

ANEXO I

ARTÍCULO 1º: Punto 2.1.10 del Código de Ordenamiento Territorial: En el caso de los usos de hotelería, salud y afines el factor de simultaneidad será del treinta y cinco por ciento (35%).

ARTÍCULO 2º: Punto 2.2.6 del Código de Ordenamiento Territorial: Las zonas denominadas como de "Reserva" tendrán igual tratamiento que las zonas denominadas de Reserva Urbana.

ARTÍCULO 3º: Punto 2.3.3. del Código de Ordenamiento Territorial:

Las parcelas preexistentes que posean un tamaño de lote menor al nuevo lote mínimo establecido para la zona, podrán ser exceptuadas de los retiros bilaterales y laterales.

En los casos en que una parcela posea frente a más de una calle, podrá considerarse los retiros de frente para cada una de las calles a fin de anular algún retiro lateral o de fondo.

En los casos en que la restricción fijada por la Red Troncal afecte a una parcela de tal manera que no pueda utilizar la constructividad total dada para la zona, se podrá determinar una restricción menor.

En todos los casos deberá hacerse a través de un informe fundado de la Dirección de Planeamiento, o el órgano que en el futuro lo reemplace en sus misiones y funciones.

Sin perjuicio de lo anterior, quedan exceptuados de los retiros laterales los lotes que tengan un ancho igual o menor a los 10 metros.

ARTÍCULO 4: Punto 2.4.2. del Código de Ordenamiento Territorial: Para los casos en que puedan aplicarse premios de densidad, los mismos serán calculados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Decreto-Ley Nº 8912/77 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 5: Punto 4.1.1. del Código de Ordenamiento Territorial: En los casos de las parcelas incluidas en la zona denominada Macrozona de Promoción del Hábitat, se podrán utilizar los indicadores presentes en las fichas del Código de Ordenamiento Territorial, según la zona, o los siguientes:

EDIFICABILIDAD	
Altura	Hmax 7,5 m (Cubierta horizontal) Hmax 9 m (Cubierta inclinada o retirado 3 m de la línea edificada)
Cantidad de plantas	3
Plano límite	9 m
Plusvalía	no
Premios	Aplicable a Densidad hasta el 70%
FOT	0,75
FOT adicional	no
FOS	0,5
FOS absorbente	0,25
Densidad Máxima con Servicios	250 hab/Ha
Densidad Máxima sin Cloacas	1 Vivienda I por parcela - 100 hab/Ha pto. 2.1.11
RETIROS	Frente
	Lateral

	Bilateral	
	Fondo	(L-15)/2
Tipología de Viviendas	I y II.	
USOS	Mixtura A	
PARCELAMIENTO MÍNIMO	Lo que determine la autoridad provincial	

ARTÍCULO 6: Punto 4.3.6. del Código de Ordenamiento Territorial: En zonas Rural y Complementario Agropecuario Intensivo (CAI) se encuentran comprendidos los usos relacionados a las actividades agrícolas, ganaderas, apiculturas y otros usos relacionados a ellos.

ARTÍCULO 7º: Anexo A Fichas de Regulación de Zonas:

7.1. Se fijan los siguientes retiros para las parcelas incluidas en las zonificaciones Complementario Agropecuario Intensivo (CAI) y Rural, que sean preexistentes a la entrada en vigencia del Código de Ordenamiento Territorial y menores al nuevo lote mínimo de la zona:

- Para parcelas menores de 20 mts de frente:
 - Retiro de frente: 4 m
 - Retiro lateral: 3 m
- Para parcelas de más de 20 mts y menores de 40 mts de frente
 - Retiro de frente: 4 m
 - Retiro bilateral: 3 m

7.2. Se fijan los siguientes retiros para viviendas en parcelas menores de 40 mts de frente incluidas en la zonificaciones Industrial Exclusiva (IE), Industrial Exclusivo Limitado (IEL) y Complementario Zona Mixta Industrial (CZMI) que sean preexistentes a la entrada en vigencia del Código de Ordenamiento Territorial:

- Retiro de frente: 5 m
- Retiro lateral: 3 m

7.3. En las zonas Complementario Zona Mixta Industrial (CZMI), Industrial Exclusivo Limitado (IEL), Industria Exclusiva (IE) y Precinto Industrial (PI) las superficies resultantes de los retiros obligatorios sólo podrán ser utilizadas para:

- cámaras de tratamiento de líquidos residuales
- alojar instalaciones correspondientes a básculas o instalaciones contra incendio.
- edificios de control de ingresos,
- cámaras transformadoras de electricidad o gas

La instalación de gabinetes o cámaras transformadoras de gas y luz, podrán ocupar el retiro de frente y/o lateral según lo soliciten las empresas prestatarias.

7.4 En las zonas Urbano Residencial 2B (UR2 B), Urbano Residencial 2C (UR2C) y Urbano Residencial 3 (UR3) para los casos de Vivienda Tipo II y Tipo III, podrá eximirse de los retiros de frente y lateral para la instalación de construcciones de control de acceso. La restricción fijada por la Red Troncal no podrá ser invadida.

7.5. En las zonas Complementario Club de Campo (CCC) en el ítem "Tipología de Viviendas" se debe considerar como mínimo el 75% de la superficie de la parcela para Vivienda de Tipo I y como máximo el 25% de la superficie de la parcela para Vivienda de Tipo II y III.

ARTÍCULO 8º: Punto 4.4.7. del Código de Ordenamiento Territorial: Se establece el siguiente régimen para la obtención de los permisos para la instalación de plataformas (Decks Urbanos o Parklets):

8.1. DEFINICIONES. A los fines del presente se entenderá por:

DECKS URBANO O PARKLET: plataforma que se instala sobre espacios originariamente destinados a estacionamiento vehicular, respetando las especificaciones técnicas que establezca la Autoridad de Aplicación.

FRENTISTA: el comerciante que inicie un expediente en el Municipio del Pilar a fin de requerir permiso para la instalación de un deck urbano frente a su local.

8.2. SOLICITUD DE INSTALACIÓN Y UBICACIÓN DEL DECK URBANO.

El Frentista interesado en la instalación y ubicación del deck urbano frente a su local comercial debidamente habilitado, deberá iniciar un expediente en la Mesa de Entradas del Municipio, presentando su solicitud de permiso dirigida a la Autoridad de Aplicación, indicando como mínimo los siguientes datos:

1.- Nombre del local: deberá indicarlo tal como surge de la habilitación comercial debiendo además mencionar el nombre de fantasía, si tuviese.

- 2.- Nombre y DNI del comerciante: deberá indicarse el nombre y DNI de quién posee la habilitación comercial.
3.- Dirección del local: deberá indicarse la dirección exacta.
4.- Dirección de correo electrónico: deberá denunciar una dirección de correo electrónico donde le serán enviadas las notificaciones que resulten necesarias para el presente trámite, considerándose válidas todas las notificaciones que se le remitan a la misma.

8.3. EVALUACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

La solicitud será analizada teniendo en cuenta el tipo de comercio y su ubicación.

La Autoridad de Aplicación, una vez recibida la solicitud del Frentista, llevará a cabo una inspección en el lugar donde se pretende instalar el deck urbano, agregando al expediente una lámina con la ubicación del mismo y el relevamiento fotográfico a través de fotos satelitales u otros medios.

8.4. INTERVENCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

La Autoridad de Aplicación, luego de llevar a cabo el relevamiento del lugar, dará intervención al área técnica correspondiente, a fin de que informe si resulta viable desde su competencia específica la instalación del deck urbano. A tales fines, la citada área evaluará los siguientes ítems, y cualquier otra condición que entienda necesaria ser tenida en cuenta en miras de la seguridad vial:

- 1.- que en la calle donde se pretende instalar el deck urbano no tenga tránsito de colectivos o que por el ancho de la misma no impida su normal circulación.
- 2.- que en el lugar de instalación sea un sector permitido para estacionar.
- 3.- que con la instalación del deck urbano no se invada el perímetro de seguridad.

De resultar negativo el informe deberá dejarse expresa mención del motivo por el cual no resulta viable la instalación.

8.5. NOTIFICACIÓN AL FRENTISTA.

Una vez resuelta la viabilidad o no de instalación del deck urbano conforme el procedimiento establecido en los artículos anteriores, se notificará, a la dirección de correo electrónico denunciada por el Frentista en su solicitud inicial, el resultado de la misma.

En el caso de que el resultado sea positivo se le indicará que posee un plazo máximo de CINCO (5) días hábiles para ratificar su solicitud. De no recibir respuesta en el plazo indicado se dará de baja el pedido y se remitirán las actuaciones al archivo. De ratificarse el pedido la Autoridad de Aplicación autorizará por nota la instalación del deck urbano.

8.6. ENTREGA DE DOCUMENTACION GRÁFICA Y PLIEGO PARTICULAR.

Junto con la nota a la que hace mención el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación deberá entregarle al Frentista el pliego de especificaciones técnicas y planos ejecutivos, para la correcta instalación del deck urbano.

En este sentido, deberá dejarse en el expediente una copia fiel de tal documentación debidamente firmada por el Frentista.

La documentación deberá tomarse en su totalidad como proyecto ejecutivo para la ejecución de la obra.

Todo detalle constructivo adicional que resulte necesario para la ejecución de la obra deberá ser presentado por el Frentista en forma previa a su realización ante la Autoridad de Aplicación para su aprobación. Las que sean aprobadas correrán a cuenta de aquél.

Formarán parte de las especificaciones técnicas y planos ejecutivos la siguiente documentación gráfica:

Módulo de armado

Planta

Vista

Corte

Detalles

8.7. AVISO DE INICIO DE OBRA.

El Frentista deberá informar a la Autoridad de Aplicación la fecha de inicio y finalización de la obra a través de un cronograma, teniendo en cuenta que la interrupción de la vía pública no podrá ser mayor a TRES (3) días hábiles. En forma simultánea deberá presentar constancia de la contratación del seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a las personas y las cosas durante la construcción.

8.8. CIERRE DEL AREA.

El Frentista deberá colocar en el perímetro del área de trabajo, o bien en sus sectores parciales de trabajo, un cercado de protección para seguridad tanto del personal empleado como de los peatones en la vía pública, con caballetes de reserva de espacio en la vía pública, con las correspondientes señalizaciones de seguridad y la colocación de dispositivos de alerta que podrán ser conos con cintas reflectivas.

Los mismos deberán ubicarse de tal manera que permitan la normal circulación del tránsito vehicular tanto como el peatonal, y preservarlo.

8.9. OBLIGACIONES DEL FRENTISTA. LIMPIEZA Y REPLANTEO.

El Frentista deberá efectuar la limpieza previa y el replanteo, informando previamente a la Autoridad de Aplicación el momento en que dichas tareas se llevarán a cabo.

Asimismo deberá realizar el trazado, amojonado y la verificación de ejes y niveles de referencia.

Las tareas de limpieza y preparación de las áreas afectadas a la obra comprenden los siguientes trabajos: desarraigo de arbustos y plantas secas, mamposterías, cascotes, escombros y retiro de residuos de cualquier naturaleza. Deberá mantenerse la limpieza de la obra de manera diaria.

No deberá existir fuera del cerco perimetral ningún elemento perteneciente a la obra.
Los residuos producidos por la limpieza y/o trabajos, serán retirados por cuenta y cargo exclusivo del Frentista.

8.10. INSPECCIÓN.

Una vez finalizada la instalación del deck urbano el Frentista deberá informar a la Autoridad de Aplicación a fin de que ésta realice la inspección final.

La Autoridad de Aplicación evaluará que se haya cumplido con todas las especificaciones técnicas y planos de ejecución, como así también constatará que el Frentista cuente con un seguro contra terceros para quienes hagan uso del espacio del deck urbano, como así también con toda otra obligación que surja del presente.

En el caso que se encuentren fallas o errores en la construcción, la Autoridad de Aplicación dará un plazo máximo de DIEZ (10) días corridos para que el Frentista lleve a cabo las correcciones necesarias. Finalizada la obra o cumplido el plazo, la Autoridad de Aplicación realizará una nueva inspección.

8.11. AUTORIZACION DEFINITIVA O DENEGATORIA.

Inspeccionada la obra, la Autoridad de Aplicación emitirá una Resolución por la que otorgará la autorización definitiva o la denegatoria.

En el primer caso, la Autoridad de Aplicación deberá remitir el expediente, luego de notificada la Resolución al Frentista, a la Subsecretaría de Ingresos Municipales a fin de que tome nota de la eximición de la tasa por uso del espacio público por el plazo de CUATRO (4) años.

De producirse la denegatoria, por no haber el Frentista cumplido con los requisitos correspondientes, la Autoridad de Aplicación dispondrá el retiro del deck urbano o de la obra en el estado en que se encuentre, otorgándole un plazo máximo de DIEZ (10) días corridos para tal fin, luego de los cuales se le aplicará la multa prevista en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria correspondiente para obras antirreglamentarias hasta tanto produzca el retiro definitivo de todos los elementos que obstruyan el espacio público.

8.12. DISPOSICIONES GENERALES.

El Frentista deberá mantener la limpieza del deck urbano en todo momento como así también realizar el mantenimiento que el mismo requiera.

La Autoridad de Aplicación podrá inspeccionar en cualquier momento la instalación y en el caso de detectar el incumplimiento de alguna obligación a cargo del Frentista lo intimará para que en el plazo máximo de CINCO (5) días corridos lo corrija, bajo apercibimiento de dar de baja el permiso y consecuentemente la eximición del pago de la tasa, además de disponer el retiro del deck urbano con las sanciones previstas en el artículo anterior.

ARTÍCULO 9º: Puntos 1.1.2.1, 1.1.2.2., 2.6.2 y 2.6.3 del Código de Ordenamiento Territorial: Se establece el siguiente régimen para la obtención del certificado urbanístico y la prefactibilidad y factibilidad de Conjuntos Inmobiliarios:

9.1. Tipos de Conjuntos Inmobiliarios:

- a) Vivienda Tipo II
- b) Vivienda Tipo III
- c) Edificios de oficinas, usos administrativos y comerciales, logísticas, supermercados, centros de salud y demás a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- d) Industrias: según encuadre del área técnica municipal conforme punto 4.3.1.3. y 4.3.1.4. del Código de Ordenamiento Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N° 255/18.

9.2. EXENTOS. Quedan exentos de la aplicación del presente los predios incluidos en el artículo anterior con constructividad menor a los 300 m².

9.3. CERTIFICADO URBANÍSTICO: El certificado urbanístico condensa en un solo documento la constructividad potencial máxima de una parcela, los usos, plusvalías, restricciones y/o cesiones de tierra, de corresponder, para una parcela dada. Para el caso de una parcela específica los requisitos para la obtención del certificado urbanístico son:

1. Acreditar personería con fotocopia DNI.
2. En el caso de tratarse de una persona jurídica, se deberá acompañar copia certificada del Estatuto Social y última designación de autoridades.
3. Presentar copia certificada de escritura traslativa de dominio.
4. En el caso de actuar como Apoderado, se deberá acompañar copia del Poder de Gestión certificada con facultades suficientes para intervenir en la tramitación del expediente.
5. Plancheta de ubicación catastral.

En el Certificado Urbanístico deberán estar reflejados los siguientes indicadores:

- 1- Indicadores de FOS Máximo
- 2- Indicador de FOT Máximo
- 3- Indicador de Densidad Máxima
- 4- Indicador de Altura Máxima
- 5- Indicar si corresponde aplicar premios en FOT y/o Densidad.
- 6- En caso de corresponder, el pago de la plusvalía y su valor conforme el monto determinado en la Ordenanza Tarifaria vigente.

- 7- En caso de corresponder, Cesión de Tierra computándose el máximo que corresponda.
- 8- Indicar el Tipo de Mixtura de Usos
- 9- Si está en un corredor, las particularidades adicionales.
- 10. Si tiene restricciones de algún tipo, de planicie de inundación, de red troncal u otra.

Se podrá otorgar Certificado Urbanístico genérico a los efectos de informar las potencialidades de una zonificación específica con la presentación de una solicitud y fotocopia de DNI.

Tanto el Certificado Urbanístico específico como el genérico tendrán una vigencia de 360 días corridos computados desde su otorgamiento.

9.4. REQUISITOS DE PREFACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Son requisitos para la obtención de la prefactibilidad :

1. En caso de iniciar directamente el trámite para la obtención de la Prefactibilidad, se deberá cumplimentar con los requisitos solicitados en el punto 8.3. del presente.
2. Plancheta de ubicación catastral; Plano de mensura o anteproyecto de plano de mensura en caso de corresponder. El área de catastro verificará si existe o corresponde aplicar algún tipo de restricción o cesión.
3. El Anteproyecto urbanístico suscripto por profesional matriculado con incumbencia en la materia, que deberá incluir los siguientes puntos:
 - a) La circulación interna del emprendimiento deberá tener un ancho mínimo para circulación simple de 3mts y para doble circulación 5,00 mts.
 - b) Anteproyecto de futura materialización de iluminación pública interior y exterior.
 - c) Anteproyecto de forestación interior / exterior según establezca la reglamentación del Código de Ordenamiento Territorial.
 - d) Deberá realizar un cerramiento perimetral exterior común a todo el emprendimiento, que será de tipo transparente. En los casos donde el entorno plantea tipología constructiva con frentes construidos sobre la línea municipal, a juicio de la Dirección de Planeamiento Urbano, o el área que en el futuro lo reemplace en sus misiones y funciones, podrá materializarse un muro calado, que con criterio arquitectónico y urbano, dé homogeneidad al tejido circundante. Más del cincuenta por ciento (50 %) de dicha superficie deberá ser transparente y la altura no podrá exceder los metros determinados en el Código de Edificación, aprobado por Ordenanza Municipal Nº 25/85, o el que en el futuro lo reemplace.
4. Para el caso de emprendimientos que según el punto 4.4.6. del COT requieran una cantidad superior a sesenta (60) vehículos o, en caso de requerir más de treinta (30) vehículos y esté sobre red troncal, deberá incorporar al presente proyecto, plano de movimiento vehicular en donde no obstruya las vías de acceso, a los efectos de ser analizado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el Órgano que en el futuro reemplace en sus misiones y funciones. Contrato y anexo por anteproyecto urbanístico visado por el colegio profesional con incumbencia en la materia.

5. Anteproyecto de prototipos en formato aprobado por la Autoridad de Aplicación.

6. Prefactibilidad de servicios de infraestructura (agua y cloacas), otorgados por las entidades prestatarias intervenientes. En caso de no estar en zona servida deberá presentar nota compromiso del emprendedor con firma certificada por escribano público para la realización de las mismas.

En el caso de que el emprendimiento se encuentre fuera del área servida de la empresa prestataria del servicio de agua corriente y cloacas, se evaluará la viabilidad del anteproyecto mediante la tramitación ante la Autoridad del Agua (ADA) del permiso de captación de recurso hídrico y el permiso de vuelco de efluentes.

7. Inicio de expediente de cesión de tierra, para espacio verde libre y público y equipamiento comunitario según artículo 56º del Decreto-Ley Nº 8912/77, artículo 3º del Decreto Provincial Nº 1549/83, la misma se podrá ceder dentro o fuera del emprendimiento. En el caso de ser la cesión menor que el lote mínimo de la zona, se aplicará lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente a este respecto.

9.5. REQUISITOS DE FACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Una vez otorgada la "Prefactibilidad", se podrá dar inicio al permiso de obra, el cual estará condicionado a la conclusión de la factibilidad y los cambios que puedan ser exigidos por algunas de las tramitaciones pendientes.

Los requisitos de factibilidad deberán estar cumplimentados a los ciento ochenta (180) días corridos de otorgada la prefactibilidad. La Dirección de Planeamiento Urbano, o el órgano que en el futuro lo reemplace, podrá considerar otorgar una prórroga de sesenta (60) días corridos. Cumplido el plazo y en caso de haber obtenido Permiso de Obra, se procederá a la paralización de la obra hasta tanto finalice el trámite de la factibilidad:

Los requisitos para la obtención de la Factibilidad Urbanística son:

1. Para el caso de obras que construyan más de 10.000 m² deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental, firmado por profesionales matriculados con incumbencia en la materia, con la declaratoria de impacto ambiental (DIA).
2. Se deberá presentar la Factibilidad Hidráulica mediante la aprobación del proyecto que autorice el permiso de vuelco de los excedentes pluviales al sistema municipal, por trámite a través de la Autoridad de Hidráulica de este Municipio, en todo emprendimiento urbanístico cuya superficie de predio en Área Urbana supere los 3.000 m², o en Área Complementaria supere los 7.500 m², conforme Decreto Municipal Nº 2294/11, o el régimen que en el futuro lo reemplace.

9.6. REQUISITOS PARA INDUSTRIAS: Aplicable al artículo 2º inciso d), Son requisitos para la obtención de la prefactibilidad: Deberá cumplimentar los requisitos de los artículos 5 y 6.

Deberán incluir la evaluación de impacto ambiental incluyendo el análisis acumulativo de emisiones, efluentes, tránsito y consumo de agua del proyecto en cuestión en conjunto con el de las industrias preexistentes en el área de influencia. La extensión del área de influencia será determinada en cada caso por la Autoridad Ambiental Municipal. La Autoridad Ambiental Municipal categorizara de manera provisoria a la industria, luego de lo cual en caso de estar en zona apta, la Dirección de Planeamiento proseguirá con el trámite.

9.7. SANCIONES: La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará posible a los responsables de las sanciones previstas en los artículo 93 a 97 del Decreto Ley Nº 8912/77 y las que pudieran corresponder por aplicación de la Ordenanza Municipal de Contravenciones vigente.

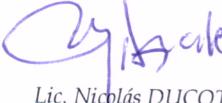
9.8. EXPEDIENTES EN TRÁMITE: Todos aquellos emprendimientos que a la fecha de entrada en vigencia del presente régimen no hubiesen concluidos sus gestiones para la obtención de la FACTIBILIDAD URBANÍSTICA o, tuvieran temas de carácter técnico legal o de infraestructura incompletos o sin iniciar, deberán adecuarse a la presente normativa en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, contados desde la publicación en el Boletín Oficial Municipal.

DECRETO N°:

- 1941 - 19

24 JUN 2019

a/c Cdr. Eduardo Daniel Aseff
SECRETARIA DE ECONOMIA Y HACIENDA


Lic. Nicolás DUCOTÉ
INTENDENTE MUNICIPAL