.2.1.2. Especial
- 8.2.1.2.1. Edilicia
- 8.2.1.2.2. Ambiental
- 8.2.2. Tipos de protección
- 8.2.2.1. Protección Tipo I. Integral
- 8.2.2.2. Protección Tipo II. Estructural
- 8.2.2.3. Protección Tipo III. Cautelar

8.3. DE LA RECONSTRUCCIÓN, RESTAURACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN

8.4. DE LA COMUNICACIÓN

8.5. DE LAS COMPENSACIONES

- 8.5.1. Alcances
- 8.5.2. Convenios
- 8.5.3. Compensaciones en otras parcelas
- 8.5.4. Zonas posibles de compensación
- 8.5.5. Compensación en la misma parcela
- 8.5.6. Registro de las compensaciones

8.6. DE LAS EXIMICIONES

- 8.6.1. Eximición de tributos

8.6.2. Eximición Derechos de Construcción

8.7. DE LA SEÑALIZACIÓN

8.8. DE LAS OBLIGACIONES

8.9. DE LOS BIENES INVENTARIADOS

CAPITULO 9. DE LA ZONIFICACIÓN

9.1. ÁREAS

9.1.1. Área Urbana

9.1.2. Área suburbana

9.1.3. Área subrural

9.1.4. Área rural

9.2. DE LAS ZONAS Y DISTRITOS

9.2.1. Zona Central:

9.2.1.1. Cf Centro Fundacional

9.2.2. Zona Residencial

9.2.2.1. R1 Residencial 1

9.2.2.2. R2 Residencial 2

9.2.2.3. Rm Residencial Mixto

9.2.2.4. Rex 1a Residencial urbano exclusivo 1 a

9.2.2.5. Rex 1b Residencial urbano exclusivo 1b

9.2.2.6. Rex 1c Residencial urbano exclusivo 1c

9.2.2.7. Rex 2 Residencial sub-urbano exclusivo 2

9.2.2.8. Reu 1 Residencial extra-urbano 1

9.2.2.9. Reu 2 Residencial extra-urbano 2

9.2.2.10. Cr Corredor residencial de media densidad

9.2.3. Zona Comercial y de Servicios:

9.2.3.1. Cs1 Corredor de Servicios 1

9.2.3.2. Cs2 Corredor de Servicios 2

9.2.4. Zona Industrial:

9.2.4.1. I1 Parque industrial 1

9.2.4.2. I2 Uso industrial 2

9.2.4.3. Pi Precinto Industrial

9.2.5. Zona de Reserva para Ensanche Urbano

9.2.5.1. Ur1 Urbanizable 1

9.2.5.2. Ur2 Urbanizable 2

9.2.6. Zona de Protección

9.2.6.1. Sp1 Sitio de protección ambiental Reserva Aborigen

9.2.6.2. Sp2 Sitio de protección ambiental Jardín Botánico

9.2.6.3. Sp3 Sitio de protección ambiental Club de caza Mapú Vey Puudú

9.2.6.4. Aa1 Área de protección ambiental de médanos y caldenes

9.2.6.5. Aa2 Área de protección ambiental del Bajo Giuliani

9.2.6.6. Aa3 Área de protección ambiental del Bajo de Marcelino

9.2.7. Zona de Usos Específicos:

9.2.7.1. UE1 Uso Específico Parque Recreativo Municipal

9.2.7.2. UE2 Uso Específico Ejército Argentino

9.2.7.3. UE3 Uso Específico Sociedad Rural de Toay

9.2.7.4. UE4 Uso Específico planta de tratamiento de líquidos cloacales y RSU

9.2.7.5. UE5 Uso Específico Cementerio

9.2.7.6. UE6 Uso Autódromo provincial

9.2.8. ZONA ESPECIAL

9.2.8.1. DUE1 DUE edificio y entorno de la Estación del FFCC Toay-Santa Rosa

9.2.8.2. DUE2 DUE Viviendas Sociales

9.2.8.3. DUP1 DUP Urbanización Prioritaria Ex Cerámica

9.2.8.4. DUP2 DUP Playa de maniobras del FFCC Toay-Santa Rosa

9.2.8.5. DUP3 DUP Ex frigorífico

9.3. SERVICIOS ESENCIALES

- 9.3.1. Agua potable
- 9.3.2. Desagües cloacales
- 9.3.3. Electricidad domiciliaria
- 9.3.4. Alumbrado público
- 9.3.5. Gas natural
- 9.3.6. Escurrimientos pluviales
- 9.3.7. Tratamiento de calles
- 9.3.8. Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

9.4. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTRITOS

ANEXOS

ANEXO I GLOSARIO

ANEXO II FICHAS DE CARACTERIZACIÓN URBANISTICAS DE LOS DISTRITOS

ANEXO III PLANO DE VIAS DE CIRCULACION

ANEXO IV PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS

ANEXO V CARATULA URBANISTICA

ANEXO VI PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN

ANEXO VII PLANO DE ZONIFICACIÓN DE LA PLANTA URBANA DE TOAY

ANEXO VIII FORMULARIO USOS CONFORME

ANEXO IX NOMENCLADOR DE LAS ACTIVIDADES Y GRADO DE MOLESTIA

CAPITULO 1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCION

El Código de Ordenamiento Urbano Toay (COUT) es la expresión normativa del Plan Estratégico Territorial de Toay (PET), que se propone otorgar racionalidad y orden al proceso de desarrollo urbano, con el fin de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población y asegurar un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en el territorio. La premisa que lo guía es la de garantizar una óptima distribución de la ocupación del territorio, para asegurar el acceso de la población a los bienes y servicios urbanos, tomando en cuenta el bienestar social y el respeto y valoración del ambiente.

El COUT constituye además una herramienta para conducir el proceso de crecimiento urbano. En este sentido, su meta no es la de restringir o limitar las actividades, sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento, reasegurando su permanencia a futuro. Desde esta perspectiva, las normas que de aquí emergen reemplazan el mero carácter restrictivo por una intencionalidad propositiva, sustentada en un enfoque integral de las problemáticas reconocidas en el diagnóstico e incorporando las expectativas de los distintos actores sociales que han participado en la elaboración del mismo sino, además, estableciendo un sistema de organización institucional adecuado a la gobernanza del territorio y un bagaje de herramientas que permiten adaptar y reorientar la gestión del desarrollo urbano con la pertinencia y precisión a la que esté dispuesto a aplicarlas el gobierno local.

Por otra parte, y en el mismo sentido, el carácter flexible de las normas, implica que así como las mismas deben ser consideradas como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que reconoce particularidades y preexistencias, al mismo tiempo, deberán adecuarse a nuevos cambios. Por lo tanto, en pos de mantener un rumbo futuro, será prioritario el reconocimiento y salvaguarda de sus premisas básicas de las normas, así como su espíritu y objetivos generales.

Así pues, el presente Código constituye la expresión normativa de los lineamientos generales de ordenamiento territorial, urbanístico y ambiental, establecidos con carácter de instrumento regulatorio. En términos generales, las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la ordenación y gestión del territorio, las tramitaciones administrativas, el tratamiento de las condiciones ambientales, el espacio público, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, y todos aquellos aspectos que tengan relación con la gestión y el ordenamiento territorial y urbano del territorio bajo jurisdicción de Toay.

1.2. ANTECEDENTES

El ritmo y la forma de crecimiento que se ha venido produciendo en las últimas décadas constituyen una cuestión inescindible de la problemática socio urbana y ambiental que actualmente presenta la ciudad. El impacto de la presión demográfica se ha traducido de manera directa e indirecta sobre aquellos aspectos referidos a la calidad ambiental, que van, tanto desde la contaminación y explotación irracional de los acuíferos subterráneos, como desde la ocupación de zonas de alto valor y riqueza natural, produciendo un deterioro de la calidad de vida de la población.

En respuesta a esta problemática, el COUT surge como un instrumento concreto del Plan Estratégico Territorial de Toay, formulado para guiar el desarrollo del territorio,

ordenándolo, protegiendo aquellos elementos del el medio natural-cultural, y potenciando el desarrollo integral de la ciudad. Esta respuesta no se produce de manera aislada, sino en consonancia con el paradigma de la recuperación de la planificación como herramienta fundamental para superar los desequilibrios territoriales y sociales que históricamente han afectado a nuestro país.

Las disposiciones de este Código, constituyen un verdadero instrumento de gestión urbano-territorial. Precisamente, se han formulado considerando no sólo la complejidad urbana, sino también al entramado de relaciones sociales y de actores que intervienen en el proceso de construcción del espacio.

En este sentido, cabe mencionar que el proceso de Planificación Estratégica que da origen al presente Código, se ha desarrollado en el marco de un trabajo conjunto entre Municipio, Provincia y Nación, a partir de la firma de un Acta de Acuerdo con la Subsecretaria de Planificación Territorial y de la Inversión Pública. En esta tarea, se ha considerado además de gran importancia la suma de la más amplia participación ciudadana, así como de los bloques políticos representados en el CD, a fin de percibir tanto aportes como ideas, y establecer consensos y convalidaciones. Se trata entonces de una norma que viene a dirigir las expectativas de los distintos actores, priorizando aquellas actuaciones tendientes a una equitativa distribución de los recursos en el territorio.

Debido a que estas normas se insertan dentro de políticas a medio plazo y que no pueden depender exclusivamente de los gobiernos locales por fuertes que sean, se requiere la concertación del Municipio, con el gobierno de la Provincia y con el de la Nación. En este contexto, los instrumentos de gestión socio-política deben propiciar las condiciones de gobernabilidad del territorio, a través del fortalecimiento de la capacidad social para articular sus intereses, cumplir sus compromisos y solucionar sus conflictos, destinados a lograr una integración justa.

Otra de las cuestiones clave que se ha considerado en la redacción de normas que contribuyan a un desarrollo urbano equilibrado es, precisamente, el sustrato físico natural. En efecto, tanto la calidad ambiental y paisajística, como la ubicación estratégica de la ciudad fueron los factores fundamentales que dieron origen a Toay, cuyo nombre significa “Claro en el Monte” con agua surgente en su interior, como un oasis, lo que se entiende como ámbito territorial que cuenta con derecho de agua de diferente categoría para su uso sustentable.

De acuerdo a ello, las normas que componen el COUT parten de estrategias dirigidas a resignificar y revalorizar aquellos atributos que le dieron entidad al territorio, y que hoy conforman el principal desafío para garantizar, tanto las posibilidades de desarrollo y reproducción de la vida del toayense, como una mejora en el posicionamiento de la ciudad a nivel regional.

Por otra parte, este COUT comprende instancias superadoras en cuanto a la concepción del territorio. Hasta este momento, sólo se contaba con normas dirigidas a resolver hechos puntuales, razón por la cual, resultaban habituales las ordenanzas destinadas a introducir modificaciones en el código y en el plano de zonificación. Se trataba entonces, de una forma de actuación que se manejaba “detrás” de los problemas, razón por la cual, se exacerbaban las dificultades para visualizar a la ciudad en todas sus dimensiones.

Las dimensiones que se contemplan en la redacción de este código son todas aquellas que intervienen en la configuración del sistema urbano, en su complejidad. Las mismas

han sido reconocidas a partir del trabajo de análisis y diagnóstico integrado del sistema territorial, que en el marco de un desarrollo sustentable, ha evaluado especialmente la situación ambiental económicas, y social del territorio. En base a ello, y desde un punto de vista metodológico, se ha trabajado a partir de una concepción integrada del territorio, identificando un conjunto de cuestiones críticas prioritarias.

Este diagnóstico integrado ha permitido identificar los problemas más relevantes, cuya superación será determinante para alcanzar la imagen-objetivo deseada. La consecución de esta última se logra a través del diseño de un modelo territorial, en el cual se inscribe el presente Código, así como otros programas y proyectos asociados a la estructura territorial propuesta.

Con esta norma, se crean las condiciones de base para hacer de Toay una ciudad que mejore significativamente respecto a su complejidad como centralidad, tanto desde la renovación y extensión de todas las infraestructuras; la generalización de espacios públicos de calidad en todo el territorio urbanizado (la ciudad es ante todo espacio público); y la regulación de la construcción de viviendas de forma tal que se produzca en todas las zonas una cierta mixtura social; como desde la garantía de acceso a la movilidad, y la atracción de actividades económicas que generen un cierto equilibrio entre residencia, servicios y empleo; creando una imagen de ciudad que genere autoestima de la ciudadanía.

1.3. MARCO CONCEPTUAL

En su dimensión operativa, el ordenamiento territorial se concibe como un sistema integrado de normas, directrices y acciones de planificación y actuación, en el que tanto los poderes públicos como la iniciativa privada han de dialogar para mejorar la gestión del territorio. En cuanto a su naturaleza, el ordenamiento territorial, a través de sus instrumentos, se constituye en un proceso de carácter normativo y regulador del uso del suelo y la ocupación del territorio. En este sentido, el COUT es la expresión normativa a partir de la cual se podrán operativizar las decisiones sobre el territorio.

El ordenamiento territorial constituye un componente fundamental del proceso de planificación integrada: es “el proceso de organización del uso y la ocupación del territorio, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales y político administrativas e institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sustentable. Este COUT se encuentra regido por el principio rector de equidad social y equilibrio territorial, que supone:

- Una ciudad integrada en sus aspectos socio-urbanos.
- Una ciudad equilibrada respecto a la distribución de oportunidades
- Una ciudad equitativa respecto a la distribución de cargas y beneficios que el sistema urbano genera.
- Una ciudad con identidad en cuanto a los valores esenciales del soporte histórico, social, económico, ambiental y físico

A su vez, el COUT comprende el proceso de ordenación del territorio como un aporte a la administración y la aplicación de la política. Según Pedro Pirez (2001) el territorio se presenta como una construcción social, tanto en el plano material (resultado de las intervenciones físicas de las sociedades sobre el espacio), como en el político (expresión de las formas de organización del espacio que producen las sociedades) y en la dimensión simbólica (que expresa las representaciones de los propios actores

sobre el espacio y que permite comprender sus estrategias y acciones, como también la construcción de las subjetividades que las sostienen). La articulación entre estas múltiples dimensiones constituye, entonces, la base del marco interpretativo que guía al ordenamiento Territorial.

Por consiguiente, el COUT constituye un instrumento de la planificación como política pública en tanto facilitador de la equidad en el desarrollo territorial, y la potenciación de sus recursos naturales y humanos para facilitar su uso social, a través de la gestión administrativa, la inversión económica, los mecanismos reguladores o los incentivos, en suma, a través de la gestión de gobierno.

Un territorio es una unidad espacial conformada por un tejido socio-político, el cual se estructura sobre determinadas formas de producción, consumo e intercambio, sobre una base de recursos naturales y sobre instituciones y formas de organización particulares. En este sentido, la dinámica del desarrollo territorial se basa en la organización de dicho espacio, lo cual es resultado de la forma en que se despliegan las políticas públicas a todos los niveles de gobierno, junto con las tendencias sociales, el avance tecnológico y las fuerzas del mercado en cada período histórico.

Esto significa que para definir las políticas pertinentes para el desarrollo del territorio se requiere la evaluación de su situación actual y evolutiva. Por lo tanto, para prever y/o corregir los desajustes entre los distintos componentes que interactúan en el territorio, es necesario realizar un análisis histórico y situacional que permita evaluar las relaciones entre el soporte físico y la sociedad de manera integral y dinámica.

Se asume entonces una postura teórica que implica considerar que toda acción política urbana está sustentada en una determinada forma de ver la ciudad. Pasar de un inventario de lo preexistente a un diseño de lo posible, implica imaginar, prefigurar, anticipar lo aun no concretado para alcanzar la ciudad deseada. La estructura urbana de la ciudad actual es el punto de partida sobre el que se plantea la estrategia de la futura, en tanto propuesta totalizadora capaz de articular los diferentes intereses y recursos sectoriales que intervienen sobre el territorio.

De acuerdo a todo lo expuesto, el COUT incorpora para su efectiva implementación, la consideración de aquellos aspectos físicos, sociales, económicos y ambientales a partir de los cuales se establecen las normas tendientes a garantizar, tanto un desarrollo socio-territorial equitativo, como el acceso de la población a los bienes colectivos.

1.4. OBJETIVOS

Son objetivos del COUT:

- ⇒ Inducir un desarrollo socio-territorial equilibrado, integrado y equitativo.
- ⇒ Ubicar y reglamentar adecuadamente las actividades socioeconómicas.
- ⇒ Mejorar la gestión y administración pública
- ⇒ Fomentar la consolidación de la planificación y el ordenamiento territorial como una política de Estado, que fundamente los procesos de toma de decisión ligados a la inversión en infraestructura y gestión del territorio
- ⇒ Controlar y regular el uso de la tierra.
- ⇒ Mejorar la productividad y optimizar los recursos
- ⇒ Propiciar una inversión pública orientada

- ⇒ Orientar el proceso de desarrollo territorial guiando el desarrollo del territorio, apuntando a intervenir sobre el casco urbano, la interfase urbano-rural y el territorio rural perteneciente al ejido municipal de la ciudad.
- ⇒ Optimizar y potenciar el uso y la explotación de los principales recursos locales en beneficio del mejoramiento de la calidad urbano ambiental del núcleo urbano y de la vida de la población;
- ⇒ Aprovechar integralmente los recursos locales para la captación de los beneficios, así como para la atenuación de los conflictos emergentes de la inserción del núcleo urbano dentro del sistema de vínculos regionales.
- ⇒ Consolidar el rol de Toay como centro urbano comercial y de servicios para el desarrollo de las principales actividades económicas del departamento y de la región, en forma complementaria con Santa Rosa.
- ⇒ Optimizar y promover adecuadas condiciones para la localización de actividades vinculadas al sector agroindustrial, que aprovechen las ventajas resultantes de la infraestructura de vínculos, y que contemplen las potencialidades del sector primario departamental.
- ⇒ Aplicar criterios de desarrollo sustentable en la organización de la estructura física urbana, que contemple el real aprovechamiento de las capacidades instaladas.
- ⇒ Contener y conducir la expansión urbana creando adecuadas condiciones de relación con el sistema de vínculos regionales, aprovechando los compromisos de suelo urbano existentes.
- ⇒ Mejorar y optimizar la accesibilidad interna y externa del núcleo urbano, atenuando y/o resolviendo los conflictos detectados en el diagnóstico en relación a los distintos modos de transporte, al tránsito de paso y a la distribución de los usos del suelo.
- ⇒ Resolver o atenuar los conflictos urbano-ambientales, ordenando y encauzando las tendencias de completamiento y de expansión y de localización de actividades verificadas en el conjunto del territorio, particularmente las incluidas en el eje de conurbación con Santa Rosa.
- ⇒ Identificar y promover la puesta en valor de recursos físicos y sociales como base de la identidad cultural y de la competitividad local, reconociendo las potencialidades, restricciones, desequilibrios y riesgos como elementos estratégicos que deben ser controlados para lograr el desarrollo actual y futuro
- ⇒ Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad (asoleamiento, ventilación, vistas, etc.) unida a un buen equipamiento en materia de espacios verdes, área de recreación, accesibilidad, servicios para el conjunto de la población.

1.5. MODELO DE TERRITORIO

En el modelo Deseado del Territorio confluyen los objetivos, los lineamientos estratégicos, y los criterios de ocupación y uso del suelo, coherentes con la estructuración territorial propuesta. El mismo indica cuál y cómo será la forma en la que, de aquí en más, tendrá que ocuparse el territorio para asegurar su desarrollo sustentable.

Asimismo, el Modelo Deseado del Territorio es el núcleo del Plan Estratégico Territorial, pues apunta hacia la integración socio urbana de Toay, actuando en post de superar la fragmentación territorial y los déficits que caracterizan al modelo de ciudad actual.

En consonancia con ello, plantea la creación de áreas urbanizadas compactas, dotadas de todos los servicios y áreas residenciales de baja densidad, de modo de garantizar una equilibrada expansión, consolidación y densificación planificada; y expresa las estrategias encaminadas al reposicionamiento de la ciudad dentro de la región como destino turístico de alta valoración ambiental, y como polo productivo alternativo; y desarrolla instrumentos de gestión urbana a los efectos de garantizar el derecho a la ciudad.

1.5.1. La Estructura urbana Propuesta

De este modo, el Modelo Deseado para la ciudad de Toay se estructura en cuatro lineamientos que sustentan la estrategia territorial, a saber:

I. Protección y valorización del patrimonio ambiental y cultural.

**II. Reversión de los déficits en infraestructuras y servicios,
Universalizando su oferta**

III. Posicionamiento de Toay como polo de desarrollo del aglomerado capital

VI. Planificación, control y gestión del desarrollo urbano.

En concordancia con ello, los criterios adoptados en la confección del presente Código para la delimitación de las distintas zonas, han sido los siguientes:

- Valorización de aquellos elementos físicos determinantes que han conformado históricamente la actual estructura urbana: el sistema vial primario, las huellas del sistema ferroviario, el trazado fundacional y los equipamientos trascendentes.
- Reconocimiento del estratégico valor patrimonial de los recursos naturales, sobre todo del agua y el paisaje como condicionantes y, a la vez, motores del desarrollo,
- Protección y recuperación de áreas o zonas deprimidas, deterioradas o en involución ambiental, procurando el aprovechamiento de sus potencialidades endógenas y el arraigo de sus pobladores en condiciones adecuadas de vida, reduciendo las desigualdades territoriales.
- Establecimiento de zonas y sus límites fácilmente reconocidos por la población. El cumplimiento de las normas radica en la comprensión y participación de sus habitantes. La propuesta sintética de las zonas y su interrelación no excluye una progresiva particularización y estudio de cada área en los casos que se estimen necesarios.

- Contención del proceso de crecimiento disperso proponiendo expectativas claras de desarrollo y consolidación de áreas que, al ser anticipadas, permitan una adecuada coordinación de las obras de infraestructura y el mancomunamiento de esfuerzos públicos y privados.
- Establecimiento de un sistema de incentivos y compensaciones destinados a orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación, regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones de cada zona.
- Regulación de los procesos de intervención espontánea para reorientar el crecimiento urbano descontrolado, ordenando las áreas ocupadas para reducir desequilibrios demográficos y espaciales.
- Regulación de la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas reconociendo las preexistencias.
- Protección del carácter y estabilidad de áreas de residencia, comercio e industria, prohibiendo usos y edificaciones incompatibles con el carácter de cada una de ellas, aunque sosteniendo la mixicidad de usos como un valor urbano.
- Preservación de los ámbitos y edificios de valor histórico, tradicional o arquitectónico, salvaguardando sus características.
- Control y monitoreo de los niveles de calidad ambiental acordes con las exigencias de salud, seguridad y bienestar de la población.
- Promoción de la localización de actividades industriales hacia sitios que contemplen adecuadas condiciones de accesibilidad regional sin generar perturbaciones a la planta urbana.
- Definición de un área suburbana capaz de albergar futuras expansiones, así como actividades vinculadas al sector agrícola intensivo, configurando un fuelle entre el área urbana y la rural.
- Aprovechamiento de las condiciones de accesibilidad que otorga la Av. Perón controlando el crecimiento de los usos residenciales y recreando nuevas aptitudes para recepcionar actividades comerciales y de servicio acordes a la zona.
- Distribución equitativa de las infraestructuras y servicios.
- Reconocimiento del valor patrimonial, económico, ambiental y paisajístico de los entornos rurales locales, fundamentalmente los amenazados o vulnerables por su proximidad geográfica a centros urbanos en expansión y que por su especificidad ambiental, no son reproducibles en otras áreas.
- Generación de los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento Territorial como herramienta para el desarrollo sostenible, dirigidos al conocimiento público y a los distintos actores sociales involucrados, como insumo para la toma de decisiones fundamentales en la gestión territorial.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. TÍTULO

Este cuerpo de normas será conocido y citado como “Código de Ordenamiento Urbano de Toay” y será denominado en adelante en este texto como el “Código” o el “COUT”.

2.2. ALCANCES DE LA NORMA

2.2.1. Alcance temático

Esta norma rige en todos aquellos asuntos vinculados directa o indirectamente con el uso del suelo y de los edificios, estructuras e instalaciones; con la apertura y ensanche de vías circulatorias; con la modificación de los estados parcelarios; con la actividad inmobiliaria, con los actos de transmisión de dominio de los inmuebles; con el tejido urbano, volúmenes edificables y espacios libres; con la preservación y conservación del patrimonio histórico, monumental, arquitectónico y paisajístico, así como en todo otro aspecto relacionado con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad. La enumeración que precede es solo enunciativa y no excluye su aplicación a cualquier otro supuesto no previsto en la misma.

2.2.2. Ámbito jurídico y territorial

Declárese de orden público al presente Código, no pudiendo ninguna convención particular dejar sin efecto sus normas. En consecuencia, todo acto contrario a las disposiciones contenidas en el presente será nulo y no producirá efecto alguno, siendo solidariamente responsables todos los sujetos de actividad urbanística por toda violación o inobservancia de las normas relacionadas con dicha actividad y contenidas en el presente.

Los propietarios, usuarios, empresas y profesionales intervinientes comprendidos en los asuntos y acciones regidos por este artículo quedan obligados a reconocer y cumplir sus prescripciones, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación con la única excepción de razones de seguridad y defensa, establecidas por el Estado.

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuere su afectación, localizados dentro de las Circunscripciones I, IV, V y VIII; que conforman el Ejido Catastral 046, de Toay.

Asimismo, estas disposiciones no alcanzarán a aquellos casos preexistentes a la fecha de aplicación de la presente ordenanza, excepto que se indique lo contrario en el capítulo o sección correspondiente

2.2.3. Restricciones derivadas de la norma

No podrán efectuarse modificaciones a los estados parcelarios de los inmuebles situados en el ejido municipal de Toay sin la debida intervención y aprobación de la municipalidad.

No podrán comercializarse inmuebles sin la debida registración del levantamiento parcelario correspondiente, que acredite la existencia de la parcela y determine sus elementos esenciales, conforme lo que establece el artículo 87 de la Ley 935. Esta restricción no implica una traba al mercado inmobiliario, pudiéndose vender libremente cualquier inmueble a condición que se especifique de manera transparente su estado parcelario vigente. Asimismo, no podrán publicitarse de manera visible en la vía pública ninguna venta de inmuebles sin la correspondiente autorización municipal de la cartelería o medio de difusión adoptado.

No podrán ser otorgadas escrituras de transferencia de dominio, constitución de derechos reales y en general, escrituras relativas a cualquier modificación o limitación del derecho de propiedad de los inmuebles sin la previa registración del levantamiento parcelario correspondiente que acredite la existencia de la parcela y determine sus elementos esenciales, conforme lo establece el artículo 87 de la Ley 935 Ley de Catastro ni la liberación previa de las deudas por tributos municipales mediante certificación de la Municipalidad. Los escribanos actuantes deberán retener, en su caso, la suma que se adeudase a la fecha de escrituración, subasta o transferencia por cualquier título, responsabilizándose por ese importe, en el supuesto de incumplimiento de la presente disposición.

No podrán erigirse o ejecutarse obras ni trabajos de ningún tipo (movimientos de suelo, tendido de redes, perforaciones, edificaciones, demoliciones, forestaciones, etc.) en el ejido de Toay sin la debida autorización de la municipalidad, conforme lo reglado en este Código y su normativa complementaria. Quedan excluidos las obras y trabajos menores, que no requieren autorización ni aviso, conforme detalla la misma normativa.

No podrán desarrollarse actividades comerciales, productivas o de servicios en el ejido municipal de Toay sin la debida autorización municipal, conforme lo reglado en este Código y su normativa complementaria. Quedan excluidas ciertas actividades que no requieren habilitación municipal, conforme detalla la misma normativa.

2.3. VIGENCIA

El Código entrará en vigencia en los plazos que a continuación se especifican según sea el alcance de la norma:

- 1.- Las normas regulatorias de la iniciativa privada contenidas en el Código, al día posterior a su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Toay:
- 2.- Las disposiciones relativas a la Gestión municipal, a los 2 años posteriores a su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Toay, excepto indicación expresa en contrario en el COUT.

Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en el Municipio en el momento de su presentación.

Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado, de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

Para las tramitaciones que se originen en relación con esta Norma será de aplicación las disposiciones sobre presentación de planos y documentación anexa, que rijan en la materia, en jurisdicción municipal.

Las obras que se hubiesen paralizado y que no se ajusten a los factores urbanísticos establecidos por esta Norma podrán ser continuadas previa presentación y aprobación por el Municipio de un plan de trabajo que precise la fecha de conclusión de las mismas. La forma y plazo para la presentación de dicha documentación serán establecidas por la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso.

2.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El DEM designará como Autoridad de Aplicación del COUT, a la dependencia municipal cuyas misiones y funciones se asignen conforme establece el Capítulo 3. DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO.

2.5. INTERPRETACIÓN DE LA NORMA

En aquellos casos especiales y en todas las oportunidades en que hubiere que interpretarse alguno de los preceptos contenidos en el presente código, se tendrá especialmente en cuenta las disposiciones y el espíritu del Plan Estratégico Territorial de Toay, bajo cuya iniciativa se confeccionó la presente norma.

2.6. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE TOAY

Si bien la técnica del planeamiento estratégico, luego de aplicar largos procesos de trabajo de equipos de expertos que han diagnosticado, evaluado y luego interpelado a las autoridades y funcionarios técnicos municipales y a la comunidad de Toay garantiza la pertinencia del modelo de ciudad deseada y de los instrumentos y procesos incorporados al COUT, el ordenamiento territorial debe concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orientan las decisiones y acciones del sector público y encauzan las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimentará la realidad sobre la que se actúa.

Siendo así, el proceso de planeamiento se entenderá como un hecho continuo y permanente del quehacer comunal por lo que es esperable la necesidad de alguna actualización y/o revisión futura de esta norma a condición de evitar las reformas motivadas en presiones especulativas del mercado y respetar los procedimientos que se establecen a continuación, conducidos por la Autoridad de Aplicación, mediante el impulso del DEM y la aprobación del CD.

2.6.1. Por iniciativa institucional

Por iniciativa de la Autoridad de Aplicación, de otras áreas del DEM o de los concejales electos, las propuestas de actualización y/o revisión del COUT sólo podrán ser tratadas si mediaren justificaciones orientadas al interés general, acompañadas de los estudios que las fundamentan mediante expediente administrativo, con el informe técnico suscripto por la Autoridad de Aplicación, una sola vez por período legislativo, estableciéndose el día 30 de octubre de cada año como el plazo límite para recibirlas por parte de la Autoridad de Aplicación y el 30 de noviembre para elevarlas al CD.

Cualquier excepción a esta regla, justificada en razones excepcionales, deberá contar con el aval de la mayoría simple de los miembros del CD quienes autorizarán expresamente el tratamiento de una iniciativa extemporánea, la que luego de ser evaluada por el DEM, podrá ingresar en el orden del día del CD para su consideración y eventual aprobación.

2.6.2. Por iniciativa de la comunidad

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del COUT, sin perjuicio de las facultades propias del gobierno local, podrán surgir también de las presentaciones

que en forma fundada, realicen la comunidad y sus Entidades Intermedias con domicilio en el Ejido Urbano, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial deberá estar acompañada por un informe técnico suscrito por profesional competente en la materia, el que será considerado y evaluado por la Autoridad de Aplicación pudiendo inscribirse en el marco del procedimiento establecido en el Art. 3.3.6.1.

2.6.3. Actualización quinquenal

El presente Código plantea la racionalidad de su revisión y modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años, contados a partir de su última revisión general. En cada una de estas revisiones se procederá a evaluar el proceso de desarrollo urbano a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de analizar los cambios producidos por la dinámica de crecimiento urbano, por los impactos sectoriales y por los resultados de la puesta en práctica de la normativa previa.

A estos efectos, la Autoridad de aplicación deberá iniciar los estudios técnicos, las consultas y los procesos administrativos pertinentes para elevar la revisión antes del vencimiento de estos plazos.

2.6.4. Legitimidad de las reformas al COUT vigente

En orden al sostenimiento de la legalidad urbanística, cualquier modificación introducida en el COUT o cualquier ordenanza que contravenga lo aquí dispuesto no puede afectar a un solo inmueble o a varios del mismo titular, debiendo ser siempre de carácter general, para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y asegurar el principio de igualdad.

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad.

En caso de dictarse ordenanzas que contravengan los recaudos formales explícitos en este Capítulo 2. DISPOSICIONES GENERALES, el Intendente Municipal deberá vetarlas en los plazos establecidos por la Ley Orgánica de las Municipalidades.

2.6.5. Difusión y publicidad de las modificaciones

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los residentes y titulares de dominio que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido.

Con independencia de la publicación en el Boletín Oficial de las ordenanzas modificatorias al Código, cada año que las hubiere serán integradas a un texto ordenado por decreto del DEM, que deberá publicarse con las modificaciones efectuadas al 31 de Diciembre del año anterior.

En las sucesivas ediciones no podrá alterarse la continuidad del articulado.

2.7. NORMATIVA QUE SE OPONGAN AL COUT

Quedan derogadas todas las normativas municipales así como todas las definiciones contenidas en disposiciones municipales anteriores a la vigencia de la presente que se opongan a lo establecido en esta Norma.

2.8 NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria:

1. Las leyes Nacionales y Provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de este Código.
2. Los Decretos y Resoluciones vigentes del Gobierno de la Provincia que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.
3. Las Ordenanzas Municipales, los Decretos y Resoluciones del Departamento Ejecutivo que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas no contradigan la presente.

2.9 RESPONSABILIDADES Y PENALIDADES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

La presente Sección complementa al Código de Faltas vigente (ordenanza 77/2004) para el juzgamiento de faltas y contravenciones que mantiene vigencia en todo aquello que no se opone al presente texto

2.9.1. Infracciones

Serán pasibles de aplicación de penalidades, los responsables de todas las acciones enumeradas en el punto 3.2.2. de este Código, que se iniciaren con posterioridad a su sanción, contraviniendo las normas previstas en el mismo. Todo ello sin menoscabo de la eficacia de las penalidades previstas por el Código de Faltas vigente hasta la puesta en vigencia del presente.

Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas: el peticionante, los propietarios, las empresas promotoras o constructoras y los profesionales intervinientes.

Cuando fuese responsable o co-responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva para las acciones que correspondan.

Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor de las actuaciones donde se constate la infracción.

2.9.2. Penalidades

El incumplimiento de lo establecido por el presente Código o por las normas que lo reglamentan o complementan, dará lugar a la aplicación de penalidades, las que se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que las motivaron.

La imposición de penalidades conminatorias pecuniarias compulsivas y progresivas tendientes a que las partes cumplan las acciones u omisiones en ellas establecidas, cuyo importe será a favor de la Municipalidad. Las condenas se graduarán en proporción al caudal económico de quien deba satisfacerlas y podrán ser dejadas sin efecto, o ser objeto de reajuste, si aquél desiste de su resistencia y justifica total o parcialmente su proceder.

Cuando en este Código no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en el presente articulado.

La Autoridad de Aplicación anotará en el registro de profesionales y empresas las penas aplicadas. Además se registrarán todas aquellas inhabilitaciones o multas que se hayan hecho efectivas con anterioridad al presente Código.

2.9.3. Clases de penalidades

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a. Amonestación;
- b. Multas;
- c. Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma.
- d. Suspensión, clausura y demolición de obra.
- e. Retrocesión al estado anterior del inmueble.

Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

La amonestación y la suspensión en el uso de la firma, se aplicarán sólo a Profesionales y Empresas constructoras matriculadas.

2.9.4. Amonestación

La amonestación se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de las infracciones formales enumeradas a continuación:

- a. No dar aviso de comienzo de obra;
- b. No concurrir a una citación en obra o en las oficinas municipales requirentes;
- c. Comprobar faltas reiteradas en el cumplimiento de las normas a la ejecución de los planos.
- d. Colocar Cartel de Obra conteniendo información confusa, errónea o incompleta.
- e. Estar realizando tareas cuando el término del Aviso de Obra ya se encuentra vencido.
- f. Solicitar la inspección final de locales que no están en condiciones reglamentarias al efecto.
- g. Solicitar la inspección de trabajos no realizados.

En caso de reincidencia corresponde la aplicación de multa.

2.9.5. Multa

Las penas de multas se establecerán en Unidades Fijas (UF) cuyo equivalente es el precio del litro de nafta especial, tomando como parámetro el valor de la venta al público establecido por YPF o, en algún caso el valor de mercado del inmueble objeto de la falta.

Las Multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida:

- De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, cuando se trate de faltas meramente formales.
- De cincuenta (50) unidades fijas hasta dos mil (2000) unidades fijas, si fueran faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- De cien (100) unidades fijas hasta doce mil quinientas (12500) unidades fijas, en los casos de violación a las disposiciones de este Código que ocasionasen perjuicios a terceros o al ambiente.
- Del diez (10) por ciento hasta el 30 por ciento del avalúo fiscal del inmueble

Corresponde la aplicación de la multa:

- a) Cuando se reincida en las infracciones formales establecidas en el Art. 2.9.4., de veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas.
- b) Cuando no se respeten los parámetros aprobados en los planos de subdivisión parcelaria en materia de dimensionado de parcelas, cesiones de suelo, usos de suelo, dotación de infraestructura de servicios o equipamiento: De cincuenta (50) unidades fijas hasta dos mil (2000) unidades fijas.
- c) Cuando se ofrezca a la venta o remates inmuebles sin la registración del levantamiento parcelario correspondiente que acredite la existencia de la parcela y determine sus elementos esenciales, conforme lo establece el artículo 87 de la Ley 935: De cincuenta (50) unidades fijas hasta dos mil (2000) unidades fijas a quines participen, concurren o lo permitan en razón de su actividad o profesión.
- d) Cuando se venda a terceros lotes integrantes de subdivisiones que no cuenten con el permiso municipal, a quienes fueran responsables: multa equivalente al 30% del avalúo fiscal del inmueble a subdividir, por cada lote vendido.
- e) Cuando se ejecuten actos de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles sin la existencia previa del certificado catastral correspondiente: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas a quienes participen, concurren o lo permitan en razón de su actividad o profesión.
- f) Cuando se ejecuten actos de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles sin la liberación previa del las deudas por tributos municipales: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas.
- g) Cuando se excedan los indicadores urbanísticos establecidos en este Código como la altura máxima, el FOS y el volumen edificatorio: De cincuenta (50) unidades fijas hasta dos mil (2000) unidades fijas.
- h) Cuando se inicie cualquier obra sin el permiso correspondiente: De veinticinco (25) unidades fijas hasta un mil (1000) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- i) Cuando se inicie la construcción, remodelación, transformación, ampliación o demolición de edificios catalogados con Protección Patrimonial sin autorización municipal correspondiente: De cincuenta (50) unidades fijas hasta un mil (1000) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- j) Cuando se ejecuten en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones antirreglamentarias, en condiciones no previstas por la normativa urbanística: De cincuenta (50) unidades fijas hasta un mil (1000) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- k) Cuando se impida el acceso a las fincas a los inspectores en función: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- l) Cuando no se construyan o reparen cercos, vallados y veredas reglamentarios ni se cumpla la intimación de construirlos o repararlos: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- m) Cuando no se coloque la valla en condiciones reglamentarias o se cerquen propiedades con elementos y/o materiales inadecuados y/o no reglamentarios: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- n) Cuando no se resguarde la caída de materiales a patios o lugares de fincas linderas: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, al profesional y/o propietario.

- o) Cuando no se coloque el letrero de obra reglamentario: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas, al profesional y/o propietario.
- p) Cuando se dejen escombros en la vía pública, ocupar veredas con materiales de construcción sin causa que lo justifique: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas al propietario de la obra.
- q) Cuando no se retire el andamiaje después de cinco días de concluida la obra o quince después de paralizada: De veinticinco (25) unidades fijas hasta quinientas (500) unidades fijas.
- r) Cuando se incumpla la orden de reparación de daños causados a fincas linderas: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas, al profesional actuante y/o propietario.
- s) Cuando no se solicite la inspección final de obra, dentro de los plazos estipulados por la normativa vigente: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas, al profesional actuante y/o responsable;
- t) Cuando no se devuelva en término fijado la documentación retirada del expediente municipal en que se tramita la actuación: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas, al responsable;
- u) Cuando falte la habilitación comercial, industrial o de publicidad exigida por la normativa municipal: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas, al propietario o titular de la actividad.
- v) Cuando se extraiga, tale o cause daño irreparable, ocasione su muerte o altere el desarrollo normal de los ejemplares, a las especies arbóreas o arbustivas localizadas en el espacio público: De cien (100) unidades fijas hasta cinco mil (5000) unidades fijas, a los responsables. En este caso se establece además la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.
- w) Cuando se ejecuten obras antirreglamentarias, además de la multa correspondiente, se impondrá una multa especial proporcional al beneficio económico obtenido por el aprovechamiento extraordinario de la capacidad constructiva de la parcela y/o para la mitigación de los déficits constructivos en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad de las construcciones ejecutadas sin permiso. El cálculo de ésta multa será efectuado por el DEM considerando los indicadores urbanísticos excedidos de la normativa vigente a la fecha en la que se pretende registrar, las rentas extraordinarias potenciales que estas obras producirían y el valor de los inmuebles involucrados. No podrá exceder el treinta por ciento (30%) del valor de los inmuebles. El dos por ciento (2%) del importe así obtenido, se liquidará y cobrará mensualmente junto a la tasa impuesta por el Art. 70 “Tasa y/o Servicios Municipales” establecido por el Código Fiscal. Esta multa se aplicará hasta tanto sea adecuada la obra antirreglamentaria y sin que esto implique consentimiento o aprobación de cualquier orden. Esta multa será de aplicación solo a las edificaciones destinadas a: viviendas unifamiliares mayores a los 150 m², viviendas multifamiliares de más de 2 (dos) unidades, construcciones de todo tipo que se destinen a usos productivos, comerciales o de servicios, cuando la superficie construida antirreglamentariamente exceda el 10% de la superficie reglamentaria potencial.

2.9.6. Suspensión e inhabilitación en el uso de la firma.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir, demoler o instalar nuevas obras, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la suspensión de la firma, así como las obras con permiso concedido.

No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesorio para el personal afectado su eliminación de todas las obras que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.-

Los períodos de suspensión son los que se detallan a continuación:

- a) Por cada cinco multas consideradas en conjunto en el término de un año: tres meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: de tres a seis meses.
- c) Por efectuar trabajos sin haber obtenido Permiso o Aviso de Obra: de dos a cuatro años.
- d) Por utilizar material de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: de tres meses a dos años.
- e) Por realizar en la obra tareas que afecten la seguridad pública o de terceros: de tres a seis años.
- f) Por deficiencias de ejecución que pongan en peligro la estabilidad de la obra: de cuatro a ocho años.
- g) Cuando se produzcan derrumbes por negligencias comprobadas del profesional: veinte años.
- h) Cuando se compruebe prestación de firma cualquiera de las que interviene en la obra: de cinco a diez años
- i) Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: cinco años.
- j) Por presentar declaraciones juradas, planos u otra documentación falseando, tergiversando u omitiendo datos o hechos: de dos a cuatro años.
- k) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes: de 6 (seis) meses a 1 (un) año.
- l) Cuando la misma empresa o persona haya sido suspendida por tres o más veces por períodos que, acumulados, superen los veinte años: definitiva.
- m) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código: 1 (un) mes (la 1ra. vez).
- n) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de 60 días: 1 (un) mes.
- o) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimiento por parte del interesado dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la última providencia o modificación: 1 (un) mes.
- p) Se compruebe cambio de domicilio sin haberse informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código: 1 (un) mes (la 1ra. vez).
- q) No se efectúen las correcciones a los documentos observados en el plazo de 60 días: 1 (un) mes.
- r) No se actualicen los expedientes demorados por falta de cumplimiento por parte del interesado dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la última providencia o modificación: 1 (un) mes.

Cuando la suspensión de un Profesional sea por un período mayor de dos años, la Municipalidad deberá comunicarlo al Consejo Profesional que habilitó el ejercicio de su profesión.

La Municipalidad puede inhabilitar a un Profesional o Empresa en el uso de la firma cuando:

- a) No acate en término intimaciones cursadas en forma.
- b) Se encuentre en mora con la Municipalidad por presentación de documentación o actualización de datos.
- c) No haya realizado la tramitación del final de Obra en los términos que fija este Código.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó, cuando no involucre penalidades de suspensión de más de un año.

2.9.7. Suspensión, clausura y demolición de obra.

Como accesorio a las penalidades aplicadas por infracciones las normas que lo reglamentan o complementan es atribución de la Municipalidad ordenar la:

- a) Paralización de obras que se estén ejecutando sin permiso o en contravención a lo establecido por este Código.
- b) Modificación de las edificaciones ejecutadas en contravención al Código a fin de adecuarlas al mismo.
- c) Clausura de una edificación, con impedimento de desarrollar en ella actividad alguna, hasta tanto se realicen las obras necesarias para adecuar la edificación al Código.
- d) Demolición de edificaciones ejecutadas en contravención al Código.
- e) Retrocesión de las obras antirreglamentarias al estado anterior a la intervención.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan la Municipalidad podrá mandar a demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Se notificará al profesional o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cuál sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con cargo a la propiedad.

2.10 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones utilizadas en este Código y en los documentos oficiales del Municipio de Toay posteriores a la fecha de vigencia del mismo tendrán el significado que se explicita en el GLOSARIO que se agrega como Anexo I.

2.11 ABREVIATURAS UTILIZADAS.

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

Aa 1 Área de protección ambiental de médanos y caldenes

Aa 2 Área de protección ambiental del Bajo Giuliani

Aa 3 Área de protección ambiental del Bajo de Marcelino

Cf Centro Fundacional

COUT: Código de Ordenamiento Urbano de Toay

Cr Corredor residencial de media densidad

Cs 1 Corredor de Servicios 1

Cs 2 Corredor de Servicios 2

DEM: Departamento Ejecutivo Municipal

DUE: Distrito de Urbanización Especial

DUE 1 Distrito de Urbanización Especial edificio y entorno de la Estación de FFCC Toay-Santa Rosa

DUE2 Distrito de Urbanización Especial Viviendas Sociales

DUP: Distrito de Urbanización Prioritaria

DUP1 Distrito de Urbanización Prioritaria Ex Cerámica

DUP2 Distrito de Urbanización Prioritaria Playa de maniobras del FFCC Toay-Santa Rosa

DUP3 Distrito de Urbanización Prioritaria Ex frigorífico

FDU: Fondo de Desarrollo Urbano

FOS: Factor de Ocupación del Suelo.

FOT: Factor de Ocupación del Terreno

Ha.: Hectárea

Has.: Hectáreas

HCD: Honorable Concejo Deliberante de Toay

I 1 Parque industrial 1

I 2 Uso industrial 2

LM: Línea Municipal.

LE: Línea de Edificación.

LME: Línea Municipal de Esquina.

LRF: Línea de Retiro de Fondo.

m.: Metro lineal

m².: Metro o metros cuadrados

m³.: Metro o metros cúbicos

mts.: Metros lineales

Municipalidad: Municipalidad de Toay.

PET: Plan Estratégico Territorial de Toay

PH: Propiedad horizontal.

Pi Precinto Industrial

R 1 Residencial 1

R 2 Residencial 2

Rex 1a Residencial urbano exclusivo 1 a

Rex 1b Residencial urbano exclusivo 1 b

Rex 1c Residencial urbano exclusivo 1 c

Rex 2 Residencial urbano exclusivo 2

Reu 1 Residencial extra-urbano 1

Reu 2 Residencial extra-urbano 2

Rm Residencial mixto

Sp 1 Sitio de protección ambiental Reserva Aborigen

Sp 2 Sitio de protección ambiental Jardín Botánico

Sp 3 Sitio de protección ambiental Club de caza Mapú Vey Puudú

UE 1 Uso Específico Parque Recreativo Municipal

UE 2 Uso Específico Ejército Argentino

UE 3 Uso Específico Sociedad Rural de Toay

UE 4 Uso Específico planta de tratamiento de líquidos cloacales y RSU

UE 5 Uso Específico Cementerio

UE 6 Uso Autódromo provincial

UF: Unidad funcional

Ur 1 Urbanizable 1

Ur 2 Urbanizable 2

CAPITULO 3. DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO

3.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA EL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

Es un sistema de interacciones, un conjunto de procesos de decisión que realiza las funciones de integración y adaptación, tanto al interior de la administración como en relación al conjunto de la sociedad local, mediante la aplicación de la normativa de la que dispone y regula.

Este sistema establece las características de gestión municipal para los temas urbanísticos, de ordenamiento territorial y el uso del suelo dentro del marco conceptual y la estrategia urbana definida en el Plan Estratégico Territorial de Toay.

3.1.1. Administración del Sistema

El Sistema, será administrado por una oficina municipal inserta en el organigrama municipal, en adelante denominada “Autoridad de Aplicación”, cuyo responsable deberá ser un diplomado universitario con domicilio fijado en Toay, con título de grado habilitante para ejercer el urbanismo y experiencia en la función pública, preferentemente municipal, en orden a las responsabilidades inherentes a los dictámenes técnicos que debe suscribir.

3.1.2. Competencias, facultades y deberes de la Autoridad de Aplicación

Esta oficina tendrá un rango no inferior al de Dirección General y asumirá las siguientes competencias:

3.1.2.1 Competencias Propias

Estas serán: Ordenamiento urbano; Aprobación y registro de obras; Aprobación y registro de modificación de estados parcelarios, Gestión del suelo fiscal, Valuación de inmuebles; Cartografía oficial; Registro y Estadísticas demográficas y territoriales, Sistema de Información Georreferenciado, Ejecución y promoción de Proyectos urbanos y Preservación y Conservación del patrimonio histórico, monumental, arquitectónico y paisajístico.

3.1.2.2. Intervención obligatoria

En el tratamiento normativo y en la elaboración de dictámenes vinculantes referidos a las siguientes temáticas: Vivienda y Hábitat, Obras Públicas; Servicios Públicos; Inspección General; Arbolado público y parquización; Espacio público; Medio Ambiente; Radicación Industrial; Arquitectura; Transito y transporte; modificaciones al Código de Faltas o a las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria.

3.1.2.3. Facultades y Deberes

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

- b) Analizar y dictaminar sobre las propuestas que se formulen de modificación al PET y a este Código.
- c) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurran a cumplimentar las previsiones del PET y del COUT.
- d) Intervenir en la gestión de emprendimientos originados en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la ocupación y funcionamiento del territorio municipal, con el objetivo de compatibilizar dichos emprendimientos y los criterios del PET.
- a) Revisar con una periodicidad no mayor de 5 (cinco) años, contados a partir de la vigencia del presente Código, los resultados de la aplicación de sus normas y proponer las reformulaciones que resulten convenientes.

3.1.2.4. Estructura Funcional

Para su adecuado funcionamiento, la Autoridad de Aplicación deberá contar con las áreas necesarias para gestionar e intervenir en asuntos de su competencia, teniendo el apoyo técnico interdisciplinario necesario para desarrollar sus funciones. Con este criterio, formará parte de su estructura orgánico-funcional:

- El área de planeamiento físico, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional experto en planeamiento urbano incorporado a la planta permanente del personal municipal a través de un concurso público de antecedentes y oposición.
- Un área de formulación y gestión de proyectos de obras definidas en el PET;
- Un área que gestione y administre el patrimonio inmueble municipal, a cuyo cargo estará un profesional especializado en administración y gestión económica;
- Un área de aprobación y registro de planos de obras privadas a cuyo cargo estará un responsable profesional universitario de la construcción;
- Un área de aprobación y registro de modificación de estados parcelarios y valuación inmobiliaria a cuyo cargo estará un profesional de la agrimensura;
- Un área que administre un Sistema de Información Geográfica, a cuyo cargo estará un profesional especializado en la materia;
- Un área de estadísticas demográficas y física urbana;
- Un área administrativa.

3.1.3. Ámbitos Técnicos de Articulación

Para el soporte de la decisión técnico administrativa, serán creados ámbitos de articulación técnica, vinculados a la estructura del Sistema con características diferenciales según su objetivo y componentes.

3.1.3.1. Ámbito de interpretación y actualización de la normativa

Bajo la forma de Comisión de Desarrollo Urbano (CDU), funcionará el ámbito de articulación interno municipal, de carácter permanente, coordinado por la Autoridad de Aplicación, e integrado por distintas áreas municipales concurrentes, teniendo como función primordial la atención de los casos particulares no previstos y/o no permitidos explícitamente por la normativa municipal relacionada con el PET y emitir dictámenes vinculantes y cuya convocatoria corresponderá a la Autoridad de aplicación. El DEM reglamentará la integración y funcionamiento de esta Comisión.

3.1.3.2. Ámbito de concertación para el ordenamiento y desarrollo territorial

A lo efectos de analizar y debatir iniciativas y proyectos de alto impacto social, ambiental y/o económico, funcionará un ámbito de articulación externo al DEM, bajo la forma de Consejo consultivo integrado por representantes del HCD, distintas áreas de la administración pública (entes descentralizados, dependencias provinciales, otros municipios, etc.), Empresas prestatarias de servicios públicos y/o entidades representativas (Cámaras empresariales, Sindicatos, Organizaciones de la comunidad, etc.), con atribución para emitir dictámenes no vinculantes. Será convocada por el intendente municipal, coordinado por la Autoridad de Aplicación y su convocatoria corresponderá a la Autoridad de aplicación.

3.1.3.3. Audiencias públicas

La Audiencia Pública es una instancia de participación en el proceso de toma de aquellas decisiones administrativas o legislativas que afectan a un significativo número de ciudadanos y trascienden a un gobierno local en sus efectos y cuyo objetivo es que

quienes deben tomar una decisión de política pública habiliten un espacio para que todos aquellos ciudadanos y/o instituciones intermedias, potencialmente afectadas, se informen y tengan la oportunidad de expresar su opinión sobre el asunto objeto de la convocatoria

Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes los resultados obtenidos para el DEM o el CD. La convocatoria deberá publicitarse en el Boletín Oficial Municipal durante cinco (5) días y durante tres (3) días, en espacio razonable, en un medio de publicidad masivo de la ciudad. La publicidad antedicha deberá realizarse con una antelación no menor a quince (15) días corridos respecto de la fecha fijada para su realización, salvo que la autoridad convocante, mediante decisión fundada, considerara que la urgencia del asunto, objeto de la convocatoria, exigiera obviar este requisito.

La convocatoria dará inicio a un expediente, al que se agregaran las constancias documentales de la publicación de la convocatoria, los antecedentes, despachos y expedientes de los organismos competentes, producidos en relación al objeto de la Audiencia Pública. Se agregaran también los estudios, informes, propuestas y opiniones que pudieran aportar los participantes, técnicos o investigadores consultados. Se agregaran las actas labradas en la Audiencia Pública, quedando el expediente a disposición de la ciudadanía para su consulta.

Podrá constituir objeto de la Audiencia Pública todo asunto de interés general que la autoridad convocante meritúe que deba ser sometido a consideración de la ciudadanía. Son de convocatoria obligatoria los siguientes temas: a) Suscripción de empréstitos por parte del DEM cuya amortización anual comprometa a mas del quince por ciento (15%) del Presupuesto de Gastos y Recursos vigente, b) Radicación de actividades comerciales o industriales que consuman, en su proceso productivo o de servicios, más del cinco por ciento (5%) del consumo total de agua de la planta urbana de Toay, c) Radicación de actividades comerciales o industriales privadas cuya facturación anual supere el Presupuesto de Gastos y Recursos vigente y d) Aquellos decisiones administrativas o legislativas municipales que se consideren afecten a un colectivo de personas físicas, con un interés particular, general o difuso, cuando así lo solicite el treinta por ciento (30%) del total del último padrón electoral de la ciudad, mediante firmas debidamente certificadas por autoridad competente.

Queda expresamente excluido del objeto de la Audiencia Pública todo lo referido a la formulación, ejecución o modificación del presupuesto; creación, supresión, incremento, excepción o modificación de tasas y contribuciones municipales.

Podrán participar de un Audiencia Pública toda persona física habilitada como elector en Toay o persona jurídica con domicilio en la ciudad, a través de sus representantes legales. También se considera como participante a las autoridades de la audiencia, a los invitados y a los expositores definidos como tales en el decreto de convocatoria.

Las opiniones obtenidas durante la audiencia pública son de carácter consultivo y no vinculante. Luego de finalizada, la autoridad responsable de la decisión deberá explicitar en los fundamentos del acto administrativo que se sancione de qué manera ha tomado en cuenta las opiniones de los vecinos y, en su caso, las razones por las cuales se desestiman.

3.2. DE LOS AGENTES PRIVADOS QUE INTERVIENEN EN LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO

Este Código revisa el rol y jerarquía de los agentes que intervienen en la construcción de la ciudad relativizando la importancia de los sujetos profesionales que, debido a su asociación con la construcción (considera ésta como el principal indicador del

desarrollo urbano), son tradicionalmente considerados por la normativa municipal como los principales actores del quehacer urbano (arquitectos, ingenieros, constructores) y como consecuencia de ello los únicos alcanzados por las regulaciones para su actuación.

De esta concepción se deriva la preeminencia, casi universal y excluyente, de los Códigos de edificación o reglamentos de construcción como principal normativa urbanística, así como la devaluación del rol de otros actores claves que inciden de manera trascendental en la conformación del espacio urbano, como los agentes inmobiliarios, los agrimensores y los escribanos. Mención aparte es el rol de los individuos que auto construyen su hábitat con muy baja participación de profesionales en su gestión. Modo de construcción informal que, en las grandes ciudades argentinas, alcanza a porcentajes proporcionalmente altos, ignorado por la normativa urbana, que los coloca fuera de toda posibilidad de encausamiento orientado a la mejora de sus resultados y sólo los prevé a la hora de su empadronamiento como subsistencia.

Afortunadamente, desde hace más de 40 años, cada vez más municipios adoptan a los Códigos Urbanos con la jerarquía que le corresponde, subordinando a los Reglamentos de Construcción como herramientas eminentemente técnicas que regulan la habitabilidad, calidad y seguridad de las obras. Sin embargo aquella distorsión respecto de la amplitud de actores no se ha modificado substancialmente.

En orden a ello, serán alcanzados por la norma los agentes especificados en el Art. 3.2.2., de manera no excluyente.

3.2.1. Obligación general:

Los propietarios de inmuebles, los agentes económicos que utilizan el suelo urbano con fines rentables, los prestadores de servicios urbanos, los residentes, los constructores, y los profesionales que intervienen en todos los procesos vinculados a las temáticas incluidas en el artículo 3.2.2. del presente, por el sólo hecho de estar comprometido en los alcances de este Código están obligados a conocer las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

La comparecencia de las partes interesadas en un expediente, la de sus representantes legales o la de sus apoderados, podrá ser dispuesta en cualquier momento por el órgano competente, a efectos de que den las explicaciones que se estimen necesarias y aún para reducir las discrepancias que pudieren existir sobre cuestiones de hecho o de derecho, labrándose acta; pero también en estos supuestos en la citación se hará constar concretamente el objeto de la comparecencia.

3.2.2. De los profesionales intervinientes

La lista de los actores privados que actúan en la gestión del desarrollo urbano y son alcanzados por el presente incluye a: Agentes inmobiliarios, Abogados, Agrimensores, Arquitectos, Escribanos, Geólogos, Ingenieros, Técnicos constructores, Perforistas, Gestores, y demás profesionales intervinientes en los procesos administrativos y materiales orientados a: la modificación de estados parcelarios, la compra-venta de inmuebles, la transferencia de dominios inmobiliarios, el ordenamiento territorial y uso de suelo, la evaluación ambiental, la provisión de servicios de infraestructura, la prestación de servicios de transporte, la construcción de cualquier tipo de obra, la perforación y el movimiento de suelos, la parquización y forestación, la habilitación de comercios, industrias y publicidad en la vía pública.

Se denominará Urbanizador, a cualquier propietario de un inmueble o apoderado legal de éste, que promueva y/o gestione la aprobación de: subdivisiones del suelo mediante la forma establecida en los Art. 6.2.3. Y 6.2.6. Subdivisión programada de suelo; la

construcción de proyectos urbanos o de proyectos de gran envergadura (mayores a dos hectáreas).

3.2.3. Responsabilidades

Compete a éstos sujetos, cumplir o hacer cumplir los preceptos del PET, de este Código y de su normativa complementaria, tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas a trámites administrativos de los expedientes en curso toda vez que sean designados como Gestor mediante autorización con validez máxima de 2 años, la que será extendida mediante el sellado municipal que corresponda.

Estas categorías profesionales y las condicionantes para su actuación será motivo de reglamentación por parte del D.E.M. conforme a las leyes y decretos que reglamenten el ejercicio de cada una de las profesiones habilitadas a estos efectos así como reglamentará cuáles serán los trabajos que podrá llevar a cabo el propietario con su sola firma.

3.2.4. Inscripción de profesionales y empresas

La Autoridad de Aplicación llevará un registro actualizado de los profesionales incluidos en el Art. 3.2.2., empresas, a través de sus representantes legales, y gestores que intervengan en los procesos de desarrollo urbano, en el que deberán registrarse sus autógrafos, sus nombres y apellidos completos, sus Documentos de Identidad, sus números de CUIT o CUIL, sus domicilio, sus números telefónicos y direcciones electrónicas, sus títulos profesionales habilitantes, la fecha y la casa de estudios que los emitieron, los certificados que los habiliten para el ejercicio profesional extendido por el Colegio Profesional respectivo (si corresponde) y una foto carnet. Abonarán al inscribirse los derechos que a tal efecto determine las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes.

Los profesionales deberán constituir domicilio dentro del radio del Ejido Municipal, bajo apercibimiento de caducidad de la inscripción y sólo podrán actuar una vez inscriptos en el Registro de profesionales referido. Si a la primera notificación no se presentaran, se constituirá domicilio especial en el Expediente en el cual se tramita su iniciativa o consulta.

3.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

3.3.1. Instrumentos normativos

Se clasifican en dos categorías: Los básicos y los complementarios.

Los instrumentos Normativos Básicos son los siguientes: el Plan Estratégico Territorial, que comprende los siguientes instrumentos básicos: Modelo territorial, Lineamientos Estratégicos, Programas y Proyectos; el Código de Ordenamiento Urbano y los Planes Especiales, Planes Directores sectoriales, Planes Particularizados o de Sector, que complementen el PET.

En orden a la continuidad en la implementación del PET, el DEM deberá formular y promover, dentro de los 2 años de puesto en vigencia el presente, la aprobación de los siguientes instrumentos normativos adicionales o la modificación acorde de los existentes: Reglamento de Construcciones, Reglamento de Mensuras y subdivisiones de suelo, Reglamento de habilitaciones, Reglamentación del arbolado público, Reglamentación de uso del espacio público, Reglamento de Publicidad, determinación del Sistema Circulatorio Principal del Ejido Urbano, Determinación del Sistema de Espacios verdes, Código de nomenclatura urbana, Inventario de bienes y zonas de protección patrimonial y Plan de Manejo de los Sectores Especiales de Interés

Ambiental.

Los Instrumentos normativos complementarios son los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

3.3.2. Instrumentos de intervención

3.3.2.1. Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) y de Urbanización Prioritaria (DUP).

Serán declarados **Distritos de Urbanización Especial (DUE)** a aquellos sectores o inmuebles de la ciudad que puedan requerir un régimen urbanístico específico, de baja o alta complejidad, condicionados a sus particularidades, independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo. A partir de la declaración de un sector como DUE se podrá establecer nuevas formas de ocupación del suelo, modificación de la trama, la reestructuración urbana o ambiental, preservación de identidades locales y culturales, la implementación de programas y proyectos del PET, la regularización del parcelamiento del suelo y de su edificación en áreas especiales de interés social, consolidación de corredores estructurantes, etc. Estos Distritos se clasificarán, conforme a su carácter, en:

a) Institucionales: Comprende a los equipamientos administrativos, recreativos, de seguridad y comunitarios del estado municipal, provincial o nacional, (centros administrativos, organismos descentralizados, universidades, escuelas, hospitales, centro de salud, centros deportivos, culturales, batallón militar, etc.) que sean desafectados o inicien el proceso de desafectación de sus usos originarios.

b) Sociales: Son sectores de interés social cuyo tejido es considerado como atípico o marginal y que deben mejorar su integración al resto de la ciudad y las condiciones generales del hábitat. Están comprendidos los asentamientos auto construidos, con parcelamientos irregulares, en terrenos públicos o privados. Los sectores demarcadas de esta manera ahora o en el futuro y complementariamente con la normativa vigente, podrán admitir su regularización con indicadores diferenciados para las construcciones y las medidas de las parcelas previo estudio particularizado de cada caso a los fines de mejorar la integración al tejido circundante y evitar el congelamiento de situaciones morfológicas y de tipo segregatorio.

c) Patrimoniales: Son las áreas definidas o a definir como de interés patrimonial urbano, por el cual se adoptan medidas controladoras del uso, que fije modalidades particulares de ocupación para los espacios privados de valor, de provisión de obras de saneamiento o equipamiento, y que pueden estar sujetas a programas y proyectos específicos designados en el PET a los fines de mejorar, y preservar determinadas áreas con interés histórico o cultural de la población. La escala de estas áreas podrá ser variable desde grandes extensiones públicas o privadas. Para mantener la calidad paisajística de sitios que singularizan la ciudad, definiendo un nuevo diseño de los espacios públicos que pongan en valor las componentes del paisaje urbano.

d) De Reestructuración urbana: Serán declarados así a aquellos sectores o inmuebles de gran escala que fueron (o deberían ser) desafectados de su uso original y requieran de una modificación de la trama urbana o la forma de ocupación del suelo, los usos o indicadores, a fin de incorporar nuevos servicios, equipamientos y viviendas en acciones integrales de urbanización, teniendo en cuenta el desarrollo alcanzado por la ciudad.

Serán declarados **Distritos de Urbanización Prioritaria (DUP)** a aquellos sectores o inmuebles de la ciudad que, estando vacantes o subutilizados, deben ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación. De esta forma la declaración

como DUP afectará a las parcelas baldías y a las de edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar, aplicando una sobre tasa o impuesto que contribuya a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

La declaración de estos distritos se hará luego de confeccionar estudios particularizados de gran complejidad, mediante ordenanza con el fin de lograr los objetivos de desarrollo urbano establecidos en el PET a través de emprendimientos públicos y/ o privados superadores de la situación actual de un sector urbano. Pueden ser objeto total o parcialmente de Convenios Urbanísticos. La zonificación preexistente a la delimitación del sector, mantendrá su vigencia en todo lo que no haya sido objeto de un convenio urbanístico. Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada y podrá complementarse con los demás instrumentos definidos por el Plan (Edificación necesaria, Englobamiento parcelario, Premios de Incentivo, etc.)

En el Art. 9.2.8. Del presente, se especifican los Distritos de Urbanización Especial (DUE) y de Urbanización Prioritaria (DUP) existentes.

3.3.2.2. Dictado de Planes particularizados

Se entiende por Plan particularizado a un Plan de desarrollo urbano limitado a un área o sector, como instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de la ciudad, elaborado por la municipalidad o por el sector privado. Deben ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y programas propuestos en el PET. Los programas de suelo, de infraestructura, equipamiento, vialidad, vivienda, deben estructurarse no sólo como proyectos aislados sino dentro de una estrategia general de desarrollo urbano, lo que implica necesariamente una planeación integral de los asentamientos que contemple, tanto aspectos de estructura física urbana, como factores ambientales, económicos y sociales. Esos planes contendrán, mínimamente estas definiciones: Delimitación del polígono de actuación, Asignación pormenorizada de usos e indicadores, delimitadas al conjunto a las zonas en que puede dividirse, la determinación de las unidades de actuación, si las hubiera, Determinación de las reservas de terreno para espacio verde y equipamientos a ceder, Trazado y características de la trama vial interna y perimetral del sector y de su enlace con la red vial externa, el trazado de las infraestructuras, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, la evaluación del impacto ambiental, el Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación. Deberán ser aprobados por ordenanza

3.3.2.3. Formulación de Proyectos Urbanos Especiales

Son aquellos proyectos que se materializan en un único o varios inmuebles sucesivos, con superficie mayores a 5000 m², y o superficies edificadas mayores a 2000 m². Incluye parcelamiento de suelo en terrenos mayores a 5000 m², emprendimientos residenciales y / o comerciales de gran porte, que exigen un análisis diferenciado, debiendo observar acuerdos con los distintos actores involucrados y condicionantes específicas.

Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada. Los proyectos especiales se podrán aplicar además en zonas urbanizables establecidas por el COUT. Podrán aprobar formas de ocupación del suelo y alturas diferentes a las establecidas para la zona justificadas en estudios

particularizados. Asimismo en caso de justificarse se podrá autorizar un incremento por sobre el valor del FOT y densidad establecida para la zona más los premios en caso de corresponder, de hasta un 20 % (no pudiendo superar el 70% entre premios e incremento). En los casos de establecerse formas de ocupación del suelo, altura, y/o mayor FOT y densidad el solicitante deberá proyectar en forma consensuada y simultánea con la Autoridad de Aplicación de forma tal que se resguarde las premisas establecida en el PET y el COUT. Su aprobación se realizará mediante la homologación por Ordenanza de un convenio urbanístico. Estará sujeto a los demás instrumentos fijados en el presente capítulo y necesariamente se establecerán aportaciones consensuadas.

3.3.2.4. Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.

Es una declaración de interés público establecida por ordenanza para la provisión prioritaria de servicios y equipamiento a una determinada zona e implicará el compromiso de dotar la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos provinciales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, el DEM podrá aplicar el gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida establecido en el Art. 3.3.3.4.

3.3.2.5 Declaración de edificación necesaria.

Es una declaración de interés público establecida por ordenanza para un área como de edificación necesaria que afectará a las parcelas baldías como a las que poseen edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar y se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.

b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad. El propietario deberá ser notificado en forma fehaciente

c) Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela. Si la obra se hubiera iniciado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

d) Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior, la parcela respectiva quedará por la citada ordenanza, declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.

e) También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el artículo 3.3.2.4., *in fine*.

f) A los fines de este artículo, se entenderá por edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta por/en subasta pública dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal. La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.

Los plazos establecidos en los artículos anteriores se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado ante la Autoridad de Aplicación.

3.3.2.6. Declaración de englobamiento parcelario y reajuste de tierras

Es una declaración de utilidad pública con sujeción a expropiación, de los inmuebles integrantes de una determinada zona o área, establecida por ordenanza *ad hoc*, para ordenar el englobamiento parcelario a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria.

Implicará la delimitación del área donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar la restructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria) según poligonal que se describirá en un Plan Particularizado elaborado por la Autoridad de Aplicación.

Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios -privados o públicos- en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad promotora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, para desarrollar o llevar a cabo un Plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura básica, con la obligación de una vez concluidas las obras, redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio para los propietarios originales.

La ordenanza declarativa desafectará del dominio público y afectará al dominio privado municipal, la superficie ocupada por las calles innecesarias integrantes del polígono del Plan particularizado, en el marco de la restructuración urbana propuesta y facultará al DEM a enajenar de estas superficies los tramos que queden incluidos en la delimitación.

Esta declaración implica autorizar al DEM a realizar concertaciones y avenimientos con los titulares de derechos sobre los inmuebles comprendidos en la declaración genérica de utilidad pública, a fin de viabilizar los contenidos definidos en la propuesta de restructuración urbana, reconfiguración parcelaria y apertura de nuevas calles. Para tal fin, el DEM, abrirá un período formal de negociaciones, dando a ello la publicidad adecuada. El período de concertación y avenimiento, se extenderá durante 360 días, prorrogables por plazos sucesivos de igual duración.

Asimismo quedará autorizado el DEM a aceptar la cesión de derechos y acciones posesorias sobre inmuebles ubicados en el área afectada por la declaración siempre que se acredite el carácter público, pacífico y continuo de tal posesión. En tal caso, se constituirán seguros de caución que permitan afrontar los gastos del procedimiento de prescripción, y aquellos que se originen en eventuales oposiciones de terceros reconocidas judicialmente. Para tal fin, el DEM, utilizará el mismo período formal de negociaciones, descripto mas arriba, dando a ello la publicidad adecuada.

El DEM, determinará por vía reglamentaria, las pautas generales técnico económico que reglarán dicho proceso.

Complementariamente a la Declaración, se creará una Cuenta Especial, con destino exclusivo, a realizar los actos de adquisición de inmuebles necesarios para materializar las expropiaciones, con los fondos que se originen por captación de plusvalías urbanas mediante los procedimientos establecidos en este artículo.

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar estos procesos de reconfiguración.

3.3.2.7. Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas

Se llama Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas a una alternativa de compensación por requerimientos de desarrollo urbano o protección patrimonial de inmuebles catalogados, que contempla la transferencia del FOT de una parcela a otra u otras parcelas ubicadas en el municipio en tanto que, las construcciones en la parcela receptora no podrán superar las normas de tejido de su Distrito de Zonificación, y que el FOT de la parcela receptora, resultante de la transferencia, no podrá exceder más del 30% del valor fijado por su zonificación. La transferencia de la capacidad constructiva puede reservarse en cabeza del titular de dominio del bien con carácter de crédito, que constará inscripto a su nombre en un Registro especial que la Autoridad de Aplicación llevará a estos efectos. El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado.

3.3.3. Instrumentos tributarios y de financiación

Es el conjunto de instrumentos que permiten crear los recursos necesarios para la gestión del planeamiento, la compra de suelo y la ejecución de obras de equipamiento e infraestructura. Estos recursos podrán tener forma variada como ser: monetaria, a través de adquisición de inmuebles, servicios, bienes, etc.

Todos los recursos tributarios que se establezcan a estos fines se establecerán a través de inclusiones en la Ordenanza Tarifaria y Fiscal vigente, que contendrán un capítulo específico de Ordenamiento Urbano. Encomiéndose la incorporación de los tributos creados por el presente Código en la próxima actualización anual de ésta ordenanza.

3.3.3.1. Fondo de Desarrollo Urbano,

Es un instrumento destinado a financiar el desarrollo urbano de la ciudad de Toay mediante el completamiento de las obras de infraestructura, a la administración del suelo urbano y a la ejecución de equipamientos con el propósito de un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto.

El FDU se conformará con los tributos creados en éste capítulo; por el recupero producido por el cobro de las contribuciones o precios que deban pagar los beneficiarios de los planes de obras que se ejecuten con sus recursos; por los aportes,

subsidios, subvenciones nacionales y provinciales que se asignen al municipio con destino al Fondo; por las donaciones y/o cesiones sin cargo que para este fin reciba la Municipalidad y por los aportes de las rentas generales del municipio que, en cada ejercicio fiscal, se incorporen al FDU mediante las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria.

Los recursos afectados al FDU podrán ser utilizados por el D.E.M. para:

1. Construir, reconstruir o mejorar cualquier obra de saneamiento: redes y obras generales de abastecimiento de agua potable, desagües cloacales, y desagües pluviales.
2. Construir, reconstruir o mejorar cualquier obra o instalación de alumbrado público.
3. Construir o ampliar redes de distribución de gas.
4. Construir, reconstruir o mejorar cordón cuneta o pavimentos de cualquier tipo.
5. Bachear, tomar juntas y demarcar con pintura.
6. Adquirir suelo con finalidades de localizar equipamientos públicos, espacios verdes y producción de soluciones habitacionales.
7. Construir, remodelar y mantener plazas, parques, paseos, edificios y espacios públicos.
8. Refinanciar obras de infraestructura a vecinos en situación de indigencia.
9. Solventar, hasta el máximo del 5% de sus recursos anuales, los recursos humanos, técnicos y de equipamiento necesarios para el financiamiento del Sistema de Gestión para el Ordenamiento y Desarrollo Urbano establecido en el artículo 3.1. del COUT.

3.3.3.2. Contribución de Mejoras

Es la prestación pecuniaria que obligatoriamente debe abonar todo propietario, o poseedor a título de dueño de los inmuebles ubicados dentro del ejido urbano de la municipalidad en tanto resulten beneficiarios, directa o indirectamente, por la ejecución de una obra de utilidad pública municipal. La contribución de mejoras grava el costo integral de las obras de infraestructura urbana que construye o promueve el sector público.

A los fines de esta Ordenanza se consideran obras de utilidad pública municipal:

1. Cordón cuneta, pavimentos urbanos, mejorados y bacheos;
2. Obras de saneamiento: redes y obras generales de abastecimiento de agua potable, desagües cloacales y desagües pluviales;
3. Alumbrado público
4. Obras de aprovisionamiento de gas;
5. Ejecución y equipamiento de parques, plazas, edificios y paseos públicos;
6. Toda otra obra cuya finalidad sea la prestación de un servicio público, o que afecte el uso del suelo, subsuelo o espacio aéreo.

Cuando la ejecución de estas obras esté vinculada a concesiones por prestación de servicios, se legislará en especial para cada emprendimiento teniendo presentes los términos de los correspondientes contratos de concesión.

Para aplicar este tributo, el CD de la ciudad de Toay, en uso de las facultades que le son propias, en cada caso, declarará de utilidad pública municipal y de pago

obligatorio, las obras promovidas por el DEM, mediante el dictado de la correspondiente Ordenanza.

Las actuaciones que se remitan al CD para tramitar esta declaración, deberán contener las distintas fórmulas aplicables a cada tipo de obra y las bases para el cómputo del prorratio, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no-confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales.

También se incluirá o excluirá, según la obra en cuestión, los terrenos baldíos, inmuebles del dominio nacional, provincial o municipal, o de instituciones religiosas y de vecinos con dificultades comprobadas de pagar la contribución de mejoras.

A los efectos de determinar la cuantía de la contribución por mejoras que corresponda pagar, el DEM deberá ponderar, por una parte, el tipo, modo de financiamiento y costo final de la obra y, por otra, el precio de la obra, la distancia a la misma y el impacto en cada inmueble beneficiado (metros lineales de frente o metros cuadrados de superficie) según corresponda.

La reglamentación estará dada por las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria y Decretos complementarios.

3.3.3.3. Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana de las iniciativas privadas.

Es el Derecho que deberán abonar todas los obligados al pago por las actuaciones administrativas municipales y/o iniciativas privadas que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, real o potencial, ajena a las acciones o inversiones realizadas por el contribuyente, cuando estas acciones sean el exclusivo elemento generador del plus valor.

Se aplicará en aquellos casos en que esta valorización sea superior al veinte por ciento (20%) del VALOR ORIGINAL y se vuelque al mercado inmobiliario. Serán consideradas dentro de esta categoría de actuaciones las acciones administrativas de otros niveles de gobierno o las inversiones privadas en infraestructura y equipamiento autorizadas o promovidas por el Municipio como las siguientes:

1. El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas, así como la incorporación a las áreas urbanas y suburbanas de los inmuebles clasificados como pertenecientes al área rural y la incorporación al área urbana de los inmuebles clasificados como suburbanos, teniendo en cuenta concretamente la zonificación establecida en el código de ordenamiento urbano y las especificaciones que en él se establecen con respecto al destino particular que pueden darse a los inmuebles para cada agrupamiento territorial, como así también las disposiciones del código de edificación (reglamento) en lo concerniente a tipos, características, modos y variedades de construcción.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) o el FOT (Factor de Ocupación Total) en las áreas urbanas o asimilables, todos respecto de la calificación existente en la legislación vigente.
3. Las obras de infraestructura o equipamiento social o urbano que se realicen por parte de terceros, ajenos a la acción directa de los sujetos obligados al pago del derecho, ya sean éstos entes o personas de derecho públicos, privados o mixtos, siempre y cuando desarrollen las actividades y acciones generadoras de plus valor por cuenta y obra, autorización o gestiones directas del Estado Municipal.

4. La autorización de nuevas edificaciones que por encontrarse en las inmediaciones de importantes intervenciones públicas o privadas, realizadas sin la participación directa del sujeto obligado, cuando el hecho de encontrarse en estas circunstancias genere un beneficio económico, aprovechándose de esta manera de las externalidades sociales ambientales o urbanísticas generadoras de plus valor.

Se tomará como base imponible la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles, integrado por el valor de la tierra más el valor de las construcciones y/o mejoras que contenga, antes de la acción estatal y/o privada, denominado VALOR ORIGINAL y el valor que estos mismos inmuebles adquieran debido al efecto de la acción o acciones urbanísticas contempladas en el hecho imponible, denominado NUEVO VALOR DE REFERENCIA.

Fijase la alícuota del Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana en un 30 % (treinta por ciento) de la base imponible

El DEM promoverá dentro del plazo de 180 días de la fecha de vigencia de la norma que modifique cualquiera de las condiciones urbanísticas preexistentes, el dictado de una Ordenanza Declarativa de Mayor Valor que especifique los actos administrativos y/u obras que a su criterio producirán este tipo de valorización, el área de influencia territorial y el detalle de los inmuebles alcanzados de manera potencial por este tributo.

Sancionada la Ordenanza Declarativa de Mayor Valor, el DEM determinará dentro de los siguientes cinco años la liquidación del Tributo a los inmuebles alcanzados por ella cuando estén afectados por cualquiera de las situaciones siguientes:

- a) Solicitud previa de cambio normativo que generó el mayor valor.
- b) Los actos de transferencia del dominio que se produzcan respecto de los inmuebles luego que la Ordenanza específica declare el mayor valor.
- c) Concesión de permiso de urbanización, de edificación o aprobación de proyectos de subdivisión, posteriores al acto administrativo que generó el mayor valor.
- d) Comprobación de haberse alterado sin permiso la edificación o el uso preexistente, con posterioridad al acto administrativo que generó el mayor valor.

Para determinar el VALOR ORIGINAL del inmueble antes de la acción estatal, se tomará la base imponible del Impuesto inmobiliario provincial y para determinar el NUEVO VALOR DE REFERENCIA, se tomará la valuación establecida sobre los inmuebles afectados por dicha acción u obra, según el revalúo efectuado a tales efectos, dentro de los 180 días de producido el hecho imponible.

En el caso de transferencia de dominio del inmueble antes de los 180 días mencionados en el párrafo precedente, se tomará como valor del inmueble luego de la acción u obra estatal el que surja de la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa.

El "Derecho de participación en la renta diferencial urbana" generado por las acciones determinadas en este artículo son independientes de otros gravámenes municipales excepto en los casos en que el inmueble haya sido objeto de imposición de Contribución por mejoras, se deducirá el importe abonado en tal concepto de la liquidación del presente tributo.

A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, el DEM no podrá elevar al CD el proyecto de ordenanza de modificación de los indicadores que reducen la renta diferencial ni otorgar permisos provisorios, autorización de planos, permisos definitivos y/o certificado final de obra o cualquier tipo de habilitación, cuando se haya generado el comienzo del procedimiento de aplicación de la presente, o surja a todas luces que una

obra, actividad o acción sobre un inmueble se encuentre comprendida en los parámetros de esta ordenanza, todo ello hasta tanto no se brinde cumplimiento a las obligaciones establecidas y/o se garanticen debidamente los derechos de participación municipal en la renta diferencial urbana.

La obligación de pago del Derecho estará a cargo de:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios de los inmuebles.
- c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.
- e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

Dispuesta la liquidación del monto de la contribución para cada uno de los inmuebles, el Departamento Ejecutivo podrá emitir el tributo en cuotas, aplicando lo intereses establecidos en las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria.

Hasta tanto no se determine en forma exacta el monto del Derecho a abonar, en los Certificados de deuda emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación.

A los fines de la exigibilidad del derecho, en casos de actos que impliquen transferencia del dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación de mayor valor, se ordenará su inscripción en los registros municipales. Asimismo deberá figurar en los Certificados de Deuda.

Podrán eximirse del pago de este tributo, en los porcentajes que en cada caso establezca el DEM para los sujetos alcanzados por las exenciones establecidas en los artículos 53° y 54° de la Ordenanza Fiscal vigente.

3.3.3.4. Multa progresiva al inmueble ocioso

Es la penalización por el desaprovechamiento de la edificabilidad o uso de un inmueble que deberán abonar los propietarios de parcelas urbanas baldías o semi-edificadas como forma de incentivar el aprovechamiento racional social del suelo urbanizado. Se calculará como un monto progresivo que se aplicará de manera progresiva, directamente proporcional al valor de la tasa por Servicios Comunes que abona el inmueble y al tiempo en que se mantiene ocioso el mismo.

A los efectos de este artículo, considérense inmueble ocioso, según las siguientes categorías:

- a) Todo inmueble no edificado.
- b) Todo inmueble cuya superficie edificada sea inferior al 10% de la superficie de la parcela.
- d) Las edificaciones y/o construcciones abandonadas o no ocupadas (se determinará por la ausencia de medidores de servicios públicos).
- e) Las construcciones que, según las ordenanzas vigentes, estén demoradas en su final de obra.

A los fines del presente, no se considerarán los cercos y medianeras, cuando sea la única construcción existente en el inmueble.

Son contribuyentes de la sobretasa, los propietarios de los inmuebles o sus poseedores a título de dueño. Cuando no se haya realizado la transmisión de dominio, tanto el

propietario como el adquirente se considerarán contribuyentes y obligados solidariamente al pago del adicional.

El importe de la presente multa responderá a la siguiente fórmula:

$$\text{Multa} = 1 \times 2 + (3 + 4) \times 5$$

Siendo:

- 1: Alícuota normal de la tasa por servicios (Capítulo segundo de la Ord. Fiscal y Tarifaria)
- 2: Coeficiente por Categoría
- 3: Coeficiente de zona
- 4: Coeficiente de entorno
- 5: Coeficiente de progresividad

Coeficiente por Categoría					
Tipo	Inmueble no edificado	Inmueble con superficie edificada inferior al 10%	Inmueble edificado en estado de abandono	Inmueble edificado sin uso	Inmueble con edificación paralizada
Coefic.	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Coeficiente por zona					
Zonas					
Coefic.	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Coeficiente de entorno				
Situación del entorno	Rodeado de calles	2 Linderos laterales contruidos	1 lindero lateral construido	2 linderos laterales baldíos
Coefic.	0	1	0,5	0,2

Coeficiente por de progresividad					
Años de aplicación de la sobretasa	1	2	3	4	5
Coefic.	0	0,5	1	1,5	2

La aplicación de estos coeficientes se fijará anualmente, atendiendo a los cambios producidos en las condiciones de sus parámetros determinantes.

Están exentos del impuesto establecido por el presente artículo, los siguientes inmuebles:

- a) Los de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus dependencias, reparticiones autárquicas y demás entidades estatales.
- b) Los afectados a actividades sociales, culturales, de culto y deportivas, si se realizan actividades en el mismo.
- c) los catalogados patrimonialmente.

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente y de acuerdo a las condiciones que fije el PEM, están exentos de tributar el impuesto establecido por la presente, los siguientes casos.

- a) El titular de una única parcela baldía, que no sea propietario de otro inmueble urbano, cuya superficie no exceda de la dimensión mínima establecida por la municipalidad. La exención alcanza a las superficies que superen estos límites, cuando sus medidas no permitan su subdivisión. Si el fraccionamiento fuere factible, se abonará el adicional sobre el total de la parcela.

- b) Cuando se obtenga el final de obra dentro del año fiscal.
- c) Durante el período de ejecución de obra, con fecha de iniciación y terminación solicitada por el propietario y autorizada por la oficina técnica municipal. En caso de incumplimiento en la fecha de finalización por causas imputables al propietario, este tributará el adicional por todo el período. La exención comenzará a regir desde la fecha de iniciación de las obras y en el año fiscal se tributará el adicional devengado desde el 1º de enero hasta esa fecha en forma proporcional.
- d) Cuando se tratare de fraccionamiento (loteos), el adicional se tributará a partir del año calendario al de la fecha de Inscripción del plano de subdivisión por parte de la Dirección de Catastro de la Provincia.
- e) Los adquirentes de parcelas, cuya compra se efectúe en fecha posterior a la sanción del presente, y por el término de un (1) año.

El DEM podrá determinar, fundado en la escasa demanda de tierras urbanas o en circunstancias igualmente atendibles, bajo qué condiciones y modalidades generales, podrá quedar sin efecto o suspenderse total o parcialmente el gravamen establecido por la presente ordenanza.

3.3.3.5. Ejecución de infraestructura por compensación de tasas

El DEM podrá, a través de convenios urbanísticos, establecer las condiciones para compensar y/o tomar como pago anticipado de obligaciones fiscales, el valor de obras o suministros necesarios para la ejecución de obras públicas de infraestructura urbana, por tributos vencidos o por vencer, correspondientes a los contribuyentes aportantes, excepto multas e infracciones, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Que se presenten los contribuyentes justificando la necesidad de la obra impulsada y la conveniencia de su aporte en especie a la misma.
- b) Que el Departamento Ejecutivo a través de las áreas competentes dictamine en forma favorable al petitorio en cuanto a necesidad de la obra de infraestructura urbana instada y de los aportes ofrecidos.
- c) Que los contribuyentes aportantes sean beneficiarios directos o indirectos de las obras proyectadas.
- d) Que el convenio cumpla con la normativa vigente sobre contrataciones administrativas.
- e) Que el Municipio asuma la proyección y ejecución de las obras de acuerdo a alguna de las modalidades establecidas en la legislación vigente.
- f) Que los contribuyentes aporten la contribución correspondiente al inmueble de su propiedad en las mismas condiciones que los demás obligados al pago.

Cuando exista más de un contribuyente aportante a los fines de la celebración del convenio, deberán:

1. Acreditar la personería y acreditación de su condición de propietario o representante del propietario.
2. Unificar representación a los fines de la celebración del convenio a través de mandato o poder a favor de uno de ellos, con facultades suficientes de acuerdo a lo establecido en el presente Artículo;
3. Identificar en el convenio los aportes efectuados por cada contribuyente y su valor a los fines de la futura compensación tributaria;

4. Los aportantes asumirán responsabilidad solidaria con relación a los vicios y garantías por los materiales entregados y demás condiciones establecidas en el convenio.

En ningún caso podrán ser parte de las obras exigidas para la realización de un proyecto especial.

3.3.3.6. Pago de tributos con valores no monetarios

Facúltase al DEM a dar por cancelado mediante la Dación en Pago de bienes o servicios, hasta un 100% de la deuda total que el contribuyente mantenga con la Municipalidad o acreditar a tributos por futuros vencer conforme a las siguientes modalidades:

1. **Canje por inmuebles**, a través de convenios, si se verifican las siguientes condiciones:
 - a) Que el contribuyente sea titular de dominio del inmueble que se pretende dar en pago.
 - b) Que el valor a acreditar sea igual a la tasación del inmueble efectuada por la Dirección provincial de Catastro menos la totalidad de los gastos presupuestados para la transferencia del dominio.
 - c) Que el inmueble se encuentre libre de deudas, gravámenes (excepto los municipales) y que el titular de dominio posea capacidad para disponer.
 - d) Que el Departamento Ejecutivo justifique la utilidad del inmueble para el destino que le dará.
 - e) Que el CD preste la autorización correspondiente para efectuar la adquisición, la operación.
2. **Canje por utilización de instalaciones** propias de los sujetos incluidos en los artículos 58° y 65° de la Ordenanza Fiscal vigente, a través de convenios, como a continuación se indica:
 - a) Que el DEM justifique la utilidad del uso de las instalaciones que se ofrecen.
 - b) Que estas instalaciones cumplan con toda la normativa regulatoria correspondiente a la actividad (deportivas, culturales, espectáculos, etc.).
 - c) Que el convenio fije las condiciones, horario y modalidades del uso de las instalaciones y el sistema de auditoria interna del fiel cumplimiento de las obligaciones del beneficiario del canje.
 - d) Que el valor de la compensación por el uso de las instalaciones no exceda el valor que se perciba por la prestación del mismo servicio en condiciones normales y habituales de mercados a particulares u otras instituciones.
 - e) Que el convenio se firme con anticipación a la utilización de las instalaciones.

En todos los casos en que se autorice la compensación, no será de aplicación las reducciones establecidas en las ordenanzas especiales de cancelación de deuda, facilidades de pago o moratorias en vigencias.

3.3.3.7. Exoneraciones de tasas por conservación patrimonial

Es el beneficio de la exención de un porcentaje de la Tasa de servicios establecida en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Fiscal. Este porcentaje estará en relación al valor del inmueble y al valor de mantenimiento y conservación del mismo, que será valorado por la Autoridad de Aplicación. Dicha exención deberá ser destinada a la preservación del mismo, de acuerdo a lo establecido por las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria y la

normativa de protección patrimonial vigente.

3.3.3.8. Aportaciones urbanísticas básicas

Se considerarán aportaciones urbanísticas, aquellos recursos económicos y/ o en especies, producto de la ejecución del planeamiento. Las básicas corresponden a las Cesiones de suelo por materialización de uso y/o división del suelo que deberá realizar el urbanizador a los fines de prever la continuidad de la traza vial, la cesión de espacios verdes, la cesión para equipamiento comunitario, conforme los estándares y condiciones establecidos en el artículo 6.2.9. del COUT.

A tal efecto se establece: 10% de la superficie a subdividir para espacios verdes y libres públicos a afectar al dominio público y 5% para reservas para equipamiento comunitario a afectar al dominio privado municipal. Estas cesiones deberán ubicarse dentro del predio subdividido conforme la localización que mejor responda a la satisfacción de sus destinos, a criterio de la Autoridad de Aplicación.

En ocasiones especiales, cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público se podrá compensar total o parcialmente la cesión por otra localizada donde el municipio lo determine, a fin de cumplimentar de la mejor manera los lineamientos estratégicos del PET.

Esta compensación será de una superficie equivalente, en su valor económico, de tierra urbanizada dentro del ejido municipal, o bien con su equivalente en dinero que forzosamente deberá aplicarse a la compra de suelo.

Deberán cederse gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a la traza vial, cuya magnitud, forma y localización surgirá del proyecto de subdivisión específico ajustado al COUT y aprobado por las oficinas técnicas correspondientes, municipales y/o provinciales.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los predios cuya superficie sea igual o inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²)

Autorízase al DEM a permutar o vender reservas fiscales o espacios circulatorios que actualmente no sean útiles a su destino original previa desafectación al uso público mediante ordenanza municipal, conforme los procedimientos establecidos en el Art. 3.3.4.2.8.

3.3.3.9. Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental:

Es la aportación que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, etc. fuera del predio sobre el cual se hace el estudio a los fines de mitigar el impacto urbano ambiental. Las mitigaciones necesarias dentro del predio son parte de las obligaciones intrínsecas de cualquier proyecto que se pretende aprobar.

3.3.3.10. Aportaciones concertadas

Son aquellas que surjan de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo Municipal y los inversores privados que no están incluidas dentro de las descritas en el Art. 3.3.3.8. Las aportaciones realizadas por los inversores privados podrán ser en dinero o en especies, estas últimas podrán materializarse dentro o fuera del polígono en el cual se desarrolla el emprendimiento a criterio del Municipio, por medio de Cesión de suelo o inmueble, construcción de infraestructura y / o equipamiento urbano. En

caso de aportaciones de dinero las mismas deberán destinarse al Fondo de Desarrollo Urbano con cargo establecido.

3.3.4. Instrumentos de actuación y administración

Los instrumentos de actuación adoptarán las siguientes modalidades en el marco establecido por la normativa vigente, en especial la Ley Orgánica de las Municipalidades y la legislación provincial competente.

Para la ejecución del planeamiento, se podrán conformar entes jurídicos municipales para el desarrollo de las actividades del DEM y tomar a su cargo el desarrollo de una determinada actividad.

3.3.4.1. Banco de Tierras

Es la unidad administrativa encargada de la gestión de los inmuebles de propiedad municipal y de los que se adquieran con las formas y/o procedimientos previstos en la presente.

Sus funciones son las de monitoreo del mercado inmobiliario; planificación del stock público de suelo; adquisición, registro, inventario, clasificación, conservación, guarda, mantenimiento y disposición de los inmuebles; con intervención obligada en toda operación de adquisición, enajenación o concesión

Serán objetivos del Banco Municipal de Tierras:

- a) Actualizar y registrar la información sobre el patrimonio inmobiliario municipal para contribuir a la racionalización de su uso, arbitrando los mecanismos tendientes a identificar, clasificar, determinar el potencial destino de los inmuebles fiscales, y proponer la asignación de los mismos.
- b) Administrar esta reserva estratégica de inmuebles para aplicarlos al desarrollo urbano a largo plazo, mejorar la “rentabilidad” (económica, social, ambiental) de los mismos mediante políticas activas y planificadas en consonancia con los lineamientos estratégicos del PET, valorizando el patrimonio inmobiliario municipal bajo el principio de minimización de costos.
- c) Incorporar al dominio municipal inmuebles que puedan ser útiles para la localización de equipamiento, vivienda social, espacios verdes, espacios de protección ecológica, u otras necesidades colectivas, adquiriendo suelo con fines estratégicos (anticíclico y previo a cambios normativos como uso del suelo y constructibilidad para la mejor captación de incrementos de valor).
- d) Vender aquellos inmuebles de dominio municipal que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales.
- e) Sanear la condición de tenencia de suelo que pertenece de derecho al estado municipal, pero carente de título y promover la regularización dominial de los inmuebles privados.
- f) Impulsar la movilización del suelo urbano, actualmente fuera del circuito comercial, para su efectivo ingreso al mercado inmobiliario.
- g) Impulsar la urbanización con fines residenciales de nuevo suelo en condiciones accesibles a sectores socio-económicos que no encuentran solución en el mercado formal de suelo y vivienda, en el marco de una estrategia sustentable de crecimiento urbano (PET)
- h) Promover la reducción de la incidencia en el precio del suelo como forma de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.

- i) Relevar y preservar libre de ocupación informal los inmuebles de propiedad privada de valor estratégico que se halla ocioso o en situación de abandono y que puedan ser destinados a un uso público de carácter social.

Se incorporaran al Padrón del Banco Municipal de Tierras:

- a) Todos los inmuebles que a la fecha de entrada en vigencia de la presente se hallen inscriptos en el dominio del Estado o sobre los cuales posea derechos el municipio y tramiten su regularización dominial,
- b) Los inmuebles que se adquieran por Cesiones urbanísticas obligatorias de suelo por materialización de uso y/o división del suelo, Adquisición directa, Donaciones, Permuta, Dación en pago, Vacancia por abandono calificado, Subastas por juicio de apremio, Usucapión, Abandono abdicativo y/o traslativo, Cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, Extinción relativa de dominio por abandono calificado, Expropiación, Convenio con propietarios, Traspaso de tierras provenientes del estado Nacional y Provincial, Convenios con otros niveles del Estado, Vacancia y Subasta por juicios y apremios, u otros.
- c) Los inmuebles privados de carácter estratégico que puedan ser útiles para la localización de proyectos de interés público en consonancia con los lineamientos estratégicos del PET.

Se conformará el Padrón de los inmuebles afectados al Banco de Tierras, en el que deberá constar como mínimo la siguientes información dominial y catastral donde conste: Identificación catastral; Datos completos de los titulares de dominio; Datos registrales; Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios; Valuaciones, Certificados de aptitudes urbano-ambientales; Antecedentes de modificación de estados parcelarios; Estado de deudas que surjan por Tributos Provinciales y municipales; Gravámenes inscriptos en el registro de la propiedad; Registro de los juicios de apremios vigentes; Solicitudes de urbanización y/o subdivisión y/o loteo, Afectación y/o declaración de utilidad pública y sometimiento a régimen de expropiación y Permisos de ocupación precaria sobre los inmuebles afectados. Este padrón deberá reflejar mediante actualización permanente y constante las altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

Los ingresos provenientes de la venta y/o alquiler de los inmuebles municipales se destinaran al Fondo de Desarrollo Urbano.

En el caso que el Estado Nacional y/o Provincial requiera la transferencia de inmuebles para fines de interés público será a título gratuito a condición de que su superficie no supere el 20% de la superficie de la totalidad de los inmuebles del dominio municipal.

Se dispone un plazo de un (1) año a partir de la sanción de la presente para que el DEM reglamente, constituya el Banco Municipal de Tierras y confeccione el Padrón de bienes inmuebles de propiedad municipal.

3.3.4.2. Administración del Patrimonio Inmobiliario Municipal

Corresponde al municipio administrar el patrimonio inmobiliario municipal compuesto por bienes de dominio Público, Privado o Eminente, mediante las operaciones que se establecen en la presente y conforme a lo establecido en la Ley N° 1597, Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento y en la Ley N° 277 de Tierras Fiscales.

Constituyen bienes del dominio público municipal los edificios afectados a la prestación de servicios públicos municipales, las calles, los caminos, las plazas, los paseos, las veredas, que se hubieren incorporado al dominio municipal y los inmuebles que en el futuro se adquieran para tales destinos en virtud de lo dispuesto por las normativas de

ordenamiento territorial o sean transferidos por el gobierno provincial o nacional con igual destino.

Constituyen bienes del dominio privado municipal los terrenos fiscales ubicados dentro de sus respectivos ejidos, excepto los que estuvieron reservados por la Nación o por la Provincia para un uso determinado, los demás inmuebles que adquiera el municipio en su carácter de persona jurídica.

Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente o vacancia, de acuerdo al artículo 2342, incisos 1 y 3 (primera parte) del Código Civil, y los excedentes o sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste.

Los recursos provenientes de la enajenación de inmuebles así como los ingresos por cánones o alquileres de inmuebles fiscales, ingresarán al Banco de Tierras municipal y solo podrán ser destinados a la expropiación o adquisición de tierras para el desarrollo urbano, prohibiéndose su aplicación a gastos corrientes.

3.3.4.2.1. Adquisición por donación

Es la adquisición gratuita por donación, legado o cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles en favor del municipio.

La oferta de donación, suscripta por el donante deberá precisar mínimamente la identificación del donante, el título de propiedad y la identificación catastral del inmueble.

Antes de ser aceptada deberá ser verificada físicamente y analizados sus antecedentes dominiales a fin de determinar antes de ser recibida los costos necesarios para tornarla útil a los objetivos de interés público que persigue el estado y evaluar la relación de costo-beneficio.

La Autoridad de Aplicación elaborará previo a la consideración por parte del DEM un informe técnico donde se pronunciará sobre la conveniencia o no de la aceptación de la donación dejando constancia de la identificación catastral del inmueble, su valuación y las características físicas del mismo, con indicación de su eventual afectación.

3.3.4.2.2. Adquisición por Cesiones urbanísticas

Son las adquisiciones derivadas de la obligación de los propietarios de terrenos que van a ser urbanizados de ceder determinados superficies de terrenos con destino a la conformación del espacio público, equipamientos y las vías circulatorias que permiten dar soporte urbano a un fraccionamiento de suelos o a un desarrollo inmobiliario, conforme los estándares y condiciones establecidos en los artículos 3.3.3.10. y 6.2.9. del presente.

3.3.4.2.3. Adquisición por Compra

Son las adquisiciones onerosas que a propuesta del DEM se requieran a los efectos de afectarlas a proyectos particularizados, a equipamientos comunitarios o de viviendas de interés público. Podrán adquirirse por concursos de precios, licitación privada o pública o en forma directa si se justifica la exclusividad de la oferta por razones de pertinencia y localización. En todos los casos, la ordenanza que apruebe la compra deberá ser aprobada por los dos tercios de los miembros del CD.

La Autoridad de Aplicación elaborará previo a la consideración por parte del CD un informe técnico donde se pronunciará sobre la conveniencia de la compra dejando constancia de la identificación catastral del inmueble, su valuación y las características físicas del mismo, con indicación de su afectación.

3.3.4.2.4. Adquisición por Expropiación

Son las adquisiciones onerosas que a propuesta del DEM se requieran para la apertura, ensanche o construcción de calles y caminos; plazas, paseos, parques recreativos, edificios públicos y las delineaciones y nivel en jurisdicción municipal.

En los casos citados, se dictarán las ordenanzas respectivas, declarativa de utilidad pública del inmueble y sujeto a expropiación, dentro del plazo legal, individualizando los bienes necesarios a dicho fines, quedando autorizado el DEM a actuar como sujeto expropiante a fin de realizar el correspondiente juicio expropiatorio por ante los tribunales competentes.

La Autoridad de Aplicación elaborará previo a la consideración por parte del CD un informe técnico donde se pronunciará sobre la conveniencia de la adquisición, dejando constancia de la identificación catastral del inmueble, su valuación y las características físicas del mismo, con indicación de su afectación.

3.3.4.2.5. Adquisición de inmuebles declarados con abandono calificado

Son las adquisiciones de los inmuebles que padecen un abandono material y jurídico comprobable y calificado de manera tal que resulta suficiente para considerar que existe voluntad de abandonar el dominio por parte de su titular, como forma de extinguir sus derechos reales que ostenta sobre el inmueble, y en consecuencia la heredad pasa a configurar el tipo jurídico previsto en el Art. Nº 2.342, inc. 3, del Código Civil, como dominio eminente del Estado, bienes vacantes. Este Instituto Jurídico se denomina "Vacancia por abandono calificado".

Se declara de Interés Público Local, la Promoción de Actuaciones Administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances de los incisos 1 y 3, del Artículo 2.342 del Código Civil.

A los efectos de la determinación del Estado de abandono calificado, que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas precedentemente, deberán acreditarse los siguientes extremos:

- 1) Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble, y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas Municipales vigentes en materia de Higiene y Seguridad, construcción de cercos y veredas, desmalezado del predio, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y Legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo,
- 2) Incumplimiento en el pago de Tasas por Servicios Generales,
- 3) Inexistencia de construcciones y/o restos de construcciones ruinosas y/o devastadas que, a juicio de las oficinas técnicas Municipales, no reúnan condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad conforme a su destino,
- 4) No comparecencia del administrado legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

Constatada la existencia de los extremos indicados y su acaecimiento en forma pública y continuada por un plazo no menor a diez (10) años, se considerará operada la vacancia administrativa. El plazo decenal, deberá encontrarse cumplido a la fecha de iniciación de las acciones judiciales. Se constituirá así mismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.

La manifestación por instrumento público o privado de abandono del inmueble, por parte de quien invoque derechos suficientes sobre el inmueble, tanto de dominio como al dominio, habilitará el inicio de las acciones judiciales. Se autoriza expresamente la aceptación de cesiones de derechos mediante instrumento público, a los fines precitados.

3.3.4.2.6. Enajenación por Donación a favor de terceros

Son las enajenaciones, con o sin cargo, de los inmuebles municipales a fin de satisfacer las demandas públicas de otros niveles del estado o de entidades sin fines de lucro destinadas a satisfacer directa o indirectamente las necesidades comunitarias de la población.

Podrán ser donados sin cargo cuando lo fueren a favor del Estado Nacional, Provincial o de otras Municipalidades o Comisiones de Fomento y con o sin cargo a favor de cooperativas, institutos de enseñanza, salubridad, beneficencia, instituciones deportivas, asociaciones religiosas, gremiales, profesionales, sindicales, educacionales, asistenciales y en general a entidades de bien común legalmente reconocidas que no persigan fines de lucro siempre y cuando los bienes no estuvieran afectados a servicios públicos ni obras de utilidad general. En estos casos, los requirentes iniciarán las tramitaciones pertinentes, expresando el destino o afectación específica que darán a los mismos, que deberá relacionarse específicamente con las funciones que desarrollan de acuerdo a las disposiciones estatutarias o reglamentarias de su funcionamiento. Debe cumplirse que la finalidad de la cesión de lugar a un beneficio (entendido como utilidad o provecho), para los habitantes de la ciudad de Toay y demostrarse que esta finalidad resulte imposible cumplirla manteniendo el municipio la propiedad de los bienes. En tales casos se otorgará únicamente el uso del bien.

Deberá fijarse en la ordenanza que autoriza la donación el destino, uso o afectación del bien y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para su ejecución y habilitación. Vencido cualquiera de los términos por los conceptos aludidos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido, la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio al Municipio y sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas. A falta de mención expresa de un plazo menor, se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior.

En todos los casos, el CD, a propuesta del DEM, podrá autorizar las donaciones con el voto de los dos tercios del total de sus miembros.

3.3.4.2.7. Enajenación por Venta

Son enajenaciones onerosas de bienes inmuebles de propiedad municipal, desafectados de sus usos que se efectuarán en subasta o por licitación Pública. Podrán venderse de manera directa cuando sea a favor de organismos o instituciones oficiales o empresas y sociedades con mayoría de capital estatal.

La venta de superficies sobrantes de vía pública o espacios circulatorios desafectados de este uso podrán ser enajenadas por venta directa al propietario colindante si su tamaño no puede conformar una parcela reglamentaria. Si existieran más de un propietario colindante se efectuará concurso de precios entre los mismos. En los casos en que la superficie pueda parcelarse, se efectuara subasta o Licitación Pública. Considérase que en todos los casos en que las ofertas presentadas fueran de equivalente conveniencia, será preferida la del lindero, entendiéndose que existe

equivalencia de ofertas cuando la diferencia entre la oferta del autor de la iniciativa y la oferta mejor calificada, no supere el cinco por ciento (5%) de esta última. Si la diferencia entre la oferta mejor calificada y la del lindero, fuese superior a la indicada precedentemente, hasta en un veinte por ciento (20%), estos serán invitados a mejorar sus ofertas, en forma simultánea y en sobre cerrado, no siendo de aplicación en este extremo la fórmula de equivalencia de ofertas del artículo anterior.

Asimismo, los inmuebles fiscales o viviendas podrán ser vendidos en forma directa a sus ocupantes con ánimo de dueño, cuando estén destinadas a vivienda única del grupo familiar y el DEM compruebe y certifique que se cumplen algunas de las siguientes condiciones:

a) Tres (3) años ininterrumpidos de ocupación de terreno, con mejoras realizadas que, a juicio de la autoridad comunal, sean suficientes para la radicación del adjudicatario;

b) Un (1) año ininterrumpido de ocupación de terreno, con una vivienda construida en condiciones de habitabilidad.

Estas ventas estarán exceptuadas del régimen de subasta o licitación pública, a condición de establecer métodos de selección, públicos y transparentes, homologados por el CD.

El CD podrá exceptuar del régimen de subasta o licitación pública, la adjudicación de viviendas que las comunas adquieran, construyan o colaboren para su construcción cualquiera fuere el régimen de las mismas.

Las enajenaciones previstas en este artículo deberán ser autorizadas por el CD en la forma establecida en el artículo 123 inc. 5) de la Constitución Provincial y en el artículo 95 de la Ley Orgánica de las Municipalidades y Comisiones de Fomento.

3.3.4.2.8. Afectación y desafectación de inmuebles

Entiéndase por afectación de un inmueble al dominio público a la dedicación de un bien de titularidad municipal considerado de utilidad pública. Esta afectación determina el momento preciso en el que el bien se incorpora al Dominio público. Dado el carácter y destinos especiales de tales bienes, no pueden ser enajenados, por cuanto no es posible que el Estado venda este tipo de inmuebles pues ellos suministran un servicio a la sociedad. Por iguales motivos, resultan también inembargables.

Esta afectación podrá devenir del acto de adquisición o por declaración formal de una ordenanza municipal, de conformidad con la normativa provincial vigente.

Desafectación es la cesación de la habilitación al uso público de un bien, que determina su incorporación al Dominio privado del Estado. La disponibilidad de los bienes afectados como de utilidad pública tiene lugar cuando por distintas circunstancias fundadas, se ordena su desafectación. Producida ésta, el DEM podrá promover su venta, cesión, arrendamiento, etcétera.

Dentro de las atribuciones de clasificación de los inmuebles fiscales, la Autoridad de Aplicación deberá proponer la afectación o desafectación de estos bienes, determinando su real o potencial destino y proponiendo la asignación de los mismos como del dominio público o del dominio privado, según las siguientes subcategorías:

a) de asignación específica;

b) de reserva, que por sus características permitan encauzar proyectos especiales conforme los lineamientos estratégicos y programas del PET;

c) de libre disponibilidad, cuando no integran las categorías precedentes.

Si las características físicas del inmueble permitieran compatibilizar dos o más propuestas de uso presentadas, podrá realizarse una asignación que contemple el uso en común del bien.

En la intervención obligada de los procesos administrativos de desafectación la Autoridad de Aplicación evaluará si son útiles a su destino público original y la disponibilidad de recursos económico-financieros para concretar su utilización y sostenimiento en el tiempo de ese destino.

Autorízase la permuta o venta de reservas fiscales o espacios circulatorios que actualmente no sean útiles a su destino original previa desafectación al uso público mediante ordenanza municipal, conforme los procedimientos establecidos en el Art. 3.3.4.2.7.

3.3.4.2.9. Permisos de uso

Es el permiso precario que permite la ocupación y utilización exclusiva de un bien del dominio privado municipal, revocable y temporario, gratuito o no, por parte de un sujeto determinado para desarrollar allí una actividad económica en interés del permisionario o sin fines de lucro. Se constituye por un convenio suscrito por el DEM y el permisionario, el que debe ratificarse mediante Ordenanza. En el caso de permisionarios privados que persiguen lucro, será necesaria una mayoría especial de dos tercios de los miembros del CD.

Estos convenios deberán establecer: el destino del inmueble, las mejoras edilicias que se pretenden realizar, y las actividades comerciales que requieran autorización, en caso de corresponder, con precisión las condiciones y cláusulas que lo regirán, su plazo de duración, los derechos y obligaciones de las partes, las contraprestaciones exigidas al beneficiario y las penalidades por incumplimiento. En el caso que el beneficiario sea una persona jurídica se informará y acompañará la documentación correspondiente a:

- a. Constancia de inscripción como persona jurídica ante autoridad competente.
- b. Acta constitutiva y estatuto o contrato social.
- c. Nómina de integrantes de la comisión directiva u órgano de administración.
- d. Plan de acciones para la totalidad del plazo del permiso de uso precario.

Para el caso de personas físicas, deberá acreditar su identidad y todos los antecedentes y requisitos que se establezcan a través de la reglamentación del presente.

3.3.4.2.10. Permisos de uso del Espacio Público

Es el permiso precario de carácter temporario y oneroso para el uso y/o ocupación de las superficies aéreas, superficiales o subterráneas de los espacios circulatorios y de los espacios verdes públicos del dominio público municipal según las condiciones establecidas para cada una de las categorías en los Arts. 5.2. y 5.3. de la presente.

Su otorgamiento, que será otorgado por el DEM en base a la reglamentación, no implica para su titular ningún derecho ni expectativa legítima a obtener la autorización por un nuevo periodo y tampoco impedir su denegación a la autoridad que corresponda. Las autorizaciones que se otorguen en el marco de la presente norma serán revocables por la autoridad que las otorga, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del permisionario. Serán intransferibles y renovables, previo análisis de la autoridad correspondiente y siempre que ésta lo considere conveniente.

Por las autorizaciones que se otorguen en cumplimiento del presente artículo, los titulares del permiso deberán abonar el Derecho de Ocupación o Uso de Espacios Públicos que se fije en las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes.

3.3.4.2.11. Concesiones de uso de inmuebles

La concesión de uso de inmuebles de dominio privado municipal es la relación jurídica que se establece entre el municipio, como concedente, y un particular a quien se concede, por razones de interés público, la ocupación y utilización exclusiva de un bien público, para desarrollar allí una actividad económica en interés del concesionario, con o sin fines de lucro. La determinación del concesionario se efectuará en subasta o por licitación Pública. El pliego de condiciones establecerá un canon de referencia que no podrá ser inferior al valor locativo del inmueble, elaborado por la Autoridad de Aplicación.

Se constituye mediante un convenio suscripto entre las partes que debe ratificarse mediante Ordenanza. En el caso de concesionarios privados que persiguen lucro, será necesaria una mayoría especial de dos tercios de los miembros del HCD.

Las contraprestaciones básicas de la concesión de uso consisten en: de parte del Municipio, permitir que el concesionario explote racionalmente el bien; de parte del particular, contribuir al interés general, sea a través del pago de un canon (interés fiscal), o bien dando un uso al bien que derive en un beneficio, directo o indirecto, para la sociedad. Normalmente las concesiones son otorgadas por un plazo de mediana-larga duración y celebrados a título oneroso.

Estos convenios deberán establecer: el destino del inmueble, las mejoras edilicias que se pretenden realizar, y las actividades comerciales que requieran autorización, en caso de corresponder, con precisión las condiciones y cláusulas que lo regirán, su plazo de duración, los derechos y obligaciones de las partes, las contraprestaciones exigidas al beneficiario y las penalidades por incumplimiento. Además de la fijación de un depósito en garantía y de las modalidades para la actualización del canon, se acompañarán los mismos elementos documentales que para los permisos de uso.

3.3.4.3. Entes jurídicos de capital mixto o público de propiedad municipal

El municipio podrá constituir, adquirir, o conformar entes jurídicos privados, conforme regula la Ley N° 1597, Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento, las cuales tendrán los siguientes objetivos:

- a) Conformación de entidades dedicadas a cubrir la prestación de servicios de infraestructura.
- b) Producción de viviendas y/ suelo urbanizado;
- c) Adquisición de entidades en emergencia económica con peligro de desempleo por parte de los operarios y cuyas actividades sean compatibles o asimilables a bienes de producción y servicios que pueda favorecer una mejor eficiencia en la gestión municipal.

3.3.4.4. Asociación mixta

Se llama así a las diferentes formas de asociación que el municipio puede establecer con el sector privado, mediante concesiones, transferencia con cargo, convenios de explotación, padrinazgos, construcción y mejora de equipamiento y cualquier otra figura contractual a través de la cual se establezca la autorización a un interlocutor privado o social dispuesto a explotar o intervenir a través de mejoras en un determinado sitio o actividad que el municipio considera adecuada.

3.3.4.5. Consorcios con otras municipalidades

Se denominan así a los entes con personería jurídica conformados entre municipios que hacen alianzas estratégicas para resolver problemas comunes cuya resolución se ve facilitada en virtud de la agregación de escala, de la complementariedad de aportaciones, del mejor aprovechamiento de los recursos disponibles, etc. Se orientarán a las temáticas ambientales y de prestación de servicios públicos.

3.3.5. Instrumentos operativos

3.3.5.1. Fideicomisos

El municipio podrá realizar a través de la figura de fideicomiso las siguientes modalidades de gestión.

a) Adquisición fiduciaria de inmuebles

Se llama adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de uno o mas propiedades con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de proyectos de desarrollo urbano, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del municipio una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar.

b) Consorcios de desarrollo urbano

Se llama así a los consorcios de desarrollo urbano que se conformen entre la municipalidad y el sector privado el cual permite que un administrador pueda a través de un compromiso fiduciario y con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido, gerenciar proyectos de urbanización ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de que el propietario transfiera el dominio. El poder ejecutivo tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

3.3.5.2. Convenio urbanístico

Se llaman así a los acuerdos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Los convenios tienen por finalidad transparentar, ordenar y pautar los compromisos asumidos por las partes en todas aquellas materias enmarcadas en el PET y en el COUT.

Se registrarán en el Registro Oficial y se publicarán en el Boletín Oficial Municipal.

Los Convenios Urbanísticos se aplicarán necesariamente de forma complementaria a todos los instrumentos de Ordenación y Gestión del territorio y a todas aquellas instancias establecidas en los capítulos del presente Código. Podrán ser objeto de convenios urbanísticos las siguientes operaciones:

- Adquisiciones o enajenación de inmuebles.
- Consorcios de desarrollo urbano
- Áreas de desarrollo prioritario.
- Aportaciones: cesiones especiales de suelos, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano.
- Englobamientos para desarrollos urbanos.
- Baldíos aptos para recalificación ambiental.
- Estructuras o edificios inconclusos u obsoletos.

- Proyectos especiales.
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico.
- Tramitaciones no reguladas, nuevas o complejas referidas a la realización de proyectos y/o ejecución de obras de alto impacto, o de interés urbanístico.

Los convenios Urbanísticos están redactados con cláusulas las cuales deberán contener como mínimo las siguientes:

- a) Representación: son las partes que celebran el acuerdo y su representación.
- b) Objeto: Es el propósito tendiente a la concreción de un objetivo en común por el cual se celebra el acuerdo.
- c) Marco Normativo: Son las normas Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes a la suscripción de dichos convenios en el que se encuadra el convenio.
- d) Derechos y obligaciones: Se deberán establecer con precisión cuales son los derechos y obligaciones de cada una de las partes y los plazos que se establezcan para su cumplimiento y la concreción del objetivo en común.
- e) Garantías: En los casos que así lo amerite y a los fines de cumplir con los compromisos suscriptos, deberán fijarse garantías monetarias o títulos o cauciones, los cuales serán devueltos cuando se cumplimente lo pactado. Es requisito necesario cuando se comprometa la ejecución de obras de infraestructura y/o equipamiento para la ejecución de un proyecto o se promueva la intervención del C.D.
- f) El término, en cuyo mérito se establece el lapso en que un acto debe comenzar a producir sus efectos, o en el cual debe cesar de producirlos
- g) La condición resolutoria, en cuyo mérito los efectos del acto se extinguen al producirse el acontecimiento futuro que se haya previsto
- h) Cláusula legal: Deberán las partes acordar la jurisdicción de los Tribunales competentes a los efectos legales derivados del convenio.

3.3.6. Instrumentos de participación, ajuste y seguimiento

Es importante para una gestión eficaz de la urbanización que funcionen los mecanismos de información, de expresión de demandas o propuestas colectivas, de cooperación o de oposición de colectivos sociales, de negociación con los responsables políticos y los equipos técnicos. Pero ni los responsables políticos pueden dimitir de su función decisoria y quedar paralizados por unas u otras oposiciones vecinales, corporativas o de opinión pública, ni los residentes de una zona de la ciudad pueden arrogarse la legitimidad exclusiva de representación de los intereses colectivos sobre ella pues, por más legítimas y atendibles que sean sus demandas, se deben tener en cuenta también muchos otros colectivos con intereses legítimos que deben ser tenidos en cuenta, como los propietarios, los comerciantes o los que trabajan en la zona; los usuarios actuales o potenciales de equipamientos, servicios o espacios públicos de la misma; los que deben atravesarla para movilizarse regularmente; o los que pueden pretender ir a vivir en ella si se realizan determinados proyectos. No se deben confundir los planos de la participación ciudadana con los de la decisión política y los de la elaboración técnica de los proyectos.

En orden a ello, el ajuste y seguimiento del COUT estará regulado a través de los siguientes mecanismos de consulta y de comunicación:

3.3.6.1. Mecanismo participativo para la revisión del COUT

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

- Cualquier Entidad Intermedia u Organización Barrial podrá proponer la revisión de la normativa urbanística (usos, indicadores, restricciones) establecidas para su barrio o sector urbano de pertenencia a condición de registrar y presentar el aval del 70% de los vecinos que integran el área a afectar.
- Estas presentaciones serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la Autoridad de Aplicación quien, una vez verificados los recaudos formales pertinentes, las procesará y evaluará en base a los Lineamientos estratégicos del Plan Estratégico Territorial de Toay.
- Cumplido, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un informe técnico junto a las reconsideraciones que hayan sido pertinentes y elevar todos los actuados al CD para su consideración, respetando los procedimientos establecidos en el Art. 2.6. y subsiguientes.

3.3.6.2. Mecanismo de consulta

La Autoridad de Aplicación, a través del Sistema de Gestión del Ordenamiento y Desarrollo Urbano, podrá proponer ajustes a los programas o proyectos del Plan y al contenido del COUT, convocando para ello a vecinos, organizaciones, colegios de técnicos y a los organismos de participación establecidos en los artículos 3.1.3. y subsiguientes.

3.3.6.3. Publicidad e Información de las cuestiones urbanas

La ciudad, por medio de sus instituciones democráticas, de las diversas expresiones sociales y culturales y de los medios de comunicación social debe dotarse de un “Proyecto de ciudad”, lo que el PET denomina “Modelo de ciudad deseado”, que represente un salto hacia adelante para sus habitantes y actividades, que movilice iniciativas e ilusiones y permita poner en marcha programas y proyectos innovadores. Un “Proyecto de ciudad” que permita establecer lineamientos y marcos de acción para la gestión y el control del urbanismo y visibilizar su identidad, en el sentido de que debe ser capaz de hacer ver a los demás sus peculiaridades y sus proyectos. En qué quiere centrar sus esfuerzos, cuáles son sus potencialidades, cómo va a resolver sus problemas. De modo que la aproximación a cada ciudad y a su problemática es única y singular, se pueden estudiar y debatir sobre otros ejemplos, pero la incidencia de lo local será determinante. Todo ello es imposible sin la debida articulación entre las políticas públicas promovidas por el estado y organizaciones sociales y población en general, basada en la información y la comunicación, el apoyo a las entidades cívicas y la cooperación.

En orden a estos principios, la Autoridad de Aplicación deberá publicar el PET y el COUT en la cantidad suficiente de ejemplares como para distribuirlo entre los agentes que intervienen en el desarrollo urbano, definidos en el Art. 3.2.2. del presente, las organizaciones comunitarias y entidades de bien público locales, los diferentes entes gubernamentales y empresas prestatarias de servicios públicos vinculados a la ciudad, a los agentes económicos locales y a la población en general a fin de dar la mas amplia difusión a los citados documentos.

Instrumentará, asimismo, campañas de sensibilización mediante talleres, folletería y medios audiovisuales a fin de promover la aprehensión comunitaria de los objetivos y Lineamientos Estratégicos del Plan Estratégico Territorial de Toay.

3.4. DE LAS TRAMITACIONES ADMINISTRATIVAS

3.4.1 Disposiciones generales referentes a las tramitaciones

El listado de tramitaciones inscriptas en este articulado no es exhaustivo pero consigna las actuaciones administrativas claves que deberán ejecutarse para administrar la gestión urbana local. Las definiciones generales son básicas e ilustrativas y deberán ser precisadas mediante Decreto reglamentario por el DEM e instrumentada mediante formularios y cursogramas. Todas estas tramitaciones, a excepción del Certificado de Libre deuda, requerirán la intervención de la Autoridad de Aplicación.

Los datos consignados por el solicitante en los formularios de solicitud de los distintos trámites tendrán carácter de declaración jurada y el valor monetario del costo de estas tramitaciones será determinado por las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes.

A continuación se describen las principales tramitaciones administrativas municipales vinculadas a la gestión del desarrollo urbano:

3.4.2. De las consultas

Son las consultas que el Municipio atiende a través de sus oficinas técnicas, a petición de cualquier persona, física o jurídica, con independencia del vínculo sobre el bien motivo de la consulta. En todos los casos, para la extensión de los mismos se requiere acreditación de identidad. Las consultas son gratuitas siempre que la información se de en forma verbal.

3.4.2.1. Consultas de datos catastrales

Información inherente a los datos físicos y jurídicos de las parcelas que componen la base catastral de datos municipal.

3.4.2.2. Consultas de antecedentes edilicios

Información relativa a los antecedentes de obras y construcciones preexistentes registradas en los padrones municipales. No implica la provisión de copia certificada de estos antecedentes, la que deberá solicitarse aparte. Es indispensable para la habilitación de un negocio, para una obra nueva, regularización o demolición.

3.4.2.3. Consulta urbanística.

Información técnica referida a los parámetros urbanísticos, parcelarios y edilicios contenidos en la normativa vigente (dimensiones parcelarias mínimas, indicadores urbanísticos, líneas municipales, centros de manzanas, retiros obligatorios, anchos de calles, servidumbres, largos de cuadra, etc).

3.4.3. De los certificados

Son un tipo de texto administrativo empleado para constatar un determinado hecho que el Municipio extiende a petición de una persona, física o jurídica. En general, para la extensión de los mismos se requiere acreditación de identidad, exhibición del título de propiedad u otro instrumento legal que legitime al solicitante (contrato de alquiler, comodato, hipoteca, etc.) y la libre deuda de tributos municipales y provinciales sobre el inmueble de interés. Este trámite podrá ser diligenciado por un representante legal del titular, acreditado.

La responsabilidad municipal estará referida a la información que obre en sus registros propios o accesibles al mismo y/o en la declaración y datos que aporte el interesado en la solicitud.

3.4.3.1. Constancia de ocupación de terreno

Es el documento que el DEM extiende a petición del ocupante de un predio a formalizar

las actuaciones administrativas por expediente en el cual incluirá como previo a la información al Gobierno Provincial, realizar el correspondiente informe social donde se registre la efectiva ocupación del inmueble y las condiciones sociales de la familia ocupante. La nota donde informa al Registro de Ocupantes, será parte del expediente, elevándose a la administración provincial copia del mismo, con simple nota de remisión.

3.4.3.2 Certificación de numeración domiciliaria oficial

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando sobre los datos catastrales de la parcela y su correspondencia con la numeración domiciliaria de la calle o calles a las que enfrenta, asignada por el municipio al inmueble. Si esta numeración nunca estuvo asignada, mediante este trámite se le asigna el número oficial, obteniéndose éste mediante la aplicación de una fórmula en base a los largos de cuadras de cada manzana. En caso de baldíos, el número asignado es provisorio, pudiendo variar una vez realizada una construcción según la ubicación de las salidas a la vía pública.

3.4.3.3. Certificado parcelario

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando y acreditando las características e identificación de un inmueble: ubicación dentro del Partido, el Domicilio, la Superficie libre y / o construida, la valuación fiscal, el Número de Partida inmobiliaria y el número de expediente de las construcciones existentes o aprobadas, si lo hubiere.

3.4.3.4. Certificado catastral provisorio

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado que permite asignar una nomenclatura catastral provisorio cuando la municipalidad toma conocimiento de transferencias de dominio por boleto de compra venta o cualquier tipo de transferencias de carácter provisorio, a los fines de la realización de trámites de edificación a nombre de los adquirentes.

3.4.3.5. Certificados de Libre deuda municipal

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando y acreditando la situación de regularidad o deuda de un inmueble respecto de las Tasas, contribuciones municipales y tributos en general que gravan al mismo. En el mismo se consignan datos referidos a la partida catastral, ubicación parcelaria y tributos (Tasa por alumbrado público, limpieza, barrido, riego y conservación de la vía pública, Tasa por Servicios Sanitarios, Contribución por Mejoras, etc.), con los alcances establecidos en el Art. 16° de la Ordenanza Fiscal vigentes. Será indispensable para acreditar la inexistencia de deudas fiscales municipales hasta la fecha de otorgamiento del acto en las transferencias de dominio inmuebles, de bienes, negocios, activos y pasivos de personas, entidades civiles o comerciales o en cualquier otro acto de similar naturaleza.

3.4.3.6. Certificado de uso conforme

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando y acreditando la viabilidad de radicar un uso o actividad en una determinada parcela de la ciudad. Se utiliza para evaluar y considerar la localización de una actividad comercial o industrial aunque es requerida para la mayoría de las actividades.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

Es indispensable obtener este certificado para dar uso a una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso de suelo, de

acuerdo al modelo adjunto en Anexo VIII. También es necesario como condición para otorgar permisos de construcción. La Autoridad de Aplicación puede eximir de este requisito para el uso vivienda unifamiliar u otros que esta normativa determine.

En caso de ser aprobado el uso, se extenderá el certificado de uso conforme, el que perderá su validez a los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

3.4.3.7. Certificado de subsistencia de actividades no permitidas

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando y acreditando el grado de cumplimiento de las normativas sobre uso del suelo de un inmueble en particular. Todos los usos y actividades que se desarrollan en el mismo, que no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplaza, según las especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Autoridad de Aplicación con posterioridad a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Es indispensable obtener este certificado para habilitar cualquier uso o ampliar las obras subsistentes.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibile por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la Autoridad de Aplicación determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo acorde a las características de la actividad para su definitiva erradicación.

3.4.3.8. Certificado de subsistencia de obras

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado informando y acreditando el grado de cumplimiento de las normativas sobre tejido y edificación de una obra en particular. Todos los edificios y/o instalaciones cuyos volúmenes, morfología, localización, condiciones de habitabilidad o indicadores urbanísticos no se encuadren dentro de los parámetros establecidos para la zona en que se emplazan, según las especificaciones de este Código, pasarán a constituir obras subsistentes antirreglamentarias. Los casos que no cuenten con permiso de obra aprobado bajo otro marco normativo, o posean menos de 5 años de antigüedad en la terminación de las obras, deberán gestionar el certificado de subsistencia de obras, que será otorgado por la Autoridad de Aplicación posteriormente a una evaluación e informe técnico particular. Este informe contendrá las recomendaciones para el acondicionamiento de instalaciones que se requieran para adecuar las obras a la normativa vigente y establecerá un plazo acorde a la gravedad del desvío de los parámetros incumplidos, el grado de molestias a la población circundante y a las características socioeconómicas del propietario, bajo apercibimiento de aplicar las penalidades establecidas en el artículo 2.9.7. del presente Código. En el caso de ejecutarse las adecuaciones recomendadas se expedirá el Certificado de subsistencia.

Será obligatoria su presentación para tramitar habilitación comercial y o industrial y para el registro de las obras subsistentes en un plano que regularice la situación, para ampliar y /o modificar la obra.

3.4.3.9. Certificado Urbanístico

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado consignando los usos del suelo, los indicadores urbanísticos, los servicios requeridos, las restricciones, aplicables a un bien o parcela identificada por sus datos catastrales completos y/o un espacio público e informa las restricciones a las actividades o a las edificaciones según las normas vigentes a la fecha de la solicitud.

Es optativa su solicitud pero será obligatoria su presentación para los trámites de habilitación de las actividades que se consignan en el presente Código o en la planilla de usos por zona que obra como Anexo IV. Será otorgado a requerimiento del interesado debiendo expedirse la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor a dos días hábiles a partir de su presentación.

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

3.4.3.10. Certificado Final o Parcial de obras

Es la constancia extendida por el municipio luego de la Inspección correspondiente de que la obra, previamente aprobada, ha sido realizada totalmente conforme el proyecto aprobado. El certificado parcial se solicita cuando se necesita habilitar una parte de la obra que ya esté concluida.

Para solicitar estos certificados se debe haber tramitado previamente el Permiso de Edificación.

Este trámite es imprescindible para la venta legal del inmueble, para someterlo al régimen de propiedad Horizontal (Ley 13512) y para otros trámites municipales como la habilitación de comercios.

3.4.3.11. Certificado de Aptitud Técnica

Es el documento alternativo y provisorio que el DEM extiende a petición del interesado acreditando la Aptitud Técnica del edificio en trámite de construcción para otorgar una habilitación comercial provisorio por ciento veinte días y por única vez, hasta tanto resuelve los problemas para obtener el final de obra exigido para la licencia comercial.

La citada habilitación comercial provisorio está prohibida para todo local comercial destinado a espectáculo público o de concurrencia masiva de público.

3.4.3.12. Certificado de arbolado público

Es el documento que el DEM extiende a petición del interesado a través del cual se consigna la existencia de las especies arbóreas existentes en el interior de la parcela y en la acera frentista a ella y/o la solicitud por parte del propietario de forestar o deforestar para lo cual deberá justificarse dicha solicitud.

Será obligatorio en todos los casos, cuando se trate de solicitud para la extracción, y/o para la presentación de planos de obra.

Sólo para el caso de solicitud de extracción el interesado podrá retirar el certificado en el término de cinco días hábiles a partir de su presentación.

Será de hasta noventa (90) días a partir de su certificación.

3.4.5. De las factibilidades

3.4.5.1. Factibilidad urbanística

Es el estudio que necesita una obra de magnitud, destinado a cualquier uso o un proyecto de subdivisión programada de suelo (urbanización) para dentro de ejido de Toay. Esta tramitación no solo persigue sistematizar adecuadamente la evaluación de proyectos de alto impacto urbano-ambiental sino que, además, pretende dar certeza y

transparencia a los procesos de inversión asociados a su materialización. El Certificado de Factibilidad urbanística es la respuesta afirmativa a la consulta referida

En orden a ello y a fin de dar una pronta respuesta a estos pedidos, se establecen dos etapas en el proceso de otorgamiento de la factibilidad. La primera consistente en una Factibilidad Técnica Preliminar y la segunda la Factibilidad Técnica Final.

Los requisitos y documentación a presentar estarán de acuerdo a las características de cada proyecto de urbanización, estableciéndose preliminarmente los siguientes casos en que será exigido:

1. Proyecto especial destinado a equipamiento, comercio, servicio de más de 5.000 m².
2. Proyecto destinado a la construcción de un conjunto de vivienda de más de 10.000m² de superficie cubierta.
3. Proyecto de urbanización de mas de 40.000 m²
4. Cualquier proyecto de construcción de más de 1000 m² de superficie cubierta localizado en los sectores Especiales de Interés Ambiental.
5. Cualquier obra que se ejecuto en un inmueble protegido patrimonialmente.

Cualquiera de estos emprendimientos u otros que por su escala, se encuadren dentro de los lineamientos estratégicos del PET, podrán ser objeto de lo establecido en el Capítulo 1 del presente Código en cuanto a los Instrumentos de gestión.

3.4.5.1.1. Procedimiento para la obtención de Factibilidad técnica preliminar.

A través de expediente, con acreditación de titularidad sobre el dominio, deberá presentarse la siguiente documentación especial, de acuerdo al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar:

- a) Nota de solicitud de factibilidad firmada por el propietario o persona debidamente autorizada, donde se detalle el objetivo de la consulta y las características del proyecto.
- b) Copia de plancheta catastral.
- c) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera
- d) Memoria descriptiva del proyecto cuya aprobación se solicita
- e) Croquis preliminar de la propuesta arquitectónica y/o traza vial en escala apropiada debidamente acotados detallando:
 - Inserción del edificio y/ o conjunto en el predio
 - Planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno)
 - Planta de conjunto del parcelamiento y traza vial y forma de división de la tierra
 - Superficies y módulos de estacionamiento
 - Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera.
 - Indicadores urbanos del proyecto.
 - Silueta y balance de superficies.
 - Arbolado interno y sobre la acera existentes.
 - Estudio de tránsito (según los casos).
 - Estudio de Impacto Ambiental (si corresponde).
- f) Servicios de infraestructura. Memoria descriptiva detallando:
 - Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas natural.
 - Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales,

indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.

- g) Tratamiento y materialidad de calles externas e internas y de la vía de conexión con la red secundaria y /o principal del partido.
- h) En caso de corresponder anteproyecto de plano de división y mensura debidamente acotados, donde conste:
 - Cesión para la apertura al uso público de calles y ochavas,
 - Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.
- i) Anteproyecto de plano de propiedad horizontal (ley 13.512) en caso de corresponder, debidamente acotados.

Quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación la solicitud de otros datos que se juzguen de interés para la evaluación del proyecto.

La Autoridad de Aplicación emitirá un dictamen certificando la factibilidad técnica preliminar del proyecto. Este dictamen estará condicionado al cumplimiento de determinadas exigencias y a la factibilidad final. Este dictamen de la consulta tendrá una validez de ciento ochenta días (180) a partir de su notificación. Transcurrido este lapso y de no haber iniciado el trámite para obtener la factibilidad final perderá su vigencia.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras.

3.4.5.1.2. Factibilidad técnica final.

Una vez otorgada la factibilidad técnica preliminar se deberá presentar la siguiente documentación para la obtención de la factibilidad final. La documentación a presentar estará en función al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar.

- a) Proyecto de obra con los siguientes planos.
 - Inserción del edificio y/o conjunto en el predio.
 - Planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno).
 - Superficies y módulos de estacionamiento.
 - Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera.
 - Indicadores urbanos del proyecto.
 - Silueta y balance de superficies.
 - Arbolado interno y sobre la acera existentes.
- b) Memoria descriptiva final.
- c) Proyecto de división por Propiedad Horizontal (Ley 13.512), en caso de corresponder.
- d) Proyecto de mensura y división de la tierra cuando corresponda, donde conste:
 - Cesión para la apertura al uso público de calles y ochavas,
 - Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.
 - Proyecto de arbolado interno y externo.
- f) Proyecto de tratamiento de espacios verdes a ceder.

- g) Declaración de impacto urbano-ambiental (si corresponde)
 - h) Certificado de factibilidad de prestación de servicios de infraestructura: electricidad, suministro de gas, agua corriente, desagües cloacales, extendidos por los organismos competentes.
 - i) En caso de no contar con agua corriente y servicio público de cloacas se deberá presentar proyecto del sistema de provisión de agua potable y sistema de tratamiento de líquidos cloacales.
 - j) Proyectos de desagües pluviales firmado por profesional con incumbencias.
 - k) Certificado de aptitud hidráulica.
 - l) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar.
 - m) Proyecto de la red de alumbrado público.
 - n) Plan de inversiones y evaluación económica del emprendimiento.
 - o) Cómputo y presupuesto y cronograma de inversiones de las obras de infraestructuras y equipamiento a proveer (provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, provisión de energía eléctrica, alumbrado público, gas, tratamiento de calles, edificios de equipamiento, tratamiento de espacios verdes).
 - p) En caso de exigibilidad de equipamiento comunitario se deberá presentar proyecto de los edificios a construir.
 - q) Diseño de cartel de obra donde conste espacio para N° de expediente, indicadores urbanos, cantidad de viviendas o tipo de proyecto a construir, infraestructura a proveer, equipamiento, etc.
- La Autoridad de Aplicación emitirá un informe aconsejando o no el otorgamiento de la Factibilidad técnica final. Este dictamen deberá contener:
- a) Aprobación de la localización según las zonas de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
 - b) Los indicadores correspondientes conforme la zona o conforme los otorgados por los mecanismos establecidos en la Sección 3.3. Instrumentos de ordenación y gestión del territorio
 - c) Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento.
 - d) Indicación de las conexiones con la red vial existente.
 - e) Indicación de las restricciones al dominio que afectan al bien.
 - f) Cesiones de calles y ochavas que corresponde efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.
 - g) En los casos que el Departamento Ejecutivo lo considere necesario: el equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazo de ejecución.
 - h) Ubicación y cantidad de espacios destinados a estacionamiento.
 - i) Tipo y cantidad de arbolado a incorporar y aceras que deberán ejecutarse.
 - j) Medidas de mitigación resultantes del estudio de impacto urbano ambiental.

El dictamen formulado precedentemente deberá complementarse con la firma del convenio urbanístico correspondiente a los fines del otorgamiento de la factibilidad técnica final que será firmado por el Intendente y el o los titulares del predio donde se pretende realizar el proyecto. Al momento de la firma del convenio Urbanístico se

deberá garantizar las obras comprometidas de infraestructura, equipamiento y tratamiento de espacio público mediante un depósito monetario o caución por el 50% del valor total del costo de las mismas. El convenio fijará plazos y compromisos ya sea de obra como de documentación a presentar. El Departamento ejecutivo podrá establecer porcentajes menores de garantía de acuerdo al volumen de las obras no pudiendo en ningún caso ser menor al 20 %.

La aprobación del proyecto de arquitectura, mensura y división, de infraestructuras y equipamiento estarán a cargo de las oficinas técnicas competentes conforme a la documentación presentada para el otorgamiento de la Factibilidad Técnica Final y los términos establecidos en el convenio urbanístico. En los casos de tener que realizar cambios de indicadores urbanísticos que requieran de una Ordenanza Municipal, no se aprobará ni se podrá iniciar ninguna obra hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada por el CD.

3.4.6. De la aprobación de los proyectos

3.4.6.1. Aprobación de modificación de estados parcelarios

Esta aprobación es necesaria para materializar cualquier modificación de los estados parcelarios de los inmuebles privados está regulada en sus aspectos técnicos y procedimentales en el Reglamento de Mensura y Subdivisión.

El elemento capital de esta tramitación es el denominado PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN, el que expone el proyecto y sus detalles. Estos planos, que poseerán el carácter de declaración jurada, deberán ser tramitados por expediente ante la oficina de Catastro municipal, ejecutado por un profesional habilitado para estas competencias inscripto en el Registro Municipal de Profesionales y cumpliendo las condiciones establecidas en las normas vigentes. Esta tramitación se divide en una etapa Preliminar, denominada visado previo y una final de Aprobación.

Cuando la subdivisión se practique sobre un predio que posea documento de mensura registrado o aprobado se dejará constancia del número del original representativo, siempre y cuando la mensura del predio sea igual al momento de la subdivisión.

En el mismo es obligatoria la inclusión de una segunda carátula (Ver modelo en Anexo V) denominada “Carátula urbanística”, destinada a contener los indicadores urbanísticos establecidos para la zona por la norma municipal, los adoptados por el proyecto y la información relativa a los servicios con que cuenta el predio a subdividir. Dichos datos deberán ser llenados por el profesional actuante en el plano original.

El procedimiento para obtener la aprobación de los proyectos se efectuará en dos etapas: una tendiente a obtener el visado previo y la otra a obtener la aprobación definitiva.

Se describen a continuación los trámites diferenciados para las categorías: La subdivisión simple de suelo (Art. 6.2.5.) y la subdivisión programada (Art. 6.2.6.),

3.4.6.1.1. Subdivisión simple de suelo

Para obtener el visado de un proyecto de Subdivisión simple, el titular del dominio del inmueble a subdividir y el profesional actuante deberán presentar la documentación, mediante solicitud suscripta por ambos, cuya composición mínima se detalla a continuación y se complementará con la requerida en el instructivo correspondiente:

- Escritura del inmueble o boleto de compra venta
- Encomienda profesional extendida por el correspondiente Consejo Profesional.
- Certificado parcelario

- Certificados de libre deuda municipal.
- Dos copias simples del plano de mensura a estudiar.
- Memoria Técnica, si corresponde.

Este visado previo conservará su validez por el término de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha que fuera otorgado y habilitara la posibilidad de presentarlo para su aprobación mediante el formulario correspondiente y el agregado de la siguiente documentación mínima que se añadirá a la anterior:

- Escritura del Inmueble, si no fue presentada para el visado.
- Informe de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble.
- Factibilidad Técnica Preliminar.
- Original y cuatro copias del plano de mensura para aprobar.

En el caso de subdivisión de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), se considerará parcela el conjunto del inmueble y subparcela cada una de las unidades funcionales o complementarias que lo componen. No se aceptará subdividir suelo en superficies mayores a una hectárea (1 Ha.). Para obtener la aprobación de un proyecto de Subdivisión bajo el régimen de la Ley 13512, el titular del dominio del inmueble a subdividir y el profesional actuante deberán presentar la documentación, mediante solicitud suscripta por ambos, cuya composición mínima se detalla a continuación y se complementará con la requerida en el instructivo correspondiente:

- Escritura del inmueble o boleto de compra venta.
- Encomienda profesional extendida por el correspondiente Consejo Profesional.
- Plano de obra aprobado.
- Certificado parcelario
- Certificados de libre deuda municipal
- Dos copias simples del plano de mensura a estudiar.
- Memoria Técnica, si corresponde.
- Informe de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble.
- Original y cuatro copias del plano de subdivisión para aprobar.

El Certificado Final de Obra (Art. 3.4.3.10.) será requisito indispensable para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

En los casos de Subdivisión en Áreas Subrurales y Rurales, los profesionales de la Agrimensura deberán consignar en los planos que presenten para su aprobación, la ubicación de la zona de desperdicios (afloramientos de toscas, lagunas, médanos, yuyos y salitres) cuyas superficies serán citadas con una tolerancia de error no mayor del Diez por Ciento (10%), como así también calidad de agua y profundidad de la napa freática.

3.4.6.1.2. Subdivisión programada o urbanización

Para obtener el visado de un proyecto de Subdivisión simple, el titular del dominio del inmueble a subdividir y el profesional actuante deberán presentar la documentación, mediante solicitud suscripta por ambos, cuya composición mínima se detalla a continuación y se complementará con la requerida en el instructivo correspondiente:

- Escritura del inmueble o boleto de compra venta.
- Encomienda profesional extendida por el correspondiente Consejo Profesional.
- Certificado parcelario.

- Certificados de Libre deuda municipal.
- Dos copias simples del plano de mensura a estudiar.
- Memoria Técnica de la urbanización.

Este visado previo conservará su validez por el término de 24 (veinticuatro) meses contados a partir de la fecha que fuera otorgado y habilitara la posibilidad de presentarlo para su aprobación mediante el formulario correspondiente y el agregado de la siguiente documentación mínima que se añadirá a la anterior:

- Escritura del inmueble, si no fue presentada para el visado.
- Informe de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble.
- Libre deuda inmobiliaria.
- Factibilidad técnica final.
- Copia de los proyectos de nivelación de suelo, traza y apertura de calles; escurrimiento pluvial, de suministro de energía eléctrica, de alumbrado público, de provisión de cloacas y suministro de agua potable, de tratamiento superficial de calles y veredas, de arbolado público y otros que se hallan comprometido en el convenio urbanístico.
- Original y cuatro copias del plano de mensura para aprobar.

Una vez que la Dirección General de Catastro de la Provincia haya efectuado el registro correspondiente, se suscribirá el convenio Urbanístico y posteriormente se otorgará, a pedido del peticionante la autorización para proceder al amojonamiento y dar inicio a la ejecución de las obras necesarias para habilitar la urbanización.

El Convenio Urbanístico asegurará la ejecución de los proyectos y las obras de infraestructura y las cesiones de suelo obligado a ejecutar mediante un depósito en garantía o Seguro de Caucción por un monto igual al valor total de las obras comprometidas, el cual será devuelto una vez comprobada la realización y su funcionamiento.

Una vez finalizadas las obras y en un término no mayor de diez (10) días hábiles deberá solicitarse el certificado de final de obra y la habilitación correspondiente. Efectuada la verificación de que han sido correctamente ejecutadas las obras correspondientes a los Proyectos Ejecutivos aprobados por los organismos competentes y registrados los inmuebles cedidos, se podrá habilitar la urbanización y otorgar el permiso de venta de los inmuebles.

3.4.6.1.3. Pautas para la ampliación del área urbana

La autorización de subdivisión programada o urbanización en la Zona de Reserva para Ensanche Urbano estará condicionada por el porcentaje total de suelo vacante en los Distritos del Área Urbana colindante, a la fecha de la petición. Este porcentaje no podrá ser inferior al 70 % de la superficie efectivamente parcelada y vendida a sus destinatarios finales, en relación al la superficie total neta de los Distritos de carácter similar y colindantes que sirven de referencia. Producida la primera subdivisión en este Distrito, no podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50 % de las obras ejecutadas) en el mismo.

3.4.6.2. Aprobación de proyectos de obras y trabajos en suelo privado

En todos los casos, será condición para el tratamiento municipal de los proyectos el pago de los derechos de construcción correspondientes fijados por las ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes.

3.4.6.2.1. De edificios y construcciones

Esta aprobación es necesaria para ejecutar cualquier obra edilicia en suelo privado incluyendo los del dominio privado del estado y está regulada, en sus aspectos técnicos y procedimentales, por el Reglamento de Construcciones. Se exigirá el cumplimiento de todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona donde se asiente la obra, conforme a lo establecido en este Código.

El elemento capital de esta tramitación es el denominado “Plano de Obra Particular”, el que expone el proyecto y sus detalles. Estos planos, que poseerán el carácter de declaración jurada, deberán ser tramitados por expediente, ante la oficina de Obras Particulares, ejecutado por un profesional habilitado para estas competencias inscripto en el Registro Municipal de Profesionales y cumpliendo las condiciones establecidas en las normas vigentes.

En el mismo es obligatoria la inclusión de una segunda carátula (Ver modelo en Anexo V) denominada “Carátula urbanística”, destinada a contener los indicadores urbanísticos establecidos para la zona por la norma municipal, los adoptados por el proyecto y la información relativa a los servicios con que cuenta el predio a subdividir. Dichos datos deberán ser llenados por el profesional actuante en el plano original.

El procedimiento para obtener la aprobación de los proyectos se efectuará en dos etapas: una tendiente a obtener el visado previo y la otra a obtener la aprobación definitiva.

El visado previo del proyecto de obra se realiza para obtener una certificación por parte del municipio acerca de la validez del aspecto reglamentario del Proyecto (es decir, índices edilicios, superficies, alturas, etc.) por un plazo de 60 días con respecto a una posible variación de la normativa existente. Ésta no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo.

El mismo procedimiento descrito precedentemente se aplicará para aprobar la Reconstrucción, Reforma, Transformación y Ampliación de los edificios preexistentes así como para autorizar demoliciones, totales o parciales, conforme a las condiciones particulares establecidas en el Reglamento de Construcciones.

Los proyectos de edificación y/o ampliación aprobados según normas anteriores a la vigencia del presente Código, en el plazo mayor de un año anterior a la puesta en vigencia del presente, deberán ser revalidados. Podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del FOS, si no aumenta la ocupación en planta, se respetan los toques máximos de FOT, y se cumplen las siguientes condiciones:

- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reforma de edificios existentes podrán mantener la ocupación y usos existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la Oficina competente la exigencia de cumplir algunos de los indicadores urbanísticos y normas generales establecidos en el presente Código.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

Queda expresamente prohibida la aprobación o materialización de construcciones aprobadas previamente, de carácter permanente, sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente o de las trazas que surjan del estudio particularizado congruente con este Código.

3.4.6.2.2. Movimiento de suelos

El proyecto de movimientos de suelos puede ser parte integrante del proyecto de construcción y tramitar su aprobación con aquel o tramitado independientemente. Su aprobación previa es necesaria para ejecutar cualquier movimiento de suelos y estará regulada, en sus aspectos técnicos y procedimentales, por el Reglamento de Construcciones.

Será necesario presentar proyecto cuando se efectúen rellenos o cavas de alturas o profundidades mayores a los 1 m. del terreno natural preexistente. A tales efectos, se requerirá la presentación del plano del terreno con curvas de nivel cada metro y cortes longitudinales y transversales del mismo, en los que se indicará el nivel natural del predio y las modificaciones a introducir.

En los predios que naturalmente tengan alturas y pendientes superiores a las establecidas en la reglamentación vigente, se deberá documentar tal circunstancia. La Autoridad de Aplicación podrá requerir la modificación de los taludes proyectados a efectos de permitir la construcción de veredas y un adecuado escurrimiento de las aguas, de manera de no generar perjuicios a terceros.

3.4.6.2.3. Perforaciones del acuífero

Los proyectos para ejecutar perforaciones deberán ser parte integrante del proyecto de construcción y tramitar su aprobación con aquel o tramitarse independientemente. Su aprobación previa es necesaria para ejecutar cualquier perforación y estará regulada, en sus aspectos técnicos por lo establecido en el Art. 4.4.2. Del acuífero

3.4.6.2.4. Forestación y parquización

Esta aprobación es necesaria para ejecutar cualquier plantación en predios privados así como en el espacio público. Será competente para determinar las condiciones ecológicas ambientales y fitosanitarias y aprobar los proyectos, la dependencia municipal competente en la materia de forestación, la que también proyectará la forestación de los espacios públicos. En todos los casos, se deberá dar intervención previa a la Autoridad de Aplicación.

3.4.6.2.5. Estructuras o soportes físicos publicitarios

Este tipo de estructuras, cuando su altura supere la altura de dos (2) metros, tramitarán la aprobación previa a su instalación como las obras inscriptas en el Art. 3.4.6.2.1. De edificios y construcciones.

3.4.6.2.6. Instalaciones

Este tipo de obras complementarias, ya sean superficiales, aéreas o subterráneas deberán ser sometidas al mismo tratamiento de aprobación y extensión de permisos que las incluidas en el Art. 3.4.6.2.1. De edificios y construcciones.

3.4.6.3. Aprobación de proyectos y obras en vía publica

3.4.6.3.1. Edificaciones

Esta aprobación es necesaria para ejecutar cualquier obra edilicia en suelo del dominio público y está regulada en sus aspectos técnicos y procedimentales en el Reglamento de Construcciones y de los requisitos particulares establecidos por la normativa vigente respecto del uso y ocupación de los inmuebles de dominio público municipales. Se exigirá el cumplimiento de todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona donde se asiente la obra, conforme a lo establecido en este Código.

Este tramite es aplicable cualquier edificación de carácter permanente para equipamientos públicos (monumentos, baños públicos, fuentes, glorietas, depósitos, etc.) y construcciones complementarias de infraestructura de servicios (cámaras transformadoras eléctricas, Cámaras reductoras de presión de Gas natural, etc.) localizados en espacios verdes y veredas.

3.4.6.3.2. Movimiento de suelos

En caso de existir necesidad de abrir calle o vereda, el Municipio aprobará el proyecto y extenderá el permiso correspondiente, condición imprescindible para ejecutar la obra. Se tramitarán conforme la reglamentación que dicte el DEM.

3.4.6.3.3. Forestación

Los proyectos se registrarán conforme las pautas establecidas en el Art. 4.3.

3.4.6.3.4. Estructuras o soportes físicos publicitarios

Este tipo de estructuras, cuando su altura supere la altura de dos (2) metros, tramitarán la aprobación previa a su instalación como las obras inscriptas en el Art. 3.4.6.3.1. Edificaciones.

3.4.6.3.5. Instalaciones

En todos los casos, las empresas prestatarias de los servicios públicos, los particulares que soliciten permiso para la ejecución de instalaciones en la vía pública o los departamentos municipales que las ejecuten, deberán solicitar la aprobación de los proyectos y la extensión del permiso correspondiente para ejecutar la obra.

3.4.7. De los permisos

Será condición para su extensión el pago previo de los Derechos de construcción correspondientes, fijados por las ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes.

En todos los casos tendrán una validez de seis (6) meses, después de los cuales caducarán, así como la efectividad de los derechos abonados para obtenerlo.

3.4.7.1. Permisos para Subdivisión del suelo programada o urbanización

Este Permiso es requisito esencial para iniciar los trabajos requeridos para la urbanización cualquier fracción de suelo. Se expide conjuntamente con la aprobación del proyecto. Se complementa con al aviso de inicio de los trabajos para obtener efectividad.

Para su adquisición y caducidad se cumplirán los requisitos y condiciones particulares establecidas en el Reglamento de Mensuras y subdivisiones.

3.4.7.2. Permisos para la ejecución de obras en suelo privado

Estos permisos son requisito esencial para iniciar cualquier de los trabajos comprendidos en ésta sección, sea obra nueva o de modificación de una existente, incluyendo la demolición total o parcial de un edificio y se expide conjuntamente con la aprobación del proyecto. Se complementa con el aviso de inicio de los trabajos para obtener efectividad.

3.4.7.2.1. De edificios

Para su adquisición y caducidad se cumplirán los requisitos y condiciones particulares establecidas en el Reglamento de Construcciones, el que también regulará el tratamiento de las Obras paralizadas, las Obras a ejecutar por etapas y la Reanudación de trámites de expedientes archivados y el Desistimiento de obras.

3.4.7.2.2. De Movimientos de suelos

Para su adquisición y caducidad se cumplirán los requisitos y condiciones particulares establecidas en el Reglamento de Construcciones.

3.4.7.2.3. De Forestación

Para el otorgamiento de los permisos de obra, se exigirá con la documentación técnica complementaria al proyecto de forestación y la ubicación de los árboles existentes en el predio, conforme las pautas establecidas en el Art. 4.3. DEL ARBOLADO PÚBLICO y la reglamentación que se dicte a tales efectos.

3.4.7.2.4. De Estructuras o soportes físicos publicitarios

Este tipo de estructuras tramitarán su aprobación previa a su instalación como las obras inscriptas en el Art. 3.4.6.2.1. De edificios y construcciones

3.4.7.2.5. De Instalaciones

Se tramitarán conforme la reglamentación que dicte el DEM.

3.4.7.2.6. De captación de agua del acuífero

La solicitud de permiso deberá presentarse ante la Autoridad de Aplicación y, sin perjuicio de los requisitos particulares que se establezcan en la normativa regulatoria específica, de acuerdo al uso de que se trate, deberá contener:

- a) Documentación que acredite la identidad del solicitante y la representación en que actúa.
- b) Caudal o volumen y periodicidad de extracción del agua solicitada.
- c) Destino del aprovechamiento con la formulación del proyecto básico del mismo, el método y la eficiencia de la captación, la conducción, el aprovechamiento y la disposición de los desagües;
- d) Lugar donde se pide efectuar el aprovechamiento;
- e) Estudio del Impacto Ambiental del uso requerido, en caso de corresponder conforme las disposiciones de la Ley Nº 1914;
- f) La Autoridad de Aplicación hará un análisis preliminar respecto del cumplimiento formal de los requisitos mínimos establecidos en este artículo. A falta de alguno de ellos intimará al interesado para que lo integre en el plazo de diez días. Vencido dicho plazo sin que se subsane la formalidad la solicitud se considerará abandonada.
- g) Cumplidos todos los extremos formales, la solicitud será remitida al organismo competente, de acuerdo al tipo de uso o concesión solicitado de acuerdo a lo dispuesto en este reglamento, la que expedirá su opinión en el plazo de 30 días.

- h) En todos los casos que resulte pertinente se dará la intervención correspondiente a la Subsecretaría de Ecología, según lo dispone la Ley N° 1914.
- i) La Autoridad de Aplicación dictará el acto administrativo de otorgamiento o denegación de permiso teniendo en cuenta los antecedentes reunidos.
- j) El interesado podrá acreditar el daño al que se refiere el párrafo segundo del artículo que se reglamenta mediante cualquiera de los medios de prueba previstos en el título X del Decreto N° 1684 Reglamentario de la Ley N° 951 de Procedimiento Administrativo

El solicitante de todo permiso o concesión para realizar cualquier tipo de trabajo tendiente a la exploración, perforación de pozos o extracción de aguas subterráneas, normado por el CAPITULO IX, AGUAS SUBTERRÁNEAS del código de aguas deberá presentar una declaración jurada de que no contaminará ni generará sobreexplotación de los acuíferos.

3.4.7.3. Permisos para la ejecución de obras en Vía Pública

Los permisos para ejecutar cualquiera de las intervenciones en la vía pública de las descriptas en el Art. 3.4.6.3. y subsiguientes se tramitarán conforme la reglamentación que dicte el DEM.

3.4.7.3.1. Aviso de inicio de los trabajos

Los permisos concedidos se complementan necesariamente con el Aviso de inicio de los trabajos para obtener su efectividad.

3.4.8. De las habilitaciones de uso y permisos de ocupación

3.4.8.1. Habilitación de actividades en inmuebles privados

Este Permiso es requisito esencial para el ejercicio de toda actividad de comercio, industria, prestación de servicios o desarrollo de cualquier actividad, lucrativa o no, en el Partido de Toay. En consecuencia, no se puede utilizar o cambiar de uso o destino un terreno o edificio, instalación o parte del mismo, para un propósito cualquiera, hasta tanto el interesado solicite y se obtenga la "Habilitación de uso" o la autorización municipal respectiva, según corresponda.

La solicitud se iniciará por expediente dando cumplimiento a lo dispuesto en el presente Código, en las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Habilitaciones, el regulará los aspectos técnicos y procedimentales de este permitido. En todos los casos, el interesado deberá hacerlo mediante el formulario correspondiente, que revestirá el carácter de declaración jurada, bajo estas condiciones mínimas:

- a) Que el edificio o instalación cumple con las disposiciones vigentes con respecto al uso o destino solicitado y posea Certificado de Final de Obras.
- b) Que se haya obtenido el Certificado urbanístico, según corresponda, por actividad o zona.
- c) Que se haya cumplido con la Declaración de impacto ambiental, en caso de corresponder o el Certificado Urbanístico lo requiera.

Se exceptúa de este requisito a las viviendas unifamiliares y a las multifamiliares de hasta cuatro unidades funcionales y a los locales de los profesionales que ejerzan su profesión en forma personal y liberal.

A los efectos de este Código se entenderán, de manera diferenciada, los siguientes conceptos, los que serán regulados específicamente en el Reglamento de Habilitaciones en cuanto a los requisitos y modalidades de habilitación, a saber:

- a) HABILITACIÓN DEFINITIVA: Es la autorización "*sine die*" hacia el futuro que el Municipio otorga a un emprendimiento comercial, industrial o de actividades económicas, para desarrollar tareas, una vez cumplimentadas la totalidad de las normas legales vigentes y subsistirá mientras no se modifique esa situación. La habilitación definitiva no caduca por el paso del tiempo.
- b) HABILITACIÓN PROVISORIA: Es la autorización para funcionar que otorga el Municipio a un emprendimiento comercial, industrial o de actividades económicas, cuando se encuentran reunidos los requisitos mínimos para su normal funcionamiento y donde aquellos que aún se deben cumplimentar no afectan la seguridad o la naturaleza del emprendimiento. La habilitación provisoria caduca a los ciento ochenta (180) días de otorgada.
- c) FACULTAD DE FUNCIONAMIENTO: Con idénticas facultades y extensión que el anterior, el presente se aplicará a situaciones no previstas, a emprendimientos de subsistencia, en aquellas circunstancias en que el emprendimiento deba perfeccionarse con actos administrativos que excedan la órbita del ejecutivo Municipal. En todos los casos deberán estar reunidos los requisitos mínimos de funcionamiento, en particular los que hacen a la seguridad y salubridad.-
- d) PERMISO MUNICIPAL: Todas las actividades de índole económica que no requieran habilitación, cuyo desarrollo se extienda en el transcurso del tiempo, el Municipio otorgará el pertinente PERMISO. El mismo tendrá una duración mínima de quince días y una máxima por todo el año calendario en curso, vale decir que todos los permisos caducarán como máximo el 31 de diciembre del año en que se otorgaron.-
- e) AUTORIZACIÓN MUNICIPAL: Todas las actividades que se desarrollen en un evento determinado relacionado con el mismo, se permitirá su desarrollo mediante autorización. En todos los casos la misma caducará inmediatamente, al concluir el evento para el que han sido otorgadas, sin necesidad de interpelación de ninguna índole por parte del Municipio.-
- f) REGISTRACIÓN DE ACTIVIDAD: Todas aquellas actividades económicas que para su funcionamiento no requieran de local, o cuando se trate de actividades civiles, o aquellas que por ordenanzas particulares se encuentren o sean declaradas exentas del pago de la tasa de Servicios de Inspección por Habilitaciones y Permisos, deberán estar inscriptas en el Registro de Actividades. Sin perjuicio del cumplimiento específico de la normativa que regulan su proyecto y construcción para el caso de viviendas o de las regulaciones que rigen las incumbencias profesionales, facultativamente se encuentran incluidos en este inciso, los profesionales que ejerzan su profesión en forma personal y liberal y las viviendas Unifamiliares o multifamiliares hasta 4 unidades por parcela, propendiendo a que los lugares físicos donde desarrollen deberán cumplir con todas las normas de seguridad y antisiniestralidad.

En todos los casos, se trata de situaciones de índole precaria, que en caso de fuerza mayor o de orden público debidamente fundado, pueden ser revocados por la autoridad Municipal.-

El certificado de Inspección Final de una obra no autoriza el uso o habilitación de esa obra hasta tanto sea cumplido la habilitación de uso correspondiente.

Las empresas que prestan servicios públicos, no podrán suministrar los servicios definitivos solicitados por un cliente antes de la fecha del otorgamiento del certificado de habilitación del uso o actividad, a cuyo efecto los interesados deben exhibir el certificado expedido por el Municipio para requerir los servicios de esas empresas. Se permite el suministro de un servicio transitorio para realizar obras o trabajos que no significan un uso permanente para la industria, el comercio y demás usos alcanzados por esta exigencia conforme establece el Reglamento de habilitaciones. Esta eximida de esta condición la Vivienda unifamiliar y la multifamiliar hasta 4 unidades funcionales.

Aquellas actividades que además se encuentren reguladas por normas de carácter provincial o nacional o reglamentaciones específicas, quedarán sujetas para su habilitación al cumplimiento de las mismas. Ello, sin perjuicio de la certificación que pueda extender el municipio en cuanto al cumplimiento de las normas municipales en vigencia.

Toda industria o comercio que a partir de la promulgación del presente Código se instale en el ejido de Toay, o que estando radicada amplíe, modifique o cambie de usos sus instalaciones, deberá gestionar y solicitar a la Municipalidad el Certificado de Uso Conforme según lo establecido en el presente Código.

3.4.8.2. De ocupación del espacio público con objetos

Es el permiso precario de carácter temporario y oneroso para la ocupación de las superficies aéreas, superficiales o subterráneas de los espacios circulatorios y de los espacios verdes públicos del dominio público municipal según las condiciones establecidas para cada una de las categorías en el Art. 5.3.2. del presente.

Su otorgamiento, que será otorgado por el DEM en base a la reglamentación, no implica para su titular ningún derecho ni expectativa legítima a obtener la autorización por un nuevo período y tampoco impedir su denegación a la autoridad que corresponda. Las autorizaciones que se otorguen en el marco de la presente norma serán revocables por la autoridad que las otorga, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del permisionario. Serán intransferibles y renovables, previo análisis de la autoridad correspondiente y siempre que ésta lo considere conveniente.

Por las autorizaciones que se otorguen en cumplimiento del presente artículo, los titulares del permiso deberán abonar el Derecho de Ocupación o Uso de Espacios Públicos. En el caso de la publicidad, además de abonar este derecho por las instalaciones que ocupan espacio a estos fines, deberán abonar la tasa de publicidad correspondiente.

3.4.8.3. Del uso del espacio publico

Para solicitar la autorización de realización de toda actividad en el espacio público el interesado deberá presentar ante la autoridad municipal competente, sin perjuicio de toda otra documentación que requiera dicha autoridad a los fines de su evaluación, lo siguiente:

- a) Nota de solicitud de la actividad que pretende realizar, en la que deberá identificarse claramente al peticionante.
- b) Memoria técnica descriptiva en la que deberá detallarse:
 - Cronograma pormenorizado de la actividad que se pretende realizar, indicando duración, días y horarios.
 - Servicios de infraestructura necesarios para su funcionamiento.

- Cantidad detallada y características de los elementos necesarios para la realización de la actividad. En caso de corresponder documentación gráfica que permita la comprensión exacta de los mismos.
- Clara explicitación de las medidas de seguridad y condiciones de higiene.

Plano de implantación en escala y acotado en el que se visualice el área o circuito donde se propone realizar la actividad, indicando la superficie de desarrollo de la misma. Así como y en caso de corresponder los movimientos vehiculares, accesibilidad y estacionamientos.

3.4.8.4. De Publicidad

Previo a la instalación y/o difusión de los elementos publicitarios en la vía pública o perceptibles desde la vía pública, cualquiera sea la modalidad por medio de la cual se ejerciera, toda persona física y/o jurídica, con o sin fines de lucro, deberá obtener el permiso de publicidad.

Las autorizaciones correspondientes, sólo podrán ser tramitadas por el emisor, el propietario o el productor del mensaje.

3.4.9. De las inspecciones, comprobaciones o trabajos de campo

En un predio donde se realicen obras, el Propietario, Profesional, Empresa u Ocupante, deberá permitir el acceso de la Inspección del área municipal competente que en ejercicio de su misión, así lo requiera.

En caso contrario, la Inspección hará constar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o con dos testigos en Acta que se labrará en el momento, y, podrá iniciar el trámite legal correspondiente para asegurar el acceso a la finca.

3.4.9.1. Inspección final de obra

Es la inspección que se encarga de la verificación de las obras al estar finalizadas, corroborando que se haya respetado el proyecto aprobado para emitir el Certificado Final de Obra correspondiente.

El trámite se inicia presentando la siguiente documentación:

- Nota solicitando el final de obra.
- 1 copia de plano aprobado.
- Certificado de libre deuda.
- Certificado de provisión de servicios.
- Pago de los derechos de oficina correspondiente.

3.4.9.2. Inspección de obras inconclusas

En los casos en que una construcción, ampliación o refacción, por cualquier motivo quedara inconclusa, pero en condiciones de habilitar, podrá solicitarse la Inspección Final de práctica y el área competente Obras extenderá el respectivo certificado en forma CONDICIONAL, detallando los trabajos faltantes. En estos casos, al ser éstos terminados, se solicitará el Certificado Final de Obra con carácter definitivo.

Se extenderá Certificado de Inspección Final con carácter CONDICIONAL y sin limitaciones en el tiempo, cuando de la inspección surja que no se afecta la higiene, seguridad y/o salubridad pública y que se halla terminado el frente de acuerdo con los planos originales y contruídos totalmente cercos y aceras de acuerdo a lo requerido por la reglamentación vigente. En todos los casos en que se otorguen Certificados de Inspección Final, ya sean NORMALES o CONDICIONALES, se deberá cumplir previamente con la plantación de árboles de acuerdo a lo normado en el COUT.

Se podrá, excepcionalmente, otorgar a solicitud del interesado un Certificado de Final PARCIAL CONDICIONAL, en los casos de una unidad funcional totalmente terminada y habitable, en el contexto de un edificio sin terminar, a condición que se hallen en funcionamiento sus accesos y servicios centrales, o un Certificado de Terminación de una unidad terminada y habitable en el caso de edificios terminados que no estén en condiciones de obtener el certificado de inspección final.

3.4.9.3. Inspección de Línea municipal y nivel de vereda

Es el servicio que presta el Municipio a fin de garantizar la correcta ubicación de obras nuevas, demarcando la línea municipal del inmueble, deslindando el bien público del privado y el nivel de vereda.

3.4.9.4. Inspección de usos y actividades habilitadas

La oficina competente en la extensión de las Habilitaciones de usos debe realizar inspecciones periódicas, a efectos de comprobar que todo edificio o local se utiliza según los términos de la licencia de habilitación acordada y conforme al respectivo uso autorizado en la aprobación del proyecto. En caso de comprobar que el uso no corresponde al acordado por la licencia respectiva debe ordenarse la clausura inmediata del edificio o local, hasta tanto el interesado obtenga una nuevo permiso por distinto o nuevo uso y su respectiva habilitación.

3.4.10. De las Registraciones y archivos.

La Autoridad de Aplicación deberá organizar y mantener actualizados los archivos de la documentación procesada dentro de sus áreas administrativas a fin de asegurar su disponibilidad, localización expedita, integridad y conservación.

Asimismo, confeccionará bases de datos informáticas para registrar de manera ordenada distintas tramitaciones o determinada información producida o recepcionada por las distintas áreas municipales con el objeto de disponer de ellas con la mayor facilidad, evaluar la evolución y localización de los parámetros registrados, servir de insumos para el Sistema de Información Georreferenciado y planificar las políticas públicas urbanas, aplicando las medidas técnicas de administración y conservación que aseguren la validez, autenticidad, confidencialidad, integridad y disponibilidad de los documentos electrónicos de acuerdo con las especificaciones de soportes, medios y aplicaciones de conformidad con las reglas aplicables.

Se indican a continuación, de manera no restrictiva, las categorías de archivos y bases de datos que mínimamente deberán organizarse y mantenerse:

3.4.10.1. Archivos de documentación a mantener

- a) Legajos de Profesionales y empresas inscriptos en el registro creado por el Art. 3.2.4. del presente.
- b) Certificados de Uso conforme expedidos
- c) Certificados urbanísticos expedidos.
- d) Factibilidades Urbanísticas expedidas.
- e) Planos de modificación de los estados parcelarios.
- f) Planos de mensura con pretensión prescriptoria.
- g) Planos de subdivisión bajo el régimen de la Ley 13512
- h) Cédulas catastrales con la siguiente información básica inscripta, respecto de todos los inmuebles localizados en territorio municipal:
 - I. De modificación de los estados parcelarios.
 - II. De titulares de dominio, títulos y antecedentes para cada inmueble.

- III. De restricciones físicas sobre la propiedad inmueble, de afectaciones hidráulicas y viales o de servidumbres de circulación, para cada inmueble.
- IV. De construcciones existentes y sus antecedentes, para cada inmueble.
- V. De afectación de usos y sus antecedentes, para cada inmueble.
- VI. De relación de las redes de servicio e infraestructura públicos existentes con los inmuebles.
- i) Convenios urbanísticos.
- j) Planos de obras.
- k) Permisos de obra.
- l) Certificados finales de obra.
- m) Título de dominio de los inmuebles fiscales.
- n) Concesiones de usos de inmuebles fiscales.
- o) Permisos de uso del espacio público.

3.4.10.2. Registros informáticos a mantener

- a) Archivo Maestro de Catastro Municipal con la siguiente información básica inscripta, respecto de todos los inmuebles localizados en territorio municipal:
 - I. Geometría de la parcela.
 - II. Georreferenciación de la parcela.
 - III. Cota de nivel de la parcela.
 - IV. Antecedentes de modificaciones del estado parcelario.
 - V. Titulares de dominio, títulos y antecedentes.
 - VI. Restricciones físicas sobre la propiedad, de afectaciones hidráulicas y viales o de servidumbres de circulación.
 - VII. Construcciones existentes y sus antecedentes, incluidas demoliciones.
 - VIII. Redes de servicio e infraestructura públicos que sirven a la parcela.
 - IX. Licencias de uso y habilitación acordadas.
- b) De las operaciones de modificación de todas las variables registradas en el Archivo Maestro de Catastro, indicando fecha, expediente de origen y operador.
- c) De superficies proyectadas y construidas, del destino de las edificaciones y de derechos liquidados.
- d) De profesionales que intervengan en las gestiones de aprobación y/o registro de obras públicas o privadas de todo tipo, de subdivisión, venta y transmisión de inmuebles, de radicaciones de usos, de seguridad y medio ambiente y de gestores en general.
- e) De los trámites de aprobación y registración de construcciones privadas y públicas, localizados en todo el territorio municipal.
- f) De los trámites de aprobación y registración de proyectos y aprobaciones de modificación de los estados parcelarios.
- g) De cesiones de suelo por aplicación de la normativa de ordenamiento territorial.

CAPITULO 4. CONDICIONES AMBIENTALES

4.1. INTRODUCCIÓN

El presente capítulo tiene por objeto establecer la aplicación de los Lineamientos Estratégicos del PET para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente en el ejido municipal, en beneficio de la óptima calidad de vida de sus habitantes y de la preservación de estas condiciones en el futuro. Se trata de potenciar la oferta ambiental actual pues constituye un singular y valioso recurso endógeno de la región.

Serán sus objetivos:

- a) Asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente urbano mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) Procurar optimizar el funcionamiento espacial del sistema productivo, evitando los costos de una excesiva aglomeración y el deterioro de las condiciones ambientales.
- c) Regular los volúmenes edificables con el objeto de asegurar adecuados niveles de ventilación, iluminación natural y soleamiento en los interiores de los edificios y en los espacios exteriores.
- d) Fijar porcentajes mínimos de superficies absorbentes a fin de asegurar la absorción de las aguas de lluvia de manera de alimentar al acuífero subterráneo y minimizar los posibles anegamientos.
- e) Disminuir la contaminación del recurso agua, mediante la preservación del mismo, promoviendo la utilización de sistemas sanitarios capaces de minimizar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- f) Procurar la forestación de la vía pública y preservar las áreas forestadas, con el propósito de mejorar la calidad de aire (con la producción de oxígeno) y mejorar el paisaje urbano.
- g) Evitar la contaminación del suelo y el aire mediante la adecuada disposición de los efluentes y desechos domésticos e industriales.
- h) Preservar las áreas y sitios de interés natural y paisajístico como los medanos y caldenales a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

4.1.1. Normas de aplicación

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 41:

“Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales.

Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos”.

Estos objetivos son implementados en la Ley Ambiental Provincial N° 1914 y en diversas leyes provinciales que los regulan: Ley N° 1173 cuyo objetivo es la protección de la salud humana y de los ecosistemas, optimizando la utilización de agroquímicos; Ley N° 1321 que crea el Sistema Provincial de Áreas Protegidas, en los espacios naturales o semi-naturales que revistan importancia ecológica, social, histórica o estética; Ley N° 1466 de adhesión a la Ley Nacional N° 24501 que norma la generación, manipulación, transporte y tratamiento de los residuos peligrosos; Ley N° 1508 referida a normas sobre emisión o descarga al ambiente, de todo tipo de efluentes líquidos y sus agregados; Ley N° 1630 que establece la prohibición de contaminación acústica y normas de aplicación; Ley N° 1693, de adhesión a la Ley Nacional N° 20284 “Plan de preservación de situaciones críticas de contaminación atmosférica”; Ley N° 2139 de uso sustentable de suelos; Ley N° 2624 de Bosques nativos y la Ley N° 2651 que fija criterios generales para el manejo de las áreas protegidas.

4.2. DE LOS ESPACIOS VERDES

Estarán protegidos los espacios verdes del dominio público con los estándares establecidos en el Art. 5.3. Asimismo serán considerados los Espacios verdes del dominio privado constituidos en los patios de frente y patios de fondo ajardinados y catalogados como retiros obligatorios y exentos de edificación y los espacios verdes de los grandes equipamientos.

4.3. DEL ARBOLADO PÚBLICO

4.3.1. Definición

Declárase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de los ejemplares arbóreos y arbustivos ubicados en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, los que se denominarán a los fines de este Código como arbolado público.

Las exigencias del arbolado público en cada una de las zonas establecidas en el presente, tiene por objeto atemperar o morigerar la caída del agua durante las lluvias y facilitar la infiltración del agua en el suelo, impidiendo la erosión del mismo; atenuar la contaminación sonora y atmosférica y lograr un mejoramiento del paisaje urbano mediante efectos de claros y oscuros y de conos de sombra, en los términos de la Ley Provincial N° 1914.

Prohíbese en todo el territorio de la ciudad, talar, abatir, derribar, eliminar o podar, por cualquier procedimiento, Caldenes (*Prosopis Caldenia*) y Algarrobos (*Prosopis Flexuosa*) en el frente ó interior de predios privados sin la autorización previa de la autoridad municipal competente.

4.3.2. Exigibilidad

Será obligatoria para los titulares de dominio la plantación de árboles en todos los frentes de las parcelas edificadas o baldías del área urbana. Las exigencias de conservación, preservación y plantación del arbolado público se hará de acuerdo a lo establecido en la reglamentación que dicte al efecto de la Autoridad de Aplicación, la cual tendrá un plazo de un año para su elaboración.

4.3.3. Responsabilidades

Será responsabilidad de todos los propietarios de parcelas o macizos frentistas a la vía pública, la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

La responsabilidad indicada obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación a cargo de los mismos.

4.3.4. Plantación y Reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la Autoridad de Aplicación determine. Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

Condiciones en obra nueva: cuando se realice obra nueva, ampliación o modificación, se exigirá como condición para el otorgamiento del certificado final de obra, la plantación o reposición de los árboles faltantes en el sector de la acera que corresponda a la parcela involucrada lo cual se dejará expresamente asentado en la inspección realizada.

Condiciones en obra existente: será condición para el registro del plano en Obras Particulares el cumplimiento del inciso anterior. Excepcionalmente en casos de regularización dominial y por cuestiones socio-económicas del propietario podrá eximirse de esta exigencia.

4.3.5. Especies Arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Autoridad de Aplicación para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

4.3.6. Extracción, Eliminación o Sustitución de Árboles y Poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

Se deberá solicitar permiso mediante la presentación de expediente el cual será tratado por la Autoridad de Aplicación que evaluará la procedencia de lo solicitado y en caso de considerarlo justificado establecerá las condiciones que deberán cumplimentarse (reposición- especie- cantidad).

El incumplimiento del mismo será pasible de las penalidades previstas en este Código.

4.3.7. Disposición de los Ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

4.3.8. Forestación en los espacios parcelarios privados

El propietario del espacio parcelario privado es custodio directo y responsable del cuidado y conservación de las especies arbóreas ubicadas en su predio, con especial atención hacia las especies autóctonas: Caldén y Algarrobo. Igual responsabilidad asumirán los inquilinos u ocupantes y/o los que por cualquier causa detenten, exploten o tengan a su cuidado el espacio parcelario privado.

4.4. DEL SUELO Y EL SUBSUELO

4.4.1. Movimientos de suelo y excavaciones

Prohíbese en todo el territorio de la ciudad realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de propiedad privada, sin la autorización previa de la Autoridad Municipal de Aplicación.-

Solo se permitirá el relleno de una parcela en la ocupación del suelo donde se construya el inmueble, siempre que no se produzcan inconvenientes con la morfología de la zona, ni inundaciones de predios linderos y/o vía pública.

Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.

El propietario o poseedor a título de dueño, el profesional director de la obra, u otros responsables de los predios en que se realizaran cavas o movimientos de suelo sin autorización municipal serán sancionados solidariamente, sin perjuicio de la obligación de restituir el inmueble a su estado altimétrico anterior.

4.4.2. Del acuífero

Prohíbese en todo el territorio del Ejido realizar perforaciones del suelo para la extracción de agua del acuífero, en predios de propiedad pública o privada, sin la autorización previa de la Autoridad Municipal de Aplicación.-

Las perforaciones para extracción de agua subterránea se localizarán a una distancia mínima de 2 m. del perímetro de cada parcela y a una distancia mínima con ciegos, dentro de un mismo inmueble, de 20 m. entre sí. La misma distancia mínima se exigirá para las perforaciones y los pozos ciegos que se encuentren entre inmuebles linderos.

Las perforaciones tendrán una profundidad de entre 45 a 60 m. considerando el nivel del terreno donde se ubiquen las mismas debiendo realizarse las eventuales consultas en la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia y el caudal de extracción no podrá superar los 1.200 litros/hora para las perforaciones que se encuentren en inmuebles de hasta 1.200 m². En el caso de inmuebles de mayor superficie el límite de extracción será de hasta 1.800 l/h.

La potencia de las bombas sumergibles utilizadas para la extracción de agua se calculará en base a la profundidad, caudal y altura.

Los sistemas de riego a utilizar por los particulares deberán ser de la mayor eficiencia posible, debiendo en cada caso consultar con técnicos y/o especialistas para el diseño de los proyectos de riego domiciliario, el que no podrá superar, una vez en funcionamiento, los 90 minutos diarios, pudiendo distribuirse dicho tiempo máximo dentro de la franja horaria permitida. La franja horaria durante la cual estará permitido el riego en la estación de verano será entre las 06:00 hs. y hasta las 09:00 hs. y desde las 19:00 hs. hasta las 21:00 hs.

Las piletas de natación deberán contar con sistemas de tratamiento que permitan recircular y filtrar el volumen de agua de las mismas.

Los establecimientos comerciales y/o industriales que utilicen agua subterránea en sus

procesos productivos deberán contar con instrumental que indique y registre la extracción diaria de agua. El registro deberá entregarse periódicamente – mensual/bimestral- a las dependencias municipales encargadas de verificar y controlar el manejo del acuífero regional.

4.5. VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN NATURAL Y ASOLEAMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANOS

A fin de asegurar que los edificios y espacios libres seas capaces de mantener condiciones mínimas de habitabilidad y sostener una temperatura confortable con el mínimo gasto energético, se establecen niveles aptos de ventilación, iluminación natural y soleamiento para el desarrollo de actividades en los locales de primera y tercera categoría de las edificaciones destinadas a vivienda y trabajo. Esta estimación se realizará utilizando los coeficientes establecidos por el Reglamento de Construcciones.

4.6. SECTORES ESPECIALES DE INTERÉS AMBIENTAL

Estos sectores comprenden áreas que contienen intrínsecamente cualidades particulares potenciales que las diferencian y caracterizan con respecto al resto, ya sea por su caracterización natural, por su paisaje, organización, función ecológica, etc., lo que obliga a desarrollar proyectos especiales con el objeto de sanearlas, conservarlas y protegerlas. A fin de identificarlas se clasifican de la siguiente manera:

4.6.1. Áreas de Reserva Natural

Se definen así a los espacios naturales o antropizados localizados fuera del Área urbana de Toay que revisten importancia zoófito geográficas y/o ecológicas y merecen ser preservados a los efectos de su recuperación, preservación, conservación, restauración y aprovechamiento con el objeto de mantener la calidad de los suelos y recuperar los degradados; mantener y conservar muestras representativas de ecosistemas existentes en el sitio, asegurando procesos evolutivos de regulación ambiental y mantener y conservar la diversidad biológica para evitar la pérdida de especies vegetales y animales características.

En tales áreas, la edificación quedará prohibida o restringida hasta la formulación y aprobación del Plan de Manejo de los Sectores Especiales de Interés Ambiental por parte del Municipio, el que deberá regular, para estas áreas, las siguientes acciones: Proteger la vegetación autóctona, prohibiendo los cortes, despuntes, podas aéreas, talas, erradicación y desmonte del arbolado, sin autorización municipal previa; Prohibir prender fuego en lugares no autorizados; Proteger la fauna autóctona, prohibiendo el uso de armas de fuego, rifles, gomeras y tramperos; Prohibir los ruidos molestos que generen emigración de aves; Controlar la introducción deliberada de especies y variedades exóticas (flora y fauna); Establecer áreas de servicio; el tránsito y estacionamiento de automotores en lugares habilitados; Prohibir los movimientos de suelo sin autorización municipal; Prohibir el volcado o disposición de residuos o efluentes de todo tipo; Detectar Áreas Críticas de Contaminación Ambiental y promover su recuperación; Prohibir fijar elementos tales como letreros, avisos, estructuras publicitarias y antenas y Favorecer la no degradación de los Ecosistemas nativos.

Se establecen, a partir de la puesta en vigencia del Código, las siguientes Reservas Naturales conforme la localización determinada en el Art. 9.2.6.

- a) Zona de Médanos naturales.
- b) Zona de Caldenales naturales.
- c) Laguna del Bajo Giuliani.

d) Bajo de Marcelino.

4.6.2. Áreas Especiales urbano-ambientales

Se definen así a los espacios localizados dentro del Área urbana de Toay caracterizados como un conjunto interactuante de elementos constitutivos naturales y artificiales, que por su particular combinación en un cierto espacio adquieren una especial valoración ecológica o paisajística requieren de su protección.

Su designación, independiente de la Zona a la que pertenezcan, tiene por objeto permitir solamente las actividades y la ocupación del suelo establecido por el presente Código, debiendo conservar la flora que los caracteriza y evitar cualquier alteración física y natural de sus características urbano-ambientales.

Cuando durante la tramitación normal de un permiso de uso, de edificación o de urbanización, se presuma que pueden alterarse estas características, la Autoridad de Aplicación, podrá solicitar al interesado una Evaluación de Impacto Ambiental y realizar una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de recuperación, de restricción, etc.

Se establecen, a partir de la puesta en vigencia del Código, las siguientes Áreas Especiales urbano-ambientales:

- a) Todos los Espacios verdes públicos**
- b) Los anchos de las rutas que atraviesan el ejido urbano**
- c) Residencial Extraurbano**
- d) Parque urbano**
- e) Uso específico Social-Deportivo**
- f) Uso específico Esparcimiento y Recreación Social**

4.6.3. Áreas Protegidas

Los espacios naturales o seminaturales que revistan importancia ecológica, ubicados en el ejido municipal, podrán ser promovidos por el Municipio ante la Autoridad de Aplicación de la Ley 1321 a fin de ser declarados como “Áreas Protegidas” en orden a lo establecido en el régimen establecido por la misma, a los efectos de su conservación, recuperación, aprovechamiento de sus recursos naturales y armonización de las actividades que se cumplan en los mismos.

4.7. DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

4.7.1. De los sistemas de eliminación de excretas

Es obligatorio el uso de los servicios de desagües cloacales para toda actividad en inmueble edificado, habitado o habitable, comprendido dentro del radio en que se extiendan las obras e instalaciones de tales servicios una vez que los mismos hayan sido librados al público, debiendo eliminarse los sistemas alternativos existentes, dispuestos por este artículo.

Hasta tanto no se extiendan las redes públicas de desagües cloacales, en las zonas de la ciudad carentes de ellas se deberán utilizar sistemas alternativos, que reúnan las características de sencillez, economía y procesos naturales que no requieran operación y con un mínimo de mantenimiento.

En cada caso, la autoridad competente deberá certificar la seguridad de la forma de eliminación de líquidos cloacales propuesto en caso de más de 4 unidades de vivienda por parcela.

En estas zonas se exigirá el tratamiento de líquidos cloacales mediante las alternativas

establecidas a continuación.

4.7.1.1. Sistema individual

Se admitirá en viviendas unifamiliares o en parcelas que dispongan como mínimo de 300 metros cuadrados de superficie por vivienda y se exigirá un sistema compuesto por:

- a) Cámara de inspección;
- b) Cámara séptica: La cámara séptica consiste en el proceso de digestión de la casi totalidad de las materias sólidas que llega a ella haciéndolas solubles en el líquido efluente y transformándolos parcialmente en gases. Esta digestión de las materias sólidas se lleva a cabo por medio de un complejo conjunto de reacciones químicas por la actividad de ciertos microorganismos, que realizan la transformación de las materias insolubles en sustancias minerales, en parte soluble y en parte insolubles, pero reducidas éstas a fines particulares que se mantienen dentro de la masa líquida, ya sean en suspensión o estado coloidal. Las medidas de las cámaras dependen del volumen del efluente que deben tratar el que resulta proporcional al número de personas que debe servir, su profundidad no deberá ser mayor a 2 metros.
- c) Pozo Negro: no superará la profundidad de 8 metros, debiendo contar con tapa o bovedilla a fin de evitar su desmoronamiento. Se ubicarán a una distancia mínima de 2,50 m. del perímetro de cada lote. La distancia mínima entre las perforaciones para extracción de agua subterránea y los pozos ciegos dentro de un mismo inmueble será de 20 m. entre sí. La misma distancia mínima se exigirá para las perforaciones y los pozos ciegos que se encuentren entre inmuebles linderos. Deberá contar con ventilación a los cuatro vientos. En todos los planos de obra deberá consignarse todos y cada uno de los elementos indicados, asimismo se adjuntará un croquis de la instalación sanitaria, el que formará parte del plano municipal como anexo, donde se exigirá un corte de la cámara séptica con dimensiones que deberá estar directamente relacionadas con la cantidad de habitantes propuestos.

Este sistema tradicional de eliminación de excretas resulta aceptable desde el punto de vista ambiental en urbanizaciones de baja densidad neta, siempre y cuando no estén en contacto directo con la capa freática. En caso de obra existente se exigirá la existencia de cámara séptica, la que junto al Pozo Negro deberán estar indicadas en el plano. En ambos casos se deberá indicar la capacidad de la cámara séptica.

Hasta dos viviendas se podrá usar como sistema alternativo al definido en el artículo anterior con una cámara séptica que funcione como un digestor con filtro adherente antibacteriano y clorado aprobado por organismos extramunicipales y disposición final en Pozo Negro. Las características de implantación deberán cumplir con lo mencionado en este artículo y deberá estar indicado en el anexo del plano municipal.

La utilización de lechos nitrificantes y batería de pozos con la provisión previa de cámara séptica con las características dimensionales acorde a la cantidad de habitantes deberá estar autorizado por la oficina municipal, competente en la materia.

4.7.1.2. Sistemas colectivos

Para más de 4 viviendas o 16 usuarios potenciales de otro tipo de locales, se exigirá:

- d) Plantas de tratamiento individuales cuya capacidad estará acorde a la cantidad de personas previstas por parcela. Su localización deberá cumplir con los recaudos de distancias establecidas en el Reglamento de Construcciones y se deberá aclarar en

los planos de obra capacidad de la planta, compromiso de mantenimiento de la misma y la forma de disposición final, la que deberá estar autorizado por el Municipio a través de la oficina competente en la materia.

- e) Plantas de tratamiento modulares cuya capacidad estará acorde a la cantidad de personas prevista por parcela. Su localización deberá cumplir con los recaudos de distancias establecidas en el Reglamento de Construcciones y la disposición final del líquido tratado deberá estar autorizado por la Administración Provincial del Agua. Asimismo se exigirá un borde forestado entorno a la misma a fin de minimizar olores y el impacto paisajístico.

4.7.2. De los sistemas de provisión de agua

Es obligatorio el uso de los servicios de provisión de agua potable para toda actividad en inmueble edificado, habitado o habitable, comprendido dentro del radio en que se extiendan las obras e instalaciones de tales servicios una vez que los mismos hayan sido librados al público, debiendo eliminarse los sistemas alternativos existentes, dispuestos por este artículo.

Hasta tanto no se extiendan las redes públicas de suministro de agua potable, en las zonas del Ejido carentes de ellas se deberán utilizar sistemas alternativos de provisión de agua mediante las siguientes alternativas:

4.7.2.1. Perforación individual para captación de agua

Sólo se admitirá en viviendas unifamiliares o en parcelas que dispongan como mínimo de 300 metros cuadrados de superficie por vivienda, exigiéndose en estos casos un sistema compuesto por:

Se podrá utilizar perforación de agua a una profundidad igual o mayor a 60 mts., encamisada, y tanque elevado o neumático, la que deberá cumplir con las distancias mínimas a ejes divisorios exigidos por el Reglamento de Construcciones. En caso de obra existente se deberá adjuntar certificado de potabilidad expedido por la Dirección de Bromatología. El detalle de la misma deberá estar adjunto en el plano.

4.7.2.2. Perforación y distribución centralizada

Para más de dos viviendas que supere la densidad prevista para la zona de implantación establecida por el Código o para proyectos especiales se exigirá perforación centralizada y distribución interna por red.

4.7.3. Para usos industriales

Acompañará a la solicitud de permisos y concesiones para el uso especial industrial una memoria técnica de la obra de captación, la solicitud del caudal máximo horario a explotar, el volumen máximo mensual derivable que servirá para tipificar el caudal concesional y su incidencia en captaciones vecinas, la calidad del agua, el uso que se le dará y su incidencia en el proceso industrial.

El Ministerio de la Producción y la Subsecretaría de Ecología o los organismos que en el futuro lo reemplazaren tendrán intervención en todo lo atinente al uso industrial, sin perjuicio de las facultades que otorga a la Autoridad de Aplicación el artículo 8° del Código de Aguas.

En el otorgamiento de concesiones para la utilización del agua como materia incorporada a productos elaborados, deberá intervenir necesariamente la autoridad sanitaria o de salubridad que corresponda, especialmente en el control de efluentes.

En caso de concurrencia de solicitudes tendrá preferencia el Estado, en segundo término el propietario del inmueble donde se encuentre el agua y por último los terceros

peticionantes. En todos los casos se priorizará la función social que cubra el emprendimiento de que se trate, procurando que el fin que se persiga no sea únicamente lucrativo.

Se exigirá plantas de tratamientos y autorización de vuelco de los líquidos tratados expedidos por la Dirección Provincial de Hidráulica. Se les exigirá a las empresas que anualmente presente certificado de calidad de los efluentes mediante la Dirección de Bromatología Municipal. El incumplimiento de las alternativas exigidas será pasible de las penalidades previstas en este Código.

Los Entes Prestatarios podrán suspender temporariamente el servicio en caso de comprobar el mal funcionamiento de las instalaciones internas que permitan el derroche de agua, o la existencia de instalaciones clandestinas.

Facúltase a los Entes Prestatarios a realizar por cuenta del usuario las obras necesarias para colocar las instalaciones en forma reglamentaria y a proceder al desmantelamiento, también por cuenta del usuario, de las conexiones clandestinas, decomisando los elementos usados en éstas últimas.

Facúltase a la autoridad de aplicación para requerir orden judicial de allanamiento, cuando se encuentre afectado el servicio general de la población y/o a la higiene o salubridad pública. Asimismo queda facultado a requerir el auxilio de la fuerza pública cuando existieren razones de necesidad y/o urgencia que hagan a la normal prestación del servicio.

4.8. EMISIONES O DEPÓSITOS PERTURBADORES DEL AMBIENTE

4.8.1. Efluentes gaseosos (gases, emanaciones, olores)

4.8.1.1. Normas generales

Todo establecimiento que descargue o pueda descargar a la atmósfera efluentes gaseosos provenientes de su actividad deberá estar dotado de las instalaciones de depuración adecuadas para controlar las molestias en parcelas lindantes para no afectar y proteger la salud de las personas, en caso de incumplimiento se procederá aplicar las penalidades previstas.

4.8.1.2. Emisión máxima de contaminantes específicos

Los límites máximos admisibles de contaminantes atmosféricos específicos que se descargan al aire corresponderán a los valores establecidos en la Ley Provincial N° 1508.

Los generadores deberán contar con el permiso de descarga en los términos de la citada Ley.

4.8.1.3. Conductos y chimeneas

La altura del remate o terminación de conductos que evacuan los productos de combustión de artefactos de calefacción, calentamiento de agua, cocción, etc, deberán cumplir con las características dimensionales y de distancias a ejes divisorios establecidas por el Código de Obras y edificación.

4.8.2. Efluentes líquidos

Se considera efluentes líquidos a todas las descargas líquidas de edificios de carácter residencial, comercial, servicio comercial industrial, de esparcimiento, etc. exceptuando sólo la descarga de aguas pluviales.

Se prohíbe el desagüe de efluentes domésticos e industriales sin previo tratamiento y sin autorización de la Dirección Provincial de Hidráulica. En el caso de incumplimiento

se aplicará las penalidades previstas en este Código.

Se prohíbe el arrojo de residuos en los espejos de aguas, ya sean arroyos, canales y lagunas.

4.8.3. Ruidos y vibraciones

Se adoptará la norma I.R.A.M. N° 4062/84 (Norma del Instituto Argentino de Racionalización de los Materiales de acuerdo a la Resolución 159/96 de la Secretaria de Política Ambiental).

4.8.4. Depósitos Sólidos

Queda prohibido con carácter general acumular escombros, depositar residuos sólidos o volcar efluentes o sustancias, cualquiera sea su naturaleza o el lugar que se depositen, que sean susceptibles de afectar directa o indirectamente las aguas o su entorno.

4.9. Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)

Es un documento producido por un equipo interdisciplinario, que analiza los impactos que un proyecto determinado podría generar en el ambiente. Este estudio deberá identificar, describir y valorar de manera más apropiada, en función de cada caso concreto, los efectos notables previsibles que la realización del proyecto, plan o programa producirá sobre los distintos aspectos ambientales.

El responsable de cualquier obra y/o acción a emprender, de las consignadas en el Art. 4.9.1., deberá presentar, acompañando a su iniciativa, una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) ante la Autoridad de Aplicación, la que instrumentará lo dispuesto por la Ley provincial 1914 a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

4.9.1. Proyectos de obras y acciones que deberán cumplimentar la EA

1. Generación y transmisión de energía hidroeléctrica y térmica.
2. Instalación de antenas emisora de ondas electromagnéticas.
3. Construcción de embalses, presas y diques.
4. Construcción y funcionamiento u operación de rutas, autopistas, líneas férreas y aeropuertos.
5. Terminales multimodales de transporte. Terminales de transporte automotor de pasajeros.
6. Administración, conducción tratamiento y descarga de aguas servidas urbanas y suburbanas.
7. Localización de parques y complejos industriales.
8. Plantas siderúrgicas.
9. Instalaciones químicas (papeleras, curtiembres, etc.).
10. Extracción de arena, tosca, arcilla o suelos.
11. Manejo de residuos peligrosos.
12. Instalación de establecimientos industriales.
13. Exploración y explotación de hidrocarburos.
14. Construcción y funcionamiento u operación de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro ducto de energía o sustancias.
15. Refinerías de petróleo bruto.
16. Plantas de almacenamiento, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos urbanos, industriales y rurales.
17. Proyectos de desarrollo agrícola bajo riego y en secano.
18. Cría o explotación intensiva de animales (feedlots, Criaderos de aves, producción de huevos, chiqueros, caballerizas, etc.).

19. Solicitudes de desmonte que afecten superficies mayores del 50% de la superficie total del predio.
20. Emplazamiento de urbanizaciones autónomas del ejido urbano o ampliación de los existentes.
21. Intervenciones edilicias mayores a los 10.000 m².
22. Construcción de Grandes superficies comerciales.
23. Cualquier tipo de construcción que para su realización requiera una modificación significativa de las condiciones naturales de la zona de su emplazamiento.
24. Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.
25. Cementerios convencionales y cementerios parques.

4.9.2. Asuntos a considerar en la realización de las EIA's.

Se deben considerar los siguientes asuntos para la realización de la EIA:

- a) Identificación de las características del proyecto: Localización y extensión del área de implantación, instalaciones principales y complementarias, procesos tecnológicos, demanda de insumos renovables, y no renovables incluyendo mano de obra, infraestructura, equipamientos, servicios, ofertas de productos descartables y reciclables.
- b) Análisis del medio receptor: Identificación del área de estudio y región de influencia, análisis del ambiente afectado.
- c) Selección de criterios de evaluación: Matrices de interacción.
- d) Identificación y evaluación de los impactos: La evaluación es asignarle magnitud, alcance y significación a los efectos a través de métodos cualitativos y/ o cuantitativos.
- e) Formulación de medidas de mitigación: Diseñar medidas que potencien los beneficios ambientales del proyecto y otras para eliminar, prevenir, reducir, mitigar o compensar los impactos negativos.-
- f) Redacción del informe y firma del responsable/s del estudio: Inscripto en el registro de la Secretaría de Política Ambiental.
- g) Presentación de los procedimientos establecidos ante la autoridad de aplicación.

4.9.3. Contenidos mínimos de la EIA

Se considerarán los siguientes contenidos teniendo en cuenta situaciones extremas en las distintas etapas de construcción, operación y funcionamiento:

- a) Medio físico.
 - a.1 Medio físico natural.
 - a.1.1. Climatología.
 - a.1.1.1. Precipitaciones, humedad, presión, temperaturas, nevadas, heladas, etc.
 - a.1.1.2. Vientos, frecuencia, intensidad, estacionalidad.
 - a.1.1.3. Calidad del aire.
 - a.1.2. Geología y Geomorfología.
 - a.1.2.1. Descripción general con focalización en geoformas susceptibles o vulnerables.
 - a.1.3. Hidrología e hidrogeología.
 - a.1.3.1. Caracterización de cuerpos de agua superficiales y subterráneos, resistencias de suelos, niveles freáticos. Calidad del agua.
 - a.1.3.2. Usos actuales, planificados y potencial del recurso superficial.

- a.1.4. Edafología.
 - a.1.4.1. Descripción de unidades de suelo.
 - a.1.4.2. Clasificación.
 - a.1.4.3. Uso actual y potencial.
 - a.1.4.4. Nivel y MPO de degradación (bajo, moderado, suave, severo, grave).
- a.1.5. Flora.
 - a.1.5.1. Descripción Fito-sociológica de la vegetación.
 - a.1.5.2. Mapa de vegetación con localización de especies.
 - a.1.5.3. Formaciones arbóreas; uso, calidad, interés, densidad.
- a.1.6. Fauna.
 - a.1.6.1. Identificación y categorización de especies, particularmente con alguna categoría de conservación, con localización de áreas de alimentación, refugio y reproducción.
 - a.1.6.2. Hábitat, Abundancia, diversidad, rareza, singularidad
- a.1.7. Caracterización del ecosistema.
 - a.1.7.1. Identificación y delimitación de unidades ecológicas
 - a.1.7.2. Evaluación del grado de perturbación.
- a.1.8. Áreas naturales protegidas por la presente normativa.
 - a.1.8.1. Ubicación y delimitación.
 - a.1.8.2. Categorización.
- a.1.9. Paisaje.
 - a.1.9.1. Categorización de su visibilidad, fragilidad y calidad.
 - a.1.9.2. Cuenca visual.
 - a.1.9.3. Contexto urbanístico (Alturas medias, fachadas, anchos de calles).
- a.1.10 Ruido y vibraciones.
 - a.1.10.1. Presencia y niveles.
- a.2 Medio físico modificado.
 - a.2.1. Uso del Suelo.
 - a.2.2. Ocupación del Suelo.
 - a.2.3. Infraestructura.
 - a.2.4. Equipamientos.
 - a.2.5. Tránsito.
 - a.2.6. Transporte.
 - a.2.7. Vías de circulación.
 - a.2.8. Estructura Urbana.
 - a.2.9. Obras de Infraestructura, vial, gasoductos, poliductos, ductos, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas y torres de telecomunicaciones, etc. en la zona de influencia del proyecto.
 - a.2.10. Infraestructura de recreación.
 - a.2.11. Elementos naturales y artificiales que comprenden: patrimonio histórico, arqueológico, antro-po-arqueológico, paleontológico, religioso, y en general los que componen el patrimonio cultural, particularmente los calificados como monumentos.
- b) Medio socioeconómico.
 - b.1. Centro/s poblacional/es afectado/s por el proyecto; distancia, vinculaciones.
 - b.1.1. Población, índices demográficos, sociales, económicos.
 - b.2. Actividad existente, planificada o potencial de los sectores primario, secundario y terciario.

c) Memoria descriptiva.

c.1. Antecedentes específicos.

- c.1.1. Objetivo del proyecto.
- c.1.2. Justificación de la localización.
- c.1.3. Localización según coordenadas geográficas y/o según división político - administrativa municipal.
- c.1.4. Superficie que comprenderá el proyecto.
- c.1.5. Vida útil del proyecto.
- c.1.6. Definición de las partes, obras físicas y/ o acciones que componen el proyecto.
- c.1.7. Descripción cronológica de las distintas etapas del proyecto.

c.2. Descripción de la etapa de levantamiento de datos e información de terreno, indicando acciones y obras necesarias para la recolección de los mismos.

c.3. Descripción de las alternativas de proyecto consideradas, su justificación.

c.4. Descripción de la etapa constructiva, indicando las acciones y requerimientos necesarios para la materialización de las obras físicas del proyecto.

- c.4.1. Etapas; avances.
 - c.4.2. Etapas de gestión de permisos y autorizaciones.
 - c.4.3. Operaciones de limpieza y/o preparación del lugar de obra.
 - c.4.4. Operaciones y metodologías de acceso a zonas ambientales sensibles o áreas protegidas.
 - c.4.5. Obradores.
 - c.4.5.1. Operaciones de montaje y desmontaje.
 - c.4.5.2. Operaciones de limpieza y acondicionamiento de caminos y accesos.
 - c.4.6. Transporte de materiales, maquinaria y equipo.
 - c.4.7. Generación de efluentes. Características, composición tratamiento.
 - c.4.8. Generación de residuos. Características, composición, tratamiento, disposición.
 - c.4.9. Generación de emisiones. Características, composición, tratamiento.
 - c.4.10. Producción de ruidos y vibraciones.
- c.5. Descripción de la etapa de funcionamiento, explotación u operación, detallando las acciones, obras y requerimientos necesarios para el funcionamiento del proyecto, indicando además:
- c.5.1. Descripción general de la etapa de funcionamiento, explotación u operación del proyecto.
 - c.5.2. Seguimiento de plan de gestión ambiental, desarrollado conforme al Art. 4.8.4.
 - c.5.3. Seguimiento de indicadores de Impacto, variables y elementos del medio ambiente relevantes y que sean objeto de medición.
- c.6. Descripción de las acciones, obras y medidas que se implementaran en la etapa de cierre y abandono, si correspondiere.

4.9.4. Plan de cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto.

Se indicará la normativa de carácter general aplicable al proyecto y las normas de carácter específico asociadas directamente con la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza, el uso y manejo de los recursos naturales, la fiscalización y los permisos sectoriales que el proyecto requiere para su ejecución.

4.9.5. Predicción y evaluación de impactos ambientales.

La evaluación y predicción de impactos ambientales deberá desarrollar mínimamente

los siguientes ítems:

1. Desarrollo de la metodología utilizada.
2. Identificación de las etapas de proyecto.
3. Identificación de las actividades impactantes en las etapas consideradas.
4. Identificación de los impactos, discriminados por medio impactado, componentes ambientales y elementos o factores.
5. Justificación escrita de impactos negativos, exponiendo la valoración realizada.
6. Síntesis de la evaluación llevada a cabo, con análisis global de los impactos potenciales identificados en cada medio y componente afectado.-

4.9.6. Plan de medidas de mitigación, reparación y/o compensación

Se describirán las medidas que se adoptarán para mitigar los impactos negativos del proyecto y las acciones de reparación y/o compensación que llevarán a cabo cuando sea procedente, basadas en los antecedentes incluidos en la descripción del proyecto, el análisis de la literatura pertinente, y en discusiones de los especialistas de los diversos componentes ambientales.

Cada impacto negativo identificado, se corresponderá con su medida de mitigación, organizadas en términos de jerarquía de los impactos negativos.

Las medidas de restauración y/o compensación que describirán, forman parte de las actividades del proyecto, cuando esto sea posible, o tendientes a minimizar la afectación producida en las diversas etapas del proyecto, en el ámbito que corresponda.

Plan de gestión ambiental, se deberá redactar un plan que contendrá como mínimo: programa de seguimiento del plan de medidas de mitigación, manejo de residuos, emisiones y efluentes, programa de prevención de emergencias y plan de contingencias, programa de seguimiento del plan de seguridad e higiene, programa de monitoreo.

4.9.7. Declaración de Impacto Ambiental (DIA)

Conforme establece Ley provincial N° 1914, la Subsecretaría de Ecología provincial emitirá la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) disponiendo según el caso:

- a. Autorizar la realización de la obra o acción en los términos y condiciones establecidos en la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) presentada.
- b. Autorizar la realización de la obra o acción proyectada pero condicionada al cumplimiento de las instrucciones que disponga el Ente de Políticas Ecológicas.
- c. Negar la autorización.

La Autoridad de Aplicación informará al solicitante lo dispuesto junto a la documentación recibida oportunamente.

Queda prohibida la ejecución de acciones que no cumplan este recaudo, bajo la pena de aplicación de las penalidades previstas por la Ley y este Código.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir, según la naturaleza de la obra y/o acción, la DIA u otros mecanismos de contralor para todas aquellas obras y/o acciones no enunciadas en el listado previo pero que a su criterio lo amerite, aunque su iniciación sea anterior a la puesta en vigencia del Código.

CAPITULO 5. DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

5.1. INTRODUCCIÓN

El presente Capítulo constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento y uso del espacio público establecidas con carácter de instrumento regulatorio, bajo el principio general de sujeción de la actuación urbanística sobre el espacio público al interés general, urbano y ambiental de la comunidad y rige la función pública local de ordenamiento y uso del espacio público y define las intervenciones urbanísticas autorizadas en el ejido de Toay sobre los componentes del espacio público.

En tal sentido, la Autoridad de Aplicación será la responsable de velar por el fiel cumplimiento de lo normado en este capítulo y de la implementación del Programa de Reestructuración del Sistema Circulatorio, de la determinación del Sistema Circulatorio Principal del Ejido Urbano para su reestructuración, jerarquización y reconfiguración y del Sistema de Espacios verdes, en función de las especificaciones de este Código.

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

- Puesta en valor de los componentes del Casco Fundacional ligados al espacio público.
- Calificación y recuperación de las áreas representativas y las verdes de esparcimiento público.
- Planificación del uso del espacio público aéreo y subterráneo en cuanto a la optimización de la distribución de la infraestructura, garantizando el uso racional del mismo.
- Identificación de nuevos espacios públicos potenciales de actual dominio privado y la consecuente definición de proyectos y estrategias de intervención para su inclusión en la red jerarquizada espacios públicos.
- Identificación y calificación de trayectos o circuitos peatonales y de bicitras con el fin de proveerlos del equipamiento adecuado para su promoción.
- Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, equipamiento, seguridad, servicios y elementos para discapacitados en el espacio público existente.
- Protección y planificación del arbolado urbano.
- Simplificación y efectivización de los mecanismos de control y gestión del espacio público.

5.1.1. Definición

Se considera espacio público urbano a la red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de canalizador de la comunicación interurbana e intraurbana de las personas, de sus vehículos y de las cosas que ellos transportan, estableciendo la relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la ciudad.

El Espacio Público es el articulador del tejido urbano, el proveedor de diversidad del paisaje urbano, el facilitador del tendido de redes de servicios de infraestructura urbana y el soporte de las actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida comunitaria.

5.1.2. Componentes

A los fines de esta normativa, componen el espacio público urbano:

- Las vías vehiculares y peatonales y todos los elementos que en ellos se ubiquen.
- Las áreas de esparcimiento, recreación pública y de encuentro social,

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

5.2. DE LAS VÍAS CIRCULATORIAS

5.2.1. Definición

Son los espacios de dominio público destinados a la conexión intra e interurbana para el desplazamiento de vehículos y peatones y el soporte funcional básico de la movilidad urbana. Sus límites quedan definidos por las Líneas Municipales.

5.2.2. Categorización por redes

Las vías o arterias de circulación, según las funciones que les son asignadas en la estructura vial, se categorizan según la red que integran, conforme la siguiente descripción y el plano ilustrativo obrante como ANEXO III del presente:

Red Principal: Es el soporte funcional básico de la movilidad interurbana. Está compuesta por Rutas y Avenidas de tránsito rápido, en su recorrido extraurbano como a sus continuidades intraurbanas. Se le asigna principal importancia a los efectos de proporcionar fluidez vehicular y conexión directa con el área rural adyacente y otros núcleos urbanos.

Secundaria: Es el soporte funcional básico de la movilidad urbana interna. Esta compuesta por Avenidas y las vías constitutivas de las antiguas divisiones de chacras localizadas en el área urbana circundante al casco fundacional.

Terciaria: Es la que interconecta distintos puntos del partido, distribuyendo el tránsito vehicular uniformemente. Incluye a las calles no clasificadas en las categorías anteriores, los pasajes y las Vías peatonales.

Las vías o arterias integrantes de cada red no podrán poseer un ancho menor a los indicados en el inciso g, del Art. 5.2.3., ancho en el que se proyectarán las arterias que en el futuro se integren a las mismas o al que se ajustarán las arterias preexistentes incorporadas a cada red, conforme el listado del Art. 5.2.5.

5.2.3. Normas generales para su trazado y reestructuración

Los trazados viales deberán efectuarse respetando las siguientes pautas básicas:

- a) La distribución de las vías públicas será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por la dependencia técnica respectiva de la Municipalidad.
- b) Deberá darse continuidad a las vías que conforman la red vial principal y secundaria de acuerdo al trazado y anchos que se establecen en este Capítulo y toda otra traza que al respecto apruebe la Municipalidad sin que se admitan excepciones por ningún concepto.
- c) Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes pudiéndose aceptar excepciones justificadas por el destino o ubicación especial del área.
- d) Los cruces y empalmes de vías deberán configurar ángulos no menores de 80° ni mayores de 100°. Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo

no menor de 50 mts. que pasen por los ejes geométricos de dicha vías de circulación, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de área colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva deberá suavizarse.

- e) Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanas de cualquier tipo (cruz, te o round-point) no podrán construirse a distancias menores que las siguientes:
 - I. Red Principal o troncal: 100 mts.
 - II. Red Secundaria: 50 mts.
 - III. Red Terciaria o local: 40 mts
- f) La Av. Perón deberá prever los espacios necesarios para la construcción de calles colectoras, con ingresos a la calzada principal, con una distancia no inferior, entre ellos, de quinientos metros (500 m).
- g) La trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas, deberán responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan los siguientes anchos:
 - I. Red Principal o troncal: Rutas, caminos o avenidas de 50 mts.
 - II. Red Secundaria: Calles de las Áreas urbana y suburbana de 20 mts. y los caminos de las Áreas Rural y Subrural que dividan lotes rurales de 35 mts.
 - III. Red Terciaria o local: calles de 15 mts. y calles internas de penetración y retorno de 12 mts.
 - IV. Vías peatonales: Estas vías son las creadas para el uso exclusivo del tránsito peatonal y se diferencian de las calles que pueden restringir el uso al peatón mediante oportunas restricciones establecidas por ordenanzas, cuando la evolución de la ciudad lo demande. Su ancho será de entre 3 y 6 mts. Se admitirán únicamente en proyectos integrales.
- h) Podrán trazarse pasajes de 12 metros de ancho, definidos como calles internas de penetración y retorno hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros, sin continuidad, con accesos desde una vía de circulación terciaria, nunca primaria. Podrán rematar en un "cul de sac", el que deberá poseer veinticinco (25) metros de diámetro.
- i) Las vías públicas que representan divisorias de lotes rurales tendrán un ancho mínimo de treinta y cinco (35) metros.
- j) Las condiciones generales del trazado y ancho de los caminos provinciales son establecidos por la Dirección Provincial de Vialidad.
- k) En las zonas industriales exclusivas, las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.
- l) Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente o de las trazas que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana.

Deberá, mediante ordenanza, reglamentarse los modos y formas de circulación de las vías como asimismo especificarse el tipo de vehículos admitidos en cada arteria de la red vial, en función de los usos del área servida, de la conectividad general y de la calidad de los pavimentos, restringiendo la circulación de los vehículos de carga sólo a la red específica. Podrán, mediante el mismo procedimiento, peatonalizarse cualquier

arteria del área urbana en el marco de un estudio particularizado que deberá elaborar la Autoridad de Aplicación.

5.2.4. Sistema Circulatorio Actual del Ejido Urbano

Se indican a continuación las categorías a las que pertenecen las arterias existentes en la ciudad de Toay conforme la red vial de pertenencia.

5.2.4.1. Arterias o vías Principales

Son las rutas que conforman la conectividad interurbana e incluye a algunas de las Avenidas constituidas en la traza fundacional de Toay. Son las siguientes:

- I. Av. Juan D. Perón
- II. Av. de Circunvalación 13 de Caballería Norte
- III. Av. de Circunvalación 13 de Caballería Sur
- IV. Av. de Circunvalación 13 de Caballería Este
- V. Av. de Circunvalación 13 de Caballería Oeste
- VI. Av. 9 de Julio
- VII. Boulevard Brown
- VIII. C. Gugliota
- IX. Av. del Trabajo
- X. M. García
- XI. Ruta Provincial N° 14
- XII. Ruta Provincial N° 9

5.2.4.2. Arterias o vías Secundarias

Son las avenidas de tránsito medio que conforman la conectividad interurbana, destinadas a canalizar y distribuir el tránsito entre áreas de generación y atracción vehicular y de vinculación con la Red Primaria. Incluye a algunas de las Avenidas constituidas en la traza fundacional de Toay y los caminos divisorios de las chacras localizadas en el área periurbana. Son las siguientes:

- I. Moreno y su continuación hasta Av. Perón
- II. Rivera y su continuación hasta Av. Perón (Rivera Sur)
- III. Eje Histórico
- IV. F. Lher
- V. Pato Colorado
- VI. Sergio Aguero
- VII. Luis M. Ferro
- VIII. Chimango - Pato Argentino
- IX. Gorrión – Paloma Torcaza
- X. Picaflor - Pecho Colorado
- XI. Siete Colores - Ñandú

5.2.4.3 Arterias o vías Terciarias

Son las calles que constituyen la trama vial de distribución interna del área urbana. Incluye a los pasajes existentes. Son las que no están incluidas en los artículos precedentes.

5.2.5. Arterias o vías sometidas a ensanche

Corresponde al ensanche del ancho de calles entre líneas Municipales, de la red vial en correspondencia con la clasificación realizada y a los fines de mejorar la accesibilidad y su jerarquización.

Se indican a continuación cuales son las calles que cuyo ensanche se declara de interés público:

	Denominación de la Vía	Tramo	Ancho
	Av. Pte. Perón	Entre Gugliotta y Av. del Trabajo	40
	Av. del Trabajo	Entre Av. Circunvalación y Av. Pte. Perón.	60
	Calle Chingolo	Entre Av. Perón y Pato Colorado	25
	Eje Histórico	Entre Av. Circunvalación Norte y Ñandú Sur	25
	Cardenal Amarillo	Entre Av. Perón y Pato Colorado	15
	Siete Colores	Entre Perón y Pato Colorado	15
	Paloma Tercaza	Entre Eje Histórico y Av. Perón	15
	Pecho Colorado	Entre Eje Histórico y Av. Perón	15
	Pato Argentino	Entre Eje Histórico y Av. Perón	15
	Ñandú Sur	Entre Eje Histórico y Av. Perón	15

5.2.6. Completamiento y Continuidad de calles

Corresponde a la afectación de determinadas parcelas a los fines del completamiento del ancho de calle y / o la continuidad entre líneas Municipales de la red vial del partido necesaria para lograr la accesibilidad y conectividad en el territorio.

5.2.7. Restricciones

En toda parcela o macizo que estén sometidas a ensanche, completamiento y/o continuidad de calle por este Código no se podrán levantar construcciones en la franja del terreno afectada debiendo asentarse en planos y planchetas catastrales la restricción a la edificación. En caso de Construcciones existentes que a la fecha no fueran aprobadas o registradas deberá renunciarse expresamente al mayor valor. A los afectos de aplicar los indicadores urbanísticos los mismos deberán ser calculados sobre la superficie de la parcela resultante del completamiento previsto. Su afectación deberá graficarse en los Planos municipales.

En caso de parcelas que por las restricciones impuestas queden sin capacidad edificatoria deberán ser expropiadas por el Municipio. Su afectación deberá graficarse en los Planos municipales.

5.2.8. Oportunidad de la Cesión

Al momento de materialización del uso o subdivisión del suelo de las parcelas que se detallan deberán cederse en forma gratuita al Municipio mediante plano de mensura y cesión, incluyendo las ochavas.

5.2.9. Parcelas Afectadas

Declárase de Utilidad Pública y sujeto a expropiación, los terrenos necesarios para la adecuación de la traza de las calles frentistas a las parcelas que a continuación se detallan, con indicación de las superficies a afectar.

5.2.10. Continuidad, y Completamiento de trama por Ley 21.477

Corresponde a la afectación de determinadas parcelas a los fines del completamiento y/o continuidad de la trama vial pública que se encuentran a la fecha abiertas de hecho al uso público con consentimiento tácito de sus titulares registrales.

El DEM, en virtud a la posesión pública, pacífica y continua ejercida por la comunidad y actos posesorios realizados por la Municipalidad podrá, sobre las franjas de terrenos que se encuentran a la fecha abiertas de hecho al uso público con consentimiento tácito de sus titulares registrales deberá, a partir de la apertura de los expedientes administrativos correspondientes, declarar operada la prescripción adquisitiva en nombre de la Municipalidad de Toay de acuerdo al procedimiento especial establecido por la Ley 21.477, de acuerdo a lo establecido por el artículo 4.015 del Código Civil.

5.2.11. Dimensionamiento y usos de las Calzadas y las Aceras

El DEM deberá formular el Sistema Circulatorio Principal del Ejido Urbano para la reestructuración, jerarquización y reconfiguración de las vías, conforme establece el Art. 5.1., el que deberá reglamentar la especificidades técnicas y proyectuales para el diseño de las calzadas y las aceras, en relación a la zonificación según usos y a la clasificación de las vías (Anchos, formas, materiales, estándares de iluminación y señalización, requisitos para su ocupación, forestación, mobiliario, etc.).

Este sistema preverá la delimitación y construcción de circuitos de bandas de circulación señalizada exclusivamente para bicicletas, separada, demarcada o identificada físicamente del resto de las áreas transitables tanto vehiculares como peatonales.

El dimensionado de las calzadas en cuanto a capacidad de carga y al diseño vial, responderá a las regulaciones establecidas por la oficina de Obras Públicas, la que deberá aprobarlo en consideración de los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Código.

Estará prohibida la colocación de columnas de apoyo de marquesinas, las que solo se permitirán como ménsulas apoyadas en la edificación sobre la LM.

Las cámaras y tapas de inspección, así como ventilaciones, buzones, gabinetes de distribución, transformación o regulación y demás elementos componentes, deberán instalarse en forma subterránea, no debiendo quedar sobre elevados respecto del nivel de la vereda. En caso que resultara técnicamente imposible, los gabinetes de servicios deberán instalarse sobre los frentes de las edificaciones, no sobresaliendo de la LM.

No se permitirá ninguna instalación cuando impidan o limiten la visibilidad de la vía pública especialmente en las bocacalles y cruces ferroviarios, o cuando se obstruya el tránsito peatonal. La colocación de estos elementos estará en función del ancho de acera debiéndose dejar en todos los casos como mínimo un ancho de 1,50 mts. para el tránsito peatonal.

En orden a las pautas ambientales del PET Se reglamentará el tipo de materiales aptos para la ejecución de las superficies de tránsito y rodamiento con el objetivo de reducir las superficies impermeables y permeabilizar las aceras y vías de la red terciaria con sistemas constructivos (Pavimento articulado, Adoquinado, bloques, especialmente en las zonas de médanos).

Todo propietario de terreno (baldío o edificado) con frente a la vía pública esta obligado a construir y conservar en su frente la acera en toda la longitud de su línea Municipal.

Las aceras tendrán una superficie de vereda de 1,20 mts de ancho mínimo, con material de superficie antideslizante, adherida a la Línea Municipal. En las esquinas,

deberán prolongar la acera en un ancho mínimo de 1,20 mts hasta el cordón de calle o en su defecto hasta la calzada en las dos direcciones de cruce de calles.

En las calles pavimentadas el nivel de la acera será el que fije el cordón de la calzada, debiendo tener una pendiente transversal de 2 %. En los casos que la diferencia transversal entre la línea municipal y el cordón de la calzada sea tal que no pueda respetarse la pendiente de 2%, se deberá proceder de la siguiente manera: pendiente transversal de 2 % para el ancho mínimo establecido para cada zona resolviendo el espacio entre la acera y el cordón (cuando lo tenga) con un talud de césped absorbiendo el desnivel necesario.

En el acceso peatonal, el talud podrá ser reemplazado por una escalera de un ancho mínimo de 1,50 mts. y un arranque desde la calzada con un descanso de 0,70 mts. de largo por 1,50 mts. de ancho.

Para los casos que ya sea por un desnivel pronunciado o por un escaso ancho de acera no pueda cumplimentarse con lo requerido la Autoridad de Aplicación establecerá las condiciones para la materialización de la acera.

Los desniveles longitudinales serán franqueados con rampas de pendiente máxima de doce por ciento y arranque a 1 metro mínimo a cada lado del eje medianero.

El acceso vehicular se resolverá mediante rampas de 2,50 mts. de ancho mínimo y el rebaje del cordón de la acera para entrada de autos tendrá el ancho requerido para la entrada y su altura no podrá superar los 0,05 mts. sobre el pavimento de la calle.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las aceras y áreas de acceso a edificios públicos destinados a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación. Todas las obras de pavimento ya sean por iniciativa pública o privada deberán construir las rampas respectivas.

Será obligación del propietario realizar, mantener y reparar las veredas frentistas a su propiedad. El DEM podrá exigir y /o realizar en las aceras ausentes o derruidas y las que crea conveniente a los fines de mejorar las calidades estéticas de una determinada zona un determinado tipo y ancho de revestimiento, incluyendo los trabajos previos de movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas, las pendientes, perfiles y cotas del proyecto establecidos por la normativa vigente.

Cuando sea exigible y en caso de no cumplirse con los plazos estipulados, la Municipalidad podrá ejecutar la obra con cargo al propietario. En los casos de parcelas o macizos con frentes igual o mayor a 100 metros lineales el propietario podrá presentar un plan de trabajos que deberá ser aprobado por la oficina competente. No se podrán dar finales de obra de edificaciones en inmuebles privados o realizar el registro de planos de obras existentes sin la previa verificación de la ejecución de la vereda reglamentaria.

Las zanjas, andamios y demás obras que se ejecuten en el espacio público, se señalarán convenientemente mediante vallas dotadas de luces rojas que se mantendrán encendidas durante la noche, disponiéndose para los invidentes vallas estables y continuas ocupando todo el perímetro de la zanja, obra o acopio de material, separadas de ellos al menos un metro, debiendo estar sólidamente instaladas. Será obligatoria la colocación de cercos de obra, en toda la extensión del frente de la obra.

5.2.12. De la Infraestructura en la vía pública

El conjunto de instalaciones en red aéreas o subterráneas destinadas a prestar un servicio orientado al bienestar de la población deberán materializarse de acuerdo a la

normativa específica que se dicte a tales efectos, la que deberá contemplar los siguientes parámetros:

- Se deberá disminuir progresivamente la cantidad de postes en la vía pública exigiendo el soterramiento de todas las redes aéreas mediante un Plan de reconversión de estas infraestructuras.
- Este Plan deberá establecer la obligación de soterrar las infraestructuras de las nuevas urbanizaciones en una plazo no menor al año de aprobado el presente y de tender al enterramiento de las existentes en un plazo no mayor a los 5 años a contar desde la misma fecha. A estos fines deberá establecerse un orden de prioridades en orden a la densidad de la población residente en el área, la jerarquía de la arteria, la importancia simbólica de la misma y los condicionamientos económico-financieros y rentabilidad de cada servicio.
- Se admitirán intervenciones en el tendido preexistente sin readecuarse a la modalidad subterránea, previo al vencimiento del plazo estipulado a tal fin solo en los casos que existiere riesgo a la seguridad pública.
- El Municipio podrá exigir instalaciones subterráneas para la provisión de servicios cuando por cuestiones de seguridad o estéticas así lo aconsejen.

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

- Los postes sustentantes de los tendidos aéreos y de Iluminación o cualquier otro elemento vertical que deba colocarse en la acera, se situarán en el borde exterior de la misma.
- Se deberá disminuir progresivamente la cantidad de postes en la vía pública.
- Se deberá propiciar el reagrupamiento de las instalaciones existentes en postes comunes, pudiendo utilizar a tal fin las columnas de alumbrado público. De resultar técnicamente imposible, se permitirán nuevos postes que concentren los tendidos, en un máximo de 4 postes por cuadra, ubicados a una distancia no menor a 5 mts. de uno preexistente y a 2 mts. de un acceso vehicular.
- No podrán colocarse riendas de sujeción o tensoras que estén ancladas a una distancia mayor de 1m. del poste.
- Las nuevas instalaciones de energía eléctrica se realizarán únicamente con cables preensamblados en instalaciones aéreas o subterráneas.
- En cuanto a la distribución en la manzana: Se instalarán en forma anular por el perímetro externo de las manzanas sin cruces por el interior de las mismas. El tendido será horizontal y la altura mínima de los conductores será de 6 mts, contados a partir de la cota de vereda.
- En cuanto a los cruces de tendidos, sólo se podrán realizar en las bocacalles. Los cruces serán perpendiculares a las líneas de edificación, en posición horizontal y con la flecha mínima admisible para cada tipo de conductor. La altura mínima en el cruce será de 6 mts, contados desde la cota del centro de calzada.
- En cuanto a los elementos de distribución y o derivaciones: Deberán realizarse utilizando racks sobre postes o edificaciones. Los mismos estarán dispuestos contra la línea municipal en la proyección de los ejes medianeros.
- Calidad de las instalaciones: Todas las instalaciones deberán ser realizadas según las reglas del buen arte, observándose las normas nacionales e internacionales vigentes en la materia, y sus reglamentaciones, en cuanto a las características de los materiales, su utilización y mano de obra empleada.

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

5.3. DE LOS ESPACIOS VERDES

Se denominan así a los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana. Cumplen la función de suministrar luz y aire a las construcciones, perspectivas y vistas al contorno urbano, en especial a las áreas más densas; proporciona recreo con actividades recreativas, deportivas y de encuentro social, facilitan la función ambiental de recarga del acuífero subterráneo y caracterizan el paisaje urbano.

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

5.3.1. Clasificación y Definiciones

Se establecen las siguientes tipologías de los espacios verdes:

5.3.1.1. Parque Público

Espacio verde del dominio público, preferentemente rodeados de calles, de más de 2 Has. de superficie, con función comunitaria dotado de aptitud para la concurrencia masiva de población dedicado a la práctica de actividades planificadas y espontáneas destinadas a la recreación, la cultura, el deporte, que ameritan equipamientos a tal fin y asumen un rol específico en la estructura urbana.

5.3.1.2. Plaza

Espacio verde del dominio público, preferentemente rodeado de calles de hasta 2 Has. de superficie, con un uso intenso de las demandas barriales próximo o de centralidad que asumen un papel de articulador del tejido urbano. Posibilitan el libre esparcimiento de la población a través de espacios adecuados, equipados y señalizados a fin de no distorsionar su función paisajística, en algunos casos de contenido cívico, y su esencia de conformación natural conforme su escala y rol en la estructura urbana.

Quedan declarados como Plaza:

- I. San Martín
- II. Lowo- che
- III. Villa Emilio

5.3.1.3. Plazoleta

Espacio verde del dominio público, generalmente no catastrado, en general de dimensiones reducidas, con césped, árboles, arbustos y arreglos florales, destinados a embellecer los barrios y calles. Si su tamaño lo permite, podrán cumplir las mismas funciones que las plazas.

Quedan declarados como Plazoleta:

- I. Espacio verde loteo Bossio
- II. Monolito,
- III. Espacios verdes Mznas. 66 y 67 del Radio g,
- IV. Intersección Quiroga y Rivera
- V. Espacio verde de Villa Ángela
- VI. Rotondas y dársenas de la Av. Perón

5.3.1.4. Parque lineal

Espacio verde del dominio público con predominio de la dimensión longitudinal, continua, a modo de vía verde con césped, árboles, arbustos y mobiliario urbano vertebrado en torno a importantes vías de circulación. Conformen corredores de biodiversidad además de espacios de alto valor paisajístico y de uso recreativo complementario al de la movilidad, actual o potencial.

Quedan declarados como Parque lineal:

- I. Traza del FFCC Santa Rosa/Toay entre el eje vial Ñandú-Siete Colores y la estación Cachirulo
- II. Av. Perón entre el eje vial Ñandú-Siete Colores y la Av. del Trabajo.

5.3.1.5. Bulevar o Rambla

Espacio verde del dominio público, no catastrado, integrante de las Vías circulatorias, ubicado en el eje de la calle o avenida, que aporta al paisaje urbano la continuidad del elemento verde a modo de paseo y que funcionalmente separa los carriles vehiculares. Generalmente con árboles, arbustos, aceras y senderos, pueden cumplir las mismas funciones que las plazas si su tamaño lo permite.

Integran esta categoría los Bulevares de las Avenidas:

- I. Av. 9 de Julio
- II. Bv. B. Brown
- III. Av. De Circunvalación Regimiento 13 de Caballería este, oeste, sur y norte

5.3.1.6. Aceras

Si bien son un componente estructural de las Vías circulatorias se integran a la Red de Espacios verdes del dominio público, no catastrado, por su función paisajística y ecológica en virtud de su forestación y por su función social derivada de su viabilización de la circulación y el encuentro vecinal de la población, debiendo estar equipadas y señalizadas.

Integran esta categoría todas las aceras del área urbana y suburbana, y en las Zonas extraurbanas del ejido de Toay.

5.3.2. Del uso y ocupación

Cualquier persona tiene derecho al uso y disfrute de los espacios verdes públicos, de modo que el uso de uno no impide el de los demás y de acuerdo a las normas de este Código y demás disposiciones aplicables y con arreglo a la naturaleza de los mismos.

El DEM deberá formular un Reglamento de uso y ocupación del Espacio Público el que deberá reglamentar las especificidades técnicas y proyectuales para el diseño de los mismos así como la definición, clasificación y regulación de los usos permitidos conforme a los principios y parámetros detallados en esta sección.

Las actividades reguladas en el referido reglamento estarán clasificadas en:

- a. Actividades Permitidas: Se consideran “Actividades Permitidas” las que cumplan con la totalidad de los recaudos exigidos en el reglamento y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar.
- b. Actividades Toleradas: Se consideran “Actividades Toleradas” las autorizadas que se realizaban con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, que no pueden encuadrarse en la presente como “Actividad Permitida”, porque: no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad y no se encuentren consignados en el listado de actividades admitidos. Estas actividades se considerarán toleradas hasta el

vencimiento del plazo de reconversión y o retiro de las mismas, conforme los plazos fijados en el reglamento.

- c. Actividades Prohibidas: Se consideran “Actividades Prohibidas” a aquellas actividades no admitidas en las tipologías urbanas del ejido, así como aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma. También se considerarán “Actividades Prohibidas” las que resulten declaradas expresamente como tales por la presente norma o por el Reglamento.
- d. Actividades No Consignadas: Se consideran “Actividades No Consignadas” a las actividades no incluidas en el Reglamento. Sólo podrán incorporarse por vía reglamentaria a la presente ordenanza previo análisis, evaluación y dictamen de la Autoridad de Aplicación, las que serán remitidas al CD para su correspondiente aprobación.

Con independencia de la actividad permitida que se desarrolle, se establecen las siguientes limitaciones de carácter general: No se autorizarán aquellas actividades, que conlleven riesgo de deterioro del espacio urbano e impliquen un impacto negativo en las condiciones de habitabilidad del mismo ni se autorizará ningún tipo de construcción y/o equipamiento, a excepción de los permitidos y detallados en la presente norma, en los espacios verdes del espacio público.

Las actividades se clasificarán en: 1. **Actividades Culturales** (Eventos Musicales, artes escénicas, exposiciones, Eventos especiales, etc.); 2. **Actividades Deportivas**; 3. **Actividades de intercambio, exposición y venta** (Ferias Artesanales, Artísticas, de Antigüedades, de productos regionales, Ferias Francas, etc.); 4. **Actividades de exposición y venta realizadas de modo individual** (Venta de Diarios y Revistas y Venta de Flores y Plantas); 5. **Actividades Recreativas** (Juegos infantiles, calesitas, juegos de mesa para la tercera edad, canchas de bochas, Rodados Autopropulsados, Animales de paseo, Complejos circenses y/o carpas de espectáculos públicos y parques de diversiones con juegos mecánicos, etc.) y 6. **Actividades conexas a comercios y servicios** (en aceras de negocios instalados, Mesas y sillas en la vía pública).

Las características y condiciones para la instalación de objetos permitidos en el espacio público estarán reguladas en el “Reglamento de Uso y Ocupación del Espacio Público”. Se entiende por objeto urbano a aquellos que contribuyen a la conformación del paisaje urbano, incluyendo en esta categoría: el arbolado urbano y los componentes de las redes de los servicios de infraestructura, caracterizados en los artículos 4.3. y 5.2.8., respectivamente. Los objetos admitidos en el referido reglamento se categorizan en fijos o de carácter permanente con difícil remoción y móvil, o de carácter transitorio de remoción inmediata y estarán clasificados en: 1. Artefactos de Iluminación, 2. Elementos Decorativos (fuentes, glorietas, pérgolas, mástiles, etc.); 3. Bebederos; 4. Bancos; 5. Cestos de residuos; 6. Refugios; 7. Bolardos; 8. Bicleteros; 9. Puestos (Diarios, Flores, plantas, etc.); 10. Cabinas (Telefónicas, Información turística y de Seguridad); 11. Esparcimiento (juegos para niños y mesas para la tercera edad, etc.); 12. Obras Artísticas (Placas conmemorativas, esculturas, murales, monolitos, fuentes); 13. Deportivos (actividades aeróbicas); 14. Transito (Semáforos, Parquímetros, reductores de velocidad, etc.); 15. Gabinetes de Servicios; 16. Soportes de Publicidad y 17. Ruptura de Barreras urbanísticas (puentes, túneles, rampas, etc.).

Solo se autorizarán construcciones permanentes en los espacios verdes públicos cuando éstas se hallen estrechamente relacionados con los usos recreativos, de esparcimiento, juegos, sanitarios, seguridad, mantenimiento, etc. En todos los casos la superficie cubierta no podrá exceder un FOS de 0.025 ni un FOT de 0.025.

Las construcciones existentes en espacios verdes del dominio público destinadas al equipamiento de salud y educación pública a la fecha de sanción del presente Código deberán definir una parcela que asegure el cumplimiento de su funcionamiento y los indicadores urbanísticos correspondientes. La Autoridad de Aplicación deberá promover la subdivisión, el cambio de destino y compensar la superficie de este espacio con otro nuevo espacio verde.

El diseño, parquización, equipamiento y forestación de los espacios públicos estará a cargo de la Municipalidad en los tipos enunciados en los artículos 5.3.1.1. a 5.3.1.6. a través de las oficinas competentes en la materia. El DEM podrá asimismo realizar convenios con organismos no gubernamentales, empresas privadas o particulares para la conservación, cuidado, parquización, equipamiento, y forestación de los espacios verdes privados.

Prohíbese a los particulares e instituciones públicas y privadas desarrollar acciones, obras o actividades que degraden en forma incipiente, corregible o irreversible, la calidad simbólica, paisajística o ecológica de los Espacios Verdes en general.

5.4. DEL ARBOLADO URBANO

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

Los árboles existentes en calles, paseos públicos y propiedades municipales afectadas al uso público, son declarados patrimonio de la comunidad, sin importar quien los implantó en su oportunidad y por lo tanto quedan bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad. Toda intervención sobre el arbolado urbano requerirá la aprobación previa de la dependencia comunal competente.

Las características y condiciones para su diseño, mantenimiento y regulación están formuladas en el Art. 4.3.

5.5. DE LA PUBLICIDAD

Las disposiciones de esta sección rigen para todos aquellos asuntos relacionados con el ordenamiento publicitario, mediante anuncios, dentro del ejido municipal, en la vía pública o susceptibles de ser percibidos desde ésta aunque estén situados en espacio privado o en predios privados de acceso público sujeto a la jurisdicción de la Municipalidad (centros comerciales, grandes equipamientos, etc.)

El DEM promoverá el dictado de un Reglamento de Publicidad a fin de regular la actividad publicitaria y de comunicación visual en el espacio de acceso público conforme los siguientes objetivos:

- a) Preservar el orden urbanístico respecto del la estética, el paisaje, la seguridad vial y la libre transitabilidad del espacio público.
- b) Promover la seguridad, la transparencia comercial, la cultura y salvaguardar los valores morales de la población;
- c) Organizar y facilitar la gestión de la publicidad en la vía pública (tramitación de permisos, fiscalización y registración)
- d) Promover la eficiencia de la recaudación de los derechos de publicidad.

No estará permitido instalar ningún tipo de anuncio que no esté expresamente contemplado en el presente Código ni colocarse anuncios en los siguientes ámbitos y lugares públicos, y/o elementos constitutivos del espacio urbano:

- a. Monumentos, estatuas, puentes y viaductos, edificios del valor histórico o cultural o edificios públicos;

- b. Plazoletas, plazas, parques, paseos públicos, aceras o calzadas, canteros de avenidas, etc., salvo en pantallas municipales según lo establecido en las normativa reglamentaria;
- c. Árboles, postes, elementos o artefactos destinados a ordenar el tránsito;
- d. Postes o artefactos de alumbrado público y de otros servicios públicos salvo los propios indicativos del servicio;
- e. Cruces a nivel de calles públicas con vías férreas y en las calles que acceden a dichos cruces hasta 25.00 m. (veinticinco metros) medidos desde éstos;
- f. En el entorno de unidades de semáforos o en la zona de visuales perteneciente a las esquinas, es decir la definida por la prolongación de la línea de ochava;
- g. Los que reproduzcan señales o símbolos de uso vial con fines publicitarios;
- h. Los suspendidos o colgados en la vía pública, con excepción de los anuncios transitorios tales como banderas de remate, frente a los respectivos inmuebles, banderolas y de acuerdo a las normas contenidas en la reglamentación;
- i. En los quioscos, casillas, cabinas de servicios y todo otro tipo de instalación o estructura ubicada sobre la vía pública, salvo la especialmente autorizada por disposiciones vigentes;
- j. Sobre medianeras o sobre los techos de las edificaciones.
- k. Los sonoros en vía pública y de acuerdo a las reglamentaciones vigentes;
- l. Los proyectados o percibidos desde la vía pública, sobre telones, pantallas o cualquier otro elemento por medio de proyectores u otros medios, salvo los que excepcionalmente autorice el Departamento Ejecutivo Municipal por razones de interés público y siempre que no afecte la arquitectura y el espacio urbano, y se encuentren alejados de visuales desde la circulación vehicular;

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación. En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en plantas baja.

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

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

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

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

Los carteles perpendiculares a la línea municipal se colocarán a una altura mínima de 3 m con respecto al nivel de vereda y su altura máxima no podrá sobrepasar los 6 m, y en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción. Su espesor no

podrá superar los 0,10 m, su saliente máxima podrá ser de 0,80 m y su lado máximo no podrá superar 1 m². En caso de ser luminoso, el espesor del cartel no podrá superar los 0,30 m.

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

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

Se permitirá la colocación sobre fachadas, de carteles transitorios de hasta 2 m², destinados a la actividad inmobiliaria. En el caso de fachadas de más de 30 m de frente se permitirán carteles de hasta 4 m²

5.6. DE LA SEÑALIZACIÓN

La señalización es el conjunto de señales y órdenes circunstanciales que modifican el régimen normal de utilización de la vía y señales de balizamiento fijo, semáforos, señales verticales de circulación y marcas viales, destinadas a los usuarios de las vías circulatorias que tienen por misión advertir e informar a éstos u ordenar o reglamentar su comportamiento con la necesaria antelación de determinadas circunstancias de las vías, de los espacios urbanos o de los hitos significativos.

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

Será responsabilidad exclusiva del DEM, el desarrollo y/o la aprobación de proyectos particularizados para todo tipo de señalizaciones, dentro del ejido de Toay, así como la autorización de colocación de cualquier tipo de señalización.

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

Los letreros que anuncien información necesaria al usuario de la vía pública, respetarán las normas del Sistema de Señalización Vial Uniforme aprobado por el Decreto Nacional N° 779/95 y comprenderán las siguientes actividades: Unidades Asistenciales (clínicas, sanatorios, hospitales, enfermerías, etc.); Farmacia; Servicio Telefónico; Correo; Estacionamiento; Estación de Servicio; Servicio Mecánico; Gomería; Hotel y Restaurante / Bar.

En vista de la unidad funcional urbana existente en el aglomerado Santa Rosa/Toay y a fin de contribuir a una coherente legibilidad de los signos, en beneficio público general, la señalización de la nomenclatura urbana y del sistema de señales correspondientes al tránsito deberá tener un diseño comunicacional semejante entre sí aunque otorgando al propio rasgos de identidad distintivos, la Autoridad de Aplicación se encargará de dictar un Código de nomenclatura urbana a estos efectos, incluyendo asimismo procedimientos que pauten el ordenamiento, el bautismo y el cambio de nombres de los espacios públicos, calles, edificios públicos y otras construcciones o hitos arraigados en el territorio municipal, para garantizar el fortalecimiento de los rasgos identitario locales y evitar asignaciones contradictorias, redundantes o inadecuadas.

6. DEL ESPACIO PRIVADO

6.1. NORMAS DEL TEJIDO URBANO

6.1.1 Del Espacio libre urbano

6.1.1.1 Definición

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase)

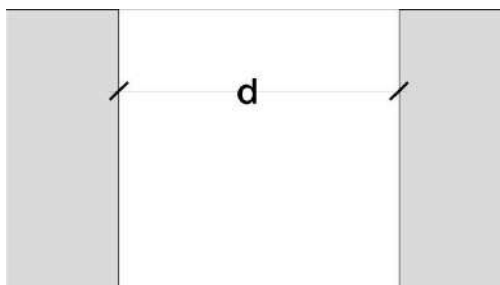
6.1.1.2 Función

Los locales definidos por el Código de Edificación como de primera clase (locales de habitación) y tercera clase (de trabajo) deberán ventilar e iluminar a espacio libre urbano.

6.1.1.3 Composición

Conforman el espacio libre urbano:

1. El espacio de la vía pública y el generado por el retiro de frente
2. El centro libre de manzana
3. El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.
4. El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación: $d = h / 2 > 6 \text{ m}$



En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

5. El patio apendicular

6.1.2. Retiros

6.1.2.1. Retiro de Fondo para lotes interiores

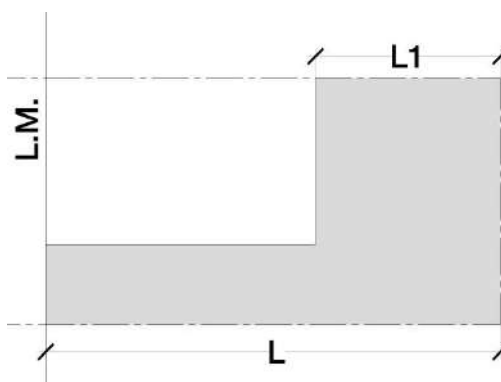
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L1 = 10 \text{ m.}$ no se exige retiro de fondo

Para $L1 = 10 \text{ m.}$ y hasta 20 m. el retiro de fondo será de 3 m.

Para L_1 = Mayor de 20 m. se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$



En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

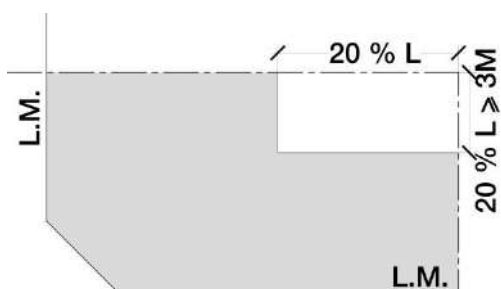
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

6.1.2.2. Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles

Quedará a estudio de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

6.1.2.3. Retiro de Fondo para Lotes Esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m, éste será el retiro mínimo.

6.1.2.4. Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales.

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos (admitidos) según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las Hojas de Distrito, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

6.1.3. Patios

6.1.3.1 Clasificación de los Patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

1. Patio de primera categoría
2. Patio de segunda categoría
3. Espacio libre urbano

6.1.3.2 Patio de Primera Categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 12 m²
Lado mínimo: 3 mts.

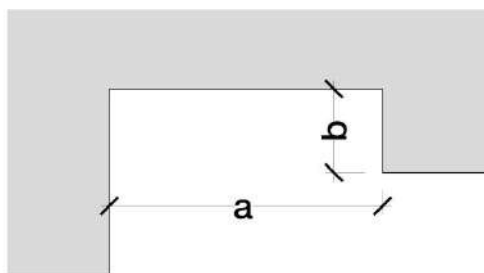
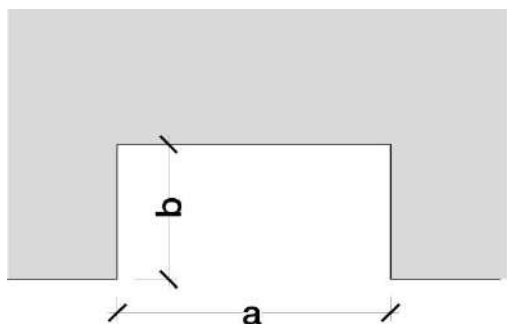
6.1.3.3 Patio de Segunda Categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:

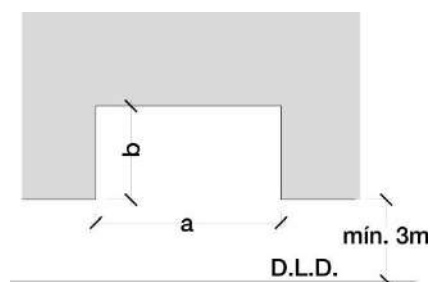
Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 8 m²
Lado mínimo: 2 mts.

6.1.3.4. Patios apendiculares

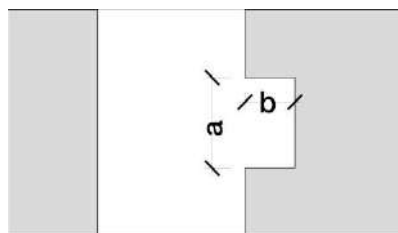
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo ($a > 2b$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación $a > 2b$.



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la relación entre profundidad (b) y abertura (a): $a > 2b$.



6.1.3.5. Centro libre de Manzana

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma.

En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quinchos, parrillas, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote (m ²)	Superficie de ocupación centro libre (m ²)
Hasta 500	15
500 a 800	20
800 o más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos en que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o

infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

6.2. DEL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Esta materia, de competencia exclusiva del municipio en orden a las facultades normativas que pose el poder local establecidas en el Art. 36° de la Ley N° 1.597, Orgánica de Municipalidades, al que le otorga la responsabilidad de establecer las condiciones para *“El fraccionamiento y loteos de terreno, fijando medidas, superficies, calles y reservas para plazas, paseos o edificios públicos, reservas que se dispondrán sin cargo alguno para el Municipio”* (Inc. 31°) y las formas en que adoptan la potestad de *“...imponer restricciones y límites al dominio...”* en el marco de *“... un plan de urbanización”* (Inc. 6°), de acuerdo con las Leyes Nacionales y Provinciales.

Como consecuencia de ello, el COUT fijará las formas, modalidades y condiciones para el fraccionamiento del suelo en el ejido municipal de Toay en concordancia a las reglamentaciones técnicas de registración catastral establecidas en la Ley Provincial N° 935.

6.2.1. Conceptos Básicos.

Se describen a continuación las dos categorías que conceptualiza este Código para regular los procesos de fraccionamiento del suelo: La Subdivisión simple de suelo (6.2.5.) y la Subdivisión programada de suelo (6.2.6.), que denominaremos también Urbanización.

6.2.2. Definición de la Subdivisión simple del Suelo.

Será considerada subdivisión del suelo a todo fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural cuando no exista ampliación o alteración de la red vial pública de circulación existente, salvo para completar trazas existentes o materializar pasajes interiores a manzanas ya conformadas. Se entenderá como subdivisión simple, cuando se fraccionen manzanas o partes de ellas ya conformadas por alguna de las modalidades previstas en las normativas oportunamente aplicadas por el municipio y no exista por lo tanto, modificación de la red vial existente, salvo los ensanches previstos por Ordenanzas modificatorias de las líneas municipales o la incorporación al dominio público de pasajes interiores a las manzanas que formen parte de trazados oficiales.

Comprenderá las siguientes operatorias: a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes (Art. 6.5.1.); b) Subdivisión para ampliación de parcelas (Art. 6.5.2.); c) Subdivisión de lotes existentes con edificación (Art. 6.5.3.); d) Subdivisión para ampliación de lotes (Art. 6.4.4.); e) Subdivisión integral (Art. 6.5.5.) y f) Subdivisión de áreas mayores (Art. 6.5.6.).

6.2.3. Definición de Subdivisión programada de suelo o Urbanización

Será considerada urbanización toda habilitación de suelo rural al uso urbano mediante su incorporación a áreas efectivamente urbanizadas o mediante operaciones que impliquen la extensión de la planta urbana. Serán requisitos la provisión de las infraestructuras y la cesión de suelo al dominio público municipal de las áreas destinadas a completar los trazados de las vías públicas de circulación y a la dotación de espacios verdes públicos y de equipamiento.

Se deja establecido que no podrá aplicarse en todo el ejido urbano de Toay el régimen establecido por la Ley 13.512 de propiedad horizontal para fraccionar suelo mediante el proceso de subdivisión programada. Sólo podrá utilizarse este régimen para dividir en subparcelas las parcelas del Área urbana no mayores a la superficie de 1,5 Has. Para

el caso de requerir uso exclusivo de vías de circulación por razones de seguridad, como en los parques industriales, las calles serán cedidas al dominio público y afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los usuarios exclusivos, condicionada a que la urbanización conserve el carácter originario y la entidad o asociación que los reúna garantice el cumplimiento de los servicios generales que asume a su cargo exclusivo. Esta concesión de uso será onerosa, pudiendo establecerse un plazo de gracias hasta que se consolide la radicación de actividades previstas y se cumplan los objetivos rentables de la iniciativa.

Los procesos de Subdivisión programada de suelo o Urbanización podrán realizarse dentro de las siguientes modalidades: a) Proyectos de Urbanización básica y b) Proyectos de Urbanización integral.

6.2.4. Condiciones generales

El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación.

Todas las urbanizaciones y/o subdivisiones, que se localicen en áreas que ya cuenten con redes infraestructurales o equipamiento existentes, deberán presentar certificación al efecto, expedida por las dependencias u organismos pertinentes, que acrediten dicha situación, así como, en los casos que corresponda, que las conexiones derivadas de la nueva operación no causarán inconvenientes en las redes existentes. En casos de subdivisiones simples los requisitos de infraestructura exigibles que deban ser certificados serán especificados en cada modalidad de operación.

Para urbanizaciones que superen los 100.000 m² (cien mil metros cuadrados) de superficie origen, que se localicen en áreas que no cuenten con servicios mínimos de salud, seguridad, educacionales, etc., o que la existencia de los mismos no pueda absorber la nueva demanda, la Municipalidad, podrá establecer exigencias especiales de provisión de equipamiento comunitario, las que serán a cargo del urbanizador. Dicha provisión de equipamiento podrá comprender las construcciones necesarias, así como las gestiones y/o aportes ante los organismos oficiales o privados prestatarios de los servicios, que aseguren efectivamente la provisión de los mismos.

6.2.5. Características de la subdivisión simple del suelo.

6.2.5.1. Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.

Aquellas manzanas o fracciones localizadas en área urbana o complementaria, rodeadas de vías públicas de circulación sin lotear, originadas en urbanizaciones aprobadas en el marco de normas urbanísticas previas podrán subdividirse en condiciones diferenciales en relación con los proyectos de urbanización básica establecidos por este texto legal respecto de la provisión de infraestructuras y las cesiones de suelo.

No serán exigibles cesiones de suelo en la operatoria de subdivisión de macizos de superficie menor a los 10.000 m², pero si el completamiento de las infraestructuras existentes, en todos los casos, conforme se fijan expresamente para la Zona en la cual se encuentre localizada el inmuebles.

6.2.5.2. Subdivisión de parcelas existentes sin edificación.

Se entiende como subdivisión de parcelas existentes sin edificación la operación de fraccionamiento de una parcela baldía que forme parte de una manzana o fracción

rodeada de vías públicas de circulación originada en el proceso de urbanización o loteo previo a la vigencia de esta norma. Las condiciones para aplicar esta operatoria se establecen en particular para cada Zona.

En estos casos no serán exigibles cesiones de suelo ni provisión de infraestructuras.

6.2.5.3 Subdivisión de parcelas existentes con edificación

Según las condiciones establecidas para cada Zona, podrán subdividirse bajo el régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley N° 13512 aquellas parcelas cuya edificación esté terminada y aprobada por la autoridad municipal, constituyendo unidades funcionales (en adelante UF) independientes. No se considerarán UF las cocheras y locales sin sanitarios, las que se denominarán unidades complementarias.

La posición de los límites de las UF deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación y ventilación por patios (medidas mínimas). Estos límites entre UF deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas.

Asimismo podrá aplicarse el régimen de subdivisión establecido en la Ley de catastro provincial en la medida que las parcelas resultantes cumplan con los indicadores urbanísticos establecidos por este código, según cada Zona. En estos casos, los lotes resultantes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista), o bien a través de pasajes de carácter público con las dimensiones mínimas establecidas en el inciso h del Art. 5.2.3.

En caso de que uno solo de los lotes resultantes quede edificado (frentista o interno), se podrá subdividir respetando para este lote las dimensiones que surjan de la edificación existente que conste en plano de edificación preservando las dimensiones mínimas de patios. El lote complementario deberá contar con la medida mínima establecida por esta norma para la subdivisión de lotes sin edificación, según la Zona.

En aquellos casos en los cuales no sea factible presentar el plano de edificación como comprobante de la antigüedad de la construcción, por haberse extraviado en los archivos correspondientes o por tratarse de una edificación de larga data, podrá presentarse el plano sustituto del original el cual será cotejado con la antigüedad que surge de los archivos de la oficina de Catastro y verificado por una inspección in situ.

En todos los casos, el plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios.

6.2.5.4. Subdivisión para ampliación de parcelas

Se permitirá la subdivisión de lotes para la anexión de los fondos o áreas remanentes a otros lotes linderos siempre que se preserve para el lote origen la superficie mínima establecida para la Zona en que se halle inserto.

En el caso en que la parcela de origen cuente con edificación existente con permiso y final de obras o con registro de edificación otorgado con anterioridad a la presente normativa se autorizará la subdivisión para anexión a condición que la parcela que conserve la edificación no contrarie las condiciones que establece la normativa respecto de los indicadores urbanísticos para la Zona en que este inserto el inmueble.

Por otra parte se autorizarán aquellas operaciones de anexión de fracciones a lotes linderos cuando a través de ellas se mejore la situación de parcelas que cuenten con dimensiones inferiores a las reglamentarias y siempre que se preserve para la parcela cedente una condición mejor o igual a la que alcanzará la anexante, salvo para lotes

con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mínimos establecidos para cada Zona y Distrito.

La subdivisión para anexión también será factible cuando a través de la misma se produzca una inversión de las condiciones iniciales de dos lotes con salida por distintas calles, es decir se resigna superficie del lote cedente hasta alcanzar la del lote anexante y viceversa, salvo para lotes con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mínimos establecidos para cada Zona y Distrito.

6.2.5.5. Subdivisión integral.

Corresponde a las operaciones de subdivisión de lotes o fracciones de manzanas en parcelas menores o bajo el régimen de propiedad horizontal, que involucran procesos de edificación simultánea y destino de uso predeterminado, los cuales serán autorizadas en la medida que respondan a un proyecto constructivo que cumplimente con los indicadores que se especifican para cada Zona por este Código y las condiciones establecidas por el Reglamento de Construcciones.

6.2.5.6. Subdivisión de áreas mayores.

Se entiende como subdivisión de áreas mayores aquellas operaciones de división de la tierra, tanto en zonas urbanas como rurales, que no configuren procesos de urbanización sino para originar fracciones menores que mantendrán el carácter original, debiendo respetar las condiciones que para cada zona y Distrito se fijan para las mismas.

6.2.6. Características de la subdivisión programada de suelo o Urbanización.

Denominaremos Urbanización a esta categoría de producción de suelo, asociada a procesos productivos generalmente orientados a la producción de renta.

6.2.6.1. Urbanización básica

Comprende en general toda intervención que transforme la tierra rural en urbana sin comprometer edificación simultánea. Específicamente será considerada urbanización básica a todo fraccionamiento de tierra que amplía el núcleo urbano existente, con extensión o modificación de la red vial, con la cesión gratuita de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y los servicios e infraestructura correspondientes, generalmente denominados loteos, parcelamientos o producción de lotes con servicio.

6.2.6.2. Urbanización integral

Comprende toda operación de urbanización básica con edificación simultánea comprometida. Puede ampliar o completar el núcleo urbano existente con cesión gratuita de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y provisión de servicios de las infraestructuras que correspondieren; con extensión o modificación de la red vial, con o sin subdivisión de las manzanas resultantes.

6.2.7. Condiciones Particulares para las subdivisiones.

Toda propuesta de subdivisión de suelo o loteo quedará condicionada a la provisión de los servicios básicos de infraestructura establecidas en los lineamientos y directrices de desarrollo urbano del PET y en consideración al grado de Servicios Básicos alcanzados por las Áreas Urbanas y/o Suburbanas definidas en la zonificación. Estas infraestructuras comprenden a:

- Traza, Apertura y tratamiento de Calles
- Desagües Cloacales

- Agua Potable
- Escurrimiento Pluvial
- Red de Energía Eléctrica domiciliaria
- Alumbrado Público
- Gas natural

Los requisitos en materia de trazados, dimensiones mínimas de las parcelas, de tratamiento de las vialidades y del nivel y cualidades de los servicios de infraestructura a proveer, quedan sujetos a los establecidos en las fichas de cada Zona.

Respecto a aquellas áreas de la ciudad distanciadas a más de 500 mts. de otras áreas servidas, el propietario deberá hacerse cargo totalmente del costo de las obras de conectividad para la provisión de los servicios de infraestructura conforme establezcan los entes prestatarios de los mismos.

6.2.7.1. Subdivisiones en Área Urbana

Las subdivisiones en estas áreas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular, admitiéndose las subdivisiones de manzana existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se garantice la provisión de la totalidad de los servicios públicos consignadas en el Art. 6.2.7.

En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Ambiental del (de los) predio(s).

6.2.7.2. Subdivisión en Área suburbana

Las propuestas que se encaren por una entidad estatal o un promotor privado en el Área Suburbana serán reguladas a través de la intervención de la Autoridad de Aplicación con el objeto de que el proceso de completamiento de esos sectores del área urbana discontinua, se cumpla en todo de acuerdo con el criterio general sustentado por el PET. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del área que correspondan y sean compatibles con el Área Urbana.

La autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en las zonas adyacentes destinadas a ese uso a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), más del 70% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación.

La propuesta de subdivisión deberá contemplar un Plan particularizado de la zona que contenga como mínimo:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- La precisión de los factores cuantitativos adoptados: dimensiones de las parcelas, cantidad de viviendas por parcela, factores de ocupación, retiros, etc.
- El diseño de la trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- El emplazamiento y dimensiones de los espacios verdes y libres públicos, así como las reservas fiscales.
- El programa previsto para la dotación de los servicios esenciales y para la provisión del equipamiento comunitario.

6.2.7.3. Subdivisión en Área Subrural y Área Rural

La subdivisión de parcelas en las Áreas Subrural y Rural se ajustarán a lo prescripto en este Código conforme a las previsiones que para dichas Áreas determina la Ley 468

de Fraccionamiento de Predios Rurales y la Ley de Catastro N° 935, en sus Artículos 12° (incisos c. y d.) y 71°.

Para estas áreas será exigible la donación y continuidad de los trazados de la red vial primaria vigente y de las calles o caminos rurales perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten.

En áreas rurales y subrurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y su dimensión mínimas es de 1.000 Has. (Un mil hectáreas) sin desperdicios, conforme fija el Apartado VI), del Art. 2°, de la Ley 468.

Las tierras próximas a la ciudad de Toay, estarán exentas de las disposiciones de la Ley 468 siempre que se encuentren dentro de una distancia máxima de dos (2) kilómetros a medir desde la finalización de la zona urbana en cada caso y en el rumbo en que se encuentre el predio a subdividir. En las zonas límites de las áreas fijadas de esta manera podrá considerarse como unidad económica la misma aritmética de las áreas colindantes. A estos efectos se define como zona limite un área continua de 20 kilómetros de ancho en un área continua hacia el lado de mayor superficie de las líneas divisorias de las áreas. Las subdivisiones que se realicen en la zona precitada deberán seguir un ordenamiento armónico con el tipo de fraccionamiento lindero.

Asimismo, se podrán realizar fraccionamientos de los que resulten parcelas cuyas superficies sean inferiores a la unidad económica en los siguientes casos:

- 1º) Predios rurales destinados a explotación agrícola-ganadera con una deficiencia de hasta un treinta (30) por ciento sobre las magnitudes bases establecidas en el artículo 2º de la presente Ley, siempre que se demuestre mediante estudios agroeconómicos que las parcelas resultantes constituyen una unidad económica de explotación. Tales estudios deberán ser realizados por un Ingeniero Agrónomo y aprobados por la Subsecretaría de Asuntos Agrarios.
- 2º) Subdivisiones para satisfacer intereses de la zona, servicios y obras públicas. En estos casos, deberá presentarse fundamentos que los determinen y su remanente podrá no ser unidad económica.
- 3º) Transferencia para aumentar superficies linderas o próximas siempre que esté asegurada la explotación única y el remanente configure a su vez una unidad económica de explotación. Se prohíbe la enajenación en forma independiente.

6.2.8. De los trazados

El diseño de la urbanización proyectada dependerá de cada proyecto y preverá el trazado de la red interna de vías públicas de circulación para garantizar el adecuado acceso y movilidad peatonal y vehicular a las parcelas constitutivas de manzanas urbanas. Este trazado deberá considerar la continuidad de la red viaria existente en el entorno, las afectaciones previas que pudieren existir para la apertura de nuevas calles y las condiciones altimétricas del terreno y los hechos naturales susceptibles de ser protegidos.

Esta red vial adoptará los anchos, formas y condiciones de materialización que se establecen en este Código. Sus vías de circulación deberán adaptarse a los perfiles del terreno y con las pendientes admisibles que fije la autoridad municipal competente.

Los trazados darán continuidad y prolongación a los ejes de las avenidas y calles del trazado existente en el entorno, con el ancho que ya tienen asignado o con uno mayor, en el caso de que se lo requiera por razones del terreno o del proyecto. Las pautas y normas básicas para proyectarlo son los establecidos en los artículos integrantes de la sección 5.2.

Las arterias que conforman la Red Vial Provincial deberán respetar las disposiciones de la legislación provincial en la materia.

Para la materialización de los trazados, el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el Proyecto Urbanístico y/o de urbanización aprobado, respetando especificaciones contenidas en esta norma y las instrucciones de las oficinas técnicas municipales, dejando libres o expeditas las áreas que comprenden y garantizando la evacuación de líquidos pluviales en las mismas.

6.2.8.1. Del amanzanamiento

Denomínase así al fraccionamiento de las áreas urbanas en manzanas con las formas y disposición espacial definida en el trazado del proyecto.

Los nuevos amanzanamientos deberán armonizar con la trama de las zonas circundantes, particularmente con relación a las vías principales de circulación.

Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, se deberán respetar las dimensiones y/o características de la trama existente circundante.

En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a. Su forma, preferentemente, deberá ser cuadrada o rectangular, pudiendo aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes su orientación o el destino especial de área.
- b. Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10.000 m² ni mayor de 15.000 m².
- c. Su lado mínimo no será inferior a los 50 o 60 mts. sobre una vía de circulación secundaria, y de 100 m (cien metros) sobre una vía de circulación principal.
- d. Su lado máximo, en general, no excederán los 150 m. (ciento cincuenta metros)
- e. Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles generales que haya establecido la Municipalidad.

Las manzanas son las porciones de terreno urbano registrado en el catastro rodeado por vías públicas de circulación del dominio público, estando delimitados, estos dos espacios, por un polígono constituido por Líneas Municipales.

La Línea Municipal, que deslinda la propiedad inmueble registrada y la vía pública estará determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

En las esquinas de las nuevas manzanas se debe dejar el espacio necesario para constituir la ochava, superficie del terreno limitada por las Líneas Municipales (LM) concurrentes a la esquina y la Línea Municipal de Ochava (LMO) con el objetivo de mejorar la circulación y de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Línea Municipal de Ochava es la Línea Municipal que delimita la ochava, cuyo trazado es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina y su longitud es de 5 mts. (cinco metros).

En las manzanas o fracciones preexistentes que no la posean, o la posean con dimensiones menores a las establecidas por esta norma, se deberá constituir o ampliar con las mismas dimensiones reglamentarias que las nuevas cuando:

- se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vía pública
- se demuelan las construcciones que la ocupan,

- se construya edificios o cercas nuevos,
- se solicite permiso de modificación de los estados parcelarios

Se podrá materializar ochavas con formas curvas o poligonales siempre y cuando se inscriban dentro de las líneas oficiales descriptas.

6.2.8.2. Del parcelamiento

Las manzanas podrán fraccionarse en parcelas. A fin de disponerlas de manera de obtener una mayor cantidad de lotes con acceso directo a las vías de circulación, permitiendo contar con la mayor cantidad de frentistas que se vinculen al espacio público, las parcelas se dispondrán bajo el formato “Tipo X”, modelo universal del parcelamiento de la manzana cuadrada. Las líneas de contrafrente suelen hallarse a mayor profundidad de la calle en los lotes de mitad de cuadra. Esta circunstancia determina la figura que le da el nombre. Tiene como característica una cierta heterogeneidad en el tamaño de los lotes (en las esquinas se encuentran las parcelas reducidas y en el centro otras profundas) y posibilita un tejido semi-compacto con un corazón de manzana integrado.

Las parcelas se dispondrán de tal modo que las líneas divisorias laterales (Ejes Medianeros), se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal (L.M.) de la Manzana, o bien, en los casos de curvas, coincidan con el radio de las mismas.

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

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
2. El frente no debe ser inferior a diez (10) metros.
3. La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

1. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
2. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
3. Corregir una baja relación frente/fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
4. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

5. Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no alcance a las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. La parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada zona, si el englobamiento se efectúa sólo parcialmente.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción, previamente aprobados) las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio ($1/3$), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

6.2.9. Cesiones obligatorias

El Urbanizador deberá ceder gratuitamente al Municipio las superficies del terreno a subdividir necesarias para materializar los espacios circulatorios, las áreas verdes y libres de uso públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario como condición ineludible para aprobar subdivisiones programadas.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los propietarios de predios cuya superficie sea igual o inferior a 10.000 mil metros cuadrados

6.2.9.1. Cesión de Calles

Será requisito, para la aprobación de cualquier urbanización, la cesión gratuita al dominio público municipal del suelo perteneciente al macizo a subdividir necesario y destinado para materializar el trazado de su trama vial interna y de borde, cuyas dimensiones y localización estarán determinadas por el proyecto de la urbanización

En todos los casos estas cesiones incluirán la construcción de las obras necesarias para constituir la capa de rodamiento de las vías destinadas al tránsito vehicular (aceras), el tratamiento superficial de las vías destinadas al tránsito peatonal (veredas), la señalización de ordenamiento de tránsito y para la visualización de la nomenclatura urbana, la provisión de iluminación pública reglamentaria y la parquización y forestación de estos espacios. Los estándares de técnicos de calidad de estas obras serán los establecidos para cada Zona diferencialmente, conforme lo especifica este Código, las normativas vigentes para ejecutar obras públicas y respetando las instrucciones de las autoridades competentes en la materia y según proyecto aprobado por la Municipalidad.

Estarán exceptuados de estas cesiones las operaciones de subdivisión manzanas o parcelas preexistentes. Tampoco afectarán a las subdivisiones en suelo rural.

A los fines de garantizar la ejecución de estas obras sobre el espacio público se deberá realizar un depósito o Seguro de Caucción por el valor total de las mismas, la cual será devuelta una vez comprobada su realización y funcionamiento

Las dimensiones mínimas para estas vías de circulación son las establecidas en el Art. 5.2.

Será obligación del urbanizador realizar, previo a la ejecución de estas obras, realizar todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas las pendientes, perfiles y cotas del proyecto aprobado, de acuerdo a lo que especifique la Autoridad de Aplicación. La ejecución de estas obras y las de infraestructuras deberán ajustarse al

Pliego de Bases y Condiciones Generales para la ejecución de obras públicas municipal.

6.2.9.2. Cesión de Áreas Verdes y Reservas para Equipamiento Comunitario

Será requisito, para la aprobación de cualquier urbanización, la cesión gratuita al dominio público municipal del suelo perteneciente al macizo a subdividir necesario y destinado para materializar las áreas verdes de uso público y las reservas para equipamiento comunitario cuyas dimensiones y localización establece en este Código.

En tal sentido será exigible la cesión del 10% de la superficie bruta de la parcela a subdividir para destinarla a Espacios Verdes y libres públicos y del 5% de la misma superficie para reservarlas destinadas a erigir equipamiento comunitario de uso público. Las cesiones anteriormente detalladas serán adicionales a los espacios circulatorios (calles) que resulten del proyecto de loteo.

En ningún caso la sumatoria de estas superficies a ceder podrá ser inferior al tamaño del de la parcela mínima para la zona, según lo dispuesto en este Código. Cuando por cálculo porcentual resultara que la cesión que correspondiera no alcanzara a la superficie mínima de la parcela exigida para la Unidad Territorial en que se encuentra emplazado, entonces deberá cederse una (1) parcela de superficie no inferior a la establecida para esta zona, la que tendrá libre disponibilidad de uso.

Cuando el urbanizador opte por subdividir en etapas parciales el inmueble de su propiedad y las superficies a ceder en concepto de espacios verdes y libres públicos, así como de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores, aún unificadas, a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de las futuras divisiones.

En todos los casos, las cesiones destinadas a espacio Verde público incluirán la construcción de las obras necesarias para proveer la iluminación pública reglamentaria y la parquización y forestación de estos espacios. Los estándares de técnicos de calidad de estas obras serán los establecidos para cada Zona diferencialmente, conforme lo especifica este Código, las normativas vigentes, respetando las instrucciones de las autoridades competentes en la materia y según proyecto aprobado por la Municipalidad. Todo proyecto de subdivisión que involucre este tipo de cesiones, requerirá la aceptación explícita de la localización de tales superficies, por parte de la Autoridad de Aplicación, en función de las características de la zona y del máximo aprovechamiento de los espacios. Estas áreas, en reconocimiento al rol y al valor urbano de las mismas, deberán constituir o localizarse preferentemente según estas pautas:

- a) Integrar una única parcela o dos como máximo
- b) Ser fronteras a la arteria mejor calificada respecto de su rol en la red vial vigente
- c) En los sitios preferenciales para crear puntos de equipamiento comunitario.
- d) Sobre calle pavimentada.
- e) Sobre ángulo más próximo a calle pavimentada.
- f) Rodeado como mínimo por dos calles.
- g) Dispuestas, en el caso de no estar unificadas, simétricamente en relación a la vía principal

No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

Este tipo de cesiones podrán realizarse fuera del predio por el cual se obliga, en un sector de privilegio para el interés comunal, previa conformidad de la Autoridad de Aplicación. Las alternativas ofrecidas para este tipo de compensaciones fuera del predio deben ser evaluadas por la Autoridad de Aplicación, la cual podrá, mediante informe fundado, rechazarlas, exigir una mejor localización o insistir en una ubicación mejor dentro del mismo.

En caso de subdivisiones en zonas industriales o a destinar a actividades productivas se analizará la conveniencia de materializar las cesiones fuera del predio.

Las cesiones aquí previstas, se realizarán solo en la primera oportunidad en que sea intervenido el inmueble con destino a un proyecto urbanístico. Por lo tanto, una vez efectuadas, las referidas cesiones, quedarán eximidos de esta obligación los inmuebles resultantes, ante eventuales futuras intervenciones.

Estos espacios cedidos deberán entregarse a la Municipalidad mediante acta, con las obras asociadas a la materialización de sus usos concluida, en estado de limpieza y cercada, pudiendo acordarse entregas parciales.

6.2.10. Nomenclatura

Será privativo de la Dirección General de Catastro de la Provincia establecer las Nomenclaturas parcelaria y catastral. El interesado sólo podrá proponer poligonales provisorias del fraccionamiento al sólo fin de identificar los elementos en el plano.

Será privativo del CD el establecimiento de los nombres de barrios, calles, plazas y parques.

6.2.11. Publicidad de la venta de suelo

Para proceder a la venta de tierras será obligatorio exhibir el número de Expediente a través del cual se tramitó la aprobación de su constitución, que será copia fiel del plano aprobado por las autoridades competentes y en el que constará el número de expediente respectivo, la fecha de su aprobación municipal, la zona de acuerdo a la zonificación vigente y todo otro tipo de restricciones al dominio que se haya impuesto a las parcelas que se pretende enajenar. Idéntico criterio se aplicará para cualquier publicidad que tienda a la venta de inmuebles en general.

Será obligatorio colocar un cartel de obra en toda urbanización que salga a la venta, así como exhibir en todas las publicidades de venta de lotes, el Nº de Expediente a través del cual se tramitó la subdivisión, la fecha en que fue aprobada; el carácter Urbanístico del Zona en la que se halla inscrita y todo otro tipo de restricciones al dominio que se haya impuesto a las parcelas que se pretende enajenar. Idéntico criterio se aplicará para cualquier publicidad que tienda a la venta de inmuebles en general, excepto el cartel de obra.

Si se anunciare la venta de parcelas provenientes de subdivisiones no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a planos aprobados, el DEM deberá impedir la realización de la misma y aplicar las penalidades pertinentes a los profesionales y/o propietarios. Idéntico criterio se adoptará para cualquier anuncio de venta de edificios construidos en parcelas no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a plano aprobado.

6.3. OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son

el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (F.O.T), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), la Cantidad de Viviendas por Parcela, y la Superficie Cubierta Mínima por Persona.

6.3.1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Será computable para el FOS:

1. La superficie edificada por sobre el nivel de cota +/- 0.00 de la parcela.
2. La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

6.3.2. Factor de Ocupación Total (FOT)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

1. La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
2. Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
3. La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.
4. Las cocheras ubicadas en subsuelo y todo local no habitable ubicado por debajo de la cota +/- 0.00 de la parcela

6.3.3. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS determinados en las respectivas Fichas de Distrito, a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

6.4. DENSIDAD

6.4.1. Número de Viviendas por Parcela

Para cada Distrito el presente Código establece el número máximo de viviendas por parcela. Para las Distritos que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las Distritos donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la respectiva Ficha de Distrito.

6.4.2. Superficie Cubierta Mínima Por Persona

Se establece como superficie cubierta mínima por persona un valor de quince metros cuadrados por habitante (15 m²). A los efectos de su aplicación en edificios de carácter residencial se computarán dos (2) personas por dormitorio proyectado. Si la unidad fuera de un solo ambiente se computarán dos (2) personas.

Para vivienda unifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta.

Para vivienda multifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta, previa deducción de las superficies correspondientes a espacios comunes e instalaciones complementarias.

6.5. DE LOS EDIFICIOS

6.5.1. Altura Máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Fichas de Distrito.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera y otros ambientes de servicio,

Quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación, en la Zona especial, Distritos de Urbanización especial, la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplan todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

6.5.2. Retiros

Los retiros de las edificaciones quedan definidos en las correspondientes Fichas de Distrito.

Quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación, la aprobación de proyectos que no cumplan los retiros mínimos obligatorios, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplan todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

6.5.3. Tratamiento de fachadas

Las fachadas que se proyecten deberán contener todos los elementos constitutivos que las distinguen. El diseño de las mismas quedará a criterio del profesional proyectista, quien determinará libremente sus componentes con sujeción al interés general, urbano y ambiental de la comunidad. La Autoridad de Aplicación podrá rechazar alternativas que manifiesta e inequívocamente se aparten de tal condición previo informe de los organismos competentes.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

Es obligatorio el revoque en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el criterio, en el diseño arquitectónico, o la naturaleza del material de la fachada se opongan a ello. En estos casos, los materiales usados en el muro de fachada deberán proteger a éste eficazmente contra agentes atmosféricos.

En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con las propiedades linderas.

En los primeros 3 mts. de altura, medidos desde la cota de parcela, sólo se permitirá sobresalir elementos de la fachada tales como umbrales, antepechos, dinteles u ornamentos en no más de 0.05 mts. siempre que se redondeen las aristas.

La Municipalidad podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales de servicios públicos o de interés público.

6.5.4. Tratamiento de muros y cercos de frente

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2,10 metros de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,10 metros como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

CAPITULO 7. DE LOS USOS DEL SUELO

7.1. DEFINICIÓN

En términos genéricos, el uso del suelo es el uso que los seres humanos hacen de la tierra y abarca la gestión y modificación del medio ambiente natural para convertirlo en un ambiente construido tal como los asentamientos humanos, los campos de sembradío, las pasturas, las infraestructuras, etc.

A los efectos del COUT Uso de Suelo es la función, activa o pasiva, referida a actividades humanas individuales o colectivas, asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada Distrito en que se clasifica el ejido urbano con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas conforme establece la normativa urbanística vigente.

7.2. CATEGORIAS DE USOS DE SUELO

A los efectos de la aplicación del presente Código se establecen las siguientes categorías de Usos del Suelo, según sea Urbano (incluye el suburbano), el Subrural y el Rural:

A.- USOS DE SUELO ADMITIDO

Serán considerados así todos aquellos permitidos en el Ejido con las condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las Zonas y Distritos. Se subcategorizan, a su vez, como:

- A.1) USO CONFORME
- A.2) USO COMPATIBLE
- A.3) USO CONDICIONADO

Dispónese, a los efectos de aplicación del presente Código, que solo serán USOS ADMITIDOS los rubros consignados como admitidos en las PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS que se adjunta como ANEXO IV del COUT

B.- USOS DE SUELO NO ADMITIDOS

Serán considerados así todos aquellos no incluidos en la categoría de ADMITIDOS. Se subcategorizan, a su vez, como:

- B.1) USO PROHIBIDOS
- B.2) USO NO CONFORME
- B.3) USO NO PREVISTOS.

Respecto de la proporción de cada uso aplica en las parcelas o a los Distritos en que se clasifica y divide a cada Distrito se definen las siguientes categorías, los usos conformes podrán ser:

USOS PREDOMINANTES: Son aquellos que caracterizan a la Zona donde se implantan. Son los usos a desarrollar con las máximas posibilidades y que cuentan con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios. Referido a una parcela, es el que lo caracteriza, conforme la especificación dada por la Ficha de Distrito en el que se localice la misma.

USOS EXCLUSIVOS: Es aquel uso que se implanta de manera excluyente en una zona y la caracteriza. Los Distritos así clasificados no admitirán ningún otro uso de los clasificados en este Capítulo.

Sin embargo, una parcela con uso coincidente con el uso exclusivo de la zona puede contener un uso distinto si está destinado a satisfacer actividades necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del uso exclusivo. Son ejemplos: la vivienda del

casero en usos industriales o depósitos; las instalaciones de servicio requeridas por las viviendas (subestación transformadora en área residencial exclusiva o el taller, oficina o comercio de superficie menor a los 20 m² anexo a la vivienda y utilizado por el propietario de la misma (estos usos complementarios podrán alcanzar la superficie máxima de 40 m² conforme al grado de molestia según estudio de la Autoridad de Aplicación).

Se fija para estos usos complementarios del uso exclusivo un régimen especial para efectuar su ampliación o cualquier tipo de modificación, debiendo la Autoridad de Aplicación dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de su autorización.

USOS COMPLEMENTARIOS: Son aquellos asociados a los usos predominantes en una Zona, que satisfacen funciones necesarias para el pleno desarrollo de los primeros. Deben figurar como tales en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

7.2.1. Usos Conformes

Serán considerados así todos aquellos usos y actividades permitidos en el Ejido con las condicionantes correspondientes que prescribe este Código y que se encuentran expresamente indicados en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS en cada una de los Distritos.

Cuando el uso esté permitido, el propietario/tenedor del inmueble podrá solicitar la radicación o habilitación de ese uso y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan.

7.2.2. Usos Compatibles

Serán considerados así todos aquellos usos y actividades que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deben tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen y por lo cual deberán contar con características propias que deberán previamente ser evaluadas.

La autorización de este uso requiere de un estudio particularizado, el cual deberá ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en el presente Código.

7.2.3. Usos Condicionados

Serán considerados así aquellos usos que se encuentran expresamente indicados en la planilla de Usos Admitidos destinados a una actividad que presenta inconvenientes para su radicación en la Zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, pueden llegar a ser localizados en determinados Distritos. Su autorización exige que el solicitante presente un estudio particularizado y estará sujeta a estudios específicos de impacto y a restricciones para su funcionamiento de tipo urbanísticas, grado de molestia y ambientales específicas, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación.,

Esta misma emitirá opinión fundada sobre su factibilidad de radicación, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en este Código.

Se tendrá en cuenta en estos casos, que las especiales características de la actividad y la localización no generen molestias considerables al entorno, además de las medidas a implementar para la disminución y compensación de externalidad generada

por la actividad. Los locales bailables o con música son ejemplos de este tipo de uso.

7.2.4. Uso Prohibidos

Serán considerados así todos aquellos usos o actividades cuyo desarrollo se consideran incompatibles con los admitidos en los Distritos del Ejido que se trate, en consideración a sus características generales asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano ambiental negativo.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas sancionadas por el CD observando el sentido general del PET y el presente Código. Su prohibición se funda en el grado de peligrosidad, incomodidad y / o resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el Ejido Serán Usos prohibidos para todo el partido las centrales nucleares, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares, fábricas y almacenamiento de material explosivo bélico. Así mismo se considerarán usos prohibidos a todos aquellos que por normativa provincial o nacional así lo consideren.

En los casos de obras nuevas correspondientes a usos prohibidos por el presente Código Urbano, pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de dos años de anterioridad a la fecha de promulgación de esta norma, el criterio a adoptar quedará a estudio de la Autoridad de Aplicación y del CD.

7.2.5. Uso No Conforme

Serán considerados así a aquellos usos o actividades preexistentes con anterioridad a la vigencia del presente Código que no pueden encuadrarse en la presente como Usos conformes en las Planillas de Usos Admitidos para el Distrito donde se localicen, encuadrándose como un uso prohibido.

7.2.6. Precintos

Los usos descriptos en el Art. Anterior no podrán continuar con sus actividades a no ser que cumplan con alguna de las siguientes condiciones, clasificándolos en tal caso como Usos No Conforme:

1. Contar con la debida habilitación municipal previa a la sanción del presente COUT.
2. Haber iniciado el trámite de habilitación correspondiente con fecha anterior a la vigencia de la presente, si el uso fuera admitido para la zona en la normativa anterior.
3. Mientras no se produzca el cese de actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia. Cuando se produzca el cese de la actividad podrán habilitarse en ese inmueble únicamente actividades correspondientes a los rubros indicados en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

La existencia del Precinto no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares, así como la ampliación de las instalaciones existentes, o su cambio de propietarios o cambio en el titular de la habilitación.

Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, deberán ser debidamente notificados en cuanto a que la actividad se encuentra no

admitidas en un Distrito por el COUT, y dando un plazo, que variará entre cinco a veinte años, para la relocalización en los Distritos donde está permitida de acuerdo al presente código.

En todos las construcciones o superficies destinadas a uso industrial que se hallen fuera de zona para el presente Código, podrán seguir funcionando siempre y cuando mantengan la categorización industrial de acuerdo al grado de molestia por la cual fueron habilitados o hayan comenzado su trámite de radicación con la restricción impuesta a la fecha. Solo en tales casos se autorizarán ampliación de la superficie construida o de la parcela o modificaciones interiores tendientes a lograr una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad o representen una mejora ambiental, urbana, o de transitabilidad del área, siempre que las mismas estén certificadas por profesional debidamente autorizado, a criterio de la Autoridad de Aplicación.

Cuando un edificio industrial sea dado de baja o deje de ser utilizado para la actividad para que fue habilitado y las condiciones edilicias del predio así lo justifiquen en virtud del valor de la inversión instalada podrá autorizarse un nuevo uso productivo o de servicios siempre y cuando grado de molestia del mismo sea compatible con los usos predominantes de la zona.

7.2.7. Usos No Previstos

Son todos aquellos usos que no figuran en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS, y que no puedan asimilarse a estos y no se encuentren prohibidos expresamente para cada Distrito en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Requerirán de un estudio y evaluación particularizado de la Autoridad de Aplicación y será autorizado, o rechazada, mediante Decreto del DEM. Oportunamente, la Autoridad de Aplicación instrumentará la incorporación de aquellos cuya autorización se decrete en la Planilla Usos referida.

7.2.8. Especificaciones

En todos los planos de obra se deberá consignar el uso en la carátula del mismo, admitiéndose sólo los títulos consignados en la **PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS** para el Distrito donde se localicen. Asimismo, cada local integrante de una edificación deberá consignar su destino no pudiendo tramitarse planos en los que no se detalle su destino o se lo exprese de manera ambigua (local, ambiente, etc.) sin indicar su destino genérico (comercial, para taller, industrial, para esparcimiento, etc.).

7.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS O ACTIVIDADES

Para su clasificación se ha adoptado un criterio por rubros genéricos que no se utilizarán para caracterización de cada actividad particular o la determinación de la zona en que se pueden localizar, sino a los fines de permitir una interpretación precisa, amigable y flexible de los parámetros y condicionamientos establecidos en cada uno de dichos rubros.

Dentro de cada Rubro genérico se desagregan los distintos rubros más o menos específicos con la descripción de los conceptos esenciales para cada uno de ellos sobre la base de los cuales deberá resolverse la futura inclusión de un USO NO PREVISTO dentro del rubro que le corresponda. En tal sentido los nombres comerciales o modas ocasionales que origine un nuevo tipo de comercio o servicio podrán encuadrarse en los rubros consignados. Las limitaciones estarán regidas principalmente por la superficie del lugar a habilitar, el tipo de tránsito requerido para su funcionamiento, la inocuidad o no del rubro, y el impacto urbano ambiental posible de

provocar. En caso de no poder encuadrarse se determinará como USO NO PREVISTO y se procederá de acuerdo al Artículo 7.2.6.

7.3.1. Uso residencial

7.3.1.1. Vivienda Unifamiliar

Es aquella vivienda habitada por una familia localizada como única unidad residencial en una parcela. En general, a cualquier vivienda que no esté en régimen de propiedad horizontal. Incluye casa, rancho o casilla.

7.3.1.2. Vivienda Multifamiliar

Es aquella vivienda habitada por una familia localizada con otras unidades residenciales en la misma parcela. En general, cualquier vivienda que esté dividida bajo el régimen de propiedad horizontal. Incluye departamento.

7.3.1.3. Vivienda Colectiva

Es aquella vivienda destinada a alojar personas que viven bajo un régimen institucional (no familiar), regulada por normas de convivencia de carácter administrativo, religioso, de trabajo, de educación, etc. Constituyen tipos de viviendas colectivas: cuarteles, hogares de religiosos (incluye conventos y seminarios), residencias de estudiantes, colegios internados.

Excluye las residencias geriátricas, los hogares de niños, las guarderías infantiles y los hogares de ciegos.

7.3.2. Uso Comercial

Se denominan así a las actividades socioeconómicas consistentes en el intercambio de algunos materiales que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes, sea para su uso, para su venta o su transformación.

7.3.2.1. Comercio Minorista

Es el local comercial que vende unidades individuales o pequeñas cantidades de artículos nuevos y usados, directamente a los consumidores finales, para consumo o utilización personal o doméstica.

En función del tipo de bienes que comercializa este tipo de comercio se clasifica en:

7.3.2.1.1. Comercio Minorista Tipo I

Es el local de compra-venta por menor de bienes de consumo diario o de primera necesidad a la población circundante. En locales de hasta 100 m² de superficie cubierta.

Esta categoría incluye: Alimentos y bebidas sin consumo (Almacén, Despensas, Carnicerías, Avícolas, productos de Granjas, Despacho de pan, Panadería incluyendo elaboración anexa, Frutería y verdulería, Pescadería, Productos lácteos, Pastas frescas incluyendo elaboración anexa, Bodegas, Vinería), Bazar, Regalaría, Librerías, Papelerías, Kiosco de diarios, Cigarrillos, Golosinas, Drugstore, Maxi Kioscos, Poli rubros, Venta de grabaciones audiovisuales (sin alquiler) Botonería, Mercerías, Fantasías, Farmacias, Perfumerías, Ferretería, Artículos de limpieza y Pañaleras.

7.3.2.1.2. Comercio Minorista Tipo II

Es el local de compra-venta por menor de bienes de necesidad periódica u ocasional a la población en general. Se incluyen los del Tipo I en locales de más de 100 m² de superficie cubierta.

Esta categoría incluye: Alfombras, Almacén de suelas, Antigüedades, Armería, Artefactos de iluminación, Artículos del hogar, Electrodomésticos, Telefonía, Audio,

Artesanías, Artículos deportivos, Artículos y herramientas para jardinería, Artículos de plástico y de goma, Artículos de marroquinería, Artículos náuticos, Artículos para camping, pesca y caza, Automotores livianos, Bicicletas, motocicletas y vehículos a pedal, Colchonería, Cortinas, Cotillón, Cuadros y marcos, Discos y otras grabaciones, Específicos veterinarios, Artículos y alimentos para animales domésticos, Filatelia y numismática, Flores y plantas, Herboristería, Venta de herrajes, Instrumentos de precisión, científicos y musicales, Joyería y relojería, Juguetería, Lanería, Lencería, Matafuegos, Muebles, Neumáticos, Ortopedia, Papeles y cartones, Papeles pintados, Piel y cueros, Pinturas y obras de arte, Pinturería, Placas de yeso, Platería y cristalería, Productos dietéticos, Repuestos y accesorios para el automotor, Repuestos y piezas para electricidad, gas y plomería, Ropa, Santería, artículos de culto y rituales, Semillería, Tienda, Vidrios, cristales y espejos, Vinería, Zapatería y zapatillería, Venta por folletería, Venta de artículos de informática, Materiales de construcción en locales de hasta 200 m² de superficie cubierta (Sólo exposición y venta, sin depósito de materiales).

7.3.2.1.3. Comercio Minorista Tipo III

Es el local de compra-venta por menor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento por el grado de molestia que genera la actividad. Se incluyen los del Tipo I y II en locales de más de 2.500 m² de superficie cubierta.

Esta categoría incluye: Automotores de carga y pasajeros, Carbón, Leña, Forrajes, Maquinarias agrícolas e industriales, Piedras y lajas, Piletas premoldeadas, Sala de remates, Sustancias químicas no peligrosas, Venta y compra de materiales usados, Materiales de construcción en locales de más de 200 m² de superficie cubierta (con o sin depósito de materiales), Venta de otros productos a granel, Venta de transportes de carga, maquinarias, micros contenedores, etc., que se hallan relacionado con la producción y el trabajo.

7.3.2.1.4. Comercio Minorista Tipo IV

Es el local de compra-venta por menor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

Esta categoría incluye: Productos inflamables, Gas envasado, Sustancias químicas peligrosas.

7.3.2.2. Comercio Mayorista

Es el local de compra-venta (reventa) de artículos nuevos o usados cuyo comprador es otro comerciante, revendedor, industria que la emplee como materia prima para su transformación en otra mercancía o producto o consumidores finales de grandes volúmenes.

En función del tipo de bienes que comercializa y según la escala del depósito del local este tipo de comercio se clasifica en:

7.3.2.2.1 Comercio Mayorista Tipo I

Es el local de compra-venta mayorista de productos para kioscos, alimentos y bebidas en locales de reducidas dimensiones (máximo 200 m²) y sin depósito de mercaderías, con características asimilables a las de un comercio minorista.

7.3.2.2.2 Comercio Mayorista Tipo II

Es el local de compra-venta mayorista de productos en general destinados a la provisión del comercio minorista, con una superficie de depósito de mercaderías no mayor al 100 % del área destinada al salón de ventas.

Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 200 m² de superficie cubierta, con o sin depósito: Alfombras, tapices, cortinas y papeles, Viveros, Armería sin cartuchos, Artefactos electrónicos y eléctricos, Artículos del hogar , Artículos para deportes, Automotores, sus repuestos y accesorios, Cables, conductores y motores eléctricos, Calzado y marroquinería, Cámaras y cubiertas, Cueros y suelas, Diarios , revistas y libros, Drogas y especialidades medicinales, Envases de papel y cartón, Equipos y maquinarias para la construcción y la industria, Fibras, lanas y tejidos, Flores y semillas, Joyería, Mantelería, Máquinas e instrumentos, Máquinas de oficina, Mimbre y paja, Muebles, Óptica y fotografía, Papel y cartón, Platería, Productos alimenticios en general, Productos veterinarios, Tablas, tablones y tirantes, Útiles para el comercio; Vehículos a pedal y sus repuestos, Vidrios, espejos y cristales.

7.3.2.2.3 Comercio Mayorista Tipo III

Es el local de compra-venta mayorista de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, o con superficie destinada a depósito de mercaderías mayor al 100% del área destinada al salón de ventas.

Incluye locales de venta de: ganado en pie en comisión o consignación, Materiales de construcción o de otros productos a granel en locales de más de 2.500 m² de superficie cubierta (con o sin depósito de materiales), Algodón en rama, Alimentos para aves y ganado, Artículos de plásticos inflamables, Aves vivas, Abonos, plaguicidas, Cartuchos, Cereales a granel o en bolsas, Cueros, pieles y cerdas sin curtir, Desechos en general, Durmientes, estacas y postes, Equipos, Equipos y accesorios rurales, Lana sucia, Leña y carbón de leña, Metales no ferrosos, Petróleo y derivados, Pinturas y barnices, Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos, Sustancias químicas, Rollizos y aserrado.

7.3.2.2.4. Comercio Mayorista Tipo IV

Es el local de compra-venta mayorista de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el ambiente o los bienes

7.3.2.3 Centro Comercial

Es el agrupamiento de locales correspondientes a actividades de comercios minoristas de intercambio, exposición, compra-venta, con o sin depósito. Incluye, galerías comerciales, centros comerciales, autoservicios, supermercados, hipermercados.

En función de la superficie destinada a exposición y venta se clasifican en:

7.3.2.3.1 Centro Comercial Tipo I

Centro comercial de compra-venta minorista de productos de consumo básico, organizados como mercados, ferias, autoservicios, supermercados o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta no supere los 120 m² y se localicen en parcelas de hasta 500 m² de superficie.

7.3.2.3.2. Centro Comercial Tipo II

Centro comercial de compra-venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tiendas por departamento, galería comercial, o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120 m² y 900 m² y se localicen en parcelas de hasta 2.000 m² de superficie.

7.3.2.3.3. Centro Comercial Tipo III

Centro comercial de compra-venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, Shopping, grandes tiendas, tiendas por departamento, galería comercial, hipermercados o similares cuya superficie destinada a exposición y venta supere los 900 m² y se localicen en parcelas de más de 2.000 m² de superficie.

7.3.3. Servicios

7.3.3.1. Servicios Comerciales básicos

Comprende el conjunto de actividades de requerimiento diario y periódico que se prestan a la persona del usuario o a sus bienes con prestación directa o a través de intermediarios en sus distintas escalas.

Se clasifican en dos categorías:

7.3.3.1.1. Servicios Comerciales personales

Todo local donde se presten servicios relacionados con el aspecto físico de las personas.

Incluye locales de peluquerías, salón de belleza, saunas, Spa, camas solares, gimnasios, pedicuría, manicuría, etc.

7.3.3.1.2. Servicios Comerciales de reparaciones

Es el local donde se prestan servicios de atención y reparación de bienes o artefactos de uso doméstico o de trabajo, en pequeña escala y de alcance barrial o zonal, siempre que trabajen en forma manual.

Incluye locales de reparación: de artefactos del hogar, de indumentaria (sastre, modista y calzado) y otros productos textiles, de instrumentos ópticos y fotográficos, de equipos electrónicos e instrumentos musicales, de máquinas de oficina e informática, de relojería e instrumentos de precisión, de máquinas, herramientas, cerrajería, tintorería, lavaderos automáticos, compostura de muebles.

7.3.3.2. Servicios Comerciales al automotor

Es el local o establecimiento destinado al mantenimiento, reparación, y atención de automotores en sus distintas escalas.

En función del tipo de los servicios que ofrece, su grado de complejidad y escala se clasifican en:

7.3.3.2.1. Servicio Comercial al automotor Tipo I.

Incluye los servicios de escasa complejidad y de pequeña escala en establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m², destinados a mecánica ligera, alineación, balanceo, electricidad, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, radios, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.

7.3.3.2.2. Servicio Comercial al automotor Tipo II.

Servicios de escasa complejidad y de escala mayor en establecimientos cuya superficie total máxima superan los 100 m², destinados a mecánica ligera, electricidad, alineación, balanceo, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, radios, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.

7.3.3.2.3. Servicio Comercial al automotor Tipo III

Servicios de mayor complejidad y pequeña escala en establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m² destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores.

7.3.3.2.4. Servicio Comercial al automotor Tipo IV.

Servicios de mayor complejidad y escala en establecimientos cuya superficie total máxima supera los 100 m² destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores.

7.3.3.2.5. Servicio Comercial al automotor Tipo V.

Servicios de lavaderos de autos en locales para el lavado de autos y camionetas

7.3.3.2.6. Servicio Comercial del automotor Tipo VI.

Servicios del automotor de gran porte en establecimientos que se prestan al transporte de pasajeros (excluidos taxis, remises), máquinas, y cargas en general y relacionados con su guarda, talleres de reparación, mantenimiento, limpieza etc.

7.3.3.2.7. Servicio Comercial del automotor Tipo VII.

Estaciones de servicio. Incluye el expendio de combustibles líquidos, gas natural comprimido o ambos. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico. Solo podrán localizarse en parcelas de esquina.

7.3.3.3. Servicios Gastronómicos y de alojamiento.

Este servicio incluye el servicio de alojamiento temporal para visitantes y otros viajeros y el servicio completo de comidas y/o bebidas para ser consumidos en el mismo lugar o para llevar.

Se clasifican en las siguientes categorías:

7.3.3.3.1. Servicios Gastronómicos

Incluye Restaurantes, Parrilla, Cantina, Rotisería, Copetín al paso, Fonda, Pizzería, Pizza-café, Delibery de comidas, Heladería, Café, Confitería, Bar, Salón de té, Cervecería, Whiskería, etc. Los que están asociados, en el mismo local con la realización de espectáculos o actividades recreativas o lúdicas de ninguna índole se los considera en el Rubro 7.4.4.

[7.3.3.3.1.1 Salones de fiestas infantiles \(funcionamiento hasta las 00 hs\) Ord 63/18](#)

[7.3.3.3.1.2 Salas de Elaboración de comidas \(sin venta en el lugar\) Ord 63/18](#)

7.3.3.3.2. Hotelería

Se agrupa a los servicios de alojamiento temporal para visitantes y otros viajeros. También se incluye el servicio de alojamiento por tiempo prolongado para estudiantes, trabajadores y similares. Algunas unidades (establecimientos) pueden brindar sólo alojamiento, mientras que otros proporcionan una combinación de alojamiento, comidas y/o instalaciones recreativas.

Incluye los servicios hoteleros que fraccional la tarifa en plazos no menores a un día: Hoteles, Resort, Suites y Aparts Hotel, Hostel, Moteles (hoteles con acceso directo desde el área de estacionamiento a la habitación), Hospedajes, Albergues, Hosterías, Casas de huéspedes, Bougalows, Pensiones, Establecimientos con cama y desayuno. Excluye el servicio de alojamiento por tiempo prolongado para estudiantes, religiosos, niños y similares clasificados como 7.3.1.3. Vivienda Colectiva y el Alquiler de cabañas y departamentos para visitantes así como las viviendas para vacaciones que integran el Grupo 7.3.3.9.1. Actividades inmobiliarias

7.3.3.3.3. Albergue Transitorio

Son los servicios hoteleros que fraccional la tarifa en plazos de una hora y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Pueden adoptar el nombre de Albergues Transitorios, Albergues por Hora, Hoteles Alojamiento y Alojamiento por hora.

Estos establecimientos se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Área Rural en parcelas que se encuentren ubicadas a más de doscientos (200) mts., de inmuebles ocupados por establecimientos de enseñanza, residencias que albergan menores y religiosas.

7.3.3.4. Servicios Financieros, de seguros y tributarios.

Son los establecimientos o locales donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos, y/o de gestión, además de las actividades de seguros, con manejo de dinero.

Comprende a Bancos, Cajas de ahorro, cooperativas de crédito, Compañías de seguro, Casa de cambios, Cajas de crédito, Financieras, Oficina de pagos, Cajeros automáticos, Locales de agencias estatales de Impuestos (Aduana, DGI, Rentas, etc.),

7.3.3.5. Servicios profesionales, científicos y técnicos.

Son los locales donde se prestan servicios profesionales especializados a la población, incluyendo laboratorios, así también como locales destinados en exclusividad a investigación o laboratorios científicos y/o técnicas. Se clasifican así también los que mantienen independencia parcelaria de instituciones de enseñanza terciaria, aunque pertenezcan al sistema de enseñanza, técnico o universitario.

Comprende a las actividades de: Diseño (en cualquier rama), Arquitectura, Ingeniería (en cualquier rama), Agronomía, Abogacía, Contabilidad, Economía, Escribanía, Veterinaria (con o sin laboratorio, sin internado de animales), consultoría ambiental, auditoría de cuentas, publicidad, Asesores de seguros (excepto las compañías de seguros y sus filiales que se agrupan en el Art. 7.3.3.4.), Laboratorios de ensayo o de diagnóstico (excepto las orientadas a la atención de la salud humana, que se agrupan en el Art. 7.4.2.), Traducción e interpretación, Fotografía (toma, revelado, impresión, ampliado, Impresión).

Se excluye de esta categoría a los consultorios o estudios integrados a la residencia de los técnicos o profesionales que ejercitan una profesión.

Se excluyen las actividades médicas u orientadas a la atención de la salud humana, que se agrupan en el Rubro Salud (Art. 7.4.2.).

7.3.3.6. Servicios administrativos y de apoyo

Este servicio incluye una variedad de actividades que apoya a las operaciones de negocio en general. Estas actividades difieren de aquellas definidas en 7.3.3.5 en función de que su principal propósito no es la transferencia de conocimiento especializado.

Actividades de alquiler y arrendamiento (de vehículos automotores sin conductor, de efectos personales y enseres domésticos, de cintas de video, grabaciones en CDs, DVDs, etc., de herramientas, de maquinaria agropecuaria sin operario); Actividades relacionadas con el suministro de empleo (agencias de empleo, búsqueda de personal); Agencias de viajes, Operadores turísticos; Actividades de investigación y seguridad (monitoreo de sistemas de seguridad, servicios de patrulla y Guardias, servicios de investigación y detectives); Actividades de limpieza en general y de servicios de paisajismo y jardinería; Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades gráficas de apoyo (copisterías, Ploteos, cartelerías, letristas); Actividades

de envase y empaque para terceros; Organización de convenciones y ferias (excepto los locales destinados a ellas que se incluyen en el Art. 7.4.4.;

7.3.3.7. Transporte y almacenamiento

Este servicio incluye la provisión de Transporte de carga y Pasajeros, regular o no, por vías férreas, carreteras, agua o aire; Servicios de logística, Manipulación de carga, Almacenaje, etc.

Se incluye en esta sección el alquiler de equipos de transporte con conductor, así como las actividades de correo y mensajería.

Se excluye el alquiler de equipo de transporte sin operador u operario, incluido en el Art. 7.3.3.6. y el transporte de fluidos en cañerías (transporte y distribución de gas natural, agua, desechos líquidos o vapor, así como sus instalaciones) que se incluyen en el Art. 7.5.4. Infraestructura de Servicios).

7.3.3.7.1. Transporte de pasajeros

Son aquellos establecimientos destinados al transporte de personas, incluyendo sus efectos personales. Comprende los siguientes tipos:

7.3.3.7.1.1. Transporte de pasajeros Tipo I: Paradas de taxi, Agencias de remises, paradas de transporte público automotor, paraderos ferroviarios,

7.3.3.7.1.2. Transporte de pasajeros Tipo II; Terminales de transporte público automotor, de corta, media y larga distancia; Estaciones ferroviarias; Playa para Ómnibus y Colectivos destinada a estacionamiento de los mismos para el lapso en que se encuentran fuera de servicio con o sin talleres anexos; Aeródromos y aeropuertos. Requieren certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.3.3.7.2. Transporte de carga

Son aquellos establecimientos destinados al transporte de objetos y mercaderías.

Comprende los siguientes tipos:

7.3.3.7.2.1. Transporte de carga Tipo I: Agencias transporte de cosas u objetos (agencias de flete, oficinas de logística sin recepción ni entrega de los objetos,).

7.3.3.7.2.2. Transporte de carga Tipo II: Terminales de Empresas de Carga o Logística con vehículos de gran porte, Estaciones de carga del FFCC, ambas con playas de estacionamiento de los vehículos y recepción, entrega o trasvase de mercaderías, con o sin depósito. Requieren certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.3.3.7.3. Correo y servicios de mensajería

Son las actividades vinculadas a los servicios postales, públicos o privados, dedicados a transportar documentos escritos o publicaciones (correo o correspondencia), así como paquetes de tamaño pequeño o mediano (encomiendas).

Comprende a las oficinas del correo oficial, de los correos privados o mensajerías.

7.3.3.7.4. Depósitos

Se define como Depósito todo lugar cubierto, semicubierto o a cielo abierto, cuyo uso esté relacionado con las actividades de almacenaje de artículos de toda índole, destinados al consumo y equipamiento de los sectores residenciales, comerciales, industriales y agropecuarios.

Quedan excluidos de este uso específico los siguientes casos:

a) Los depósitos cuyos locales formen parte del proceso productivo de alguna industria o anexo a actividades comerciales, siempre que se hallen en el mismo edificio, en cuyo caso se considerará la totalidad del establecimiento afectado al uso dominante.

b) Los patios o espacios abiertos destinados al almacenaje de envases, anexos a bares, restaurantes, etc., siempre que aquellos estén situados en el mismo predio del comercio al cual sirven.

c) Los depósitos de material de todo tipo, anexos a vivienda particular, cuya superficie no supere los 25 m², y siempre que el mismo no se destine a fines de uso residencial.

La actividad de Depósito en el Ejido de Toay se clasifica, a los fines de su localización según: a) el Grado de molestia (factores de perturbación) y b) la magnitud (superficie del local).

A efectos de compatibilizar nomenclaturas en el ámbito del aglomerado urbano de la Capital provincial, se ha utilizado para especificar el destino de la producción en todos los trámites vinculados a la habilitación de las actividades de depósito y el grado de molestia de cada una de ellas el nomenclador de actividades incluido en el artículo 4.3.4. Depósitos, del Código de Ordenamiento Urbano del municipio de Santa Rosa. Se incorpora al presente como ANEXO IX,

Las molestias generadas por las actividades de los Depósitos han sido diferenciadas en seis tipos correspondiendo el grado de molestia, a saber:

- I. Peligrosas.
- II. Perjudiciales.
- III. Molestas.
- IV. Perturbadoras.
- V. Inocuas.
- VI. Inocuas

El grado de molestia se ha determinado en función de las perturbaciones que generan la naturaleza de los elementos que se almacenen, del carácter perecedero o no de los bienes que se depositan en los mismos y la magnitud de las instalaciones. Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos, líquidos molestos o peligrosos; olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

La magnitud de las instalaciones se basa exclusivamente en la superficie cubierta destinada al uso, en contraposición a las magnitudes utilizadas para industria y talleres relacionados con el personal y la energía instalada, conforme a los valores indicados en el Cuadro 1.

Al respecto se establece una cierta correspondencia entre superficies menores hasta 200 m² con los grados de menor molestia, por el contrario los de mayor superficie se corresponderán con perturbaciones mayores en virtud del movimiento que generan.

Esta circunstancia determina que los espacios para carga y descarga se consideren en particular en el Art. 7.8.2., correspondiente a los Usos Complementarios Obligatorios (Cuadros 1 y 2).

La clasificación de cada actividad, para determinar la zona en que es posible implantarse dentro del ejido de Toay, se hará en función de la aplicación de los dos parámetros enunciados en cuadro 1 como columnas 2 y 3, de la siguiente manera:

1.- Definida la mercadería cuyo grado de molestia es el mas elevado de los consignados en el capítulo depósitos del ANEXO IX., se determinará su grado de molestia. Toda mercadería que no esté contemplada en el citado Anexo, deberá ser

sometida a estudio especial por la Autoridad de Aplicación, la que definirá, utilizando el criterio de analogía, el grado de molestia que se aplicará al trámite.

2.- Se declarará la superficie del Área total afectada al almacenamiento de todas las mercaderías a depositar en el local, en metros cuadrados;

3.- De acuerdo al grado de molestia de la actividad, se elegirá la nomenclatura consignada en la columna N° 3 del Cuadro 1, aplicando la que se ajuste a la máxima variable de magnitud, de las tres declaradas, correspondiéndole en consecuencia alguna de las 18 normatizadas.

4- Finalmente, la localización de cada tipo de depósito se hará de acuerdo con la Zonificación propuesta en el presente Código y en función de las restricciones que se expresan en el ANEXO IV PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

El significado de los símbolos de Uso del Suelo contenido en la planilla citada, es el siguiente:

X : Uso permitido

O : Uso que requiere estudios especiales

: Uso condicionado

Se consideran prohibidos todos los usos no consignados en las tres categorías

Cuadro 1. Clasificación de Depósitos para su localización

1. Grado de molestia	2. Área de Producción y Depósito	3. Nomenclatura adoptada para localización
Ver Anexo IX	Sup. máx. en m ²	
I (Peligroso/riesgoso)	Cualquier superficie	I.
II (Perjudicial)	Cualquier superficie	II.
III (Molesto)	Hasta 200	III.a.
	Entre 200 y 500	III.b.
	Más de 500	III.c.
IV (Molesto)	Hasta 200	IV.a.
	Entre 200 y 500	IV.b.
	Más de 500	IV.c.
V (Inocuo)	Hasta 50	V.a.
	Entre 50 y 200	V.b.
	Entre 200 y 500	V.c.
	Más de 500	V.d.
VI (Inocuo)	Hasta 50	VI.a.
	Entre 50 y 100	VI.b.
	Entre 100 y 250	VI.c.
	Más de 250	VI.d.

7.3.3.7.5. Estacionamiento de Vehículos.

Son los establecimientos, locales o superficies, destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos automotores, de carácter comercial o público.

Se clasifican según las características y/o el tamaño de los vehículos que aloja:

7.3.3.7.5.1. Estacionamiento de Vehículos Tipo I

Exclusivamente para vehículos pequeños (motos, cuadriciclos, etc.),

7.3.3.7.5.2. Estacionamiento de Vehículos Tipo II

Para vehículos medianos (automóviles, camionetas, etc.) aunque incluya vehículos pequeños. Excluye vehículos de gran porte.

7.3.3.7.5.3. Estacionamiento de Vehículos Tipo III

Para vehículos de gran porte (camiones, colectivos, máquinas agrícolas) aunque incluya los otros tipos. Requieren certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.3.3.8. Información y comunicación

Este rubro incluye la producción y distribución de productos de la información y productos culturales, suministro de medios para transmitir o distribuir estos productos, así como comunicaciones, datos, actividades de la tecnología de información, procesamiento de datos y otras actividades del servicio de la información.

Comprende aquellos establecimientos dedicados a: Edición de libros, periódicos y otras publicaciones; Edición de periódicos, diarios y revistas; Agencias de noticias; Actividades audiovisuales (producción de videos y programas audiovisuales, estudios de grabación); Grabación sonora y edición de música; Programación y difusión de radio y televisión (emisoras de radio o TV, repetidoras,); Actividades relacionadas con la televisión por suscripción; Telecomunicaciones (instalaciones de transmisión y conexión para proveer comunicaciones de punto a punto vía microondas, líneas fijas o una combinación de líneas fijas y conexiones basadas en satélites, telefonía celular, telefonía fija, operación de sistemas de distribución de cable, suministro de aplicaciones especializadas de telecomunicaciones, operación de estaciones terminales satelitales, provisión de acceso a Internet, etc.); Programación y consultoría informáticas (Edición y desarrollo de software, gestión y operación de sistemas computacionales e instalaciones de procesamiento de datos).

Se excluye las actividades fotográficas (Art. 7.3.3.5.) y las imprentas (Art. 7.5.)

Según el grado de molestia se clasifican en:

7.3.3.8.1. Información y comunicación Tipo I

Todas las actividades descritas siempre que no emitan ondas radios magnéticas ni propaguen sonidos fuera del predio eventualmente molestos.

7.3.3.8.2. Información y comunicación Tipo II

Cualquier actividad de información y/o comunicación que emita ondas radio magnéticas o propaguen sonidos molestos (antenas de radiofrecuencia, antenas de microondas, estudios de ensayo o grabación, etc.) Se priorizará la localización en zonas de baja consolidación urbana, en predios de dimensiones tales que garanticen la mayor distancia posible a los ejes medianeros desde la estructura soporte. De proponerse en zonas consolidadas, el solicitante deberá demostrar la necesidad técnica de la localización propuesta y el radio máximo de limitación de alejamiento, exponiendo con carácter técnico sustentado la única posibilidad de servicio o de ampliación del mismo. Requieren certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.3.3.9. Otros Servicios Comerciales

Son aquellos establecimientos específicos no encuadrables en el articulado anterior.

7.3.3.9.1. Servicios inmobiliarios

Son aquellos locales que ofrecen la compra, venta o alquiler de inmuebles actuando como arrendadores, agentes y/o corredores así como otros servicios a las propiedades, tales como valuación de inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de inmuebles.

Las actividades en esta sección se pueden realizar con bienes propios o ajenos.

7.3.3.9.2. Servicios para animales.

Establecimientos destinados exclusivamente al cuidado y servicio de animales. Incluye alojamiento de animales, escuela de adiestramiento, caballeriza, stud y clínica veterinaria con internación, etc.

Excluye los agrupados en el Art. 7.3.3.5. Servicios profesionales de veterinario, sin internación o guarda.

7.4. EQUIPAMIENTO

7.4.1. Administración pública

Comprende aquellos locales o edificios donde se desarrollen actividades de naturaleza gubernamental, normalmente realizadas por la administración pública en locales denominados oficinas. Incluye las actividades de seguridad social obligatoria la promulgación e interpretación de leyes y su regulación según lo acordado, así como también la administración de programas basados en ellos, actividades legislativas, Impuestos, servicios de inmigración, asuntos externos y la administración de programas de gobierno.

Comprende todas las oficinas de acceso público donde funcionan organismos del estado a nivel Municipal, Provincial, y Nacional. No incluye los organismos de seguridad, de defensa, de asistencia social, de salud, de educación ni de cultura.

7.4.2. Salud y Servicios Sociales

Comprende aquellos locales o edificios, de carácter público o privado, donde se desarrollen actividades para la atención de la salud humana y/o actividades de asistencia social.

Incluye: Hospitales, salas de primeros auxilios, unidades sanitarias, laboratorios médicos, centros de diagnósticos, Institutos de rehabilitación, clínicas, sanatorios para todos los niveles de salud, Dispensarios, centros de salud, radiología, análisis clínicos, Consultorios médicos clínicos, odontológicos, oftalmológicos, Guardería infantil, Instituto geriátrico, Hogares para ciegos, Instituciones de asistencia, beneficencia o caridad, Hogares infantiles, Comedores, Centros de día, Centros de acogida, etc.

Las diferentes escalas de los locales en donde se desarrollan las actividades determinan las condiciones referentes a los usos complementarios y obligatorios (estacionamiento) y su tipología, según el caso:

7.4.2.1. Establecimiento sanitario Tipo I.

Salud de pequeña escala: establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m².

7.4.2.2. Establecimiento sanitario Tipo II

Salud de mediana escala: establecimientos cuya superficie total se ubica entre los 100 y los 300 m².

7.4.2.3. Establecimiento sanitario Tipo III

Salud de escala intermedia: establecimientos cuya superficie total se ubica entre los 300 y los 2.500 m².

7.4.2.4. Establecimiento sanitario Tipo IV

Salud de gran escala: establecimientos cuya superficie total máxima sea mayor a 2500 m2. Requerirá certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

Los módulos para estacionamiento y carga y descarga serán establecidos para cada caso en particular dependiendo del tipo de establecimiento, cantidad de camas y especialización.

7.4.3. Educación

Comprende aquellos locales o edificios, de carácter público o privado, destinado a la educación oficial o privada, en cualquier nivel y para cualquier profesión, habilidad, arte u oficio, oral o escrita.

Incluye: Escuelas de Enseñanza preescolar, Primarias, Secundarias, Técnicas y Universitarias, Educación para adultos, Programas de alfabetización, Escuelas o Talleres de oficios, Talleres donde se enseñen artes, Enseñanza de idiomas, Escuelas y academias militares o de fuerzas de seguridad.

Las diferentes escalas de los locales en donde se desarrollan las actividades determinan las condiciones referentes a los usos complementarios y obligatorios (estacionamiento) y su tipología, según el caso:

7.4.3.1. Establecimiento educativo Tipo I.

Educación de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 2.500 m2.

7.4.3.2. Establecimiento educativo Tipo II

Educación de gran escala: establecimientos cuya superficie total máxima sea mayor a 2500 m2. Requerirá certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

Los módulos para estacionamiento y carga y descarga serán establecidos para cada caso en particular dependiendo del tipo de establecimiento, cantidad de aulas y especialización.

7.4.4. Cultura, entretenimiento y recreación

Comprende los equipamientos destinados a una amplia gama de variadas actividades culturales (exposición, difusión, comunicación y producción), de esparcimiento, ocio, reuniones sociales y recreación para el público general, juegos lúdicos y de apuestas y actividades recreativas.

Incluye: Museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales, cines, teatros, salas de espectáculos, salones de exposición, Ferias culturales, etc. Instituciones sin fines de lucro (Clubes, Sociedades de Fomento o Centros donde no se practiquen deportes), parques de diversión permanentes, parques temáticos, jardines zoológicos, jardines botánicos, circos permanentes, Bingos, casinos, loterías, Actividades deportivas donde se autoricen apuestas, etc.

Las diferentes escalas de los locales en donde se desarrollan las actividades determinan las condiciones referentes a los usos complementarios y obligatorios (estacionamiento) y su tipología, según el caso:

7.4.4.1. Equipamiento cultural/recreativo Tipo I.

Establecimiento de escala pequeña, cuya superficie total máxima no supera los 300 m2.

7.4.4.2. Equipamiento cultural/recreativo Tipo II.

Establecimiento de escala intermedia, cuya superficie total se ubica entre los 300 y los 2.500 m2.

7.4.4.3. Equipamiento cultural/recreativo Tipo III.

Establecimiento de gran escala cuya superficie total máxima cubierta sea mayor a los 2500 m². Incluye Parques de diversión permanentes, Parques temáticos, Jardines zoológicos, Jardines botánicos, Circos permanentes. Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.4.4.4. Locales de apuestas.

Incluye Bingos, casinos, loterías, Hipódromo con apuestas. Actividades deportivas donde se autoricen apuestas. Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

Requiere un módulo para estacionamiento cada 12 butacas a partir de las 80 para cines, teatros y un módulo cada 60 m² para galerías de arte y sala de exposiciones.

7.4.5 Deportivo

Comprende las actividades relacionadas con la práctica de deportes, entendido a éste como “la actividad física, ejercida como juego o competición, cuya práctica supone entrenamiento y sujeción a normas”, con o sin asistencia de público, al aire libre o en un espacio cubierto.

Incluye: Instituciones sin fines de lucro (Clubes, Sociedades de Fomento, Centros, etc.) con práctica deportiva, gimnasios, piscinas, canchas de fútbol, canchas de tenis, canchas de paddle, campos deportivos, de golf, de pato, de polo, Estadios deportivos, Pista de karting, Hipódromo, autódromo, velódromo, polígono de tiro,

7.4.5.1. Equipamiento deportivo Tipo I.

Establecimiento de mediana escala cuya superficie total máxima cubierta y descubierta no supera los 900 m². Incluyen clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento con práctica deportiva, gimnasios, piscinas, canchas de fútbol, canchas de tenis, canchas de paddle, etc.

7.4.5.2. Equipamiento deportivo Tipo II.

Establecimiento de escala intermedia cuya superficie total máxima cubierta y descubierta no supera los 5000 m². Incluye las actividades enumeradas en el ítem anterior Requiere un módulo para estacionamiento cada 300 m² de superficie de práctica deportiva.

7.4.5.3. Equipamiento deportivo Tipo III.

Establecimiento de gran escala cuya superficie total máxima cubierta y descubierta sea mayor a los 5000 m². Incluye además de las actividades enumeradas en el ítem anterior campos deportivos, de golf, de pato, de polo, etc. Requiere un módulo de estacionamiento cada 500 m² de superficie de práctica deportiva y en el caso de espectadores un módulo cada 2,5 m² de superficie destinada al espectador. Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.4.6. Religión, Culto y sacramento.

Comprende los establecimientos destinados a prácticas de culto religioso, reconocidos por Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Se incluye en este rubro, en virtud del grado de respeto que merece este uso a los cementerios y velatorios, sujetos al rituales sacramentales o funerarios.

7.4.6.1. Equipamiento de culto de pequeña y mediana escala:

Incluye: Iglesias, Capillas, Sinagogas, mezquitas, templos, sedes religiosas, cuya superficie cubierta no supere los 2.500 m²

7.4.6.2. Equipamiento de culto de gran escala:

Comprende a las Iglesias, templos, sedes religiosas, seminarios, conventos, monasterios, etc cuya superficie cubierta sea superior a los 2.500 m². Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

7.4.6.3. Salas velatorias

Locales destinados a la realización de velatorios, incluyendo o no en los mismos, las oficinas de servicio y administración de la empresa funeraria. El espacio para la guarda de los vehículos destinados al servicio, puede encontrarse en la misma o en otra parcela.

7.4.6.4. Cementerios

Comprende los predios destinados al uso de necrópolis o cementerio. Incluye los cementerios públicos y privados. Su regulación regirá por ordenanza particular

7.5. USO PRODUCTIVO

7.5.1. Actividades Industriales

Se denomina industria al establecimiento dedicado a conjunto de procesos y actividades (elaboración, fraccionamiento, envasado, armado, montaje, etc.) que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados o semielaborados. Definiendo a la producción industrial como “toda técnica mecánica aplicada, para producir socialmente, bienes y servicios”, se diferencia de la producción manufacturera en la escasa mecanización de ésta última y de la producción artesanal definida como “toda técnica creativa, para producir individualmente y en piezas diferenciadas, bienes y servicios”.

También se incluye al mantenimiento y reparación de materiales, equipos o instalaciones, denominados Talleres. Quedan exceptuados los Talleres de mecánica del automotor, clasificados en el Art. 7.3.3.2.

Las actividades industriales en el Ejido de Toay se clasificarán, a los fines de su localización según: a) el Grado de molestia (factores de perturbación) y b) la magnitud del establecimiento y/o su producción (superficie, personal empleado y potencia instalada), con independencia del Destino de la producción (actividad específica).

7.5.1.2. Clasificación de las Industrias según molestias

A efectos de compatibilizar nomenclaturas en el ámbito del aglomerado urbano de la Capital provincial, se ha utilizado para especificar el destino de la producción en todos los trámites vinculados a la habilitación de las actividades industriales y el grado de molestia de cada una de ellas el nomenclador de actividades incluido en el artículo 4.3.1. Industria Manufacturera, del Código de Ordenamiento Urbano del municipio de Santa Rosa. Se incorpora al presente como ANEXO IX,

Las molestias generadas por las actividades industriales han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestia, a saber:

- I. Peligrosas.
- II. Perjudiciales.
- III. Molestas.
- IV. Perturbadoras.
- V. Inocuas.

El Grado de molestia se ha determinado en función de los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen. Los factores determinantes de la clasificación han sido los siguientes: a) Niebla, olores, gas, humos y polvos; b) Líquidos contaminantes, vuelco a la vía pública; c) Efluentes que perturban el funcionamiento de cañerías; d) Vibraciones y trepidaciones; e) Movimientos generados: de peatones, de transporte,

congestión de la vía pública; f) Excesivo consumo de agua; g) Picos y elevado consumo de energía eléctrica; h) Generación de ondas electromagnéticas que produzcan interferencias en la recepción de radio y T.V.; i) Depósito de materiales o desperdicios, que generen proliferación de insectos y roedores y j) Efectos adversos varios: daños a la propiedad, rotura de veredas o calles, depreciación del valor locativo por vecindad de industrias molestas, destrucción de la vegetación por derrames de efluentes o productos contaminantes.

La magnitud queda establecida por tres factores: a) La superficie del Área total afectada a la Producción y al depósito, b) El número de operarios que demande su producción y c) La potencia instalada a esos fines, conforme a los valores indicados en el Cuadro 2.

La clasificación de cada actividad, para determinar la zona en que es posible implantarse dentro del ejido de Toay, se hará en función de la aplicación de los tres parámetros enunciados en cuadro 2 como columnas 2., 3.1. y 3.2., de la siguiente manera:

- 1.- Definida la actividad específica, se determinará el grado de molestia consultando la tabla incorporada al presente como ANEXO X. Toda actividad industrial que por su características no esté contemplada en el presente Anexo, deberá ser sometida a estudio especial por la Autoridad de Aplicación, la que definirá, utilizando el criterio de analogía, el grado de molestia que se aplicará al trámite.
- 2.- Se declarará la superficie del Área total afectada a la producción y al depósito de dicha actividad, en metros cuadrados;
- 3.- Se declarará el número de operarios que demande la producción que se somete a habilitación, en la hipótesis de pleno funcionamiento;
- 4.- Se declarará la potencia instalada a estos fines en la hipótesis de pleno funcionamiento del establecimiento;
- 5.- De acuerdo al grado de molestia de la actividad, se elegirá la nomenclatura consignada en la columna N° 4. del Cuadro 2, aplicando la que se ajuste a la máxima variable de magnitud, de las tres declaradas, correspondiéndole en consecuencia alguna de las 18 normatizadas.
- 6.- Finalmente, la localización de cada tipo de industria se hará de acuerdo con las Zonificación propuesta en el presente Código y en función de las restricciones que se expresan en el ANEXO IV PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

El significado de los símbolos de Uso del Suelo contenido en la planilla citada, es el siguiente:

- P:** Uso Predominante
- C:** Uso Complementario
- E:** Uso Exclusivo
- #:** Uso condicionado

Se consideran prohibidos todos los usos no consignados en las tres categorías antecedentes.

Se excluyen de este grupo, a las actividades de producción manufacturera o artesanal destinada y asociada a la venta directa y exclusiva al público pasta panadería, pastelería, comidas, accesorios de indumentaria.

Cuadro 2. Clasificación de Industrias para su localización

1. Grado de molestia	2. Área de Producción y Depósito	3. Magnitud		4. Nomenclatura adoptada para localización
		3.1. Personal ocupado	3.2. Potencia max.	
Ver Anexo IX	Sup. máx. en m ²	Cantidad	H.P.	(los establecimientos se clasifican según cualquiera de los máximos en las columnas 2., 3.1. y 3.2.)
I (Peligrosas)	Cualquier superficie	1 a 10	20	I.a.
		11 a 25	50	I.b.
		26 a 50	100	I.c.
		Mas de 50	Mas de 100	I.d.
II (Perjudiciales)	Hasta 500	1 a 10	20	II.a.
	Entre 500 y 1000	11 a 25	50	II.b.
	Más de 1000	Mas de 25	Mas de 50	II.c.
III (Molestas)	Hasta 500	1 a 10	20	III.a.
	Entre 500 y 1000	11 a 25	50	III.b.
	Más de 1000	Mas de 25	Mas de 50	III.c.
IV (Perturbadoras)	Hasta 50	1 a 6	10	IV.a.
	Entre 50 y 100	7 a 12	20	IV.b.
	Entre 100 y 250	13 a 25	50	IV.c.
	Más de 250	Mas de 25	Mas de 50	IV.d.
V (Inocuas)	Hasta 50	1 a 6	10	V.a.
	Entre 50 y 100	7 a 12	20	V.b.
	Entre 100 y 250	13 a 25	50	V.c.
	Más de 250	Mas de 25	Mas de 50	V.d.

7.5.2. Actividades agropecuarias y de silvicultura

Comprende la explotación de recursos naturales vegetales y animales, comprendiendo las actividades de cultivo agrícola, cría y producción animal, plantación de árboles y otras plantas, animales o productos animales de granja o en su estado natural. Incluye también los servicios de apoyo a estas actividades.

7.5.3. Actividades extractivas

Comprenden aquellas actividades económicas que fundamentalmente se basan en la extracción de recursos naturales de la tierra tales como:

Extracción de suelo: tales como arcillas, tosca y arenas en medanales

Extracción de aguas subterráneas: mediante perforaciones mecánicas.

Su regulación se regirá por Ordenanza particular.

7.5.4. Infraestructura de Servicios

7.5.4.1 Energía

Comprende las actividades de suministro de energía eléctrica, gas natural, vapor o agua caliente, a través de una infraestructura permanente (red) de líneas, conductos y tuberías.

Su uso será condicionado y estará sujeto a estudio particular según la escala del proyecto y el impacto urbano ambiental que producirá su radicación. Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

Su regulación se regirá por Ordenanza particular.

7.5.4.2 Saneamiento

Comprende actividades relacionadas a la gestión (incluso captación, tratamiento y eliminación) de varias formas de desperdicio, tales como sólido o no sólido, industrial o doméstico, como también lugares contaminados.

Su uso será condicionado y estará sujeto a estudio particular según la escala del proyecto y el impacto urbano ambiental que producirá su radicación. Requiere de certificado de factibilidad según Art. 3.4.5.1.

Su regulación se regirá por Ordenanza particular.

7.6. SEGURIDAD Y DEFENSA

7.6.1. Seguridad

Comprenden aquellas actividades destinadas a la seguridad de la ciudadanía, las cuales generalmente son llevadas a cabo por algún organismo estatal. Comprende todos los organismos del estado a nivel Municipal, Provincial, y Nacional.

Incluye Policía provincial, Policía federal, Gendarmería nacional, Bomberos,

Excluye a las Actividades de seguridad desplegadas por privados e incluidas en el Art. 7.3.3.6.

7.6.2. Defensa

Comprenden aquellas actividades destinadas a la defensa nacional, las cuales son patrimonio exclusivo de las Fuerzas Armadas de la nación.

Incluye las Unidades de la Guarnición Militar Toay, del Ejército Argentino: Regimiento de Infantería Mecanizado 6 General Viamonte y el Regimiento de Infantería Mecanizado 12 General Arenales.

7.7. USOS Y ACTIVIDADES TRANSITORIAS

Son las que se localizan en el ejido de Toay por un plazo determinado.

7.7.1. Construcción

Comprende las actividades de construcción general y especializada en edificios y obras de ingeniería civil que se instalan en un inmueble de manera temporal, mientras se ejecuta la obra.

Se incluyen obradores de cualquier tipo, para la ejecución de una obra nueva o la reparación, adición y alteración de una existente. Incluye asimismo los obradores destinados a la construcción de estructuras y los trabajos de movimientos de suelo o forestación.

7.7.2. Esparcimiento Ambulante

Comprende aquellos usos orientados a la recreación y el esparcimiento que se localizan por un plazo determinado y requieren predios relativamente amplios.

Incluye circos, parques de diversiones itinerantes y ferias.

7.8. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS.

7.8.1. Estacionamientos

Se exigirá espacio para estacionamiento a los establecimientos correspondientes a los usos principales indicados en la Planilla de usos según Zonas (ANEXO IV).

En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de cochera de 15 m², cuyo lado mínimo será igual o mayor a 2,50m.

Módulos de estacionamiento para automóviles: Cada módulo de estacionamiento o cochera deberá tener una superficie mínima de 14 metros cuadrados con un ancho mínimo de 2,50 metros y un largo mínimo de 5,00 metros.

Módulos de estacionamiento para vehículos pesados: Para los vehículos pesados de carga o transporte la superficie mínima por cada vehículo no deberá ser menor a 25 metros cuadrados. La oficina competente podrá solicitar una mayor superficie de acuerdo al proyecto o las características de los vehículos.

Módulos de estacionamiento para garajes comerciales: El módulo no podrá ser menor a una superficie de 12 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 2,50 metros.

Módulos de estacionamiento para ambulancias o coches de servicio fúnebre para transporte de féretro: Deberá tener un largo no menor a 7.50 metros y un ancho mínimo de 2.50 metros.

Estacionamientos colectivos: En caso de estacionamientos colectivos destinados a vivienda, oficinas, hoteles, edificios administrativos que superen las diez cocheras por exigencia del presente código y que por razones constructivas se hallen imposibilitadas de cumplir con las medidas y superficies mínimas para el estacionamiento de automóviles se permitirá que hasta el 20 % del total exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas no pudiendo ser inferior a un ancho de 2,30 metros y un largo de 4,50 metros.

Superficies de circulación: En todos los casos, la superficie destinada a la circulación deberá ser independiente del espacio destinado a los módulos de estacionamiento.

Casos en que la parcela tenga más de un uso simultáneo: Se tomará la sumatoria de los requerimientos de cada uso para el cálculo de los módulos de estacionamiento.

Casos en que la parcela tenga más de un uso en forma no simultánea: Se tomará la cantidad de módulos necesarios para aquella actividad que requiera la mayor cantidad.

Estacionamiento para usos no contemplados: Para los usos no contemplados o dudas sobre la aplicación de este artículo, la Autoridad de Aplicación realizará los estudios del caso, debiendo actuar por analogía.

Eximición de los requerimientos de estacionamiento en parcelas comerciales: Quedarán eximidos de los requerimientos mínimos de estacionamiento al modificar el uso de un local comercial cuando se cuente con planos debidamente aprobados y habilitación o antecedente de habilitación válido para un determinado uso y se pretenda cambiar el rubro o habilitar otro por el cual no se cumplen los requerimientos mínimos de estacionamiento siempre y cuando la superficie del local o área a habilitar sea igual o menor a la existente habilitada, y/o las exigencias de estacionamiento para el rubro que se pretende habilitar no sean mayores en un 20 %.

7.8.2. Carga y descarga

Se exigirá espacio para estacionamiento a los establecimientos correspondientes a los usos principales indicados en la Planilla de usos según Zonas (ANEXO IV).

Módulo mínimo para la operación de carga y descarga: La superficie mínima para carga y/o descarga será de 25 m² por vehículo.

Además deberán contemplarse las maniobras que los vehículos realicen para salir marcha adelante y las esperas.

Toda función que por su índole requiera maniobras de vehículos de carga deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma que no afecte el tránsito en la vía pública.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá exigir un módulo mayor en caso de que los vehículos a utilizar o el tipo de uso del edificio así lo requiera.

8. DEL PATRIMONIO

Las disposiciones establecidas en el presente capítulo tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio histórico, paisajístico, arquitectónico y ambiental como herencia de la comunidad, con los valores patrimoniales que se les ha incorporado en su evolución. Estos valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto a los espacios construidos, a los espacios libres de la ciudad como a los espacios naturales y la relación entre ello.

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

8.1. DEFINICIONES

8.1.1. Patrimonio urbano

Se denomina así a todo aquel rasgo cultural, histórico, paisajístico, arquitectónico y ambiental que identifica al ciudadano con su territorio, quedando sujeto a la protección jurídica que establece el presente código.

8.1.2. Protección patrimonial urbana

Se denomina así a la preservación de las áreas, espacios, edificios o conjuntos urbanos que por sus valores arquitectónicos, históricos o ambientales constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura local, nacional y universal, ya se trate de bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés urbanísticos patrimonial:

8.1.2.1. Valor Histórico-simbólico-social

Se denomina así a todo edificio, sitio o área urbana que haya sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, Provincia o Nación, o que por alguna razón sea un caso único y referente comunitario. En esta categoría se incluye:

- Relevancia del propietario, proyectista o constructor.
- Grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico.
- Significación que la comunidad le otorga como referente urbano.

8.1.2.2. Valor artístico-arquitectónico

Se refiere a las obras edilicias o arquitectónicas, comprende sus características propias incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y de soluciones de calidad, en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. En esta se incluye:

- Grado de representatividad de una corriente estilística o tipológicas, ejemplos singulares.
- Importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento.
- Tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción, calidad

de sus materiales.

8.1.2.3. Valor Ambiental

Se refiere a las características de la relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con la que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analógicos formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. En esta se incluye:

- Integración a un conjunto homogéneo o conformación de un sitio especial que caracterice el paisaje urbano.
- Cualidades de forestación.
- Grados de integración de los espacios públicos o privados.

8.1.3. Declaración de Utilidad Pública Patrimonial

Las Zonas y Bienes Patrimoniales sujetos a obligación de Preservación y Recuperación serán declarados como tales, dentro del Inventario respectivo, que elaborará la Autoridad de Aplicación.

8.1.4. Inventario Patrimonial Urbano

Es el instrumento de identificación y valoración de edificios, objetos y sitios con necesidad de protección patrimonial, los cuales serán protegidos conforme a las categorías que establece el presente Código.

El Inventario se hará por fichas (correspondiendo cada ficha a un área, objeto o conjunto) sobre la base de criterios de valoración urbanística, arquitectónica, ambiental, histórica cultural y la singularidad que pueda tener un inmueble dotado de características y valores reproducibles. El DEM confeccionará y diseñará, en un plazo máximo de un año desde la sanción del presente Código, el formato e instructivo de las fichas de catalogación patrimonial urbana para su aprobación por Ordenanza Municipal, las que deberán contener datos catastrales, parcelarios y del objeto a preservar, ubicación, valoración del estado de conservación, valoración urbanísticas, arquitectónica, histórica, condiciones de habilitación y calificación de protección.

8.2. NORMAS DE PROTECCIÓN

8.2.1 Formas de protección

Se establecen las siguientes formas de protección:

8.2.1.1. General

Es la que incluye áreas homogéneas en cuanto a morfología, tejido urbano y características ambientales, a fin de consolidar los atributos que hacen valioso al conjunto, con valoración urbanística, arquitectónica, histórica y/o ambiental.

8.2.1.2. Especial

Es la que se hace sobre objetos aislados (edificios, monumentos, ornamentos, hitos de valor, árboles, accidentes geográficos, etc.).

8.2.1.2.1. Edilicia

Es la referida a los edificios construidos en estas áreas o a las construcciones aisladas.

8.2.1.2.2. Ambiental

Es la referida a la flora, terreno y paisaje.

8.2.2. Tipos de protección

Se establecen los siguientes tipos de protección, que en cada caso elevará el DEM para su afectación por ordenanza:

8.2.2.1. Protección Tipo I. Integral

Corresponde al máximo nivel de protección el edificio, monumento, ornamento, hito, accidente topográfico, paisaje, etc., en cuanto a la conservación de sus características y formas de ocupación del espacio. Implica su incorporación al Inventario, cuya ficha contendrá todas las particularidades y alcances de la protección. Este tipo corresponderá ser aplicado a todos los bienes existentes en el distrito que haya merecido una declaración formal en sentido protectivo por las autoridades competentes del nivel nacional y/ o provincial.

8.2.2.2. Protección Tipo II. Estructural

Será aplicable a un edificio, monumento, ornamento, hito, sitio, parquización, etc. permitiéndose solo modificaciones que no alteren sus dimensiones, su formato, los componentes estructurales de la edificación, sus fachadas o algunas de sus partes. Las modificaciones deberán estar autorizadas por el Municipio. Implica su incorporación al catálogo, cuya ficha contendrá todas las particularidades y alcances de la protección.

8.2.2.3. Protección Tipo III. Cautelar

Aplicable a objetos, sitios, o áreas cuyo valor se haya determinado por un informe técnico del área municipal competente, pero no haya sido evaluado acabadamente ni incorporado al catálogo. Con esta medida cautelar se pretende protegerlo, previniendo actuaciones contradictorias con la preservación de sus valores. Esta protección es de carácter preventivo, será declarada por el DEM, que deberá elevar el proyecto de ordenanza de afectación la protección que corresponda dentro de los ciento veinte días del dictado del decreto de declaración, pudiendo dicho plazo ser prorrogado por el mismo término por única vez.

8.3. RECONSTRUCCIÓN, RESTAURACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN

A propuesta del DEM, el CD incorporará al Inventario los bienes alcanzados por las protección Tipo I y II, conjuntamente con su declaración de Utilidad Pública Patrimonial, teniendo prohibida cualquier alteración y permitiéndose sobre ello solo trabajos de conservación y mantenimiento. Las fichas del Inventario correspondientes a estas áreas u objetos tipos deberán precisar planes de reconstrucción, restauración y refuncionalización, si correspondiere, los que serán supervisados por el área competente.

Los bienes declarados en cualquier categoría y alcanzados por cualquiera de los tipos de protección, de acuerdo al carácter de la misma, quedarán sujeto al cumplimiento de las restricciones y trabajos de reconstrucción y mantenimiento, bajo apercibimiento de ser paralizada la obra y gravado el titular del bien con la máxima multa que prevea el Código de Faltas vigente.

8.4. DE LA COMUNICACIÓN

Las declaraciones y afectaciones en cualquier categoría y tipo de protección serán comunicadas a sus propietarios y al Registro de la Propiedad Inmueble, registrándose tal condición en la base de datos parcelarios del Municipio.

8.5 DE LAS COMPENSACIONES

8.5.1. Alcances

En bienes declarados como patrimonio urbano del partido de Toay podrán admitirse en concepto de reconocimiento a su preservación, actividades no contempladas por el presente Código, así como indicadores urbanísticos especiales, previo dictamen técnico de la Autoridad de Aplicación. Respecto a la habilitación comercial podrán prescindirse de los requisitos dimensionales mínimos previstos en las disposiciones referentes a habilitaciones o de servicios, excepto en la concerniente a medios de salidas de emergencia. En estos podrán prescindirse de los requisitos de materiales, terminaciones o colores, sean constructivos o decorativos.

El DEM mediante las oficinas técnicas competentes podrá autorizar modificaciones internas para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando no se afecte el patrimonio a preservar y el tipo de protección no sea integral.

8.5.2. Convenios

La Municipalidad podrá formalizar convenios urbanísticos con los propietarios de los bienes declarados de Utilidad pública patrimonial con el fin de acordar las formas que aseguren su mejor preservación, ajustándose a las disposiciones de la presente ordenanza.

8.5.3. Compensaciones en otras parcelas

Los propietarios de los bienes declarados como patrimonio urbano del partido podrán solicitar compensación de indicadores urbanísticos en otras parcelas urbanas, cuando la preservación del inmueble implique resignar capacidad de ocupación del suelo y de ocupación total, al evaluar ocupación actual y ocupación potencial de acuerdo a los indicadores según el código vigente.

La diferencia entre el aprovechamiento del inmueble sujeto a protección y el aprovechamiento establecido por los indicadores urbanísticos vigentes en la zona, es una cuota de aprovechamiento urbanístico que se podrá transferir libremente mediante un certificado a favor del solicitante, homologado por ordenanza, y con ella beneficiar a su predio, adicionándole dicha cuota de aprovechamiento y bonificándolo así con un mayor coeficiente de edificabilidad.

Los interesados podrán por única vez, solicitar al DEM, para su resolución por el CD, el dictado de normas urbanísticas particulares para parcela o parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de ocupación compensación arriba indicadas. Ellos serán: Factor de ocupación del suelo (no excediendo el máximo de FOS) establecido por el Código, Factor de Ocupación Total, la Densidad habitacional, (donde la compensación no podrá exceder el 40% de los indicadores máximos asignados a la zona donde se inscribe la parcela que recibirá la compensación), altura límite, retiro de frente, laterales y fondo.

8.5.4. Zonas posibles de compensación

La compensación se concederá en todas las zonas.

Esta compensación para obras y ampliaciones nuevas, se concederá por única vez a su primer solicitante y por un plazo de 1 (un) año prorrogable por igual término a solicitud del interesado, que podrá cederla a terceros, de forma total o parcial, previa conformidad de la Autoridad de Aplicación y no resultará extensiva a futuros propietarios del mismo bien, salvo que su volumen o monto no haya sido utilizado completamente, caso en que el nuevo propietario podrá hacer uso del derecho hasta completar la compensación total. El DEM llevará un registro de control mediante las oficinas técnicas competentes de las compensaciones concedidas mediante el registro del certificado de mayor edificabilidad en los términos del presente artículo.

8.5.5. Compensación en la misma parcela

Los propietarios de los bienes declarados como patrimonio urbano del partido podrán solicitar compensación de indicadores urbanísticos en la misma parcela, cuando las características del predio y los indicadores urbanísticos utilizados no superen los valores máximos establecidos por este Código. Dicha compensación surgirá de la diferencia entre el aprovechamiento del inmueble sujeto a protección y el aprovechamiento tipo (indicadores urbanísticos vigentes) que es una cuota de aprovechamiento que podrá trasladar a otro sector de la parcela, previo estudio y autorización de la Autoridad de Aplicación, siempre y cuando no se altere la implantación del inmueble a preservar. En este caso cuando la diferencia (cuota de aprovechamiento) sea igual a un 20% podrá utilizar un 40% de FOS, si es menor la faltante hasta completar el FOS máximo establecido y con respecto a los indicadores de intensidad el 40% por sobre los valores máximos establecidos en la zona.

8.5.6. Registro de las compensaciones

El Departamento Ejecutivo llevará un registro de control de las compensaciones concedidas mediante el registro del certificado de mayor edificabilidad en los términos del presente Artículo.

Esta compensación para obras y ampliaciones nuevas se concederá por única vez a su primer solicitante y por un plazo de 1 año prorrogable por igual termino a solicitud del interesado.

8.6. DE LAS EXIMICIONES

8.6.1. Eximición de tributos

Los bienes sobre los que se hayan formalizados los convenios del Artículo 7.5.2 podrán tener el beneficio de la exención de un porcentaje del monto de la Tasa establecida en el Capítulo Segundo de las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigentes. Este porcentaje estará con relación al valor de mantenimiento y conservación del mismo, el porcentaje de exención será meritado por el DEM. El propietario beneficiado deberá en todos los casos destinar el importe de la exención a la preservación del bien inmueble y de su entorno. Este beneficio caducará automáticamente si no se efectúa dicha preservación. Al ser vendidos, transferidos, gravados, hipotecados o enajenados, mantendrán los alcances del convenio, que para ser modificado o extinguido requerirá de los mismos recaudos que para su entrada en vigor.

8.6.2. Eximición Derechos de Construcción

Podrán eximirse del pago de derechos de construcción, los propietarios que realicen en inmuebles de interés patrimonial intervenciones aprobadas por la Autoridad de Aplicación y que tengan por finalidad: revalorizarlos, refuncionalizarlos, restaurarlos, reciclarlos, asegurar su solidez o garantizar su estabilidad estructural, sin alterar las principales características que le otorgan valor patrimonial, en las formas que establezca la Ordenanza Fiscal vigente.

8.7. DE LA SEÑALIZACIÓN

Dispónese la señalización, por parte del DEM, de los inmuebles, áreas, elementos, etc. declarados de patrimonio urbano del partido. En la misma deberá contar la siguiente leyenda: "Forma parte del patrimonio urbano del Ejido de Toay", asimismo se indicará antigüedad del edificio y número de ordenanza de declaración.

8.8 DE LAS OBLIGACIONES

El DEM por si o por intermedio de terceros podrá efectuar los trabajos necesarios en el entorno inmediato del edificio, para restituir su implantación original o mejorar el mismo para una mayor apreciación del inmueble. Esta intervención deberá realizarse con previo acuerdo del propietario.

8.9. DE LOS BIENES INVENTARIADOS

En orden a lo establecido en este capítulo, declárase de Utilidad Pública Patrimonial a los siguientes bienes, con el Tipo III de Protección cautelar, encomendándose al DEM su respectiva incorporación al Inventario en los plazos establecidos en el Art. 8.1.3.

- **Edificio de la Municipalidad de Toay**, Av. 9 de Julio N° 514, identificado catastralmente como 046-I-i-07-02y03
- **Edificio de la Iglesia María Auxiliadora**, Av. 9 de Julio N° 544, identificado catastralmente como: 046-I-i-07-04
- **Ex Estación Ferrocarril Domingo F. Sarmiento** (ex ramal de Once-Toay), localizada en la calle 3 de Febrero N° 950, identificado catastralmente como: 046-I-i-qta 1- 01
- **Ex Estación de Ferrocarril Sur "FCBB/NW"** (ex ramal Bahía Blanca-Toay), localizada en la calle Avenida 13 de Caballería Sur esq. Avenida 13 de Caballería Oeste, identificado catastralmente como 046-I-g-,
- **Ex proveeduría de materiales agrícolas de Don Carmelo Gugliota** (hoy Museo Olga Orozco), localizada en la esquina de la Av. 13 de Caballería y la calle Balcarce, identificado catastralmente como: **046-I-i- 55- 18**
- **Edificio de la ex "Asociación Española de Socorros Mutuos de Toay"** (actual Club Guardia del Monte), localizado en la esquina del Bv. Brown y Av. 9 de Julio, identificado catastralmente como: 046-I-f-90B-03
- **Edificio de la Escuela N° 5**, localizado en el Bv. Brown 1250, identificado catastralmente como: 046-I-f-91-01
- **Casa del Fundador Don Juan Guillermo Brown**, localizado en la calle Sáenz Peña 1237/1259, identificado catastralmente como: 046-I-i-19-03
- **Ex Panadería La Nueva**, localizado en la esquina de las calles España y Sarmiento, identificado catastralmente como: 046-I-i-29-08
- **Ex Hotel Apolo**, localizado en la esquina de las Italia y Sarmiento, identificado catastralmente como: 046-I-i-29-16
- **Ex Hotel y Restaurante Progreso Francés**, localizado en la esquina de las calles Roque Sáenz Peña y Sarmiento, identificado catastralmente como: 046-I-i-21-16
- **Posta Toay**, localizado en la esquina de las calles Roque Sáenz Peña y Urquiza, identificado catastralmente como: 046-I-i-03-21
- **Ex Casa González de "Ramos Generales"**, localizado en la esquina del Bv. Brown y calle Sarmiento, identificado catastralmente como: 046-I-i-05-35
- **Inmueble propiedad de Carlos Pérez**, localizado en la calle Roque Sáenz Peña 1462, identificado catastralmente como: 046-I-i-04-06
- **Inmueble de los herederos de Francisco Haut**, localizado en la esquina de las calles Mitre y España, identificado catastralmente como: 046-I-i-19-33

- **Inmueble de Oscar Ramírez**, localizado en Av. Perón y Tadeo Gutiérrez , identificado catastralmente como: 046-I-i-quinta 1 - 80
- **Inmueble de Nicolás Rodríguez**, localizado en la calle Roque Sáenz Peña 1424, identificado catastralmente como: 046-I-i-04-12
- **Inmueble de Armando J. Muñoz**, localizado en la calle Mitre 435, identificado catastralmente como: 046-I-i-20-03
- **Inmueble de Miguel Pérez Martínez**, localizado en la esquina de la Av. 9 de Julio y Roque Sáenz Peña, identificado catastralmente como: 046-I-i-19-19
- **Carnicería de Vicente Martínez**, fundada en 1906 por los señores Martínez y Dubié, localizado en la calle España y Sarmiento, en el inmueble identificado catastralmente como: 046-I-i-28-23
- **Ex Almacén Italia de Juan Salvador Antoci**, de 1919. Continuó sus actividades hasta 1996. Funcionaba desde 1936, la propaladora "VMA Toay", localizado en la calle Italia y Sarmiento, en el inmueble identificado catastralmente como: 046-I-i-45-09
- **Edificio Seccional v**, localizado en la calle Italia esquina Mitre, en el inmueble identificado catastralmente como: 046-I-i-29-05
- **Edificio Concejo Deliberante**, localizado en la Avenida 9 de Julio esquina Roque Sáenz Peña, en el inmueble identificado catastralmente como: 046-I-i-07-03
- **Edificio de la Escuela N° 62**, localizado en el Bv. Brown 2050, identificado catastralmente como: 046-I-h-07-01
- **Inmueble de Víctor PEYRAN**, localizado en la calle Mitre 466, identificado catastralmente como: 046-I-i-19-36
- **Inmueble de Familia Zelarrayan**, localizado en la calle Mitre y Roque Sáenz Peña, identificado catastralmente como: 046-I-i-19-9,10 y 14

CAPITULO 9. DE LA ZONIFICACIÓN

A los fines de regular la ocupación del suelo con usos y actividades y fijar indicadores urbanísticos para la construcción de edificios según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, se establecen para las distintas áreas las zonificaciones con sus correspondientes distritos tal como se enumeran a continuación.

9.1. ÁREAS

Se denomina AREA al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en este se desarrollan, conformadas por una o más zonas. Las mismas serán:

9.1.1 Área Urbana

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios. Se caracterizan en el predominio del un fraccionamiento en macizos cuyas superficies no exceden una y media hectárea (1,5 Has.), rodeadas de calles. Comprende las siguientes Zonas:

Zona central
Zona residencial
Zona comercial y de servicios
Zona especial
Zona de usos específicos
Zona industrial
Zona de protección

Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de la Av. Eje Histórico y la calle Ñandú; por ésta y su continuidad, la calle Siete Colores, hasta la calle Pato Colorado; por ésta hasta la calle Picaflor; por ésta hasta la calle Churrinche; por ésta hasta la calle Gorrión; por ésta hasta la calle Pato Colorado; por ésta hasta la calle Cisne; por ésta hasta la Av. Presidente Perón; por ésta hasta la calle Melquíades García; por ésta hasta la calle Pedro Villarino; por ésta hasta el límite de la parcela 12 de la chacra 23a ,Circunscripción I, frentista a la calle P. Tamborini; por el límite Sur de esta parcela con las parcelas 4 y 5 de la chacra 23a, Circunscripción I, en sentido horario hasta la Av. F. Lher; por ésta hasta la calle Sergio Agüero; por ésta hasta la ruta Provincial 14 (acceso Av. José Hernández); por ésta hasta el deslinde de la chacra 11, Circunscripción I, entre la parcela 2 (Parque Recreativo Horacio del Campo) y las parcelas 1, 4 y 7, respectivamente, hasta la Av. de Circunvalación 13 de Caballería en su tramo Oeste; por ésta hasta y la Av. de Circunvalación 13 de Caballería en su tramo Norte; por ésta hasta la intersección con el Boulevard B. Brown y desde ahí por la prolongación de éste, la Av. Eje Histórico; y por la Av. Eje Histórico hasta la intersección con la calle Ñandú, cerrando el polígono en su vértice Norte.

9.1.2 Área suburbana

Es el territorio circundante al área urbana, con idéntica caracterización de usos pero diferente conformación parcelaria, caracterizada en el predominio del un fraccionamiento en macizos cuyas superficies son mayores a una y media hectárea (1,5 Has.) y no exceden a las diez hectáreas (10 Has.), rodeadas de calles. Comprende las siguientes zonas:

Zona residencial
Zona comercial y de servicios
Zona industrial

Zona de reserva para ensanche urbano
Zona de usos específicos
Zona de protección

Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de la calle Rancho 13 y la calle Ñandú; por ésta hasta la Av. Eje Histórico; por la Av. Eje Histórico hasta la Av. de Circunvalación 13 de Caballería en su tramo Norte; por ésta hasta la Av. de Circunvalación 13 de Caballería en su tramo Oeste; por ésta hasta el deslinde de la chacra 11, Circunscripción I, entre la parcela 2 (Parque Recreativo Horacio del Campo) y las parcelas 1, 4 y 7 respectivamente; por este límite, en sentido anti-horario, hasta la ruta Provincial 14 (acceso Av. José Hernández); por ésta hasta la calle Sergio Agüero; por ésta hasta la Av. F. Lher; por ésta hasta el límite Oeste de las parcelas 4 y 5 de la chacra 23a, Circunscripción I con la parcela 12 de la chacra 23a, Circunscripción I, frentista a la calle P. Tamborini; y desde el límite Sur de la parcela 12 en sentido anti-horario hasta la calle Pedro Villarino; por ésta hasta la calle Melquíades García; por ésta hasta la Av. J. D. Perón; por ésta hasta la calle Cisne; por ésta hasta la calle Pato Colorado; por ésta hasta la calle Gorrión; por ésta hasta la calle Churrinche; por ésta hasta la calle Picaflor; por ésta hasta la calle Pato Colorado; por ésta hasta la calle Siete Colores; por ésta hasta interceptar una línea virtual paralela a la calle Pato Colorado, trazada a 500 metros de distancia hacia el Sudeste; por ésta línea y en sentido horario hasta interceptar una línea virtual paralela a la calle Sergio Agüero, trazada a 500 metros de distancia hacia el Sudoeste; por esta línea y en sentido horario hasta interceptar una línea virtual paralela a la calle Rancho 13; por esta línea hasta la calle sin nombre que separa las chacras 7 y 8 de la Circunscripción IV; por ésta hasta la calle Rancho 13 y por éste calle hasta la intersección con la calle Ñandú, cerrando el polígono en su vértice Norte.

9.1.3 Área subrural

Corresponde al territorio circundante al área urbana o suburbana que alberga usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva y caracterizada en el predominio del un fraccionamiento en macizos cuyas superficies son mayores a las diez hectáreas (10 Has.) y no exceden las cien (100) hectáreas rodeadas de calles o caminos. No es urbanizable. Comprende las siguientes zonas:

Zona agropecuaria intensiva
Zona residencial extra-urbana
Zona de protección

Su extensión incluye a todas las chacras que se enumeran a continuación:

En la Circunscripción I: la franja comprendida entre los primeros 500 mts. de sus lados Oeste de las chacras 1, 2, 3 y 4, frentistas a camino vecinal 102b.

En la Circunscripción II: las chacras 1, 2, 9, 10, 11, 12 y 13; la franja comprendida por los primeros 500 metros de sus lados Este de las chacras 4 y 5 frentistas al camino vecinal sin nombre.; y la chacra 6, exceptuando el cuadrado de 500 x 500 mts de su vértice SE en la intersección de las calles Pato Argentino y Sergio Agüero.

En la Circunscripción III: las chacras 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 y 20; la chacra 6 , exceptuando el cuadrado de 500 x 500 mts de su vértice NO en la intersección de las calles Salvador Frank y Julián Herrero y la parcela 4 de la chacra 15.

En la Circunscripción IV: las chacras 9, 10, 11, 12, 13 y la franja comprendida por los primeros 500 metros de sus lados Este de las chacras 4, 5, 6, 7 y 8 frentistas al camino vecinal sin nombre

En la Circunscripción V: las chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y la franja comprendida por los primeros 500 metros de sus lados Oeste de la chacra 8, frentista al camino vecinal 104B

9.1.4 Área rural

Corresponde al territorio no comprendido en las áreas antes mencionadas destinados predominantemente al desarrollo de actividades primarias. No es urbanizable. Incluye los siguientes Distritos:

Zona agropecuaria intensiva
Zona agropecuaria extensiva
Zona residencial extra-urbana
Zona de usos específicos
Zona de protección

Su extensión comprende al resto de la superficie del ejido municipal de Toay exento de las superficies de los polígonos correspondientes a las Áreas Urbana, Suburbana y Subrural.

9.2. DE LAS ZONAS Y DISTRITOS

Las Zonas son, en general, áreas continuas a las cuales este Código asigna características similares en orden a su funcionalidad urbana. Pueden localizarse en distintas áreas y se dividen en Distritos que poseen normas urbanísticas específicas y homogéneas a su interior, los que no están necesariamente contiguos.

Los Distritos pueden adquirir la forma de polígonos (que incluyen calles y macizos), corredores (que incluyen a las parcelas frentistas a una vialidad) o precintos (áreas de extensión restringida, compuesta por una o pocas parcelas contiguas, a las que se asignan el uso actual a fin de limitar su ampliación y propendiendo a su erradicación).

Las características particulares referidas a los terrenos (Dimensiones de parcela, Indicadores Urbanísticos, Coeficiente de absorción y condiciones del arbolado), de los edificios (Inserción, Altura de la edificación, Retiros, Premios y Previsiones para el estacionamiento y la carga y descarga), a los usos admisibles, a los servicios esenciales requeridos y a su delimitación, se describen para cada Distrito en fichas incorporadas en el Art. 9.4. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTRITOS.

9.2.1. Zona Central:

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

Esta localizada en el Área urbana y posee un único Distrito.

9.2.1.1. Cf Centro Fundacional

Distrito destinado a concentrar las actividades administrativas, comerciales, financieras, institucionales y residenciales con máximas posibilidades constructivas y poblacionales en tejido compacto.

Sus objetivos son: Promover y reforzar la histórica centralidad urbana del área. Orientar la inversión pública y privada para la localización de actividades acordes con la zona, de uso intensivo y permanente. Rescatar su valor simbólico y promover su patrimonio.

9.2.2. Zona Residencial

Es la Zona destinada a garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad para la localización de viviendas como uso predominante, en algún distrito mixturado con comercios y a veces de carácter exclusivo. En esta zona se admiten además

actividades complementarias al uso principal y de prestación de servicios. Es incompatible para la gran mayoría de los usos industriales

Esta zona esta localizada en todas las Áreas, incluyendo a los siguientes Distritos:

9.2.2.1. R1 Residencial 1

Distrito destinado al uso residencial predominante y altura máxima de P.B. + 3 niveles, con equipamiento de apoyo y máximas posibilidades constructivas y poblacionales fuera del Centro Fundacional, en tejido compacto.

Sus objetivos son: Promover la consolidación de la imagen urbana compacta y del uso residencial multifamiliar en uno de los ejes del casco fundacional.

Localizado en el Área Urbana

9.2.2.2. R2 Residencial 2

Distrito destinado al uso residencial predominante con equipamiento de apoyo acorde a escala barrial y altura máxima de P.B. + 1 nivel, y baja densidad, en tejido compacto.

Sus objetivos son: Promover el completamiento de las manzanas afectadas y afianzar su carácter residencial de baja densidad.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.2.3. Rm Residencial Mixto

Distrito destinado al uso residencial que admite talleres y depósitos de bajo grado de perturbación, altura máxima de P.B. + 1 nivel y baja densidad, en tejido compacto.

Sus objetivos son: Desarrollar un sitio con aptitud para la relocalización y localización de talleres y depósitos de pequeña y mediana magnitud e industrias de tipo artesanal, que puedan ser compatibles con el uso residencial.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.2.4. Rex 1a Residencial urbano exclusivo 1 a

Distrito destinado al uso residencial predominante unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.

Sus objetivos son: Consolidar el carácter residencial de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m².

Localizado en el Área Urbana.

9.2.2.5. Rex 1b Residencial urbano exclusivo 1b

Distrito destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.

Sus objetivos son: Consolidar el carácter residencial exclusivo de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m²

Localizado en el Área Urbana.

9.2.2.6. Rex 1c Residencial urbano exclusivo 1c

Distrito destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.

Sus objetivos son: Consolidar el carácter residencial exclusivo de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m²

Localizado en el Área Urbana.

9.2.2.7. Rex 2 Residencial sub-urbano exclusivo 2

Distrito destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.

Sus objetivos son: Ofrecer suelo de carácter residencial exclusivo unifamiliar de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas suburbanas de superficie mínima de 1.500 m²., sosteniendo los indicadores que caracterizaron las urbanizaciones Rex 1b y Rex 1c

Localizado en el Área Suburbana

9.2.2.8. Reu 1 Residencial extra-urbano 1

Distrito destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar de muy baja densidad y con tejido abierto

Sus objetivos son: Admitir urbanizaciones extraurbanas con equipamientos deportivos y parcelas de superficie mínima de 2.500 m² de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria.

Localizado en el Área Subrural ó Rural.

9.2.2.9. Reu 2 Residencial extra-urbano 2

Distrito destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar de muy baja densidad y con tejido abierto.

Sus objetivos son: Admitir urbanizaciones extraurbanas con equipamientos deportivos y macizos de superficie mínima de 2 Has. de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria.

Localizado en el Área Subrural ó Rural.

9.2.2.10. Cr Corredor residencial de media densidad

Distrito destinado a conformar el uso residencial exclusivo de media densidad y con tejido abierto de tipo unifamiliar en parcelas de superficie mínima de 950 m² y multifamiliar en parcelas de superficie mínima de 2500 m² sobre los frentes de la Av. Perón.

Sus objetivos son: Ofrecer suelo de carácter residencial exclusivo para la vivienda permanente o temporaria de tipo unifamiliar o multifamiliar, de media densidad y tejido abierto, de alta calidad ambiental.

Localizado en el Área Urbana

9.2.3. Zona Comercial y de Servicios:

Es la Zona destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible, generalmente, con el uso residencial.

Esta zona esta localizada en las Áreas Urbana y Suburbana, incluyendo a los siguientes Distritos:

9.2.3.1. Cs1 Corredor de Servicios 1

Distrito destinado a localizar todo tipo de actividades comerciales compatibles con la residencia incluyendo las relacionadas con servicios gastronómicos, amenidades y hotelería.

Sus objetivos son: Promover un sector que, aprovechando las condiciones de accesibilidad, permita orientar inversiones privadas para la localización de actividades comerciales como expansión del Distrito **Cf**.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.3.2. Cs2 Corredor de Servicios 2

Distrito cuyo sentido predominante es localizar actividades relacionadas con servicio de ruta, talleres, depósitos y otros servicios para la producción así como servicios gastronómicos, de esparcimiento social, en parcelas de grandes superficies.

Sus objetivos son: Concentrar actividades vinculadas a servicios incompatibles a la residencia y a la mixtura propia del área urbana en un corredor frentista al acceso sur de Toay.

Localizado en el Área Suburbana.

9.2.4. Zona Industrial:

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

Esta zona incluye a los siguientes Distritos:

9.2.4.1. I1 Parque industrial 1

Distrito destinado a localizar de manera exclusiva todo tipo de usos productivos, de servicios, de almacenamiento de mercaderías y de cargas, tendiente a la consolidación de un tejido con parcelas de gran superficie, forestadas en sus bordes y con edificaciones de perímetro libre.

Sus objetivos son: Consolidar un área homogénea autosuficiente, planificada a partir de instalaciones, infraestructuras y servicios específicos comunes, contemplando acciones de mitigación ambiental. Orientar la inversión privada hacia un sitio donde puedan localizarse actividades incompatibles con el uso residencial.

Localizado en el Área suburbana.

9.2.4.2. I2 Uso industrial 2

Distrito destinado a localizar usos productivos de bajo impacto ambiental, de servicios, de almacenamiento de mercaderías y de cargas, de manera predominante y en un tejido con parcelas de gran superficie forestadas en sus bordes y con edificaciones de perímetro libre.

Sus objetivos son: Reservar áreas para orientar la inversión productiva de actividades incompatibles con la residencia, de bajo impacto ambiental.

Localizado en el Área suburbana.

9.2.4.3. Pi Precinto Industrial

Distrito destinado a regular los establecimientos industriales o de servicios, incompatibles con los usos de la zona en que están inscriptos pero habilitados con antelación a la vigencia del COUT, en el cual se autorizará la continuidad de sus actividades a condición de no incrementar su categorización, su potencia instalada, su grado de molestia o los riesgos para la seguridad, salubridad e higiene de la población.

Sus objetivos son: Establecer un régimen de transición entre los objetivos estratégicos del PET orientados a incrementar la calificación urbano-ambiental de las áreas residenciales y el aprovechamiento del capital social instalado en actividad.

Localizado en el Área urbana y suburbana.

9.2.5. Zona de Reserva para Ensanche Urbano

Es la Zona que comprende sectores a los que la asignación inmediata de usos y factores ocupación no resulta aconsejable en orden a la ordenada consolidación y

densificación de la trama urbana existente pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, serán los mas adecuados, por su localización relativa para liberar en un futuro a su urbanización, conforme los requerimientos establecidos en el Art. 3.4.6.1.2. Subdivisión programada o urbanización y 3.4.6.1.3. Pautas para la ampliación del área urbana.

Localizado en el Área suburbana.

Esta zona incluye a los siguientes Distritos:

9.2.5.1. Ur1 Urbanizable 1

Distrito caracterizado por su parcelario rural, sin amanzanar, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se destina a constituirse en el primer frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.

Sus objetivos son: Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.

Se subdivide en cuatro categorías (**Ur1a, Ur1b, Ur1c y Ur1d**) diferenciadas por el tamaño de la parcela mínima, el carácter del uso residencial (predominante o exclusivo) y los servicios esenciales exigidos para su urbanización. Ver fichas respectivas en el Art. 9.4. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTRITOS.

Localizado en el Área suburbana.

9.2.5.2. Ur2 Urbanizable 2

Distrito caracterizado por su parcelario rural de grandes dimensiones, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se reserva para constituirse en el segundo frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.

Sus objetivos son: Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.

Localizado en el Área suburbana.

9.2.6. Zona de Protección

Es la Zona no urbanizada, en general rústica y a veces ocupada por diversos equipamientos, con características ambientales, paisajísticas y culturales que se hace necesario preservar, a la que se le establecen criterios especiales de utilización y antropización que se determinarán en cada caso conforme las regulaciones y herramientas establecidas en el artículo 4.6. y subsiguientes y en el Capítulo 8 del COUT.

Sus objetivos son: Proteger las condiciones ecosistémicas, ambientales y paisajísticas de espacios con singulares valores patrimoniales y normas particulares dictadas ad hoc.

Los Distritos adoptan el nombre de “Sitio” cuando su superficie y extensión está bien delimitada o de “Área” cuando son más extensas y carecen de delimitación precisa, misión que queda a cargo del DEM, el que las circunscribirá mediante Decreto.

En ninguno de sus distritos se podrán efectuar subdivisiones, construcciones o habilitación de usos sin permiso especial.

Los Distritos están inscriptos en cualquier Área y no poseen fichas para la caracterización de sus potencialidades.

Esta zona incluye a los siguientes Distritos:

9.2.6.1. Sp1 Sitio de protección ambiental Reserva Aborígen

Caracterizada por ser la única reserva de caldenal poco antropizado en el casco urbano, sobre suelo fiscal de propiedad municipal.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.6.2. Sp2 Sitio de protección ambiental Jardín Botánico

Caracterizada por ser un equipamiento público orientado a valorizar las especies vegetales, sobre suelo fiscal de propiedad provincial.

Localizado en el Área suburbana.

9.2.6.3. Sp3 Sitio de protección ambiental Club de caza Mapú Vey Puudú

Caracterizada por ser un equipamiento público poco intervenido con valores paisajísticos escasamente modificados, sobre suelo de propiedad de una institución de bien público.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.6.4. Aa1 Área de protección ambiental de médanos y caldenes

Caracterizada por ser un área del periurbano, al noroeste del casco urbano, con valores paisajísticos propios del ecosistema natural en estado rústico, sobre suelo de propiedad privada, la que debe ser protegida de la eventual expansión del área urbana con pautas de urbanización singulares.

Localizado en el Área Subrural.

9.2.6.5. Aa2 Área de protección ambiental del Bajo Giuliani

Es el área deprimida localizada en la intersección de la Ruta Provincial 14 y la Ruta provincial 35, a aproximadamente 11 Km. de la plaza de la planta urbana de Toay, caracterizada por la presencia de una laguna, impactada por una urbanización extra-urbana y por la descarga de desagües de la ciudad de Santa Rosa, cuyas condiciones ambientales y ecosistémicas, así como su paisaje, flora y fauna, deben monitorearse y preservarse.

Localizado en el Área Rural.

9.2.6.6. Aa3 Área de protección ambiental del Bajo de Marcelino

Es el área deprimida localizada entre la calle Haberkon y el camino vecinal 106B, a la altura de la Ruta Provincial 14, a aproximadamente 2 Km. de la planta urbana de Toay, afectada por los excesos hídricos de la ciudad y por ello merecedora de una protección especial de sus valores ecosistémicos, que deben monitorearse y preservarse.

Localizado en el Área Sub rural.

9.2.7. Zona de Usos Específicos:

Es la Zona destinada al resguardo del valor estratégico de ciertos predios de singular extensión y localización en los que se están instalados equipamientos públicos específicos de escala urbana o regional.

En sus Distritos no podrá modificarse el estado parcelario ni modificarse los usos existentes. En caso de cesar su uso y proponerse un cambio del mismo, solo podrá autorizarse cuando respondan a una fundada necesidad de interés comunitario y se justifiquen mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del PET ante la Autoridad de Aplicación. Aprobado dicho uso, podrá admitirse mediante el mismo procedimiento el adecuado cambio de estado parcelario.

Los Distritos están inscriptos en cualquier Área y no poseen fichas para la caracterización de sus potencialidades.

Esta zona incluye a los siguientes Distritos:

9.2.7.1. UE1 Uso Específico Parque Recreativo Municipal

Distrito destinado a diversas actividades recreativas, deportivas y de esparcimiento, ofrecida por el municipio en el predio de la ex estación de FFCC Toay-Bahía Blanca.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, chacras 11, Parcela 2.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.7.2. UE2 Uso Específico Ejército Argentino

Distrito destinado a diversos usos, todos accesorios a su destino predominante que es la defensa nacional.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Chacras 21 y 22.

Localizado en el Área Suburbana.

9.2.7.3. UE3 Uso Específico Sociedad Rural de Toay

Distrito destinado a la comercialización de ganado en pie y diversos usos, todos complementarios del predominante.

Alcanza el inmueble designado catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Chacra 9.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.7.4. UE4 Uso Específico planta de tratamiento de líquidos cloacales y RSU

Distrito destinado al tratamiento de los residuos, líquidos y sólidos de la ciudad, de alto impacto ambiental.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción III, Chacra 15, Parcelas 6 y 7.

Localizado en el Área Suburbana.

9.2.7.5. UE5 Uso Específico Cementerio

Distrito destinado a la necrópolis pública de la ciudad.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción II, Chacra 13, Parcela 1.

Localizado en el Área Subrural.

9.2.7.6. UE6 Uso Autódromo provincial

Distrito destinado a la práctica del automovilismo deportivo y a la realización de grandes eventos recreativos con concurrencia masiva de público e impacto regional

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Sección II, Fracción d, Lote 22, Parcelas 83 y 85.

Localizado en el Área Rural.

9.2.8. Zona Especial

Es la Zona inscripta en cualquier Área destinada a crear Distritos de Urbanización Especial o Distritos de Urbanización Prioritaria para desarrollar actuaciones urbanísticas concretas conforme las regulaciones y herramientas establecidas en el artículo **3.3.2.1.** del COUT.

Los Distritos están inscriptos en cualquier Área y no poseen fichas para la caracterización de sus potencialidades.

Esta zona incluye a los siguientes distritos:

9.2.8.1. DUE1 Distrito de Urbanización Especial edificio y entorno de la Estación del FFCC Toay-Santa Rosa

Distrito de Urbanización Especial de interés patrimonial urbano, por el cual se prevé adoptar medidas controladoras del uso y fije modalidades particulares de ocupación a los fines de mejorar y preservar los espacios públicos y privados con interés histórico o cultural de la población, sujeto a programas y proyectos específicos designados en el PET.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Radio i, Quinta 5, Parcela 1.

Localizado en el Área Urbana

9.2.8.2. DUE2 Distrito de Urbanización Especial Viviendas Sociales

Distrito de Urbanización Especial de interés social, cuyo tejido es considerado como atípico y deben mejorar su integración al resto de la ciudad y las condiciones generales del hábitat y por el cual se prevé adoptar medidas controladoras del uso y fije modalidades particulares de ocupación admitiendo su regularización con indicadores diferenciados para las construcciones y las medidas de las parcelas previo estudio particularizado de cada caso a los fines de mejorar la integración al tejido circundante y evitar el congelamiento de situaciones morfológicas de tipo segregatorio.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como:

Ejido 046, Circunscripción I, Radio e, Manzanas: 55; 56; 57.

Ejido 046, Circunscripción I, Radio f, Manzanas: 56; 63; parcela 1,7 y 6; 80A; 80B; 81, parcela 9; 85; 88A; 87A; 87B; 88B; 89A;90A.

Ejido 046, Circunscripción I, Radio g, Manzanas: 49; 60; 61a; 61B; 62; 65; 66; 67.

Ejido 046, Circunscripción I, Radio h, Manzanas: 10; 11A; 11B; 12; 13; 14A; 14B.

Ejido 046, Circunscripción I, Radio i, Manzanas: 8; 13A; 13B; 14A; 14B; 46; 487; 49A; 49B; 52, parcela 4; 70A; 70B; 78; 85 y 94.

Ejido 046, Circunscripción I, Fracción J, Manzanas: 1; 15; 17; 18A; 18B; 19A; 19B.

Ejido 046, Circunscripción I, Radio m, Manzanas: 8; 9; 10; 11.

Localizado en el Área Urbana

9.2.8.3. DUP1 Distrito de Urbanización Prioritaria Ex Cerámica

Distrito de Urbanización Prioritaria con inmuebles en estado vacantes o subutilizados y edificación derruida que debe ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación promovida por el modelo territorial establecido en el PET. A estos fines, el municipio podrá aplicar sobre tasas que contribuyan a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Radio e, Manzanas: 25

Localizado en el Área Urbana.

9.2.8.4. DUP2 Distrito de Urbanización Prioritaria Playa de maniobras del FFCC Toay-Santa Rosa

Distrito de Urbanización Prioritaria con inmuebles en estado vacantes o subutilizados y

edificación derruida que debe ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación promovida por el modelo territorial establecido en el PET. A estos fines, el municipio podrá aplicar sobre tasas que contribuyan a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Radio i, Quinta 5, Parcela 1.

Localizado en el Área Urbana.

9.2.8.5. DUP3 Distrito de Urbanización Prioritaria Ex frigorífico

Distrito de Urbanización Prioritaria con inmuebles en estado vacantes o subutilizados y edificación derruida que debe ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación promovida por el modelo territorial establecido en el PET. A estos fines, el municipio podrá aplicar sobre tasas que contribuyan a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

Alcanza a los inmuebles designados catastralmente como: Ejido 046, Circunscripción I, Chacra 11, Parcela 1.

Localizado en el Área Urbana.

9.3. SERVICIOS ESENCIALES

En las Fichas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales para el normal desenvolvimiento de las actividades propuestas en las mismas, siendo por tanto el marco de referencia para la priorización de los proyectos de construcción y ampliación de redes que se promuevan. Se considera fundamental la provisión de agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, tratamiento de las vías de circulación y.

Se establecen para los Distritos de cada Zona los servicios esenciales de acuerdo a la siguiente clasificación y según el detalle que para cada distrito se sintetiza en las fichas adjuntas en el apartado 9.4.

9.3.1. Agua potable

- A1. Suministro de agua potable conectado a la red pública.
- A2. Suministro de agua potable por red autónoma por captación de napa freática.
- A3. Suministro de agua potable por captación individual de napa freática.

9.3.2. Desagües cloacales

- C1. Descarga de desagües cloacales a red conectada al sistema público.
- C2. Descarga de desagües cloacales a red conectado a planta de tratamiento autónoma.
- C3. Tratamiento y eliminación de excretas por sistema individual.
- C4. Tratamiento y eliminación de efluentes industriales por planta de tratamiento autónoma.

9.3.3. Electricidad domiciliaria

- E1. Provisión de energía eléctrica domiciliaria de red pública.
- E2. Provisión autónoma de energía eléctrica domiciliaria.

9.3.4. Alumbrado público

- I1. Servicio de alumbrado público.
- I2. Carente de alumbrado público.

9.3.5. Gas natural

- G1. Provisión de gas natural por red pública.
- G2. Provisión de gas envasado por red autónoma.
- G3. Provisión de Gas envasado individual.

9.3.6. Esguerrimientos pluviales

- D1. Desagües a sistema de esguerrimiento pluvial aprobado.
- D2. Carente de desagües pluviales.

9.3.7. Tratamiento de calles

- P1. Pavimento con cordón.
- P2. Pavimento sin cordón.
- P3. Suelo natural mejorado y nivelado con cordón cuneta.
- P4. Suelo natural mejorado y nivelado sin cordón cuneta.
- P5. Suelo natural nivelado.

9.3.8. Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

- R1. Servicio de recolección público.

P2. Servicio de recolección privado.

P3. Tratamiento y eliminación de RSU por sistema individual.

9.4. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTRITOS

La delimitación territorial, caracterización de cada Distrito se detallan en las fichas que, para cada uno de ellos, se agregan en el ANEXO II: FICHAS DE CARACTERIZACIÓN URBANISTICAS DE LOS DISTRITOS.

En las fichas se indican los usos admitidos para cada Distrito, así como el grado de ocupación y subdivisión suelo permitido, la dotación de servicios de infraestructura requeridos, su morfología e intensidad poblacional admitidos.

ANEXO I. GLOSARIO

Las palabras y expresiones utilizadas en este Código y en los documentos oficiales del Municipio de Toay posteriores a la fecha de vigencia del mismo tendrán los siguientes significados.

ACERA: espacio de calle u otra vía pública, localizado entre la Línea Municipal y el Cordón de la calzada, destinado al tránsito de peatones.

ADOSADO: fijado totalmente de plano contra una pared.

ALTURA DEL EDIFICIO: en los casos de edificios con techos planos, la distancia vertical desde el Nivel de vereda hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto, excluyendo cornisas o balaustradas. En el caso de techos inclinados, la distancia vertical desde el Nivel de vereda hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. En el caso de ambos tipos de techos combinados, se determinará desde el "Nivel Municipal" hasta el techo más alto.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: la altura máxima a la que puede alcanzar un edificio en función de la norma urbanística. Se la considera determinada por un plano virtual horizontal, denominado PLANO LIMITE, el que no podrá superarse.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie cubierta y/o el volumen edificado; modificar un establecimiento industrial aumentando la capacidad productiva existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

ÁREA: ámbito resultante de la primera división en materia de ordenamiento territorial que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que se desarrollan en aquél.

ÁREA MUNICIPAL: el área perteneciente al distrito de la ciudad según Plan Oficial de la Dirección de Catastro de la Provincia. Incluye áreas urbanas, suburbanas y rurales.

ÁREA RURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo extensivo. Ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado y en correspondencia colonias agrícolas. La parte del área municipal no calificada como urbana ni como suburbana.

ÁREA SUBRURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de carácter intensivo. Admite la vivienda permanente aislada.

ÁREA SUBURBANA: territorio circundante al Área Urbana, con idénticas caracterización de usos, pero diferente conformación parcelaria. El área en que las características urbanas son más diluidas, incompletas y en directa dependencia de usos con el núcleo urbano. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación

ÁREA URBANA: territorio destinado a asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación.

BARRIO: concepto urbanístico-social que define cada una de las partes más o menos autosuficientes que conforman la ciudad y que son asiento de una comunidad o grupo primario vecinal.

BLOQUE: unidad de terreno rodeada de calles, vías circulatorias u otra clase de espacio público. Es sinónimo de MACIZO / Refiere asimismo al formato que poseen ciertas viviendas multifamiliares agrupadas.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: área no edificable destinada a espacio libre conformado por los RETIROS DE FONDO.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa del agua por el suelo.

CONSTRUIR: edificar.

COTA DE PARCELA: cota del NIVEL DE VEREDA más el suplemento que resulte por la construcción de la acera, en el punto de la LÍNEA MUNICIPAL (L.M.) que corresponde al frente del predio en su punto medio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda por el Reglamento Municipal.

COTA DE PROYECTO: plano correspondiente al nivel ± 0.00 de proyecto, coincidente con la PLANTA BAJA, ubicado como máximo a $+1.50$ sobre el nivel de vereda.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: el coeficiente obtenido entre el número de habitantes y la SUPERFICIE BRUTA sobre la cual se asienta la comunidad en que viven: $D.B.P. = \text{Número de habitantes} / \text{Superficie}$.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: el coeficiente obtenido entre el número de habitantes y la SUPERFICIE NETA sobre la cual se asienta la comunidad en que viven: $D.N.P. = \text{Número de habitantes} / \text{Superficie}$.

DISTRITO: cada una de las subdivisiones practicadas dentro de una Zona con el objeto de definir características comunes de uso de la tierra, porcentajes de ocupación, alturas, etc.

EDIFICACIÓN: Acción y efecto de edificar / Edificio o conjunto de edificios

EDIFICIO: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: aquel cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras.

EDIFICIO DE SEMI-PERIMETRO LIBRE: edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela o lote.

ENGLOBAMIENTO PARCELARIO: unificación de dos o más parcelas.

ESPACIO LIBRE URBANO: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la Municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

ESTRUCTURA: armazón o esqueleto, y todo elemento resistente de un edificio, aquello que se erige o se construye y el uso de lo cual requiere que esté fijado o situado, con carácter de alguna permanencia, en o sobre el terreno, adherido a algo que esté situado más o menos permanente sobre el terreno.

FACHADA PRINCIPAL: proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la línea municipal.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. El FOS indicado en las fichas de zona expresan el máximo admisible. Multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie máxima de la proyección (sombra) del edificio sobre la parcela.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): El coeficiente entre la superficie total construida y la superficie de la parcela sustentante. El FOS indicado en las fichas de zona expresan el máximo admisible, si aplicación de premios, si los hubiera. Multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable

FACHADA: la pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da hacia esa calle.

FRENTE DE PARCELA: dimensión de la parcela medida sobre la Línea Municipal

GARAGE PRIVADO: Un local que se utiliza para guardar vehículos automotores, únicamente por los ocupantes del edificio del cual es accesorio, exclusivamente destinado a proteger vehículos de robo y/o de los efectos de la intemperie.

GARAGE PÚBLICO: un local que se utiliza para guardar vehículos automotores, que está al servicio del público y el cual generalmente se alquila para fines comerciales.

HOSPITALES: edificios destinados a albergar en forma transitoria o permanente a individuos, para la atención de su salud, ya sea mediante tratamientos clínicos o medios quirúrgicos. Incluye como usos accesorios todos aquellos auxiliares de la ciencia médica para su finalidad principal (laboratorio, equipamiento radiológico, etc.)

HOTEL ALOJAMIENTO: edificio cuya finalidad principal es brindar alojamiento transitorio cuya modalidad de alquiler de habitaciones se da en fracciones de día o por horas. También denominado ALBERGUE TRANSITORIO.

HOTEL: edificio cuya finalidad principal es brindar alojamiento más o menos transitorio a todo público, mediante habitaciones sin equipamientos para cocinar y cuya modalidad de alquiler de habitaciones se da por día. Puede o no tener incluido en el edificio, como accesorio, preparación de comidas y/o comedor.

INDICE DE HACINAMIENTO O SUPERFICIE MINIMA POR PERSONA: cantidad mínima de metros cuadrados de superficie cubierta por persona.

INDUSTRIAS INOCUAS: aquellas cuya actividad no produce perturbaciones de ningún tipo a la población vecina.

INDUSTRIAS MOLESTAS: las que producen a la población vecina perturbaciones que afectan a su salud, tales como humos, emanaciones, gases tóxicos o nocivos, etc.

INDUSTRIAS PELIGROSAS: aquellas que encierran, en forma latente, la posibilidad de desastres tales como incendios, explosiones, etc., o cuyo grado de nocividad sea extremo.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): la que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera RETIRO OBLIGATORIO.

LÍNEA DE RETIRO: línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de una parcela que limita el espacio construible de la misma.

LÍNEA DE RETIRO DE FONDO: línea de traza paralela a la Línea Municipal, que delimita el centro libre de manzana.

LÍNEA DE RETIRO LATERAL: traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: la correspondiente al o a los lados opuestos a la línea municipal de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA: la que intersecta la línea municipal o la línea divisoria de fondo.

LÍNEA LATERAL DEL LOTE: cualquier línea divisoria del lote que no sea la línea de la calle o la línea posterior del lote.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de dos calles. También denominada LÍNEA MUNICIPAL DE OCHAVA

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

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

LOCAL DE 1º CLASE: local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano, dormitorios, comedores, salas de estar, living, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

LOCAL DE 2º CLASE: local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

LOCAL DE 3º CLASE: local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para comercio y trabajo, locales bailables, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos X.

LOCAL DE 4º CLASE: escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

LOCAL DE 5º CLASE: los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias de personal de servicio.

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

LOTE: predio de terreno inscripto independientemente como unidad o que haya sido aprobado por la Municipalidad para ser inscripto como tal.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar y salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

MANZANA: unidad de terreno rodeada de vía pública y/o registrada como tal en la dirección de Catastro,

NIGHT CLUB O LOCAL BAILABLE: edificio donde se desarrollan actividades recreativas, específicamente musical bailable.

NIVEL DE CORDÓN: cota fijada por la municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el punto medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

NIVEL DE VEREDA: cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL MUNICIPAL: cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponde al centro del predio.

OCUPADO O USADO: según se aplique a cualquier edificio o pertenencia, deberá entenderse como tal o como "propuesto o preparado o diseñado para ser ocupado o usado".

OFICINAS PRIVADAS: edificios o locales donde se realizan tareas administrativas de empresas privadas o profesionales.

OFICINAS PÚBLICAS: edificios o locales donde se desempeñan funciones correspondientes a la Administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

PARCELA: es la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia (Artículo 9º de la Ley 935). Se considera sinónimo de LOTE y TERRENO.

PARCELA DE ESQUINA: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

PARCELA NO CONFORME: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada distrito.

PARCELA PASANTE: aquella conectada a la vía pública por dos frentes opuestos.

PATIO: es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR: es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo respectivamente). Se considera como espacio libre urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO DELANTERO: espacio abierto y desocupado en el mismo solar en que está situado el edificio, entre la línea de la calle y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del lote.

PATIO INTERNO: es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

PATIO LATERAL: un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, que está entre la línea lateral del lote y la proyección paralela a éste de la extremidad más adyacente del edificio, y que se extiende desde el patio posterior o la línea posterior del lote.

PATIO POSTERIOR: un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del lote y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del lote.

PLANO CATASTRAL: Expresión gráfica del Catastro, o sea del censo y registro de las fincas rurales y urbanas, en lo que respecta a su ubicación, dimensión y características de su dominio.

PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN: Expresión gráfica de la localización y extensión de las áreas, zonas y distritos dentro del ejido de la ciudad.

PLANO LÍMITE: plano virtual horizontal que determina la altura máxima del punto más alto de la cubierta del edificio.

PLANTA: espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto. Es sinónimo de PISO.

PLANTA BAJA: la planta correspondiente al nivel del terreno natural.

PLANTA LIBRE: planta de un edificio, a nivel del terreno, sin cerramientos de frente y de fondo, que permite la total interconexión visual del espacio urbano de la vía pública con el centro libre de manzana.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: espacio descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos por corto lapso de tiempo.

RECONSTRUIR: edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

REFACCIONAR: ejecutar obras de conservación de la edificación existente.

REFORMAR: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva.

REPARCELAMIENTO: Operación orientada a englobar macizos y parcelas existentes para subdividir las con una nueva conformación parcelaria.

RETIRO: distancia que debe guardar la línea de edificación con respecto a las divisorias de parcela, medida en cualquiera de sus puntos perpendicularmente a las mismas.

SANEAMIENTO: Mejoramiento de las condiciones de salubridad que presenta un área urbana o rural, por medio de sistemas de drenajes o contención de aguas, evacuación de líquidos cloacales, desecación de aguas superficiales, rellenos, plantaciones, etc.

SECTOR URBANO: Espacio geográfico que muestra características tales que permiten considerarlo como elemento particularizado aunque integrado al resto de la estructura urbana.

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA: a los efectos de la aplicación de este Código se entenderá por tales: la conexión a red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cloacas, desagües pluviales, pavimento y gas domiciliario.

SERVIDUMBRE: restricción al dominio de un predio, establecida en beneficio público o de otro predio.

SUBDIVISION: cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

SUBPARCELA: cada una de las unidades funcionales o complementarias que componen una parcela, resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional Nº 13.512 e inscrita en la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble.

SUPERFICIE CUBIERTA: total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada. No se incluyen locales con mas de dos laterales abiertos tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, etc., que componen los pisos de un edificio.

SUPERFICIE DE PISO: área total de un piso, comprendida dentro de las superficies totales limitada por los paramentos interiores de las paredes.

SUPERFICIE EDIFICABLE: límite establecido por Reglamentaciones u Ordenanzas referente a la superficie cubierta total permitida para un edificio.

TABIQUE: Muro divisorio no apto para soportar cargas.

TEJIDO URBANO: conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

TERRENO BALDIO: lote ubicado en el área urbana o suburbana carente de construcciones y sin uso definido.

TRAMA VIAL: disposición sobre el terreno de las distintas calles y avenidas de una ciudad, teniendo en cuenta sus anchos, las distancias relativas y la forma y dimensión de las áreas que circunscriben.

TRANSFORMAR O RECICLAR: modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar.

UNIDAD ECONÓMICA AGRARIA: el predio que por su superficie, calidad de la tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de producción, racionalmente trabajado por una familia agraria tipo, que aporte la mayor parte del trabajo y desarrolle las actividades corrientes de la zona, le permita alcanzar un nivel de vida digno y evolucionar favorablemente.

URBANIZADOR: cualquier propietario de un inmueble o apoderado legal de éste, que promueva y/o gestione la aprobación de: subdivisiones del suelo mayores a 1 Ha., la construcción de proyectos urbanos o de proyectos de gran envergadura (mayores a dos hectáreas).

USO: el uso de una propiedad. Es el propósito para el cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él han sido diseñados, contruidos, ocupados, utilizados o mantenidos.

USO DEL SUELO: función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas. En caso de tratarse del suelo urbano se referirá a la ocupación funcional del mismo (administrativa, residencial, comercial, industrial, espacios verdes, etc.). En caso de tratarse de suelo rural, se referirá también a la explotación de la tierra con miras a una determinada producción primaria.

USOS DE SUELO ADMITIDOS: son considerados así todas aquellas actividades o usos permitidos en el Partido con las condicionantes correspondientes y según cada una de las Zonas y Distritos

USO CONFORME: Es aquel uso expresamente indicado en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS que se permite en determinadas zonas y Distritos, con las condicionantes correspondientes que prescribe este Código.

USO NO CONFORME: Es aquel uso preexistente, con anterioridad a la vigencia del presente Código, que no puede encuadrarse en el Distrito donde se localiza, conforme la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

USO PREDOMINANTE: Es aquel uso que caracteriza a la Zona donde se implanta. Son los usos a desarrollar con las máximas posibilidades y que cuentan con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios. Referido a una parcela, es el que lo caracteriza, conforme la especificación dada por la Ficha de Distrito en el que se localice la misma.

USO EXCLUSIVO: Es aquel uso que se implanta de manera excluyente en una zona y la caracteriza. Los Distritos así clasificados no admitirán ningún otro uso de los clasificados en este Código.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquel uso, asociado al uso predominante en una Zona, que satisface funciones necesarias para el pleno desarrollo del predominante.

USO CONDICIONADO: Es aquel uso que, encontrándose descrito en la planilla de Usos Admitidos, no está admitido o presenta inconvenientes para su radicación en la Zona en el que está inserto. Sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, pueden llegar a ser tolerado.

USO COMPATIBLE: Serán considerados así todos aquellos usos y actividades que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deben tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen y por lo cual deberán contar con características propias que deberán previamente ser evaluadas.

USO PROHIBIDO: Serán considerados así todos aquellos usos o actividades cuyo desarrollo se consideran incompatibles con los admitidos en las Distritos del partido que se trate, en consideración a sus características generales asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano ambiental negativo.

VEREDA: parte de la acera, de ancho variable que se pavimenta para el tránsito peatonal.

VÍA PÚBLICA: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la municipalidad e incorporado al dominio público (avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, etc.).

VIVIENDA: un edificio o aquella parte de un edificio donde un grupo familiar desarrolla su vida integral en forma permanente, o que, aún estando deshabitado, haya sido construido o reformado para tal fin.

VIVIENDA AISLADA: edificio o vivienda unifamiliar que no tiene ningún elemento de cerramiento exterior (muro, techo o piso), en común con ningún otro edificio.

VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS: edificios de viviendas cuyos cerramientos laterales coinciden en sus ejes, en toda su extensión o en algún tramo, con las líneas laterales del solar en que están construidos.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: edificio construido o acondicionado para dar albergue independiente a dos o más familias.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: edificio o parte de un edificio cuyo uso principal es albergar a una sola familia.

VIVIENDAS APAREADAS: edificios de vivienda que tienen solamente en común entre sí uno de sus elementos de cerramiento laterales.

VOLUMEN EDIFICABLE: volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

VOLUMEN EDIFICADO: volumen total construido en la parcela.

VOLUMEN NO CONFORME: volumen edificado en exceso con respecto al volumen edificable o en defecto con relación al mínimo exigido.

ZONA: polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan, mediante Distritos, los usos y factores de ocupación del suelo, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

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

ZONA COMERCIAL: la destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible con el uso residencial.

ZONA CORREDOR DE SERVICIO: la destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios en general.

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

ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO: sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

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

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

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA: la destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios. A los fines del presente Código, se las considera Zonas Mixtas.

ZONIFICACIÓN: consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología e intensidad poblacional.

ANEXO II

FICHAS DE CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICAS DE LOS DISTRITOS

		Cf
9.2.1.1. Cf Centro Fundacional		
1. CARÁCTER		
Distrito destinado a concentrar las actividades administrativas, comerciales, financieras, institucionales y residenciales con máximas posibilidades constructivas y poblacionales en tejido compacto.		
2. OBJETIVOS		
Promover y reforzar la histórica centralidad urbana del área. Orientar la inversión pública y privada para la localización de actividades acordes con la zona, de uso intensivo y permanente. Rescatar su valor simbólico y promover su patrimonio.		
3. DEL TERRENO		
3.a Indicadores Urbanísticos		
FOS: 0,90	FOT: 1,20	Densidad: 1000 habitantes por hectárea
3.b Dimensiones de parcela		
Frente mín.: 12 mts.		Superficie mín.: 600 m ²
3.c Coeficiente de absorción del suelo		
CAS: 0,10		
3.d Arbolado externo		
Un árbol como mínimo cada 8 mts de frente		
3.e Arbolado interno		
Un árbol como mínimo cada 300 m ² de parcela		
4. DEL EDIFICIO		
4.a. Inserción		
Edificios entre medianeras y sobre línea municipal		
4.b. Altura de la edificación		
PB + 3 niveles; o 12 mts + 3 mts para locales de servicio común o instalaciones.		
4.c. Retiros		
De frente: no admite	Lateral : No admite	De fondo: 20% del largo del lote PB. Sin retiro obligatorio
4.d. Premios		
50 % + de FOT: englobamiento parcelario frente mínimo 24 m 75 % + de FOT: conservación de fachada no catalogada No se computará FOS ni FOT a las edificaciones que completen el retiro existente dejado sobre la L.M.		
4.e. Estacionamiento		
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas		
4.f. Carga y descarga		
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas		
5. USOS		
5.A. Predominante:		
Equipamiento institucional, comercial y administrativo. Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas		
5.B. Complementario:		
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas		
5.B. Exclusivo:		
No contempla		
6. SERVICIOS ESENCIALES		
A1.; C1.; E1.; I1 G1.;D1.; P1.,P2.,P3.,P4.,P5.;R1.		
7. DELIMITACIÓN		
Ord 97/19 amplíese el polígono quedando delimitado dentro de las siguientes arterias: desde calle Moreno, Cabildo, Bolívar y Av. 13 de Caballería, exceptuando los frentistas de esta avenida.		
8. OBSERVACIONES		
Ord 27/22 Para edificios en altura se modifica el FOS por 0.80 para Planta Baja y Primer Piso; FOS 0.60 para los pisos superiores.		

R1**9.2.2.1 Residencial 1****1. CARÁCTER**

Destinado al uso residencial predominante y altura máxima de P.B. + 3 niveles, con equipamiento de apoyo y máximas posibilidades constructivas y poblacionales fuera del Centro Fundacional, en tejido compacto

2. OBJETIVOS

Promover la consolidación de la imagen urbana compacta y del uso residencial multifamiliar en uno de los ejes del casco fundacional.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0,70	FOT: 1,20	Densidad: 1000 Habitantes/Ha
-----------	-----------	------------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 12 mts.	Superficie mín.: 600 m2
----------------------	-------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 15%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol como mínimo cada 300 m2 de parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio sobre L.M., entre medianeras y/o perímetro semilibre

4.b. Altura de la edificación

PB + 3 niveles; o 12 mts + 3 mts para locales de servicio común o instalaciones.

4.c. Retiros

De frente: no admite retiro	Lateral : admite retiro	De fondo: 20% del largo del lote
-----------------------------	-------------------------	----------------------------------

4.d. Premios

50 % + de FOT: englobamiento parcelario frente mínimo 24 m 75 % + de FOT: conservación de fachada no catalogada

No se computará FOS ni FOT a las edificaciones que completen el retiro existente dejado sobre la L.M.

4.e. Estacionamiento

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Residencial unifamiliar y multifamiliar

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

No contempla

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

El sector comprendido por los lotes frentistas sobre la línea municipal del Bulevar Brown en los siguientes tramos:

Vereda Oeste: tramos comprendidos entre las calles AV. 13 de Caballería Sur y Rivadavia, Tucumán y Urquiza, Bolívar y Falucho, Rivera y Av. 13 de Caballería Norte

Vereda Este: tramos comprendidos entre las calles AV. 13 de Caballería Sur y Urquiza, 25 de Mayo y Av.13 de Caballería Norte

8. OBSERVACIONES

1. Para la conformación de vivienda multifamiliar y colectiva la parcela deberá tener una superficie mínima de 1200m2 y su frente mínimo será igual o mayor a 24m.

Ord 27/22 Para edificios en altura se modifica el FOS por 0.80 para Planta Baja y Primer Piso; FOS 0.60 para los pisos superiores.

R2**9.2.2.2 Residencial 2****1. CARÁCTER**

Destinado al uso residencial predominante con equipamiento de apoyo acorde a escala barrial y altura máxima de P.B. + 1 nivel, y baja densidad, en tejido compacto.

2. OBJETIVOS

Promover el completamiento de las manzanas afectadas y afianzar su carácter residencial de baja densidad.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0.60	FOT: 1.00	Densidad: 600 Habitante/Ha
-----------	-----------	----------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 12 m	Superficie mín.: 300 m ²
-------------------	-------------------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 15%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m² de parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio entre medianeras o perímetro semi libre

4.b. Altura de la edificación

PB + 1 nivel

4.c. Retiros

De frente: mínimo 3 mts.	Lateral : admite retiro	De fondo: 20% del largo del lote
--------------------------	-------------------------	----------------------------------

4.d. Premios**4.e. Estacionamiento**

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Residencial unifamiliar

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

No contempla

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la calle Av. 13 de Caballería Sur hasta Av. 13 de Caballería Oeste, hasta Av. 13 de Caballería Norte y hasta Av. 13 de Caballería Este. Se incluye además el polígono delimitado hacia el este por la Av. 13 de Caballería Sur hasta Av. del Trabajo, desde ésta hasta Av. F. Lher, desde ésta hasta el límite de la parcela 12 de la chacra 23a, Circunscripción I, frentista a la calle P. Tamborini; por el límite Sur de esta parcela con las parcelas 4 y 5 de la chacra 23a, Circunscripción I, en sentido horario hasta la Av. F. Lher; por ésta hasta la calle Sergio Agüero; por ésta hasta Domingo Ferrari, por esta hasta Rubén Lher y por ésta hasta Ruta Prov. N° 14 terminando en Av. 13 de Caballería Sur. Incluye también la parcela de 300 mts hacia el oeste Av. 13 de Caballería Oeste hasta Salvador Frank y cuyo límite sur es la calle Ferrocarril Sur. Se excluyen del polígono urbano todos los lotes incluidos en R1, CF, Cs1, DUP1, DUP2, DUE1 y DUE2

8. OBSERVACIONES

Rm**9.2.2.3 Residencial Mixto****1. CARÁCTER**

Destinado al uso residencial que admite talleres y depósitos de bajo grado de perturbación, altura máxima de P.B. + 1 nivel y baja densidad, en tejido compacto.

2. OBJETIVOS

Desarrollar un sitio con aptitud para la relocalización y localización de talleres y depósitos de pequeña y mediana magnitud e industrias de tipo artesanal, que puedan ser compatibles con el uso residencial

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0.60	FOT: 1.00	Densidad: 600 Habitante/Ha
-----------	-----------	----------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 12 m	Superficie mín.: 450 m ²
-------------------	-------------------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 15%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m² de parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio entre medianeras, de perímetro libre ó semi libre

4.b. Altura de la edificación

PB + 1 nivel

4.c. Retiros

De frente: mínimo 3 mts.	Lateral : admite retiro	De fondo: 20% del largo del lote
--------------------------	-------------------------	----------------------------------

4.d. Premios**4.e. Estacionamiento**

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Residencial unifamiliar

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

No contempla

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de la Av. J. D. Perón y Rivera Sur, por estas hasta la calle Quiroga, por esta hasta la calle Gugliotta, y por esta hasta cerrar el polígono en la intersección con la Av. J.D.Perón..

8. OBSERVACIONES

9.2.2.4. Residencial Urbano Exclusivo 1a		Rex 1a	
1. CARÁCTER			
Destinado al uso residencial unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.			
2. OBJETIVOS			
Consolidar el carácter residencial de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m2.			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: 0.40	FOT: 0.40	Densidad: 1 vivienda por parcela	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 20 m		Superficie mín.: 950 m2	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: 50%			
3.d Arbolado externo			
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente			
3.e Arbolado interno			
Un árbol cada 300 m2 de parcela			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
Edificio de perímetro semi libre			
4.b. Altura de la edificación			
PB + 1 nivel			
4.c. Retiros			
De frente: obligatorio mínimo 4 mts		Lateral : Obligatorio mínimo 3.00 mts de un lateral	De fondo: 20 % del largo del lote
4.d. Premios			
4.e. Estacionamiento			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
4.f. Carga y descarga			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5. USOS			
5.A. Predominante:			
RESIDENCIAL unifamiliar			
5.B. Complementario:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.C. Exclusivo:			
No contempla			
6. SERVICIOS ESENCIALES			
A1.; A2.; C1.;C2.; E1.; I1 G1.;D1.;P4,P5;R1 (ver Nota 3 en Observaciones)			
7. DELIMITACIÓN			
Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites:			
- Desde la intersección de la calle Ñandú y Eje Histórico, por ésta hasta Av. de Circunvalación 13 de Caballería Norte; por ésta hasta Gugliota y hasta Av. Juan Domingo Perón hasta Ñandú. Se excluyen los lotes frentistas identificados como Cr y Sp3. - Desde la intersección de la calle Siete Colores y Pato Colorado, por ésta hasta Picaflor, por ésta hasta Petitero, por ésta hasta Golondrina, por ésta hasta Churrinche, por ésta hasta Hornero, por ésta hasta Cisne y por ésta hasta la intersección con Av. Juan Domingo Perón. Se excluyen los lotes frentistas correspondientes a Cr. - Las parcelas delimitadas la intersección de las calles Pecho Colorado y Rancho 13 (cuadrante NO. De la chacra de de la Circunscripción IV).			
8. OBSERVACIONES			
1. En el fondo del lote sólo se pueden construir piscinas. La vivienda debe formar un bloque, incluyendo los quinchos, lavaderos, depósitos, cocheras, parrillas, torre tanque, y cualquier otro local anexo. 2. La parrilla debe estar a 2.5 m mínimo de la medianera 3. Las parcelas conformadas antes de la aplicación de esta ordenanza podrán eximirse de la red de agua y cloaca. Para esos casos se admite A3 y C3 como servicios esenciales. 4. Ord.63/18 Carmelo Gugliota desde vías de Ferrocarril hasta Intersec Brasita de Fuego 5. Ord 97/19 permite tapiales perimetrales laterales y fondos altura max permitida de 2 m.			

9.2.2.5. Residencial urbano exclusivo 1b		Rex 1b	
1. CARÁCTER			
Destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.			
2. OBJETIVOS			
Consolidar el carácter residencial exclusivo de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m2			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: Mínimo 0.08 % Máximo 0.40	FOT: 0.40	Densidad: 1 vivienda por parcela	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 20 m		Superficie mín.: 950 m2	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: 50%			
3.d Arbolado externo			
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente			
3.e Arbolado interno			
Un árbol de especies autóctonas cada 300 m2 de parcela			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
Edificio de perímetro libre			
4.b. Altura de la edificación			
PB + 1 nivel			
4.c. Retiros			
De frente: obligatorio mínimo 8 mts	Lateral : obligatorio mínimo 3 mts ambos laterales	De fondo: Obligatorio 6 mts	
4.d. Premios			
4.e. Estacionamiento			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
4.f. Carga y descarga			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5. USOS			
5.A. Predominante:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.B. Complementario:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.C. Exclusivo:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
6. SERVICIOS ESENCIALES			
A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P4, P5; R2 (ver Nota 7 en Observaciones)			
7. DELIMITACIÓN			
Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de la calle Pepitero y Golondrina, por ésta hasta Churrinche, por ésta hasta Picaflor y por ésta hasta su intersección con Pepitero.			
8. OBSERVACIONES			
1. Se permite una altura de 1.30 mts por encima de la planta alta de la edificación, destinada a antenas de radio o televisión, tanques de agua, conductos de ventilación, etc. los que serán revestidos e integrados al proyecto en forma arquitectónica.			
2. Para el acceso peatonal o de vehículos a la propiedad, se podrá construir una vereda desde la calzada hasta la entrada de la casa, de hasta 3 mts de ancho, dejando la totalidad del resto del terreno con césped y plantas.			
3. Podrán construirse cercos y/o tapias de material, hierro o madera en los contra frentes que den a calles exteriores. En este único caso y siempre que sea necesario, su altura máxima será de 0.40 m. desde el suelo, con los pilares de una altura no mayor a los 0.80 m., para sostener rejas, verjas, empalizadas o cercos de madera o tejido ornamental. Estos pilares no podrán estar a menos de 3 metros entre sí. Entre linderos podrán plantarse cercos verdes de una altura no mayor a 1.80 mts, siempre que en el lote se haya ejecutado una vivienda, permitiéndose un cerco compuesto de cara exterior color vivo (verde) e interior alambrado.			
4. Se permitirá la construcción de quinchos y asadores, sólo como complemento de la construcción principal, y deberán guardar la misma línea arquitectónica que aquella, o que tengan cerramientos laterales y que sean debidamente aprobados por la autoridad competente.			
5. Los lavaderos deberán tener cerramientos laterales que impidan su visualización desde el frente o los linderos. Los tendederos serán de no más de 2 m. de diámetro y 2 m. de alto, quedando prohibidos los de alambre a la vista.			
6 Se sugiere que cada construcción tenga por cada lado fachada que se muestre al interior del distrito, de forma de evitar las vistas "lisas" hacia calles interiores o linderas			

9.2.2.6. Residencial Urbano Exclusivo 1c		Rex 1c	
1. CARÁCTER			
Destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.			
2. OBJETIVOS			
Consolidar el carácter residencial exclusivo de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas urbanas de superficie mínima de 950 m2			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: Mínimo 0.08, máximo 0.40	FOT: 0.40	Densidad: 1 vivienda por parcela	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 20 m		Superficie mín.: 950 m2	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: 50%			
3.d Arbolado externo			
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente			
3.e Arbolado interno			
Un árbol de especies autóctonas cada 300 m2 de parcela			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
Edificio de perímetro libre			
4.b. Altura de la edificación			
PB+1 nivel			
4.c. Retiros			
De frente: obligatorio mínimo 8 mts	Lateral : obligatorio mínimo 3 mts ambos laterales		De fondo: Obligatorio 6 mts.
4.e. Estacionamiento			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
4.f. Carga y descarga			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5. USOS			
5.A. Predominante:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.B. Complementario:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
6. SERVICIOS ESENCIALES			
A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P4, P5; R1 (ver Nota 8 en Observaciones)			
7. DELIMITACIÓN			
Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de Pato Colorado y Cisne, por ésta hasta Hornero, por esta hasta Gorrión y por ésta hasta su intersección con Pato Colorado.			
8. OBSERVACIONES			
1. Se permite una altura de 1.30 mts por encima de la planta alta de la edificación, destinada a antenas de radio o televisión, tanques de agua, conductos de ventilación, etc. los que serán revestidos e integrados al proyecto en forma arquitectónica.			
2. No podrán construirse cercos y/o tapiales de material, hierro o madera , excepto en los contrafrentes que den a calles exteriores. En este único caso y siempre que sea necesario, su altura máxima será de 0.40 m. desde el suelo, con los pilares de una altura no mayor a los 0.80 m., para sostener rejas, verjas, empalizadas o cercos de madera o tejido ornamental. Estos pilares no podrán estar a menos de 3 metros entre sí. Entre linderos podrán plantarse cercos verdes de una altura no mayor a 1.80 mts, siempre que en el lote se haya ejecutado una vivienda, permitiéndose un cerco compuesto de cara exterior color vivo (verde) e interior alambrado.			
3. Se permitirá la construcción de quinchos y asadores, sólo como complemento de la construcción principal, y deberán guardar la misma línea arquitectónica que aquella, o que tengan cerramientos laterales y que sean debidamente aprobados por la autoridad competente.			
4. El tanque de agua deberá estar contenido dentro de un recinto de madera que no se visualice desde ninguna de las vistas de la vivienda.			
5. Los lavaderos deberán tener cerramientos laterales que impidan su visualización desde el frente o los linderos. Los tendederos serán de no más de 2 m. de diámetro y 2 m. de alto, quedando prohibidos los de alambre a la vista.			
6. Si la construcción se realiza en etapas, la superficie mínima a ejecutarse durante la primera etapa no podrá ser inferior a los 60 m2.			
7 Los casos de inmuebles cuyos contrafrentes dan a espacios verdes o esquinas, deberán tener doble fachada.			
8. Las parcelas conformadas antes de la aplicación de esta ordenanza podrán eximirse de la red de agua y cloaca. Para esos casos se admite A3 v C3 como servicios esenciales.			

9.2.2.7. Residencial suburbano exclusivo 2			Rex2		
1. CARÁCTER					
Destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar, de baja densidad y con tejido abierto.					
2. OBJETIVOS					
Ofrecer suelo de carácter residencial exclusivo unifamiliar de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria en parcelas suburbanas de superficie mínima de 1.500 m2., sosteniendo los indicadores que caracterizaron las urbanizaciones REX 1b y REX 1c					
3. DEL TERRENO					
3.a Indicadores Urbanísticos					
FOS: 0.40		FOT: 0.40		Densidad: 60 Habitantes /Ha.	
3.b Dimensiones de parcela					
Frente mín.: 25 m			Superficie mín.: 1500 m2		
3.c Coeficiente de absorción del suelo					
CAS: 50%					
3.d Arbolado externo					
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente					
3.e Arbolado interno					
Un árbol de especies autóctonas cada 300 m2 de parcela					
4. DEL EDIFICIO					
4.a. Inserción					
Edificio de perímetro libre					
4.b. Altura de la edificación					
PB + 1 nivel					
4.c. Retiros					
De frente: obligatorio mínimo 5 mts		Lateral: obligatorio mínimo 5 mts. ambos laterales		De fondo: 20% del largo del lote	
4.d. Premios					
4.e. Estacionamiento					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
4.f. Carga y descarga					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5. USOS					
5.A. Predominante:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.B. Complementario:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.C. Exclusivo:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
6. SERVICIOS ESENCIALES					
A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P4, P5; R1; R2					
7. DELIMITACIÓN					
Su extensión incluye las chacras 23 y 23a Circunscripción I, parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11. Ord 97/19 se agrega sobre calle Pato Colorado, entre 7 colores y Picaflor y entre Gorrión y Centauro. En longitud de 500 m. Ord. 13/26 se agrega las quintas con nomenclatura: Ejido:046 - Circ.: I - Radio: N - Quintas: 4, 5, 7, 8, 20, 21, 23 y 24.					
8. OBSERVACIONES					
1. En el fondo del lote sólo se pueden construir piscinas.					
2. La vivienda debe formar un bloque, incluyendo los quinchos, lavaderos, depósitos, talleres?, cocheras, parrillas, torre tanque de agua y cualquier otro local anexo.					
3. La parrilla debe estar a 2.5 mts. mínimo de la medianera					
4. No se puede construir superficie cubierta dentro de los retiros laterales, de frente y de fondo, de tipo precaria, de calidad o de tipo circunstancial					
5. No se pueden construir medianeras macizas ni frentes macizos de mampostería.					
6. Los cercos tendrán la obligatoriedad de ser 80% verdes y/o transparentes, con una altura máxima de 3 m. El 20 % restante será macizo, a los fines estructurales y de sostén del seto verde.					
7. Todos los servicios esenciales requeridos deberán ejecutarse mediante tendido subterráneo.					

9.2.2.8. Residencial Extra Urbano a			REUa		
1. CARÁCTER					
Destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar de muy baja densidad y con tejido abierto.					
2. OBJETIVOS					
Admitir urbanizaciones extraurbanas con equipamientos deportivos y parcelas de superficie mínima de 2.500 m2 de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria.					
3. DEL TERRENO					
3.a Indicadores Urbanísticos					
FOS: 0.30		FOT: 0.30		Densidad: 40 habitantes / hectárea	
3.b Dimensiones de parcela					
Frente mín.: 50 m			Superficie mín.: 2.500 m2		
3.c Coeficiente de absorción del suelo					
CAS: 50 %					
3.d Arbolado externo					
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente					
3.e Arbolado interno					
Un árbol de especies autóctonas cada 300 m2 de parcela					
4. DEL EDIFICIO					
4.a. Inserción					
Edificio de perímetro libre					
4.b. Altura de la edificación					
PB + 1 nivel					
4.c. Retiros					
De frente: obligatorio mínimo 10 m		Lateral : obligatorio mínimo 8 m ambos laterales		De fondo: obligatorio mínimo 8 m	
4.d. Premios					
4.e. Estacionamiento					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
4.f. Carga y descarga					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5. USOS					
5.A. Predominante:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.B. Complementario:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.C. Exclusivo:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
6. SERVICIOS ESENCIALES					
Se deberá garantizar la provisión de agua potable , eliminación de excretas y tratamiento de residuos					
7. DELIMITACIÓN					
Sector ubicado sobre la ruta Provincial 35, altura km					
8. OBSERVACIONES					

9.2.2.9. Residencial Extra Urbano b			REUb		
1. CARÁCTER					
Destinado al uso residencial exclusivo unifamiliar de muy baja densidad y con tejido abierto.					
2. OBJETIVOS					
Admitir urbanizaciones extraurbanas con equipamientos deportivos y macizos de superficie mínima de 2.5 ha. , de alta calidad ambiental para la vivienda permanente o temporaria.					
3. DEL TERRENO					
3.a Indicadores Urbanísticos					
FOS: 0.05		FOT: 0.05		Densidad: 40 habitantes / hectárea	
3.b Dimensiones de parcela					
Frente mín.: 100 m				Superficie mín.: 2.5 has.	
3.c Coeficiente de absorción del suelo					
CAS: 50 %					
3.d Arbolado externo					
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente					
3.e Arbolado interno					
Un árbol de especies autóctonas cada 300 m2 de parcela					
4. DEL EDIFICIO					
4.a. Inserción					
Edificio de perímetro libre					
4.b. Altura de la edificación					
PB + 1 nivel					
4.c. Retiros					
De frente: obligatorio mínimo 10 m		Lateral : obligatorio mínimo 8 m ambos laterales		De fondo: obligatorio mínimo 8 m	
4.d. Premios					
4.e. Estacionamiento					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
4.f. Carga y descarga					
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5. USOS					
5.A. Predominante:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.B. Complementario:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.C. Exclusivo:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
6. SERVICIOS ESENCIALES					
Se deberá garantizar la provisión de agua potable , eliminación de excretas y tratamiento de residuos					
7. DELIMITACIÓN					
Su extensión incluye las chacras					
8. OBSERVACIONES					

9.2.2.10. Corredor residencial de media densidad			Cr
1. CARÁCTER			
Destinado a conformar el uso residencial exclusivo de media densidad y con tejido abierto de tipo unifamiliar en parcelas de superficie mínima de 950 m2 y multifamiliar en parcelas de superficie mínima de 2500 m2 sobre los frentes de la Av. Perón			
2. OBJETIVOS			
Ofrecer suelo de carácter residencial exclusivo para la vivienda permanente o temporaria de tipo unifamiliar o multifamiliar, de media densidad y tejido abierto, de alta calidad ambiental.			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: 0.60	FOT: 0.60	Densidad: 400 Habitantes / ha.	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 20 m		Superficie mín.: 950 m2	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: 20%			
3.d Arbolado externo			
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente			
3.e Arbolado interno			
Un árbol cada 300 m2 de parcela			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
Edificio de perímetro semi libre en terrenos de hasta 15 m de frente			
Edificio de perímetro libre en terrenos de más de 16 m de frente			
4.b. Altura de la edificación			
PB + 3 niveles; o 12 mts + 3 mts para locales de servicio común o instalaciones.			
4.c. Retiros			
De frente: obligatorio mínimo 6.00mts	Lateral: Obligatorio mínimo 3.00 m en un lateral para vivienda unifamiliar y en ambos laterales para viviendas multifamiliares o colectivas.	De fondo: 20% del largo del lote	
4.d. Premios			
4.e. Estacionamiento			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
4.f. Carga y descarga			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5. USOS			
5.A. Predominante:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.B. Complementario:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.C. Exclusivo:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
6. SERVICIOS ESENCIALES			
A1; A2; C1; C2; E1; I1, G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.(Ver nota 2 en Observaciones)			
7. DELIMITACIÓN			
Comprende los lotes frentistas al norte de Av. de Circunvalación 13 de Caballería Norte desde continuación de Independencia hasta Bracita de Fuego y lotes frentistas al norte de Gugliota desde Bracita de Fuego hasta Av. Juan Domingo Perón. Comprende también los lotes frentistas al oeste de Av. Juan Domingo Perón desde Gugliota hasta Ñandú, y al este de Av. Juan Domingo Perón desde Cisne hasta Siete Colores. Se excluyen los lotes identificados como Sp3.			
8. OBSERVACIONES			
1. Para la conformación de vivienda multifamiliar y colectiva la parcela deberá tener una superficie mínima de 2500 m2 y su frente mínimo será igual o mayor a 40 m.			
2 . Las parcelas conformadas antes de la aplicación de esta ordenanza podrán eximirse de la red de agua y cloaca. Para esos casos se admite A3 y C3 como servicios esenciales.			
Ord 27/22 Para edificios en altura se modifica el FOS por 0.80 para Planta Baja y Primer Piso; FOS 0.60 para los pisos superiores.			

Cs1**9.2.3.1. Corredor de servicios 1****1. CARÁCTER**

Destinado a localizar todo tipo de actividades comerciales compatibles con la residencia incluyendo las relacionadas con servicios gastronómicos, amenidades y hotelería.

2. OBJETIVOS

Promover un sector que, aprovechando las condiciones de accesibilidad, permita orientar inversiones privadas para la localización de actividades comerciales como expansión del Distrito Cf.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0.90	FOT: 1.20	Densidad: 1000 Habitantes / Ha
-----------	-----------	--------------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 12 m	Superficie mín.: 600 m ²
-------------------	-------------------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 15%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m² de parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio de perímetro libre

4.b. Altura de la edificación

PB + 3 niveles

4.c. Retiros

De frente: Sin retiro obligatorio	Lateral: Sin retiro obligatorio	De fondo: 20% del largo del lote. PB sin retiro obligatorio
-----------------------------------	---------------------------------	---

4.d. Premios

50 % + de FOT: englobamiento parcelario frente mínimo 24 m

75 % + de FOT: conservación de fachada no catalogada

No se computará FOS ni FOT a las edificaciones que completen el retiro existente dejado sobre la L.M. en la Av. 9 de Julio y la calle Moreno

4.e. Estacionamiento

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; C1; E1; I1, G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

Los lotes frentistas en: Avda. Reg. 13 de Caballería; Avda. Circ. 13 de Caballería Norte, Oeste y Sur en toda su extensión; calle Rivera entre Boulevard Brown y Avda. Reg. 13 de Caballería; Avenida del Trabajo; Avenida 9 de Julio entre Cabildo y Avda. Circ. 13 de Caballería Oeste; calle 3 de Febrero entre Av. del Trabajo y escuela Claro en el Monte; Avenida C. Gugliotta entre Av. Pte. J. D. Perón y Quiroga, sector B° San Martín.

8. OBSERVACIONES

1. Ord 27/22 Para edificios en altura se modifica el FOS por 0.80 para Planta Baja y Primer Piso; FOS 0.60 para los pisos superiores.

Cs2**9.2.3.2. Corredor de Servicios 2****1. CARÁCTER**

Distrito cuyo sentido predominante es localizar actividades relacionadas con servicio de ruta, talleres, depósitos y otros servicios para la producción así como servicios gastronómicos, de esparcimiento social, en parcelas de grandes superficies.

2. OBJETIVOS

Concentrar actividades vinculadas a servicios incompatibles a la residencia y a la mixtura propia del área urbana en un corredor frentista al acceso sur de Toay.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0.40	FOT: 0.40	Densidad: 40 Habitantes / Ha
-----------	-----------	------------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 100 m	Superficie mín.: 10.000 m ²
--------------------	--

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 50%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m² de parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio de perímetro libre

4.b. Altura de la edificación

PB + 3 niveles

4.c. Retiros

De frente: obligatorio mínimo 10 mts	Lateral : obligatorio mínimo 10 mts a ambos laterales	De fondo: Ver Nota 1 en Observaciones
--------------------------------------	---	---------------------------------------

4.d. Premios**4.e. Estacionamiento**

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C1; C2; E1; I1, G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1, R2

7. DELIMITACIÓN

Lotes frentistas (50 primeros metros) siguiendo la traza de la Ruta provincial N° 9 del sector comprendido entre la Av. J.D.Perón y la intersección de la Ruta provincial N° 9 y la ruta provincial N° 14

8. OBSERVACIONES

- Sólo Se podrá construir en el área delimitada por el ancho de la parcela y los 100 mts. de proyección desde la Línea Municipal
- No se pueden construir medianeras macizas ni frentes macizos de mampostería
- Los cercos tendrán la obligatoriedad de ser 80 % verdes y/o transparentes, con una altura máxima de 3.00 mts. El 20 % restante será macizo, a los fines estructurales y de sostén del seto verde. Se debe presentar el plano del cerramiento de frente y laterales, con el plano de la construcción para su aprobación por la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad.
- No se aceptarán planos conforme a obra. La construcción sin permiso, inspeccionada y notificada por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Toay, será demolida a costo del propietario, en todos los casos, y además se le cobrará una multa de 100 unidades fijas. La aplicación de esta reglamentación es sin excepción.

9.2.4.1. Parque Industrial 1

1. CARÁCTER

Distrito destinado a localizar de manera exclusiva todo tipo de usos productivos, de servicios, de almacenamiento de mercaderías y de cargas, tendiente a la consolidación de un tejido con parcelas de gran superficie, forestadas en sus bordes y con edificaciones de perímetro libre.

2. OBJETIVOS

Consolidar un área homogénea autosuficiente, planificada a partir de instalaciones, infraestructuras y servicios específicos comunes, contemplando acciones de mitigación ambiental. Orientar la inversión privada hacia un sitio donde puedan localizarse actividades incompatibles con el uso residencial.

3. DEL TERRENO

3.a Indicadores Urbanísticos

FOS: 0.60	FOT: 1.00	Densidad:	
-----------	-----------	-----------	--

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 33	Superficie mín.: 1650 m ²
-----------------	--------------------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 20%

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m² de parcela. Barrera verde en el fondo de la parcela

4. DEL EDIFICIO

4.a Inserción

Edificio de perímetro libre

4.b Altura de la edificación

PB+2

4.c Retiros

De frente: mínimo 5 metros	Lateral : mínimo 5 metros	De fondo: mínimo 5 metros
----------------------------	---------------------------	---------------------------

4.d Premios

4.e Estacionamiento

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS

5.A. Predominante:

según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C4; E1; I1, G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de Pato Colorado y Melquíades García, por ésta hasta Pasaje Villarino, por ésta hasta Caldés y por ésta hasta la intersección con Pato Colorado.

8. OBSERVACIONES

1. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.
2. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.
3. Los establecimientos industriales a localizarse deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Pcial. Ambiental N° 1914.

9.2.4.2. Uso Industrial**1. CARÁCTER**

Destinado a localizar usos productivos de bajo impacto ambiental, de servicios, de almacenamiento de mercaderías y de cargas, de manera predominante y en un tejido con parcelas de gran superficie forestadas en sus bordes y con edificaciones de perímetro libre.

2. OBJETIVOS

Reservar áreas para orientar la inversión productiva de actividades incompatibles con la residencia, de bajo impacto ambiental.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0.60	FOT: 1.00	Densidad:	Índice de hacinamiento:
-----------	-----------	-----------	-------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 30	Superficie mín.: 1500 m2
-----------------	--------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 40 %

3.d Arbolado externo

Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente

3.e Arbolado interno

Un árbol cada 300 m2 de parcela. Barrera verde en el fondo de la parcela

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

Edificio de perímetro libre

4.b. Altura de la edificación

PB + 2 niveles

4.c. Retiros

De frente: mínimo 5 mts	Lateral : mínimo 5 mts	De fondo: mínimo 5 mts
-------------------------	------------------------	------------------------

4.d. Premios**4.e. Estacionamiento**

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

4.f. Carga y descarga

Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5. USOS**5.A. Predominante:**

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; C4, E1; I1, G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.

7. DELIMITACIÓN

Sector comprendido por:

- Los primeros 500 metros frentistas al Este de la calle Pato colorado y al Norte de la RP 9, de la chacra 4 Circunscripción II.
- los lotes frentistas a la Ruta Provincial 14, entre la calle Sergio Agüero al Norte y la calle sin nombre al Sur.

8. OBSERVACIONES

1. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.
2. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.
3. Los establecimientos industriales a localizarse deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Pcial. Ambiental N° 1914.

Ur1a**9.2.5.1.1. Urbanizable 1a****1. CARÁCTER**

Distrito caracterizado por su parcelario rural, sin amanzanar, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se destina a constituirse en el primer frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.

2. OBJETIVOS

Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.

3. DEL TERRENO**3.a Indicadores Urbanísticos**

FOS: 0,01	FOT: 0,01	Densidad: A determinar
-----------	-----------	------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 70m	Superficie mín.: 1 Ha
------------------	-----------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: 50%

3.d Arbolado externo

No se exige

3.e Arbolado interno

No se exige

4. DEL EDIFICIO**4.a. Inserción**

A determinar

4.b. Altura de la edificación

A determinar

4.c. Retiros

De frente: A determinar	Lateral : A determinar	De fondo: A determinar
-------------------------	------------------------	------------------------

4.d. Premios**4.e. Estacionamiento**

A determinar

4.f. Carga y descarga

A determinar

5. USOS**5.A. Predominante:**

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; A3; C1; C2; C3; E1; I1, G1; G2; D1; D2; P4, P5; R1, R2

7. DELIMITACIÓN

Desde la intersección de la calle Ñandú con la Av. Eje Histórico; por esta hasta la Av. Circ. 13 de Caballería en su tramo Norte; por esta hasta la Av. Circ. 13 de Caballería en su tramo Oeste; por esta hasta el deslinde de la Ch. 11, Circ. I, entre la parc. 2 (Parque Recreativo Horacio del Campo) y las parc. 1, 4 y 7 respectivamente; por este límite en sentido horario hasta la ruta Provincial 14 (acceso Av. José Hernández); por esta hasta la calle Julián Herrero, por esta hasta la calle Rancho 13, por esta hasta la calle Moreno, por esta hasta la Av. Circ. 13 de Caballería Oeste, por esta hasta la calle Rivera, por esta hasta la calle Rancho 13, por esta hasta una línea imaginaria que abarca 300m de ancho desde la Av. Circ. 13 de Caballería Norte y gira en sentido antihorario abarcando los primeros 300m frentistas a la Av. Eje Histórico hasta cerrar el polígono con la intersección de la calle Ñandú. Se excluyen del polígono todos los lotes incluidos en R2. Ord 97/19 se completa Ur1a en los primeros 300 mts al Norte, desde calle sin nombre, incluyendo la chacra 12, parc 2 y parte de la parc3. Ch 5 parc 3, 2 y parte de la parc1. Calle Gómez Ortíz, los frent de la Ch 4, frent de la ch 1 y 2 de la circ. I y los prim 500m al sur-este, sobre Pato Colorado entre Centauro y Chimango,, Ch 6 parc 3, 4 y 1 Circ IV, entre Gorrión y Picaflor sobre Pato Colorado, Ch 5A parc 1.

8. OBSERVACIONES

			Ur1b		
9.2.5.1.2. Urbanizable 1b					
1. CARÁCTER					
Distrito caracterizado por su parcelario rural, sin amanzanar, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se destina a constituirse en el primer frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.					
2. OBJETIVOS					
Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.					
3. DEL TERRENO					
3.a Indicadores Urbanísticos					
FOS: 0.01	FOT: 0.01	Densidad: No corresponde			
3.b Dimensiones de parcela					
Frente mín.: 25 m			Superficie mín.: 1500 m2		
3.c Coeficiente de absorción del suelo					
CAS: 50%					
3.d Arbolado externo					
No se exige					
3.e Arbolado interno					
No se exige					
4. DEL EDIFICIO					
4.a. Inserción					
A determinar					
4.b. Altura de la edificación					
A determinar					
4.c. Retiros					
De frente: A determinar		Lateral : A determinar		De fondo: A determinar	
4.d. Premios					
4.e. Estacionamiento					
A determinar					
4.f. Carga y descarga					
A determinar					
5. USOS					
5.A. Predominante:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.B. Complementario:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.C. Exclusivo:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
6. SERVICIOS ESENCIALES					
A1; A2; A3; C1; C2; C3; E1; I1, G1; G2; D1; D2; P4, P5; R1, R2					
7. DELIMITACIÓN					
Su extensión incluye las chacras 24 y 25 Circunscripción I					
8. OBSERVACIONES					

			Ur1c		
9.2.5.1.3. Urbanizable 1c					
1. CARÁCTER					
Distrito caracterizado por su parcelario rural, sin amanzanar, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se destina a constituirse en el primer frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.					
2. OBJETIVOS					
Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.					
3. DEL TERRENO					
3.a Indicadores Urbanísticos					
FOS: 0.08		FOT: 0.08		Densidad: A determinar	
3.b Dimensiones de parcela					
Frente mín.: 20 m			Superficie mín.: 950 m2		
3.c Coeficiente de absorción del suelo					
CAS: A determinar					
3.d Arbolado externo					
A determinar					
3.e Arbolado interno					
A determinar					
4. DEL EDIFICIO					
4.a. Inserción					
A determinar					
4.b. Altura de la edificación					
A determinar					
4.c. Retiros					
De frente: A determinar		Lateral : A determinar		De fondo: A determinar	
4.d. Premios					
4.e. Estacionamiento					
A determinar					
4.f. Carga y descarga					
A determinar					
5. USOS					
5.A. Predominante:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.B. Complementario:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
5.C. Exclusivo:					
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas					
6. SERVICIOS ESENCIALES					
A1; A2; A3; C1; C2; C3; E1; I1, G1; G2; D1; D2; P4, P5; R1, R2					
7. DELIMITACIÓN					
El sector delimitado por:					
- calles Churrinche, Picaflor, Pato Colorado y Gorrión.					
- Av. J .D. Perón calle Cisne, Pato Colorado y la calle Chimango.					
- Av. 13 de Caballería Oeste, la continuación de la calle Moreno, la calle Rancho 13 y el límite Norte con el distrito Ur1d					
- Av. 13 de Caballería Oeste, la continuación de la calle Rivera, la calle Rancho 13 y el límite Sur con el distrito Ur1d					
8. OBSERVACIONES					

		Ur1d	
9.2.5.1.4. Urbanizable 1d			
1. CARÁCTER			
Distrito caracterizado por su parcelario rural, sin amanzanar, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se destina a constituirse en el primer frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.			
2. OBJETIVOS			
Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: 0.08	FOT: 0.08	Densidad: A determinar	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 12 m		Superficie mín.: 300 m2	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: A determinar			
3.d Arbolado externo			
A determinar			
3.e Arbolado interno			
A determinar			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
A determinar			
4.b. Altura de la edificación			
A determinar			
4.c. Retiros			
De frente: A determinar	Lateral : A determinar	De fondo: A determinar	
4.d. Premios			
4.e. Estacionamiento			
A determinar			
4.f. Carga y descarga			
A determinar			
5. USOS			
5.A. Predominante:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.B. Complementario:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5.C. Exclusivo:			
Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
6. SERVICIOS ESENCIALES			
A1; A2; A3; C1; C2; C3; E1; I1, G1; G2; D1; D2; P4, P5; R1, R2			
7. DELIMITACIÓN			
Sector delimitado por una los primeros 300 m frentistas desde la ruta Prov. 9 de la Chacra 7 Circunscripción I y de la Chacra 8 Circunscripción I			
8. OBSERVACIONES			

Ur2

9.2.5.2. Urbanizable 2

1. CARÁCTER

Distrito caracterizado por su parcelario rural de grandes dimensiones, reservado a la actividad agropecuaria intensiva, vivienda permanente aislada y otros usos complementarios del área urbana que se reserva para constituirse en el segundo frente de expansión de la trama urbana destinada a residencia de baja densidad.

2. OBJETIVOS

Soportar y organizar la expansión de la trama urbana futura para usos residenciales en los próximos 10 años conforme las Pautas para la ampliación del área urbana establecidas en el Art. 3.4.6.1.3.

3. DEL TERRENO

3.a Indicadores Urbanísticos

FOS: 0.01	FOT: 0.01	Densidad: A determinar
-----------	-----------	------------------------

3.b Dimensiones de parcela

Frente mín.: 100	Superficie mín: 3.0 Ha
------------------	------------------------

3.c Coeficiente de absorción del suelo

CAS: A determinar

3.d Arbolado externo

A determinar

3.e Arbolado interno

A determinar

4. DEL EDIFICIO

4.a. Inserción

A determinar

4.b. Altura de la edificación

A determinar

4.c. Retiros

De frente: A determinar	Lateral : A determinar	De fondo: A determinar
-------------------------	------------------------	------------------------

4.d. Premios

4.e. Estacionamiento

A determinar

4.f. Carga y descarga

A determinar

5. USOS

5.A. Predominante:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.B. Complementario:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

5.C. Exclusivo:

Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas

6. SERVICIOS ESENCIALES

A1; A2; A3; C1; C2; C3; E1; I1, G1; G2; D1; D2; P4, P5; R1, R2

7. DELIMITACIÓN

Su extensión incluye a todas las chacras que se enumeran a continuación:

En la Circunscripción I: la franja comprendida entre los primeros 500 mts. de las chacras 1, 2, 3 y 4, frentistas a Rancho 13.

En la Circunscripción II: la franja comprendida por los primeros 500 metros de las chacras 3, frentista a la calle Sergio Agüero, la franja comprendida por los primeros 500 metros de las chacras 4 y 5 frentistas al camino vecinal sin nombre.; y el cuadrado de 500 x 500 mts del vértice SE de la chacra 6, en la intersección de las calles Pato Colorado y Sergio Agüero.

En la Circunscripción III: la franja comprendida por los primeros 500 metros de la chacra 15 frentistas a la calle Julian herrero y de las chacras 21,22 y 23 frentistas a la calle Sergio Agüero; y el cuadrado de 500 x 500 mts del vértice SO de la chacra 6, en la intersección de las calles Julián Herero y Salvador Frank.

En la Circunscripción IV: la franja comprendida por los primeros 500 metros de las chacras 4, 5, 6, 7 y 8 frentistas a la calle Pato Colorado.

En la Circunscripción V: la franja comprendida por los primeros 500 metros de las chacras 8, 9,10 y 11 frentistas a la calle Rancho 13. **Ord 97/19 se establece un cordón en todas las direc. del ejido desde la finalización de la zona denom Ur1a, Ur1c, Sp2,UE2, Rex2, Urb, I2, UE3 por 500 metros le longitud.**

8. OBSERVACIONES

ANEXO IV PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS

Referencias			
de usos	de Estacionamiento	de Carga y Descarga	de Observaciones
P: Uso Predominante C: Uso Complementario E: Uso Exclusivo #: Uso condicionado Se consideran prohibidos todos los usos no consignados en las tres categorías	A: No requiere B: 1 módulo C: 1 módulo para el 80 % de las unidades D: 1 superficie equivalente a 7 m ² por habitación E: 1 módulo c/100 m ² de sup. cubierta a partir de 201 m ² F: 1 módulo c/100 m ² de sup. cubierta a partir de 500 m ² G: 50 % del total de la sup. construida H: el 10% del total de la sup. construida o el 5% de la sup. de parcela, el que sea mayor. Si resultara menos de 50 m ² no se requiere espacio para estacionar I: 1 módulo automóvil cada 4 habitaciones J: 1 módulo automóvil cada 50 m ² a partir de 251m ² . Exigible sólo para parcelas de más de 10?12? m de ancho. K: Según las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación como resultado de un estudio particularizado. L: el 10% del total de la sup. construida a partir de los 200 m ² M: 1 módulo automóvil cada 100 m ² de sup. construida y un módulo camión N: para sup. menores de 200 m ² no requiere. Para superficies mayores a 200 el 10% del total de la sup. construida ó el 5% de la sup. de parcela, el que sea mayor. Si resultara menos de 50 m ² no se requiere espacio para estacionar O: para sup. menores de 200 m ² no requiere. Para superficies mayores a 200 el 10% del total de la sup. construida ó el 5% de la sup. de parcela, ó 2.5 m ² de sup. destinada al espectador, el que sea mayor. Si resultara menos de 50 m ² no se requiere espacio para estacionar	I: No requiere II: 1 módulo III: 2 módulos IV: 3 módulos V: 4 módulos VI: 1 módulo a partir de 200 m ² de sup. cubierta VII: 1 módulo cada 1000 m ² de sup. construida o fracción mayor o igual a 500 VIII: sin depósito no requiere. Desde 250 m ² de depósito a 1000 m ² : 1 módulo Desde 1000 m ² de depósito a 2500 m ² : 2 módulos IX: sin depósito no requiere. Desde 2500 m ² de depósito a 5000 m ² : 3 módulos Desde 5000 m ² de depósito a 10000 m ² : 2 mód. X: sin depósito no requiere. Desde 250 m ² de depósito a 1000 m ² : 1 módulo Desde 1000 m ² de depósito a 2500 m ² : 2 módulos Desde 2500 m ² de depósito a 5000 m ² : 3 módulos Desde 5000 m ² de depósito a 10000 m ² : 4 mód. XI: Desde 250 m ² de depósito a 1000 m ² : 1 módulo XII: Desde 1000 m ² de depósito a 2500 m ² : 2 módulos XIII: Desde 2500 m ² de depósito a 5000 m ² : 3 módulos Desde 5000 m ² de depósito a 10000 m ² : 4 mód XIV: Desde 250 m ² a 1000 m ² : 1 módulo Desde 1000 m ² a 2500 m ² : 2 módulos Desde 2500 m ² a 5000 m ² : 3 módulos Desde 5000 m ² a 10000 m ² : 4 mód XV: Según las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación como resultado de un estudio particularizado. XVI: Desde 250 m ² a 1000 m ² : 1 módulo Desde 1000 m ² a 2500 m ² : 2 módulos Desde 2500 m ² a 5000 m ² : 3 módulos Desde 5000 m ² a 10000 m ² : 4 módulos	#1: Sólo localizados en los macizos indicados en el plano de zonificación. #2: Sólo localizados en AV. 13 de Caballería Norte y calles Pato Argentino, Gorrión, Paloma Torcaza, Picaflor, Pecho Colorado, Ñandú y Siete Colores. #3: Sólo localizados en calle Paloma Torcaza #4: Sólo localizados en calle Picaflor #5: Sólo localizados en Av. 13 de Caballería #6: Sólo podrán localizarse a más de 1000 metros de inmuebles ocupados por establecimientos de enseñanza, residencias que albergan menores y religiosas Distritos residenciales. #7: Sujeto a estudio de la autoridad de aplicación. #8: Su regulación se regirá por Ordenanza particular #9: Requiere de certificado de factibilidad según art. 3.4.5.1. #10: Ord 63/18 Antenas mayor a 25 mts. Solo fuera del Ejido Urbano. #11: Ord 97/19 Sólo localizados en Av 13 de Cab. Oeste, desde Avda 13 de Cab Norte hasta Ferrocarril Sur y Ferrocarril Sur desde 13 de

			Cab Oeste hasta Rancho 13. #12 Ord. 63/18 : Solo localizados en Avda 13 de Caballería Este, desde 9 de Julio hasta Bouvard Brown #13: Solo podran localizarse sobre calle F. Lher y hasta 300 metros en dirección noroeste (Ur2, R2) #14: Solo localizados en calles Pato Argentino, Gorrión, Paloma Torcaza, Picaflor, Pecho Colorado, Ñandú y Siete Colores O1: La localizados será siempre en esquina O3: La localizados será siempre en esquina y sobre Av. 13 de Caballería
--	--	--	--

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones					
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga		
7.3.1. USO RESIDENCIAL																									
7.3.1.1. Vivienda Unifamiliar. Es aquella vivienda habitada por una familia localizada como única unidad residencial en una parcela. En general, a cualquier vivienda que no esté en régimen de propiedad horizontal. Incluye casa, rancho o casilla.	P	P		P	P	E	E	E	E	E	P	P	P				P	P	P	P	P		B	I	
7.3.1.2. Vivienda Multifamiliar. Es aquella vivienda habitada por una familia localizada con otras unidades residenciales en la misma parcela. En general, cualquier vivienda que esté dividida bajo el régimen de propiedad horizontal. Incluye departamento	P									P	P	P										C	I		
7.3.1.3. Vivienda Colectiva. Es aquella vivienda destinada a alojar personas que viven bajo un régimen institucional (no familiar), regulada por normas de convivencia de carácter administrativo, religioso, de trabajo, de educación, etc. Constituyen tipos de viviendas colectivas: cuarteles, hogares de religiosos (incluye conventos y seminarios), residencias de estudiantes, colegios internados. Excluye las residencias geriátricas, los hogares de niños, las guarderías infantiles y los hogares de ciegos.	P									P	P	P										D	I		
7.3.2. USO COMERCIAL																									
Se denominan así a las actividades socioeconómicas consistentes en el intercambio de algunos materiales que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes, sea para su uso, para su venta o su transformación.																									
7.3.2.1. Comercio Minorista																									
Es el local comercial que vende unidades individuales o pequeñas cantidades de artículos nuevos y usados, directamente a los consumidores finales, para consumo o utilización personal o doméstica.																									
7.3.2.1.1 Comercio Minorista Tipo I. Es el local de compra-venta por menor de bienes de consumo diario o de primera necesidad a la población circundante. En locales de hasta 100 m2 de superficie cubierta. Esta categoría incluye: Alimentos y bebidas sin consumo (Almacén, Despensas, Carnicerías, Avícolas, productos de Granjas, Despacho de pan, Panadería incluyendo elaboración anexa, Frutería y verdulería, Pescadería, Productos lácteos, Pastas frescas incluyendo elaboración anexa, Bodegas, Vinería), Bazar,	C	C		C	C				C		C	C	C										A	I	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
Regalaría, Librerías, Papelerías, Kiosco de diarios, Cigarrillos, Golosinas, Drugstore, Maxi Kioscos, Polirubros, Venta de grabaciones audiovisuales (sin alquiler) Botonería, Mercerías, Fantasías, Farmacia, Perfumerías, Ferretería, Artículos de limpieza y Pañaleras.																								
7.3.2.1.2 Minorista Tipo II. Es el local de compra-venta por menor de bienes de necesidad periódica u ocasional a la población en general. Se incluyen los del Tipo I en locales de más de 100 m2 de superficie cubierta. Esta categoría incluye: Alfombras, Almacén de suelas, Antigüedades, Armería, Artefactos de iluminación, Artículos del hogar, Electrodomésticos, Telefonía, Audio, Artesanías, Artículos deportivos, Artículos y herramientas para jardinería, Artículos de plástico y de goma, Artículos de marroquinería, Artículos náuticos, Artículos para camping, pesca y caza, Automotores livianos, Bicicletas, motocicletas y vehículos a pedal, Colchonería, Cortinas, Cotillón, Cuadros y marcos, Discos y otras grabaciones, Específicos veterinarios, Artículos y alimentos para animales domésticos, Filatelia y numismática, Flores y plantas, Herboristería, Venta de herrajes, Instrumentos de precisión, científicos y musicales, Joyería y relojería, Juguetería, Lanería, Lencería, Matafuegos, Muebles, Neumáticos, Ortopedia, Papeles y cartones ,Papeles pintados, Piel y cueros , Pinturas y obras de arte, Pinturería, Placas de yeso, Platería y cristalería, Productos dietéticos, Repuestos y accesorios para el automotor , Repuestos y piezas para electricidad, gas y plomería, Ropa, Santería, artículos de culto y rituales, Semillería, Tienda, Vidrios, cristales y espejos, Vinería, Zapatería y zapatillería, Venta por folletería, Venta de artículos de informática, Materiales de construcción en locales de hasta 200 m2 de superficie cubierta (Sólo exposición y venta, sin depósito de materiales).	C	C	C							C	C	C										E	VIII	
7.3.2.1.3 Comercio Minorista Tipo III. Es el local de compra-venta por menor de bienes de gran volumen o de													P	P	P							E	IX	#1

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento por el grado de molestia que genera la actividad. Se incluyen los del Tipo I y II en locales de más de 2.500 m2 de superficie cubierta. Incluye: los del Tipo I y II en locales de más de 2.500 m2 de superficie cubierta; Automotores de carga y pasajeros; Carbón y Leña; Forrajes; Maquinarias agrícolas e industriales; Piedras y lajas; Piletas premoldeadas; Sala de remates; Sustancias químicas no peligrosas; Venta y compra de materiales usados, Materiales de construcción en locales de más de 200 m2 de superficie cubierta (con o sin depósito de materiales), Venta de otros productos a granel, Venta de transportes de carga, maquinarias, micros contenedores, etc., que se hallan relacionado con la producción y el trabajo.																								
7.3.2.1.4 Comercio Minorista Tipo IV. Es el local de compra-venta por menor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes. Esta categoría incluye: Productos inflamables, Gas envasado, Sustancias químicas peligrosas.														P	P							E	X	#7, #9
7.3.2.2. Comercio Mayorista																								
Es el local de compra-venta (reventa) de artículos nuevos o usados cuyo comprador es otro comerciante, revendedor, industria que la emplee como materia prima para su transformación en otra mercancía o producto o consumidores finales de grandes volúmenes.																								
7.3.2.2.1 Comercio Mayorista Tipo I. Es el local de compra-venta mayorista de productos para kioscos, alimentos y bebidas en locales de reducidas dimensiones (máximo 200 m2) y sin depósito de mercaderías, con características asimilables a las de un comercio minorista.	C			#2						C	C	C										A	XI	#1
7.3.2.2.2 Comercio Mayorista Tipo II. Es el local de compra-venta mayorista de productos en general destinados a la provisión del comercio minorista, con una superficie de depósito de mercaderías no mayor al 100 % del área destinada al salón de ventas. Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 200 m2 de superficie cubierta, con o										C	C	C										F	XII	#1

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
sin depósito: Alfombras, tapices, cortinas y papeles, Viveros, Armería sin cartuchos, Artefactos electrónicos y eléctricos, Artículos del hogar , Artículos para deportes, Automotores, sus repuestos y accesorios, Cables, conductores y motores eléctricos, Calzado y marroquinería, Cámaras y cubiertas, Cueros y suelas, Diarios , revistas y libros, Drogas y especialidades medicinales, Envases de papel y cartón, Equipos y maquinarias para la construcción y la industria, Fibras, lanas y tejidos, Flores y semillas, Joyería, Mantelería, Máquinas e instrumentos, Máquinas de oficina, Mimbre y paja, Muebles, Óptica y fotografía, Papel y cartón, Platería, Productos alimenticios en general, Productos veterinarios, Tablas, tablonos y tirantes, Útiles para el comercio; Vehículos a pedal y sus repuestos, Vidrios, espejos y cristales.																								
7.3.2.2.3 Comercio Mayorista Tipo III. Es el local de compra-venta mayorista de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, o con superficie destinada a depósito de mercaderías mayor al 100% del área destinada al salón de ventas. Incluye locales de venta de: ganado en pie en comisión o consignación, Materiales de construcción o de otros productos a granel en locales de más de 2.500 m2 de superficie cubierta (con o sin depósito de materiales), Algodón en rama, Alimentos para aves y ganado, Artículos de plásticos inflamables, Aves vivas, Abonos, plaguicidas, Cartuchos, Cereales a granel o en bolsas, Cueros, pieles y cerdas sin curtir, Desechos en general, Durmientes, estacas y postes, Equipos, Equipos y accesorios rurales, Lana sucia, Leña y carbón de leña, Metales no ferrosos, Petróleo y derivados, Pinturas y barnices, Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos, Sustancias químicas, Rollizos y aserrado.													P	P	C							F	XIII	
7.3.2.2.4. Comercio Mayorista Tipo IV. Es el local de compra-venta mayorista de productos o sustancias que													P	P	C							F	XIV	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones					
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga		
signifiquen riesgo o peligro para la población, el ambiente o los bienes. Incluye: Productos inflamables, Gas envasado, Sustancias químicas peligrosas, etc.																									
7.3.2.3 Centro Comercial																									
Es el agrupamiento de locales correspondientes a actividades comercios minoristas de intercambio, exposición, compra-venta, con o sin depósito.																									
7.3.2.3.1 Centro Comercial Tipo I. Centro comercial de compra-venta minorista de productos de consumo básico, cuya superficie destinada a exposición y venta no supere los 120 m2 y se localicen en parcelas de hasta 500 m2 de superficie. Incluye mercados, ferias, autoservicios, supermercados o similares	C	C	C	#2						C	C	C											A	I	#1
7.3.2.3.2. Centro Comercial Tipo II. Centro comercial de compra-venta minorista, cuya superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120 m2 y 900 m2 y se localicen en parcelas de hasta 2.000 m2 de superficie. Incluye: mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tiendas por departamento, galería comercial, o similares	C									C	C	C											G	II	#1
7.3.2.3.3. Centro Comercial Tipo III. Centro comercial de compra-venta minorista, cuya superficie destinada a exposición y venta supere los 900 m2 y se localicen en parcelas de más de 2.000 m2 de superficie. Incluye: mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, Shopping, grandes tiendas, tiendas por departamento, galería comercial, hipermercados o similares													P										G	VI	
7.3.3. SERVICIOS																									
7.3.3.1. Servicios Comerciales básicos																									
Comprende el conjunto de actividades de requerimiento diario y periódico que se prestan a la persona del usuario o a sus bienes con prestación directa o a través de intermediarios en sus distintas escalas.																									

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
7.3.3.1.1. Servicios Comerciales personales. Todo local donde se presten servicios relacionados con el aspecto físico de las personas Incluye locales de peluquerías, salón de belleza, saunas, Spa, camas solares, gimnasios, pedicuría, manicuría, piercing.	C	C	C	#2						C	C	C	P									A	I	#1, #2, #3, #4
7.3.3.1.2. Servicios Comerciales de reparaciones. Es el local donde se prestan servicios de atención y reparación de bienes o artefactos de uso doméstico o de trabajo, en pequeña escala y de alcance barrial o zonal, siempre que trabajen en forma manual. Incluye locales de reparación: de artefactos del hogar, de indumentaria (sastre, modista y calzado) y otros productos textiles, de instrumentos ópticos y fotográficos, de equipos electrónicos e instrumentos musicales, de máquinas de oficina e informática, de relojería e instrumentos de precisión, de maquinas herramientas, cerrajería, tintorería, lavaderos automáticos, compostura de muebles.	C	C	C							C	C	C										A	I	
7.3.3.2. Servicios Comerciales al automotor Es el local o establecimiento destinado al mantenimiento, reparación, y atención de automotores en sus distintas escalas.																								
7.3.3.2.1. Servicio Comercial al automotor Tipo I. Incluye los establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m2, destinados a mecánica ligera, alineación, balanceo, electricidad, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, radios, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.	C	C	P							C	C	C	C									A	I	#5
7.3.3.2.2. Servicio Comercial al automotor Tipo II. Incluye los establecimientos cuya superficie total máxima superan los 100 m2, destinados a mecánica ligera, electricidad, alineación, balanceo, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, radios, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.	C		C									C										A	I	#5
7.3.3.2.3. Servicio Comercial al automotor Tipo III. Incluye los establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m2 destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores.		P	P										P									A	I	

	ZONA																			Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga		
7.3.3.2.4. Servicio Comercial al automotor Tipo IV. Incluye los establecimientos cuya superficie total máxima supera los 100 m2 destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores.																						A	I	#11	
7.3.3.2.5. Servicio Comercial al automotor Tipo V. Incluye: lavaderos de autos y camionetas	C	P	P								C		P									A	I		
7.3.3.2.6. Servicio Comercial del automotor Tipo VI. Incluye los establecimientos que prestan servicio al transporte de pasajeros (excluidos taxis, remises), máquinas, y cargas en general y relacionados con su guarda, talleres de reparación, mantenimiento, limpieza etc.														P								A	I		
7.3.3.2.7. Servicio Comercial del automotor Tipo VII. Incluye Estaciones de servicio; expendio de combustibles líquidos o gas natural comprimido.	C									C	C	C	P									A	I	O1 O3	
7.3.3.3 Servicios Gastronómicos y de alojamiento. Este servicio incluye el servicio de alojamiento temporal para visitantes y otros viajeros y el servicio completo de comidas y/o bebidas para ser consumidos en el mismo lugar o para llevar.Ord 63/18 Salones de eventos.																									
7.3.3.3.1. Servicios Gastronómicos. Incluye: Fonda, Café, Restaurantes, Cantina, Rosticería, Copetín al paso, Parrilla, Pizzería, Pizza-café, Delibery de comidas, Heladería, Salón de té, Confitería, Cervecería, Bar, Whiskería, Vehículo gastronómico, etc. Excluye a los que están asociados, en el mismo local, con la realización de espectáculos, actividades recreativas o lúdicas. En tales casos se los considera en el Rubro 7.4.4. Cultura, entretenimiento y recreación.	C	#13		#2												#13							H	I	#2 #1
7.3.3.3.1.1.1. Ord 63/18 Salones de fiestas infantiles hasta 150m2 (func. hasta las 00 hs).	C	C								C	C	C													
7.3.3.3.1.1.2. Ord 27/22 salones de fiestas infantiles mas de 150m2 (func. hasta las 00 hs).												C										i	I		
7.3.3.3.1.2 Ord 63/18 Salas de elaboración de comida (sin venta en el lugar) en locales de hasta 50m2 de superficie.	C	C	C	C	C	C				C	C	C													
7.3.3.3.2.1. Hotelería. Incluye los servicios hoteleros que fraccional la tarifa en plazos no menores a un día: Hoteles, Resort, Suites y Aparts Hotel, Hostel, Moteles	C	#13								C	C	C	P		#13							i	I		

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
(hoteles con acceso directo desde el área de estacionamiento a la habitación), Hospedajes, Albergues, Hosterías, Casas de huéspedes, Bougalows, Pensiones, Establecimientos con cama y desayuno.																								
7.3.3.3.2.2. Vivienda por día Servicio de alquiler de vivienda y/o quinta por día para alojamiento sin visitas.	C	C	C	C	C	C	C			C	C	C	C			C						A	I	
7.3.3.3.3. Albergue Transitorio. Son los servicios hoteleros que fraccional la tarifa en plazos de una hora y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Incluye: Albergues por Hora, Hoteles Alojamiento y Alojamiento por hora.													P									i	I	#6
7.3.3.3.4. Servicios Financieros,de seguros y tributarios. Son los establecimientos o locales donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos, y/o de gestión, además de las actividades de seguros, con manejo de dinero. Comprende a Bancos, Cajas de ahorro, cooperativas de crédito, Compañías de seguro, Casa de cambios, Cajas de crédito, Financieras, Oficina de pagos, Cajeros automáticos, Locales de agencias estatales de Impuestos (Aduana, DGI, Rentas, etc.)										C		C										J	I	
7.3.3.3.5. Servicios profesionales, científicos y técnicos. Son los locales donde se prestan servicios profesionales especializados a la población, incluyendo laboratorios, así como también como locales destinados en exclusividad a investigación o laboratorios científicas y/o técnicas. Se clasifican así también los que mantienen independencia parcelaria de instituciones de enseñanza terciaria, aunque pertenezcan al sistema de enseñanza, técnico o universitario. Comprende a las actividades de: Diseño (en cualquier rama), Arquitectura, Ingeniería (en cualquier rama), Agronomía, Abogacía, Contabilidad, Economía,	C									C	C	C	C									J	I	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
Escribanía, Veterinaria (con o sin laboratorio, sin internado de animales), consultoría ambiental, auditoría de cuentas, publicidad, Asesores de seguros (excepto las compañías de seguros y sus filiales que se agrupan en el art. 7.3.3.4.), Laboratorios de ensayo o de diagnóstico (excepto las orientadas a la atención de la salud humana, que se agrupan en el art. 7.3.4.2.), Traducción e interpretación, Fotografía (toma, revelado, impresión, ampliado, Impresión) Se excluye de esta categoría a los consultorios o estudios integrados a la residencia de los técnicos o profesionales que ejercitan una profesión. Se excluyen las actividades médicas u orientadas a la atención de la salud humana, que se agrupan en el Rubro Salud (art. 7.3.4.2.)																								
7.3.3.6. Servicios administrativos y de apoyo. Este servicio incluye una variedad de actividades que apoya a las operaciones de negocio en general. Estas actividades difieren de aquellas definidas en 7.3.3.5 en función de que su principal propósito no es la transferencia de conocimiento especializado. Incluye: Alquiler y arrendamiento (de vehículos automotores sin conductor, de efectos personales y enseres domésticos, de cintas de video, grabaciones en CDs, DVDs, etc., de herramientas, de maquinaria agropecuaria sin operario); Actividades relacionadas con el suministro de empleo (agencias de empleo, búsqueda de personal); Agencias de viajes, Operadores turísticos; Actividades de investigación y seguridad (monitoreo de sistemas de seguridad, servicios de patrulla y Guardias, servicios de investigación y detectives); Actividades de limpieza en general y de servicios de paisajismo y jardinería; Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades gráficas de apoyo (copisterías, Ploteo, cartelería, letristas); Actividades de envase y empaque para terceros, ETC. Organización de convenciones y ferias (excepto los locales destinados a ellas que se incluyen en el	C	C	C							C	C	C	C									K	I	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones					
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga		
art. 7.4.4.																									
7.3.3.7. TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO Este servicio incluye la provisión de Transporte de carga y Pasajeros, regular o no, por vías férreas, carreteras, agua o aire; Servicios de logística, Manipulación de carga, Almacenaje, etc. Se incluye en esta sección el alquiler de equipos de transporte con conductor, así como las actividades de correo y mensajería. Se excluye el alquiler de equipo de transporte sin operador u operario, incluido en el art. 7.3.3.6. y el transporte de fluidos en cañerías (transporte y distribución de gas natural, agua, desechos líquidos o vapor, así como sus instalaciones) que se incluyen en el art. 7.5.4. Infraestructura de Servicios).																									
7.3.3.7.1. Transporte de pasajeros Se excluye el alquiler de equipo de transporte sin operador u operario, incluido en el art. 7.3.3.6. y el transporte de fluidos en cañerías (transporte y distribución de gas natural, agua, desechos líquidos o vapor, así como sus instalaciones) que se incluyen en el art. 7.5.4. Infraestructura de Servicios).																									
7.3.3.7.1.1. Tipo I: Paradas de taxi, Agencias de remises, paradas de transporte público automotor, paraderos ferroviarios.	C	C	C							C	C	C	C												
7.3.3.7.1.2. Tipo II: Terminales de transporte público automotor, de corta, media y larga distancia; Estaciones ferroviarias; Playa para Ómnibus y Colectivos destinada a estacionamiento de los mismos; Aeródromos y aeropuertos.													P									K	XV		
7.3.3.7.2. Transporte de carga Son aquellos establecimientos destinados al transporte de objetos y mercaderías.																									
7.3.3.7.2.1. Tipo I: Agencias de flete, oficinas de logística sin recepción ni entrega de los objetos, ETC.													P	P	P								K	XV	
7.3.3.7.2.2. Tipo II: Terminales de Empresas de Carga o Logística con vehículos de gran porte, Estaciones de carga del FFCC, ambas con playas de estacionamiento de los vehículos y recepción, entrega o trasvase de mercaderías, con o sin depósito.													P	P	P								K	XV	
7.3.3.7.3. Correo y servicios de mensajería. Incluye: oficinas del correo oficial, de los correos privados o mensajerías.	C	C	C							C		C											K	XV	
7.3.3.7.4. Depósitos Se define como Depósito todo lugar cubierto, semicubierto o a cielo abierto, cuyo uso esté relacionado con las actividades de almacenaje de artículos de toda índole, destinados al consumo y equipamiento. Quedan excluidos de este uso específico los siguientes casos: a) Los depósitos cuyos locales formen parte del proceso productivo de alguna industria o anexo a actividades comerciales, siempre que se hallen en el mismo edificio, en cuyo caso se considerará la totalidad del establecimiento afectado al uso dominante; b) Los patios o espacios																									

	ZONA																		Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga		
abiertos destinados al almacenaje de envases, anexos a bares, restaurantes, etc., siempre que aquellos estén situados en el mismo predio del comercio al cual sirven y c) Los depósitos de material de todo tipo, anexos a vivienda particular, cuya superficie no supere los 25 m², y siempre que el mismo no se destine a fines de uso residencial.																								
7.3.3.7.4.1. Depósito Tipo I.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia I. (Peligroso/riesgoso), de cualquier superficie.													P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.2. Depósito Tipo II.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia II. (Perjudicial), de cualquier superficie.													P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.3. Depósito Tipo III.a.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia III. (Molesto), de hasta 200 m2 de superficie cubierta.													P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.4. Depósito Tipo III.b.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia III. (Molesto), de entre 200 y 500 m2 de superficie cubierta.													P	P	P							A	I	
7.3.3.7.4.5. Depósito Tipo III.c.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia III. (Molesto), de más de 500de superficie cubierta.													P	P	P							A	II	
7.3.3.7.4.6. Depósito Tipo IV.a.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia IV. (Molesto), de hasta 200 m2 de superficie cubierta.													P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.7. Depósito Tipo IV.b.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia IV. (Molesto), de entre 200 y 500 m2 de superficie cubierta.													P	P	P							A	I	
7.3.3.7.4.8. Depósito Tipo IV.c.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia IV. (Molesto), de más de 500de superficie cubierta.													P	P	P							A	II	
7.3.3.7.4.9. Depósito Tipo V.a.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia V. (Inocuo), de hasta 50 m2 de superficie cubierta.	#12											#12	P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.10. Depósito Tipo V.b.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia V. (Inocuo), de entre 50 y 200 m2 de superficie cubierta.	#12											#12	P	P	P							A	I	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
7.3.3.7.4.11. Depósito Tipo V.c.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de entre 200 y 500 m2 de superficie cubierta.		#12										#12	P	P	P							A	I	
7.3.3.7.4.12. Depósito Tipo V.d.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de más de 500de superficie cubierta.		#12										#12	P	P	P							A	II	
7.3.3.7.4.13. Depósito Tipo VI.a.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de hasta 50 m2 de superficie cubierta.		#12										#12	P	P	P							A	XIV	
7.3.3.7.4.14. Depósito Tipo VI.b.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de entre 50 y 200 m2 de superficie cubierta.		#12										#12	P	P	P							A	I	
7.3.3.7.4.15. Depósito Tipo VI.c.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de entre 200 y 500 m2 de superficie cubierta.		#12										#12	P	P	P							A	I	
7.3.3.7.4.16. Depósito Tipo VI.d.: Actividades de almacenaje de artículos de cualquier índole, de grado de molestia VI. (Inocuo), de más de 500de superficie cubierta		#12										#12	P	P	P							A	II	
7.3.3.7.5. Estacionamiento de Vehículos																								
7.3.3.7.5.1. Estacionamiento de Vehículos Tipo I. Incluye: de motos, cuadriciclos, etc.	C	C	C							C	C	C	C									A	XIV	
7.3.3.7.5.2. Estacionamiento de Vehículos Tipo II. Incluye: de automóviles, camionetas, etc., aunque incluya a los del Tipo I. Excluye para vehículos de gran porte.	C	C	C	#2						C	C	C	C									A	I	
7.3.3.7.5.3. Estacionamiento de Vehículos Tipo III. Incluye de camiones, colectivos, máquinas agrícolas, aunque incluya a los de los otros Tipos.													C	P	P							A	I	
7.3.3.8. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN																								
Este rubro incluye la producción y distribución de productos de la información y productos culturales, suministro de medios para transmitir o distribuir estos productos, así como																								

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga		
comunicaciones, datos, actividades de la tecnología de información, procesamiento de datos y otras actividades del servicio de la información. Se excluye las actividades fotográficas (Art. 7.3.3.5.) y las imprentas (Art. 7.5.)																								
7.3.3.8.1. Información y comunicación Tipo I. Incluye todas las siguientes actividades siempre que no emitan ondas radiomagnéticas ni propaguen sonidos fuera del predio: Edición de libros, periódicos y otras publicaciones; Edición de periódicos, diarios y revistas; Agencias de noticias; Actividades audiovisuales (producción de videos y programas audiovisuales, estudios de grabación); Grabación sonora y edición de música; Programación y difusión de radio y televisión (emisoras de radio o TV, repetidoras.); Actividades relacionadas con la televisión por suscripción; Telecomunicaciones (instalaciones de transmisión y conexión para proveer comunicaciones de punto a punto vía microondas, líneas fijas o una combinación de líneas fijas y conexiones basadas en satélites, telefonía celular, telefonía fija, operación de sistemas de distribución de cable, suministro de aplicaciones especializadas de telecomunicaciones, operación de estaciones terminales satelitales, provisión de acceso a Internet, etc.); Programación y consultoría informáticas (Edición y desarrollo de software, gestión y operación de sistemas computacionales e instalaciones de procesamiento de datos).			C							C	C	C										A	I	#10
7.3.3.8.2. Información y comunicación Tipo II. Cualquier actividad de información y/o comunicación que emita ondas radiomagnéticas o propaguen sonidos molestos (antenas de radiofrecuencia, antenas de microondas, estudios de ensayo o grabación, etc.) Incluye: Antenas de radiofrecuencia, antenas de microondas, estudios de ensayo o grabación que propaguen sonidos o vibraciones fuera del predio, etc.		C								C			C									A	I	#10
7.3.3.9. OTROS SERVICIOS COMERCIALES																								
7.3.3.9.1. Servicios inmobiliarios. Son aquellos locales	C	C	C	#2						C	C	C												

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones				
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
que ofrecen la compra, venta o alquiler de inmuebles actuando como arrendadores, agentes y/o corredores así como otros servicios a las propiedades, tales como valuación de inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomisos de inmuebles. Incluye: Inmobiliarias, Tasaciones de inmuebles, etc.																								
7.3.3.9.2. Servicios para animales. Incluye alojamiento de animales, escuela de adiestramiento, caballeriza, stud y clínica veterinaria con internación, etc. Excluye los agrupados en el Art. 7.3.5. Servicios profesionales de veterinario, sin internación o guarda.																C	C	C	C	C		J	I	
7.4. EQUIPAMIENTO Comprende aquellos locales o edificios donde se desarrollen actividades de naturaleza gubernamental, normalmente realizadas por la administración pública en locales denominados oficinas. Incluye las actividades de seguridad social obligatoria la promulgación e interpretación de leyes y su regulación según lo acordado, así como también la administración de programas basados en ellos, actividades legislativas, Impuestos, servicios de inmigración, asuntos externos y la administración de programas de gobierno. Comprende todas las oficinas de acceso público donde funcionan organismos del estado a nivel Municipal, Provincial, y Nacional. No incluye los organismos de seguridad, de defensa, de asistencia social, de salud, de educación ni de cultura.																								
7.4.1. Administración pública. Incluye: Oficinas de Anses y cajas jubilatorias; sedes y dependencias de los poderes legislativos, Sedes y dependencias administrativas de poderes ejecutivos; oficinas de administración de programas de gobierno, servicios de inmigración y asuntos externos, etc. Excluye organismos de seguridad, de defensa, de asistencia social, de salud, de educación y de cultura.		C								C												K	II	
7.4.2. Salud y Servicios Sociales Comprende aquellos locales o edificios, de carácter público o privado, donde se desarrollen actividades para la atención de la salud humana y/o actividades de asistencia social.																								
7.4.2.1. Establecimiento sanitario Tipo I. Incluye establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 100 m2. de superficie cubierta como: Salas de primeros auxilios, Unidades sanitarias, laboratorios médicos, Centros de diagnósticos, Institutos de rehabilitación, clínicas, Dispensarios, centros de salud, radiología, análisis clínicos, Consultorios médicos clínicos, odontológicos, oftalmológicos, Guardería infantil, Instituto geriátrico, Hogares para ciegos, Instituciones de asistencia,	C	C		C						C	C	C										J	I	#2

	ZONA																		Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
beneficencia o caridad, Comedores, Centros de día, Centros de acogida, etc.																								
7.4.2.2. Establecimiento sanitario Tipo II. Incluye: Los incluidos en el Tipo I cuya superficie total máxima se ubica entre los 100 y los 500 m2, Hospitales, sanatorios para todos los niveles de salud, etc.	C	C								C	C	C										A	I	#2
7.4.2.3. Establecimiento sanitario Tipo III. Incluye: Los incluidos en el Tipo I y II cuya superficie total máxima se ubica entre los entre los 500 y los 2.500 m2.	C									C	C	C										L	I	
7.4.2.4. Establecimiento sanitario Tipo IV. Incluye: Los consignados en el Tipo I, II y III cuya superficie total máxima sea mayor a 2500 m2.	C											C										L	I	
7.4.3. Educación																								
Comprende aquellos locales o edificios, de carácter público o privado, destinado a la educación oficial o privada, en cualquier nivel y para cualquier profesión, habilidad, arte u oficio, oral o escrita.																								
7.4.3.1 Establecimiento educativo Tipo I. Incluye establecimientos cuya superficie total máxima no supera los 2.500 m2 como: Escuelas de Enseñanza preescolar, Primarias, Secundarias, Técnicas y Universitarias, Educación para adultos, Programas de alfabetización, Escuelas o Talleres de oficios, Talleres donde se enseñen artes, Enseñanza de idiomas, Escuelas y academias militares o de fuerzas de seguridad. Ord 63/18 Jardín Maternal.	C	C	C	P	P	P				C		C										M	II	#2
7.4.3.2. Establecimiento educativo Tipo II. Incluye: Los incluidos en el Tipo I cuya superficie total máxima sea mayor a 2500 m2.												C										L	I	#2
7.4.4. Cultura, entretenimiento y recreación																								
Comprende los equipamientos destinados a una amplia gama de variadas actividades culturales (exposición, difusión, comunicación y producción), de esparcimiento, ocio, reuniones sociales y recreación para el público general, juegos lúdicos y de apuestas y actividades recreativas.																								
7.4.4. 1. Equipamiento cultural/recreativo Tipo I. Incluye establecimientos de escala pequeña, cuya superficie total	C	C								C		C										L	I	#2

	ZONA																			Requerimientos		Observaciones	
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga	
máxima no supera los 300 m2. como: Museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales, cines, teatros, salas de espectáculos, salones de exposición, etc. Instituciones sin fines de lucro (Clubes, Sociedades de Fomento o Centros donde no se practique deportes), etc.																							
7.4.4.2. Equipamiento cultural/recreativo Tipo II. Incluye: Los incluidos en el Tipo I cuya superficie total se ubica entre los 300 y los 2.500 m2.; Ferias culturales, parques de diversión permanentes, parques temáticos, jardines zoológicos, jardines botánicos, circos permanentes, etc.											C		C	C							N	I	
7.4.4.3. Equipamiento cultural/recreativo Tipo III. Incluye: Los incluidos en el Tipo I y II cuya superficie total máxima sea mayor a los 2500 m2.;														C							N	II	
7.4.4.4. Locales de apuestas. Incluye Bingos, casinos, loterías, Hipódromo con apuestas. Actividades deportivas donde se autoricen apuestas.														C							N	II	
7.4.5. Deportivo Comprende las actividades relacionadas con la práctica de deportes, entendido a éste como “la actividad física, ejercida como juego o competición, cuya práctica supone entrenamiento y sujeción a normas”, con o sin asistencia de público, al aire libre o en un espacio cubierto.																							
7.4.5.1. Equipamiento deportivo Tipo I. Incluye establecimientos cuya superficie total máxima cubierta y descubierta no supera los 900 m2. como Instituciones sin fines de lucro (Clubes, Sociedades de Fomento, Centros, etc.) con práctica deportiva, gimnasios, piscinas, canchas de fútbol, canchas de tenis cerradas, canchas de paddle cerradas, campos deportivos, etc. Ord.63/18 Instituciones con/sin fines de lucro o particulares.	C	C								C	C	C	C								N	VI	
7.4.5.2. Equipamiento deportivo Tipo II. Incluye establecimientos detallados en el Tipo I cuya superficie total máxima cubierta y descubierta cuya superficie total se ubica entre los 900 y 5000 m2., y canchas de golf, de pato, de polo.	C			#7	#7	#7				C		C	C							#14	O	I	

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga	
7.4.5.3. Equipamiento deportivo Tipo III. Incluye establecimientos detallados en el Tipo I, II y III cuya superficie total máxima cubierta y descubierta sea mayor a los 5000 m2.; Estadios deportivos Hipódromo, autódromo, velódromo, Pista de karting, etc.				#7	#7	#7							C								O	I	
7.4.6. Religión, Culto y sacramento																							
Comprende los establecimientos destinados a prácticas de culto religioso, reconocidos por Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Se incluye en este rubro, en virtud del grado de respeto que merece este uso a los cementerios y velatorios, sujetos al rituales sacramentales o funerarios.																							
7.4.6.1 Equipamiento de culto Tipo I. Incluye: Iglesias, Templos, Capillas, Sinagogas, mezquitas, templos, sedes religiosas, cuya superficie cubierta no supere los 2.500 m2	C	C	C							C											O	I	
7.4.6.2Equipamiento de culto Tipo II. Incluye: los incluidos en el Tipo I cuya superficie cubierta sea superior a los 2.500 m2.; seminarios, conventos, monasterios, etc.												C	C								A	I	
7.4.6.3Salas velatorias. Incluye: Locales destinados a la realización de velatorios, Casas fúnebres. Excluye receptorías de servicios fúnebres autónomas del Velatorio.	C	C								C		C									K	XV	
7.4.6.4 Cementerios. Incluye: necrópolis, cementerio público y privado.													C								A	II	
7.5. USO PRODUCTIVO																							
7.5.1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES																							
Se denomina industria al establecimiento dedicado a conjunto de procesos y actividades (elaboración, fraccionamiento, envasado, armado, montaje, etc.) que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados o semielaborados. También se incluye al mantenimiento y reparación de materiales, equipos o instalaciones, denominados Talleres. Quedan exceptuados los Talleres de mecánica del automotor, clasificados en el art. 7.3.3.2.																							
7.5.1.1. Industrias Tipo I.a.: Actividades industriales peligrosas de cualquier rubro, de grado de molestia I., de cualquier superficie, que ocupan hasta 10 empleados y/o que consumen hasta 20 HP de potencia.														P	P						K	XV	
7.5.1.2. Industrias Tipo I.b.: Actividades industriales peligrosas de cualquier rubro, de grado de molestia I., de cualquier superficie, que ocupan hasta 25 empleados y/o que consumen hasta 50 HP de potencia.														P	P						L	XVI	
7.5.1.3.Industrias Tipo I.c.: Actividades industriales peligrosas de cualquier rubro, de grado de molestia I., de														P	P						L	XVI	

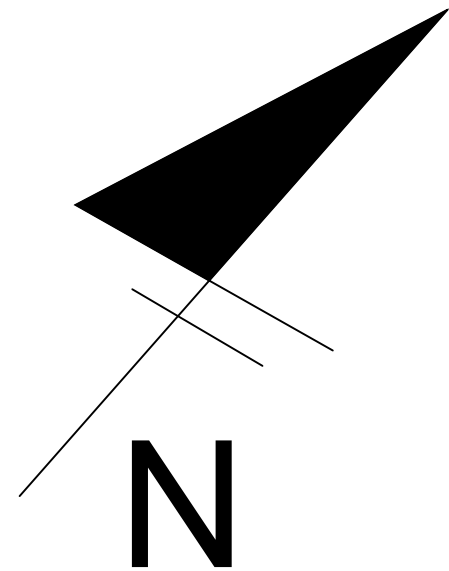
	ZONA																		Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
cualquier superficie, que ocupan hasta 50 empleados y/o que consumen hasta 100 HP de potencia.																								
7.5.1.4. Industrias Tipo I.d.: Actividades industriales peligrosas de cualquier rubro, de grado de molestia I., de cualquier superficie, que ocupan más de 50 empleados y/o que consumen más de 100 HP de potencia.														P	P							L	XVI	
7.5.1.5. Industrias Tipo II.a.: Actividades industriales perjudiciales de cualquier rubro, de grado de molestia II., de hasta 500 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 10 empleados y/o que consumen hasta 20 HP de potencia.														P	P							L	XVI	
7.5.1.6. Industrias Tipo II.b.: Actividades industriales perjudiciales de cualquier rubro, de grado de molestia II., de hasta 1000 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 25 empleados y/o que consumen hasta 50 HP de potencia.														P	P							L	XVI	
7.5.1.7. Industrias Tipo II.c.: Actividades industriales perjudiciales de cualquier rubro, de grado de molestia II., de más de 1000 m2 de superficie cubierta, que ocupan más de 25 empleados y/o que consumen más de 50 HP de potencia.														P	P							L	XVI	#7, #8
7.5.1.8. Industrias Tipo III.a.: Actividades industriales molestas de cualquier rubro, de grado de molestia III., de hasta 500 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 10 empleados y/o que consumen hasta 20 HP de potencia.														P	P							L	XVI	#7, #8
7.5.1.9. Industrias Tipo III.b.: Actividades industriales molestas de cualquier rubro, de grado de molestia III., de hasta 1000 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 25 empleados y/o que consumen hasta 50 HP de potencia.														P	P							L	XVI	#7, #8
7.5.1.10. Industrias Tipo III.c.: Actividades industriales molestas de cualquier rubro, de grado de molestia III., de más de 1000 m2 de superficie cubierta, que ocupan más de 25 empleados y/o que consumen más de 50 HP de potencia.														P	P							L	XVI	#7, #8
7.5.1.11. Industrias Tipo IV.a.: Actividades industriales perturbadoras de cualquier rubro, de grado de molestia IV.,														P	P							L	XVI	#7, #8

	ZONA																		Requerimientos		Observaciones		
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga	
de hasta 50 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 6 empleados y/o que consumen hasta 10 HP de potencia.																							
7.5.1.12. Industrias Tipo IV.b.: Actividades industriales perturbadoras de cualquier rubro, de grado de molestia IV., de hasta 100 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 12empleados y/o que consumen hasta 20 HP de potencia.														P	P						L	XVI	#7, #8
7.5.1.13. Industrias Tipo IV.c.: Actividades industriales perturbadoras de cualquier rubro, de grado de molestia IV., de hasta 250 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 25 empleados y/o que consumen hasta 50 HP de potencia.														P	P						L	XVI	#7, #8
7.5.1.14. Industrias Tipo IV.d.: Actividades industriales perturbadoras de cualquier rubro, de grado de molestia IV., de más de 250 m2 de superficie cubierta, que ocupan más de 25 empleados y/o que consumen más de 50 HP de potencia.														P	P						L	XVI	#7, #8
7.5.1.15. Industrias Tipo V.a.: Actividades industriales inocuas de cualquier rubro, de grado de molestia V., de hasta 50 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 6 empleados y/o que consumen hasta 10 HP de potencia.														P	P						L	XVI	
7.5.1.16. Industrias Tipo V.b.: Actividades industriales inocuas de cualquier rubro, de grado de molestia V., de hasta 100 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 12 empleados y/o que consumen hasta 20 HP de potencia.														P	P						L	XVI	
7.5.1.17. Industrias Tipo V.c.: Actividades industriales inocuas de cualquier rubro, de grado de molestia V., de hasta 250 m2 de superficie cubierta, que ocupan hasta 25 empleados y/o que consumen hasta 50 HP de potencia.														P	P						L	XVI	
7.5.1.18. Industrias Tipo V.d.: Actividades industriales inocuas de cualquier rubro, de grado de molestia V., de mas de 250 m2 de superficie cubierta, que ocupan más de 25 empleados y/o que consumen más de 50 HP de potencia.														P	P						L	XVI	
7.5.2. ACTIVIDADES PRIMARIAS																							

	ZONA																	Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2	Estaciona- miento	Carga y Descarga	
7.5.2.1. Actividades de Silvicultura a baja escala. Incluye producción de huertas, hortalizas y frutales, floricultura, vivero, plantación de árboles con fines comerciales. Hasta un 30% de la superficie del lote.				C				C								C	C	C	C	C	L	XVI	#7
7.5.2.2. Actividades agropecuarias y de silvicultura. Incluye Producción de huertas y hortalizas, Floricultura, vivero, plantación de árboles con fines comerciales, Apicultura, establecimientos de cría de ganado vacuno, porcino o caprino, de conejos, chinchillas y aves, Feet Lot, etc.																C	C	C	C	C	L	XVI	#7
7.5.3. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS																							
7.5.3. Actividades extractivas. Incluye instalaciones de captación de agua subterránea, Extracción de suelo superficial para la producción de ladrillos, extracción de arena en médanos, extracción de arcilla o																							#8, #9
7.5.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																							
7.5.4.1. Energía. Incluye las plantas reductoras de gas natural, las estaciones transformadoras de electricidad, las plantas de producción de energía eléctrica, etc.														P	P						A	I	#7, #8
7.5.4.2. Saneamiento. Incluye la plata de tratamiento de líquidos cloacales y los piletones de decantación y el predio para el enterramiento de los RSU																			C		A	XV	#7, #8
7.5.5. ACTIVIDADES DE PRODUCCION CON ESCASA MECANIZACION O ARTESANAL																							
7.5.5.1 Producción de Bienes y Servicios Tipo 1. Comprende la utilización de toda técnica creativa, para producir individualmente y en piezas diferenciadas, bienes y servicios; ademas reparación o restauración de cualquier tipo de producto. Hasta 70 m2.	C	C	C	C				C		C	C	C		P	P						N	II	#7
7.5.5.2 Producción de Bienes y Servicios Tipo 2. Comprende la utilización de materias primas para transformarla en productos alimenticios o bebidas. Con máximo de 70 m2.	C	C	C	C				C		C	C	C		P	P						B	II	#7

	ZONA																		Requerimientos		Observaciones			
	R1	R2	RM	REX 1a	REX 1 b	REX 1c	REX-2	REU a	REU b	CF	Cr	CS1	CS2	I1	I2	Ur 1a	Ur 1b	Ur 1c	Ur 1d	Ur2		Estaciona- miento	Carga y Descarga	
7.6. SEGURIDAD Y DEFENSA																								
7.6.1. Seguridad. Incluye: dependencias de Policía provincial, Policía federal, Gendarmería Nacional, Bomberos. Excluye a las Actividades de seguridad desplegada por privados e incluso en el Art. 7.3.6	C	C								C	C											A	XV	
7.6.2. Defensa. Incluye: Unidades de la Guarnición Militar Toay, del Ejercito Argentino: Regimiento de Infanteria Mecanizado 6 General Viamonte y el Regimiento de Infanteria Mecanizado 12 General Arenales.																						A	XV	
7.7. USOS Y ACTIVIDADES TRANSITORIAS																								
7.7.1. Construcción. Incluye: obradores de cualquier tipo, para la ejecución de una obra nueva o la reparación, adición y alteración de una existente. Incluye asimismo los obradores destinados a la construcción de estructuras y los trabajos de movimientos de suelos o forestación.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C								A	XV	220
7.7.2. Esparcimiento Ambulante. Incluye circos, parques de diversiones itinerantes y ferias.												C										A	XV	

ANEXO VII. PLANO DE ZONIFICACIÓN DE LA PLANTA URBANA DE TOAY



REFERENCIAS

ÁREA URBANA

ZONA RESIDENCIAL

- R1: Residencial 1
- R2: Residencial 2
- Rm: Residencial mixta
- Rex 1a: Residencial urbano exclusivo 1a
- Rex 1b: Residencial urbano exclusivo 1b
- Rex 1c: Residencial urbano exclusivo 1c
- Cr: Corredor residencial de media densidad

ZONA CENTRAL

- CF: Centro Fundacional

ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIO

- Cs1: Corredor de servicios 1

ZONA ESPECIAL

- DUE 1: Distrito urbanización especial 1 (viviendas sociales)
- DUE 2: Distrito urbanización especial 2 (edificio FFCC)
- DUP 1: Distrito de urbanización prioritaria Playón FFCC

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS

- UE1: Parque recreativo municipal Horacio del Campo
- UE3: Sociedad Rural

ZONA DE PROTECCIÓN

- Sp1: Reserva Aborigen
- Sp3: Reserva Club de caza Mapú Vey Puudú

ÁREA SUB URBANA

ZONA RESIDENCIAL

- Rex 2: Residencial Sub urbano exclusivo 2

ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIO

- Cs2: Corredor de servicios 2

ZONA INDUSTRIAL

- I1: Parque Industrial
- I2: Uso industrial

ZONA RESERVA PARA ENSANCHE URBANO

- Ur 1a: Urbanizable 1a
- Ur 1b: Urbanizable 1b
- Ur 1c: Urbanizable 1c
- Ur 2: Urbanizable 2

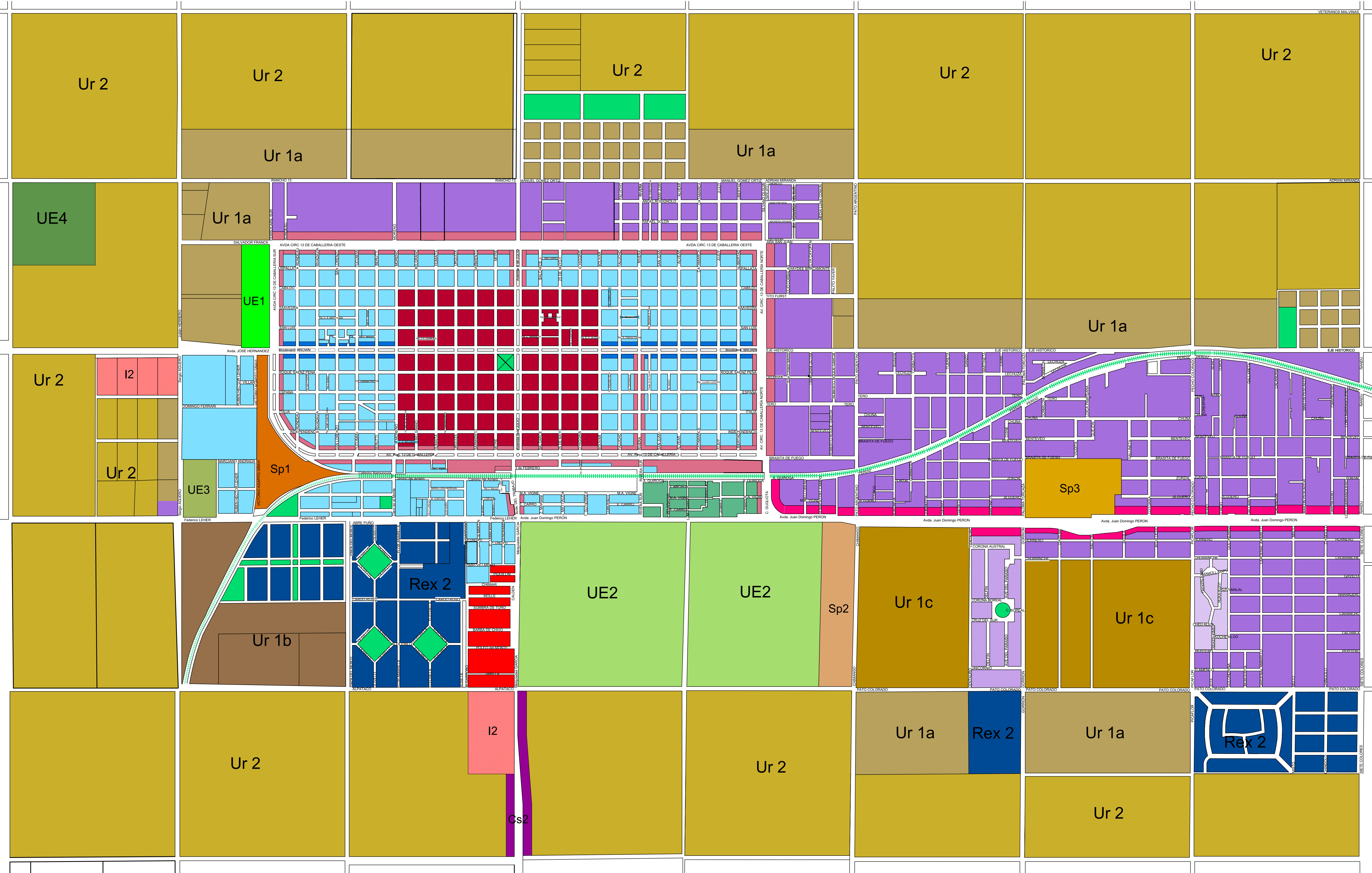
ZONA DE USOS ESPECÍFICOS

- UE2: Ejército Argentino (200 has aprox.)
- Sp2: Reserva Jardín Botánico Provincial (9.8 has)

ÁREA SUB RURAL

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS

- UE4: Planta de tratamiento de líquidos cloacales y RSU



ANEXO IX NOMENCLADOR DE LAS ACTIVIDADES Y GRADO DE MOLESTIA**1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Rama de actividad	Grado de molestia
PRODUCTOS ALIMENTICIOS - BEBIDAS Y TABACO.	
FABRICACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO BEBIDAS.	
MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN, CONSERVACIÓN DE CARNE	
Matanza de ganado, preparación, conservación de carne y sus derivados.	I
Elaboración de sopas y concentrados	I
Elaboración de fiambres, embutidos y similares	I
Elaboración artesanal de fiambres, embutidos y similares	IV
ELABORACION DE PRODUCTOS LACTEOS Y HELADOS	
Elaboración de productos lácteos	I
Elaboración de helados	V
ELABORACION Y CONSERVACION DE FRUTAS Y LEGUMBRES.	
Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	II
Elaboración y envasado de frutas, hortalizas y legumbres (incluye jugos)	II
Elaboración artesanal de dulces	II
	IV
PRODUCTOS ALIMENTICIOS - BEBIDAS Y TABACO.	
FABRICACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO BEBIDAS.	
MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN, CONSERVACIÓN DE CARNE	
Matanza de ganado, preparación, conservación de carne y sus derivados.	I
Elaboración de sopas y concentrados.	I
Elaboración de fiambres, embutidos y similares.	I
Elaboración artesanal de fiambres, embutidos y similares.	IV
ELABORACION DE PRODUCTOS LACTEOS Y HELADOS.	
Elaboración de productos lácteos.	I
Elaboración de helados.	V
ELABORACION Y CONSERVACION DE FRUTAS Y LEGUMBRES.	
Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.	II
Elaboración y envasado de frutas, hortalizas y legumbres (incluye jugos).	II
Elaboración artesanal de dulces	IV
ELABORACION DE PESCADO, MOLUSCOS, CRUSTACEOS, ETC.	
Elaboración de pescados, moluscos, crustáceos, etc.	I
ELABORACION DE ACEITES GRASAS.	
Elaboración y refrigeración de aceites y grasas vegetales.	I
Elaboración de grasas animales comestibles y no comestibles.	I
PRODUCTOS DE MOLINERIA.	
Molienda de trigo.	I
Molienda de legumbres y cereales (excluye trigo).	III
Preparación de arroz (descascarado y pulido), etc.	III
FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA.	
Elaboración de productos de panadería y confitería (excluye galletitas y bizcochos).	IV
Elaboración de galletitas y bizcochos	IV
Elaboración de pastas alimenticias frescas.	V
Elaboración de pastas alimenticias secas.	III
Fabricación de pre-pizzas.	IV
REFINERIAS DE AZUCAR.	
Refinerías de azúcar.	I
ELABORACION DEL CACAO, PRODUC TOS DE CHOCOLATE Y ARTICULOS DE CONFITERIA.	
Elaboración de productos de chocolate.	III
Fabricación artesanal de chocolate.	IV
ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMEN TICIOS DIVERSOS.	
Elaboración de hielo.	III
Elaboración de hielo en escala.	IV
Tostado, torrado y molienda de Café y especias, té.	III
Elaboración artesanal de productos de repostería.	IV
Elaboración artesanal de comidas	IV
Elaboración de productos alimenticios no clasificados en otra parte.	III
ELABORACION DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.	
Elaboración de alimentos preparados para animales.	II
INDUSTRIA DE BEBIDAS.	
DESTILACION DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS.	
Destilación de bebidas espirituosas.	II
INDUSTRIAS VITIVINICOLAS.	
Industrias vitivinícolas.	I
BEBIDAS MALTEADAS, CERVEZA Y MALTA.	
Bebidas malteadas, cerveza y malta.	I
INDUSTRIA DE BEBIDAS GASEOSAS Y NO ALCOHOLICAS (FRACCIONAMIENTO).	

Rama de actividad	Grado de molestia
Elaboración y fraccionamiento de bebidas no alcohólicas.	III
Elaboración y fraccionamiento de agua gaseosa.	III
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO.	
HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES.	
Hilado, Tejido y Acabado de Textiles.	II
ARTICULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES (excepto prendas de vestir).	
Confección de Ropa de Cama, Mantelería, frazadas y mantas	III
Confección artesanal de Ropa de cama y mantelería.	IV
Fábrica de Pañales Descartables.	III
FABRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO.	
Fábrica de Tejidos y Artículos de Punto.	III
CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR (excepto calzado).	
Confección de camisas y prendas de vestir (excepto piel y cuero).	
Confección de accesorios para vestir, uniformes y otras prendas especiales.	V
Confección de prendas de piel	V
Sastrería.	V
Tapicería, cortinas, pasamanería, almohadones y artículos afines.	VI
Talleres de bordado y vainillado	VI
Zurcido y labores afines	VI
Acabado de tejido de punto	VI
INDUSTRIA Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDANEOS (excepto calzados)	
Curtiduría y talleres de acabado.	I
Saladero, Peladero y Curtiembre	I
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CUERO (excepto calzado y otras prendas).	
Fabricación de Bolsos, Valijas y Carteras	III
Fabricación artesanal de bolsos, valijas y carteras.	V
FABRICACION DE CALZADO (excepto el caucho-vulcanizado, de plástico o moldeado).	
Fabricación de calzado de cuero.	II
Fabricación de calzado de tela.	II
Fabricación artesanal de calzado de cuero y/o tela.	V
INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO	
ASERRADERO Y TALLERES PARA PREPARAR MADERA.	
Aserradero y Preparación de Madera.	I
Carpintería Artesanal de Obra de Madera (Puertas, Ventanas, etc.).	VI
Fabricación de Viviendas Pre-fabricadas de Madera.	III
MADERAS TERCIDAS Y AGLOMERADOS.	
Parquets para pisos.	III
Fabricación de Artículos Rurales.	III
Fabricación de aberturas de madera y afines.	III
FABRICACION DE ENVASES DE MADERA Y ARTICULOS DE CESTERIA.	
Fabricación de envases de madera y artículos de cestería.	IV
Fabricación de materiales apícolas: artesanal IV, industrial I, semi-industrial	II
FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METALICOS.	
Fabricación Artesanal de Muebles	IV
Fabricación de muebles, excepto metálicos.	III
Fabricación de colchones y reparaciones.	III
FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL-IMPRESAS Y EDITORIALES.	
FABRICACION DE ENVASES DE PAPEL Y CARTON.	III
Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
IMPRESAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS.	
Impresión de Diarios y Revistas.	II
Imprenta y Encuadernación.	IV
FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICA PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y DE PLASTICO.	
FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES.	
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos.	I
FABRICACION DE ABONOS FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS.	
Fabricación de abonos fertilizantes y plaguicidas.	IV
FABRICACION DE RESINAS SINTETICAS, MATERIAS PLASTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES, EXCEPTO VIDRIO.	
Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrio.	I
FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS.	
Fabricación de pinturas, barnices y lacas.	I
Fabricación de Medicamentos de uso Veterinario.	I
FABRICACION DE JABONES, PREPARADOS DE LIMPIEZA Y PRODUCTOS COSMETICOS DE TOCADOR.	
Fabricación de jabones, preparados de limpieza y productos cosméticos de tocador.	I
FABRICACION DE PRODUCTOS QUIMICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte.	I
ELABORACION DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON.	
Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.	I
FABRICACION DE CAMARAS Y CUBIERTAS.	
Fabricación de Cámaras y Cubiertas.	I
Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.	III

Rama de actividad	Grado de molestia
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
Fabricación de Productos de Caucho no clasificados en otra parte.	I
FABRICACION DE PRODUCTOS PLASTICOS.	
Fabricación de productos plásticos.	I
FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO DERIVADOS DE PETROLEO Y CARBON.	
FABRICACION DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA.	
Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.	II
FABRICACION DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.	
Fabricación de vidrio, cristales y artículos de vidrio.	I
Fabricación de espejos y vitraux.	IV
FABRICACION DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA CONSTRUCCION.	
Fabricación de Ladrillos comunes.	I
Fabricación de Ladrillos de Máquina y Baldosas.	I
Fabricación de Material Refractario	II
FABRICACION DE CEMENTO, CAL Y YESO.	
Elaboración de Cemento.	I
Elaboración de Cal.	I
Elaboración de Yeso.	II
FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
Fabricación de Artículos de Cemento	II
Fabricación de Mosaicos.	III
Elaboración de Mármol y Granitos.	II
Elaboración de Hormigón.	II
INDUSTRIAS METALICAS BASICAS.	
INDUSTRIAS MATALICAS BASICAS DE HIERRO Y DE ACERO.	
Industrias Metálicas Básicas de hierro y de acero.	I
INDUSTRIA BASICA DE METALES NO FERROSOS.	
Industria Básica de Metales no Ferrosos.	I
FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.	
FABRICACION DE CUCHILLERIA. HERRAMIENTAS MANUALES Y ARTICULOS DE FERRETERIA.	
Fabricación de Cuchillería. Herramientas Manuales y Artículos de Ferretería.	II
FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METALICOS.	
Fabricación de Muebles y Accesorios principalmente metálicos.	III
Fabricación artesanal de muebles y accesorios metálicos.	IV
FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS ESTRUCTURALES.	
Fabricación de Tanques y Depósitos Metálicos	II
Fabricación de estructuras metálicas para la construcción.	II
Fabricación de productos de carpintería metálica.	III
Fabricación artesanal de productos de carpintería metálica.	IV
FABRICACION DE PROD. METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO MAQUINAS Y EQUIPOS.	
Fabricación de Clavos y Productos de Bulonería.	II
Fabricación de Envases de Hojalata.	II
Fabricación de Cocinas, Calefones y Calefactores (excluidos eléctricos).	III
Fabricación de Tejidos de Alambre.	III
Fabricación de Prod. Metálicos no clasif. en otro (incluye Galvanoplastia, Esmaltado y Estampado de Metales)	II
CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE MOTORES Y TURBINAS.	
Construcción y/o Reparación de Motores y Turbinas.	II
CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE MAQUINAS Y EQUIPOS PARA LA AGRICULTURA.	
Construcción y/o Reparación de Maquinas y Equipos para la Agricultura.	II
CONSTRUCCION DE MAQUINAS PARA TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA.	
Construcción de máquinas para trabajar los metales y la madera.	II
CONSTRUCCION DE MAQUINAS Y EQUIPOS ESPECIALES PARA LA INDUSTRIA	
Construcción de máqu. y equipos especiales para la industria, excepto máquina para los metales y la madera.	II
CONSTRUCCION DE MAQUINAS DE OFICINAS, CALCULO Y CONTABILIDAD.	
Construcción de máquinas de oficinas, cálculo y contabilidad.	II
Fabricación de Básculas y Balanzas.	II
CONSTRUCCION DE MAQUINAS Y EQUIPOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE (exceptuando la maquina eléctrica).	
Fabricación de Ascensores.	II
Fabricación de Heladeras, Lavarropas, Acondicionadores de Aire y Afines.	II
Fabricación de Armas.	II
Fabricación de Máquinas de Tejer y Coser Familiares y Semi-Industriales.	II
Fabricación de Máquinas y Equipos, exceptuando la máquina eléctrica no clasificada en otra parte.	II
CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE APARATOS INDUSTRIALES ELECTRICOS.	
Construcción y/o Reparación de aparatos industriales eléctricos.	II
CONSTRUCCION DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, T.V. Y COMUNICACION.	
Construcción de equipos y aparatos de radio, T.V. y comunicación.	III
CONSTRUCCION DE APARATOS Y ACCESORIOS ELECTRICOS DE USO DOMESTICO.	
Construcción de Aparatos y Accesorios eléctricos de uso doméstico.	V
CONSTRUCCION DE APARATOS Y SUMINISTROS ELECTRICOS VARIOS, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
Construcción de Aparatos y Suministros Eléctricos varios, no clasificados en otra parte.	II
CONSTRUCCION DE MATERIALES DE TRANSPORTE.	

Rama de actividad	Grado de molestia
Construcción de Materiales de Transporte.	I
FABRICACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES.	
Fabricación de Vehículos Automotores.	I
Fabricación de Componentes, Repuestos y Accesorios para automotores (excepto motores).	III
Fabricación y Armado de Carrocerías exclusivamente.	II
Rectificación de Motores.	III
Reparación de Tractores.	II
FABRICACION DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS.	
Fabricación de Motocicletas y Bicicletas.	II
FABRICACION Y/O REPARACION DE AERONAVES.	
Fabricación y/o Reparación de Aeronaves.	I
CONSTRUCCION DE MATERIAL DE TRANSPORTE NO CLASIFICADO EN OTRA PARTE.	
Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.	III
FABRICACION DE EQUIPOS PROFESIONAL Y CIENTIFICO, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL.	
Fabricación de Relojes.	IV
FABRICACION DE JOYAS Y ARTICULOS CONEXOS.	
Fabricación de joyas y artículos conexos.	V
FABRICACION DE INSTRUMENTOS MUSICALES.	
Fabricación de Instrumentos Musicales.	IV
FABRICACION DE ARTICULOS DE DEPORTES Y ATLETISMO.	
Fabricación de Artículos de Deportes y Atletismo.	IV
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE.	
Fabricación de Cepillos, Pinceles y Escobas.	IV
Fabricación y Armados de Letreros.	IV

2. DEPOSITOS Y COMERCIO MAYORISTA

Rama de actividad	Grado de molestia
AGROPECUARIOS Y PESCA.	
Cereales y Oleaginosas.	III
Alimentos para Aves y Ganado.	III
Aves, vivas, huevos y miel.	II
Frutos del País (incluye: Cueros, Pielés y Lana Sucia).	I
Frutas, Legumbres y hortalizas frescas.	IV
Pescados y Mariscos.	IV
Subproductos ganaderos y agrícolas.	I
Tabaco en hojas.	III
Productos de la caza (incluye: Acopio de Liebres).	II
FORESTALES.	
Árboles y Plantas - Flores y semillas	IV
Rollizos, Durmientes, Estacas y Postes.	II
Leña y Carbón de Leña	III
Mimbre y Paja, etc.	I
MINERIA.	
Combustibles sólidos.	I
Minerales Metalíferos.	II
Piedra y Arena.	II
Otros Minerales no metalíferos no clasificados en otra parte.	I
APICULTURA	
Depósitos con Sala de Extracción de Miel	I
Depósitos Acopiadores	II
ACEITE, AZUCAR, CAFE, TE, YERBA Y ESPECIES.	
Aceite, Azúcar, café, té, yerba y especies.	IV
Fraccionamiento de azúcar, café, té, yerba, especies, etc.	III
CARNES FRESCAS Y CONGELADAS – PREPARADOS A BASE DE CARNES.	
Carnes Frescas y Congeladas.	II
Embutidos, Fiambres y otros preparados a base de carnes.	IV
BEBIDAS CON Y SIN ALCOHOL.	
Fraccionamiento de vinos.	II
Vinos y Bebidas alcohólicas (excepto fraccionamiento de vinos).	IV
Cerveza y Bebidas sin alcohol.	IV
MANTECA, QUESO, LECHE Y OTROS PRODUCTOS LACTEOS.	
Manteca, queso, leche y otros productos lácteos.	V
Venta mayorista de helados.	VI
HARINAS, SUBPRODUCTOS DERIVADOS DEL TRIGO.	
Harinas, subproductos derivados del trigo.	V
Galletitas, bizcochos y otros productos de Panadería.	VI
Pastas frescas y/o secas.	VI
FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS Y CEREALES EN DISTINTAS FORMAS (excluidas frescas).	
Frutas, legumbres, hortalizas y cereales en distintas formas (excluidas frescas).	IV

Rama de actividad	Grado de molestia
CHOCOLATES, CARAMELOS Y OTROS DERIVADOS DEL AZUCAR.	
Chocolates, Caramelos y otros derivados del azúcar.	VI
Fraccionamiento de miel Mayorista II Minorista	IV
COMESTIBLES EN GENERAL.	
Comestibles en General.	IV
CIGARILLOS, CIGARROS Y TABACO PICADO.	
Cigarillos, cigarros y tabaco picado.	VI
TEXTILES.	
Hilos, Lanas y Tejidos.	IV
CONFECCIONES Y CALZADO.	
Artículos y ropa para bebé.	VI
Prendas para vestir.	VI
Mercería, Medias y Artículos de Punto.	VI
Mantelería y Ropa de Cama.	VI
Tienda y general.	VI
Calzado, Artículos y Prendas Deportivas.	VI
CUEROS Y PIELES.	
Pieles, cueros curtidos, salados y pickelados.	III
Marroquinería.	IV
ARTES GRAFICAS.	
Editorial sin Imprenta.	IV
Librería y Papelería.	IV
Otros (Papeles Impresos de decorar y p/empapelar).	IV
MADERAS.	
Tablas y Tablones.	III
Rollizos, durmientes, estacas y postes.	IV
PAPEL Y CARTON.	
Papel y Cartón.	IV
PRODUCTOS QUIMICOS Y FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR.	
Pinturas y Barnices.	I
Productos Veterinarios.	III
Productos Químicos diversos.	I
Drogas y especialidades medicinales (incluye Herboristería).	IV
Perfumes y productos de higiene y tocador.	IV
Artículos de Limpieza.	IV
Otros productos químicos no especificados en otra parte.	I
DERIVADOS DEL PETROLEO.	
Nafta, Fuel-Oil, Diesel-Oil, etc.	I
Gas envasado.	I
Kerosene.	III
ARTICULOS DE CAUCHO.	
Cámaras y Cubiertas.	III
Otros Artículos de Caucho, incluye Calzado de Caucho.	IV
ARTICULOS DE PLASTICO.	
Artículos de Plástico.	IV
ARTICULOS DE BAZAR Y MENAJE ELECTRICOS, MUEBLES EN GENERAL	
Artículos de Bazar y Menaje.	IV
Artículos Eléctricos, Radio, T.V., Heladeras, Lavarropas, Cocinas, etc.	IV
Artículos Eléctricos, Radio, T.V., Heladeras, Lavarropas, Cocinas, etc.	IV
Muebles para Oficinas.	V
Colchones.	IV
Maquinas de Tejer y Coser.	V
MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.	
Materiales para la construcción en general.	II
Ladrillos, Cemento, Cal, etc.	III
Puertas, Ventanas, Armazones.	III
Vidrios y Cristales.	IV
Revestimientos de Pisos y Paredes en general (excluido papeles).	III
Sanitarios.	IV
FERRETERIA.	
Ferretería.	V
METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA.	
METALICA BASICA.	
Artefactos y Artículos en general de metales (hierro, cobre, aluminio, etc.). Barras, Perfiles y Chapas.	III
VEHICULOS, MAQUINARIAS Y APARATOS.	
Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
Bicicletas y otros vehículos a pedal, repuestos y accesorios.	V
Material, equipos y accesorios para otros transportes no clasificados en otra parte.	III
MAQUINARIAS Y APARATOS.	
Material para Radiofonía, T.V. y sus repuestos.	V
Artículos diversos para instalación eléctrica.	V

Rama de actividad	Grado de molestia
Equipos y aparatos Científicos y de Precisión.	VI
Maquinarias y Equipos para oficina.	VI
VARIOS.	
JOYERIA, RELOJES Y AFINES.	
Joyería, Relojería, Bijouterie y Fantasías.	VI
COMISIONISTAS Y CONSIGNATARIOS EN GENERAL.	
Comisionistas y consignatarios en general (solo cuando no se dedique a un ramo específico)	III
IMPORTADORES Y EXPORTADORES.	
Importadores y exportadores.	III
JUGUETERIA Y COTILLON.	
Juguetería y Cotillón.	VI
Artículos para Kioscos.	III
OPTICA Y FOTOGRAFIA.	
Óptica y Fotografía.	VI
OTROS COMERCIOS NO CLASIFICADOS.	
Armería (Sin Depósitos de Cartuchos y Balas).	IV
Armería (Con Depósitos de Cartuchos y Balas).	I
Desechos y Desperdicios (Desechos: Textiles, papel, hierro, acero y otros metales).	I
Diarios, Revistas y Envases en General.	III
Envases en General.	III
Accesorios para Farmacias y Hospitales.	V
Oxígeno y otros gases industriales.	I
Otros comercios no clasificados en otra parte.	III
MATERIAL DE CINEMATOGRAFIA Y MUSICA.	
Video Discos, Video Cassettes.	VI
CD's, Cassettes, Vinilos.	VI
Artículos Musicales.	VI